

DÉPARTEMENT DU VAR

C O M M U N E D E
BRAS

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



D O C U M E N T 1

Exposé des motifs

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

Table des matières

1	Historique des procédures	5
2	Objet de la modification n°3 du PLU	5
3	Justification de la procédure de modification de droit commun.....	6
3.1.1	Bilan du PLU.....	6
3.1.2	La modification de droit commun	6
3.1.3	Saisine de la MRAe au cas par cas	7
4	Les pièces du PLU en vigueur et du PLU modifié	8
4.1	Pièces du PLU en vigueur	8
4.2	Pièces modifiées par la procédure de modification.....	8
5	Modification du règlement – pièce écrite	9
5.1	Modification des dispositions générales.....	9
5.1.1	Article 4.....	9
5.1.2	Article 5.....	9
5.1.3	Article 6.....	10
5.1.4	Article 9.....	10
5.1.5	Article 10	10
5.1.6	Article 11	11
5.2	Modification des articles de la zone Ua	11
5.2.1	Article Ua 2	12
5.2.2	Article Ua 11	13
5.2.3	Article Ua 12	14
5.3	Modification des articles de la zone Ub	15
5.3.1	Article Ub 2	15
5.3.2	Article Ub 7	15
5.3.3	Article Ub 10.....	15
5.3.4	Article Ub 11.....	16
5.3.5	Article Ub 13.....	17
5.4	Modification des articles de la zone Uc.....	18
5.4.1	Article Uc 2	18
5.4.2	Article Uc 11	18
5.4.3	Article Uc 13	19
5.5	Modification des articles de la zone Ud	19
5.5.1	Caractère de la zone.....	19
5.5.2	Article Ud1.....	19
5.5.3	Article Ud2.....	20
5.5.4	Article Ud9.....	20

5.5.5	Article Ud10.....	21
5.5.6	Article Ud11.....	21
5.5.7	Article Ud12.....	22
5.6	Modification des articles de la zone AUb.....	23
5.6.1	Article AUb11.....	23
5.7	Modification des articles de la zone A.....	24
5.7.1	Caractère de la zone.....	24
5.7.2	Article A1.....	24
5.7.3	Article A2 – alinéa secteur Aco.....	25
5.7.4	Article A2 – alinéa zone A.....	25
5.7.5	Article A2 – alinéa secteur inondable.....	27
5.7.6	Article A2 – mise à jour des articles du code de l’urbanisme.....	27
5.7.7	Article A2 – Précision sur les bâtiments identifiés pouvant faire l’objet de demande de changement de destination.	27
5.7.8	Article A6.....	28
5.7.9	Article A10.....	28
5.7.10	Article A11.....	28
5.7.11	Article A13.....	29
5.8	Modification des articles de la zone N.....	30
5.8.1	Caractère de la zone.....	30
5.8.2	Article N1.....	31
5.8.3	Article N2.....	31
5.8.4	Article N2 – alinéa secteur inondable.....	33
5.8.5	Article N2 – alinéa secteur Nco.....	33
5.8.6	Article N10.....	33
5.8.7	Article N11.....	34
5.8.8	Article N13.....	35
6	Suppression de la Zone AUa : reclassement en Uc et N.....	36
6.1	Le règlement de la zone AUa.....	36
6.2	Le zonage de la zone AUa.....	36
6.3	Justification.....	37
7	Modification de la Zone AUc : rédaction d’un règlement associé à des OAP.....	39
7.1	Historique de la zone AUc.....	39
7.2	Acquisition foncières significatives.....	40
7.3	Le projet.....	40
7.3.1	La greffe urbaine.....	40
7.3.2	Un quartier eco-responsable.....	42
7.3.3	Le dessin du projet.....	42

