

DÉPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DE  
BRAS

P  
L  
U  
D'  
LAN  
LOCAL  
URBANISME



DOCUMENT 3

# Règlement

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



AMENAGEMENT  
URBANISME  
ENVIRONNEMENT  
PAYSAGE  
DEVELOPPEMENT

[www.begeat.fr](http://www.begeat.fr)

131 Place de la Liberté  
83000 Toulon

Tél : 04 94 935 817  
Fax: 04 94 092 034  
Mail: [begeat@wanadoo.fr](mailto:begeat@wanadoo.fr)



## Sommaire

<b><u>TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES</u></b>	<b>5</b>
<b><u>TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u></b>	<b>14</b>
<b>ZONE UA</b>	<b>15</b>
<b>ZONE UB</b>	<b>24</b>
<b>ZONE UC</b>	<b>33</b>
<b>ZONE UD</b>	<b>40</b>
<b><u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u></b>	<b>47</b>
<b>ZONE AUA</b>	<b>48</b>
<b>ZONE AUB</b>	<b>55</b>
<b>ZONE AUC</b>	<b>61</b>
<b><u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u></b>	<b>64</b>
<b>ZONE A</b>	<b>65</b>
<b><u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</u></b>	<b>74</b>
<b>ZONE N</b>	<b>75</b>
<b><u>ANNEXES AU RÈGLEMENT</u></b>	<b>83</b>
<b>ANNEXE N°1 - LEXIQUE</b>	<b>84</b>
<b>ANNEXE N°2 DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE BRAS RELATIVE A L'OBLIGATION DE DEPOT D'UNE DECLARATION PREALABLE POUR LES EDIFICATIONS DE CLOTURE</b>	<b>89</b>
<b>ANNEXE N°3 DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE BRAS RELATIVE A L'INSTITUTION D'UN DROIT DE PREEMPTION URBAIN</b>	<b>90</b>
<b>ANNEXE N°4 - DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE BRAS RELATIVE AU DEPASSEMENT DU COS EN CAS DE RESPECT D'EXIGENCES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE PAR UN PROJET DE CONSTRUCTION</b>	<b>91</b>
<b>ANNEXE N°5 - ANNEXE AU REGLEMENT DE LA ZONE "A"</b>	<b>92</b>
<b>ANNEXE N°6 – INVENTAIRE DES BATIMENTS D'INTERET ARCHITECTURAL OU PATRIMONIAL EN ZONE AGRICOLE</b>	<b>93</b>
<b>ANNEXE N°7 – PATRIMOINE COMMUNAL IDENTIFIE AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5, 7° DU CODE DE L'URBANISME, POUR DES MOTIFS D'ORDRE CULTUREL, HISTORIQUE OU ECOLOGIQUE</b>	<b>100</b>
<b>ANNEXE N°7 – ILLUSTRATIONS ET SCHEMAS</b>	<b>142</b>

<b>ANNEXE N°8 – DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE BRAS RELATIVE AU DROIT DE PREEMPTION URBAIN SUR LES FONDS ARTISANAUX, LES FONDS DE COMMERCE ET LES BAUX COMMERCIAUX</b>	<b>143</b>
<b>ANNEXE N°9 – BATIMENT IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L111-3 DU CODE DE L'URBANISME</b>	<b>146</b>
<b>ANNEXE N°10 – ARRETE PREFECTORAL DU 12 JANVIER 2012 FIXANT LA LISTE DES DOUCUMENTS DE PLANIFICATION, PROGRAMMES, PROJETS, MANIFESTATIONS ET INTERVENTIONS SOUMIS A L'EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000</b>	<b>148</b>
<b>ANNEXE N°11 – ARRETE DU 21 NOVEMBRE 1991 DECLARANT D'UTILITE PUBLIQUE L'INSTAURATION DES PERIMETRES DE PROTECTION DES FORAGES DE SAINT AQUILE ET CARTES DES PERIMETRES</b>	<b>157</b>
<b>ANNEXE N°12 – ARRETE PREFECTORAL N°322 DU 20 AVRIL 2011 PORTANT REGLEMENT PERMANENT DU DEBROUSSAILLEMENT OBLIGATOIRE ET DU MAINTIEN EN ETAT DEBROUSAILLE DANS LE DEPARTEMENT DU VAR</b>	<b>167</b>

# Titre 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## **PREAMBULE**

Le règlement est établi conformément au code de l'urbanisme en vigueur à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Néanmoins, et conformément à la volonté communale, le présent PLU reste soumis au régime des « PLU-SRU » sous réserve de respecter la double condition d'être arrêté avant le 1<sup>er</sup> juillet 2012 et d'être approuvé avant le 1<sup>er</sup> juillet 2013. Ces dernières dispositions sont issues de l'application de l'article 19 de la Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Loi Grenelle II), lui-même modifié par l'article 20 de la Loi n° 2011-12 du 5 janvier 2011 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européenne.

## **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN**

Le présent règlement de PLU s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Bras.

## **ARTICLE 2 : PORTEE GENERALE DU REGLEMENT**

Toute personne souhaitant entreprendre des travaux ou des aménagements doit respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS) depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000.

Le règlement délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N) et fixe les règles applicables aux espaces compris à l'intérieur de chacune de ces zones.

Le règlement permet de déterminer quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer. Ces règles s'appliquent à l'unité foncière, c'est à dire à la parcelle cadastrale ou à l'ensemble des parcelles d'un seul tenant qui appartiennent, sans rupture, à un même propriétaire. Pour connaître les contraintes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, il est donc nécessaire de consulter le règlement ainsi que les autres documents composant le PLU et notamment : les « *documents graphiques* » (plans) ainsi que le « *rapport de présentation* » qui comporte toutes les explications et justifications utiles.

## **ARTICLE 3 : STRUCTURE DU REGLEMENT**

Le règlement comprend 5 titres :

- Titre 1 : *Dispositions générales*
- Titre 2 : *Dispositions applicables aux zones urbaines (U)*
- Titre 3 : *Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)*
- Titre 4 : *Dispositions applicables aux zones agricoles (A)*
- Titre 5 : *Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N)*

Les titres 2 à 4 comprennent chacun les 14 articles suivants :

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites*
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*
- Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*
- Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement*
- Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles*
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*
- Article 9 : Emprise au sol des constructions*
- Article 10 : Hauteur maximale des constructions*
- Article 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords*

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

#### **ARTICLE 4 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **zones urbaines (U)**, en **zones à urbaniser (AU)**, en **zones agricoles (A)** et en **zones naturelles et forestières (N)**. Ces zones peuvent être subdivisées en secteurs.

Chaque zone, chaque secteur, avec ou sans indices de risques, sont délimités et repérés par un indice portant le nom de la zone au plan de zonage (cf. document n°4 « Documents graphiques »).

##### **Le plan de zonage comporte également :**

- **des Espaces Boisés Classés (EBC) à créer ou à conserver**

Ces espaces, auxquels s'appliquent les dispositions du code de l'urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant, sont désignés par le PLU comme espaces boisés à conserver ou à créer et sont repérés sur les documents graphiques par les symboles définis en légende.

- **des Emplacements Réservés (ER)**

Les Emplacements Réservés sont repérés sur les plans conformément à la légende auxquels s'appliquent les dispositions du code de l'urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant. La construction est interdite sur ces terrains, bâtis ou non. Les bénéficiaires de ces dispositions sont les collectivités publiques ou les titulaires de services publics pour l'aménagement de voirie, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.

Le droit de délaissement : Le propriétaire d'un terrain situé en Emplacement Réservé ou grevé d'une servitude peut mettre en œuvre son droit de délaissement, dans les conditions et délais mentionnés au code de l'urbanisme.

- **des plantations à conserver ou à créer**

Les documents graphiques comportent des indications délimitant les espaces concernant les plantations à conserver ou à créer.

- **des sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historiques ou écologique**

L'article L123-1-5 du code de l'urbanisme dispose : « Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

**A ce titre, le règlement peut (...) 7°) Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection (...)** ».

L'article R\*123-11 du code de l'urbanisme dispose : « Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu : (...) h) Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs

d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir. »

Au titre de l'article susvisé, le patrimoine communal de Bras, à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique est répertorié en annexe du présent règlement (cf. annexe n°7), dans le rapport de présentation et identifié aux documents de zonages.

Les éléments de paysages à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique seront également répertoriés en annexe du présent règlement (cf. annexe n°8), dans le rapport de présentation, au sein du chapitre « Explication des choix retenus » et identifiés au zonage.

- **des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination.**

L'article L123-3-1 du code de l'urbanisme dispose : « Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. ».

Ces bâtiments sont répertoriés en annexe du présent règlement (cf. annexe n°6), dans le rapport de présentation et identifiés au zonage conformément à l'article R123-12 du code de l'urbanisme.

- **des bâtiments pouvant être restaurés, dont il reste l'essentiel des murs porteurs.**

L'article L111-3 du code de l'urbanisme dispose : « (...)Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. ».

Ces bâtiments sont répertoriés en annexe du présent règlement (cf. annexe n°9), dans le rapport de présentation et identifiés au zonage conformément à la réglementation en vigueur.

- **des zones présentant des risques d'inondation, indicées « i ».**

## **ARTICLE 5 : RAPPELS**

- **Combinaison du règlement du PLU avec les autres règles d'urbanisme et autres réglementations**

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal les dispositions du présent règlement qui se substituent aux règles générales d'aménagement et d'urbanisme du code de l'urbanisme, à l'exception des articles qui restent applicables tels que les articles R.111 et suivants.

Se superposent également aux règles de PLU, les codes Civil, Rural, Environnement, Forestier, Santé publique, Règlement sanitaire départemental, code de la Construction et de l'Habitation, etc... (cf annexe n°10 du règlement)

- **Autorisations d'urbanisme**

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception de ceux soumis à permis de construire ou d'aménager, ou encore ceux soumis à déclaration préalable.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire suite à la **délibération du conseil municipal de Bras en date du 31 octobre 2007** (cf. annexe n°2 du règlement).

Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable.

Les démolitions peuvent être soumises au permis de démolir en application code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés et figurant comme tels aux documents graphiques.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément au Code Forestier.

▪ **Secteurs soumis au Droit de Prémption Urbain : « DPU »**

Le droit de préemption urbain permet à une collectivité publique d'acquérir un bien immobilier en se substituant à l'acquéreur trouvé par le vendeur. Ce droit intervient dans des zones prédéfinies par un acte administratif sur l'ensemble des zones U et AU (par délibération du conseil municipal). Il est mis en œuvre pour des opérations d'intérêt général. (voir lexique en fin de règlement).

**Une délibération du Conseil Municipal de Bras**, institue un droit de préemption urbain sur toutes les zones urbaines de la commune de Bras (cf. annexe n°3 du règlement).

▪ **Secteurs soumis au Droit de Prémption Urbain sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux**

La volonté communale étant de maintenir un tissu économique dynamique au sein du village, la commune de Bras a souhaité instaurer un droit de préemption élargi aux baux commerciaux. Cette disposition permet à la Commune de pouvoir intervenir sur les baux et ainsi garantir le maintien des commerces et services en centre ville.

**La délibération du Conseil Municipal de Bras du 27 mai 2010**, institue un droit de préemption urbain sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux (cf. annexe n°8 du règlement).

▪ **Servitudes d'Utilité Publiques (SUP)**

Les servitudes d'utilité publiques sont mentionnées dans une annexe spécifique du présent dossier (cf document n°5 « Annexes Générales »).

Les bandes de servitude sont des zones non aedificandi et non sylvandi, tel que stipulé dans les conventions de servitudes.

**En raison de la présence de la servitude « I3, GAZ : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz »**, il est nécessaire, pour connaître le tracé de la canalisation destinée au transport de Gaz Naturel DN400 et PMS 67.7 bar (catégorie A et B, définie conformément à l'article 7 de l'arrêté ministériel du 04 août 2006, portant règlement de sécurité pour les canalisations de transport de gaz combustible, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques), les servitudes qui s'y rattachent et les éventuelles mesures de protection existante ou susceptibles d'être mises en place, de prendre l'attache du transporteur :

GRT gaz Département réseau du Midi

Contrôle Travaux Tiers  
BP 131 – 5, rue de Lyon  
13317 Marseille Cedex 15  
Tel : 04.91.28.34.21  
Fax : 04.91.28.34.70\*

et

Monsieur le Directeur Régionale de l'Industrie et de la Recherche et de l'Environnement  
Subdivision de Toulon  
1041 avenue de Draguignan  
ZI Toulon Est – BP 337  
83077 Toulon cedex9

**En raison de la présence de la servitude « I3 : HYDROCARBURES LIQUIDES ; Servitudes relatives à la construction et à l'exploitation de pipelines d'intérêt général »**, il est nécessaire, pour connaître le tracé de la canalisation destinée au transport d'hydrocarbures, les servitudes qui s'y rattachent (*servitude de passage à 12 mètres (pipeline La Mède-Puget/Argens)*) et les éventuelles mesures de protection existante ou susceptibles d'être mises en place, de prendre l'attache de:

Monsieur le Directeur Régionale de l'Industrie et de la Recherche et de l'Environnement  
Subdivision de Toulon  
1041 avenue de Draguignan  
ZI Toulon Est – BP 337  
83077 Toulon cedex9

Enfin, le Code de l'Environnement – Livre V – Titre V – Chapitre IV impose à tout responsable d'un projet de travaux, sur le domaine public comme dans les propriétés privées, de consulter le Guichet Unique des réseaux (téléservice [www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr](http://www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr)) afin de prendre connaissance des nom et adresse des exploitants de réseaux présents à proximité de son projet puis de leur adresser une Déclaration de projet de Travaux (DT).

Les exécutants de travaux doivent également consulter le Guichet Unique des réseaux et adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet, une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Conformément à l'article R.554-26 du Code de l'Environnement, lorsque le nome de GRTgaz est indiqué en réponse à la consultation du Guichet Unique des réseaux, aucun terrassement ne peut être entrepris tant que GRTgaz n'a pas répondu à la DICT.

#### ▪ **Risques technologiques**

La canalisation GRTgaz DN400 – **ARTERE PROVENCE COTE D'AZUR** génère des risques pour les personnes et leur environnement. Elle induit des zones de maîtrise de l'urbanisme où des restrictions d'usages sont nécessaires.

Trois zones de dangers sont définies dans lesquels les restrictions suivantes sont à respecter :

- Dans le cercle glissant des Effets Létaux Significatifs (ELS), zone de dangers très graves pour la vie humaine, centré sur la canalisation et de rayon égal à 105 mètres, sont proscrits : les Etablissements Recevant du Public (ERP) de plus de 100 personnes.
- Dans le cercle glissant des Premiers Effets Létaux (PEL), zone de dangers graves pour la vie humaine, centré sur la canalisation et de rayon égal à 150 mètres, sont proscrits : les ERP de 1ère à 3<sup>ème</sup> catégorie (de plus de 300 personnes).

De plus, dans les ELS et PEL sont proscrits :

- les Immeubles de Grande Hauteur (IGH),
- les installations nucléaires de base.

- Dans le cercle glissant des Effets Irréversibles (IRE), zone de dangers significatifs, centré sur la canalisation et de rayon égal à 190 mètres, GRTgaz doit être consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction.

L'article 7 de l'arrêté du 04 août 2006 impose également des règles de densité dans les ELS en fonction de la catégorie d'emplacement (cf. document n°5 du PLU, Annexes Générales : fiche déterminant la catégorie d'emplacement des ouvrages).

#### ▪ **Les règlements des lotissements**

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme. Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique. Ces dispositions ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre co-lotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes. Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés au code de l'urbanisme.

Liste des lotissements de plus de 10 ans ayant demandé de conserver leurs propres règles sur la commune de Bras : Néant.

#### ▪ **Reconstruction à l'identique**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PLU en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Le droit de reconstruire sera refusé en cas d'atteinte grave à la sécurité publique.

#### ▪ **Constructions détruites par catastrophe naturelle ou par sinistre**

Conformément à l'article L123-5 du code de l'urbanisme, « (...) l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la

suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles. (...) ».

Enfin, conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

▪ **Constructions existantes**

Pour toutes les zones, lorsqu'il est mentionné qu'une réglementation s'applique aux constructions « existantes à la date d'approbation du PLU », il s'agit de leur existence légale.

▪ **Règles parasismiques**

La commune de Bras est classée en zone de sismicité faible (niveau 2) par le décret du 22 octobre 2010 définissant les zones de sismicité du Var.

De nouvelles règles de classification et de construction parasismique sont définies au code de l'environnement.

Les bâtiments sont classés suivant 4 catégories d'importance différentes :

- ✓ catégorie I : bâtiments dont la défaillance ne présente qu'un risque minime pour les personnes ou l'activité économique ;
- ✓ catégorie II : bâtiments dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes ;
- ✓ catégorie III : bâtiments dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes ou en raison de l'importance socio-économique de ceux-ci ;
- ✓ catégorie IV : bâtiments dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, la défense ou le maintien de l'ordre.

Des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques, sont appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite « à risque normal » situés dans les zones de sismicité 2.

Des mesures préventives spécifiques doivent en outre être appliquées aux bâtiments, équipements et installations de catégorie III (ERP de catégories 1, 2, 3 ; habitations collectives et bureaux dont la hauteur est supérieure à 28 mètres ; aux bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes ; aux établissements sanitaires et sociaux ; aux centres de production collective d'énergie ; aux établissements scolaires) et IV (bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de l'ordre public ; les bâtiments assurant le maintien des communications ; la production et le stockage d'eau potable ; la distribution publique de l'énergie ; les bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne ; les établissements de santé nécessaire à la gestion de crise, les centres météorologiques) pour garantir la continuité de leur fonctionnement en cas de séisme.

**Ces bâtiments, équipements et installations de catégories III et IV sont soumis à la norme « Eurocode 8 ( $a_{gr} = 0,7 \text{ m/s}^2$ ).**

Ces dispositions s'appliquent : aux équipements, installations et bâtiments nouveaux ; aux additions aux bâtiments existants par juxtaposition, surélévation ou création de surfaces nouvelles ; aux modifications importantes des structures des bâtiments existants.

Pour les bâtiments existants, la nouvelle réglementation n'impose pas de renforcement. Toutefois, pour améliorer le comportement du bâtiment aux séismes, il est possible de réaliser un renforcement volontaire en s'appuyant sur l'Eurocode 8. Mais des règles existent pour les bâtiments existants de catégories III et IV en cas de remplacement ou d'ajout d'éléments non structuraux et pour les bâtiments de catégorie IV en cas de travaux ayant pour objet d'augmenter la surface de plancher initiale de plus de 30 % ou supprimant plus de 30 % d'un plancher.

Les établissements scolaires simples en zone 2 sont systématiquement classés en catégorie III. Cependant, pour faciliter le dimensionnement des bâtiments scolaires simples, les règles forfaitaires simplifiées PS-MI peuvent être utilisées en zone 2 sous réserve du respect des conditions d'application de celles-ci, notamment en termes de géométrie du bâtiment et de consistance de sol.

▪ **Constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable**

Suite à la loi du 5 janvier 2011, les articles L128-1 et suivants du Code de l'urbanisme prévoient une possibilité de dépassement de COS en vue de favoriser la performance énergétique et les énergies renouvelables dans les constructions.

L'article L128-1 du Code de l'urbanisme dispose : « Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols résultant du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut être autorisé, par décision du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération. Ce dépassement ne peut excéder 20 % dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30-1 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 7° de l'article L. 123-1 du présent code. Il ne peut permettre de déroger aux servitudes d'utilité publique visées à l'article L. 126-1. Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères de performance et les équipements pris en compte. La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité. »

**La délibération du Conseil Municipal de Bras du 18 septembre 2008**, autorise le dépassement de COS conformément à la réglementation en vigueur (cf. annexe n°4 du règlement).

#### ▪ **Adaptations mineures**

Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans la limite définie au code de l'urbanisme. Par "*adaptation mineure*", il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement du type d'urbanisation. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit 3 conditions :

1. Elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des 3 motifs suivants : par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
2. Elle doit être limitée ;
3. Elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Les adaptations mineures sont accordées par décision du Maire ou de l'autorité compétente. Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### ▪ **Protection du patrimoine archéologique**

Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques. Afin d'éviter des difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional d'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours, il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme dès que des esquisses de plans de construction sont arrêtées à l'adresse suivante :

*DRAC de Provence Alpes Côtes d'Azur,  
Service Régional de l'Archéologie,  
23 boulevard du Roi René – 13 617 AIX EN PROVENCE.*

Cette procédure permet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

Un extrait de la Carte archéologique nationale est inséré en annexe du rapport de présentation du PLU. Il reflète l'état de la connaissance au 13 novembre 2009. Cette liste ne fait mention que des vestiges actuellement repérés. En aucun cas cette liste d'informations ne peut être considérée comme exhaustive.

Conformément aux dispositions du code du patrimoine (livre V, art L.522-4), les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques.

- **Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général sont autorisés dans toutes les zones du PLU nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité sont autorisées dans les différentes zones du PLU. Ces ouvrages techniques d'intérêt général pylônes, canalisations souterraines, postes électriques, bâtiments techniques, équipements et mise en sécurité des clôtures de postes électrique), ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés, ne sont pas soumises aux dispositions des articles 5 à 11 de chacune de ces zones.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité, ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés, son autorisés dans les différente zones du règlement. Ces ouvrages techniques d'intérêt général ne sont pas soumis aux dispositions des articles 5 à 11 de ces zones.

- **Réglementation des parcs, jardins et espaces verts**

La réglementation sur le débroussaillage obligatoire, prévue notamment par le code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral, l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique (cf. annexe).

- **Le règlement de la publicité sur le territoire de Bras**

La commune de Bras a souhaité réglementer la publicité sur le territoire communal afin de protéger la commune pour son caractère pittoresque et historique, ainsi que son environnement.

Deux zones distinctes de publicité ont été identifiées (ZPR1 et ZPR2) sur lesquelles s'appliqueront les dispositions du règlement de publicité, disponible en mairie.

- **Charte des façades.**

Dans un souci de protection de son caractère pittoresque et historique, de préservation de son environnement et d'harmonisation de l'aspect extérieur des constructions, la commune de Bras a élaboré une charte concernant les façades, qu'il conviendra de respecter. Cette charte est disponible en mairie.

## **Titre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

ZONES **U**

# ZONE *Ua*

## *Extrait du rapport de présentation :*

---

### *Caractère de la zone*

« La zone « Ua » représente la délimitation du noyau villageois, dont il convient de préserver et mettre en valeur les caractères architecturaux, urbains et paysagers.

Cette zone « Ua » a principalement vocation à accueillir les constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerces, de bureaux, d'artisanat, et constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

La zone Ua comprend un secteur Uaj qui délimite les jardins au sein de la zone Ua qu'il convient de préserver.

# ZONE Ua

## **ARTICLE Ua 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et activités à destination de l'industrie.
- Les activités agricoles liées à l'élevage.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les antennes relais de radiotéléphonie.
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de matériaux.
- Le camping hors des terrains aménagés.
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.
- Les parcs d'attraction.
- Le changement de destination des locaux (commerciaux ou dédiés aux services) existants dans les rues et places identifiées au PADD est interdit.
- Toutes constructions nouvelles, à destination d'habitation, dans le secteur Uaj.

## **ARTICLE Ua 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ua1 et sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :

### 1. Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire suite à la délibération du conseil municipal de Bras.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable.
- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des Services Publics sont admis.

### 2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage artisanal et les installations classées sont autorisées à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère d'habitation de la zone Ua.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démolé depuis moins de 10 ans.
- Le changement de destination des locaux situés en rez-de-chaussée des rues et places suivantes n'est autorisé qu'à destination de services ou de commerces :

- ✓ Rue Jaurès ;
- ✓ Rue Fabre ;
- ✓ Place du 14 juillet ;
- ✓ Place Sadi Carnot ;

- ✓ Impasse Sadi Carnot ;
  - ✓ Rue Camille Pelletan ;
  - ✓ Rue Jules Guesdes.
- 
- Toute intervention sur le patrimoine communal identifié, au titre de l'article L123-1-5, al.7 du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, doit faire l'objet d'une déclaration préalable ou de la délivrance d'un permis de démolir.  
Ces éléments sont répertoriés en annexe du présent règlement (cf annexe), dans le rapport de présentation (cf Document n°1 du PLU : Rapport de présentation), et identifiés aux documents de zonages (cf Document n°4 du PLU : Documents graphiques).
  - Pour tout projet d'au moins 5 logements : au moins 20% des logements devront être à caractère social, à condition qu'ils représentent 20% de la surface de plancher totale.
  - La surface de plancher aménagée en vue de la réalisation d'abris de jardin est limitée à 19 m<sup>2</sup> par logement. L'implantation d'un seul abri est autorisée par jardin. Les constructions nouvelles supérieures à 5m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface de plancher sont soumises à déclaration préalable.
  - Dans le secteur Uaj, les abris de jardin sont limités à 5 m<sup>2</sup> de surface de plancher. L'implantation d'un seul abri est autorisée par jardin.

### **ARTICLE Ua 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### 1. ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### 2. VOIRIE

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de bande de roulement.
- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, sans manœuvre excessive. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.
- Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

### **ARTICLE Ua 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### 1. EAU POTABLE

- Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, et réalisée conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable en vigueur.

#### 2. ASSAINISSEMENT

**a) EAUX USEES ET EAUX VANNES**

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les fossés est interdite.
- L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

**b) EAUX PLUVIALES**

- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- L'évacuation des eaux pluviales s'effectuera dans les pluviaux existants ou à créer, conformément au volet pluvial du schéma d'assainissement (cf. document 5 du PLU, Annexes générales).

**3. RESEAUX DE DISTRIBUTION ET D'ALIMENTATION, CITERNES**

- Les réseaux publics ou privés de distribution et d'alimentation en électricité, téléphone, etc... doivent être réalisés en souterrains, tant sur le domaine public que sur les propriétés privées. En cas d'absence de réseau souterrain, les réseaux filaires pourront être apposés en façade.
- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les citernes de récupération des eaux de pluies seront dissimulées et intégrées à l'architecture du bâtiment ou enterrées.

**ARTICLE Ua 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Cet article n'est pas règlementé.

**ARTICLE Ua 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions doivent être édifiées :
  - soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ;
  - soit en prenant comme alignement le nu des façades existantes.
2. Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas :
  - de reconstructions sur emprises préexistantes ;
  - d'une amélioration de l'organisation générale de l'ilot et de l'aspect du site urbain ;
  - des bâtiments et ouvrages techniques nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE Ua 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les constructions doivent s'implanter soit en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre, soit en ordre discontinu avec obligation de jouxter l'une des limites séparatives.
2. La reconstruction sur emprise préexistante est autorisée.
3. Les piscines seront implantées à un minimum de 1 mètre des limites séparatives.

4. Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE Ua 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Cet article n'est pas réglementé.

#### **ARTICLE Ua 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans le secteur Uaj, l'emprise au sol des constructions ne devra pas être supérieure à 50% de la surface totale du jardin.

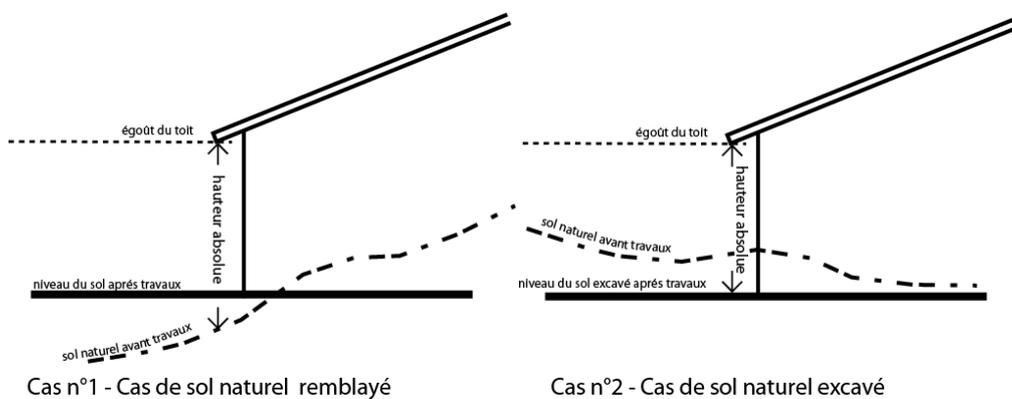
#### **ARTICLE Ua 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

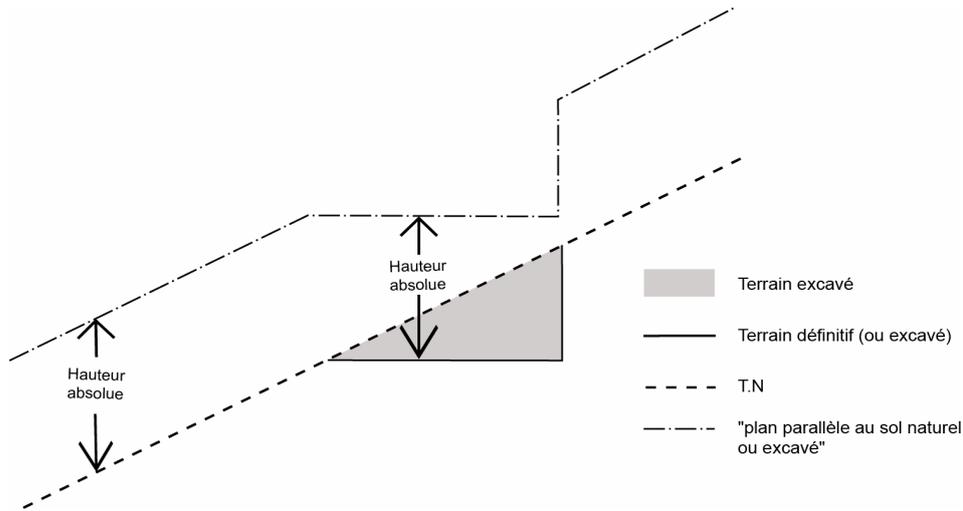
##### 1. CONDITIONS DE MESURE

- Tout point de construction à l'égoût du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique.

##### Conditions de mesure : hauteur absolue

*Tout point de la construction, à l'égoût du toit, ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux ou excavé, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.*





## 2. HAUTEUR ABSOLUE

- La hauteur absolue ne doit pas être inférieure à 9 mètres ou supérieure à 12 mètres.
- Les constructions existantes dotées d'une hauteur inférieure à la hauteur minimale précédemment définie pourront être surélevées de façon à pouvoir l'atteindre.
- Ne sont pas soumises à cette règle, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Des modulations sont admises pour la reconstruction des bâtiments sinistrés.
- Dans le secteur Uaj, la hauteur maximale autorisée ne doit pas être supérieure à 2,50 mètres.
- Pour les abris de jardin, la hauteur maximale autorisée ne doit pas être supérieure à 2,50 mètres.

## ARTICLE Ua 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 1. DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Elles ne doivent donc pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.
- C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.

### 2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

#### a) COUVERTURES

##### TOITURES

- Les toitures sont simples, à deux rampants opposés. La pente doit se situer entre 27% et 35%. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un des bâtiments voisins ou si elles sont adossées.
- Les toitures à plus de deux rampants sont autorisées dans le cadre de la réalisation de bâtiments isolés, à l'angle de deux rues ou dans le cas de volumes importants ou d'articulation avec un bâtiment existant.

- Elles sont réalisées en tuiles rondes ou canal vieilles ou vieilles, de la même couleur que les tuiles environnantes. Les tuiles plates mécaniques et les plaques sous toiture non recouvertes sont interdites.
- Sont autorisées les terrasses incluses dans une pente de toit tuilé, avec rampant en amont et en aval, sans supprimer le faîtage. La surface ouverte dans la toiture devra être en retrait d'au moins 1 mètre par rapport au nu de la façade, et 2 mètres par rapport au faîtage.

#### **DEBORDS DE LA COUVERTURE**

- Les débords avals de la couverture doivent être constitués par une génoise. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation.

### **b) FAÇADES**

#### **OUVERTURES**

- Exception faite des locaux à usage de boutique, d'artisanat ou de services, en rez-de-chaussée, la hauteur des ouvertures doit être plus importante que leur largeur et se rapprocher des proportions des ouvertures anciennes.
- Exception faite des locaux à usage de boutique, d'artisanat ou de services, en rez-de-chaussée, la proportion de vide sur le plein doit toujours être inférieure à 30%.
- La forme des linteaux des portes et fenêtres doit respecter le style ancien.
- Les portes recensées dans le rapport de présentation devront être préservées.
- Les ouvertures ne peuvent être obturées que par des volets persiennés ou pleins, sans écharpe.
- Les portes de garage seront pleines. Les ouvertures de vantaux des portes ou volets battants sur la rue en rez-de-chaussée sont autorisées à condition de ne pas entraver la sécurité publique.
- Les grilles de défense à barreaux droits en harmonie avec les couleurs traditionnelles sont autorisées.

#### **BALCONS**

- Les balcons sont autorisés sur les voies publiques et privées, s'ils sont implantés à plus de 4,5 mètres de hauteur par rapport à la voie.
- Les balcons ne sont pas autorisés sur les voies ayant un vis-à-vis inférieur à 8 mètres.
- Les gardes corps devront être en fer forgé.
- La profondeur du balcon devra être de 80 centimètres maximum.

#### **REVETEMENTS**

- Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux non revêtus ou non enduits sont interdits.
- Les bardages et habillages en bois et verre sont interdits.

#### **ENDUITS**

- Les enduits de façades doivent être réalisés en enduit à base de chaux et de sable et/ou badigeonnés à la chaux.
- Ils doivent présenter un grain fin (finition frotassée ou lissée).
- Les reprises partielles en cas de réparation pourront être effectuées de manière identique à l'existant.

#### **COULEURS**

- La couleur des matériaux de construction (enduit, serrurerie, menuiseries, volets, etc.) doit être choisie afin de s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.
- Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles (se référer obligatoirement à la palette des couleurs en mairie).

- Pour les façades et huisseries, se référer à la charte des façades disponible en mairie.

**c) CLOTURES**

- La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel.
- Seuls les murs pleins ou les grillages doublés de haies vives de chaque côté sont autorisés.
- Les murs pleins seront enduits sauf s'ils sont en pierre.
- Les murs pleins situés au dessus des murs de soutènement sont interdits.

**d) PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES ET CAPTEURS SOLAIRES**

- Les panneaux photovoltaïques et capteur solaires sont interdits dans la zone Ua.

**e) ANTENNES PARABOLIQUES**

- Les antennes paraboliques et hertziennes doivent être implantées de façon à être le moins visible possible depuis les espaces publics et voies publiques.
- Seules les implantations sur la toiture et les implantations des antennes paraboliques au sol sont autorisées.

**f) APPAREILS DE CLIMATISATION ET D'EXTRACTION D'AIR**

- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux.
- Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux.

**g) ORIENTATION DES CONSTRUCTIONS**

Sur les versants aménagés en terrasses, l'orientation des constructions se fera parallèlement aux restanques. Les talus de remblais sont interdits.

**ARTICLE Ua 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques.
2. Pour les logements : Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements. Il doit être réservé une place aux visiteurs par tranche entamée de 5 logements.
3. Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du village, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire :
  - soit à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice ;
  - soit à justifier de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de sa construction ;
  - soit à justifier, pour les places que le pétitionnaire ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
  - Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, comme défini ci-avant, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.
  - en l'absence de possibilité de réalisation des conditions exposées ci dessus, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de

verser à la commune de Bras une participation pour non réalisation d'aire de stationnement. Le montant de cette participation, encadré par la Loi, est fixé par le conseil municipal et doit permettre de concourir à l'aménagement de nouvelles aires de stationnements.

**ARTICLE Ua 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

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.

**ARTICLE Ua 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Les possibilités maximales d'occupation du sol découlent de l'application des articles 1 à 13.

# ZONE **Ub**

*Extrait du rapport de présentation :*

---

## *Caractère de la zone*

« La zone « Ub » représente la délimitation de l'extension du village. Elle est densément construite.

Cette zone « Ub » a principalement vocation à accueillir des constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerces, de bureaux, d'artisanat et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

# ZONE Ub

## **ARTICLE Ub 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et activités à destination de l'industrie.
- Les activités agricoles liées à l'élevage.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de matériaux.
- Le camping hors des terrains aménagés.
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.
- Les parcs d'attraction.

## **ARTICLE Ub 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ub1 et sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :

### 1. Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire suite à la délibération du conseil municipal de Bras.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable.
- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des Services Publics sont admis.

### 2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage artisanal et les installations classées sont autorisées à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère d'habitation de la zone Ub.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli depuis moins de 10 ans.
- Pour tout projet d'au moins 5 logements : au moins 20% des logements devront être à caractère social, à condition qu'ils représentent 20% de la surface de plancher totale.
- La surface de plancher aménagée en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et aires de manœuvres est limitée à 80 m<sup>2</sup> par logement.
- La surface de plancher aménagée en vue de la réalisation d'abris de jardin est limitée à 19 m<sup>2</sup> par logement. L'implantation d'un seul abri est autorisée par jardin. Les constructions nouvelles supérieures à 5m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface de plancher sont soumises à déclaration préalable.
- Toute intervention sur le patrimoine communal identifié, au titre de l'article L123-1-5, al.7 du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou

écologique, doit faire l'objet d'une déclaration préalable ou de la délivrance d'un permis de démolir.

Ces éléments sont répertoriés en annexe du présent règlement (cf annexe), dans le rapport de présentation (cf Document n°1 du PLU : Rapport de présentation), et identifiés aux documents de zonages (cf Document n°4 du PLU : Documents graphiques).

### **ARTICLE Ub 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1. ACCES**

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **2. VOIRIE**

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de bande de roulement.
- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, sans manœuvre excessive. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.
- Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

### **ARTICLE Ub 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **1. EAU POTABLE**

- Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, et réalisée conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable en vigueur.

#### **2. ASSAINISSEMENT**

##### **a) EAUX USEES ET EAUX VANNES**

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les fossés, pluvial et canaux d'arrosage est interdite.

##### **b) EAUX PLUVIALES**

- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

- L'évacuation des eaux pluviales s'effectuera dans les pluviaux existants ou à créer, conformément au volet pluvial du schéma d'assainissement (cf. document 5 du PLU, Annexes générales).

### 3. RESEAUX DE DISTRIBUTION ET D'ALIMENTATION, CITERNES

- Les réseaux publics ou privés de distribution et d'alimentation en électricité, téléphone, etc... doivent être réalisés en souterrains, tant sur le domaine public que sur les propriétés privées. En cas d'absence de réseau souterrain, les réseaux filaires pourront être apposés en façade.
- Pour les nouveaux projets de construction, la desserte en télévision doit être prévue en réseau collectif.
- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les citernes de récupération des eaux de pluies seront dissimulées et intégrés à l'architecture du bâtiment ou enterrées.

### **ARTICLE Ub 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Cet article n'est pas règlementé.

### **ARTICLE Ub 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Toute construction doit respecter un recul minimum de :
  - 15 mètres par rapport à l'axe de la Route Départementale;
  - 5 mètres par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées.
2. Une implantation différente peut être admise :
  - vis-à-vis des voies communales, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
  - dans les cas où il existe déjà des habitations en bordure des voies communales, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement de cette limite en prenant comme alignement, le nu des façades existantes ;
  - dans les cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes ;
  - à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de l'approbation du PLU pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.
  - les portails seront implantés en recul de 5 mètres des limites de propriété.

