

DÉPARTEMENT DU VAR

C O M M U N E D E

BRAS

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



D O C U M E N T 3

Règlement

Élaboration du PLU approuvée par DCM du :	14 mars 2013
Modification n°1 de droit commun approuvée par DCM du :	07 juin 2016
Déclaration de projet et mise en compatibilité approuvée par DCM du :	08 janvier 2019
Modification n°2 simplifiée approuvée par DCM du :	13 mai 2019
Modification n°3 de droit commun prescrite par DCM du :	25 mai 2021
Modification n°3 de droit commun approuvée par DCM du :	8 mars 2022

Sommaire

Titre 1 : Dispositions générales	4
Article 1 : Champ d'application territoriale du plan	5
Article 2 : Portée générale du règlement	5
Article 3 : Structure du règlement	5
Article 4 : Division du territoire en zones	6
Article 5 : Rappels	8
Article 6 : Article R151-21 du code de l'urbanisme	14
Article 7 : Abris de jardin	14
Article 8 : Constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics	15
Article 9 : Lexique	15
Article 10 : Gestion des eaux pluviales et imperméabilisation	25
Article 11 : Défense incendie	27
Titre 2 : Dispositions applicables aux zones Urbaines	28
Zone Ua	29
Zone Ub	38
Zone Uc	45
Zone Ud	52
Titre 3 : Dispositions applicables aux zones À Urbaniser	59
Zone AUb	60
Zone AUc	65
Zone AUpv	76
Titre 4 : Dispositions applicables aux zones Agricoles	80
Zone A	81
Titre 5 : Dispositions applicables aux zones Naturelles et forestières	92
Zone N	93
Titre 6 : Annexes au règlement	103
Annexe 1. Illustrations et Schémas	104
Annexe 2. Annexe au règlement de la zone "A"	105
Annexe 3. Inventaire des changements de destinations autorisés en zone agricole	108
Annexe 4. Patrimoine communal identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique	118
Annexe 5. Bâtiment identifiés au titre de l'article L111-23 du code de l'urbanisme	158
Annexe 6. Délibération du conseil municipal de Bras relative à l'obligation de dépôt d'une déclaration préalable pour les édifications de clôture	160
Annexe 7. Délibération du conseil municipal de Bras relative à l'institution d'un droit de préemption urbain	161

<i>Annexe 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</i>	<i>164</i>
<i>Annexe 9. Délibération du Conseil Municipal de Bras relative au droit de préemption renforcé pour les copropriétés sur la commune</i>	<i>167</i>
<i>Annexe 10. Arrêté Préfectoral du 11 mars 2014 fixant la liste des documents de planification, programmes, projets, manifestations et interventions soumis à l'évaluation des incidences Natura 2000</i>	<i>169</i>
<i>Annexe 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</i>	<i>177</i>
<i>Annexe 12. Arrêté préfectoral - Débroussaillage</i>	<i>187</i>
<i>Annexe 13. Doctrine MISEN</i>	<i>194</i>
<i>Annexe 14. Charte des Brises Vues</i>	<i>205</i>
<i>Annexe 15. Opération façades</i>	<i>207</i>
<i>Annexe 16. Liste des espèces exotiques envahissantes</i>	<i>210</i>

Titre 1 : Dispositions générales

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 : Portée générale du règlement

- 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 règlement

- 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 (disposition abrogée)
 - ▶ 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) (disposition abrogée)

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 L151-8 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 aux articles L. 101-1 à L. 101-3 », 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 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 architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation (...) ». L'article R123-11 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. »

- L'article L151-19 dispose : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »
- ▶ 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°4), dans le rapport de présentation et identifié aux documents de zonages.
- L'article L151-23 du code de l'urbanisme dispose :
 - ↳ « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.
 - ↳ Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »
 - ▶ 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°4), 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 L151-11 du code de l'urbanisme dispose : « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : (...)2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, (les STECAL), les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. ».
- ▶ Ces bâtiments sont répertoriés en annexe du présent règlement (cf. annexe n°3), dans le rapport de présentation et identifiés au zonage conformément à l'article R153-35 du code de l'urbanisme.