7.3.4	Simulation du nouveau quartier.....	46
7.4	Bilan des espaces résiduels propices au développement résidentiel	47
8	Modification des annexes au règlement.....	48
8.1	Annexe 2.....	48
8.2	Annexe 3.....	48
8.3	Annexe 5.....	49
8.4	Annexe 7.....	49
8.5	Annexe 7.....	49
8.6	Annexe 10.....	49
8.7	Annexe 12.....	49
8.8	Annexe 13.....	49
8.9	Annexe 14.....	49
8.10	Annexe 15.....	49
9	Modification des documents graphiques.....	50
9.1	Evolutions des zones du PLU	50
9.1.1	Réduction de la zone AUc de Roulète	51
9.1.2	Création des secteurs Nco et Aco.....	52
9.2	Evolutions des Prescriptions Graphiques Réglementaires.....	53
9.2.1	Evolution des Emplacements réservés.....	54
9.2.2	Evolution de la traduction des zones inondables dans le PLU modifié.....	56
9.2.3	Correction d’erreurs matérielles	57
9.2.4	Identification du périmètre du secteur soumis à Orientations d’aménagement et de programmation	58
10	Compatibilité de la procédure avec le SCOT Provence Verte Verdon	59
10.1	Compatibilité avec la Partie 1 du DOO	59
10.2	Compatibilité avec la Partie 2 du DOO	61
10.3	Compatibilité avec la Partie 3 du DOO	61

1 Historique des procédures

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**

Bilan du PLU : DCM du **13 avril 2021**

Modification n°3 de droit commun prescrite par DCM du : **25 mai 2021**

approuvée par DCM du **8 mars 2022**

Présente procédure

DCM : Délibération du Conseil Municipal

2 Objet de la modification n°3 du PLU

La municipalité poursuit les objectifs suivants :

- Ouvrir à l'urbanisation la zone « stricte » AUc de Roulète avec création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin d'encadrer le projet urbain.
- Réhabiliter la cave coopérative située en zone Ud par la rédaction de règles plus précises dans le PLU, afin de lui permettre une reconversion favorable au renouvellement urbain tout en conservant une vocation économique, conformément au PADD ;
- Réglementer la gestion du pluvial dans l'ensemble des zones constructibles afin de limiter l'imperméabilisation des sols et le risque induit lié au ruissellement, en application de la doctrine de la MISEN ;
- Réglementer les installations permettant aux ménages d'effectuer des économies d'énergie ;
- Affiner les dispositions concernant les extensions et les annexes autorisées en zones Agricoles et Naturelles ;
- Corriger une erreur matérielle de retranscription du zonage issu de l'Atlas des Zones inondables et matérialiser graphiquement cette donnée.
- Vérifier la compatibilité de la trame verte et bleue du SCOT approuvé en janvier 2020 avec le PLU et si nécessaire ajuster le règlement du PLU pour assurer sa compatibilité avec cette TVB.
- Apporter des évolutions au règlement en matière de stationnement, d'implantation des constructions, de typologie des clôtures, ...

- Ajouter des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans la liste du PLU approuvé, les identifier graphiquement.

La délibération du conseil municipal engageant la procédure de modification indique par ailleurs que des réflexions seront mener dans le cadre de cette procédure sur le devenir de deux zones délimitées au PLU approuvé en 2013 :

- **Ne**= secteur dédié à l'accueil et à la réalisation d'équipements communaux (déchetterie, aire de stationnement pour les artisans). Ce secteur est communal et artificialisé. La présente procédure ne remet pas en cause ce 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. La présente procédure ne remet pas en cause ce secteur.

3 Justification de la procédure de modification de droit commun

3.1.1 Bilan du PLU

La commune a réalisé un bilan de son PLU en 2021 conformément à l'article L153-27 du code de l'urbanisme (version en vigueur à la date du bilan), qui précise que neuf ans au plus après la délibération portant approbation du PLU, le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du PLU et délibère sur l'opportunité de réviser le document.

La commune a délibéré en date du 13 avril 2021 sur le maintien de son PLU.

3.1.2 La modification de droit commun

L'article L153-31 du code de l'urbanisme (version à la date de la DCM engageant la procédure) dispose : « *Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

- 1° *Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables;*
- 2° *Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 3° *Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*
- 4° *Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*
- 5° *Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ».*

L'article L153-41 du code de l'urbanisme dispose :

« *Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

- 1° *Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° *Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° *Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° *Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code ».*

L'article L153-38 du code de l'urbanisme indique :

« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

La commune a entamé dès l'approbation du PLU en 2013 des négociations avec les propriétaires des terrains de la zone AUc de Roulète et avec ceux concernés par la création de l'accès à la zone. Un emplacement réservé avait été positionné à cette fin au PLU de 2013.

Des acquisitions ont eu lieu depuis 2013 pour préparer l'ouverture à l'urbanisation de cette zone. Les parcelles acquises par la commune ne font désormais plus partie de la liste des emplacements réservés.

Ces acquisitions sont significatives dans la mesure où il s'agit de permettre la création de l'accès à la zone.