### **ARTICLE Ub 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées en limite séparative ou à plus de 3 mètres des limites séparatives.
2. Toutefois sont autorisées :
  - Les annexes en limites séparatives.
  - La construction des piscines couvertes ou non respectant un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.
  - Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE Ub 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Cet article n'est pas réglementé.

## ARTICLE Ub 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise maximale des constructions ne peut excéder 80% de la surface du terrain.

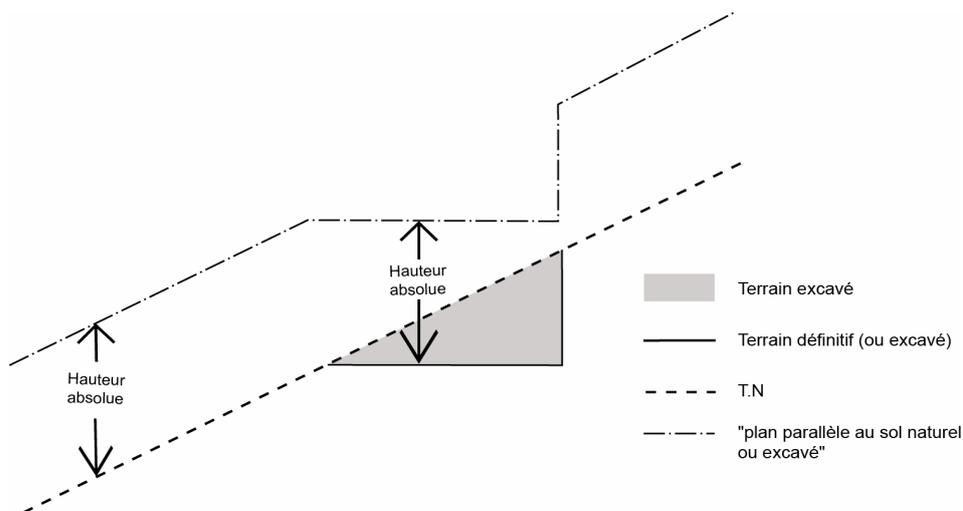
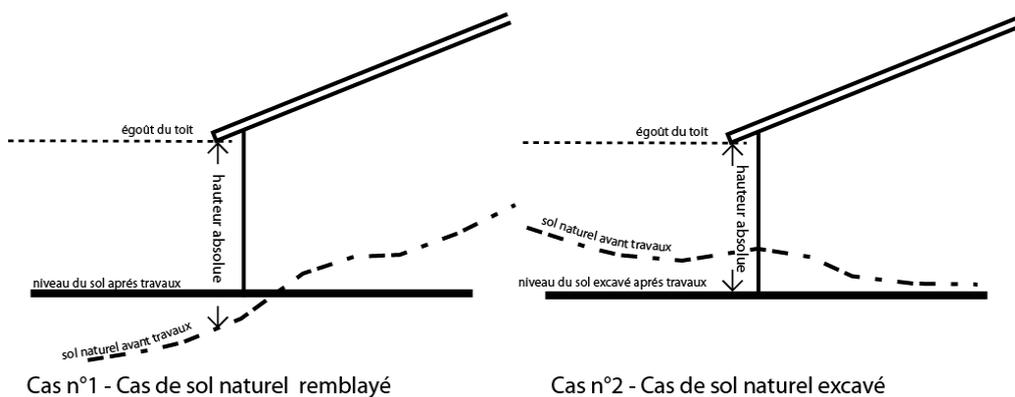
## ARTICLE Ub 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 1. CONDITIONS DE MESURE

- Tout point de construction à l'égoût du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique.

#### Conditions de mesure : hauteur absolue

Tout point de la construction, à l'égoût du toit, ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux ou excavé, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.



### 2. HAUTEUR ABSOLUE

- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser 7 mètres.
- Ne sont pas soumises à cette règle, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les abris de jardin, la hauteur maximale autorisée ne doit pas être supérieure à 2,50 mètres.

## **ARTICLE Ub 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1. DISPOSITIONS GENERALES**

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Elles ne doivent donc pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.
- C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.

### **2. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

#### **a) CLOTURES AUTORISEES**

- La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel.
- Elles pourront être réalisées en dur dans leur partie basse (muret de 60 cm), enduite ou en pierre, et elles pourront être doublées de haie vive.
- Les grillages seront doublés de haies vives de chaque côté.
- Les brises vues, de quelque type que ce soit, sont interdits.
- Les murs pleins sont interdits sauf s'ils sont en pierre.
- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation.

#### **b) PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES ET CAPTEURS SOLAIRES**

- Les panneaux photovoltaïques et capteur solaires sont autorisés s'ils sont intégrés dans la toiture.
- L'installation des capteurs solaires au sol est admise, sous réserve qu'ils ne soient pas perceptibles depuis l'espace public et ne créent pas de nuisances visuelles à l'égard du voisinage.

#### **c) ANTENNES PARABOLIQUES**

- Les antennes paraboliques et hertziennes doivent être implantées de façon à être le moins visible possible depuis les espaces publics et voies publiques.
- Seules les implantations sur la toiture et les implantations des antennes paraboliques au sol sont autorisées.

#### **d) APPAREILS DE CLIMATISATION ET D'EXTRACTION D'AIR**

- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux.
- Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux.

#### **e) ORIENTATION DES CONSTRUCTIONS**

Sur les versants aménagés en terrasses, l'orientation des constructions se fera parallèlement aux restanques. Les talus de remblais sont interdits.

## **ARTICLE Ub 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques.
2. Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements. Il doit être réservé une place aux visiteurs par tranche entamée de 5 logements..
3. Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du village, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire :
  - soit à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice ;
  - soit à justifier de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de sa construction ;
  - soit à justifier, pour les places que le pétitionnaire ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
  - Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, comme défini ci-avant, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.
  - en l'absence de possibilité de réalisation des conditions exposées ci dessus, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune de Bras une participation pour non réalisation d'aire de stationnement. Le montant de cette participation, encadré par la Loi, est fixé par le conseil municipal et doit permettre de concourir à l'aménagement de nouvelles aires de stationnements.

## **ARTICLE Ub 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

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 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.

## **ARTICLE Ub 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

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.

# ZONE **Uc**

*Extrait du rapport de présentation :*

---

## *Caractère de la zone*

« La zone « Uc » représente la délimitation d'une zone résidentielle à densité modérée.

Cette zone « Uc » a uniquement vocation à accueillir les constructions à destination d'habitation. »

La zone Uc comprend un secteur Uca, dans lequel l'assainissement est non collectif.

# ZONE U<sub>c</sub>

## ARTICLE U<sub>c</sub> 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et activités à destination de l'industrie.
- Les activités agricoles liées à l'élevage.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de matériaux.
- Le camping hors des terrains aménagés.
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.
- Les parcs d'attraction.

## ARTICLE U<sub>c</sub> 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U<sub>c</sub>1 et sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :

### 1. Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire suite à la délibération du conseil municipal de Bras.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable.

### 2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci après :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démolit depuis moins de 10 ans.
- Pour tout projet d'au moins 5 logements : au moins 20% des logements devront être à caractère social, à condition qu'ils représentent 20% de la surface de plancher totale.
- La surface de plancher aménagée en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et aires de manœuvres est limitée à 80 m<sup>2</sup> par logement.
- La surface de plancher aménagée en vue de la réalisation d'abris de jardin est limitée à 19 m<sup>2</sup> par logement. L'implantation d'un seul abri est autorisée par jardin. Les constructions nouvelles supérieures à 5m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface de plancher sont soumises à déclaration préalable.
- Toute intervention sur le patrimoine communal identifié, au titre de l'article L123-1-5, al.7 du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, doit faire l'objet d'une déclaration préalable ou de la délivrance d'un permis de démolir.

Ces éléments sont répertoriés en annexe du présent règlement (cf annexe), dans le rapport de présentation (cf Document n°1 du PLU : Rapport de présentation), et identifiés aux documents de zonages (cf Document n°4 du PLU : Documents graphiques).

### **ARTICLE Uc 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1. ACCES**

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **2. VOIRIE**

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de bande de roulement.
- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, sans manœuvre excessive. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.
- Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

### **ARTICLE Uc 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **1. EAU POTABLE**

- Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, et réalisée conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable en vigueur.

#### **2. ASSAINISSEMENT**

##### **a) EAUX USEES ET EAUX VANNES**

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les fossés, pluvial et canaux est interdite.
- Dans le secteur Uca, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

##### **b) EAUX PLUVIALES**

- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Les eaux pluviales provenant de toutes surfaces imperméabilisées doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet,

conformément au volet pluvial du schéma d'assainissement (cf. document 5 du PLU, Annexes générales).

En l'absence de réseaux les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété.

### 3. RESEAUX DE DISTRIBUTION ET D'ALIMENTATION, CITERNES

- Les réseaux publics ou privés de distribution et d'alimentation en électricité, téléphone, etc... doivent être réalisés en souterrains, tant sur le domaine public que sur les propriétés privées. En cas d'absence de réseau souterrain, les réseaux filaires pourront être apposés en façade.
- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les citernes de récupération des eaux de pluies seront dissimulées et intégrés à l'architecture du bâtiment ou enterrées.

### **ARTICLE Uc 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Dans le secteur Uca, les terrains devront, pour être constructibles, avoir une superficie minimale de 1200m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE Uc 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Toute construction doit respecter un recul minimum de
  - 15 mètres par rapport à l'axe de la Route Départementale ;
  - 5 mètres par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées.
2. Une implantation différente peut être admise :
  - Les portails seront implantés en recul de 5 mètres des limites de propriété.

### **ARTICLE Uc 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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.

### **ARTICLE Uc 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Cet article n'est pas réglementé.

### **ARTICLE Uc 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise maximale des constructions ne peut excéder 70% de la surface du terrain.

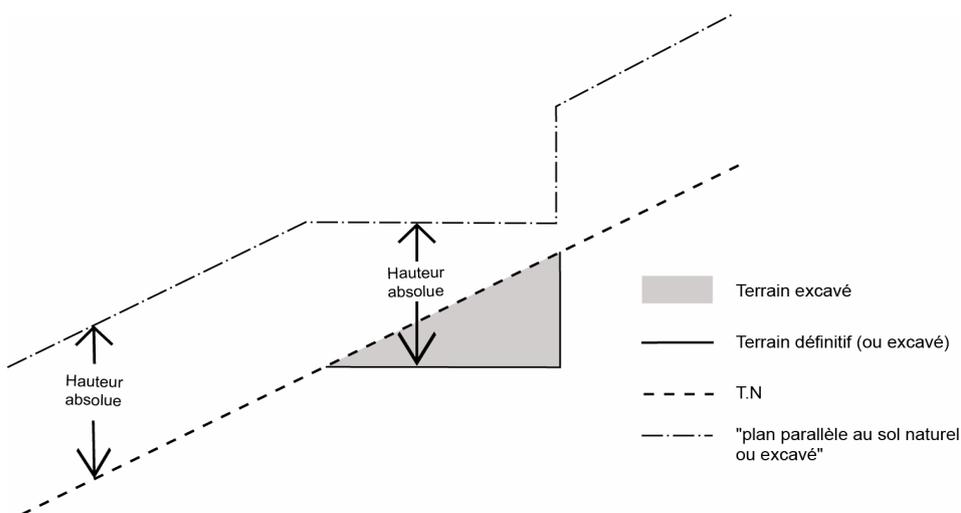
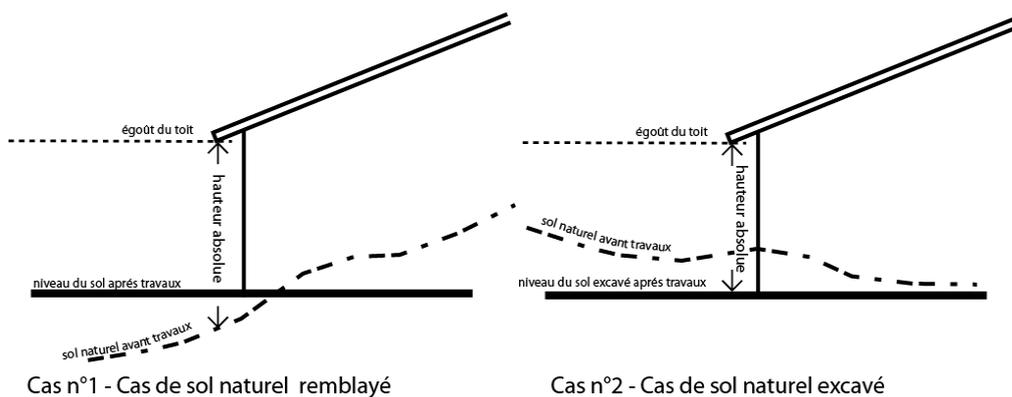
### **ARTICLE Uc 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

## 1. CONDITIONS DE MESURE

- Tout point de construction à l'égoût du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique.

### Conditions de mesure : hauteur absolue

Tout point de la construction, à l'égoût du toit, ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux ou excavé, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.



## 2. HAUTEUR ABSOLUE

- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser 7 mètres.
- Pour les abris de jardin, la hauteur maximale autorisée ne doit pas être supérieure à 2,50 mètres.

## **ARTICLE Uc 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### 1. DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Elles ne doivent donc pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.
- C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.

## 2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

### a) CLOTURES

- La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel.
- Elles pourront être réalisées en dur dans leur partie basse (muret de 60 cm), enduite ou en pierre sèche, et elles seront doublées de haie vive.
- Les grillages seront doublés de haies vives de chaque côté.
- Les brises vues, de quelque type que ce soit, sont interdits (claustras, bâches...).
- Les murs pleins sont interdits.
- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation.
- Les portails seront implantés en recul de 5 mètres des limites de propriété.

### b) PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES ET CAPTEURS SOLAIRES

- Les panneaux photovoltaïques et capteur solaires sont autorisés s'ils sont intégrés dans la toiture.
- L'installation des capteurs solaires au sol est admise, sous réserve qu'ils ne soient pas perceptibles depuis l'espace public et ne créent pas de nuisances visuelles à l'égard du voisinage.

### c) ANTENNES PARABOLIQUES

- Les antennes paraboliques et hertziennes doivent être implantées de façon à être le moins visible possible depuis les espaces publics et voies publiques.
- Seules les implantations sur la toiture et les implantations des antennes paraboliques au sol sont autorisées.

### d) APPAREILS DE CLIMATISATION ET D'EXTRACTION D'AIR

- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux.
- Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux.

### e) ORIENTATION DES CONSTRUCTIONS

Sur les versants aménagés en terrasses, l'orientation des constructions se fera parallèlement aux restanques. Les talus de remblais sont interdits.

## **ARTICLE Uc 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques.

2. Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements. Il doit être réservé une place aux visiteurs par tranche entamée de 5 logements.
3. Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire :
  - soit à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice ;
  - soit à verser une participation pour non réalisation d'aire de stationnement. Le montant de cette participation, encadré par la Loi, est fixé par le conseil municipal et doit permettre de concourir à l'aménagement de nouvelles aires de stationnements.

### **ARTICLE Uc 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

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 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. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
5. Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.

### **ARTICLE Uc 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

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.

# ZONE *Ud*

## *Extrait du rapport de présentation :*

---

### *Caractère de la zone*

« La zone « Ud » représente la délimitation d'une zone à vocation économique.

Cette zone « Ud » a principalement vocation à accueillir les constructions à destination de commerces, de bureaux, d'artisanat, à la fonction d'entrepôts et constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

# ZONE Ud

## **ARTICLE Ud 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et activités à destination de l'habitat.
- Les activités agricoles liées à l'élevage.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- Le camping hors des terrains aménagés.
- Les terrains de camping et de caravannage permanents ou saisonniers.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de matériaux.

## **ARTICLE Ud 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ud1 et sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation strictement nécessaires aux activités économiques de la zone.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire suite à la délibération du conseil municipal de Bras.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli depuis moins de 10 ans.

## **ARTICLE Ud 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1. ACCES**

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic, sécurité des usagers, brancardage, etc.
- Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la sécurité soit assurée par une visibilité convenable et une prise en compte de l'intensité de la circulation. La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.
- Il peut être aménagé par terrain faisant l'objet d'un projet, soit un accès à la voie publique conçu en double sens, soit deux accès en sens unique.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

## 2. VOIRIE

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de bande de roulement.
- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour sans manœuvre excessive. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.
- Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

## 3. TROTTOIRS

- Les trottoirs bordant les voies publiques doivent respecter une largeur minimale de 1,40 mètre.

## **ARTICLE Ud 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### 1. EAU POTABLE

- Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, et réalisée conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable en vigueur.

### 2. ASSAINISSEMENT

#### **a) EAUX USEES ET EAUX VANNES**

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau et sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.
- L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les fossés est interdite.
- L'évacuation des eaux usées industrielles et les eaux résiduaires industrielles, soumises si nécessaire à un pré traitement appropriée à leur nature, peuvent être évacuées dans le réseau public d'assainissement conformément aux dispositions en vigueur.
- L'évacuation des eaux pluviales s'effectuera dans les pluviaux existants ou à créer.

#### **b) EAUX PLUVIALES**

- Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément au volet pluvial du schéma d'assainissement (cf. document 5 du PLU, Annexes générales). L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

### 3. RESEAUX DE DISTRIBUTION ET D'ALIMENTATION, CITERNES

- Les réseaux publics ou privés de distribution et d'alimentation en électricité, téléphone, etc... doivent être réalisés en souterrains, tant sur le domaine public que sur les propriétés privées. En cas d'absence de réseau souterrain, les réseaux filaires pourront être apposés en façade.

- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluies seront dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ou enterrés.

#### **ARTICLE Ud 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Cet article n'est pas réglementé.

#### **ARTICLE Ud 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Toute construction doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées.
2. Les portails doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées.
3. Une implantation différente peut être admise :
  - dans le cas de restaurations et d'aménagements de bâtiments existants antérieurement à la date d'approbation du présent document ;
  - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

#### **ARTICLE Ud 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées à 4 mètres des limites séparatives.
2. Toutefois sont autorisées :
  - La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions existantes, jumelées ou en bandes.
  - Les restaurations ou reconstructions après sinistre d'une construction existante.
  - Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE Ud 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

1. La distance minimale entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doit être au minimum de 4 mètres.
2. Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou dans le cas de reconstructions de bâtiments existants.

#### **ARTICLE Ud 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Cet article n'est pas réglementé.

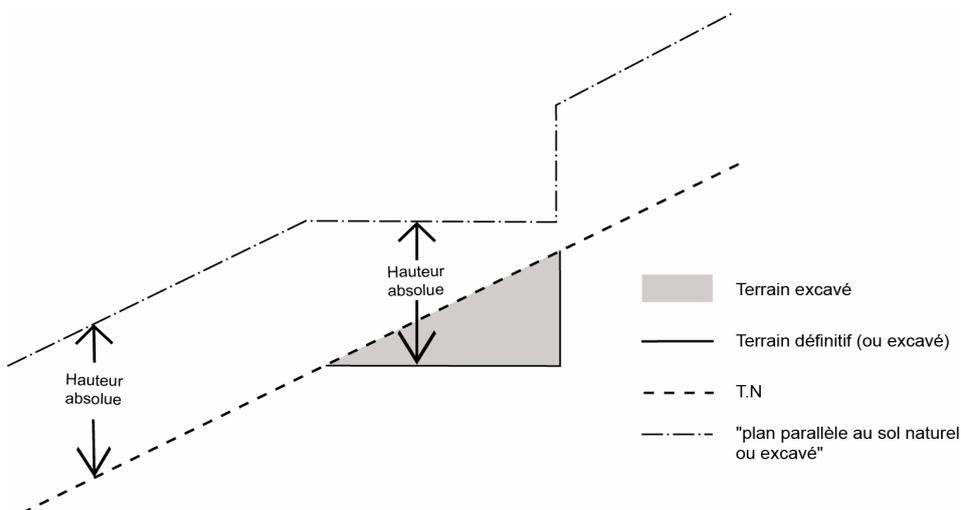
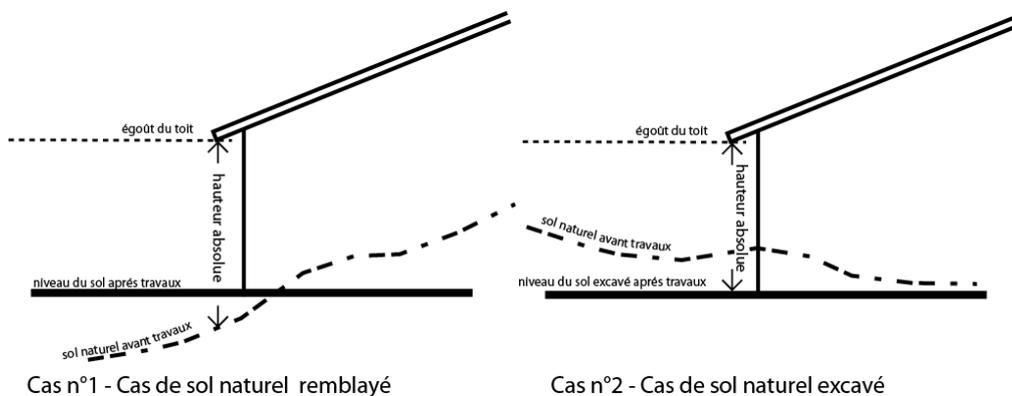
## ARTICLE Ud 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 1. CONDITIONS DE MESURE

- Tout point de construction à l'égoût du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique.

#### Conditions de mesure : hauteur absolue

Tout point de la construction, à l'égoût du toit, ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux ou excavé, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.



### 2. HAUTEUR ABSOLUE

- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser 12 mètres.
- Ne sont pas soumises à cette règle, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE Ud 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1. DISPOSITIONS GENERALES**

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Elles ne doivent donc pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.
- C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.

### **2. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

#### **a) IMPLANTATION DES BATIMENTS**

- Les stockages extérieurs devront être réalisés en fond de parcelle.

#### **b) CLOTURES**

- La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel.
- Les murs pleins sont interdits.
- Elles seront composées soit de barreaudages verticaux droits, soit de treillis.
- Elles pourront être posées sur un mur bahut d'une hauteur maximal de 0,40 mètre.
- Les grillages seront doublés de haies vives de chaque côté.

#### **c) PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES ET CAPTEURS SOLAIRES**

- Les panneaux photovoltaïques et capteur solaires sont autorisés s'ils sont intégrés dans la toiture.
- L'installation des capteurs solaires au sol est admise, sous réserve qu'ils ne soient pas perceptibles depuis l'espace public et ne créent pas de nuisances visuelles à l'égard du voisinage

#### **d) APPAREILS DE CLIMATISATION ET D'EXTRACTION D'AIR**

- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux.
- Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux.

## **ARTICLE Ud 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques.
2. Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
3. Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire :
  - soit à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice ;

- soit à verser une participation pour non réalisation d'aire de stationnement. Le montant de cette participation, encadré par la Loi, est fixé par le conseil municipal et doit permettre de concourir à l'aménagement de nouvelles aires de stationnements.

### **ARTICLE Ud 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

- 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 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.

### **ARTICLE Ud 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

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.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONES **AU**

# ZONE **AUa**

*Extrait du rapport de présentation :*

---

## *Caractère de la zone*

« La zone « AUa » est la zone résidentielle du quartier des « Routes », vouée au renouvellement urbain où la mixité des fonctions urbaines sera favorisée.

Aujourd'hui, cette **zone d'urbanisation future** est considérée comme « **alternative** » dans la mesure où les voies publiques et les réseaux d'eau et d'électricité existant à la périphérie immédiate de la zone « AUa » ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.

Les futures constructions y seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (gestion du pluvial et réseaux, élargissement de voirie, bouclage...).

# ZONE AUa

## **ARTICLE AUa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et activités à destination de l'industrie.
- Les activités agricoles liées à l'élevage.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les antennes relais de radiotéléphonie.
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de matériaux.
- Les entrepôts.
- Le camping hors des terrains aménagés.
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.
- Les parcs d'attraction.

## **ARTICLE AUa 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUa1 et sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUa sera autorisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et lors de la réalisation du système d'assainissement.

### 1. Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire suite à la délibération du conseil municipal de Bras.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable.
- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des Services Publics sont admis.

### 2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les travaux confortatifs et l'agrandissement des bâtiments existants.
- La surface de plancher aménagée en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et aires de manœuvres est limitée à 80 m<sup>2</sup> par logement.
- La surface de plancher aménagée en vue de la réalisation d'abris de jardin est limitée à 19 m<sup>2</sup> par logement. L'implantation d'un seul abri est autorisée par jardin. Les constructions nouvelles supérieures à 5m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface de plancher sont soumises à déclaration préalable.
- Pour tout projet d'au moins 5 logements : au moins 20% des logements devront être à caractère social, à condition qu'ils représentent 20% de la surface de plancher totale.

### **ARTICLE AUa 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### 1. RAPPEL

- Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

#### 2. ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### 3. VOIRIE

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de bande de roulement.
- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, sans manœuvre excessive. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.\*
- Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

### **ARTICLE AUa 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### 1. EAU POTABLE

- Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, et réalisée conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable en vigueur.

#### 2. ASSAINISSEMENT

##### • EAUX USEES ET EAUX VANNES

- L'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et le réseau pluvial est interdite.

##### • EAUX PLUVIALES

- Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Il pourra être exigé, pour toute nouvelle construction, la réalisation d'un bassin de rétention ou de tranchées drainantes afin d'éviter d'aggraver le risque de ruissellement.
- L'édification de clôtures ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- L'évacuation des eaux pluviales s'effectuera dans les pluviaux existants ou à créer, conformément au volet pluvial du schéma d'assainissement (cf. document 5 du PLU, Annexes générales).

### 3. RESEAUX DE DISTRIBUTION ET D'ALIMENTATION, CITERNES

- Les extensions et nouveaux réseaux publics ou privés de distribution et d'alimentation en électricité, téléphone, gaz, etc. doivent être réalisés en souterrains sur les propriétés privées ou dans le périmètre des sites classés ou des espaces protégés. Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les citernes de récupération des eaux de pluie seront dissimulées et intégrées à l'architecture du bâtiment ou enterrées.

### **ARTICLE AUa 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Les terrains non raccordés au réseau d'assainissement collectif devront, pour être constructibles, avoir une superficie minimale de 1200m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE AUa 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées en retrait des voies et emprises publiques.

Des implantations différentes sont admises dans les cas :

- des bâtiments et ouvrages techniques nécessaire au fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE AUa 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions devront être en retrait des voies et emprises publiques.

### **ARTICLE AUa 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Cet article n'est pas réglementé.

### **ARTICLE AUa 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise maximale des constructions ne peut excéder 70% de la surface du terrain.

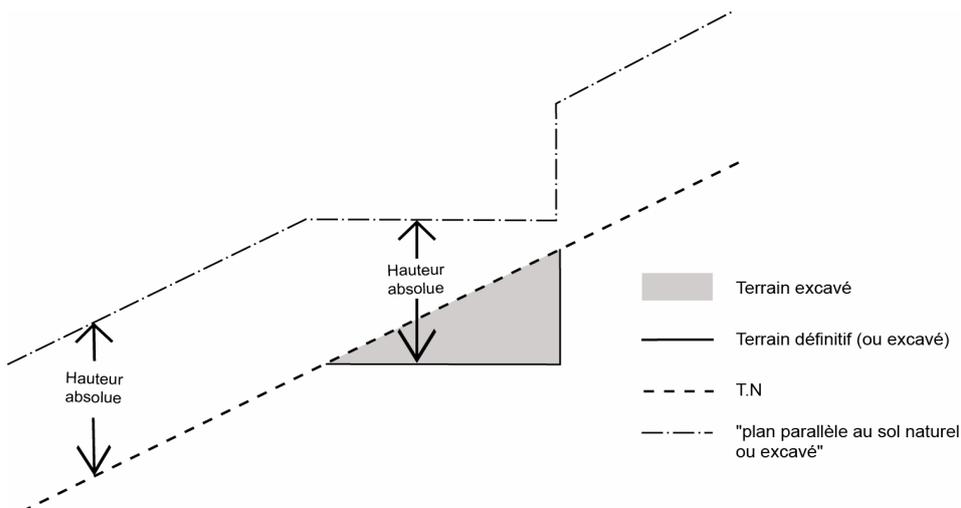
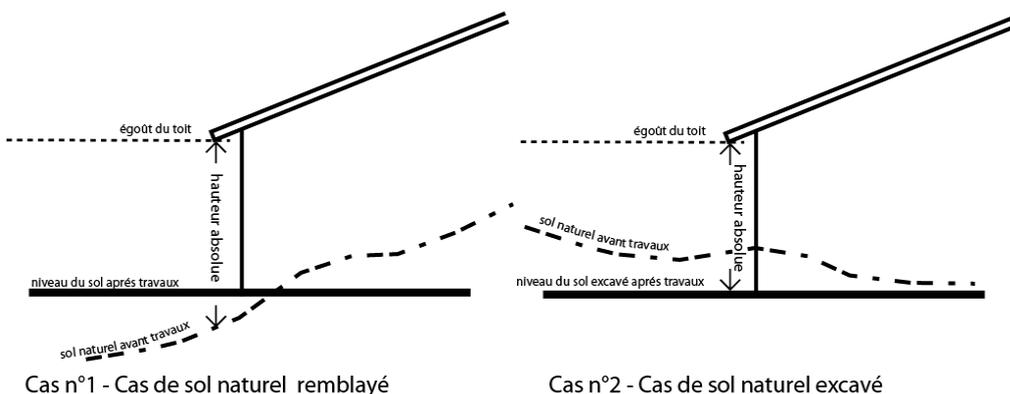
### **ARTICLE AUa 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### 1. CONDITIONS DE MESURE

- Tout point de construction à l'égoût du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique.

Conditions de mesure : hauteur absolue

Tout point de la construction, à l'égoût du toit, ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux ou excavé, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.



2. HAUTEUR ABSOLUE

- La hauteur maximale des constructions existantes autorisées à l'article AUa 2 est limitée à 7 mètres.
- Toutefois, ne sont pas soumises à cette règle les constructions à usage d'équipement public, ainsi que les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- Pour les abris de jardin, la hauteur maximale autorisée ne doit pas être supérieure à 2,50 mètres

**ARTICLE AUa 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

1. DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Elles ne doivent donc pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.
- C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.

## 2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

### a) CLOTURES

- La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel.
- Elles devront être réalisées en dur dans leur partie basse (muret de 60 cm), enduite ou en pierre sèche ; lorsqu'elles sont réalisées en grillage sur leur partie haute, elles seront doublées de haie vive de chaque côté.
- Les brises vues, de quelque type que ce soit, sont interdits (claustras, bâches...).
- Les murs pleins sont interdits sauf s'ils sont en pierre sèche.
- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation.
- Les portails seront implantés en recul de 5 mètres des limites de propriété.

### b) PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES ET CAPTEURS SOLAIRES

- Les panneaux photovoltaïques et capteur solaires sont autorisés s'ils sont intégrés dans la toiture.
- L'installation des capteurs solaires au sol est admise, sous réserve qu'ils ne soient pas perceptibles depuis l'espace public et ne créent pas de nuisances visuelles à l'égard du voisinage.

### c) ANTENNES PARABOLIQUES

- Les antennes paraboliques et hertziennes doivent être implantées de façon à être le moins visible possible depuis les espaces publics et voies publiques.
- Seules les implantations sur la toiture et les implantations des antennes paraboliques au sol sont autorisées.

### d) APPAREILS DE CLIMATISATION ET D'EXTRACTION D'AIR

- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux.
- Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux.

## **ARTICLE AUa 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Cet article n'est pas réglementé.

**ARTICLE AUa 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

- 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 m<sup>2</sup> 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 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.

**ARTICLE AUa 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Le coefficient d'occupation des sols de la zone AUa est fixé à 0,25.

# ZONE **AUb**

*Extrait du rapport de présentation :*

---

## *Caractère de la zone*

« La zone « AUb », secteur « des Candouliers » est une zone située en entrée Sud-Est du village. Elle est intégralement dédiée à la réalisation d'équipements communaux (équipements publics, sportifs et de loisirs).

Aujourd'hui, cette **zone d'urbanisation future** est considérée comme « **alternative** » dans la mesure où les voies publiques et les réseaux d'eau et d'électricité existant à la périphérie immédiate de la zone « AUb » ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.

Les futures constructions y seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

# ZONE AUb

## **ARTICLE AUb 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination d'habitation si elles ne sont pas destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination d'artisanat.
- Les constructions et activités à destination de l'industrie.
- Les activités agricoles liées à l'élevage.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de matériaux.
- Les entrepôts.
- Le camping hors des terrains aménagés.
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.
- Les parcs d'attraction.

## **ARTICLE AUb 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUb1 et sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :

- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des Services Publics sont admis.
- Les constructions à destination d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire suite à la délibération du conseil municipal de Bras.
- Les installations classées sont autorisées à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère d'habitation de la zone AUb.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.

## **ARTICLE AUb 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### 1. RAPPEL

- Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou

privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

## 2. ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque

## 3. VOIRIE

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de bande de roulement.
- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, sans manœuvre excessive. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.

# **ARTICLE AUb 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

## 1. EAU POTABLE

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, et réalisée conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable en vigueur.

## 2. ASSAINISSEMENT

### • EAUX USEES ET EAUX VANNES

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau et sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.
- Lorsque le raccordement au réseau collectif d'assainissement n'est pas possible, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et le réseau pluvial est interdite.

### • EAUX PLUVIALES

- Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- L'évacuation des eaux pluviales s'effectuera dans les pluviaux existants ou à créer, conformément au volet pluvial du schéma d'assainissement (cf. document 5 du PLU, Annexes générales).

## 3. RESEAUX DE DISTRIBUTION ET D'ALIMENTATION, CITERNES

Les extensions et nouveaux réseaux publics ou privés de distribution et d'alimentation en électricité, téléphone, gaz, etc. doivent être réalisés en souterrains sur les propriétés privées ou dans le périmètre des sites classés ou des espaces protégés.

- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les citernes de récupération des eaux de pluie seront dissimulées et intégrées à l'architecture du bâtiment ou enterrées.

#### **ARTICLE AUb 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Cet article n'est pas réglementé.

#### **ARTICLE AUb 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées en retrait des voies et emprises publiques.

Des implantations différentes sont admises dans les cas des bâtiments et ouvrages techniques nécessaire au fonctionnement des services publics.

#### **ARTICLE AUb 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées à 4 mètres des limites séparatives.
2. Toutefois sont autorisées :
  - La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions existantes, jumelées ou en bandes.
  - Les restaurations ou reconstructions après sinistre d'une construction existante.
  - Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE AUb 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

1. La distance minimale entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doit être au minimum de 4 mètres.
2. Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou dans le cas de reconstructions de bâtiments existants.

#### **ARTICLE AUb 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise maximale des constructions ne peut excéder 70% de la surface du terrain.

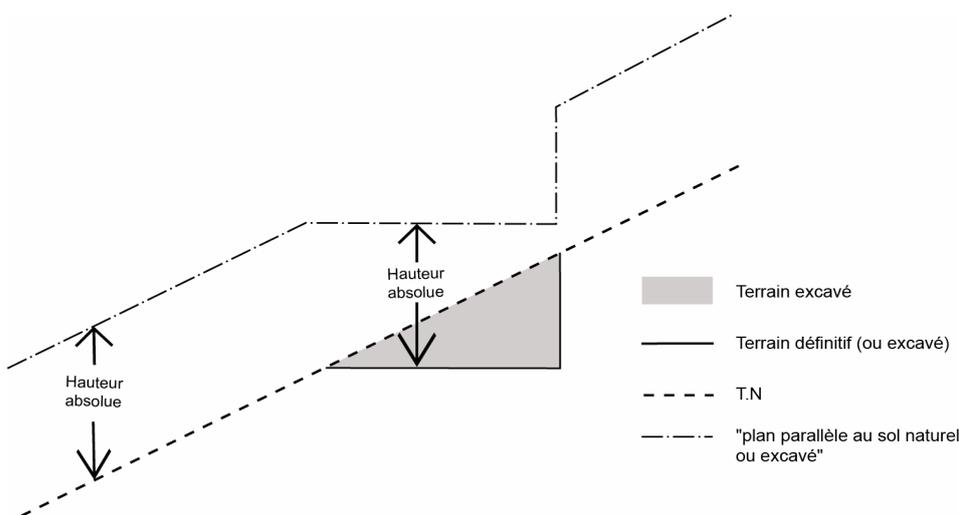
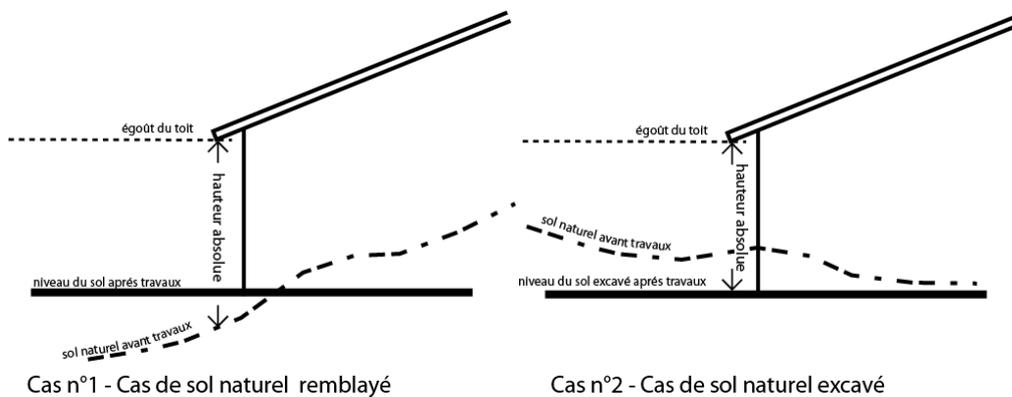
#### **ARTICLE AUb 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1. CONDITIONS DE MESURE
  - Tout point de construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

- Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique.

Conditions de mesure : hauteur absolue

Tout point de la construction, à l'égout du toit, ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux ou excavé, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.



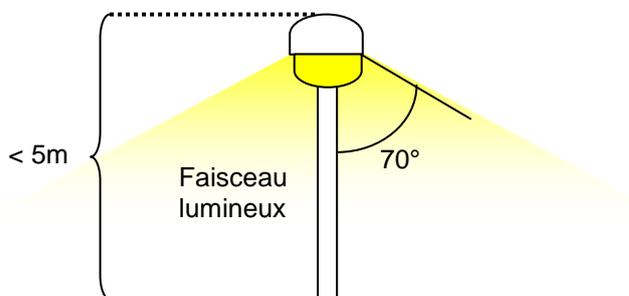
2. HAUTEUR ABSOLUE

- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser 7 mètres.
- Ne sont pas soumis à cette règle, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE AUb 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Elles ne doivent donc pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.

- C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.
- Les éclairages publics de la zone AUb, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de 70 ° par rapport à la verticale (seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissent la non-diffusion de la lumière vers le haut). La hauteur maximale des mâts d'éclairage public autorisée est de 5 mètres.



#### **ARTICLE AUb 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques.

#### **ARTICLE AUb 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

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 m<sup>2</sup> 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.

#### **ARTICLE AUb 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Le coefficient d'occupation des sols découle des articles 1 à 13.