⊙ Des bâtiments pouvant être restaurés, dont il reste l'essentiel des murs porteurs

- L'article L111-23 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. ». « La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents

d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L111-11, 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°5*), dans le rapport de présentation et identifiés au zonage conformément à la réglementation en vigueur.

⊙ Des zones présentant des risques d'inondation

- Les zones présentant un risque inondation sont identifiées par un zonage bleu aux documents graphiques du PLU.

⊙ Des secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Conformément à l'article R151-6 du code de l'urbanisme, les secteurs soumis à OAP sont identifiés au document graphique.

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...

⊙ 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°6 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 Préemption 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°7 du règlement).

⊙ Secteurs soumis au Droit de Préemption 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 auprès du service responsable des servitudes et des travaux, à l'adresse suivante:

*GRT Gaz –DO-PERM
Equipe travaux tiers et urbanisme
10 rue Pierre Semard
CS 50329
69383 LYON CEDEX 07
Tél : 04 78 65 59 59
Urbanisme-rm@grtgaz.com*

- **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:

GRT Gaz –DO-PERM
 Equipe travaux tiers et urbanisme
 10 rue Pierre Semard
 CS 50329
 69383 LYON CEDEX 07
 Tél : 04 78 65 59 59
 Urbanisme-rm@grtgaz.com

- 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) 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 R554-26 du Code de l'Environnement, lorsque la norme de GRTgaz est indiquée 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 – ARTÈRE 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 Établissements 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^{ème} 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°5.2 du PLU, Annexes Générales : fiche déterminant la catégorie d'emplacement des ouvrages).

⊙ Les règlements des lotissements

- Les dispositions relatives au maintien et à la caducité des règles d'urbanisme spécifiques aux lotissements sont régies par les articles L 442-9 et suivants du Code de l'urbanisme et R 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- Extrait du code de l'urbanisme en vigueur :
 - ▶ Article L 442-9 du code de l'urbanisme: « **Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement**, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé,

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 ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

- ▶ De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la [loi n° 2014-366](#) du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.
- ▶ Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes. »
- 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

- En application de l'article L111-15 du code de l'urbanisme : Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.
- 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 L152-4 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. (...) » « 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.

⊙ 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 :
 - ▶ 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 ;
 - ▶ elle doit être limitée ;
 - ▶ 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.

⊙ Dérogations au PLU (Article L152-3 du code de l'urbanisme)

- Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :
 - ▶ 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (voir paragraphe ci-avant);
 - ▶ 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions des articles L152-4 à L152-6-2 du code de l'urbanisme.

⊙ 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 – 13617 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.

⊙ 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 n°12).

⊙ 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.
- Opération façades : l'Opération conduite par la ville de Bras a pour objectif de mettre en valeur les rues du village par l'aide aux ravalements de façades. Elle permet d'aider les propriétaires à réhabiliter leurs façades et leur logement en proposant gratuitement des conseils techniques adaptés à leur immeuble, des conseils dans la recherche de financement, et des subventions de la Mairie, en plus des aides financières complémentaires de l'Agglomération et de l'Etat (ANAH). La subvention municipale concerne les immeubles anciens compris dans les périmètres d'opération (voir annexe 15)

Article 6 : Article R151-21 du code de l'urbanisme

- Le présent règlement s'oppose à l'application de l'article R151-21 troisième alinéa du code de l'urbanisme, qui dispose : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Article 7 : Abris de jardin

- Les chalets en bois sont autorisés dans toutes les zones aux conditions cumulatives suivantes :
 - ▶ qu'ils représentent une emprise maximale de 9 m² ;
 - ▶ qu'ils soient édifiés sur une parcelle possédant une construction à usage d'habitation ayant une existence légale ;
 - ▶ qu'ils soient parfaitement insérés dans leur contexte environnant ;
 - ▶ qu'ils respectent les règles d'implantation de la zone concernée.

Article 8 : Constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics

- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés sont autorisés dans toutes les zones du PLU et ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 14 des différentes zones.
- Sont admis, dans l'ensemble des zones du PLU, sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussement inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Article 9 : Lexique

❖ Accès :

- Accès du terrain d'assiette du projet : l'accès correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, partie de terrain donnant sur la voie, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.
- Accès aux voies publiques : l'accès aux voies publiques peut s'effectuer par une voie privée ou par une portion de terrain privé.