Par conséquent, en présence de ces acquisitions et avec les acquisitions en cours, la commune peut recourir à la procédure de modification de droit commun pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Les autres évolutions réglementaires entrent elles aussi dans le cadre de la modification de droit commun dans la mesure où la procédure :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables;
- ne réduire pas d'espace boisé classé, ni de zone agricole ou zone naturelle et forestière ;
- ne réduire pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- ne crée pas d'orientations d'aménagement et de programmation dans un secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ».

3.1.3 Saisine de la MRAe au cas par cas

Le Décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, publié le 15 octobre 2021, modifie les dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale systématique à l'occasion (Art. R. 104-12 du CU) :

- *de leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet **la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000** ;*
- *de leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision.*

*A l'exclusion de ces deux cas, les **autres modifications de PLU** relèvent d'un examen au cas par cas.*

Le site Natura 2000 le plus proche est situé sur un territoire voisin, à plusieurs kilomètres de l'enveloppe urbaine de la commune de Bras. C'est au cœur de cette enveloppe que les principales évolutions réglementaires de la modification prennent place, en particulier l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUc en greffe du village.

De plus, la modification permet de mieux traduire la trame verte et bleue du Scot (approuvé en 2020) en affirmant dans le règlement graphique et écrit par un zonage Aco et Nco, la protection des principaux corridors de déplacement des chiroptères (entre autres) depuis le territoire de Bras vers un cœur de Nature du Scot, positionné sur le site Natura 2000 "Val d'Argens" et la protection des zones humides du territoire.

L'analyse réalisée sur les évolutions du réglementaires du PLU modifié permet de dire que la modification de droit commun engagée par la commune de Bras ne prévoit aucun **travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative le site Natura 2000** Val d'Argens.

En absence d'effet significatif la commune a saisi l'Autorité Environnementale (MRAe) au cas par cas avant de notifier le dossier aux Personnes Publiques Associées (*Saisine réalisée le 20 octobre 2021*).

4 Les pièces du PLU en vigueur et du PLU modifié

4.1 Pièces du PLU en vigueur

Le PLU en vigueur comporte les pièces suivantes :

- **Document 1** : Rapport de présentation avec évaluation environnementale et évaluation des incidences Natura 2000, complété par les exposés des motifs des procédures ayant fait évoluer le PLU.
- **Document 2** : Projet d'aménagement et de développement durable.
- **Document 3** : Règlement pièces écrites
- **Documents 4** : Règlement ; pièces graphiques
 - **4A** : Plan loupe
 - **4B** : Plan Sud
 - **4C** : Plan Nord
 - **4D** : PLU et fonctionnement écologique
 - **4E** : Réseau d'assainissement
 - **4F** : Réseau d'eau potable
 - **4G** : Servitudes d'utilité publique
- **Document 5** : Annexes générales ; comprenant entre autres la liste des Emplacements Réservés.

4.2 Pièces modifiées par la procédure de modification

Les pièces du PLU modifié sont les suivantes :

- **Document 1** : Le rapport de présentation est complété par les exposés des motifs des évolutions réglementaires du PLU (présent document).
- **Document 3** : Règlement pièce écrite, remplacé par le PLU modifié.
- **Documents 4** : Règlement ; pièces graphiques
 - **4A** : Plan loupe modifié
 - **4B** : Plan Sud modifié
 - **4C** : Plan Nord modifié
- **Document 5.1** : liste des emplacements réservés
- **Document 5.2** : Fiche des servitudes I1 et I2, communiquée par GRTgaz
- **CREATION du Document 6** : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

5 Modification du règlement – pièce écrite

5.1 Modification des dispositions générales

5.1.1 Article 4

L'article 4 des dispositions générales du règlement présente des dispositions graphiques réglementaires figurant sur les plans de zonage :

■ **Mise à jour des références au code de l'urbanisme**

Sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historiques ou écologique : l'article L151-8 est désormais remplacé par l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Le règlement cite désormais le contenu de l'article L151-19. L'annexe 4 du règlement du PLU est renumérotée, toutefois son contenu reste inchangé.

Éléments du paysage à protéger : l'article L151-23 est cité afin de justifier les identifications déjà présentes dans le PLU et répertoriées à l'annexe 4 (renumérotée) du règlement du PLU

Bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination : l'article L151-11 du code de l'urbanisme définit les règles traitant des changements de destination autorisés en zones A et N. sur la commune de Bras, seule la zone agricole A est concernée par l'identification du plusieurs bâtiments. Ceux-ci figurent en annexe 3 du règlement du PLU (renumérotée).