# ZONE **AUc**

## *Extrait du rapport de présentation :*

---

### *Caractère de la zone*

« La zone « AUc » représente le quartier de la Roulète. Aujourd'hui, cette **zone d'urbanisation future** est considérée comme « **stricte** » dans la mesure où les voies et les réseaux existants à sa périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone et permettre la densification urbaine envisagée.

**Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.**

Cette zone « AUc » a principalement vocation à accueillir des constructions à destination d'habitation, de commerces, et des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

# ZONE AUc

## **ARTICLE AUc 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations non mentionnées à l'article AUc 2 sont interdites.

## **ARTICLE AUc 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUc1 et sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :

- Les travaux confortatifs et l'agrandissement des bâtiments existants.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire suite à la délibération du conseil municipal de Bras.
- Pour tout projet d'au moins 5 logements : au moins 20% des logements devront être à caractère social, à condition qu'ils représentent 20% de la surface de plancher totale.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable.
- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des Services Publics sont admis.
- La surface de plancher aménagée en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et aires de manœuvres est limitée à 80 m<sup>2</sup> par logement.

## **ARTICLE AUc 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE AUc 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE AUc 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE AUc 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront être en retrait des voies et emprises publiques.

**ARTICLE AUc 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions devront être en retrait des voies et emprises publiques.

**ARTICLE AUc 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Cet article n'est pas réglementé.

**ARTICLE AUc 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Cet article n'est pas réglementé.

**ARTICLE AUc 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Cet article n'est pas réglementé.

**ARTICLE AUc 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Cet article n'est pas réglementé.

**ARTICLE AUc 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Cet article n'est pas réglementé.

**ARTICLE AUc 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Cet article n'est pas réglementé.

**ARTICLE AUc 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Cet article n'est pas réglementé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONES **A**

# ZONE A

## *Extrait du rapport de présentation :*

### *Caractère de la zone*

« La zone « A » représente la délimitation des espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dans cette zone « A », seules peuvent être autorisées les constructions et installations directement nécessaires à une exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Certains bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial, identifiés aux documents graphiques, pourront faire l'objet d'un changement de destination.

La zone A comporte quatre secteurs :

Le secteur Af, à vocation agricole, est boisé, pourra être mis en culture après autorisation de défrichage. Seule est autorisée la construction des bâtiments techniques liés à l'exploitation existante ;

Le secteur Ai, soumis au risque d'inondation;

Le secteur Ap, secteur protégé pour raisons paysagères ;

Le secteur At, secteur du site de « Barraud », dédié à une zone de « loisirs nature », avec une ferme pédagogique et des espaces permettant un éveil à l'agriculture, des jardins publics, des équipements publics.

# ZONE A

## ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A 2.
- L'extraction de terre végétale, la cabanisation, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, l'implantation de centrales photovoltaïques au sol et le remblai sauvage y sont strictement interdits.
- Les dépôts et stockages de matériaux sont interdits.
- **Toutes constructions à destination d'habitation sont interdites en secteur Af.**
- **Les aménagements (camping à la ferme, hébergement journalier) de nature à augmenter le nombre de personnes au risque incendie sont interdits en secteur Af.**
- **Toutes constructions nouvelles sont interdites en secteur Ai, à l'exception de celles autorisée, sous conditions, à l'article A2, alinéa 7.**
- **Toutes constructions et installations nouvelles sont interdites en secteur Ap afin de protéger le paysage agricole de qualité hors celles visées à l'article A2 – 4.**
- **Dans les secteurs Ai, les affouillements, exhaussements, remblais et changements de destination sont interdits. Les aménagements (camping à la ferme, hébergement journalier) de nature à augmenter le nombre de personnes exposées au risque sont interdits.**

## ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire suite à la délibération du conseil municipal de Bras.

Toute intervention sur le patrimoine communal identifié, au titre de l'article L123-1-5, al.7 du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, doit faire l'objet d'une déclaration préalable ou de la délivrance d'un permis de démolir.

Ces éléments sont répertoriés en annexe du présent règlement (cf annexe), dans le rapport de présentation (cf Document n°1 du PLU : Rapport de présentation), et identifiés aux documents de zonages (cf Document n°4 du PLU : Documents graphiques).

Le projet de changement de destination, de construction ou d'aménagement pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières s'il est de nature à augmenter le nombre de personnes exposées au risque d'incendie de forêt ou s'il ne contribue pas à la réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens.

Dans les parcelles concernées par le périmètre de protection des forages de Saint Acquilé, les activités sont interdites, réglementées et autorisées conformément à l'arrêté du 21 novembre 1991, déclarant d'utilité publique l'instauration des périmètres de protection des forages de Saint Acquilé et les travaux de dérivations des eaux des forages précités (cf. annexe).

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après, selon l'une des conditions particulières suivantes :

1. **En zone A : sont autorisés à condition d'être directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, ainsi que les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions : (voir critères annexe n°5 du règlement)**

- **Les constructions à usage d'habitation, leur extension ou la réhabilitation des constructions existantes**, dans la limite d'une seule construction par unité d'exploitation, ainsi que les constructions qui lui sont complémentaires de type piscine, piscine couverte, locaux techniques, réserve d'eau, bassin, chaufferie .... , à condition que la construction existante légale fasse au minimum 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.  
La surface de plancher maximale totale autorisée est de 300 m<sup>2</sup> (extensions comprises), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction.  
Ce principe de proximité pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée
- Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole.
- Les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail (vestiaires, sanitaire, réfectoire, salle de repos, ...) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- les affouillements et exhaussements du sol à la triple condition : 1°) d'être nécessaires à l'exploitation agricole, 2°) que le talus créé ou la restanque créée aient une hauteur inférieure à 2 mètres, 3°) qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et le libre écoulement des eaux.

## **2. En zone A : sont autorisés :**

- Les équipements publics, installations et/ou ouvrages techniques d'infrastructure y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires aux services publics en démontrant la nécessité technique de leur implantation en zone agricole sans porter atteinte au caractère de la zone.
- Les installations nécessaires à la production et à l'utilisation d'énergies solaires, sous réserve qu'elles soient intégrées en toiture des bâtiments agricoles existants ou à construire. L'activité engendrée par ces constructions et installations, lorsqu'elle génère des revenus complémentaires à l'activité agricole, ne devra pas toutefois venir en concurrence des activités agricoles produites sur l'exploitation.
- La réhabilitation et le changement de destination des « *bâtiments agricoles à caractère architectural ou patrimonial* » existants, en vue de permettre les destinations d'habitation, d'hébergement hôtelier (activités agritouristiques), de commerces et de bureaux dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ; Ces bâtiments sont identifiés dans le rapport de présentation et les plans de zonage (conformément aux articles L123-3-1 et R.123-12 du code de l'urbanisme).
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est admise, conformément aux dispositions de l'article L111-3 du code de l'Urbanisme, et dans le respect des préconisations concernant les zones à risque
- Les piscines et leurs annexes, couvertes ou non, sous réserve de l'existence d'une construction d'habitation sur la même unité foncière à proximité immédiate.

## **3. Dans les secteurs Af : sont autorisés :**

- Les bâtiments techniques liés et nécessaires à l'exploitation existante sur la zone selon les critères définis en annexe.

- Les installations nécessaires à la production et à l'utilisation d'énergies renouvelables, sous réserve qu'elles soient intégrées en toiture des bâtiments techniques agricoles. L'activité engendrée par ces constructions et installations, lorsqu'elle génère des revenus complémentaires à l'activité agricole, ne devra pas toutefois venir en concurrence des activités agricoles produites sur l'exploitation.
- les affouillements et exhaussements du sol à la double condition : 1°) d'être nécessaires à l'exploitation agricole, 2°) que le talus créé ou la restanque créée aient une hauteur inférieure à 2 mètres.
- La mise en culture des terrains est autorisée sous réserve de l'obtention d'une autorisation de défrichement.

#### **4. Dans les secteurs Ap : sont autorisés :**

- Les bâtiments techniques liés et nécessaires à l'exploitation **existante sur le secteur** selon les critères définis en annexe (siège d'exploitation localisé en secteur Ap).
- Les travaux confortatifs et l'agrandissement des constructions existantes à usage d'habitation, directement nécessaires à une exploitation agricole, à condition que ces travaux n'entraînent pas un accroissement supérieur à 30% de la surface de plancher et que la surface de plancher finale, extension comprise, ne dépasse 300 m<sup>2</sup>.
- Les piscines, couvertes ou non, sous réserve de l'existence d'une construction d'habitation sur la même unité foncière.
- les affouillements et exhaussements du sol à la double condition : 1°) d'être nécessaires à l'exploitation agricole, 2°) que le talus créé ou la restanque créée aient une hauteur inférieure à 2 mètres.

#### **5. Dans le secteur At : sont autorisés :**

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Ces constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère agricole de la zone ;
- les constructions et équipements légers nécessaires au développement d'activités touristiques et de loisirs telles que les fermes pédagogiques.

#### **6. Les aménagements suivants peuvent être autorisés, pour des activités de diversification ou de vente directe à la ferme des produits de l'exploitation, s'inscrivant dans le prolongement de la production agricole et utilisant l'exploitation agricole comme support :**

- L'aménagement de bâtiments existants de caractère (*cf. lexique, annexe n°1 du règlement*) en vue de favoriser les activités agritouristiques, sous réserve que ces bâtiments ne soient plus utiles au fonctionnement de l'exploitation. Ces bâtiments sont identifiés sur les plans de zonage, conformément à l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme.
- L'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe n'excède pas 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.
- L'aménagement d'un terrain de camping à la ferme, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau.

#### **7. Dans le secteur Ai : sont autorisés :**

- L'extension des bâtiments techniques liés et nécessaires à l'exploitation existante sur le secteur selon les critères définis en annexe (siège d'exploitation localisé en secteur Ai) ;
- Les travaux confortatifs et l'agrandissement des constructions existantes à usage d'habitation, directement nécessaires à une exploitation agricole, à condition que ces travaux soient nécessaires à la mise en sécurité des occupants.
- Les piscines, couvertes ou non, sous réserve de l'existence d'une construction d'habitation sur la même unité foncière.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est admise, conformément aux dispositions de l'article L111-3 du code de l'Urbanisme, et dans le respect des préconisations concernant les zones à risque.

### **ARTICLE A 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

- Les voies de desserte doivent être conformes aux exigences de sécurité sans que la largeur carrossable de la voie soit inférieure à 4 mètres. Cette largeur peut ne pas être exigée sur toute la longueur de la voie s'il est prévu des aires de croisement.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **ARTICLE A 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **1. EAU POTABLE**

- Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'Alimentation en Eau Potable (AEP) lorsqu'il existe.
- En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'Alimentation en Eau Potable, les constructions ou installations autorisées à l'article A 2 peuvent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément à la réglementation en vigueur, à l'exception des parcelles situées dans les périmètres de protection rapprochés des forages de Saint Acquillé.
- Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

#### **2. ASSAINISSEMENT**

##### **a) EAUX USEES**

- Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

##### **b) EAUX PLUVIALES**

- Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément au volet pluvial du schéma d'assainissement (cf. document 5 du PLU, Annexes générales).

- Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe : il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

### 3. RESEAUX DE DISTRIBUTION ET D'ALIMENTATION

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir les bâtiments et installations admis à l'article A2 ou à un usage agricole sont interdits.

#### **ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Cet article n'est pas réglementé.

#### **ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Compte tenu des dispositions au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité de l'urbanisme et des paysages, les constructions doivent être implantées à une distance minimale :
  - 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales ;
  - 5 mètres par rapport à l'axe des autres voies privées existantes ou projetées.
2. Les clôtures doivent respecter un recul de 5 mètres pour les portails, par rapport à la limite de la plate-forme des voies publiques existantes ou projetées.
3. L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
4. Des marges de recul différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations ou d'agrandissements de constructions à usage d'habitation déjà existantes à la date d'approbation du PLU.

#### **ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 4 mètres des limites séparatives.
2. Toutefois sont autorisées :
  - La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions existantes, jumelées ou en bandes.
  - La construction des piscines couvertes ou non doit respecter un recul de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.
  - Les restaurations ou reconstructions après sinistre d'une construction existante sur les emprises pré existantes.
  - Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des constructions se fera en extension ou au minimum à 4 mètres des bâtiments techniques existants.

## ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cet article n'est pas réglementé.

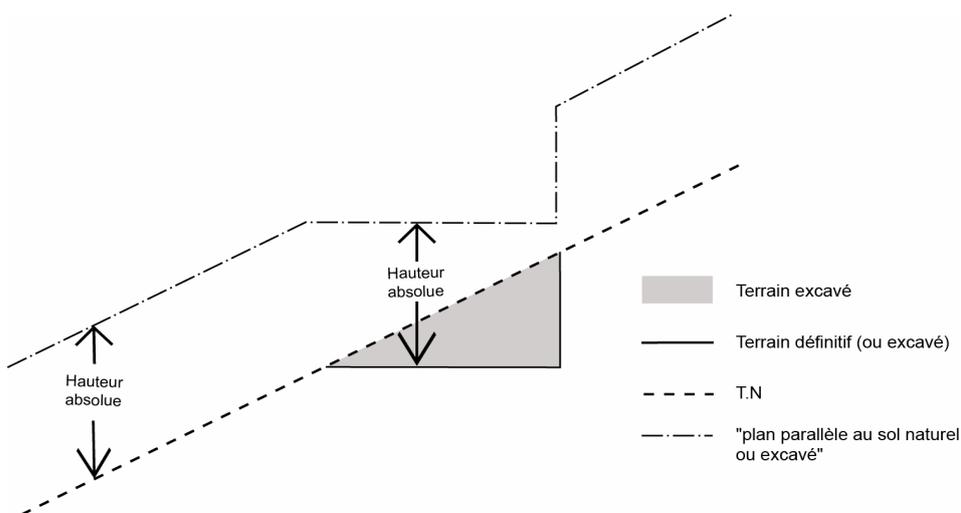
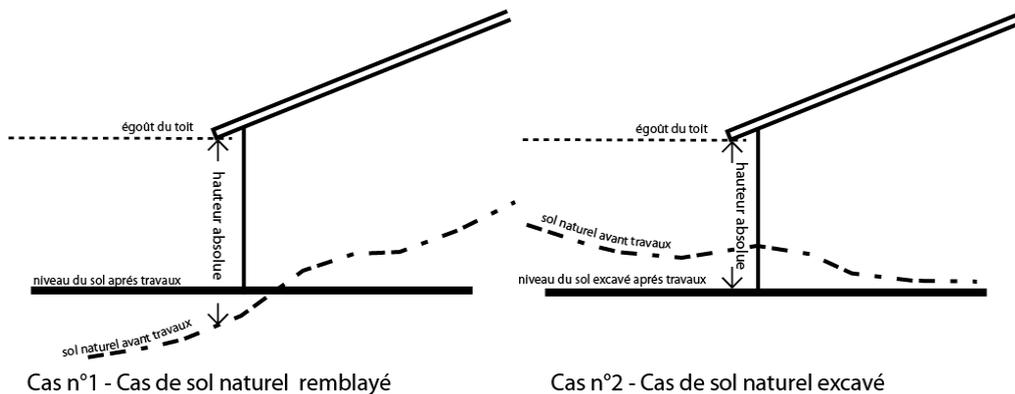
## ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 1. CONDITIONS DE MESURE

- Tout point de construction à l'égoût du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique.

#### Conditions de mesure : hauteur absolue

Tout point de la construction, à l'égoût du toit, ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux ou excavé, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.



### 2. HAUTEUR ABSOLUE

- La hauteur des constructions à usage d'habitation définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser 7 mètres.
- Pour les bâtiments techniques, la hauteur ne devra pas excéder 5 mètres à l'égout du toit et 8 mètres au faîtage. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.
- Ne sont pas soumis à cette règle :
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
  - aux reconstructions ou restaurations de constructions existantes.

## **ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1. DISPOSITIONS GENERALES**

- Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.  
C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.
- Il est nécessaire, pour les abords des constructions, de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'harmonisation.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.

### **2. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

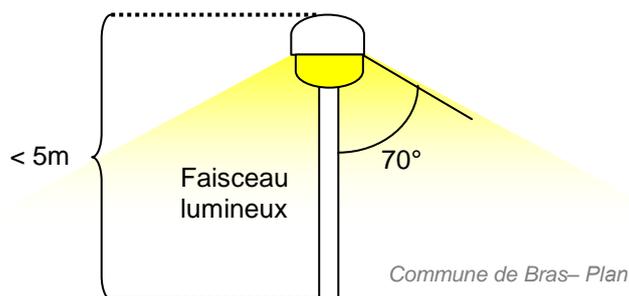
#### **a) CLOTURES**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire suite à la délibération du conseil municipal de Bras.
- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder 2 mètres.
- Elles pourront être réalisées en dur dans leur partie basse (muret de 60 cm), enduite ou en pierre sèche, et elles seront doublées de haie vive de chaque côté.
- Les brises vues, de quelque type que ce soit, sont interdits (claustras, bâches...).
- Les murs pleins sont interdits sauf s'ils sont en pierre sèche.
- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation.
- Les portails seront implantés en recul de 5 mètres des limites de propriété.

#### **b) ECLAIRAGES PUBLICS**

Les éclairages publics de la zone A, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de 70 ° par rapport à la verticale (seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissant la non-diffusion de la lumière vers le haut).

La hauteur maximale des mâts d'éclairage public autorisée est de 5 mètres.



**c) INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA PRODUCTION D'ELECTRICITE PHOTOVOLTAÏQUE**

- Les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées ou posées sur les toitures des bâtiments techniques agricoles existants ou à construire et que la fonction agricole principale de ces bâtiments n'en soit pas affectée. Le pétitionnaire devra démontrer que l'activité de production d'énergie photovoltaïque ne vient pas en concurrence des activités agricoles de l'exploitation.
- Les panneaux doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses.
- Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

**ARTICLE A 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Cet article n'est pas réglementé.

**ARTICLE A 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Cet article n'est pas réglementé.

**ARTICLE A 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Cet article n'est pas réglementé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

ZONES **N**

# ZONE **N**

## *Extrait du rapport de présentation :*

---

### *Caractère de la zone*

« La zone « N » représente la délimitation des zones naturelles à protéger notamment en raison du caractère des espaces naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts esthétiques, historiques ou écologiques, ou encore de l'existence d'une exploitation forestière.

Aucune construction nouvelle à usage d'habitation n'est autorisée. Seules les extensions des habitations existantes sont autorisées.

Cette zone « N » peut, exceptionnellement, accueillir des installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

#### La zone N comporte deux secteurs :

Ne: secteur dédié à l'accueil et à la réalisation d'équipements communaux (déchetterie, aire de stationnement pour les artisans) ;

Ni: secteur naturel soumis au risque d'inondation, dans lequel toute construction sera interdite.

# ZONE N

## **ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toute nouvelle construction ou installation.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de matériaux.
- Le camping hors des terrains aménagés.
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.
- Les parcs d'attraction.

Toute nouvelle occupation ou utilisation du sol est strictement interdite dans le secteur Ni, à l'exception de celles autorisée, sous conditions, à l'article N2, alinéa 3.

Les affouillements, exhaussements, remblais et changements de destination sont interdits dans les secteurs Ni.

## **ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **1. Pour l'ensemble de la zone N :**

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 1 et sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations suivantes :

- Les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions relatives à l'article N 11.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la délibération du conseil municipal.
- Les travaux confortatifs et l'agrandissement des constructions existantes et de leurs annexes, à usage d'habitation.
- Cet agrandissement sera soit de 60m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.  
Dans ces deux cas, avant agrandissement, la construction existante doit être légale.
- Les piscines et leurs annexes, couvertes ou non, sous réserve de l'existence d'une construction d'habitation sur la même unité foncière à proximité immédiate.
- La surface de plancher aménagée en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et aires de manœuvres est limitée à 80m<sup>2</sup> par logement.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démolé depuis moins de 10 ans.
- Toute intervention sur le patrimoine communal identifié, au titre de l'article L123-1-5, al.7 du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, doit faire l'objet d'une déclaration préalable ou de la délivrance d'un permis de démolir.

Ces éléments sont répertoriés en annexe du présent règlement (*cf annexe*), dans le rapport de présentation (*cf Document n°1 du PLU : Rapport de présentation*), et identifiés aux documents de zonages (*cf Document n°4 du PLU : Documents graphiques*).

- Le projet de changement de destination, de construction ou d'aménagement pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières s'il est de nature à augmenter le nombre de personnes exposées au risque d'incendie de forêt ou s'il ne contribue pas à la réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens.
- Dans les parcelles concernées par le périmètre de protection des forages de Saint Acquilé, les activités sont interdites, réglementées et autorisées conformément à l'arrêté du 21 novembre 1991, déclarant d'utilité publique l'instauration des périmètres de protection des forages de Saint Acquilé et les travaux de dérivations des eaux des forages précités (*cf. annexe*).

## 2. Dans le secteur Ne :

Sont autorisés :

- Les constructions nécessaires aux équipements de la commune et services publics.

## 3. Dans le secteur Ni :

Est autorisée :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démolé depuis moins de 10 ans.

## **ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### 1. ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### 2. VOIRIE

- Les dimensions, formes et caractéristiques des nouvelles voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de bande de roulement.
- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, sans manœuvre excessive. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.
- Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

## **ARTICLE N 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### 1. EAU POTABLE

- Prioritairement, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'Alimentation en Eau Potable (AEP) lorsqu'il existe.
- En cas d'impossibilité technique et avérée de raccordement au réseau public d'Alimentation en Eau Potable, les constructions ou installations autorisées à l'article N 2 peuvent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires, à l'exception des parcelles situées dans les périmètres de protection rapprochés des forages de Saint Acquilé.
- Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

## 2. ASSAINISSEMENT

### a) EAUX USEES

- L'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur. Il sera dimensionné en fonction des capacités d'absorption du sol. Pour ce faire, une étude sera jointe aux demandes d'autorisation de construire comportant une étude d'aptitude des sols à l'assainissement et déterminant la filière à mettre en place sur le terrain ainsi que ses caractéristiques.
- L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

### b) EAUX PLUVIALES

- Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément au volet pluvial du schéma d'assainissement (cf. document 5 du PLU, Annexes générales).
- Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe : il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

## 3. RESEAUX DE DISTRIBUTION ET D'ALIMENTATION, CITERNES

- Les réseaux privés de distribution et d'alimentation en électricité, téléphone, etc. doivent être réalisés en souterrains (ou en façade) sur les propriétés privées.
- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les citernes de récupération des eaux de pluies seront dissimulées et intégrés à l'architecture du bâtiment ou enterrées.

## **ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Compte tenu des dispositions au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité de l'urbanisme et des paysages, les constructions doivent être implantées à une distance minimale :
  - 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales ;
  - 5 mètres par rapport à l'axe des autres voies privées existantes ou projetées.
2. L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. Des marges de recul différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations ou d'agrandissements de constructions à usage d'habitation déjà existantes à la date d'approbation du PLU.

#### **ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 4 mètres des limites séparatives.
2. Toutefois sont autorisées :
  - La construction des piscines couvertes ou non doit respecter un recul de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.
  - Les restaurations ou reconstructions après sinistre d'une construction existante sur les emprises pré existantes.
  - Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Cet article n'est pas réglementé.

#### **ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

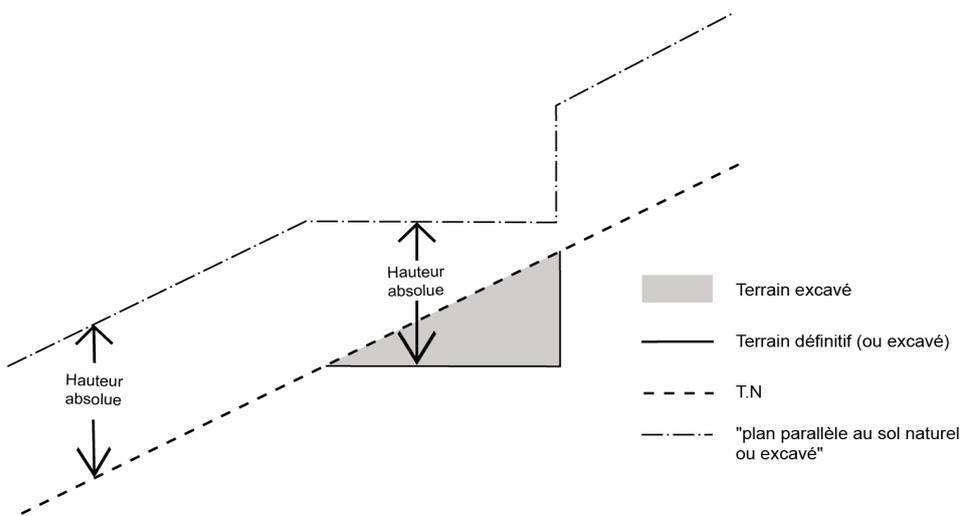
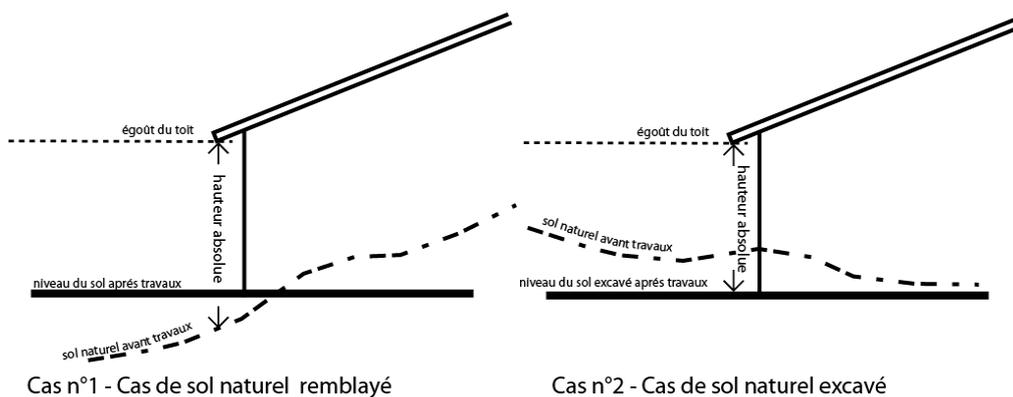
Cet article n'est pas réglementé.

#### **ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1. CONDITIONS DE MESURE
  - Tout point de construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
  - Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique.

Conditions de mesure : hauteur absolue

*Tout point de la construction, à l'égout du toit, ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux ou excavé, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.*



## 2. HAUTEUR ABSOLUE

- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser 7 mètres.
- Ne sont pas soumis à cette règle, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

## ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 1. DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions et installations, à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.
- C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.

### 2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

**a) CLOTURES**

- La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.
- Elles pourront être réalisées en dur dans leur partie basse (muret de 60 cm), enduite ou en pierre sèche, et elles seront doublées de haie vive de chaque côté.
- Les brises vues, de quelque type que ce soit, sont interdits (claustras, bâches...).
- Les murs pleins sont interdits sauf s'ils sont en pierre sèche.
- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation.
- Les portails seront implantés en recul de 5 mètres des limites de propriété.

**b) PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES ET CAPTEURS SOLAIRES**

- Les panneaux photovoltaïques et capteur solaires sont autorisés s'ils sont intégrés dans la toiture.
- L'installation des capteurs solaires au sol est admise, sous réserve qu'ils ne soient pas perceptibles depuis l'espace public et ne créent pas de nuisances visuelles à l'égard du voisinage

**c) ANTENNES PARABOLIQUES**

- Les antennes paraboliques et hertziennes doivent être implantées de façon à être le moins visible possible depuis les espaces publics et voies publiques.
- Seules les implantations sur la toiture et les implantations des antennes paraboliques au sol sont autorisées.

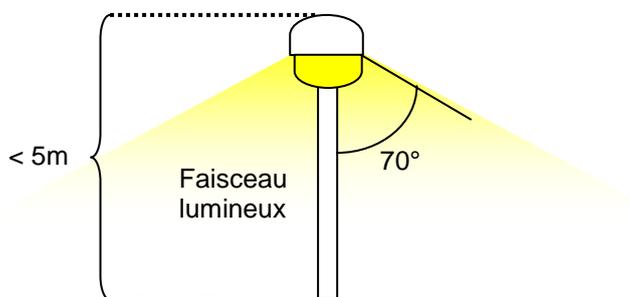
**d) APPAREILS DE CLIMATISATION ET D'EXTRACTION D'AIR**

- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux.
- Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux.

**e) ECLAIRAGES PUBLICS**

Les éclairages publics de la zone N, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de 70 ° par rapport à la verticale (seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissent la non-diffusion de la lumière vers le haut).

La hauteur maximale des mâts d'éclairage public autorisée est de 5 mètres.



**ARTICLE N 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques.

2. Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.

**ARTICLE N 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

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 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.

**ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Cet article n'est pas réglementé.

# ANNEXES AU RÈGLEMENT

## Annexe n°1 - Lexique

### **Adaptations mineures**

Les règles définies par les articles 3 à 13 d'un PLU peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport à la règle est faible.

### **Affouillement de sol**

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 mètres (article R 421-23 du code de l'urbanisme).

### **Nb : Affouillement et exhaussement de sol**

*Doivent être précédés d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>. Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation) lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1000 m<sup>2</sup> ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2000 tonnes (voir définition « carrière »).*

*En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 (notamment au titre des rubriques 3.2.2.0, 3.2.6.0 et 3.3.1.0 de la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application de l'article R. 214-1 du code de l'environnement).*

### **Bâtiment existant de caractère**

Est considéré comme bâtiment existant de caractère tout bâti présentant un intérêt architectural non issu de construction réalisée avec des matériaux de type bardage métallique.

### **Cabanisation**

Occupation et/ou construction illicite à destination d'habitat permanent ou temporaire, de stockage ou de loisirs, sur une parcelle privée ou appartenant au domaine public ou privé d'une collectivité.

### **Clôture**

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. L'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R\*421-12 du Code de l'Urbanisme.

### **Coefficient d'occupation du sol (COS)**

C'est le rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette qu'il est possible de construire et la superficie du terrain (unité foncière).

Exemple : sur un terrain de 1000 m<sup>2</sup>, dans une zone où le COS est égal à 0.30 il pourra être construit 1000m<sup>2</sup> x 0.30 = 300 m<sup>2</sup> de plancher. Le COS résiduel est ce qui reste de disponible sur le terrain déjà bâti.

### **Déclaration d'utilité publique (DUP)**

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

### **Droit de Préemption Urbain (DPU) :**

Le code de l'urbanisme, dans son article L.211-1, autorise les communes dotées d'un PLU approuvé à instituer un DPU sur tout ou partie des zones urbaines U et des zones d'urbanisation future AU délimitées par le plan de zonage.

Le DPU est un outil de politique foncière mis à disposition des communes. Il facilite la mise en œuvre du projet urbain défini dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU.

Dans les zones soumises au DPU, les ventes d'immeubles ou de terrains font l'objet d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA). La commune peut faire usage de son DPU dans un délai de deux mois. Dans ce cas, elle doit motiver son achat. En effet, l'usage du DPU n'est possible qu'en vue de réaliser

des opérations d'intérêt général (ou de constituer des réserves pour les réaliser) prévues au code de l'urbanisme. Ces opérations d'intérêt général concernent :

Les actions ou opérations d'aménagement qui ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels (article L 300-1 du code de l'urbanisme).

#### **Emplacement réservé**

Terrain désigné par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public, un équipement ou ouvrage d'intérêt général, de l'habitat social etc. Le terrain concerné (indiqué au plan de zonage) devient alors inconstructible pour toute autre opération.

#### **Emprise au sol**

Il s'agit de la surface au sol totale occupée par une ou plusieurs constructions sur un même terrain.

#### **Espace boisé classé**

Les PLU peuvent classer comme Espace Boisé Classé (EBC), les bois, les forêts, parc à protéger ou à créer qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement. Les EBC peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Ce classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal). Situé dans une zone urbaine, l'EBC est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

#### **Exhaussement de sol :**

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2 mètres.

#### **Existence légale**

L'existence légale d'un bâtiment est définie comme suit :

- Si le bâtiment est postérieur à 1943 il doit avoir obtenu un permis de construire : ce permis constitue son existence légale.
- Si le bâtiment est antérieur à 1943, il faut se référer aux actes de propriété faisant référence à l'existence de la construction.

#### **Implantation des constructions par rapport aux voies**

L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies. Sauf dispositions contraires au règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générales, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemin, places, parc de stationnement public...).

Sont concernées les voies qui sont soit existantes, soit prévues par le PLU ou par un projet de remaniement parcellaire.

#### **Limites séparatives**

Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure de voies publiques ou privées.

#### **Installation classée :**

Un établissement industriel ou agricole, une carrière, ... entrent dans la catégorie des ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour :

- La commodité du voisinage,
- La sécurité,
- La salubrité,
- La santé publique,

- L'agriculture,
- La protection de la nature et de l'environnement,
- La conservation des sites et monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie... Cette réglementation relève du code de l'environnement.

#### **Parcelle :**

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

#### **Secteur**

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex : AUa1 et AUa2, Ni...).

#### **Servitude d'utilité publique**

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêt, lignes électriques...). Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leur procédures d'institution ont été accomplies. La liste des servitudes figure dans les annexes générales du PLU.

#### **Superficie du terrain**

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, Cos etc.) est celle de l'unité foncière. Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

#### **Surface de plancher (SP) :**

La surface de plancher est l'unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme nécessitant, auparavant, un calcul des surfaces des constructions en SHOB (surface hors œuvre brute) et SHON (surface hors œuvre nette).

#### **Article R112-2 du code de l'urbanisme :**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

#### **Terrain (ou : unité foncière)**

Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision.

#### **Unité foncière (ou terrain)**

Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision.

#### **Voie**

Voie publique : l'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. L'emprise se compose de la plateforme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus). L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Voie privée : constitue une voie privée tout passage desservant aux moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété.

#### **Zonage**

Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un signe (Ua, Ub, N, A...). Les limites de zones peuvent ne pas correspondre aux limites parcellaires.

#### **Zone**

Un zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles.

#### **Zone urbaine**

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

#### **Zones à urbaniser**

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

#### **Zones agricoles**

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12 du code de l'urbanisme, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

### **Zones naturelles**

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4 du code de l'urbanisme. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

**Annexe n°2** Délibération du conseil municipal de Bras relative à l'obligation de dépôt d'une déclaration préalable pour les édifications de clôture

FOLIO 8

DEPARTEMENT DU VAR  
Arrondissement de Brignoles

REPUBLIQUE FRANCAISE

MAIRIE de BRAS

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL DE BRAS**

**SEANCE DU 31 OCTOBRE 2007**

Nombre de Conseillers :

en exercice : 14  
présents : 9  
votants : 9

Convocation du : 23 octobre 2007

**N° 56**

**OBJET : OBLIGATION DE DEPOT D'UNE DECLARATION PREALABLE POUR LES EDIFICATIONS DE CLÔTURE**

L'an deux mille sept, le trente et un octobre à dix-huit heures,  
les membres du Conseil Municipal dûment convoqués, se sont réunis au lieu ordinaire de leurs séances, sous la présidence de Monsieur Jean-Louis GIUSTI, Maire.

**Présents :** MM. Jean-Louis GIUSTI, Maire, Claude SOUEF, 2<sup>ème</sup> Adjoint, Jean-Luc BAUDISSION, 3<sup>ème</sup> adjoint, Mmes DUCOUDRAY Danielle, MM Yves ALLIONE, Adrien GALLICE, Jean GUINEBAULT, René CAPELLO, Jean-Pierre ROSNER, Conseillers Municipaux.

**Absents :** Mmes Pascale FREMIOT, 4<sup>ème</sup> adjoint, Martine BERNARDON, Hélène CRISTOFINI et Chantal JUVANON. Mr Patrick PESCE.

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal que l'ordonnance n°2005.1527 du 8 décembre 2005, portant réforme des permis de construire et autorisations d'urbanisme ne soumet plus les édifications de clôture à déclaration préalable, et entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2007.

Afin d'éviter des constructions anarchiques et susceptibles de porter atteinte à l'esthétique de l'environnement, Monsieur le Maire propose, comme le législateur l'y autorise, de rétablir cette obligation pour toutes les clôtures et sur l'ensemble de la commune.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

- DECIDE à l'unanimité, d'instituer l'obligation de déposer une déclaration préalable, pour tout projet d'édification de clôture, sur l'ensemble du territoire de la Commune.

Ainsi fait et délibéré,  
les jour, mois et an que dessus.  
Pour copie conforme.  
Le Maire,  
Jean-Louis GIUSTI.

**Annexe n°3** Délibération du conseil municipal de Bras relative à l'institution d'un droit de préemption urbain

**Délibération à introduire lors de l'approbation du PLU**

**Annexe n°4 - Délibération du conseil municipal de Bras relative au dépassement du COS en cas de respect d'exigences de performance énergétique par un projet de construction**

DEPARTEMENT DU VAR

REPUBLIQUE FRANCAISE

Arrondissement de Brignoles

MAIRIE  
De BRAS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL DE BRAS

SEANCE DU 18 SEPTEMBRE 2008

Convocation du : 14 septembre 2008

Nombre de Conseillers :

en exercice : 18  
présents : 15  
votants : 15

**N°113**

L'an deux mille huit, le dix huit septembre à vingt heures trente, les membres du Conseil Municipal dûment convoqués, se sont réunis au lieu ordinaire de leurs séances, sous la présidence de Madame Angélique FROMION, Maire de BRAS.

**Présents :** Mrs Jacques TORNATO, 1<sup>er</sup> adjoint, Philippe CAZENAVE, 2<sup>ème</sup> adjoint, Bernard ASTIER, 3<sup>ème</sup> adjoint, Jean-Louis ALAUX, 4<sup>ème</sup> adjoint, Franck PERO, 5<sup>ème</sup> adjoint, Philippe PAPAIN, Guillaume LAURENT, Frédéric GUARCH-FERRER, Stéphane CROUZIL, Mmes Sylvie BERNARD, Magali CARMIGNANI, Virginie BIGOU, Dominique DE PUYDT et Doris ESCHBACH.

**Absents excusés :** Mrs Marius CAMINITA, Paul EZ ZAHER et Yann DESFONTAINE.

**OBJET : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS EN CAS DE RESPECT D'EXIGENCES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE PAR UN PROJET DE CONSTRUCTION.**

Madame le Maire informe le Conseil Municipal, que l'article R 111.21 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :

« Pour pouvoir bénéficier du dépassement du C.O.S. prévu à l'article L 128-1 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire du permis de construire doit justifier que la construction projetée respecte les critères de performance énergétique définis par le label haute performance énergétique mentionné à l'article R 111-20 du code de la construction et de l'habitation».

Dans cette optique, Madame le maire propose d'autoriser un dépassement du C.O.S., dans la limite de 20 % pour les constructions remplissant les critères de performance énergétique, définis par l'arrêté ministériel du 3 mai 2007.

**Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,**

**DONNE SON ACCORD** à l'unanimité, sur le dépassement de 20 % du C.O.S. autorisé pour les constructions remplissant les conditions ci-dessus visées.

Ainsi fait et délibéré  
Les jour, mois et an que dessus.  
Angélique FROMION,  
Maire de BRAS.



## Annexe n°5 - Annexe au règlement de la zone "A"

Annexe au règlement de la zone "A"

### *Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement nécessaires à son activité*

En application des articles L311-1 et L312-1 du Code Rural.