❖ 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 100m² et si sa profondeur excède 2 mètres (article R421-23 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 m². 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 m² 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).

❖ Alignement :

- L'alignement correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée et ne concerne que les propriétés riveraines d'une voie publique ou d'une emprise publique ouverte. Il peut résulter :
 - ▶ soit d'un état de fait ;
 - ▶ soit de l'approbation d'un plan d'alignement ;
 - ▶ soit de l'inscription d'un emplacement réservé pour l'élargissement ou la création d'une voie.

❖ Annexe :

Bâtiment ou partie de bâtiment, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, et dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale (liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, locaux piscines, pool house, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos, carport, garage non accolé ...). Une annexe doit être implantée selon un éloignement restreint avec la construction principale afin de marquer un lien d'usage. L'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement.

❖ Arbres de haute futaie (ou de haute tige) :

- Un arbre de haute futaie est un arbre qui s'élève à une hauteur minimum de 5 m ou qui a un tronc de 80 cm de circonférence minimum à 1 m du sol.
- Les arbres plantés en tant qu'arbres de haute tige dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme accordée seront dès lors considérés comme répondant à la définition des arbres de haute tige existants à conserver.
- Seuls les arbres de haute tige en mauvais état phytosanitaire ou présentant un risque avéré pour la sécurité des personnes ou de nature à causer, de manière directe, des dommages sérieux et avérés aux biens existants sur le terrain (risque de chute notamment), pourront être abattus et remplacés par des arbres de même essence ayant une « force » minimum de « 20-25 ». Dans tous les cas, les dits arbres ne pourront être abattus que si l'abattage constitue l'unique solution pour pallier tout risque ou dommage.
- Types d'arbres : les différents types d'arbres auquel il est fait référence dans le présent règlement sont les suivants, par gabarits décroissants :
 - ▶ arbres de niveau 1 : arbres de haute futaie : pins d'Alep, chênes, tilleuls, etc. ;
 - ▶ arbres de niveau 2 : arbres de taille moyenne : oliviers, lauriers, cyprès, etc.

❖ Bâtiment :

- Volume construit au-dessus du sol, avec ou sans fondation, aménageable pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel, touristique, sportif ou de loisirs, commercial ou agricole...

❖ 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.

❖ CINASPIC :

- Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif. Elles recouvrent les destinations correspondant notamment aux catégories suivantes :
 - ▶ les locaux affectés aux services municipaux, communautaires, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil et au renseignement du public ;
 - ▶ les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;
 - ▶ les crèches et haltes garderies ;
 - ▶ les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
 - ▶ les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;
 - ▶ les établissements de santé publics : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), dispensaires ;
 - ▶ les établissements de santé privés d'intérêt collectif (ESPIC). Ces ESPIC sont gérés par des personnes morales de droit privé, qui poursuivent un but non lucratif (association ou fondation) et s'engagent à respecter certaines garanties (prévues à l'article L.6164-22 du Code de la santé publique et reprise notamment sous la forme d'un projet institutionnel) ;
 - ▶ les établissements d'action sociale ou médico-sociale publics ou privés d'intérêt collectif à but non lucratif (ESmsPIC) ;
 - ▶ les établissements de santé de type Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD), cliniques, etc. ;
 - ▶ les établissements culturels et les salles de spectacle, les cinémas, les casinos de jeux ;
 - ▶ les établissements sportifs à caractère non commercial ;
 - ▶ les équipements sportifs structurants ou stades ;
 - ▶ les aménagements et constructions liés aux activités de sport et de loisirs, ainsi que les bâtiments et constructions annexes pouvant y être liés (vestiaire, gradins, locaux techniques, etc...)
 - ▶ les parcs des expositions ;
 - ▶ les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
 - ▶ les parcs de stationnement public.

❖ 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 R421-12 du Code de l'Urbanisme.

❖ Commerce :

- Commerce de détail : commerce qui vend essentiellement des produits à l'unité à des consommateurs pour un usage domestique ; le « e-commerce » correspondant à la définition ci-après constitue un commerce de détail.
- Commerce de gros : commerce qui vend essentiellement des produits à destination des professionnels.