Bâtiments pouvant être restaurés, dont il reste l'essentiel des murs porteurs : L'article L111-23 du code de l'urbanisme a été modifié, le règlement du PLU de Bras est en conséquence corrigé. Ces bâtiments sont répertoriés en annexe 5 du règlement (renumérotée).

■ **Modification du graphisme des prescriptions graphiques réglementaires**

Zones présentant un risque d'inondation : Le PLU de Bras identifiant les zones inondables par un indice « i ». Dorénavant, les zones inondables sont identifiées par un aplat bleu sur les documents graphiques. Le zonage est inchangé, les zones inondables ne sont pas modifiées. Seul le graphisme a évolué. L'objectif réside ici à apporter plus de lisibilité sur les plans de zonage.

Secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation : la présente procédure de modification crée une OAP sur la zone AUc de Roulète. Conformément à l'article R151-6 du code de l'urbanisme, les secteurs soumis à OAP sont identifiés au document graphique.

5.1.2 Article 5

L'article 5 est un rappel des autres réglementations s'appliquant sur le territoire de Bras. Suite aux évolutions législatives ayant conduit à la modification du Code de l'urbanisme, l'annexe 10 insérée lors de l'élaboration du PLU faisait référence à l'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, cet arrêté est donc remplacé par l'arrêté plus récent du 11 mars 2014.

La renumérotation des annexes au règlement du PLU concerne également :

- L'annexe 6 (renumérotée), relative à l'édification des clôtures soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire suite à la délibération du conseil municipal de Bras en date du 31 octobre 2007.
- L'annexe 7 (renumérotée), relative à la délibération du conseil municipal de Bras instituant le droit de préemption urbain.
- L'annexe 12 : relative à l'arrêté préfectoral sur le débroussaillage.

Des articles du code de l'urbanisme sont mis à jour :

- Le règlement des lotissements : l'article R442-22 est remplacé par l'article R442-1.
- Les reconstructions à l'identique sont règlementées par l'article L111-5 du code de l'urbanisme.
- Les constructions détruites par catastrophe naturelle ou par sinistre : l'article L123-5 est remplacé par l'article L152-4.

Les dispositions générales font désormais référence à l'article L152-3 du code de l'urbanisme qui autorise des adaptations mineures à l'application des règles du PLU.

5.1.3 Article 6

L'article des dispositions générales fait référence à l'article R151-21 du code de l'urbanisme (anciennement R123-10) : la règle reste inchangée, seule la numérotation a été modifiée.

5.1.4 Article 8

A la demande de GRTgaz la disposition suivante est ajoutée au règlement :

« 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 ».

5.1.5 Article 9

L'article 9 des dispositions générales reprend les lexiques anciennement rédigés en début et fin de règlement. Désormais un seul lexique reprend les termes utilisés dans le règlement. Le contenu reste inchangé, seules les définitions issues du lexique national de l'urbanisme sont reprises et complétées, et les articles du code de l'urbanisme sont mis à jour.

5.1.6 Article 10

Un nouvel article 10 est ajouté aux dispositions générales du règlement du PLU de Bras. Il traite de la gestion des eaux pluviales et des imperméabilisations occasionnées lors d'un projet de construction.

Cet article est inséré dans les dispositions générales puisqu'il s'applique à toutes les zones du PLU : il est réglementaire.

Premièrement, il apporte des définitions utiles au pétitionnaire sur la notion de surface imperméabilisée. Ensuite, l'article définit la méthode de compensation appliquée sur le territoire et détaille les dimensionnements à respecter. L'article se poursuit en listant les applications et les exceptions (exemple des aménagements mineurs). Pour faciliter l'instruction, des exemples sont appliqués :

► *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).

L'article apporte en outre des informations sur la 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.

Enfin, il est fait référence à la doctrine de la MISEN, laquelle est insérée en annexe 13 du règlement du PLU.

5.1.7 Article 11

Un nouvel article 11 est ajouté aux dispositions générales du règlement du PLU de Bras. Il traite de la défense incendie, à prendre en compte pour tout projet de construction. Cet article est inséré dans les dispositions générales puisqu'il s'applique à toutes les zones du PLU.

L'article 11 rappelle, qu'en sus des règles du PLU à respecter, s'appliquent également les articles suivants :

- 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.