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de la Surface Minimum d'Installation (S.M.I.) en référence, d'une part au Schéma Directeur des Structures Agricoles du Département du Var établi par arrêtés préfectoraux et définissant notamment cette S.M.I., et d'autre part à l'arrêté ministériel fixant les coefficients d'équivalence pour les productions hors sol.

Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas d'une S.M.I., définie par l'un ou l'autre des arrêtés ci-dessus évoqués, les revenus annuels dégagés de l'activité agricole devront être au moins égaux à 1,5 SMIC.

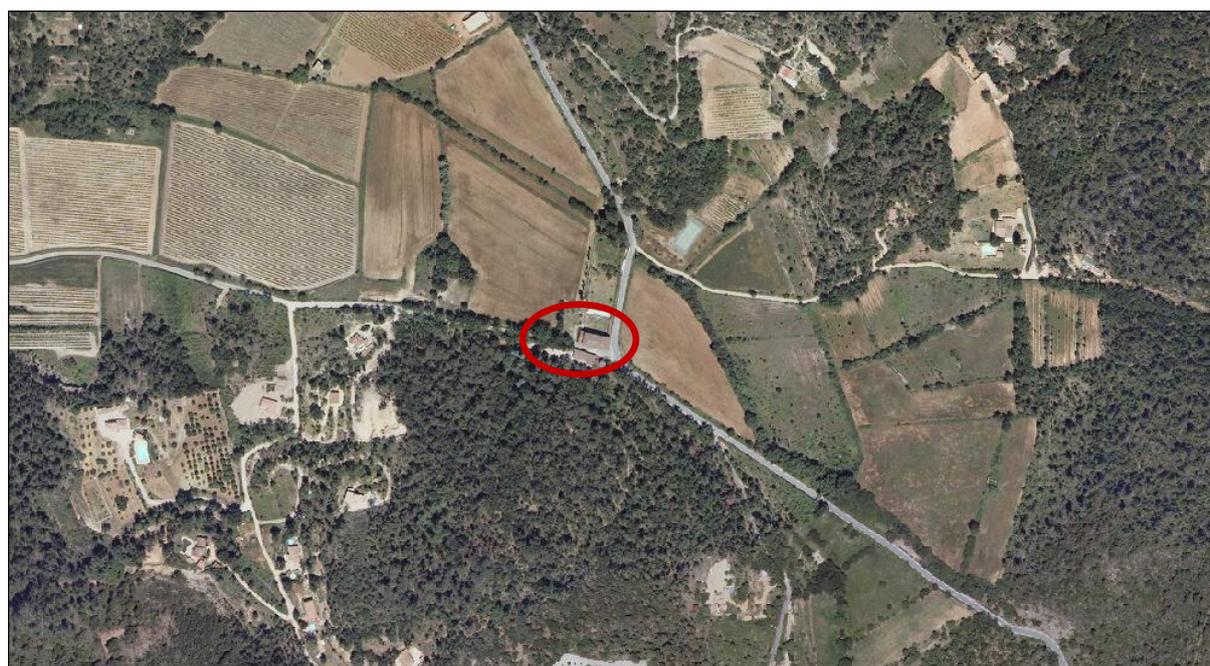
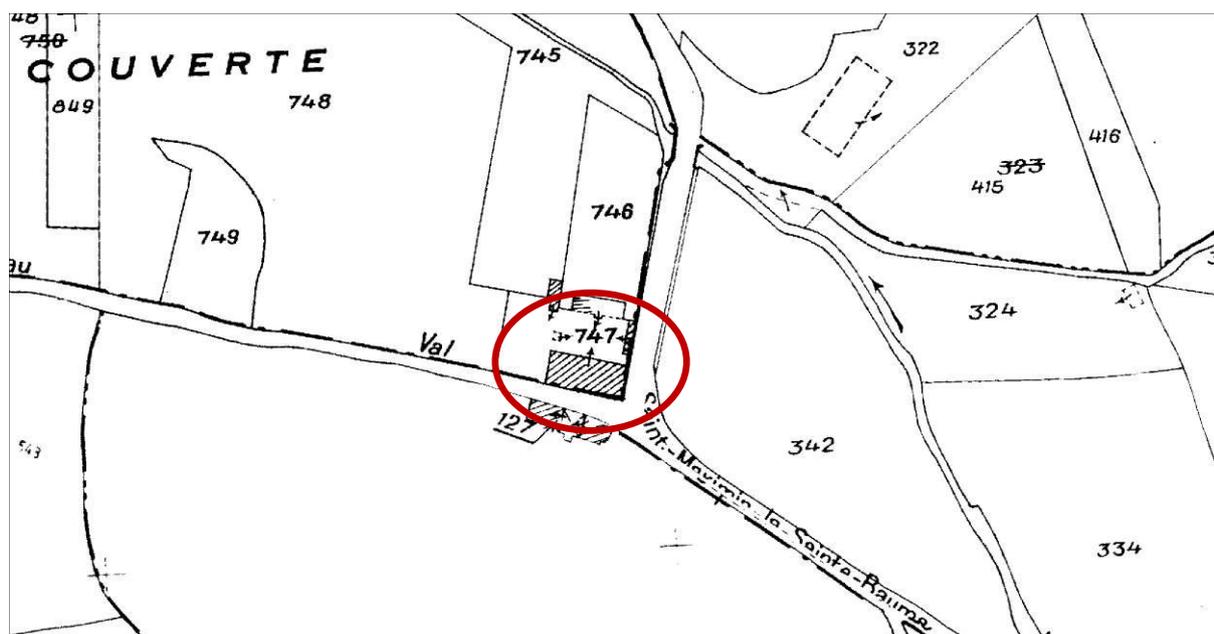
Les activités d'agritourisme et de diversification telles que définies par l'article L311-1 du Code Rural pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

## **Annexe n°6 – Inventaire des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial en zone agricole**

L'article L123-3-1 du code de l'urbanisme dispose : « Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. ».

**Les quatre bâtiments concernés sont répertoriés ci-après.**

## 1. La Bastide de FONTCOUVERTE XVIIIème



**Extrait de l'étude CAUE – Octobre 2011 « Inventaire des éléments d'intérêt patrimonial et architectural ».**

**Situation**

Repérée en tant que bourg avec château sur la carte de Cassini (1750), cette bastide se situe au croisement de la route de Brignoles, et de l'ancien chemin de Saint Maximin de la Sainte Baume, au sud/est du village de Bras.

Elle s'étend de part et d'autre de cet ancien chemin aujourd'hui devenu une desserte transversale de nouvelles zones de lotissements.

Elle a été construite au pied d'une colline boisée (versant nord) et jouit d'une belle vue sur la plaine agricole où coule le ruisseau du Débat.

**Description**

La propriété compte de 2 corps de bâti dont le plus intéressante est une imposante bastide.

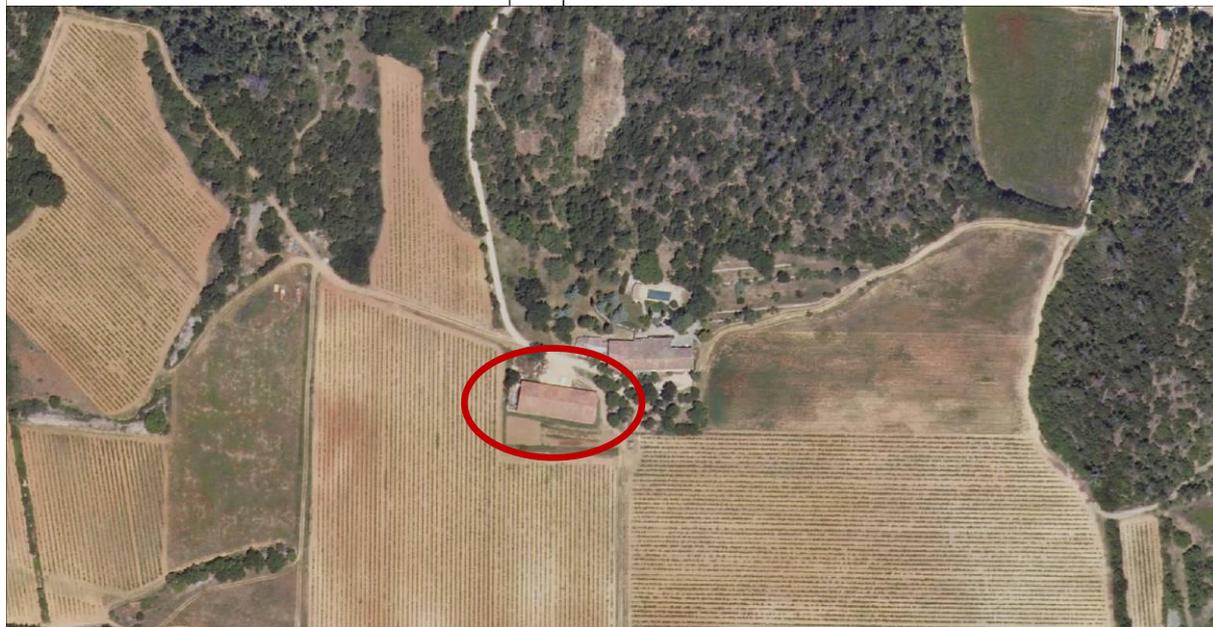
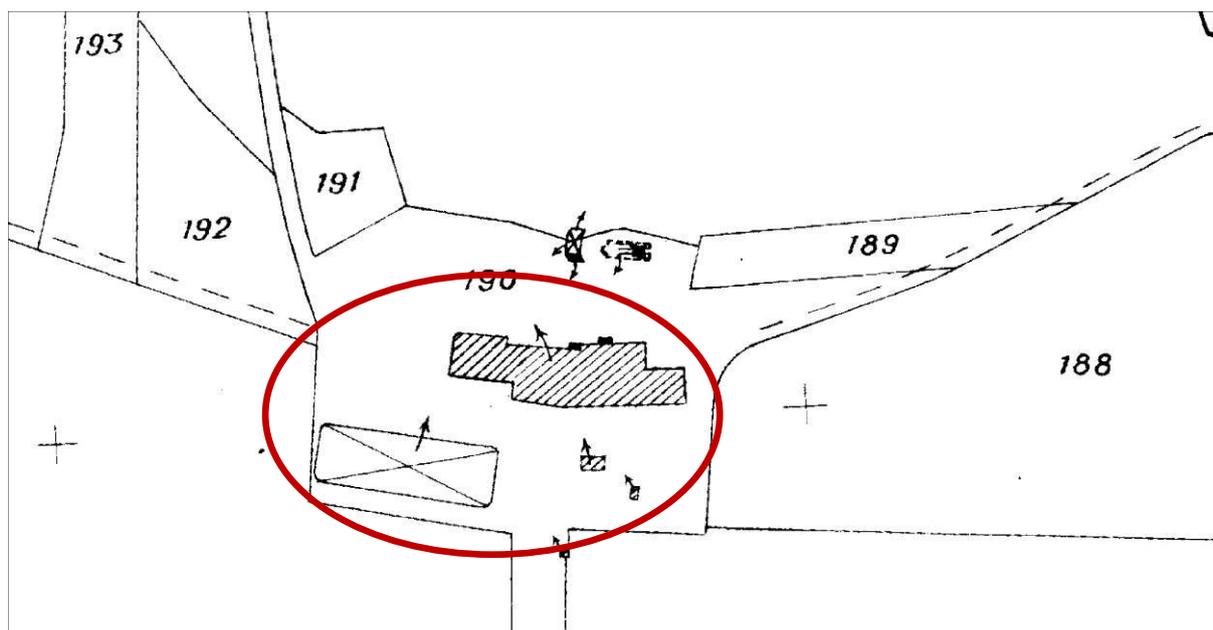
Elle comporte 3 niveaux et est dotée en façade de 5 et 6 trames d'ouverture suivant son orientation.

C'est un volume unitaire, sur base rectangulaire, coiffé d'une toiture tuiles à 4 pans.

Son implantation en retrait de la colline lui permet de disposer du même nombre de niveaux sur ses 2 façades principales (nord/est et sud/ouest).

Un vaste jardin, clos par des murs de pierres sèches, comportant un grand bassin agrémenté d'une fontaine, s'étend au nord de la bastide.

## 2. La ferme de BOUCHEN XVIIIème



**Extrait de l'étude CAUE – Octobre 2011 « Inventaire des éléments d'intérêt patrimonial et architectural ».**

**Situation**

La ferme se situe en partie sud/ouest de la commune, dans un secteur vallonné entouré de collines boisées. La ferme est adossée à la colline et jouit d'une bonne exposition plein sud.

Le lieu dit est repéré sur la carte de Cassini de la France en 1750, sous une orthographe différente : «Bouchain ».

**Description**

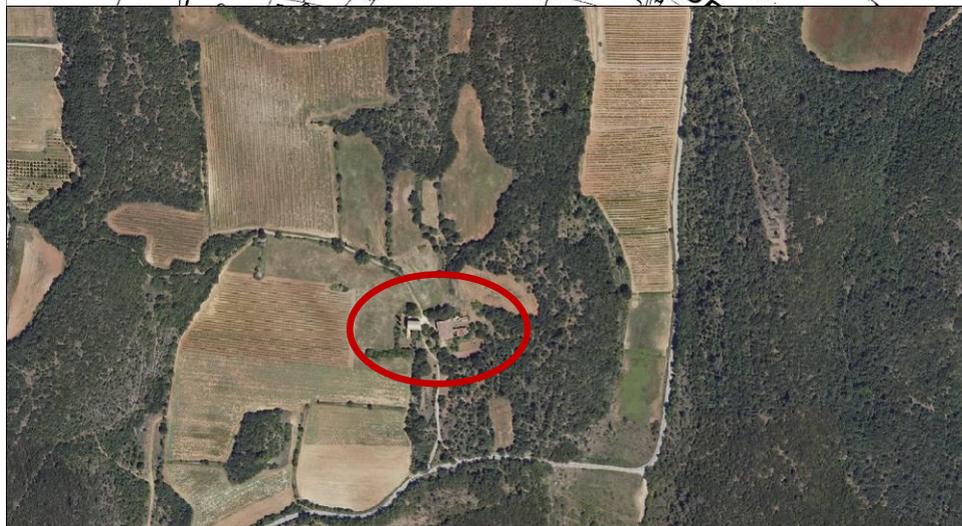
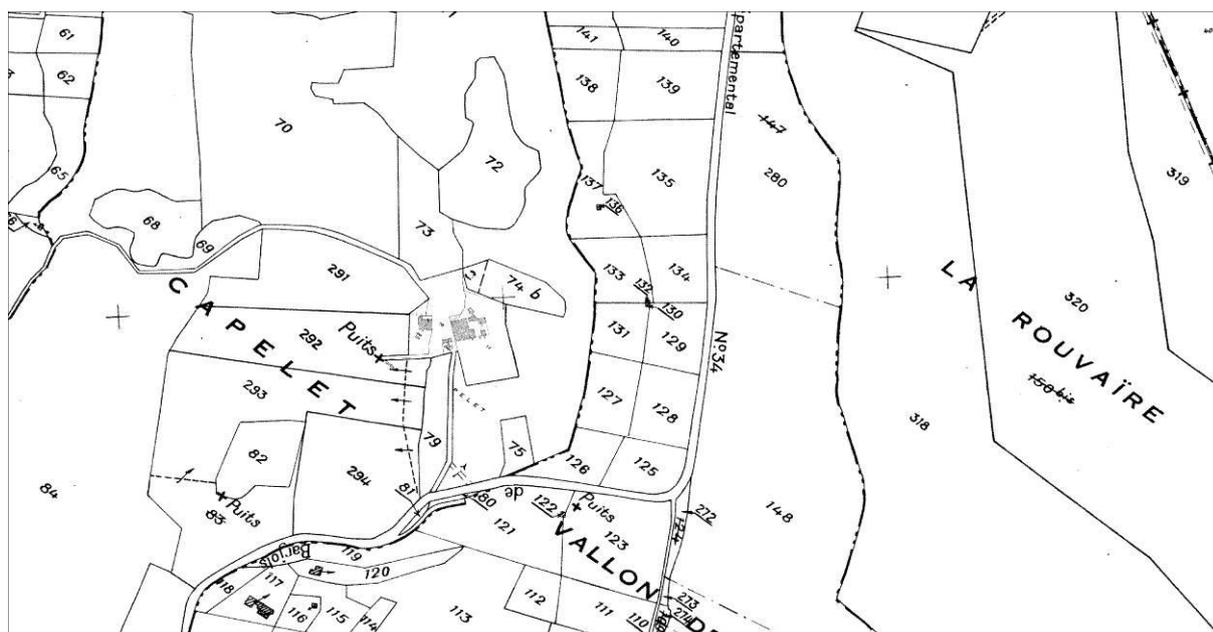
La propriété comprend les bâtiments de ferme et un auvent agricole.

Du fait de son implantation à flanc de colline, le bâti principal de la ferme se présente sous la forme d'un volume unitaire, sous une toiture à 2 pans, disposant de 3 niveaux en façade sud, pour un seul niveau en façade nord.

La façade sud dispose de 7 à 8 trames d'ouverture.

Un bâtiment plus bas, destiné à l'élevage d'animaux de ferme (bergerie, poulailler ou porcherie ?) jouxte le bâtiment principal.

### 3. La ferme de CAPELET - XVIIIème



Extrait de l'étude CAUE – Octobre 2011 « Inventaire des éléments d'intérêt patrimonial et architectural ».

#### Situation

Le Capelet se localise en partie nord de la commune, dans une plaine agricole, cernée de collines boisées.

Le bâti est implanté en limite des zones cultivées et des bois sur le versant Nord d'une colline.

#### Description

Déjà notifiée sur la carte de Cassini de la France en 1750, la construction daterait donc du XVII ou XVIIIème siècle.

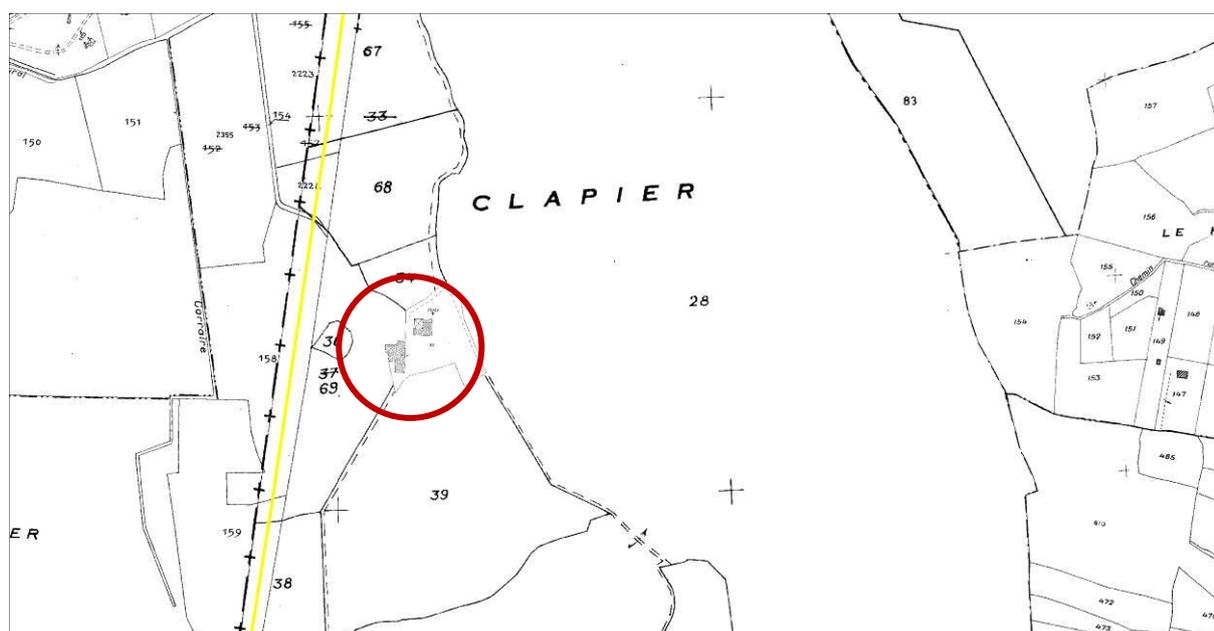
Elle comporte en vis à vis :

- une grande maison ancienne d'habitation entièrement rénovée
- un corps de ferme dans un état de délabrement avancé, mais encore habité.

A l'arrière de cette ferme, se situe une cour autour de laquelle sont implantés des bâtiments annexes (écuries, cabanons, anciens logements d'ouvriers agricoles...).

D'autres dépendances ont été repérées entre les 2 bâtisses principales.

## 4. Le Domaine de Clapier



Extrait de l'étude CAUE – Octobre 2011 « Inventaire des éléments d'intérêt patrimonial et architectural ».

#### Situation :

Le domaine de Clapier se localise en partie Ouest du territoire, près de la limite communale avec Saint Maximin.

Il est implanté dans un vallon entre 2 reliefs de respectivement 308 et 344 m d'altitude.

Le lieu dit apparaît déjà sur la carte de Cassini du XVIIIème.

Aucune photographie de détail n'a pu être prise sur ce site.

**Annexe n°7 – Patrimoine communal identifié au titre de l'article L123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique**

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, le règlement peut : (...)

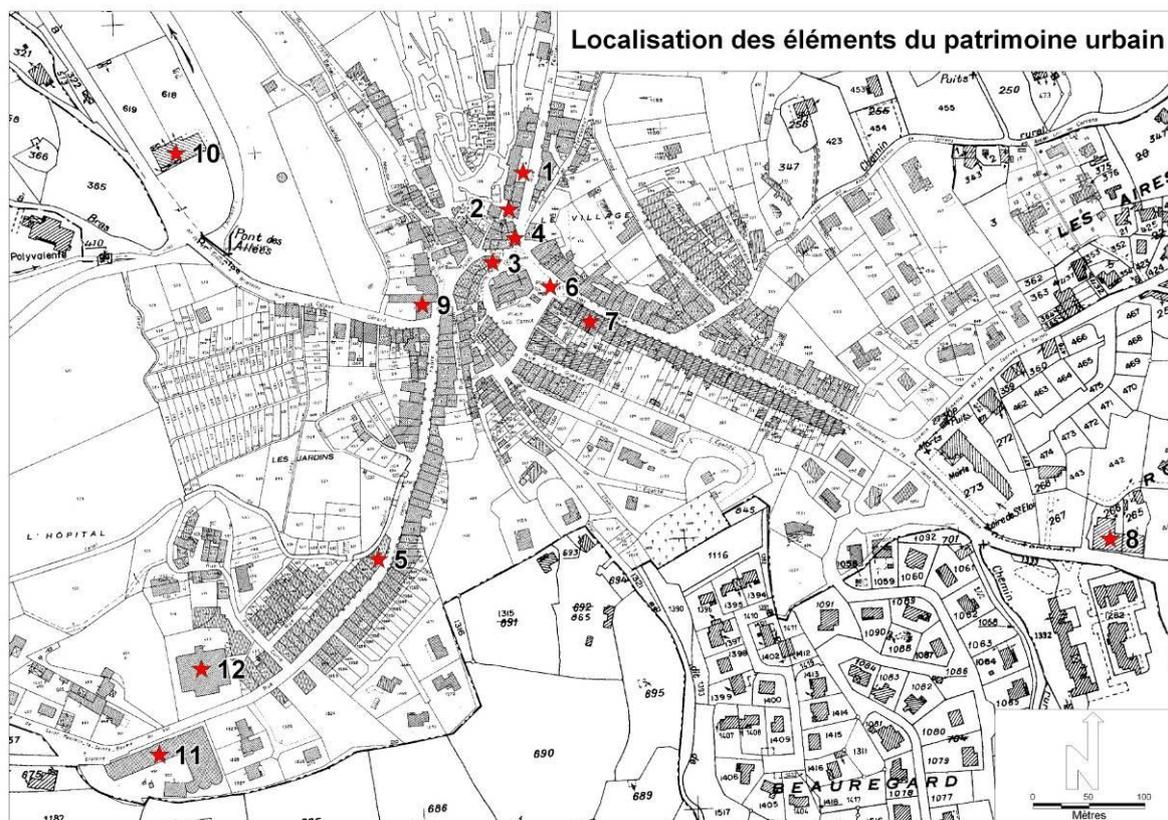
7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

7° bis.- Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;

(...).

## 1- Le patrimoine urbain protégé au titre de l'article L123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme

Extrait de l'étude CAUE – Octobre 2011 « Inventaire des éléments d'intérêt patrimonial et architectural ».



### 1.1. N° 1 sur la carte ci-dessus : Le château

Situé dans la partie haute de la rue du 24 février, c'est une des résidences seigneuriales de Bras. Elle daterait du XVIII. « Le château », agrandi et restauré au 18<sup>ème</sup>, puis transformé au 20<sup>ème</sup> en équipement public.

**Cadastre actuel: parcelle 128.**

**Description :** Il s'agit d'une construction en U, avec un corps de bâti central et 2 ailes réalisées autour d'un parvis, surélevé par rapport à la rue. Grande bâtisse de 3 niveaux visibles et un niveau de caves, elle fut implantée en contrebas des anciens remparts. De nombreuses ruines subsistent à l'arrière de cet édifice. Le corps central possède une façade classique avec 6 trames d'ouvertures régulièrement alignées mais sans modénature et un escalier double permettant d'accéder à un perron étroit.

Le château est aujourd'hui morcelé en 3 parties, dont une réhabilitée à fonction de logements.



### **1.2. N° 2 sur la carte ci-dessus : Maison aux têtes**

Maison particulière sur la **parcelle 126**, en mitoyenneté avec « le Château », réhabilitée et transformée. Cette maison particulière, située rue Denis Papin, a été réhabilitée et transformée, en utilisant une panoplie de détails architecturaux divers dans le traitement de sa façade : porte plein cintre avec colonnes, encadrement des ouvertures de différents types, petite tourelle, têtes sculptées intégrées en divers endroits de la façade, r-d-c traité en pierre, oratoire ...

La multiplication de ces détails ne garantit pas l'authenticité de la réhabilitation, mais confère à l'ensemble une valeur de témoignage des savoirs faire passés.



### **1.3. N° 3 sur la carte ci-dessus : La Maison Proue**

Située sur la **parcelle 397**, à l'angle des rues Camille Pelletan et Jules Ferry, cette maison se distingue par sa volumétrie en proue de bateau, et sa grande hauteur. Des modifications de façades ont été opérées, en particulier la taille des ouvertures du 1<sup>er</sup> niveau.



**1.4. N° 4 sur la carte ci-dessus : La « Solaire »**

Située sur la **parcelle 1394**, cette maison doit son nom à un cadran solaire installé sur sa façade Sud. Elle se caractérise par sa grande hauteur (4 niveaux visibles), ses fenêtres à meneaux et son portail de type Renaissance.



**1.5. N° 5 sur la carte ci-dessus : La rue Henri Fabre et l'Ancien Relais de la diligence**

La rue Fabre est essentiellement constituée de maisons des 18 et 19<sup>ème</sup> siècles, élevées sur 2 à 3 niveaux dans la partie en continuité avec le centre ville. Dans cette rue, se situe **l'Ancien Relais de la diligence**", bâti remarquable par son implantation au sol en arc de cercle.

Ce bâtiment a aujourd'hui une fonction agricole. Il domine des jardins potagers et jouxte une placette aménagée en aire de stationnement.



**1.6. N° 6 sur la carte ci-dessus : La place du 14 juillet**

Autrefois dénommée Place Notre Dame, elle se situe à la jonction entre la partie médiévale du village et son extension de l'époque moderne. Elle constitue le carrefour de 4 rues et se développe sur un étroit plateau sis à la jonction entre 2 collines. De cette situation découlent de nombreux problèmes d'aménagement, liés à la circulation des véhicules et à la déclivité des rues. Les bâtiments qui la bordent ont subi des transformations, notamment des modifications d'ouvertures et l'ajout de balcons.



**1.7. N° 7 sur la carte ci-dessus : La rue Jean Jaurès et la maison aux oculi**

Elle se compose de maisons mitoyennes du 18 et 19 ème siècles, typiques de l'architecture traditionnelle provençale.



**1.8. N° 8 sur la carte ci-dessus : Le restaurant du quartier Roulète**



**1.9. N° 9 sur la carte ci-dessus : L'hôtel particulier situé rue Octave Gérard**



**1.10. N° 10 sur la carte ci-dessus : L'ancien hôtel Giraud, Place des Allées**



### 1.11. Bâtiments versés à l'Inventaire du patrimoine culturel PACA :

#### **N° 11 sur la carte ci-dessus : La coopérative vinicole « Les Travailleurs ».**

(Date de versement à l'Inventaire général du patrimoine culturel région PACA suite à enquête en 1989 sur les coopératives agricoles PACA : 03/06/2005 sous référence : IA83001309).

Histoire : La coopérative est créée en 1909 ; elle est agrandie en 1930 par l'architecte Aujan-Collignon et l'entrepreneur Verlaque, puis en 1960 par l'architecte Dravet et les entrepreneurs Polidori, Verlaque et Félix Ghio. Elle est de nouveau agrandie en 1967, et en 1975 un logement de fonction y est aménagé.

Après une fusion administrative avec la cave coopérative la Laborieuse, elle abrite les locaux de vinification et des bureaux.

Description : L'élévation nord du cuvage initial, couvert d'un toit à longs pans, présente en RDC une porte centrale encadrée de 2 fenêtres ouvrant sur le quai de déchargement et à l'étage 3 fenêtres surplombées par un cadran solaire.

La partie Nord abrite les grandes cuves métalliques, le bureau et le local d'embouteillage.

Le logement de fonction se situe à l'ouest de l'ensemble.

Matériaux : gros œuvre en pierres et parpaings ; couverture en amiante ciment et en tuiles sur le logement.



#### **N° 12 sur la carte ci-dessus : La coopérative vinicole « la Laborieuse », actuellement nommée « Cellier des Templiers ».**

(Date de versement à l'Inventaire général du patrimoine culturel - label XXe, région Paca suite à enquête en 1989 sur les coopératives agricoles PACA : 03/06/2005 sous référence : IA83001310).

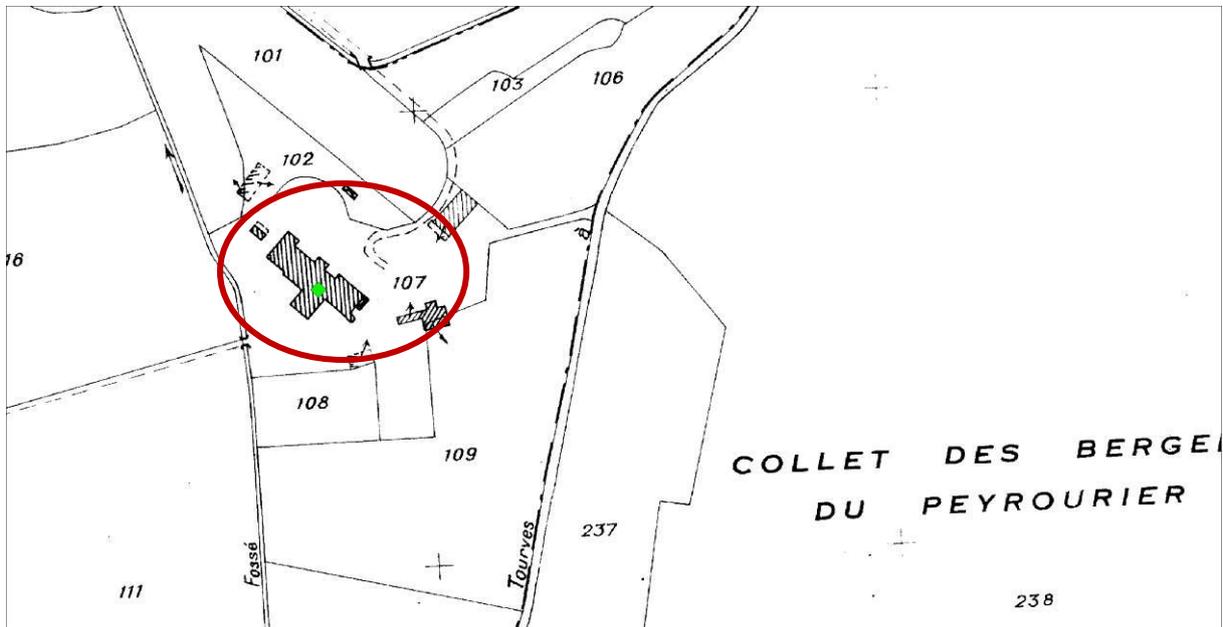
Evolution de la construction : La coopérative est construite en 1923 par les architectes Page, Gastinel, Petitin et l'entrepreneur Coq. Elle est agrandie en 1927, en 1930 et en 1965. Une fusion administrative est réalisée en 1987 avec la coopérative « Les Travailleurs ». L'ancienne distillerie est transformée en cuvage.

Description : L'élévation sud du cuvage initial présente en RDC une porte en plein cintre flanquée des 2 portes étroites. L'étage est percé des fenêtres du logement. Le mur-pignon est couronné d'un fronton rectangulaire où est mentionné le nom de la coopérative. Les postes de réception se situent à l'arrière du cuvage. Les ailes latérales abritent les cuves. Le pont bascule se trouve à l'ouest de l'ensemble. Matériaux : gros œuvre en pierres, béton et parpaings ; couverture =toit à longs pans en tuiles plates.



## 2- Les bastides, fermes et cabanons protégés au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme

### 2.1. Domaine de Peyrourier - XVIIIème



*Extrait de l'étude CAUE – Octobre 2011 « Inventaire des éléments d'intérêt patrimonial et architectural ».*

#### **Situation**

Ce domaine, situé en partie sud de la commune s'inscrit dans un paysage de plaine dédiée à la culture de la vigne, cernée par des reliefs boisés constitués majoritairement de forêt de chênes.

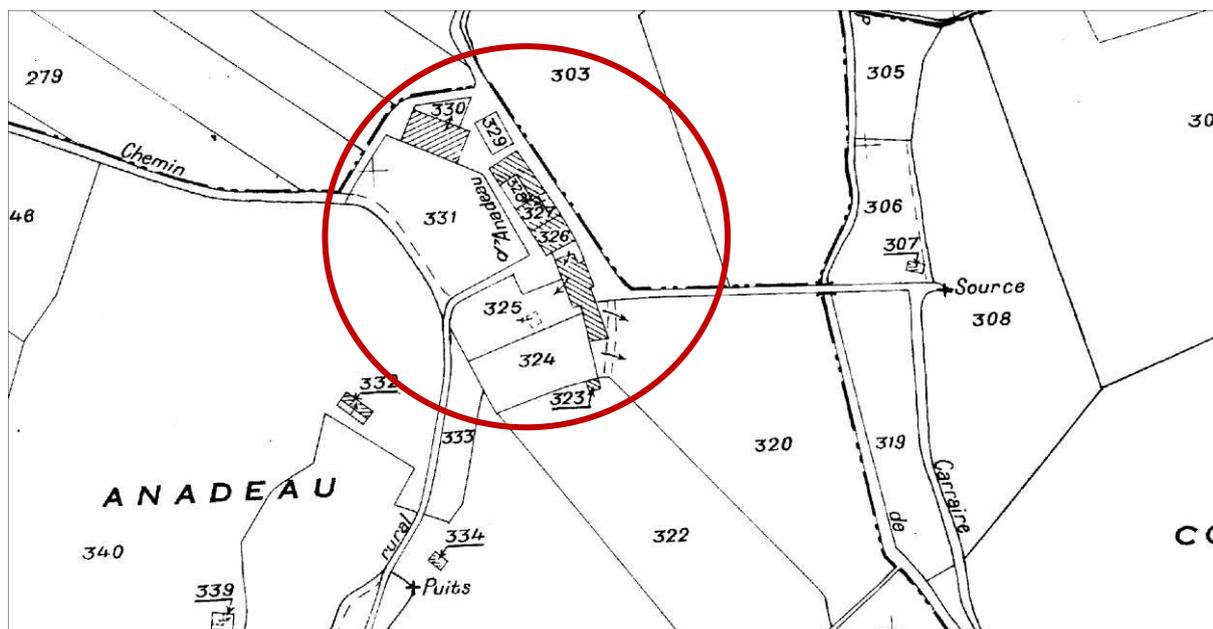
#### **Description :**

Le domaine comprend 3 corps de bâtiments, dont une partie ancienne datant du XVIII ; les rénovations, et/ou extensions successives, en font un ensemble cohérent.

Les espaces en jardins et les éléments liés à l'irrigation (bassins, canaux) complètent cet agencement de grande qualité.

Le domaine propose un accueil touristique sous forme de chambres d'hôtes

## 2.2. Le domaine d'ANADEAU



**Extrait de l'étude CAUE – Octobre 2011 « Inventaire des éléments d'intérêt patrimonial et architectural ».**

### **Situation :**

Le domaine d'Anadeau se localise en partie sud de la commune, sur le versant Est d'une colline culminant à 315 m.

### **Description :**

Le domaine regroupe plusieurs constructions édifiées en bande et en mitoyenneté, à l'image d'un hameau, épousant la topographie.

Les façades longitudinales sont orientées soit au nord/est soit au sud/ouest. Cette implantation a pour effet une différence de volumétrie importante entre les 2 façades, la façade Nord-Est étant la plus imposante. L'ensemble bâti comporte 3 parties :

1. Un bâtiment agricole
2. Une maison de maître
3. Des dépendances (écuries, étables, anciens logements des métayers et ouvriers agricoles)

### 2.3. La Bastide du BAN



*Extrait de l'étude CAUE – Octobre 2011 « Inventaire des éléments d'intérêt patrimonial et architectural ».*

#### **Situation :**

La bastide est située en zone boisée (essentiellement chênes), en partie sud/est de la commune.

#### **Description**

La bastide se présente sous la forme d'un seul bâtiment composé de 2 volumes de hauteurs différentes : un corps principal, sur 3 niveaux, orienté plein sud et donnant sur un belvédère abrité, plantés de grands chênes centenaires, et un corps secondaire, sur 2 niveaux, implanté perpendiculairement et orienté est/ouest.

La façade sud comporte 3 trames régulières d'ouverture.