❖ Construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLU :

- Sont considérées comme construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLU les constructions régulièrement autorisées et achevées et les constructions régulièrement autorisées et ayant fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier.

❖ Construction à usage d'hébergement hôtelier :

- Il s'agit des constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l'hébergement, le minimum d'espaces communs et de services propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil,...).

❖ Constructions à usage d'artisanat :

- Elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels.

❖ Constructions à usage de commerces :

- Elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités économiques d'achat et vente de biens ou de services. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Les bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent ainsi de la catégorie « commerce » alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entreront dans la catégorie « bureaux ».

❖ Contigu :

- Des constructions sont contiguës lorsque leurs façades ou pignons sont directement en contact l'un avec l'autre, sur une portion significative. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, un porche ou un angle de construction ne constituent pas des constructions contiguës.

❖ 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 la mutation 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 et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser (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 :

- L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (définition de l'article R420-1 du Code de l'Urbanisme). Cette définition de l'emprise au sol ne vaut que pour les modalités de définition des champs d'application des procédures prévues par le Code de l'Urbanisme (déclaration préalable, permis d'aménager, etc...). La circulaire du 3 février 2012 précise toutefois qu'il appartient au PLU de définir précisément, en fonction des circonstances locales, les modalités retenues pour le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol (CES)
- Dans le cas présent, et l'emprise au sol se définissant comme la projection verticale d'un volume de construction, il a été choisi de considérer que ne rentrent en compte dans le calcul de l'emprise au sol que les constructions générant un volume stricto sensu (ex : habitation, garage, cuisine d'été couverte, etc...). Les constructions générant une imperméabilisation potentielle mais ne constituant pas un volume stricto sensu comme les terrasses non couvertes, les piscines, les voies d'accès et les aires de stationnement non couvertes des véhicules ne sont en revanche pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol (cf. également définition espaces libres).

❖ Emprises publiques :

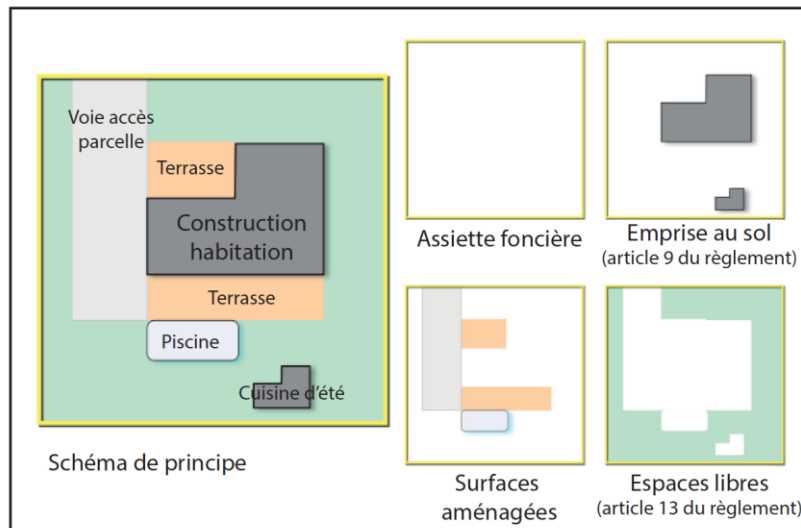
- Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes...).

❖ 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 R130-1 du Code de l'Urbanisme.

❖ Espaces libres :

- Les espaces libres s'entendent comme des espaces non imperméabilisés et correspondant aux parties du terrain libres de toute construction (habitation, annexes fermées, etc...) ou de tout aménagement (voie d'accès, aire de stationnement, terrasse, piscine, etc...). Le calcul du coefficient d'espace libre se fait donc par la déduction, à l'échelle du terrain de référence, de l'emprise au sol des constructions et de l'emprise au sol de ces divers aménagements, selon le schéma de principe présenté ci-après :



- Les dalles de couverture des constructions situées en sous-sol seront recouvertes de terre végétale sur une épaisseur minimale de 1 m. Elles peuvent être incluses dans le coefficient d'espace libre.

❖ Exhaussement de sol :

- Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² 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.