Le débroussaillage est également obligatoire en application de 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).

Enfin, s'applique également le Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI, qui 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.

5.2 Modification des articles de la zone Ua

 Les articles 5 et 14 sont abrogés depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR ils sont reformulés.

5.2.1 Article Ua 2

Extrait du règlement modifié (les modifications sont surlignées) :

- ▶ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli 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, de commerces ou pour un retour à l'affectation initiale des locaux :
 - ↳ Rue Jaurès ;
 - ↳ Rue Fabre ;
 - ↳ Place du 14 juillet ;
 - ↳ Place Sadi Carnot ;
 - ↳ Impasse Sadi Carnot ;
 - ↳ Rue Camille Pelletan ;
 - ↳ Rue Jules Guesdes.
 - ↳ **RAPPEL : pour obtenir l'autorisation de faire un changement de destination, la construction doit être existante et légale, et une déclaration préalable de travaux sera exigée (ou un permis de construire selon la nature des travaux).**
- Toute intervention sur le patrimoine communal identifié, au titre de l'article L151-19 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 n°4 du présent règlement, 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).

Justification : des compléments sont apportés aux destinations autorisées dans les locaux situés au rez-de-chaussée des rues et places du centre du village (la liste des rues reste inchangée). Désormais, en plus des destinations « services » et « commerce » la destination « stationnement » est également autorisée, si celle-ci était existante à l'origine de la construction.

Exemple de portes anciennes bordant la rue Jean Jaurès, permettant à un véhicule d'accéder dans le bâtiment : ici la destination « stationnement » est originelle



La présente procédure ajoute un alinéa « RAPPEL » dans le but d'informer le pétitionnaire sur la notion de construction « existante et légale » nécessaire pour obtenir une autorisation d'urbanisme. Enfin, l'annexe 4 est mentionnée pour information (liste des bâtiments concernés par l'article L151-19).

5.2.2 Article Ua 11

Extrait du règlement modifié (les modifications sont surlignées) :

<p>■ ■ Clôtures</p> <p>Dans le périmètre de l'opération façades (annexe 15 du règlement) les brises vues, de quel que type que ce soit, sont interdits sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou visibles depuis l'espace public.</p> <p>Hors de du périmètre de l'opération façade, seuls les brises vues respectant l'annexe n°14 du présent règlement sont autorisés.</p> <p>Les clôtures sur voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gênes pour la circulation.</p> <p>Les clôtures sur voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou visibles depuis l'espace public devront être composées : en dur dans leur partie basse (muret de 60 cm) enduit ou en pierre surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage, et elles pourront être doublées de haie vive.</p> <p>Pour les autres limites, non visibles depuis l'espace public, elles pourront être réalisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit en dur dans leur partie basse (muret de 60 cm), enduite ou en pierre, surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage, et elles pourront être doublées de haie vive. • soit d'un grillage doublé de haies vives • soit en mur plein enduit ou en pierre. <p>Toutes implantations de portail devra permettre d'assurer l'arrêt ou le stationnement d'un véhicule sans occasionner de gêne pour la circulation sur voies privées ou publiques</p>
--

Justification : en zone Ua, les brises vues sont interdits sur les clôtures bordant les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation. En limite séparatives, les brises vues sont autorisées à condition de respecter l'annexe 14 qui liste les types de brise vue autorisés. L'objectif consiste à assouplir la règle en permettant les brises vues qualitatifs. Les bâches et tissus ne figurent pas dans l'annexe 14, ils restent interdits.

5.2.3 Article Ua 12

Extrait du règlement modifié (les modifications sont surlignées) :

- Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques.
- 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.
 - ▶ Des places de stationnement en enfilade sont autorisées dès lors que les places en second rang sont effectivement utilisables et sont affectées au même logement que les places en premier rang, sans gêne pour les places des autres logements
 - ▶ Il est exigé 1 place de stationnement par tranche entamée de 50m² de surface de plancher.
- Pour les immeubles d'habitations :
 - ▶ 1 place de stationnement vélo par logement ;
- Pour les nouvelles constructions à usage de commerces ou bureaux :
 - ▶ une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher ; Cette disposition ne s'applique pas aux changements de destination.
- Pour les immeubles de bureaux :
 - ▶ 1 place de stationnement vélo pour 5 salariés.
- Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la Surface de Plancher de chaque destination de construction.