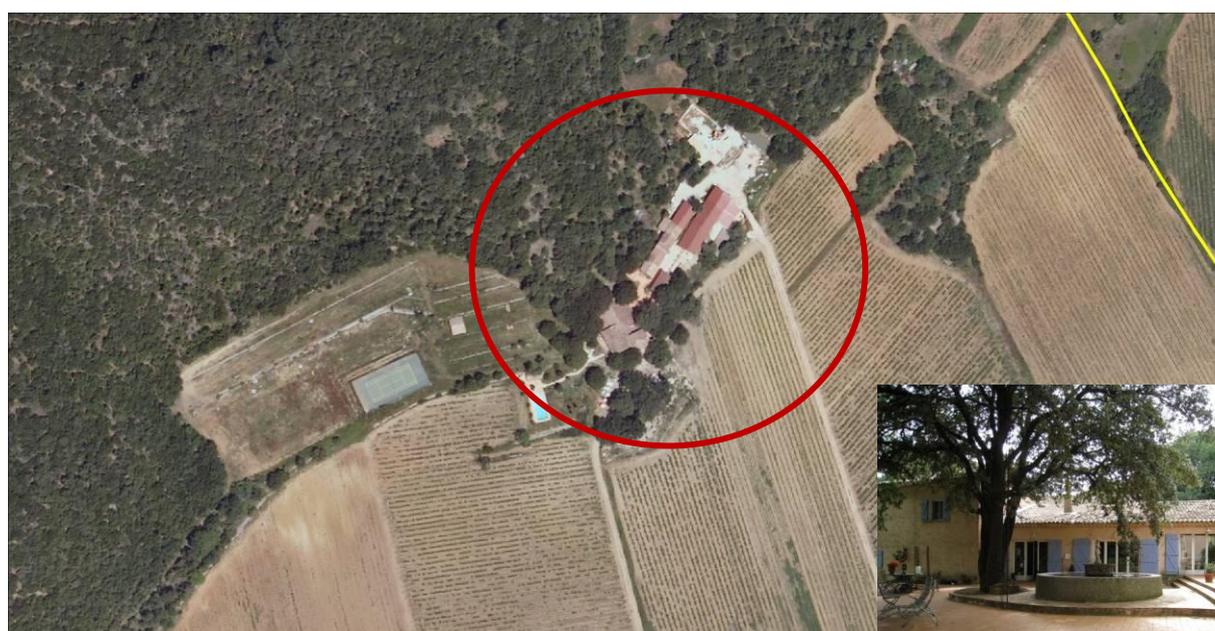
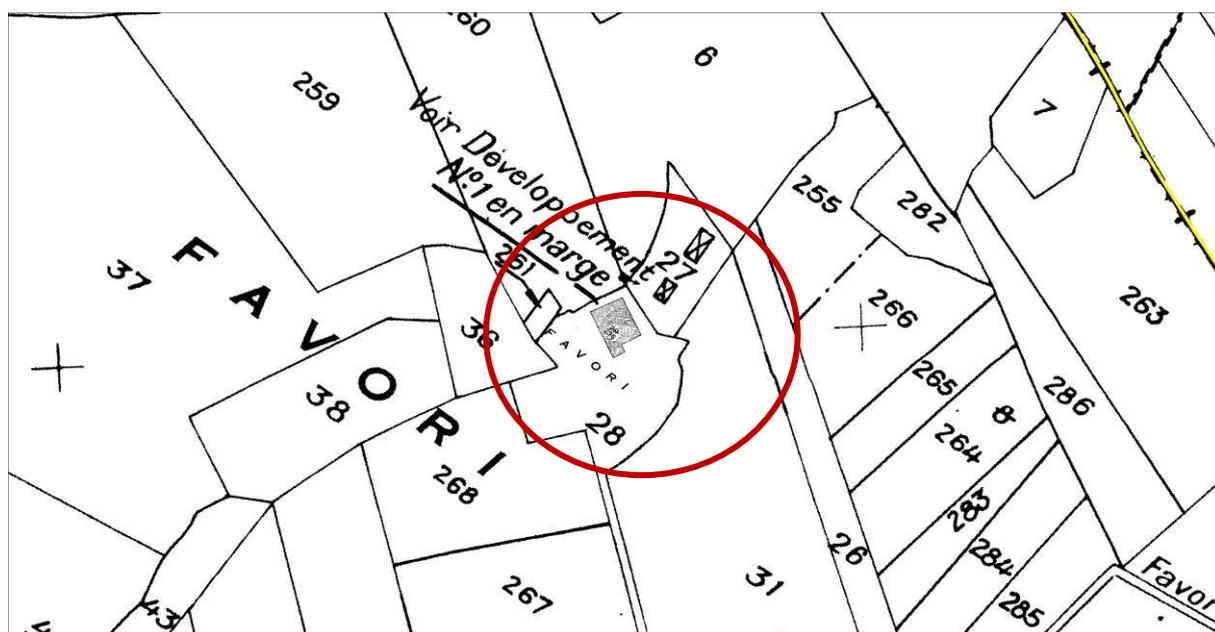
A noter, la présence en façade Est de contreforts et d'une petite chapelle, et en façade Nord d'un escalier sur voûte.

L'ensemble se caractérise par une unité architecturale de traitement des façades en pierre, et des toitures tuiles à 2 pans sur chacun des volumes.

La piscine est traitée à la manière d'un bassin d'irrigation encastré dans le sol.

Le domaine comporte une écurie liée aux activités équestres.

## 2.4. Le domaine de FAVORI



**Extrait de l'étude CAUE – Octobre 2011 « Inventaire des éléments d'intérêt patrimonial et architectural ».**

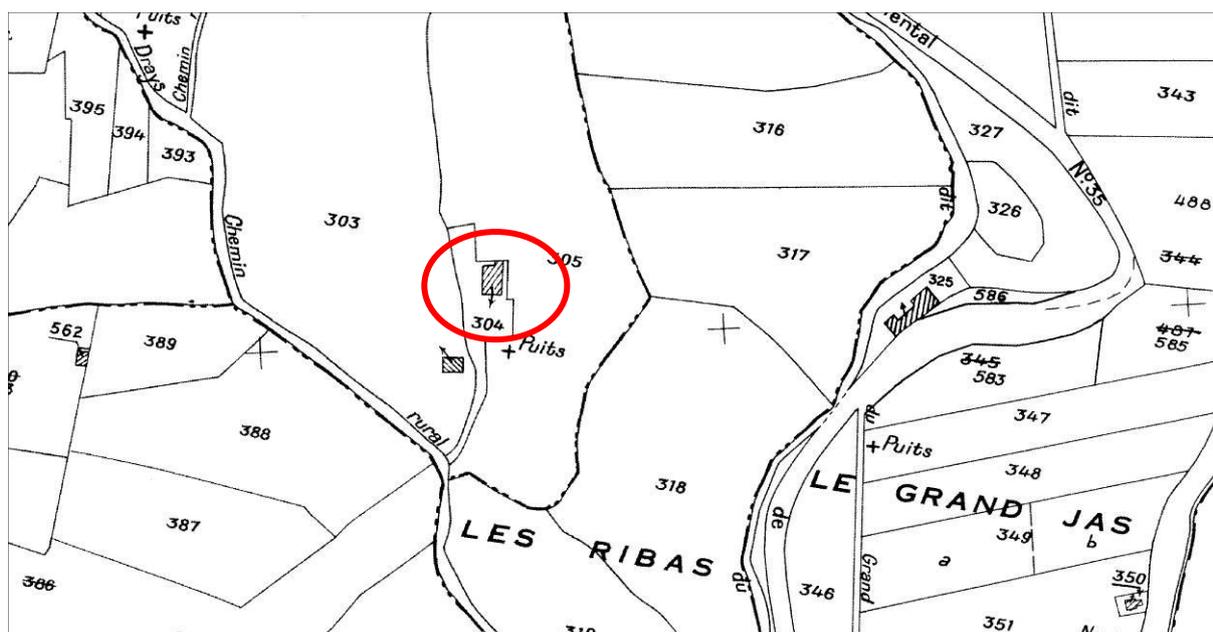
### **Situation**

Ce domaine se situe en partie nord/est de la commune, près de la limite communale avec Châteauvert. Les constructions sont implantées au contact de la plaine viticole et du versant Sud d'une colline boisée.

### **Description**

Les bâtiments du domaine se composent d'une maison d'habitation et de bâtiments agricoles dédiés aux activités viticoles et vinicoles du domaine. Ces derniers sont les plus visibles dans le paysage, la partie résidentielle étant masquée par un écran de verdure.

## 2.5. La ferme du Grand Jas



**Extrait de l'étude CAUE – Octobre 2011 « Inventaire des éléments d'intérêt patrimonial et architectural ».**

### **Situation :**

La ferme du Grand Jas se localise au Nord du village.

Le bâtiment présente une vaste emprise rectangulaire et il est implanté au contact :

- du rebord boisé du plateau bordant le côté Ouest de la vallée du Cauron et
- de zones cultivées qui se développent vers l'Ouest sur ce plateau.

## 2.6. Le domaine de Saint Aquilé



*Extrait de l'étude CAUE – Octobre 2011 « Inventaire des éléments d'intérêt patrimonial et architectural ».*

### **Situation**

Le domaine de St Aquilé se localise à l'Est du village.

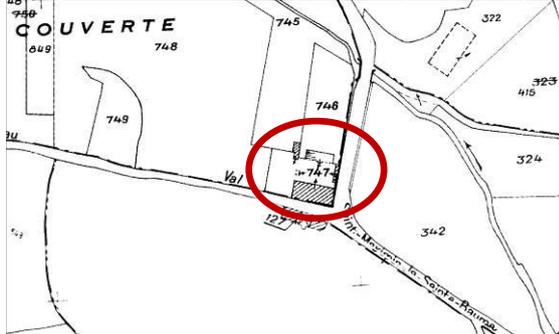
Comme dans la plupart des cas des bastides, son implantation a été faite sur un piedmont exposé plein sud, au contact de zones boisées (au nord) et de zones cultivées (au sud).

L'ensemble bâti est composé de plusieurs bâtiments accolés formant une cour intérieure et encadrant une cour ouverte sur l'extérieur.

2.7.

## 2.7. La Bastide de Fontcouverte

(cf également annexe n°6, point n°1, pour description)



**Extrait de l'étude CAUE – Octobre 2011 « Inventaire des éléments d'intérêt patrimonial et architectural ».**

### Situation

Repérée en tant que bourg avec château sur la carte de Cassini (1750), cette bastide se situe au croisement de la route de Brignoles, et de l'ancien chemin de Saint Maximin de la Sainte Baume, au sud/est du village de Bras. Elle s'étend de part et d'autre de cet ancien chemin aujourd'hui devenu une desserte transversale de nouvelles zones de lotissements.

Elle a été construite au pied d'une colline boisée (versant nord) et jouit d'une belle vue sur la plaine agricole où coule le ruisseau du Débat.

### Description

La propriété compte de 2 corps de bâti dont le plus intéressante est une imposante bastide.

Elle comporte 3 niveaux et est dotée en façade de 5 et 6 trames d'ouverture suivant son orientation. C'est un volume unitaire, sur base rectangulaire, coiffé d'une toiture tuiles à 4 pans.

Son implantation en retrait de la colline lui permet de disposer du même nombre de niveaux sur ses 2 façades principales (nord/est et sud/ouest).

Un vaste jardin, clos par des murs de pierres sèches, comportant un grand bassin agrémenté d'une fontaine, s'étend au nord de la bastide.

## 2.8. La ferme de Bouchen

(cf également annexe n°6, point n°2, pour description)



**Extrait de l'étude CAUE – Octobre 2011 « Inventaire des éléments d'intérêt patrimonial et architectural ».**

### **Situation**

La ferme se situe en partie sud/ouest de la commune, dans un secteur vallonné entouré de collines boisées. La ferme est adossée à la colline et jouit d'une bonne exposition plein sud.

Le lieu dit est repéré sur la carte de Cassini de la France en 1750, sous une orthographe différente : «Bouchain ».

### **Description**

La propriété comprend les bâtiments de ferme et un auvent agricole.

Du fait de son implantation à flanc de colline, le bâti principal de la ferme se présente sous la forme d'un volume unitaire, sous une toiture à 2 pans, disposant de 3 niveaux en façade sud, pour un seul niveau en façade nord.

La façade sud dispose de 7 à 8 trames d'ouverture.

Un bâtiment plus bas, destiné à l'élevage d'animaux de ferme (bergerie, poulailler ou porcherie ?) jouxte le bâtiment principal.

## 2.9. La ferme de Capelet

(cf également annexe n°6, point n°3, pour description)



**Extrait de l'étude CAUE – Octobre 2011 « Inventaire des éléments d'intérêt patrimonial et architectural ».**

### Situation

Le Capelet se localise en partie nord de la commune, dans une plaine agricole, cernée de collines boisées. Le bâti est implanté en limite des zones cultivées et des bois sur le versant Nord d'une colline.

### Description

Déjà notifiée sur la carte de Cassini de la France en 1750, la construction daterait donc du XVII ou XVIIIème siècle.

Elle comporte en vis à vis :

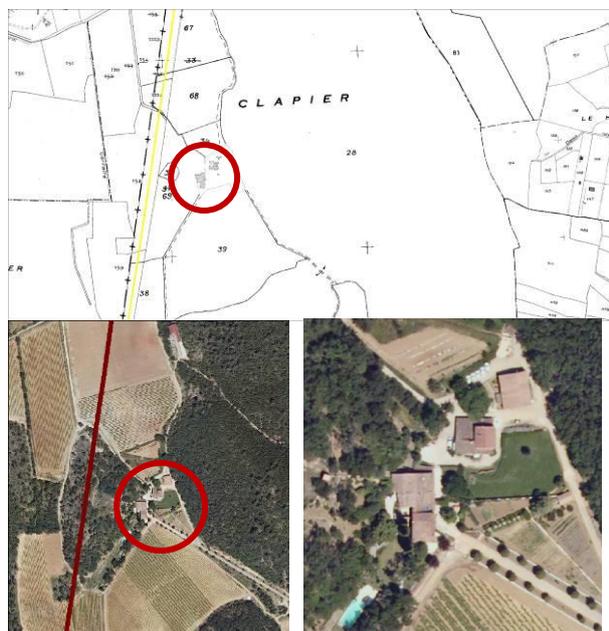
- une grande maison ancienne d'habitation entièrement rénovée
- un corps de ferme dans un état de délabrement avancé, mais encore habité.

A l'arrière de cette ferme, se situe une cour autour de laquelle sont implantés des bâtiments annexes (écuries, cabanons, anciens logements d'ouvriers agricoles...).

D'autres dépendances ont été repérées entre les 2 bâtisses principales.

## 2.10. Le domaine de Clapier

(cf également annexe n°6, point n°4, pour description)



**Extrait de l'étude CAUE – Octobre 2011 « Inventaire des éléments d'intérêt patrimonial et architectural ».**

### **Situation :**

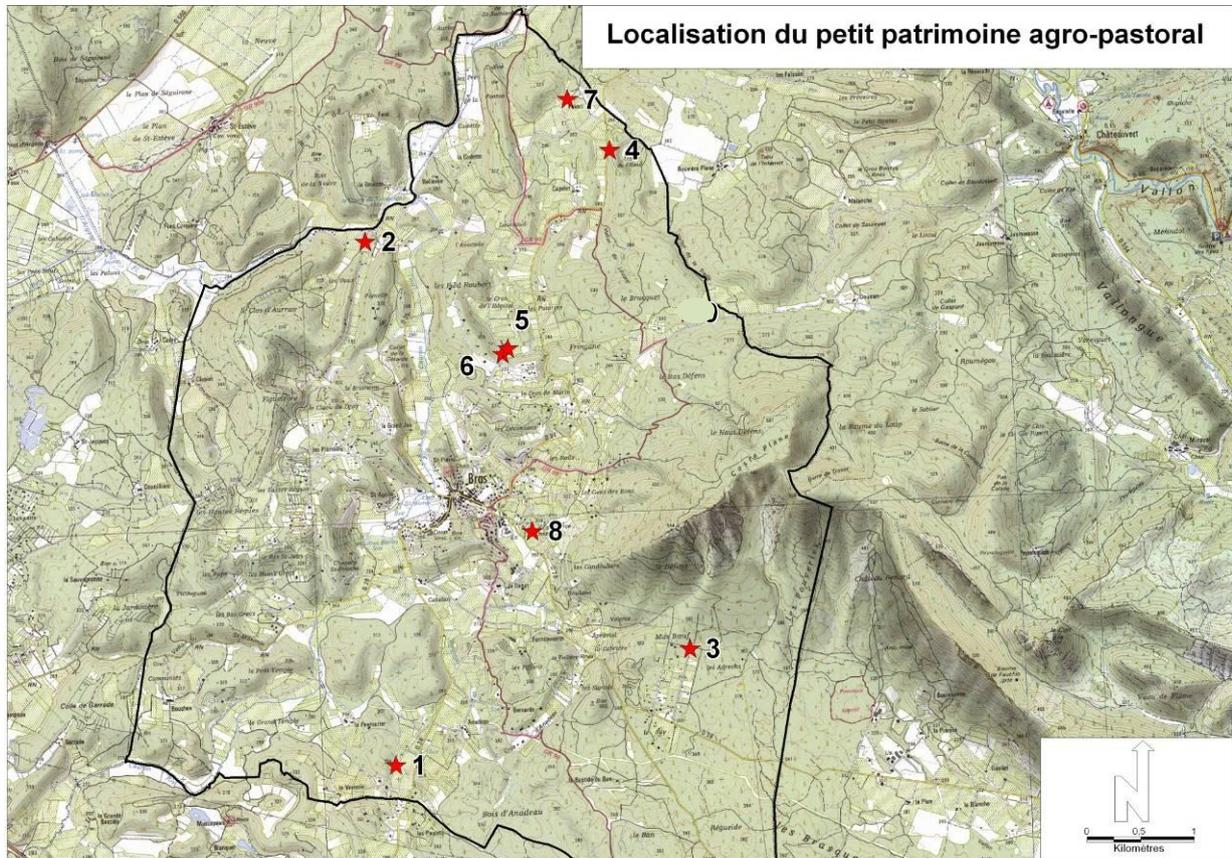
Le domaine de Clapier se localise en partie Ouest du territoire, près de la limite communale avec Saint Maximin. Il est implanté dans un vallon entre 2 reliefs de respectivement 308 et 344 m d'altitude.

Le lieu dit apparaît déjà sur la carte de Cassini du XVIIIème.

Aucune photographie de détail n'a pu être prise sur ce site.

### 3- Petit patrimoine lié à l'activité agro-pastorale : cabanons, puits, apiés, et restanques protégés au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme

Extrait de l'étude CAUE – Octobre 2011 « Inventaire des éléments d'intérêt patrimonial et architectural ».



#### 3.1. Les cabanons

**N° 1 sur la carte ci-dessus :**



**Cabanon à 2 niveaux entre le Peyrourier et la Verrerie.** Cabanon agricole entre forêt et verger et son puits couvert ; adossé à la colline, façade enduite orientée au sud, toiture à pan unique.

**N° 2 sur la carte ci-dessus :**



**Cabanon à 3 niveaux à Terre Blanche.** Cabanon de pierres liées au mortier de chaux, toiture à deux pans, génoise périphérique à 2 rangs. Existence d'un pigeonnier occupant le 3<sup>ème</sup> niveau, et son ouverture typique d'envol, encadré de carreaux de céramique rouge.

**N° 3 sur la carte ci-dessus :**



**Cabanon à Mas Bœuf.** Cabanon de berger à 1 niveau, en pierres sèches, toiture à pan unique. Situé en altitude, sur des chemins de transhumance en limite de forêt.

**N° 4 sur la carte ci-dessus :**



**Cabanon près du lieu dit « Trou du filleul ».** Réalisé en pierres liées au mortier de chaux, il présente 2 niveaux, toiture à deux pans, façade principale en pignon sud-Ouest.

**N° 5 sur la carte ci-dessus :**



Cabanon 2 niveaux, entre oliveraie et forêt à **Pied Roubert**.

**N° 6 sur la carte ci-dessus :**



Oliveraie en restanques aux **Pied Roubert**.

### 3.2. Les restanques

---

#### **N° 7 sur la carte ci-dessus :**



Vigne en restanques domaine **Favori**.



Détail du mur de restanque comprenant escalier et puits.

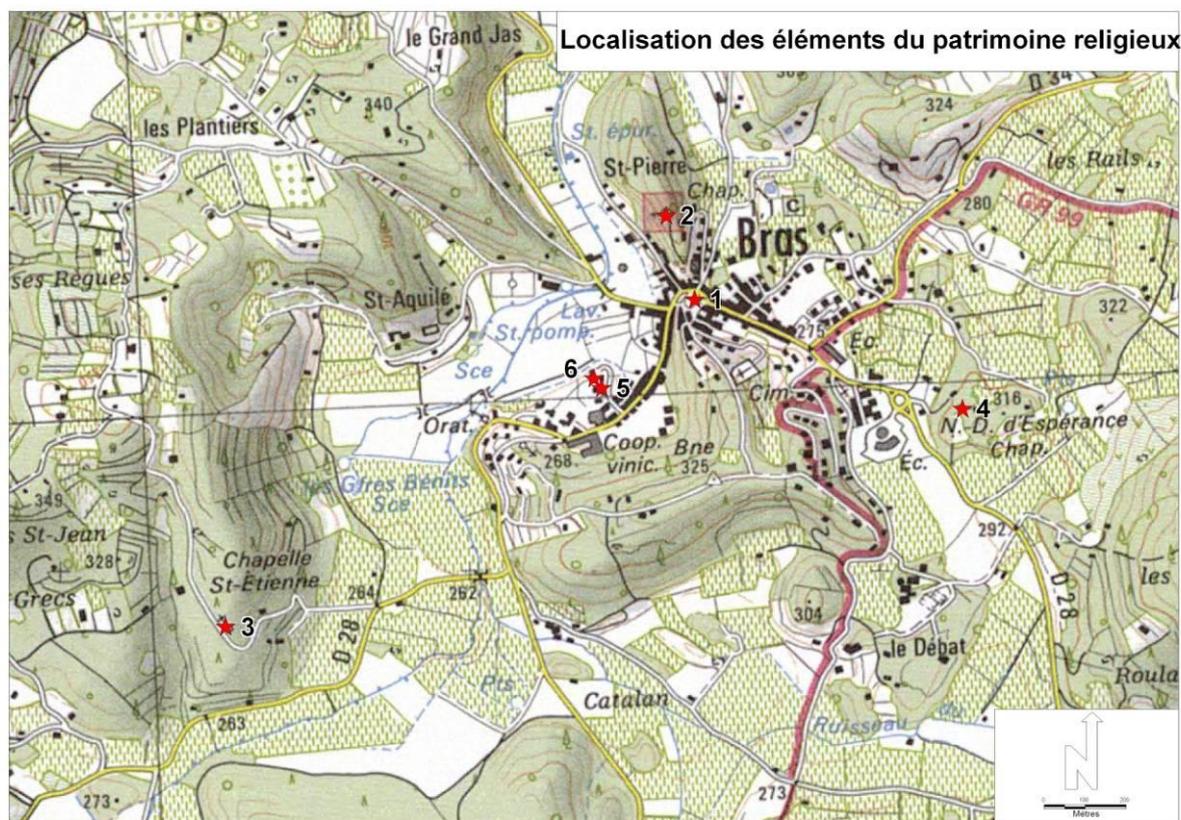
**N° 8 sur la carte ci-dessus :**



Un enclos dont un muret se trouve garni d'une série de niches alignées à environ 60 cm du sol : nous voici en présence d'un ancien apié, un rucher rustique. Il est constitué d'un ou plusieurs murets bâtis en pierres sèches. Les niches reçoivent des ruches, souvent en bois ou en écorce de chêne-liège. L'implantation de l'enclos et des niches n'est pas aléatoire. Idéalement, le muret recevant les ruches est à l'abri des vents dominants et à l'ombre. Les colonies se trouvent bien d'être à l'ombre des arbres et même, souvent dans un verger ou dans un bois, ce qui est en définitive leur station naturelle, à condition que ce soit près de la lisière du bois. Les abeilles étaient élevées pour leur miel mais aussi pour leur cire pour la fabrication des cierges et bougies.

#### 4- Les éléments du patrimoine religieux protégés au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme

Extrait de l'étude CAUE – Octobre 2011 « Inventaire des éléments d'intérêt patrimonial et architectural ».



##### 4.1. L'église Notre Dame des Agrenas (n° 1 sur la carte ci-dessus)

Située au centre du village, l'église Notre Dame des Agrenas (larmes en provençal) fut construite à la fin du XVI<sup>ème</sup> siècle. Elle est constituée d'une nef unique, à six travées, voutées en ogives. Au corps de bâti principal s'accrochent, en façade sud, (donnant sur la place Sadi Carnot), le clocher, le presbytère, le baptistère et une chapelle ; en façade nord, 2 chapelles.

L'accès à la nef se fait par un petit parvis situé coté ouest, dans la continuité de la place Sadi Carnot.

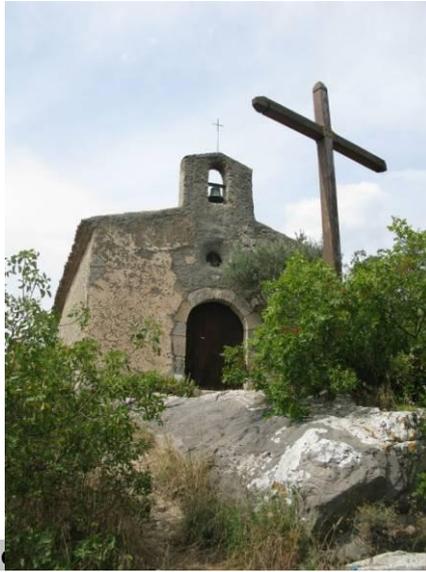
L'Eglise Notre Dame des Agrenas, est traditionnellement perchée et domine les maisons du village



#### 4.2. La chapelle Saint Pierre (n° 2 sur la carte ci-dessus)

---

Cette chapelle, aujourd'hui privée, se dresse au sommet de la colline Saint Pierre, au Nord du village actuel, lieu où fut édifié au XI<sup>ème</sup> siècle le castrum, premier habitat fortifié de Bras. Elle a été rebâtie au XVII<sup>ème</sup> siècle (1621). Son accès chemine dans les ruines de l'ancien castrum.



#### 4.3. La chapelle Saint Etienne

---

C'est la chapelle dédiée au Saint patron du village de Bras. Elle est située au sommet d'une colline, au Sud-Ouest du village. Elle constitue un lieu de pèlerinage et de rassemblement tout au long de l'année, particulièrement le premier dimanche du mois d'août. On notera, les stèles sous les arbres, l'oratoire placé dans un arbre encore enraciné, les graffitis, sur le mur de façade, témoignant du passage de fidèles.



#### **4.4. La chapelle Notre Dame de l'Espérance (n° 4 sur la carte ci-dessus)**

De même que les chapelles Saint-Pierre et Saint Etienne, la chapelle de Notre Dame de l'Espérance occupe un point haut, une 3ème colline, cette fois-ci localisée au Sud/Est du village de Bras.

La chapelle a été réhabilitée. Bien qu'édifiée sur le même modèle que les 2 autres, elle présente des particularités : elle est située en zone boisée, les modénatures accompagnant la porte d'accès et l'œil de bœuf sont en briques rouges, le chœur est cylindrique.



#### **4.5. La chapelle des Templiers : Notre Dame de Bethléem (n° 5 sur la carte ci-dessus)**

Située au cœur de la Commanderie des Templiers (parcelle 515 du cadastre), au quartier dit de l'Hôpital, au Sud/Ouest du village cette chapelle du XIII<sup>ème</sup> siècle est un exemple de l'architecture romane rurale de Provence. Edifice privé, il est inscrit depuis 1957 à l'inventaire des Monuments Historiques. Cette chapelle présente une nef orientée Est/Ouest à deux travées voûtées. Le chœur et son autel s'inscrivent dans une abside en cul de four. Le toit est réalisé en lauzes, et le clocher pignon présente 2 baies. La porte d'accès s'ouvre sur le flanc nord de l'édifice, et est surmontée d'un arc en plein cintre aux claveaux finement taillés. L'intérieur de la chapelle est éclairé par une meurtrière située dans le mur de l'abside, et par un oculus percé dans la paroi Sud. Lors des équinoxes, les rayons du soleil viennent éclairer l'autel en pierre grâce à cette configuration d'ouverture.



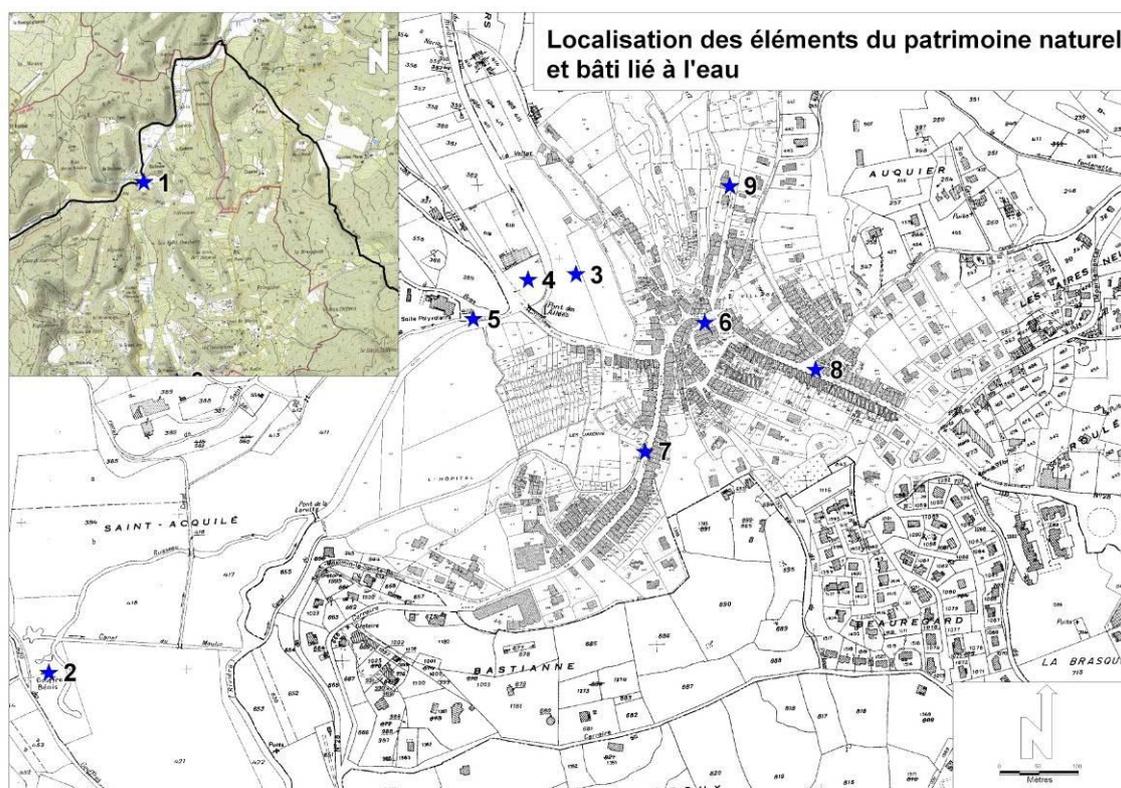
#### **4.6. La Commanderie des Templiers (n° 6 sur la carte ci-dessus)**

Dès le début du XIII<sup>ème</sup> siècle, la Commanderie des Templiers se développe en parallèle du village de Bras alors implanté sur la colline Saint Pierre. Véritable hameau édifié dans la plaine, autour de la chapelle et en bordure du canal du Moulin, la Commanderie acquiert peu à peu, des biens et des parcelles agricoles sur Bras, et contribuera au développement du village, et à sa prospérité par le développement agricole et la culture de la vigne pour la vinification. Elle constituait le siège d'une vaste exploitation agricole qui devait fournir des denrées alimentaires, des chevaux et autres biens destinés à ravitailler les établissements d'Orient, via le port de Marseille. En 1338, la Commanderie exploite 100 ha de terres et près de 5 ha de vignes. Au XIV<sup>ème</sup> siècle, suite à la dissolution de l'Ordre du Temple, la Commanderie est transmise aux Hospitaliers de Saint Jean de Jérusalem, d'où le nom du lieu dit « quartier de l'Hôpital ». Aujourd'hui la Commanderie, dont il reste peu des bâtiments d'origine hormis la chapelle, constitue un véritable hameau à vocation résidentielle.



## 5- Les éléments du patrimoine naturels et bâti lié à l'eau protégés au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme

Extrait de l'étude CAUE – Octobre 2011 « Inventaire des éléments d'intérêt patrimonial et architectural ».



### 5.1. Le Cauron et la chute du Tombereau (n° 1 sur la carte ci-dessus)

Le Cauron prend sa source au pied du massif de la Sainte Baume, à la Foux (source en provençal) sur la commune de Nans les Pins, où son cours est intermittent. Il traverse la commune de Bras, du Sud au Nord, coule au pied du village et alimente 2 canaux (celui du Moulin et celui du Vieil Vallat) permettant d'irriguer les jardins potagers et les Allées. Il rejoint l'Argens, au Nord du village, au lieu dit « le Tombereau », en aval d'une cascade environnée par une falaise de travertin. Son cours devient alors permanent.



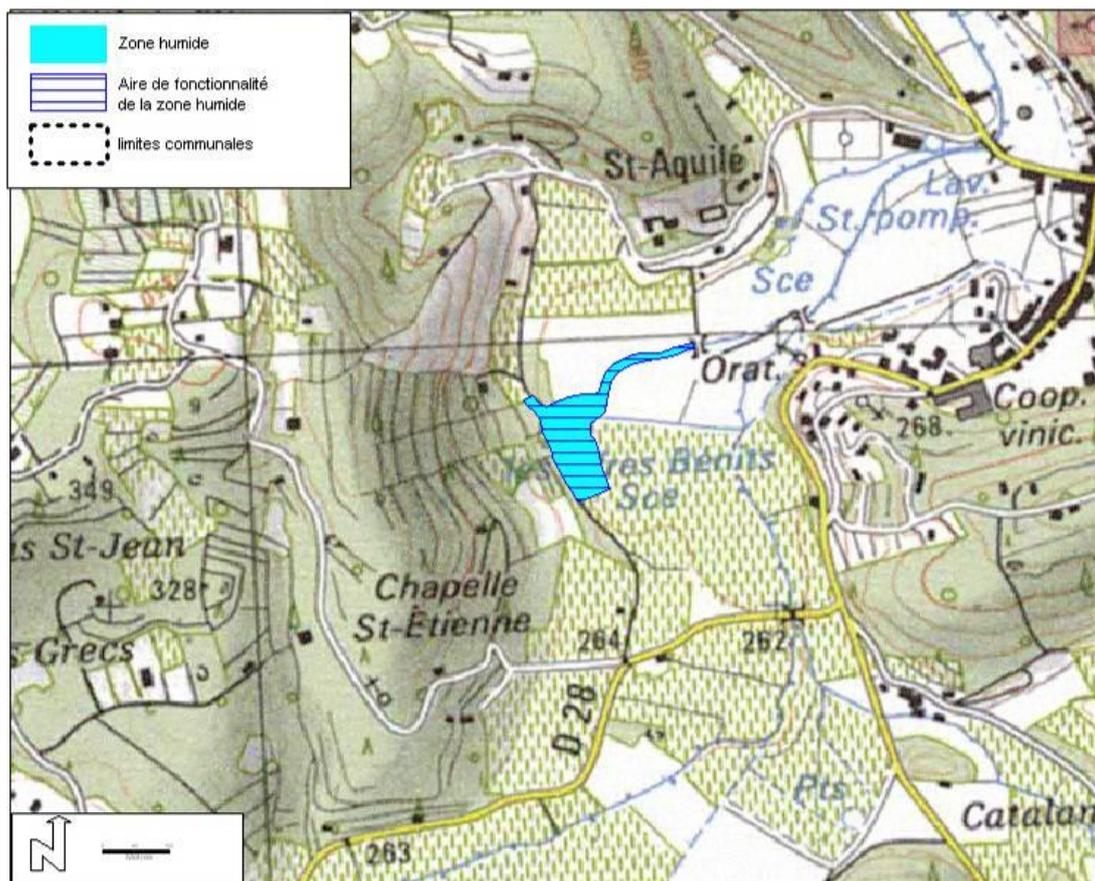
Le Cauron



La chute du Tombereau

## 5.2. Les Gours Bénis(n° 2 sur la carte ci-dessus)

Il s'agit d'exurgences d'eaux souterraines (dites aussi « marmites d'eau bouillante ») au niveau desquelles sont libérés des gaz dissous d'où les curieuses petites bulles qui remontent à la surface. De ce fait, ce lieu frais et humide est assez exceptionnel.