❖ Extension :

- Une extension consiste en un agrandissement d'une construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. Une extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement) et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.
- La création d'un garage accolé à une construction principale est considérée comme une extension de ladite construction.

❖ Façade :

- Les façades d'un bâtiment sont constituées par ses faces verticales, situées au-dessus du niveau du sol.
- Elles sont constituées des structures porteuses et des murs rideaux à l'exclusion des éléments en saillie (balcons, oriels, corniches...). Dans le cas de plusieurs façades, c'est celle qui règne sur la plus grande longueur mesurée horizontalement qui est retenue. Une façade peut comporter une ou plusieurs ouvertures.

❖ Gabarit :

- Le gabarit définit le volume maximal à l'intérieur duquel doit s'inscrire le projet de construction.

❖ Installation classée pour la protection de l'environnement (soumise à déclaration ou à autorisation) :

- Au sens de l'article L.511-1 du Code de l'Environnement, sont considérés comme installations classées, « [...] les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. »
- Les dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles ter et 4 du Code Minier.

❖ 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.

❖ 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.

❖ Intérêt général :

- Les constructions et installations d'intérêt général correspondent à des équipements d'usage collectif à vocation, notamment, éducative, culturelle, de loisirs, sociale, sanitaire, hospitalière, de sécurité, d'infrastructure.

❖ Limite d'emprise publique et de voie :

- La limite d'emprise publique et de voie est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

❖ Limites séparatives :

- Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure de voies publiques ou privées.
- Les limites séparatives peuvent être les limites de l'unité foncière en cas de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire.

❖ 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.

❖ Retrait :

- Le retrait est la distance séparant le projet de construction d'une limite séparative, ou d'une emprise publique ou d'une voie. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative, ou à l'emprise publique ou à une voie.
- Une marge de recul correspond à un retrait.

❖ 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...).

❖ Service public :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics concernent toutes les constructions édifiées pour le compte de l'Etat ou tout autre collectivité publique : énergie, eau potable, télécommunication, transports, services postaux, défense incendie, etc.

❖ 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.

❖ Surface de plancher :

- Conformément à l'article R.111-22 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 :
 - ▶ Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
 - ▶ Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
 - ▶ Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
 - ▶ 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 ;
 - ▶ Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial
 - ▶ 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 ;
 - ▶ 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 ;
 - ▶ 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 :

- Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.

❖ 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. À 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 :

- Une 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 de l'article R151-35 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 L151-25 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.
- Article L151-13 du code de l'urbanisme : Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés:
 - ▶ 1° Des constructions ;

- ▶ 2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- ▶ 3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

Article 10 : Gestion des eaux pluviales et imperméabilisation

❖ Définition :

- Une surface imperméabilisée est une surface sur laquelle l'eau de pluie ne peut plus s'infiltrer. Elle comprend les surfaces occupées par les bâtiments (constructions, piscines, terrasses...) ainsi que les surfaces revêtues avec des produits étanches (toitures, toitures terrasses, bitume, enrobé, bi couche, asphalte, béton, pavés autobloquants, pavés scellés au ciment, etc.) et les sols stabilisés (matériaux compactés).
- Afin d'inciter à la désimperméabilisation et à l'utilisation de revêtements perméables (revêtements de type enrobé drainant, béton poreux, pavé drainant/enherbé...), les surfaces réalisées avec ce type de matériaux (places de parking, voies d'accès, ...) sont comptées comme des surfaces perméables.

❖ Compensation

- Les surfaces imperméabilisées doivent être compensées par la mise en œuvre d'un volume de rétention, proportionnel aux surfaces nouvellement imperméabilisées. En absence de schéma directeur du pluvial précisant les modalités de compensation, doivent correspondre à la doctrine MISEN du Var en vigueur à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme. A la date d'approbation de la modification n°3 du PLU le ratio de compensation issue de la doctrine MISEN est de 100 litres par m² imperméabilisé
- Le calcul appliqué pour la définition du volume de rétention est le suivant :
- $(\text{Surface imperméabilisée nouvellement créée en m}^2 \times 100 \text{ litres}) / 1000 = \text{Volume de rétention en m}^3$
- L'orifice de fuite du système de rétention sera de 60 mm.