# INVENTAIRE ZONES HUMIDES TRONC COMMUN

## ZONE HUMIDE

Noms	<b>Source des Gouffres bénits</b>			
Code hydrographique de la zone	83CGLVAR1009			
Typologie SDAGE/SAGE	07 Source			
Année de réalisation de l'inventaire	2003			
Rédacteur :	Nom Adresse	SEMAPHORES MEDIATERRE 18, rue Jacques Réattu Europarc Bât F 13009 MARSEILLE	Hervé GOMILA Consultant 140 rue Paradis 13 006 MARSEILLE	NATURALIA Olivier PEYRE Site AGROPARC 84 000 AVIGNON cedex 9

## DELIMITATION DE LA ZONE HUMIDE

Critères de délimitation de la zone humide :

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hydrologie (niveaux d'eau, crues, zones d'inondation, fluctuation de la nappe)</li> <li>- Présence ou absence de sols hydromorphes</li> <li>■ - Présence ou absence d'une végétation hydrophile</li> <li>■ - Périodicité des inondations ou saturation du sol en eau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ - Occupation des terres (limite entre les espaces naturels et les milieux anthropisés)</li> <li>- Répartition et agencement spatial des habitats (types de milieux)</li> <li>- Fonctionnement écologique (espace nécessaire à la biologie des espèces : connexions biologiques, relation entre écosystèmes)</li> <li>- Autres (préciser)</li> </ul>
--	--

Commentaires :

Critères de délimitation de l'espace de fonctionnalité (citer les experts consultés)

**Occupation du sol - Limites paysagères**

**DESCRIPTION DE LA ZONE HUMIDE**

**DESCRIPTION DES MILIEUX DE LA ZONE HUMIDE**

Superficie du site en hectare : 1,34  
 Longueur du cours d'eau :

Principaux types de milieux humides code *Corine Biotope* le plus proche

Une résurgence d'eaux souterraines en milieu boisé, avec individualisation d'un marais bordé de quelques ceintures hygrophiles 53-11 : Phragmitaies 53-12 : Scirpaies lacustres 53-13 : Typhaies 53-3 : Végétation à <i>Cladium mariscus</i>
--

**DESCRIPTION DE L'ESPACE DE FONCTIONNALITE**

Superficie en hectare : 1,3

Description des milieux

La zone humide constituée de la source et d'une petite retenue ainsi que les bois et les champs qui l'entourent
---

**BASSIN VERSANT DE LA ZONE HUMIDE**

- Nom du bassin versant
- Climat (classe de climat)
- Météo (station de météo de référence)
- Hydrologie
- Occupation du sol : (représentant au moins 15% du recouvrement total)

<b>Cauron</b>
<b>Méditerranéen</b>
<b>St-Maximin</b>
<b>Régime pluvial méditerranéen</b>
<b>Vignobles 19,2%, Forêts de feuillus 38,1%, Forêts mélangées 15,3%,</b>

**USAGES**

Activités humaines                      Facteurs influençant l'évolution de la zone                      Nature de l'influence

Agriculture	Traitement de fertilisation et pesticides	Indirecte
-------------	---	-----------

**INTERETS FONCTIONNELS ET PATRIMONIAUX**

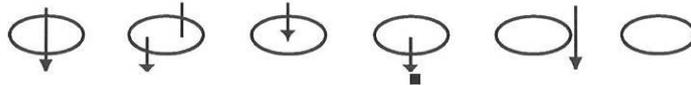
**FONCTIONNEMENT DE LA ZONE HUMIDE**

Régime hydrique :

- Entrée d'eau
- Permanence d'entrée d'eau
- Nom des entrées d'eau
- Sortie d'eau
- Nom sortie d'eau
- Inondabilité

<b>Source</b>
<b>Permanente</b>
<b>Cours d'eau</b>
<b>Permanente</b>

Connexion de la zone dans son environnement par rapport aux entrées et sorties d'eau (symbolisée par une flèche)



Diagnostic fonctionnel

Eaux à fortes teneurs en sulfate (gypse dans le sous-sol) mais de très bonne qualité

Principal facteur d'influence

**FONCTIONS ECOLOGIQUES ET VALEURS SOCIO-ECONOMIQUES**

Liste hiérarchisée des fonctions hydrologiques et biologiques

**Zone d'habitat et de refuge pour de nombreuses espèces animales ou végétales - Fonction d'épuration - Intérêt paysager fort**

Principal facteur d'influence

Agriculture

**INTERET PATRIMONIAL**

Principaux facteurs d'intérêt (faune, flore)

**Habitats naturels**

Justification

Habitats naturels d'intérêt communautaire :  
 7210\* : Marais calcaire à *Cladium mariscus* et espèces du Caricion davallinae  
 Flore :  
 Espèces protégées ou patrimoniales : potentialités d'espèces remarquables, à rechercher

**STATUTS ET GESTION DE LA ZONE HUMIDE****REGIME FONCIER**

Liste des principaux régimes fonciers

**non déterminé****GESTION**Plan de gestion élaboré  
Date de réalisation  
Date de mise en oeuvre  
Objectifs du plan de gestion  
Gestionnaire du site


**INSTRUMENTS CONTRACTUELS, REGLEMENTAIRES ET FINANCIERS**

Liste des moyens existants, en projet ou susceptibles d'être utilisés

--

**INVENTAIRES**

Liste des inventaires sur tout ou partie de la zone

**aucun inventaire****PROTECTION**

Liste des mesures de protection sur tout ou partie de la zone

**aucune protection****EVALUATION GENERALE DE LA ZONE HUMIDE**

Fonctions et valeurs majeures (hydrologiques, écologiques, socio-économiques)	Mots clefs : <b>Fonction d'habitat pour de nombreuses espèces - Intérêt paysager et culturel</b>
Intérêt patrimonial majeur (faune, flore, habitats, ...)	<b>Milieu original</b>
Bilan des menaces et des facteurs influençant la zone humide (Etat de conservation de la zone, menaces, tendances évolutives)	<b>Milieu menacé par l'extension de l'urbanisation</b>
Orientation d'action	<b>Limitier les aménagements potentiels - assurer la gestion et la protection de ce milieu</b>

**DONNEES GENERALES**

Principales références bibliographiques

**Etude de la restauration, de l'entretien des berges et du lit et des possibilités de mise en valeur des cours d'eau, sur le bassin versant du Cauron (Octobre 2001, SIVU du Cauron)**

Département (s)	Données administratives Communes (s)	Code INSEE
<b>Var</b>	<b>BRAS</b>	<b>83021</b>

- Altitude minimale (en m) :	<b>260</b>	- Altitude maximale (en m) :	<b>270</b>
- Superficie (en ha) :			<b>1,34</b>
- Longueur du cours d'eau (en km) :			
- Coordonnées Lambert 3 :		- Coordonnées Lambert 3 :	
Longitude :	<b>891690,3</b>	Latitude :	<b>3136268,7</b>
- Référence carte IGN (1/25000)	<b>3344 OT</b>		

### 5.3. L'espace des Allées (n° 4 sur la carte ci-dessus) et son pigeonnier (n° 3 sur la carte ci-dessus)

---

La place des Allées s'étend au pied du village, en bordure du Cauron, et fut, au XVIIIème siècle, le site choisi par les seigneurs de Bras pour y établir une demeure seigneuriale connue sous le nom du Pavillon. Une allée d'arbres y conduisait. Seul vestige de cet édifice, le pigeonnier, datant de 1645, se dresse encore aujourd'hui dans la plaine. Cet espace, par son paysage ouvert, ses belles dimensions, sa situation (entre le village et la rivière) et ses éléments naturels (allées d'arbres) ou bâtis (ancien pigeonnier) constitue un lieu très agréable de promenade et de détente, très apprécié par les habitants de Bras



### 5.4. Le lavoir (n° 5 sur la carte ci-dessus)

---

Le lavoir de Bras constitue un des équipements villageois liés à l'eau. Bien restauré, il est en parfait état et constitue un des témoins de la vie villageoise d'autrefois .



**5.5. La fontaine aux gargouilles (n° 6 sur la carte ci-dessus)**

---

Implantée sur la place du 14 Juillet, sa mise en valeur souffre de l'étroitesse de l'espace qui lui est ménagé, en partie cédé à la circulation des véhicules.



**5.6. La fontaine de la rue Henri Fabre (n° 7 sur la carte ci-dessus)**

---

Cette fontaine est située en amont des jardins.



**5.7. La fontaine de la placette (n° 8 sur la carte ci-dessus)**

---



**5.8. La petite fontaine « sèche », adossée à un mur, rue du 24 février (n° 9 sur la carte ci-dessus)**

---

Cette fontaine est locamliése parcelle 105.

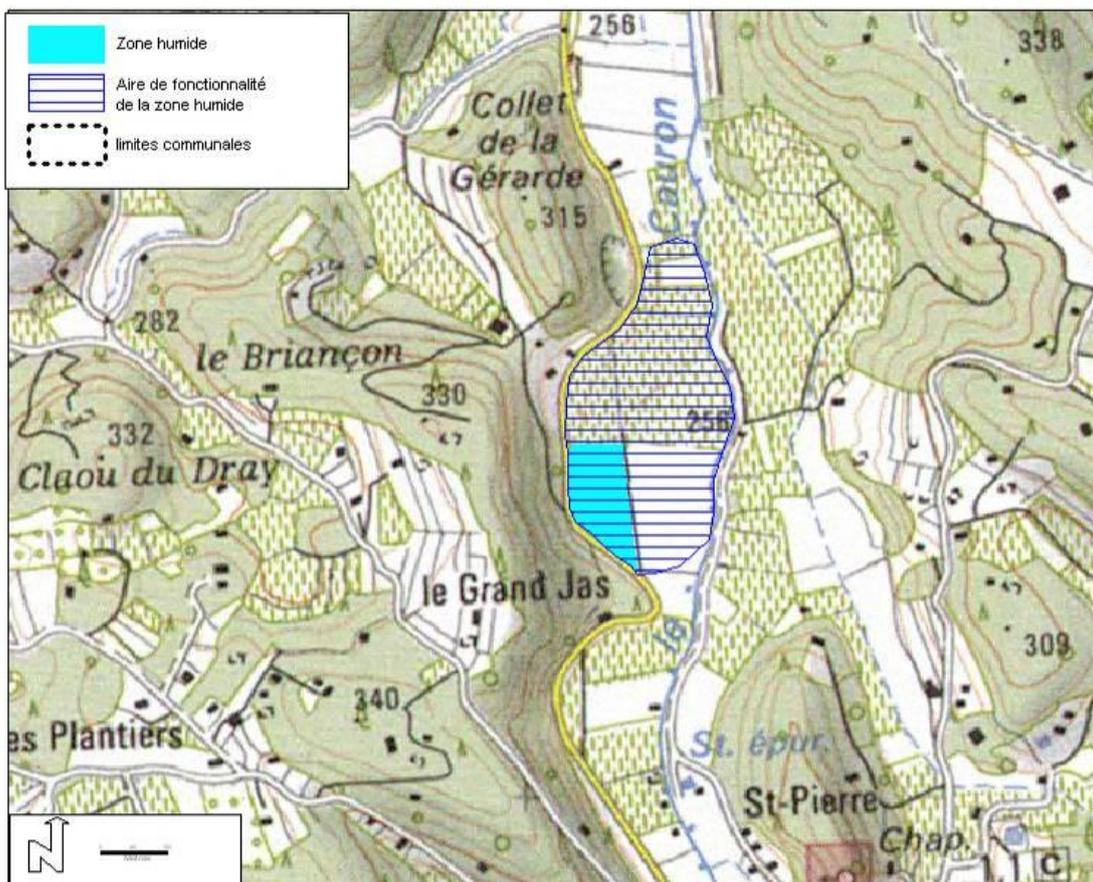


**Nb : les éléments ci-après ont été identifiés suite à la réalisation de l'Etat Initial de l'Environnement ; ils ne sont donc pas répertoriés dans l'étude CAUE citée antérieurement.**

### 5.9. Le Grand Jas

Cette zone marécageuse localisée dans la plaine alluviale du Cauron est alimentée de manière saisonnière par une aire de fonctionnalité de 8,8 ha.

Le marais est ceinturé d'habitats naturels hygrophiles comme des Phragmitaies, des Scirpaies lacustres et des roselières basses. On y trouve la Salicaire à trois bractées (*Lythrum tribracteam*) protégée à l'échelle nationale.



# INVENTAIRE ZONES HUMIDES TRONC COMMUN

## ZONE HUMIDE

Noms	<b>Le Grand Jas</b>			
Code hydrographique de la zone	<b>83CGLVAR1042</b>			
Typologie SDAGE/SAGE	<b>11 Zone humide ponctuelle</b>			
Année de réalisation de l'inventaire	<b>2003</b>			
Rédacteur :	Nom			
	Adresse	SEMAPHORES MEDIATERRE 18, rue Jacques Réattu Euro Parc Bât F 13009 MARSEILLE	Hervé GOMILA Consultant 140 rue Paradis 13 006 MARSEILLE	NATURALIA Olivier PEYRE Site AGROPARC 84 000 AVIGNON cedex 9

## DELIMITATION DE LA ZONE HUMIDE

Critères de délimitation de la zone humide :

<ul style="list-style-type: none"> <li>■ - Hydrologie (niveaux d'eau, crues, zones d'inondation, fluctuation de la nappe)</li> <li>- Présence ou absence de sols hydromorphes</li> <li>■ - Présence ou absence d'une végétation hydrophile</li> <li>■ - Périodicité des inondations ou saturation du sol en eau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Occupation des terres (limite entre les espaces naturels et les milieux anthropisés)</li> <li>- Répartition et agencement spatial des habitats (types de milieux)</li> <li>- Fonctionnement écologique (espace nécessaire à la biologie des espèces : connexions biologiques, relation entre écosystèmes)</li> <li>- Autres (préciser)</li> </ul>
--	--

Commentaires :

Critères de délimitation de l'espace de fonctionnalité (citer les experts consultés)

<b>indéterminé</b>
--------------------

## DESCRIPTION DE LA ZONE HUMIDE

### DESCRIPTION DES MILIEUX DE LA ZONE HUMIDE

Superficie du site en hectare : 1,33  
Longueur du cours d'eau :

Principaux types de milieux humides code Corine Biotope le plus proche

Ceintures hygrophiles organisées autour du marais.  
53.11 : Phragmitaies  
53.12 : Scirpaies lacustres  
53.14 : Roselières basses

### DESCRIPTION DE L'ESPACE DE FONCTIONNALITE

Superficie en hectare : 8,8

Description des milieux

Zone marécageuse localisée dans la plaine alluviale du Cauron

### BASSIN VERSANT DE LA ZONE HUMIDE

- Nom du bassin versant  
- Climat (classe de climat)  
- Météo  
(station de météo de référence)  
- Hydrologie  
- Occupation du sol :  
(représentant au moins 15% du recouvrement total)

<b>Cauron</b>
<b>Méditerranéen</b>
<b>St-Maximin</b>
<b>Régime pluvial méditerranéen</b>
<b>Vignobles 19,2%, Forêts de feuillus 38,1%, Forêts mélangées 15,3%,</b>

### USAGES

Activités humaines

Facteurs influençant l'évolution de la zone

Nature de l'influence

<b>Agriculture - Urbanisation</b>	<b>Comblement de la zone</b>	<b>Directe</b>
-----------------------------------	------------------------------	----------------

## INTERETS FONCTIONNELS ET PATRIMONIAUX

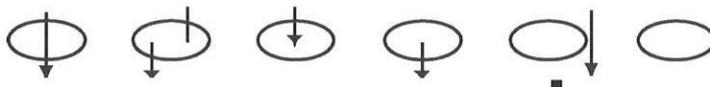
### FONCTIONNEMENT DE LA ZONE HUMIDE

Régime hydrique :

- Entrée d'eau  
- Permanence d'entrée d'eau  
- Nom des entrées d'eau  
- Sortie d'eau  
- Nom sortie d'eau  
- Inondabilité

<b>Précipitations - Nappe phréatique</b>
<b>saisonnière</b>
<b>Evaporation</b>
<b>Temporaire</b>

Connexion de la zone dans son environnement par rapport aux entrées et sorties d'eau (symbolisée par une flèche)



Diagnostic fonctionnel

--

Principal facteur d'influence

### FONCTIONS ECOLOGIQUES ET VALEURS SOCIO-ECONOMIQUES

Liste hiérarchisée des fonctions hydrologiques et biologiques

**Habitat d'espèces végétales et animales - Intérêt paysager moyen**

Principal facteur d'influence

--

### INTERET PATRIMONIAL

Principaux facteurs d'intérêt (faune, flore)

**Flore**

Justification

Flore :  
Espèces protégées : salicaire à trois bractées (Lythrum tribracteatum)

**STATUTS ET GESTION DE LA ZONE HUMIDE****REGIME FONCIER**

Liste des principaux régimes fonciers

non déterminé

**GESTION**Plan de gestion élaboré  
Date de réalisation  
Date de mise en oeuvre  
Objectifs du plan de gestion  
Gestionnaire du site


**INSTRUMENTS CONTRACTUELS, REGLEMENTAIRES ET FINANCIERS**

Liste des moyens existants, en projet ou susceptibles d'être utilisés

--

**INVENTAIRES**

Liste des inventaires sur tout ou partie de la zone

aucun inventaire

**PROTECTION**

Liste des mesures de protection sur tout ou partie de la zone

aucune protection

**EVALUATION GENERALE DE LA ZONE HUMIDE**

Fonctions et valeurs majeures (hydrologiques, écologiques, socio-économiques)	Mots clefs : <b>Fonction d'habitat pour de nombreuses espèces.</b>
Intérêt patrimonial majeur (faune, flore, habitats, ...)	<b>Espèces remarquables - Milieux rares et en forte régression</b>
Bilan des menaces et des facteurs influençant la zone humide (Etat de conservation de la zone, menaces, tendances évolutives)	<b>Milieu dégradé et menacé par le développement de l'urbanisation (comblement)</b>
Orientation d'action	<b>Contrôler l'urbanisation</b>

**DONNEES GENERALES**

Principales références bibliographiques

x
---

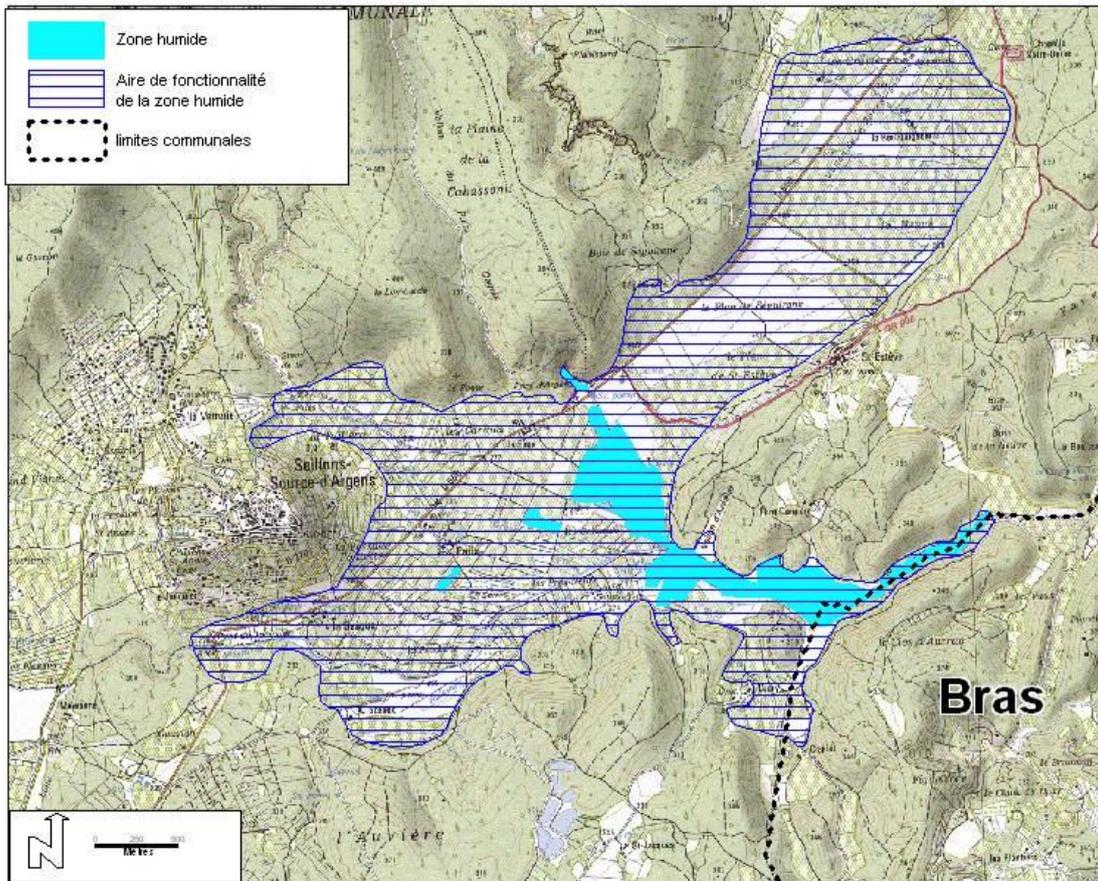
Département (s)	Données administratives Communes (s)	Code INSEE
Var	BRAS	83021

- Altitude minimale (en m) :	270	- Altitude maximale (en m) :	290
- Superficie (en ha) :			1,33
- Longueur du cours d'eau (en km) :			
- Coordonnées Lambert 3 :		- Coordonnées Lambert 3 :	
Longitude :	892112,5	Latitude :	3137429,4
- Référence carte IGN (1/25000)	3344 OT		

## 5.10. La Source et Marais de l'Argens

Cette plaine marécageuse, liée aux sources de l'Argens ainsi qu'aux ruisseaux La Meyronne et la Mère vieille, couvre 63 hectares mais son espace de fonctionnalité est bien plus étendu (740 hectares). Elle est considérée comme une zone refuge pour de nombreuses espèces notamment d'oiseaux comme la Rousserolle effarvée, le Bouscarle de Cetti, le Râle aquatique, le Martin pêcheur ou la Gallinule poule d'eau. On y trouve également potentiellement un habitat d'intérêt communautaire, le marais calcaire à *Cladium mariscus* et espèces du Caricion *davallianae*.

Cette zone humide abrite des stations de Nénuphar jaune (*Nuphar lutea*) qui contribuent à justifier de l'intérêt écologique fort de la zone selon le SDENE.



# INVENTAIRE ZONES HUMIDES TRONC COMMUN

## ZONE HUMIDE

Noms	<b>Source et Marais de l'Argens</b>			
Code hydrographique de la zone	83CGLVAR0362			
Typologie SDAGE/SAGE	07 Marais			
Année de réalisation de l'inventaire	<b>2003</b>			
Rédacteur :	Nom			
	Adresse	SEMAPHORES MEDIATERRE 18, rue Jacques Réattu Europarc Bât F 13009 MARSEILLE	Hervé GOMILA Consultant 140 rue Paradis 13 006 MARSEILLE	NATURALIA Olivier PEYRE Site AGROPARC 84 000 AVIGNON cedex 9

## DELIMITATION DE LA ZONE HUMIDE

Critères de délimitation de la zone humide :

<ul style="list-style-type: none"> <li>■ - Hydrologie (niveaux d'eau, crues, zones d'inondation, fluctuation de la nappe)</li> <li>■ - Présence ou absence de sols hydromorphes</li> <li>■ - Présence ou absence d'une végétation hydrophile</li> <li>■ - Périodicité des inondations ou saturation du sol en eau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ - Occupation des terres (limite entre les espaces naturels et les milieux anthropisés)</li> <li>- Répartition et agencement spatial des habitats (types de milieux)</li> <li>■ - Fonctionnement écologique (espace nécessaire à la biologie des espèces : connexions biologiques, relation entre écosystèmes)</li> <li>- Autres (préciser)</li> </ul>
--	--

Commentaires :

**Marais drainé occupé en partie par des terres cultivées**

Critères de délimitation de l'espace de fonctionnalité (citer les experts consultés)

**Limites des zones inondables, zone humide altérée en partie**

**DESCRIPTION DE LA ZONE HUMIDE****DESCRIPTION DES MILIEUX DE LA ZONE HUMIDE**

Superficie du site en hectare : 63,12  
Longueur du cours d'eau :

Principaux types de milieux humides code *Corine Biotope* le plus proche

Plaine marécageuse liée aux sources de l'Argens. Principaux types d'habitats :  
22.43 : Végétations enracinées flottantes  
53-11 : Phragmitaies  
53-12 : Scirpaies lacustres  
53-13 : Typhaies  
53-3 : Végétation à *Cladium mariscus*

**DESCRIPTION DE L'ESPACE DE FONCTIONNALITE**

Superficie en hectare : 739,2

Description des milieux

**Plaine marécageuse liée aux sources de l'Argens et aux marais associés. La zone est délimitée par les cultures environnantes.**

**BASSIN VERSANT DE LA ZONE HUMIDE**

- Nom du bassin versant  
- Climat (classe de climat)  
- Météo  
(station de météo de référence)  
- Hydrologie  
- Occupation du sol :  
(représentant au moins 15% du recouvrement total)

<b>Meyronne</b>
<b>Méditerranéen</b>
<b>St-Maximin</b>
<b>Régime pluvial méditerranéen</b>
<b>Vignobles 14,6%, Forêts de feuillus 28,8%, Forêts de conifères 13,9%, Forêts mélangées 19,9%, Maquis et garrigues 14%,</b>

**USAGES**

Activités humaines

Facteurs influençant l'évolution de la zone

Nature de l'influence

<b>Agriculture - Prélèvement d'eau - Drainage</b>	<b>Forte emprise agricole et réduction des milieux naturels - Comblement - Drainage - Pollution - Assèchement - Poldérisation des zones humides</b>	<b>Directe</b>
---	---	----------------

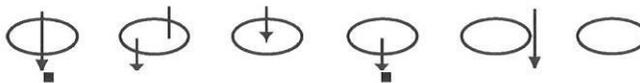
**INTERETS FONCTIONNELS ET PATRIMONIAUX****FONCTIONNEMENT DE LA ZONE HUMIDE**

Régime hydrique :

- Entrée d'eau  
- Permanence d'entrée d'eau  
- Nom des entrées d'eau  
- Sortie d'eau  
- Nom sortie d'eau  
- Inondabilité

<b>Source - Nappe phréatique - Cours d'eau</b>
<b>Permanente</b>
<b>Sources de l'Argens - ruisseau La Meyronne - ruisseau Mère vieille</b>
<b>Cours d'eau - station de pompage</b>
<b>Fleuve l'Argens</b>
<b>Permanente</b>

Connexion de la zone dans son environnement par rapport aux entrées et sorties d'eau (symbolisée par une flèche)



Diagnostic fonctionnel

**Risque important de comblement, drainage et pollution**

Principal facteur d'influence

**FONCTIONS ECOLOGIQUES ET VALEURS SOCIO-ECONOMIQUES**

Liste hiérarchisée des fonctions hydrologiques et biologiques

**Zone de refuge pour de nombreuses espèces (avifaune) - Stockage des eaux de pluies - Epuration des eaux - Régulation des crues - Intérêt paysager moyen**

Principal facteur d'influence

**INTERET PATRIMONIAL**

Principaux facteurs d'intérêt (faune, flore)

**Flore  
Faune  
Habitats naturels**

Justification

Faune :  
Oiseaux : Rousserolle effarvée et turdoïde (?), Bouscarle de Cetti, Râle aquatique, Martin pêcheur d'Europe, Gallinule poule d'eau  
Habitats naturels d'intérêt communautaire : à préciser (habitat potentiel) :  
7210\* : Marais calcaires à *Cladium mariscus* et espèces du Carion davallianae  
Flore :  
Espèces protégées : Nénuphar jaune (*Nuphar lutea*) ; données anciennes de Nénuphar blanc (*Nymphaea alba*), à rechercher

**STATUTS ET GESTION DE LA ZONE HUMIDE****REGIME FONCIER**

Liste des principaux régimes fonciers

non déterminé

**GESTION**Plan de gestion élaboré  
Date de réalisation  
Date de mise en oeuvre  
Objectifs du plan de gestion  
Gestionnaire du site


**INSTRUMENTS CONTRACTUELS, REGLEMENTAIRES ET FINANCIERS**

Liste des moyens existants, en projet ou susceptibles d'être utilisés

--

**INVENTAIRES**

Liste des inventaires sur tout ou partie de la zone

**Inventaire NATURA 2000 PR130 Rivière l'Argens et basse vallée de Caramy ; ZNIEFF type I 8313Z00 SOURCE ET MARAIS DE L'ARGENS ; Inventaire des milieux aquatiques remarquables issu de l'atlas du bassin SDAGE**

**PROTECTION**

Liste des mesures de protection sur tout ou partie de la zone

aucune protection

**EVALUATION GENERALE DE LA ZONE HUMIDE**

	Mots clefs :
Fonctions et valeurs majeures (hydrologiques, écologiques, socio-économiques)	<b>Fonctions hydrologiques (épuration des eaux, expansion des crues) - Fonction de conservation du patrimoine floristique et faunistique. Fonction de refuge pour les espèces hygrophiles.</b>
Intérêt patrimonial majeur (faune, flore, habitats, ...)	<b>Milieu d'un grand intérêt faunistique et floristique. Zone humide relictuelle d'intérêt faunistique élevé. Maintien d'espèces végétales méditerranéennes en ambiance méditerranéenne. Beaux herbiers à nénuphars développés en aval de la station de pompage.</b>
Bilan des menaces et des facteurs influençant la zone humide (Etat de conservation de la zone, menaces, tendances évolutives)	<b>Milieu fragilisé et menacé, d'une superficie beaucoup plus réduite que par le passé, les cultures ayant été développées à ses dépens</b>
Orientation d'action	<b>Maîtrise foncière de la zone par le département - limitation des prélèvements d'eau et valorisation pédagogique</b>

**DONNEES GENERALES**

Principales références bibliographiques

**Fiche ZNIEFF type I N 8313200 (DIREN)  
Fiche Natura 2000 - Site éligible PR130 (Rivière l'Argens et basse vallée du Caramy)  
Marais de la source de l'Argens : Proposition de gestion et de préservation (Novembre 1992), CG83**

Département (s)	Données administratives	
	Communes (s)	Code INSEE
<b>Var</b>	<b>BRAS ; SEILLONS-SOURCE-D'ARGENS ; SAINT-MAXIMIN-LA-SAINTE-BAUME ; BRUE-AURIAC</b>	<b>83021 ; 83125 ; 83116 ; 83025</b>

- Altitude minimale (en m) :	<b>264</b>	- Altitude maximale (en m) :	<b>274</b>
- Superficie (en ha) :			<b>63,12</b>
- Longueur du cours d'eau (en km) :			
- Coordonnées Lambert 3 :		- Coordonnées Lambert 3 :	
Longitude :	<b>889135,6</b>	Latitude :	<b>3139224,5</b>
- Référence carte IGN (1/25000)	<b>3344 OT</b>		

## 5.11. La sablière, gîte à Guêpier d'Europe



### LIGUE POUR LA PROTECTION DES OISEAUX PAYS SAINT-BAUME

#### Guêpier d'Europe

Nom scientifique : *Merops apiaster*

Migrateur, hiverne en Afrique centrale. Présent de la mi-avril à fin août.

Statut :

400 couples estimés dans le Var

Catégorie SPEC 3 : espèce à statut européen défavorable dont la majorité de la population se trouve hors d'Europe.

L'espèce est en déclin en Europe avec un statut défavorable, 10% de l'effectif européen est nicheur en France.

Annexe II de la convention de Bonn sur la conservation de la faune migratrice (1979) espèces migratrices se trouvant dans un état de conservation défavorable et nécessitant l'adoption de mesures de conservation et de gestion appropriées.

Liste rouge Européenne des oiseaux nicheurs : D

Espèce protégée par la loi française de 1976

Liste rouge française des oiseaux nicheurs : A Surveiller (Espèce vulnérable et/ou au statut mal défini).

Actuellement en expansion dans la moitié sud de la France.

Description de l'espèce :

**Critères :** De la taille du merle : calotte brune, bavette jaune encadrée de noir ; ventre bleu-vert à bleu-turquoise ; dos brun-marron à jaune-paille ; ailes bleu-verdâtre à pointes noires ; queue vert sombre d'où dépassent deux médianes à pointe effilée ; bec noir légèrement arqué, qui peut être fortement usé par le creusement du terrier bande noire qui traverse l'oeil noir à l'iris rouge.



Sur le site de Bras

**A l'affût :** perché sur la cime d'un arbre mort, un fil télégraphique, piquets de clôture au bord de la route...

**Souvent en vol,** chassant les insectes à la manière des hirondelles : battements d'ailes tantôt secs, tantôt en plané en vol direct, à la manière des pics : trajectoire onduleuse, battements d'ailes rapides avant une longue glissade, les ailes collées au corps.

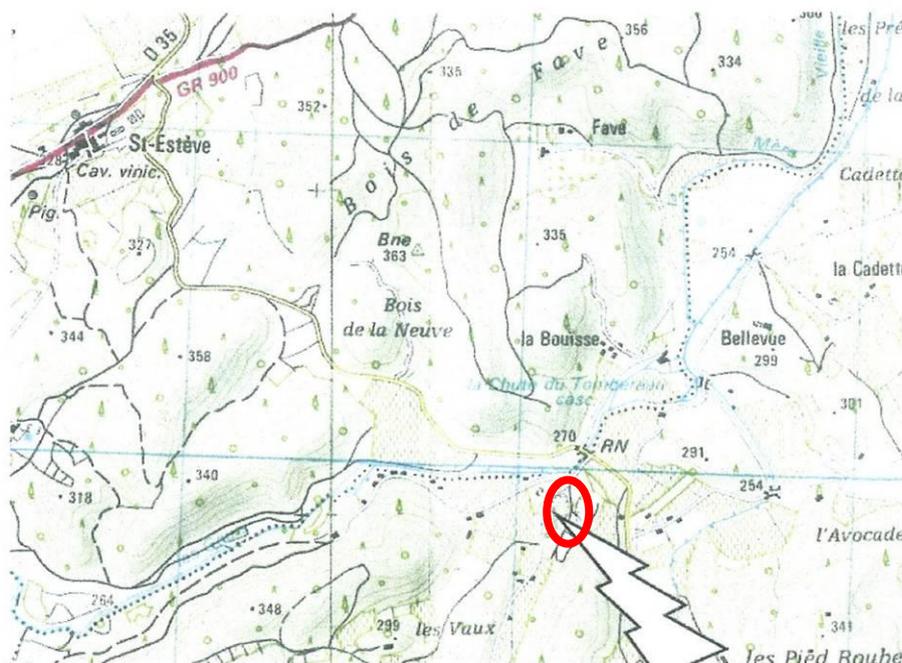
Ils passent la nuit dans les grands arbres.

**Période de nidification :** de mi-avril à fin juillet, niche en colonies, l'oiseau est **sensible au dérangement** durant cette période.

**Habitat :** Anciennes sablières, gravières, falaises d'éboulis berges sablonneuses des rivières. Son nid s'établit dans un terrier creusé dans une paroi relativement verticale dont la longueur varie avec la nature du terrier.

B. Van Lunsen

## Les Guêpiers de Bras



Groupe Local Pays Sainte Baume  
Contact : Odile Moutte ☎ 04 94 78 99 10 et [sainte-baume@lpo.fr](mailto:sainte-baume@lpo.fr)

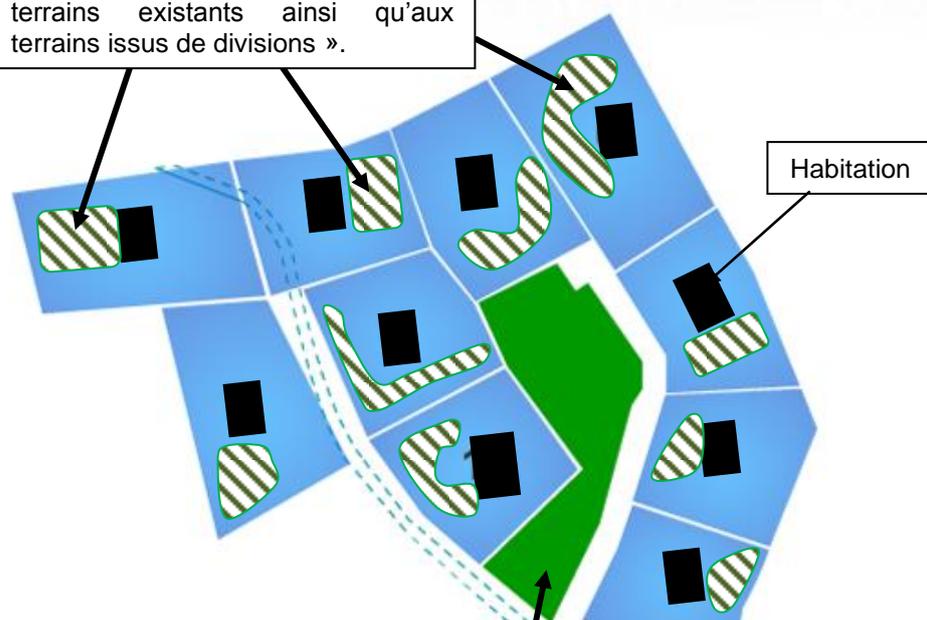
## Annexe n°7 – Illustrations et Schémas

### Illustration n°1 :

#### Article 13 du règlement : Schéma

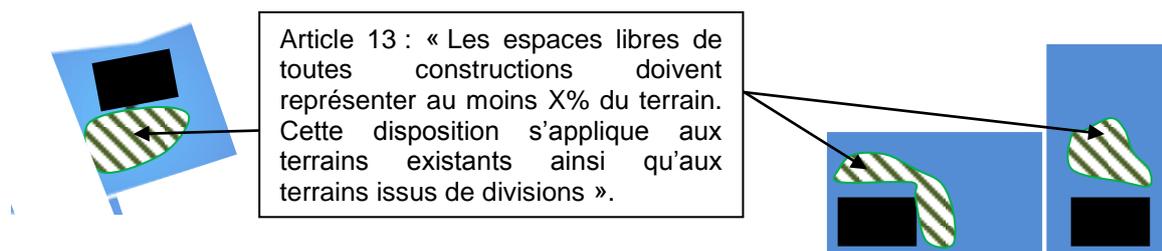
Application de l'article 13 aux lotissements :

Article 13 : « Les espaces libres de toutes constructions doivent représenter au moins X% du terrain. Cette disposition s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions ».



Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations X%.

Application de l'article 13 aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions :



Article 13 : « Les espaces libres de toutes constructions doivent représenter au moins X% du terrain. Cette disposition s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions ».

**Annexe n°8** – Délibération du Conseil Municipal de Bras relative au droit de préemption urbain sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux

DEPARTEMENT DU VAR

REPUBLIQUE FRANCAISE

Arrondissement de Brignoles

MAIRIE de BRAS

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL DE BRAS  
SEANCE DU 27 MAI 2010**

Nombre de Conseillers :  
en exercice : 14  
présents : 9  
votant : 9

Convocation du : 21 mai 2010

**N° 63**

L'an deux mille dix, le vingt sept mai, à vingt heures trente, les membres du Conseil Municipal dûment convoqués, se sont réunis au lieu ordinaire de leurs séances, sous la présidence de Madame Angélique FROMION, Maire de BRAS.

**Présents :** Mrs Jacques TORNATO, 1<sup>er</sup> adjoint, Franck PERO, 2<sup>ème</sup> adjoint, Jean-Louis ALAUX, 3<sup>ème</sup> adjoint, Frédéric GUARCH-FERRER, 4<sup>ème</sup> adjoint, Dominique DE PUYDT, 5<sup>ème</sup> adjoint, Mme Sylvie BERNARD, Mrs Marius CAMINITA, Stéphane CROUZIL.

**Absents excusés :** Mmes Virginie BIGOU, Doris ESCHBACH, Yann DEFONTAINE, Paul EZ ZAHER, Guillaume LAURENT

**OBJET : DROIT DE PREMPTION URBAIN SUR LES FONDS ARTISANAUX, LES FONDS DE COMMERCE ET LES BAUX COMMERCIAUX**

Madame le Maire rappelle aux membres du Conseil Municipal, la délibération n° 25 en date du 25 mars 2010,

APPROUVANT le principe de la mise en place du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux, conformément au décret n°2007-1827 du 26 décembre 2007,

APPROUVANT le projet de plan délimitant le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel sont soumises au droit de préemption les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux.

ACCEPTANT de soumettre ce projet pour avis à la chambre de commerce et d'industrie et à la chambre des métiers et de l'artisanat.

**Le Conseil Municipal,**

**VU** les avis favorables données par la Chambre de commerce et d'industrie du Var et la Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Var, sur le projet proposé par délibération n° 25 en date du 25 mars 2010,

**VU** le projet de plan délimitant le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel sont soumises au droit de préemption les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux.

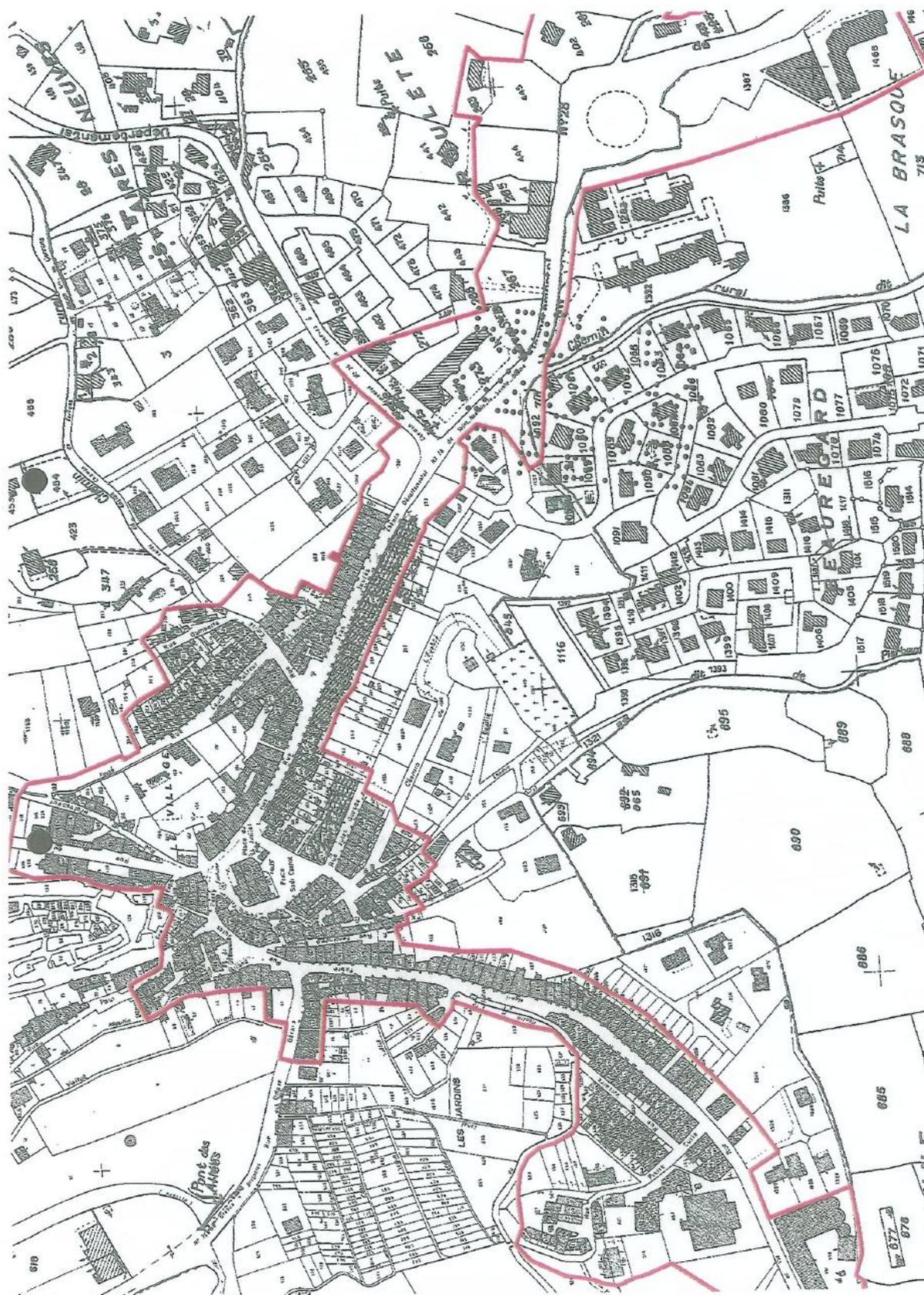
**après en avoir délibéré, et, à l'unanimité,**

**APPROUVE**, la mise en place du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux, conformément au décret n°2007-1827 du 26 décembre 2007.

Ce droit de préemption entrera en vigueur le jour où la délibération sera exécutoire.  
Cette délibération sera affichée en Mairie durant un mois, et fera l'objet d'une mention dans deux journaux diffusés dans le département.

Ainsi fait et délibéré les  
Jour, mois et an que dessus.  
Angélique FROMION,  
Maire de BRAS.

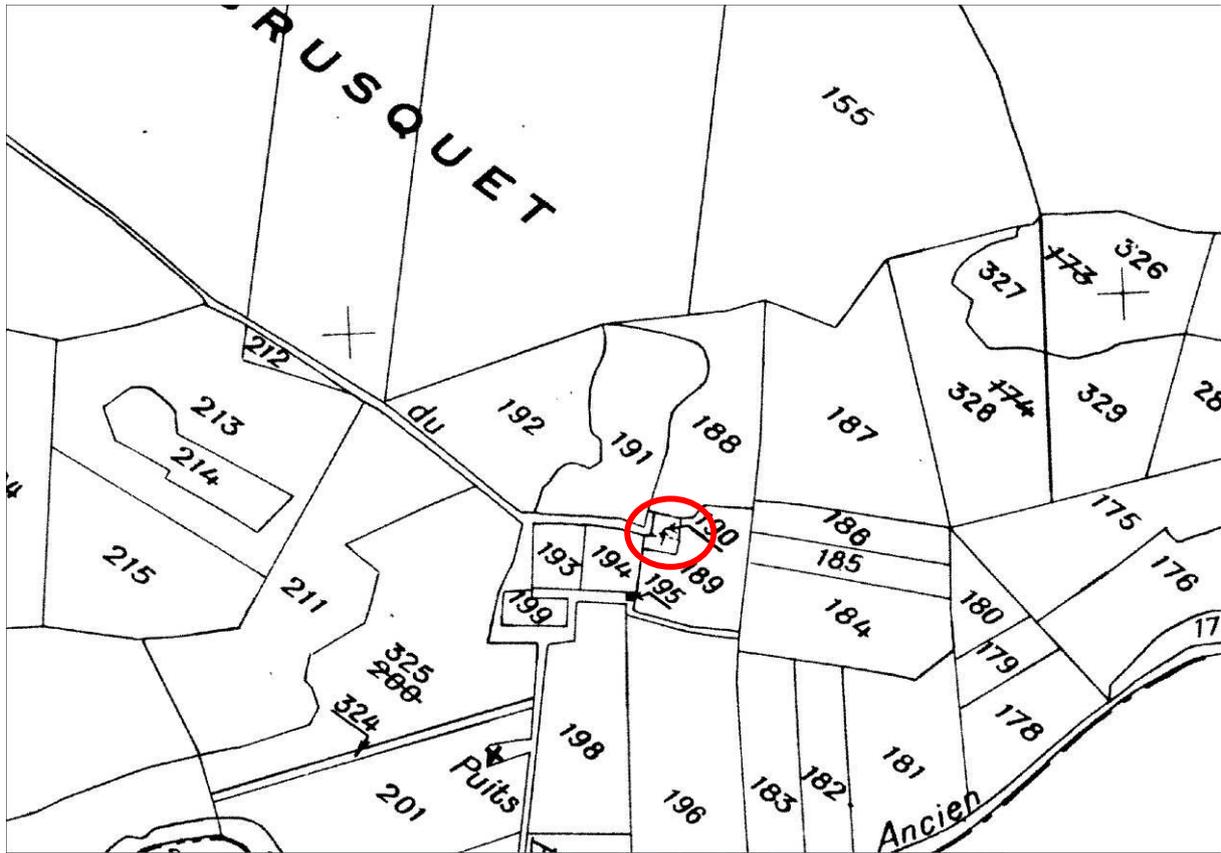




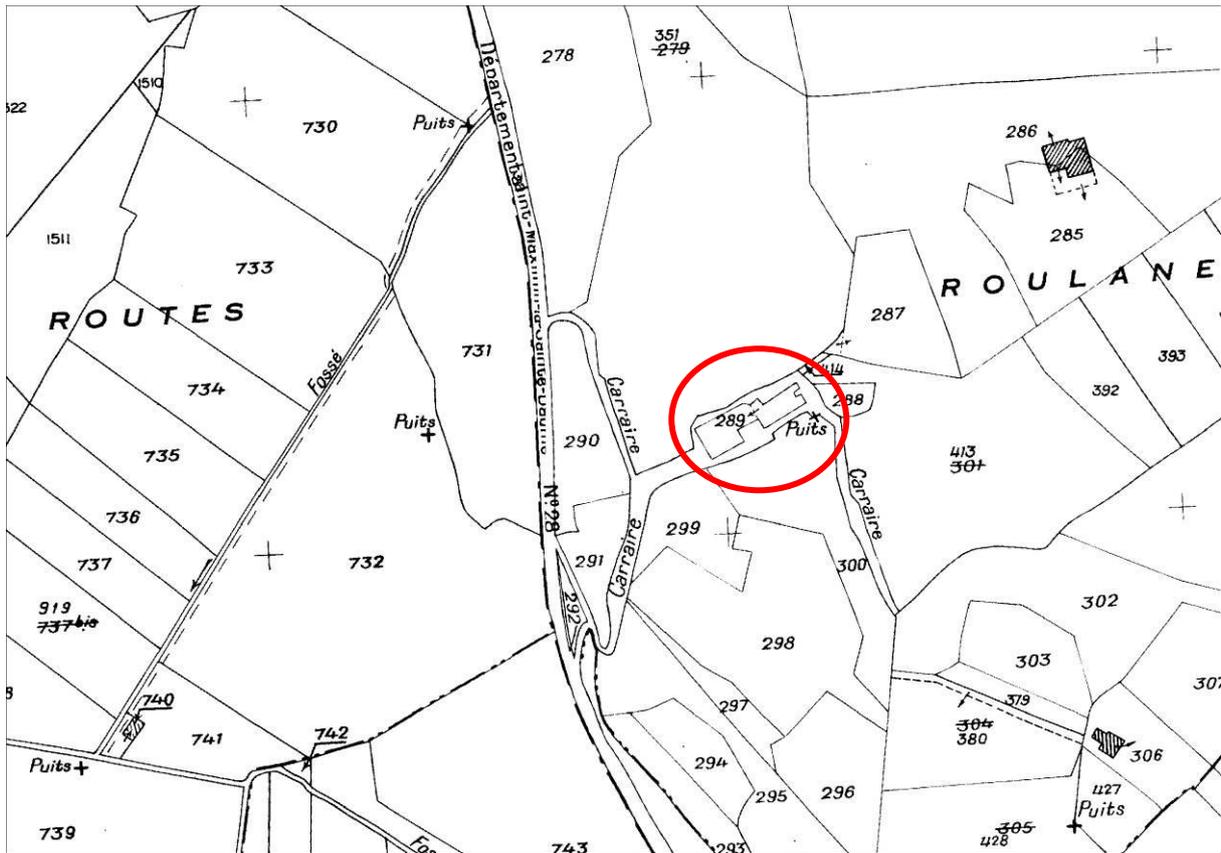
**Annexe n°9** – Bâtiments identifiés au titre de l'article L111-3 du code de l'urbanisme

Article L111-3 du code de l'urbanisme : « (...) Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

**1- Ancienne bergerie au lieu dit le Brusquet :**



**2- bastide en ruine au quartier Roulane :**



**Annexe n°10** – Arrêté Préfectoral du 12 janvier 2012 fixant la liste des documents de planification, programmes, projets, manifestations et interventions soumis à l'évaluation des incidences Natura 2000



PRÉFET DU VAR

Direction  
départementale  
des territoires  
et de la mer  
du Var

Service Environnement et Forêt  
Pôle Environnement Milieu Naturel

**ARRETE PREFECTORAL n°**

FIXANT LA LISTE PRÉVUE AU 2° DU III DE L'ARTICLE L 414-4  
DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT DES DOCUMENTS DE  
PLANIFICATION, PROGRAMMES, PROJETS, MANIFESTATIONS  
ET INTERVENTIONS SOUMIS À L'ÉVALUATION DES  
INCIDENCES NATURA 2000

**LE PREFET DU VAR**

Chevalier de la Légion d'Honneur,  
Chevalier de l'Ordre National du Mérite.

- Vu** le code de l'environnement, notamment les articles L.414-4, R.414-19 et suivants,
- Vu** la directive 92/43/CEE du Conseil du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et la flore sauvages,
- Vu** la directive 2009/147/CE du parlement européen et du conseil du 30 novembre 2009 concernant la conservation des oiseaux sauvages,
- Vu** la décision de la Commission européenne en date du 22 décembre 2009, arrêtant, en application de la directive 92/43/CEE du Conseil, une troisième liste actualisée des sites d'importance communautaire pour la région biogéographique méditerranéenne,
- Vu** le code de l'environnement, notamment ses articles L. 215-15, L. 411-3, L. 425-1, L. 433-2, L. 561-2 et R. 511-9,
- Vu** le code forestier, notamment son article L. 321-6,
- Vu** le code du sport, notamment ses articles L. 311-3, L. 311-4, L. 331-2, R. 331-6, R. 331-18, et D. 331-1,
- Vu** le code de l'aviation civile, notamment son article R. 131-3,
- Vu** le code du patrimoine, notamment ses articles L. 531-1, L. 531-9, L. 621-9 et L. 621-27,
- Vu** le code de la construction et de l'habitat, notamment son article L. 111-8-3,
- Vu** le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 121-10, L. 145-3, L. 212-1, L.421-1 et R.121-3, R. 421-9, R. 421-19, R. 421-23,
- Vu** le code de la voirie routière, notamment son article L. 151-4,

- Vu** le code des postes et des communications électroniques, notamment son article L. 48,
- Vu** le code rural et de la pêche maritime, notamment ses articles L. 151-36 à L. 151-40,
- Vu** la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité et notamment l'article 10-1,
- Vu** le décret n° 75-781 du 14 août 1975 modifiant le décret du 29 juillet 1927 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie,
- Vu** le décret n° 85-1108 du 15 octobre 1985 relatif au régime des transports de gaz combustibles par canalisations et notamment son article 2,
- Vu** le décret n° 94-894 du 13 octobre 1994 relatif à la concession et à la déclaration d'utilité publique des ouvrages utilisant l'énergie électrique,
- Vu** le décret n° 2005-1763 du 30 décembre 2005 pris pour l'application des articles 71 et 72 de la loi 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, et modifiant le code de la santé publique (dispositions réglementaires), ainsi que le décret 65-1046 du 1er décembre 1965 pris pour l'application de la loi 64-1246 du 16 décembre 1964 relative à la lutte contre les moustiques,
- Vu** le décret n° 2010-365 du 9 avril 2010, relatif à l'évaluation des incidences Natura 2000,
- Vu** l'arrêté du 13 mars 1986 fixant les conditions dans lesquelles les aéroplanes ultralégers motorisés, ou U.L.M., peuvent atterir et décoller ailleurs que sur un aérodrome et notamment ses articles 4, 5 et 6,
- Vu** l'arrêté du 20 février 1986 fixant les conditions dans lesquelles les planeurs lancés par treuil , peuvent atterir et décoller ailleurs que sur un aérodrome et notamment ses articles 4 et 5,
- Vu** l'arrêté du 20 février 1986 fixant les conditions dans lesquelles les aérostats non dirigeables , peuvent atterir et décoller ailleurs que sur un aérodrome et notamment son article 5,
- Vu** l'arrêté du 4 avril 1996 relatif aux manifestations aériennes et notamment ses articles 7 et 11,
- Vu** l'arrêté ministériel en date du 27 août 2003, désignant, le site « Salin d'Hyères et des Pesquiers » zone de protection spéciale,
- Vu** l'arrêté ministériel en date du 23 décembre 2003, désignant, le site « Plaine des Maures » zone de protection spéciale,
- Vu** l'arrêté ministériel en date du 3 novembre 2005, désignant, le site « Falaises du Mont Caume » zone de protection spéciale,
- Vu** l'arrêté ministériel en date du 3 mars 2006, désignant, les sites « Colle du Rouet » et « Verdon » zones de protection spéciales,
- Vu** l'arrêté ministériel en date du 8 novembre 2007, désignant, le site « Marais de Gavoti/Lac de Bonne Cougne/lec Redon » zone spéciale de conservation,
- Vu** l'arrêté ministériel en date du 16 décembre 2010, désignant, le site « Pointe Fauconnière » zone spéciale de conservation,
- Vu** la circulaire du 10 février 2002 relative au plan de prévention des inondations et à l'appel à projets,

Vu l'accord du général commandant la région terre Sud-Est en date du 18 février 2011,

Vu l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites siégeant en formation «nature» en date du 5 mai 2011,

Vu l'avis du conseil scientifique régional du patrimoine naturel en date du 30 juin 2011,

**Sur proposition du Directeur Départemental des Territoires et de la Mer du Var,**

**ARRETE:**

**ARTICLE 1 :** Le présent arrêté est pris en application du décret du 9 avril 2010 modifié susvisé. Il définit la liste des documents de planification, programmes, projets, manifestations et interventions soumis à l'évaluation des incidences dans le département du Var, conformément au 2° du III de l'article L. 414-4 du code de l'environnement.

Nonobstant les dispositions du présent arrêté, tout document de planification, programme ou projet ainsi que manifestation ou intervention susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000 peut faire l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000 sur décision motivée du Préfet, dans les conditions prévues par le IV bis de l'article L. 414-4 du code de l'environnement.

**ARTICLE 2 :** Sur l'ensemble du département du Var, les documents de planification, programmes, projets, manifestations et interventions suivants sont soumis à une évaluation de leurs incidences sur les objectifs de conservation des sites Natura 2000:

1 - Les zones de développement de l'éolien visées à l'article 10-1 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 modifiée relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité.

2 - Le plan départemental de protection des forêts contre l'incendie (PDPFCI) au titre de l'article L 321-6 du code forestier.

3 - Les plans de gestion des cours d'eau pour la réalisation d'opérations groupées d'entretien au titre de l'article L 215-15 du code de l'environnement.

4- Le plan départemental de vocation piscicole mentionné à l'article L 433-2 du code de l'environnement.

5 - Le schéma départemental de gestion cynégétique mentionné à l'article L 425-1 du code de l'environnement.

6 – Tout élément du plan départemental des espaces, sites et itinéraires (PDESI) relatif aux sports de nature mentionné à l'article L 311-3 du code du sport, soumis à l'approbation de l'assemblée départementale.

7 - Le plan départemental des itinéraires de randonnée motorisée (PDIRM) mentionné à l'article L 311-4 du code du sport.

8 - Les programmes d'actions de prévention contre les inondations (PAPI) mentionnés dans la circulaire du 1er octobre 2002 relative au plan de prévention des inondations et à l'appel à projets.

9 - L'introduction d'espèces allochtones en milieu naturel à des fins agricoles, piscicoles, forestières ou pour des motifs d'intérêt général visée à l'article L 411-3 du code de l'environnement, à l'exception des espèces figurant dans l'annexe de l'arrêté n°2008-370 du Préfet de Région en date du 26 novembre 2008.

**ARTICLE 3** : Lorsqu'ils sont en tout ou partie situés à l'intérieur d'un site Natura 2000 du département du Var, les documents de planification, programmes, projets, manifestations et interventions suivants sont soumis à une évaluation de leurs incidences sur les objectifs de conservation des sites Natura 2000:

#### **Loisirs/Manifestations**

1 - Les manifestations sportives situées en tout ou partie sur une voie publique ou ouverte à la circulation publique soumises à autorisation au titre de l'article R 331-6 du code du sport dès lors que le nombre total de personnes (organiseurs, participants, accompagnateurs, spectateurs...) est susceptible de dépasser 500 personnes et en dessous des seuils fixés au 22° de l'article R 414-19 du code de l'environnement.

2 - Les manifestations sportives non motorisées, ouvertes au public, non labellisées au PDESI et se déroulant en totalité sur des voies, pistes et sentiers non ouverts à la circulation publique et non inscrits au PDESI, soumises à déclaration au titre de l'article L 331-2 du code du sport ou signalées à l'autorité de police au titre de l'article D 331-1 du code du sport, dès lors que le nombre total de personnes (organiseurs, participants, accompagnateurs, spectateurs...) est susceptible de dépasser 500.

3 - Les manifestations sportives non motorisées, ouvertes au public, non labellisées au PDESI et se déroulant pour tout ou partie hors des voies, pistes et sentiers sur un espace, site ou itinéraire non inscrit au PDESI, soumises à déclaration au titre de l'article L 331-2 du code du sport ou signalées à l'autorité de police au titre de l'article D 331-1 du code du sport, quel que soit le nombre total de personnes (organiseurs, participants, accompagnateurs, spectateurs...).

4 - Les concentrations de véhicules terrestres à moteur se déroulant sur les voies ouvertes à la circulation publique soumises à autorisation au titre de l'article R 331-18 du code du sport.

5 - Les manifestations aériennes publiques de faible ou moyenne importance soumises à autorisation au titre de l'article R 131-3 du code de l'aviation civile et visées par les articles 7 et 11 de l'arrêté du 4 avril 1996, en cas de survol d'une zone de protection spéciale entre le 1er janvier et le 31 juillet.

#### **Aménagements/Travaux**

6 - Les travaux sur monuments historiques classés ou inscrits et soumis à autorisation ou déclaration au titre des articles L 621-9 et L 621-27 du code du patrimoine, pour les travaux concernant les toitures, les combles, l'isolation ou l'illumination des bâtiments.

7 - L'agrément des aires d'envol et d'atterrissage hors aérodrome situées en zone de protection spéciale (ZPS):

a) les plates-formes soumises à déclaration préalable ou à autorisation en application des articles 4 et 5 de l'arrêté du 13 mars 1986 fixant les conditions dans lesquelles des aéroplanes ultralégers motorisés, ou U.L.M., peuvent atterrir ou décoller ailleurs que sur un aérodrome,

b) les plates-formes soumises à l'accord du maire ou à autorisation en application des articles 4 et 5 de l'arrêté du 20 février 1986 fixant les conditions dans lesquelles les planeurs lancés par treuils peuvent atterrir et décoller ailleurs que sur un aérodrome.

c) les plates-formes soumises à autorisation en application de l'article 5 de l'arrêté du 20 février 1986 fixant les conditions dans lesquelles les aérostats non dirigeables peuvent atterrir et décoller.

d) les hydrosurfaces soumises à autorisation en application de l'article 6 de l'arrêté du 13 mars 1986 fixant les conditions dans lesquelles les hydravions peuvent atterrir et décoller sur un plan d'eau autre qu'une hydrobase.

8 - Les demandes d'autorisation de fouilles archéologiques ou de sondages mentionnées à l'article L 531-1 du code du patrimoine et les fouilles devant être exécutées d'office par l'Etat au titre de l'article L 531-9 du même code, lorsque l'emprise au sol est supérieure à 1000 m<sup>2</sup> ou lorsque la réalisation est prévue dans une cavité souterraine.

9 - Les travaux devant être réalisés dans une grotte ou cavité et conduisant à la création, à l'aménagement ou à la modification d'un établissement recevant du public soumis à autorisation au titre de l'article L 111-8-3 du code de la construction et de l'habitat.

10 - Les plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) visés à l'article L 561-2 du code de l'environnement dès lors qu'ils prévoient des travaux à l'intérieur d'un site Natura 2000.

### **Démoustication**

11 - L'ensemble des opérations de démoustication en site Natura 2000 en zone littorale (décret du 30 décembre 2005 pris pour l'application des articles 71 et 72 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, et modifiant le code de la santé publique (dispositions réglementaires), et décret n° 65-1046 du 1<sup>er</sup> décembre 1965 pris pour l'application de la loi n° 64-1246 du 16 décembre 1964 relative à la lutte contre les moustiques).

### **Droit des sols/Urbanisme**

12 - Les permis de construire visés à l'article L 421-1 du code de l'urbanisme de plus de 1000 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Brute (SHOB), en zone naturelle.

13 - Les permis de construire visés à l'article L 421-1 du code de l'urbanisme de plus de 1000 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Brute (SHOB), en zone agricole ou à urbaniser si le document d'urbanisme n'a pas fait l'objet de l'évaluation mentionnée à l'article L 121-10 du code de l'urbanisme ou d'une évaluation des incidences.

14 - Les délibérations motivées du conseil municipal visant à autoriser des constructions ou installations visées au c) du III de l'article L 145-3 du code de l'urbanisme.

15 - L'aménagement de point d'accès nouveau, sur une route express en service, mentionné à l'article L 151-4 du code de la voirie routière en zone naturelle, agricole ou à urbaniser.

16 - La création d'une zone d'aménagement différée visée à l'article L 212-1 du code de l'urbanisme.

17 - Projet, non soumis à enquête publique, qualifié «projet d'intérêt général» (PIG) visé à l'article R 121-3 du code de l'urbanisme.

18 - Les travaux soumis à permis d'aménager au titre de l'article R 421-19 du code de l'urbanisme en zone agricole ou à urbaniser, si le document d'urbanisme n'a pas fait l'objet de l'évaluation mentionnée à l'article L 121-10 du code de l'urbanisme ou d'une évaluation des incidences Natura 2000.

a) Les lotissements en zone à urbaniser qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire et qui prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ou situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé, de plus de 1000 m<sup>2</sup> et de moins de 5000 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Brute (SHOB), hors zone urbanisée de Plans locaux d'urbanisme (PLU)

b) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés sans seuil surfacique.

c) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 2 hectares.

d) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping de plus de 20 personnes ou de plus de 6 tentes, ou caravanes ou résidences mobiles de loisirs.

e) L'aménagement d'un golf de plus de 25 hectares.

f) Des aires de stationnement ouvertes au public, des dépôts de véhicules et des garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs de plus de 50 unités.

19 - Les travaux soumis à permis d'aménager ou déclaration préalable au titre des articles R 421-19 ou R 421-23 du code de l'urbanisme en zone naturelle, agricole ou à urbaniser, même si le document d'urbanisme a fait l'objet d'une évaluation mentionnée à l'article L 121-10 du code de l'urbanisme ou d'une évaluation des incidences Natura 2000.

- 
- a) Les affouillements et exhaussements du sol, sauf s'ils sont nécessaires à un permis de construire, supérieurs à 2 mètres et supérieurs à 2 hectares (permis d'aménager).
- b) Les affouillements et exhaussements du sol, sauf s'ils sont nécessaires à un permis de construire, supérieurs à 2 mètres et supérieurs à 1000 m<sup>2</sup> en zone naturelle, agricole ou à urbaniser (déclaration préalable).
- c) Les aires d'accueil des gens du voyage
- d) Les travaux soumis à permis d'aménager mentionnés à l'item n° 18 du présent article, lorsqu'ils sont situés en zone naturelle.

### **Energie/Communication**

20 - Les travaux d'installation ou de modernisation des liaisons souterraines inférieures à 63 kV mentionnés à l'article 49 du décret du 29 juillet 1927 en zone naturelle, agricole ou à urbaniser.

21 - Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique inférieure à 63kV soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-9 du code de l'urbanisme en zone naturelle, agricole ou à urbaniser.

22 - La construction et l'exploitation des canalisations de transport de gaz naturel soumises à autorisation au titre de l'article 2 du décret n° 85-1108 du 15 octobre 1985 relatif au régime des transports de gaz combustibles par canalisations.

23 - L'établissement de réseaux câblés radio ou télévision soumis à déclaration au titre de l'article L 48 du code des postes et des communications électroniques en zone naturelle, agricole ou à urbaniser.

24 - Les concessions d'énergie hydraulique, les autorisations de travaux et les règlements d'eau afférents mentionnés au décret n° 94-894 relatif à la concession et à la déclaration d'utilité publique des ouvrages utilisant l'énergie hydraulique.

### **Agriculture/Forêt**

25 -L'approbation des révisions des plans intercommunaux de débroussaillage et d'aménagements forestiers (PIDAF) en tant qu'ils sont partie constituante du volet travaux du PDPCFI prévu par l'article L 321-6 du code forestier.

26 - Les travaux visés aux articles L 151-36 à L 151-40 du code rural et de la pêche maritime et l'article L 211-7 du code de l'environnement faisant l'objet d'une déclaration d'intérêt général (DIG), sauf en cas d'urgence.

## **Installations classées**

27 - Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration au titre de l'article R 511-9 du code de l'environnement:

a) 2102- Etablissements d'élevage, vente, transit etc... de porcs en stabulation ou en plein air de 50 à 450 animaux-équivalents

b) 2110- Activité d'élevage, transit, vente, etc... de lapins de 3 000 à 20 000 animaux

c) 2111- Activité d'élevage, vente, etc... de volailles, gibier à plumes à l'exclusion d'activités spécifiques visées à d'autres rubriques de 5 000 à 20 000 animaux-équivalents

d) 2170- Fabrication des engrais, amendement et supports de culture à partir de matières organiques, à l'exclusion des rubriques 2780 et 2781: lorsque la capacité de production est supérieure ou égale à 1 tonne/jour et inférieure à 10 tonnes/jour

e) 2171- Dépôts de fumiers, engrais et supports de culture renfermant des matières organiques et n'étant pas l'annexe d'une exploitation agricole. Le dépôt étant supérieur à 200 m<sup>3</sup>

f) 2240 - Extraction ou traitement des huiles végétales, huiles animales, corps gras, fabrication des acides stéariques, palmitiques et oléiques, à l'exclusion de l'extraction des huiles essentielles des plantes aromatiques. La capacité de production étant supérieure à 200 kg/jour, mais inférieure ou égale à 2 tonnes/jour

g) 2251- Préparation, conditionnement de vin, la capacité de production étant supérieure à 250 hectolitres/an, mais inférieure ou égale à 10 000 hectolitres/an

h) 2260- Broyage, concassage, criblage, déchetage, ensachage, pulvérisation, trituration, granulation, nettoyage, tamisage, blutage, mélange, épiluchage et décortication des substances végétales et de tous produits organiques naturels, y compris la fabrication d'aliments composés pour animaux, mais à l'exclusion des activités visées par les rubriques 2220, 2221, 2225, 2226. La puissance installée de l'ensemble des machines fixes concourant au fonctionnement de l'installation étant supérieure à 100kW mais inférieure ou égale à 500 kW

i) 2719- Installation temporaire de transit de déchets issus de pollutions accidentelles marines ou fluviales ou de déchets issus de catastrophes naturelles, le volume susceptible d'être présent dans l'installation étant supérieur à 100 m<sup>3</sup>.

**ARTICLE 4 :** Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture du Var, il fera l'objet d'un affichage dans toutes les mairies du département et d'une insertion dans la rubrique légale du journal «Var-Matin » pour l'ensemble des éditions locales.

**ARTICLE 5:** Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de TOULON dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

**ARTICLE 6:** Les dispositions du présent arrêté entrent en vigueur deux mois après sa date de parution au recueil des actes administratifs de la préfecture du Var.

**ARTICLE 7:** Le secrétaire général de la préfecture, les sous-préfets, le directeur départemental des territoires et de la mer, le directeur départemental de la cohésion sociale, le directeur départemental de la protection des populations, le délégué militaire départemental représentant le général commandant la région Terre Sud-Est, le directeur de l'agence régionale de santé, le directeur régional des affaires culturelles, le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

TOULON, le

12 JAN. 2012

Le Préfet,

Pour le Préfet  
et par délégation  
Le Secrétaire Général

Olivier de MAZIERES

**Annexe n°11** – Arrêté du 21 novembre 1991 déclarant d'utilité publique l'instauration des périmètres de protection des forages de Saint Aquilé et cartes des périmètres

PREFECTURE DU VAR  
DIRECTION DU DEVELOPPEMENT  
ECONOMIQUE ET DE L'ENVIRONNEMENT  
BUREAU DE L'URBANISME ET DES  
OPERATIONS FONCIERES  
3ème Direction - 4ème Bureau

REPUBLIQUE FRANCAISE

ARRETE EN DATE DU **21 NOV. 1991**  
DECLARANT D'UTILITE PUBLIQUE

ARR. M. V. B. P. F. C.
Date <b>21 NOV. 1991</b>
n° <b>419</b>

L'instauration des périmètres de protection des Forages de Saint Aquilé situés sur le territoire de la commune de BRAS

et les travaux de dérivation des eaux des forages précités.

COMMUNE DE BRAS

Le Préfet du Var,  
Chevalier de la Légion d'Honneur,  
Officier de l'Ordre National du Mérite,

VU la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;

VU les décrets n° 77-392 et 77-393 du 28 mars 1977 portant codification des textes législatifs et réglementaires en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, modifiés par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985 pris pour l'application de la loi n° 83-630 susvisée ;

VU la circulaire du 31 juillet 1982 relative à l'amélioration apportée à la publicité des études d'impact et à la procédure des enquêtes publiques ;

VU le code rural et notamment les articles 107 et 113 ;

VU les articles L-20 et L-20-1 du Code de la Santé Publique ;

VU le décret n° 67-1093 du 15 décembre 1967 portant règlement d'administration publique pris pour l'application de l'article L-20 du Code de la Santé Publique ;

Réf. : 9110 DF1NEW

VU la loi modifiée n° 64-1245 du 16 décembre 1964 relative au régime et à la répartition des eaux et à la lutte contre leur pollution, complétée par la loi n° 74-1114 du 27 décembre 1974 ;

VU le décret n° 89-3 du 03 janvier 1989, modifié par le décret n° 90-330 du 10 avril 1990, relatif à la qualité des eaux destinées à la consommation humaine et à la protection de celles-ci par l'établissement de périmètres de protection ;

VU la circulaire interministérielle du 24 juillet 1990 relative aux périmètres de protection des points de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines ;

VU le projet d'institution des périmètres de protection et de la dérivation des eaux des forages de Saint Aquilé sur le territoire de la commune de BRAS ;

VU la délibération en date du 27 novembre 1990 par laquelle le Conseil Municipal de la commune de BRAS sollicite l'ouverture de l'enquête préalable à l'utilité publique pour l'institution des périmètres de protection et pour l'autorisation de dérivation ;

VU le dossier de l'enquête à laquelle il a été procédé, conformément à l'arrêté préfectoral du 28 Mai 1991 en la mairie de BRAS en vue de la déclaration d'utilité publique de l'opération et le registre y afférent ;

VU les pièces constatant que l'avis d'enquête prévu par l'arrêté préfectoral susvisé a été régulièrement affiché et inséré dans deux journaux du département ;

VU les conclusions favorables du Commissaire-Enquêteur du 18 juillet 1991 sur l'utilité publique du projet susvisé ;

VU le rapport du géologue agréé en date du mois de Juin 1990 délimitant les périmètres de protection autour des Forages de Saint Aquilé ;

VU l'avis du Conseil Départemental d'Hygiène, en date du 13 novembre 1990, relatif à la création des périmètres de protection des Forages de Saint Aquilé sis sur la commune de BRAS ;

VU l'avis de M. le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt du 18 février 1991 avant enquête et du 17 octobre 1991 après enquête ;

VU l'avis de M. le Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales du 28 janvier 1991 ;

VU l'avis de M. le Directeur Départemental de l'Équipement du 23 janvier 1991 ;

VU l'avis de M. le Directeur Régional de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement du 16 janvier 1991 ;

VU l'avis favorable du Sous-Préfet de BRIGNOLES en date du 19 septembre 1991 ;

CONSIDERANT que les avantages attendus de la réalisation du projet susvisé sur les territoires appartenant à la commune de BRAS sont supérieurs aux inconvénients qu'elle est susceptible d'engendrer et que toutes les dispositions sont prises sur le plan technique pour réduire ces derniers au minimum ;

CONSIDERANT que la commune de BRAS est propriétaire du périmètre de protection immédiate ;

SUR proposition de M. le Secrétaire Général de la Préfecture ;

#### ARRETE

Article 1 : sont déclarés d'utilité publique :

a) La création des périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée des Forages de Saint Aquilé, sis sur la commune de BRAS, définis par le plan et les états parcellaires joints au présent arrêté.

b) Les travaux de dérivation des eaux des Forages de Saint Aquilé.

Article 2 : La commune de BRAS est autorisée à dériver 16,5 m<sup>3</sup>/h sans que le volume journalier ne puisse excéder 396 m<sup>3</sup>.

Article 3 : Conformément à l'engagement pris par le Conseil Municipal, la commune devra indemniser les usiniers, irrigants et autres usagers des eaux de tous les dommages qu'ils pourront prouver leur avoir été causés par la dérivation des eaux.

Article 4 : Il sera établi autour de la prise, un périmètre de protection immédiate, un périmètre de protection rapprochée et un périmètre de protection éloignée, conformément aux plans et états parcellaires ci-joints, en application des dispositions de l'article L-20 du Code de la Santé Publique, du décret n° 67-1093 du 15 décembre 1967 et du décret n° 89.3 du 03 janvier 1989 modifié par le décret n° 90-330 du 10 avril 1990.

Article 5 : A l'intérieur du périmètre de protection immédiate

Toutes activités, autres que celles nécessitées par l'exploitation du point d'eau, sont interdites sur les terrains inclus dans le périmètre de protection immédiate qui sont acquis en pleine propriété par la commune et clôturés.

A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée

La réglementation des faits et activités prévue dans la circulaire du 24 juillet 1990 est présentée sous la forme de tableau ci-après.

Types d'activités	Périmètre de Protection Rapprochée		
	Interdit	Réglementé	Autorisé
* Les Puits et Forages	X (3)		
* Le captage des sources	X (3)		
* L'exploitation de carrières et de gravières	X		
* L'ouverture d'excavations	X		
* Le remblaiement d'excavations	X		
* Le dépôt d'ordures ménagères immondiçes, détritüs et produits radio-actifs et de tous produits et matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau	X		
* L'installation de réservoirs et dépôts d'hydrocarbures liquides ou gazeux	X		
* L'installation de canalisation et dépôts de produits chimiques polluants	X		
* L'installation de canalisations d'eaux usées domestiques	X (4)		
* L'installation de dépôts d'eaux usées domestiques	X		
* L'installation de constructions superficielles ou souterraines non classées établissements insalubres ou incommodes		X (2)	
* L'installation de constructions superficielles ou souterraines classées établissements insalubres ou incommodes	X		
* Le rejet d'eau usée domestique	X		
* Le rejet d'eau industrielle	X		
* L'épandage d'eaux usées domestiques ou industrielles	X		
* L'épandage de fumier et engrais organiques et chimiques nécessaires aux cultures		X (1)	

Types d'activités	Périmètre de Protection Rapprochée		
	Interdit	Réglementé	Autorisé
* L'épandage de lisiers	X		
* L'épandage de produits chimiques toxiques destinés à la fertilisation des sols ou à la lutte contre les ennemis des cultures		X (1)	
* Le pacage des animaux		X (1)	
* Toute activité non explicitement citée ci-dessus mais susceptible d'altérer la qualité de l'eau ou d'en modifier les caractéristiques	X		

- (1) - sous réserve que les analyses de surveillance ne fassent pas apparaître une dégradation de qualité liée à ces usages qui sont limités aux pratiques normales.
- (2) - sous réserve du respect des procédures spécifiques en vigueur, de l'accord des services et administrations concernés et dans tous les cas de l'avis favorable du CDH.
- (3) - sauf ceux nécessaires aux besoins de la collectivité .
- (4) - sauf pour les constructions autorisées et après avis du CDH.

#### A l'intérieur du périmètre de protection éloignée

La réglementation des faits et activités prévue dans la circulaire interministérielle du 24 juillet 1990 est présentée sous la forme de tableau ci-dessous.

Types d'activités	Périmètre de Protection Eloignée	
	Réglementé	Autorisé
* Les Puits et Forages	X (2)	
* Le captage des sources	X (2)	
* L'exploitation de carrières et de gravières	X (2)	
* L'ouverture d'excavations	X (2)	
* Le remblaiement d'excavations	X (2)	

Types d'activités	Périmètre de Protection Eloignée	
	Réglementé	Autorisé
* Le dépôt d'ordures ménagères immondiées, détritues et produits radio-actifs et de tous produits et matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau	X (2)	
* L'installation de réservoirs et dépôts d'hydrocarbures liquides ou gazeux	X (2)	
* L'installation de canalisation et dépôts de produits chimiques polluants	X (2)	
* L'installation de canalisations d'eaux usées domestiques	X (2)	
* L'installation de dépôts d'eaux usées domestiques	X (2)	
* L'installation de constructions superficielles ou souterraines non classées établissements insalubres ou incommodes	X (2)	
* L'installation de constructions superficielles ou souterraines classées établissements insalubres ou incommodes	X (2)	
* Le rejet d'eau usée domestique	X (2)	
* Le rejet d'eau industrielle	X (2)	
* L'épandage d'eaux usées domestiques ou industrielles	X (2)	
* L'épandage de fumier et engrais organiques et chimiques nécessaires aux cultures	X (1)	
* L'épandage de lisiers	X (1)	
* L'épandage de produits chimiques toxiques destinés à la fertilisation des sols ou à la lutte contre les ennemis des cultures	X (1)	

Types d'activités	Périmètre de Protection Eloignée	
	Réglémenté	Autorisé
* Le pacage des animaux	X (1)	
* Toute activité non explicitement citée ci-dessus mais susceptible d'altérer la qualité de l'eau ou d'en modifier les caractéristiques	X (2)	

- (1) - sous réserve que les analyses de surveillance ne fassent pas apparaître une dégradation de qualité liée à ces usages qui sont limités aux pratiques normales.
- (2) - sous réserve du respect des procédures spécifiques en vigueur, de l'accord des services et administrations concernés et dans tous les cas de l'avis favorable du CDH.