❖ Application et exceptions

- Ces dispositions s'appliquent à tous les projets soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, autorisation de lotir, déclaration de travaux, autres), et aux projets non soumis à autorisation d'urbanisme, y compris les travaux structurants d'infrastructures routières et les aires de stationnement, y compris en cas d'élargissement de voies existantes,
- Pour les permis de construire passant par une démolition du bâti existant (superstructures), le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière, quel que soit son degré d'imperméabilisation antérieur.
- Afin de ne pas contraindre les aménagements mineurs qui ne concernent que quelques mètres carrés, les nouveaux aménagements comprenant des surfaces imperméabilisées définies dans le tableau ci-dessous, seront dispensés de la réalisation d'ouvrage de compensation, sous réserve que les surfaces imperméabilisées existantes soient compensées :

Zones du PLU	Surface nouvellement imperméabilisée dispensée de compensation <u>sous réserve que les surfaces imperméabilisées existantes soient compensées</u> :
Ua	≤ à 20 m ²
Ub	≤ à 20 m ²
Uc et Uca	≤ à 20 m ²
Ud	≤ à 20 m ²
AUa	≤ à 20 m ²
AUb	≤ à 20 m ²
AUc	≤ à 20 m ²
A et secteurs	≤ à 50 m ²
N et secteurs	≤ à 20 m ²

▶ Exemple d'application de la règle :

- ↳ construction existante de 100 m² comportant des mesures de compensation de l'imperméabilisation, projet d'extension ≤ à 20 m² : extension dispensée de compensation ;
- ↳ construction existante de 100 m² sans mesures de compensation de l'imperméabilisation, projet d'extension ≤ à 20 m² : compensation obligatoire pour les 120 m² (existant + extension) ;
- ↳ construction existante de 100 m² comportant des mesures de compensation de l'imperméabilisation, projet d'extension ≥ à 21 m² : extension à compenser ;
- ↳ construction existante de 100 m² sans mesures de compensation de l'imperméabilisation, projet d'extension ≥ à 21 m² : compensation obligatoire pour les 121 m² (existant + extension).

❖ Conception des ouvrages de compensation

- Les mesures compensatoires seront exécutées sous forme de techniques dites « alternatives » qui reposent sur l'idée de retenir l'eau de ruissellement au plus près de sa source émettrice en mettant en œuvre un stockage des eaux pluviales (avec favorisation de l'infiltration) puis leur restitution à débit limité vers le milieu naturel.
- De nombreuses techniques existent dont les noues et bassins à ciel ouverts ou couverts, les tranchées d'infiltration, les tranchées drainantes, les puits d'infiltration, les cuves et citernes enterrées, etc. :
- Les ouvrages de rétention devront être situés au point bas des surfaces aménagées.
- Le maître d'ouvrage est tenu à l'obligation de bon fonctionnement et d'entretien des aménagements compensatoires (collecte, rétention, évacuation) afin d'assurer le maintien de leur efficacité dans le temps.

- A noter qu'en cas de projet d'aménagement d'ensemble, la compensation à l'imperméabilisation pourra être envisagée à une échelle globale (échelle du projet d'aménagement voire de la zone).
- Les ouvrages de rétention créés dans le cadre de permis de lotir devront être dimensionnés pour la voirie et pour les surfaces imperméabilisées totales susceptibles d'être réalisées sur chaque lot.

→ Les projets soumis à la Loi sur l'eau devront respecter la doctrine de la MISEN (voir annexe n°13).

Article 11 : Défense incendie

- S'appliquent au territoire de Bras :
 - ▶ Les articles R111-2 et R111-5 du code de l'urbanisme.
 - ▶ L'article R111-13 du code de la construction et de l'habitation.
 - ▶ L'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation.
 - ▶ L'arrêté préfectoral du 30 mars 2015 portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var (figurant en annexe 12 du présent règlement).
- Le Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) a été rédigé par le Service Départemental d'Incendie et de Secours et approuvé par Monsieur le préfet du Var le 8 Février 2017. Il est applicable sur le territoire de Bras et disponible à l'adresse suivante :

<http://www.sdis83.fr/internet/reglement-departemental-de-la-defense-exterieure-contre-lincendie.html>