De plus, et conformément à l'avis du Conseil Départemental d'Hygiène, il faut réaliser :

- Un muret et un caniveau en bordure du chemin vicinal qui surplombe le périmètre de protection immédiate pour éviter les risques de pollutions accidentelles,
- Une vérification des assainissements individuels des habitations qui se trouvent dans le périmètre de protection rapprochée, sous contrôle des services de la Direction Départementale de l'Action Sanitaire et Sociale. Leur raccordement au réseau communal d'assainissement devra être réalisé dès que celui-ci sera mis en service dans le secteur.

Article 6 : Les eaux devront répondre aux conditions exigées par le Code de la Santé Publique. Le procédé de traitement de potabilisation, son installation, son fonctionnement et la qualité des eaux traitées seront placés sous le contrôle de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales.

Article 7 : Pour les activités, dépôts et installations existantes à la date de publication du présent arrêté sur les terrains compris dans les périmètres de protection prévus à l'article 4, il devra être satisfait aux obligations résultant de l'institution des dits périmètres dans un délai de 5 ans.

Article 8 : Quiconque aura contrevenu aux dispositions de l'article 5 du présent arrêté sera passible des peines prévues par la loi n° 64-1245 du 16 décembre 1964.

Article 9 : Le présent arrêté sera, par les soins et à la charge du Maire de la commune de BRAS.

- d'une part, notifié à chacun des propriétaires intéressés notamment par l'établissement des périmètres de protection ;

- d'autre part, publié à la Conservation des Hypothèques du Département du VAR.

Les périmètres de protection seront, en outre, inscrits au Plan d'Occupation des Sols de la commune de BRAS dans le délai d'un an à compter de la date de publication du présent arrêté, conformément à l'article L-126-1 du Code de l'Urbanisme.

Article 10 : Il sera pourvu à la dépense au moyen d'une inscription spécifique au budget de la commune de BRAS.

Article 11 : MM. le Secrétaire Général de la Préfecture ;

le Sous-Préfet de BRIGNOLES ;

le Maire de BRAS ;

le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt ;

le Directeur Départemental de l'Équipement ;

le Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales ;

le Directeur Régional de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement ;

sont chargés, chacun en ce qui concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera, en outre, inséré au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture à l'exception des pièces annexées, lesquelles peuvent être consultées en Mairie et en Préfecture, Direction Du Développement Économique et de l'Environnement, Bureau de l'Urbanisme et des Opérations Foncières, 3ème Direction - 4ème Bureau.

Ampliation de l'arrêté sera adressée à :

M. le Directeur des Services Fiscaux.

M. Gérard BREDEAU, Commissaire-Enquêteur.



POUR AMPLIATION,

Le Chef de Bureau,

Marc GOUGNE

TOULON, le 21 NOV. 1991



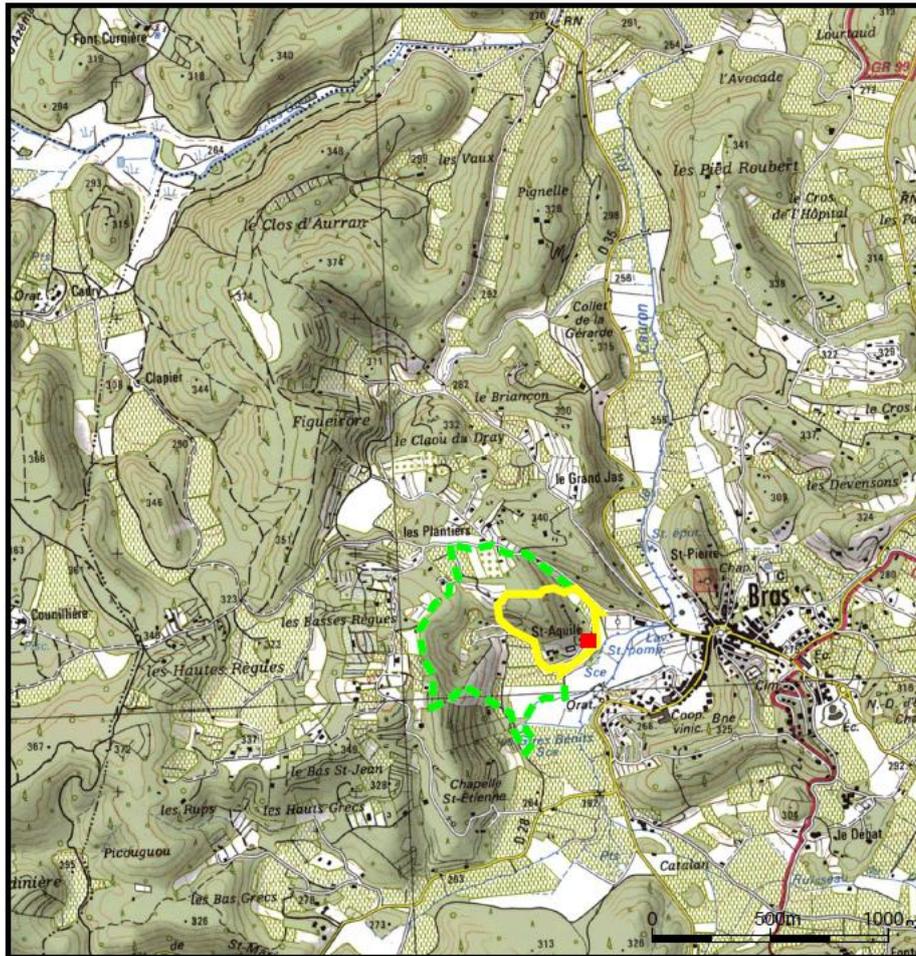
ASSOCIATION DES  
MAIRES DU  
VAR



Bureau de Protection des Ressources en Eau des Collectivités

Commune de BRAS  
PERIMETRES DE PROTECTION  
Forages de SAINT AQUILE

## PLAN DE SITUATION



N° d'inventaire 160  
Rapport géologique de juin 90  
Géologue R. CAMPREDON  
Avis du C.D.H du 13.11.90  
Arrêté de D.U.P du 21.11.91  
Inscription aux hypothèques du 05.02.92

Scan 25 (®) - © IGN 2000  
ECHELLE 1/25000

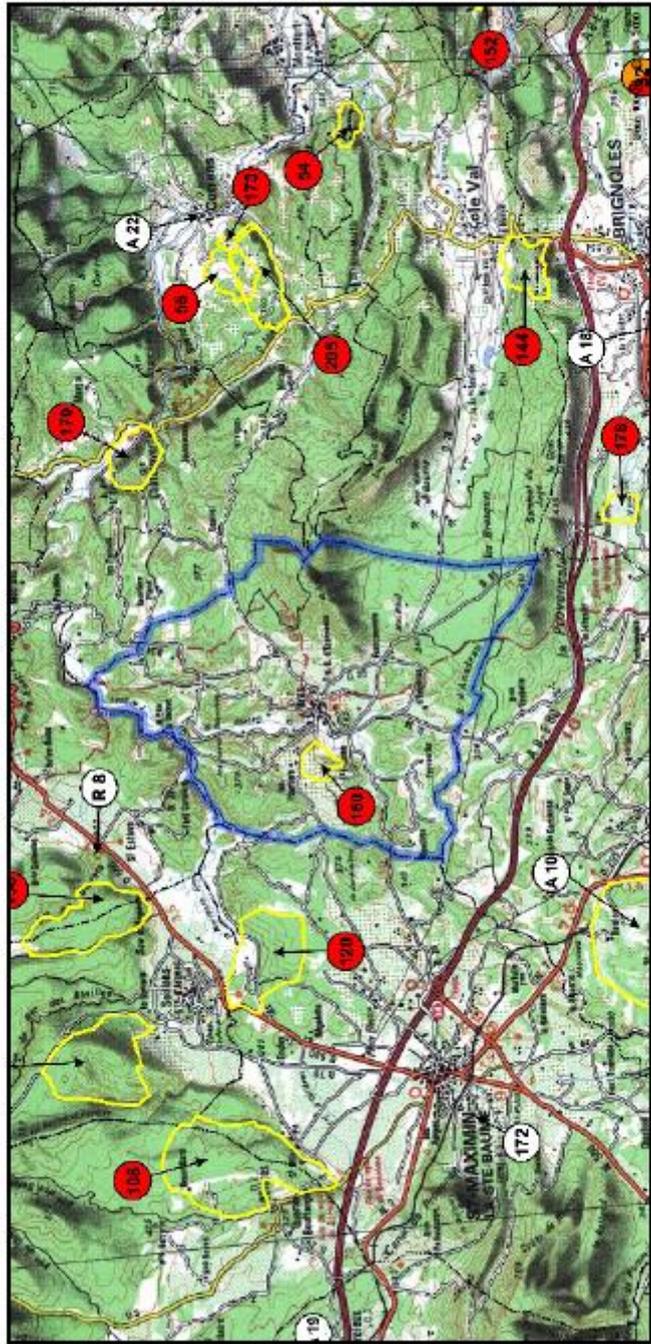
- Forages
- Périmètre de protection rapprochée
- - - Périmètre de protection éloignée



ASSOCIATION DES MAIRES DU VAR  
**DEPARTEMENT DU VAR**  
 Bureau de Protection des Ressources en Eau des Collectivités



Extrait de l'inventaire départemental des périmètres de protection des points d'eau communaux



PERIMETRES NON DERNIS OU A REPRIRE (16) CAPTAGE ABANDONNE POUR L'A.E.P. (A22) FORAGE DE RECONNAISSANCE POUR L'A.E.P. (R4) A.S. HYDROGEOLOGIQUE (7) A.S. DU C.D.H. DU C.O.D.E.R.S.T. (41) PERIMETRES EN COURS DE REVISION (31) PERIMETRES DECLARES D'UTILITE PUBLIQUE (131) ARRETE DE D.J.U.P. TRANSCRIT AUX HYPOTHEQUES (17)

**LEGENDE**

- Perimetre de protection
- Perimetre de reconnaissance
- Limite de commune
- Z. zone d'étude

ECHELLE 1/100000  
 JANVIER 2010

- 1 Conseil Départemental d'Hydrologie
- 2 Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques
- 3 Déclaration d'Utilité Publique
- 4 Arrêté de non-polluabilité

NE: Les données brutes au niveau de ce document sont susceptibles d'évoluer.

A.M.V. - B.P.R.E.C. Rond-Point du 4 Décembre 1974 83007 DRAGUIGNAN Cedex Tél : 0498 106 220 - Télécopie : 0498 106 226 - Mél : bprec @ wanadoo.fr

**Annexe n°12** – Arrêté préfectoral n°322 du 20 avril 2011 portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var



Direction  
départementale  
des territoires  
et de la mer  
du Var

Toulon, le **20 AVR, 2011**

Service Environnement et Forêt  
Pôle Forêt DECI

**ARRETE PREFECTORAL n° 322**

portant règlement permanent du débroussaillage  
obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le  
département du Var

**LE PREFET DU VAR ,  
Chevalier de la Légion d'Honneur,  
Chevalier de l'Ordre National du Mérite.**

**VU le Code Forestier, et notamment ses articles L321-5-3, L322-1-1, L.322-3 à L.322-9.2, L322-12 et R321-6, R322-1, R322-5 à R322-6.1, R322-6.3, R322-6.4 et R322-7,**

**VU le Code de l'Urbanisme,**

**VU le Code de l'Environnement,**

**VU le Code Pénal,**

**VU le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L. 2212-1 et L. 2215-1,**

**VU la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations,**

**VU la loi d'orientation de la forêt n° 2001-602 du 09 juillet 2001,**

**VU les décrets du 9 décembre 1925 et du 11 octobre 1951 classant les forêts de toutes les communes du département du Var, comme particulièrement exposées aux incendies,**

**VU le décret n° 82-389 du 10 mai 1982 relatif au pouvoir des préfets et à l'action des services, des organismes publics de l'Etat dans les départements,**

**VU le décret n° 95-260 du 08 mars 1995 relatif à la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité,**

**VU le décret n° 2002-679 du 29 avril 2002 relatif à la défense et à la lutte contre l'incendie modifiant le Code Forestier,**

**VU le Plan Départemental de Protection des Forêts Contre les Incendies approuvé par Arrêté Préfectoral du 29 décembre 2008 et son analyse du profil de risque de chaque massif forestier,**

VU les avis favorables de la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue, lors de ses séances du 11 mai 2006, 26 mai 2006, 18 juin 2007 et 26 mai 2010,

VU l'avis favorable de la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue, lors de sa séance 23 mars 2011,

CONSIDERANT que les bois, forêts, plantations, reboisements, landes, maquis et garrigues du département du Var sont particulièrement exposés aux incendies de forêt ; qu'il convient, en conséquence, de réglementer le débroussaillage ainsi que d'édicter toutes mesures de nature à assurer la prévention des incendies de forêts, à en faciliter la lutte et à en limiter les conséquences,

CONSIDERANT les particularités de chacun des massifs forestiers du département du Var et leur sensibilité en regard du risque d'incendie de forêt.

**ARRETE :**

**SUR proposition du directeur départemental des Territoires et de la Mer du Var,**

**Article 1 :** Les modalités d'application des Obligations Légales de Débroussaillage sont définies par classes de massifs forestiers, délimitées en fonction des risques encourus par les personnes, les biens et le milieu naturel. Le classement prend en compte différents indicateurs parmi lesquels la pression annuelle de mise à feu, la surface moyenne brûlée annuellement, le risque moyen annuel (*% de surface combustible parcourue annuellement par le feu en moyenne*), l'évolution du nombre annuel moyen de feux et de la surface annuelle parcourue, la fréquence de passage des incendies et les actions de prévention mises en œuvre.

Par ordre d'exposition au risque d'incendie décroissant, le département est divisé en 3 classes de massifs :

- Classe 1, massifs très sensibles
- Classe 2, massifs sensibles
- Classe 3, massifs à sensibilité modérée

La carte en annexe 1 et le tableau en annexe 2 fixent la répartition des communes par classe de sensibilité, en tenant compte des particularités de chaque massif.

**Article 2 :** Les dispositions du présent arrêté sont applicables sur le territoire de toutes les communes du Var :

- dans les bois, forêts, plantations, reboisements, landes, maquis et garrigues,
- ainsi que sur tous les terrains qui sont situés à moins de 200 mètres de ces formations, y compris les voies qui les traversent, l'ensemble étant défini par l'arrêté préfectoral du 5 avril 2004 sur la base cartographique I.G.N. Au 1/25 000.

**Article 3 :** Pour l'application du présent arrêté, il convient de définir par :

- Arbustes : tous les végétaux ligneux de moins de 3 m de haut
- Arbres : tous les végétaux ligneux d'une hauteur supérieure ou égale 3 m
- Houppiers : l'ensemble des branchages et feuillages d'un arbre ou d'un arbuste
- Bouquet : ensemble d'arbres ou d'arbustes dont les houppiers sont jointifs
- Glacis : zone exempte de végétation ligneuse (arbustes, troncs d'arbres) où la strate herbacée est maintenue rase.

Toutes les distances mentionnées sont mesurées à l'horizontale à partir de la projection verticale au sol des houppiers, la dimension d'un bouquet est la plus grande dimension déterminée par l'ensemble des houppiers.

**Article 4 :** En application de l'article L. 321-5-3 du code forestier, le débroussaillage a pour objectif la protection des personnes, biens, installations et des milieux naturels contre les feux de forêt. Son objet est de diminuer l'intensité et de limiter la propagation des incendies par la réduction des combustibles végétaux en garantissant une rupture de la continuité horizontale et verticale du couvert végétal, et en procédant à l'élagage des sujets maintenus et à l'élimination des rémanents de coupe.

Le débroussaillage ne vise pas à l'éradication définitive de la végétation et ne s'assimile ni à une coupe rase ni à un défrichement.

Il doit être mené de façon respectueuse vis à vis :

- des espèces protégées dont la destruction est interdite,
- des végétaux à caractère patrimonial qui seront conservés de façon prioritaire dans le cadre du débroussaillage,
- des essences feuillues et résineuses, quelle que soit leur taille si elles sont nécessaires pour assurer la régénération ou le renouvellement du peuplement sans augmentation de densité de ce dernier, et susceptibles de devenir des arbres développant leur houppier à une hauteur supérieure à 3m de hauteur,
- de toutes les essences agricoles ou d'agrément régulièrement entretenues et au développement contenu.

**Article 5 :** La réalisation du débroussaillage et le maintien en état débroussaillé incluent donc :

1. Le maintien, notamment par les moyens de taille et l'élagage, des premiers feuillages des arbres à une distance minimale de tout point des constructions et installations :

- d'au moins 5 m pour les massifs en classe 1,
- d'au moins 4 m pour les massifs en classe 2,
- d'au moins 3 m pour les massifs en classe 3,

2. L'éloignement des houppiers les uns des autres d'au moins 3 m pour tous les massifs.

Cette disposition s'entend avec possibilité de maintenir des bouquets d'arbres d'un diamètre maximal de 15 m, et des bouquets d'arbustes d'un diamètre maximal de 3m.

3. La suppression des arbustes en sous étage des arbres maintenus, à l'exception des essences feuillues ou résineuses indispensables pour assurer la régénération ou le renouvellement du peuplement quand ils s'avèrent nécessaires, maintenues en nombre limité et dans le respect des conditions définies à l'article 4.

4. L'élagage des arbres maintenus sur les 2/3 de leur hauteur jusqu'à une hauteur minimale de 2,50 m pour les sujets de plus de 4 m.

5. La coupe au niveau du sol de la végétation herbacée et ligneuse basse.

6. Le ratissage et l'élimination des feuilles et des aiguilles dans la zone des 20 m autour des constructions et installations et sur les toitures des bâtiments.

7. L'élimination des végétaux et morceaux de végétaux morts, ainsi que les rémanents de coupe et de débroussaillage dans le strict respect de la réglementation en vigueur.

8. Les haies non séparatives, assimilées à des bouquets d'arbres d'une longueur de 15 m maximum d'un seul tenant, doivent être distantes des constructions, installations et des autres ligneux,

- d'au moins 5 m pour les massifs en classe 1,
- d'au moins 4 m pour les massifs en classe 2,
- d'au moins 3 m les massifs en classe 3,

et avoir une épaisseur maximale de 2 m.

9. Les haies séparatives, d'une hauteur maximale de 2 m doivent être distantes d'au moins 3 m des constructions, installations, de l'espace naturel et des haies voisines en vis à vis, et avoir une épaisseur maximale de 2 m.

10. Les voies d'accès doivent être dégagées de toute végétation sur une hauteur de 4 m à l'aplomb de la plate-forme et sur la totalité de la plate-forme de manière à obtenir un gabarit de passage de 4 m minimum.

11. Le maintien en état débroussaillé doit être assuré chaque année avant la saison estivale et en tout état de cause au plus tard le 15 juin.

**Article 6 :** Dans les zones définies aux articles 1 et 2 du présent arrêté, les obligations de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé sont applicables aux :

a) Abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m ainsi qu'aux voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 m de part et d'autre de la voie (plate-forme).

En outre, le Maire peut porter de cinquante jusqu'à cent mètres l'obligation mentionnée ci-dessus par arrêté municipal.

b) Terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan d'occupation des sols ou plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

c) Terrains servant d'assiette à l'une des opérations régies par les articles L 311-1, L 315-1, L 322-2 et les terrains mentionnés aux articles L.443-1 à L.443-4 et à l'article L.444-1 du code de l'urbanisme (les ZAC, les lotissements les associations foncières urbaines, les terrains de camping et de caravanage, les Parcs Résidentiels de Loisir, les Habitations Légères de Loisir ou autres réalisations de même nature).

Les modalités du débroussaillage à l'intérieur des campings pourront être ajustées par dérogation aux dispositions qui précèdent, dans le cadre d'un schéma présenté par le propriétaire ou le gestionnaire, après avis favorable de la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue et agrément par arrêté préfectoral.

d) Terrains situés dans les zones délimitées et spécifiquement définies comme devant être débroussaillées et maintenues en état débroussaillé, en vue de la protection des constructions par un plan de prévention des risques naturels prévisibles établi en application des articles L 562-1 à L 562-7 du code de l'environnement.

Les travaux sont à la charge du propriétaire des constructions, chantiers, travaux et installations et de ses ayants droits dans les cas mentionnés en a), et du propriétaire des terrains concernés et de ses ayants droit dans les cas mentionnés en b), c) et d)

**Article 7 : Débroussaillage des infrastructures linéaires visées à l'article L 322-3 du code forestier**

a) Dispositions applicables aux infrastructures routières et voies ferrées :

**Autoroutes :** Le débroussaillage devra être réalisé sur une largeur de 20 m de part et d'autre de la plate-forme avec un glacis de végétation de 2 m.

**Routes nationales, départementales et autres voies ouvertes à la circulation publique motorisée :**

Le débroussaillage devra être réalisé sur une largeur de :

- 10 m de part et d'autre de la plateforme dans les massifs de classes 1 et 2, avec un glacis de végétation sur 2 m (des arbres remarquables peuvent exceptionnellement être maintenus).
- 5 m de part et d'autre de la plateforme dans les massifs de classe 3, avec un glacis de végétation sur 2 m (des arbres ou alignements d'arbres remarquables peuvent exceptionnellement être maintenus).

Un élagage sur 4 m à l'aplomb de la plate-forme sera réalisé dans tous les cas.

Les largeurs et les modalités des obligations relatives aux réseaux autoroutiers et des routes nationales, départementales et autres voies ouvertes à la circulation publique pourront être modulés dans le cadre d'un schéma global de débroussaillage de la voirie. Ce document, qui sera présenté par le maître de l'ouvrage, devra être agréé, après avis de la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue.

**Abords des voies ferrées, dans les zones définies aux articles 1 et 2 :** débroussaillage sur une largeur de 7 m de part et d'autre de la voie.

Sur des tronçons présentant des garanties particulières ou une configuration susceptibles d'empêcher un départ de feu, la largeur et les modalités pourront être adaptées, dans le cadre d'un schéma global de débroussaillage de la voie. Ce document, qui sera présenté par le maître de l'ouvrage, devra être agréé, après avis de la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue.

b) Dispositions dérogatoires prises en application du schéma global de débroussaillage du réseau des voies départementales

En application de l'article 7 alinéa a) ci dessus et suite à l'avis favorable émis par la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue, lors de sa séance du 26 mai 2010, le schéma global de débroussaillage du réseau des voies départementales actualisé présenté par le Conseil Général du VAR, et dont les modalités figurent en annexe 3 du présent arrêté, est agréé.

Les voies départementales sont classées en plusieurs catégories en fonction de l'intérêt qu'elles présentent pour la lutte contre les feux de forêt :

- les routes classées en « zone d'appui » qui feront l'objet d'un débroussaillage sur une largeur totale de 30m,
- les routes classées en « zone d'appui élémentaire » (ZAE) qui feront l'objet d'un débroussaillage sur une largeur totale de 50 mètres,
- les routes classées en « zone d'appui principale ou stratégique » (ZAP ou ZAS) qui feront l'objet d'un débroussaillage sur une largeur totale d'au moins 100 mètres.

Les voies départementales non listées dans l'annexe 3 jointe sont assimilées à des ouvrages de liaison, à ce titre le débroussaillage obligatoire comprend :

- un glacis sans aucune végétation arborée, arbustive et herbacée sur 2 mètres de part et d'autres de l'emprise de la voie,
- un gabarit de circulation de 4 mètres de hauteur à respecter au dessus de la voie en intervenant sur le peuplement arboré.

c) Dispositions dérogatoires prises en application du plan de débroussaillage pluriannuel du réseau autoroutier dans le département du VAR :

En application de l'article 6 alinéa a) ci dessus, et suite à l'avis favorable émis par la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue, lors de sa séance du 11 mai 2006, le plan de débroussaillage pluriannuel du réseau autoroutier dans le département du VAR présenté par la société ESCOTA, dont les modalités figurent en annexe 4 du présent arrêté, est agréé en tant que schéma global d'aménagement de la voirie et fixe les obligations légales et modalités de débroussaillage s'appliquant le long du réseau autoroutier départemental.

d) Débroussaillage des lignes électriques

Sous les lignes électriques, les obligations de débroussaillage suivantes s'appliquent dans la traversée des zones définies aux articles 1 et 2 :

- **Lignes basse tension à fils nus** : débroussaillage de part et d'autre de l'emprise de la ligne et autour des poteaux :

- d'au moins 20 m pour les massifs en classes 1 et 2,
- d'au moins 10 m pour la massifs en classe 3,

Aucune nouvelle création de ligne électrique basse tension à fil nu n'est autorisée dans le département dans les zones définies aux articles 1 et 2 : les conducteurs devront dans tous les cas être isolés ou la ligne enterrée.

- **Lignes basse tension en conducteurs isolés** : le débroussaillage consistera en l'entretien courant et notamment l'élagage pour empêcher, en toute circonstance, le contact des lignes avec la végétation environnante.

- **Lignes moyenne et haute tension** : élagage et suppression des arbres situés à moins de 5 m dans toutes les directions à partir des conducteurs extérieurs de la ligne.

- **Installations électriques fondées au sol** : débroussaillage sur une distance de 5 m.

Les bois de plus de 7 cm de diamètre issus de ces opérations seront débités en tronçons d'une longueur maximale de 1 m et dispersés sur place, la mise en andains est interdite. Les autres résidants de coupe seront éliminés dans le strict respect de la réglementation en vigueur.

**Article 8** : Il est rappelé que dans le cas de zones concernées par plusieurs types d'obligations, c'est la disposition la plus contraignante qui s'applique.

**Article 9** : Les propriétaires qui ne procèdent pas aux travaux de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, ainsi que sur la totalité de la surface des terrains situés en zone urbaine, des terrains situés dans les zones délimitées et spécifiquement définies comme devant être débroussaillées et maintenues en état débroussaillé en vue de la protection des constructions, par un plan de prévention des risques naturels sont passibles d'une amende de 4<sup>ème</sup> classe (135 €).

Pour les terrains compris dans les lotissements, ZAC, AFU et terrains de camping caravanning, l'infraction relève de l'amende prévue par les contraventions de 5<sup>ème</sup> classe pouvant aller jusqu'à 1500 €.

En cas de violation constatée de l'obligation de débroussailler ou de maintien en état débroussaillé, le Maire, ou le cas échéant, le représentant de l'Etat dans le département met en demeure les propriétaires d'exécuter les travaux dans un délai qu'il fixe. Si les intéressés n'exécutent pas les travaux prescrits dans les délais, la commune y pourvoit d'office à leur charge, indépendamment des poursuites pénales qui peuvent être exercées.

Sans préjudice des dispositions de l'article L 2212-1 du code général des collectivités territoriales, le Maire assure le contrôle de l'exécution des obligations de l'article 6 du présent arrêté.

**Article 10 :** Les arrêtés préfectoraux du 5 avril 2004, du 10 novembre 2006, du 18 juin 2007, du 26 mai 2010 sont abrogés.

**Article 11 :** Le présent arrêté peut faire l'objet de recours contentieux devant le Tribunal Administratif de TOULON dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

**Article 12 :** Le Secrétaire Général de la Préfecture du Var, les Sous-préfets de Draguignan et Brignoles, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer, la Directrice Départementale de la Protection des Populations, le Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours, le Colonel commandant du Groupement de Gendarmerie, le Directeur Départemental de la Sécurité Publique, le Directeur de l'Agence Interdépartementale Var Alpes-Maritimes, de l'Office National des Forêts, les Maires, les gardes de l'Office National de la Chasse et de la Faune Sauvage, les gardes de l'Office National de l'Eau et des Milieux Aquatiques sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs et affiché dans toutes les communes par les soins des Maires.

  
Le Préfet  
Paul MOURIER

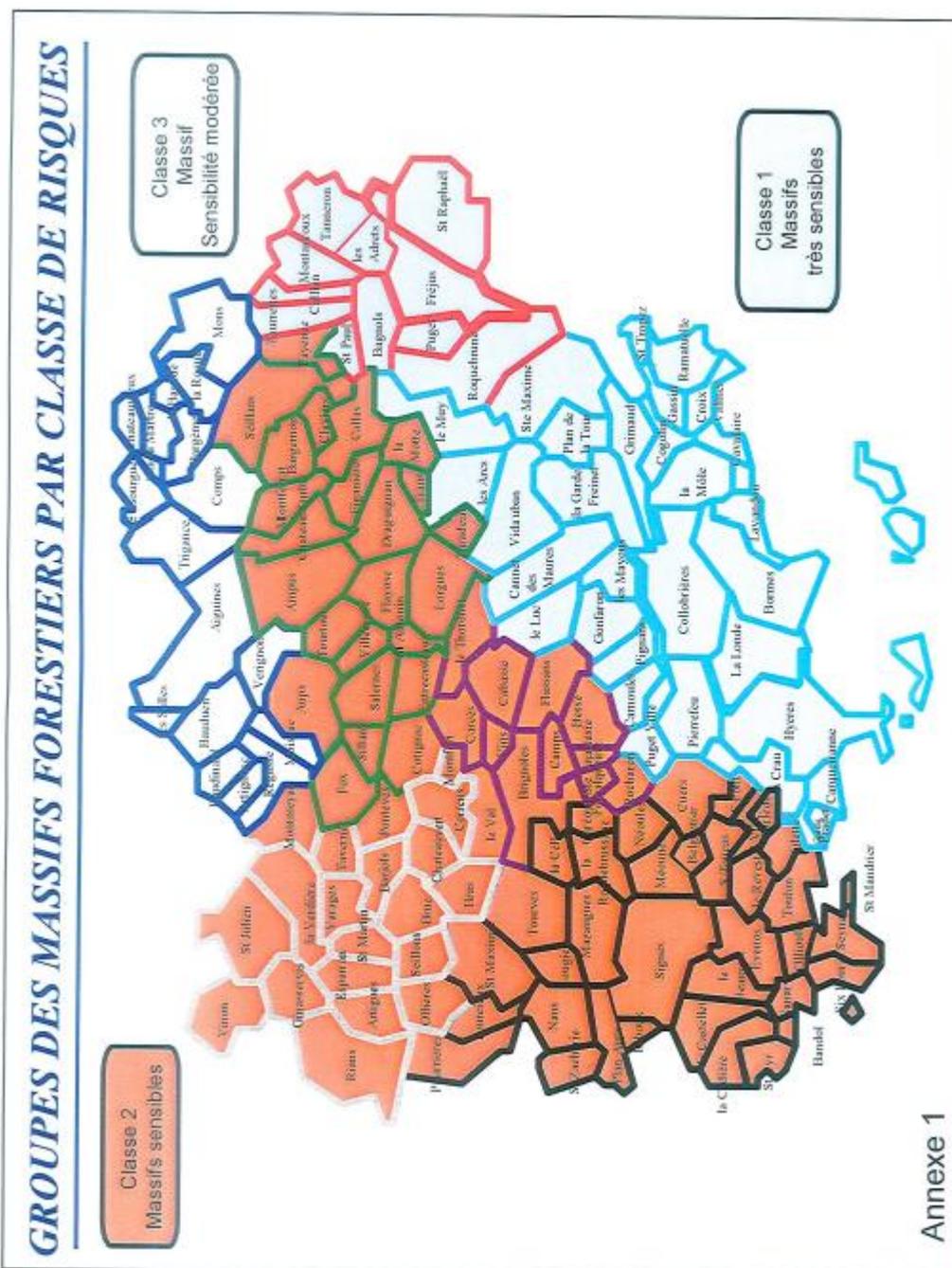
**Annexes :**

Annexe 1 : carte des groupes de massifs par sensibilité

Annexe 2 : liste des communes par classe de sensibilité

Annexe 3 : modalités de débroussaillage du réseau des voies départementales selon le schéma global de débroussaillage approuvé

Annexe 4 : modalités de débroussaillage du réseau autoroutier selon le plan de débroussaillage pluriannuel approuvé



Arrêté préfectoral portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var

## ANNEXE 2

Classe de sensibilité	COMMUNES
Sensibilité modérée	AIGUINES
Sensibilité modérée	ARTIGNOSC SUR VERDON
Sensibilité modérée	BARGEME
Sensibilité modérée	BASTIDE (LA)
Sensibilité modérée	BAUDINARD SUR VERDON
Sensibilité modérée	BAUDUEN
Sensibilité modérée	BOURGUET(LE)
Sensibilité modérée	BRENON
Sensibilité modérée	CHATEAUVIEUX
Sensibilité modérée	COMPS SUR ARTUBY
Sensibilité modérée	MARTRE (LA)
Sensibilité modérée	MOISSAC-BELLEVUE
Sensibilité modérée	MONS
Sensibilité modérée	REGUSSE
Sensibilité modérée	ROQUE ESCLAPON (LA)
Sensibilité modérée	SALLES SUR VERDON (LES)
Sensibilité modérée	TRIGANCE
Sensibilité modérée	VERIGNON
Sensible	AMPUS
Sensible	ARTIGUES
Sensible	AUPS
Sensible	BANDOL
Sensible	BARGEMON
Sensible	BARJOLS
Sensible	BEAUSSET(LE)
Sensible	BELGENTIER
Sensible	BESSE SUR ISSOLE
Sensible	BRAS
Sensible	BRIGNOLES
Sensible	BRUE-AURIAC
Sensible	CABASSE
Sensible	CADIERE D'AZUR (LA)
Sensible	CALLAS
Sensible	CAMPS LA SOURCE
Sensible	CARCES
Sensible	CASTELET (LE)
Sensible	CELLE (LA)
Sensible	CHATEAUDOUBLE
Sensible	CHATEAUVERT

ANNEXE 2  
LISTE DES COMMUNES  
PAR CLASSE DE SENSIBILITE

Page 1/4

Arrêté préfectoral portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire  
et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var

## ANNEXE 2

Sensible	CLAVIERS
Sensible	CORRENS
Sensible	COTIGNAC
Sensible	CUERS
Sensible	DRAGUIGNAN
Sensible	ENTRECASTEAUX
Sensible	ESPARRON DU VERDON
Sensible	EVENOS
Sensible	FARLEDE (LA)
Sensible	FAYENCE
Sensible	FIGANIERES
Sensible	FLASSANS SUR ISSOLE
Sensible	FLAYOSC
Sensible	FORCALQUEIRET
Sensible	FOX-AMPHOUX
Sensible	GARDE (LA)
Sensible	GAREOULT
Sensible	GINASSERVIS
Sensible	LORGUES
Sensible	MAZAUGUES
Sensible	MEOUNES LES MONTRIEUX
Sensible	MONFORT SUR ARGENS
Sensible	MONTFERRAT
Sensible	MONTMEYAN
Sensible	MOTTE (LA)
Sensible	NANS LES PINS
Sensible	NEOULES
Sensible	OLLIERES
Sensible	OLLIOULES
Sensible	PLAN D'AUPS STE BAUME
Sensible	PONTEVES
Sensible	POURCIEUX
Sensible	POURRIERES
Sensible	REVEST LES EAUX (LE)
Sensible	RIANS
Sensible	RIBOUX
Sensible	ROCBARON
Sensible	ROQUEBRUSSANNE (LA )
Sensible	ROUGIERS
Sensible	SAINT JULIEN LE MONTAGNIER
Sensible	SAINT MANDRIER SUR MER

ANNEXE 2  
LISTE DES COMMUNES  
PAR CLASSE DE SENSIBILITE

Page 2/4

Arrêté préfectoral portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire  
et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var

### ANNEXE 2

Sensible	SAINT-ANTONIN DU VAR
Sensible	SAINT-CYR SUR MER
Sensible	SAINT-MARTIN DE PALIERES
Sensible	SAINT-MAXIMIN LA STE BAUME
Sensible	SAINT-ZACHARIE
Sensible	SAINTE-ANASTASIE SUR ISSOLE
Sensible	SALERNES
Sensible	SANARY SUR MER
Sensible	SEILLANS
Sensible	SEILLONS SOURCE D'ARGENS
Sensible	SEYNE SUR MER (LA)
Sensible	SIGNES
Sensible	SILLANS LA CASCADE
Sensible	SIX FOURS LES PLAGES
Sensible	SOLLIES PONT
Sensible	SOLLIES TOUCAS
Sensible	SOLLIES VILLE
Sensible	TARADEAU
Sensible	TAVERNES
Sensible	THORONET (LE)
Sensible	TOULON
Sensible	TOURTOUR
Sensible	TOURVES
Sensible	TRANS EN PROVENCE
Sensible	VAL (LE)
Sensible	VALETTE DU VAR (LA)
Sensible	VARAGES
Sensible	VERDIERE (LA)
Sensible	VILLECROZE
Sensible	VINON SUR VERDON
Sensible	VINS SUR CARAMY
Très sensible	ADRETS DE L'ESTEREL (LES)
Très sensible	ARCS SUR ARGENS (LES)
Très sensible	BAGNOLS EN FORET
Très sensible	BORMES LES MIMOSAS
Très sensible	CALLIAN
Très sensible	CANNET DES MAURES (LE)
Très sensible	CARNOULES
Très sensible	CARQUEIRANNE
Très sensible	CAVALAIRE
Très sensible	COGOLIN

ANNEXE 2  
LISTE DES COMMUNES  
PAR CLASSE DE SENSIBILITE

Page 3/4

Arrêté préfectoral portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire  
et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var

**ANNEXE 2**

<b>Très sensible</b>	<b>COLLOBRIERES</b>
<b>Très sensible</b>	<b>CRAU (LA)</b>
<b>Très sensible</b>	<b>CROIX VALMER (LA)</b>
<b>Très sensible</b>	<b>FREJUS</b>
<b>Très sensible</b>	<b>GARDE FREINET (LA)</b>
<b>Très sensible</b>	<b>GASSIN</b>
<b>Très sensible</b>	<b>GONFARON</b>
<b>Très sensible</b>	<b>GRIMAUD</b>
<b>Très sensible</b>	<b>HYERES</b>
<b>Très sensible</b>	<b>LAVANDOU (LE)</b>
<b>Très sensible</b>	<b>LONDE LES MAURES (LA)</b>
<b>Très sensible</b>	<b>LUC (LE)</b>
<b>Très sensible</b>	<b>MAYONS (LES)</b>
<b>Très sensible</b>	<b>MÔLE (LA)</b>
<b>Très sensible</b>	<b>MONTAUROUX</b>
<b>Très sensible</b>	<b>MUY (LE)</b>
<b>Très sensible</b>	<b>PIERREFEU</b>
<b>Très sensible</b>	<b>PIGNANS</b>
<b>Très sensible</b>	<b>PLAN DE LA TOUR</b>
<b>Très sensible</b>	<b>PRADET (LE)</b>
<b>Très sensible</b>	<b>PUGET SUR ARGENS</b>
<b>Très sensible</b>	<b>PUGET VILLE</b>
<b>Très sensible</b>	<b>RAMATUELLE</b>
<b>Très sensible</b>	<b>RAYOL-CANADEL / MER (LE )</b>
<b>Très sensible</b>	<b>ROQUEBRUNE SUR ARGENS</b>
<b>Très sensible</b>	<b>SAINT-PAUL EN FORET</b>
<b>Très sensible</b>	<b>SAINT-RAPHAEL</b>
<b>Très sensible</b>	<b>SAINT-TROPEZ</b>
<b>Très sensible</b>	<b>SAINTE-MAXIME</b>
<b>Très sensible</b>	<b>TANNERON</b>
<b>Très sensible</b>	<b>TOURRETTES</b>
<b>Très sensible</b>	<b>VIDAUBAN</b>