Justification : le paragraphe traitant du stationnement pour les logements est complété afin de s'assurer qu'un nombre suffisant de places est bien programmé. Ainsi, un alinéa est ajouté précisant que « Des places de stationnement en enfilade sont autorisées dès lors que les places en second rang sont effectivement utilisables et sont affectées au même logement que les places en premier rang, sans gêne pour les places des autres logements ». En outre, il est ajouté une règle imposant une place de stationnement par tranche de 50m² de SDP entamée pour chaque logement. Ainsi, un logement de moins de 50m² devra prévoir une place de stationnement. Une place supplémentaire sera exigée pour chaque tranche entamée de 50m² supplémentaire. En conséquence, plus le logement est spacieux, plus le nombre de place augmente.

L'alinéa traitant des commerces et bureaux est complété par l'ajout de « nouvelles » constructions : afin d'imposer la règle aux nouveaux projets de construction de commerces et bureaux, et non aux commerces et bureaux existants. Il est en outre précisé que cette règle ne s'applique pas non plus aux changements de destination dans des locaux existants.

Enfin, le paragraphe se conclut par un alinéa supplémentaire traitant des places de stationnement à créer dans le cas de projet multifonctionnel comportant plusieurs destinations (exemple : du logement, du commerce, des bureaux...). Dans ce cas le calcul s'opère au prorata de la surface de plancher (SDP) de chaque destination.

5.3 Modification des articles de la zone Ub

👉 Les articles 5 et 14 sont abrogés depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR ils sont reformulés.

5.3.1 Article Ub 2

Extrait du règlement modifié (les modifications sont surlignées) :

- ▶ Toute intervention sur le patrimoine communal identifié, au titre de l'article L 151-19 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 n°4), 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).

Justification : l'annexe 4 est mentionnée pour information auprès du pétitionnaire (liste des bâtiments concernés par l'article L151-19).

5.3.2 Article Ub 6

Extrait du règlement modifié (les modifications sont surlignées) :

- Toute construction doit respecter un recul minimum de :
 - ▶ 15 mètres par rapport à l'axe de la Route Départementale. Ce recul est réduit à 5 mètres en agglomération.
 - ▶ 5 mètres par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées.

Justification : Le Département a proposé cette réduction du recul minimum en agglomération dans la zone Ub dans son avis émis le 21 décembre 2022.

5.3.3 Article Ub 7

Extrait du règlement modifié (les modifications sont surlignées) :

- Article Ub 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Les constructions nouvelles ~~doivent être implantées soit en limite séparative soit à plus de 3 mètres des limites séparatives.~~ Sont autorisées en limite séparatives ou en retrait.
 - Les piscines couvertes ou non doivent être implantée à un minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.
 - Pour les constructions édifiées en limite séparative, leurs façades en limite ne pourront comporter d'ouverture (fenêtre et porte).

Justification : le premier alinéa de l'article 7 traitant des reculs par rapport aux limites séparatives est modifié de façon à autoriser les reculs par rapport aux limites séparatives (entre deux parcelles) sans imposer une marge de 3mètres minimum. Désormais, le recul est libre. Cette disposition assouplit la règle de recul pour les annexes en zone résidentielle Ub, qui constitue la première couronne résidentielle autour du centre ancien.

5.3.4 Article Ub 10

Extrait du règlement modifié (les modifications sont surlignées) :

⊙ Hauteur absolue

- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser 7 mètres.
- En cas de construction située en limite séparative ou de construction située à moins de 3 mètres des limites séparatives, la hauteur des constructions ne peut dépasser 5 mètres.
- Pour les abris de jardin, la hauteur maximale autorisée ne doit pas être supérieure à 2,50 mètres.

Justification : l'article 10 de la zone Ub traitant des hauteurs est complété : Cette nouvelle règle précise que la hauteur est minorée à 5 mètres pour toute construction située en limite ou à moins de 3m des limites. Cette disposition imposera une différence de volume selon l'implantation des constructions : une hauteur limitée au plus proche des limites voisines. Ainsi, la « densification douce » est favorisée, au détriment de la « sur-densification » souvent perçue comme « agressive » en milieux résidentiels, et notamment en limites séparatives.

5.3.5 Article Ub 11

Extrait du règlement modifié (les modifications sont surlignées) :

⊙ Dispositions particulières

❖ Clôtures autorisées

- La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel
- Dans le périmètre de l'opération façades (annexe 15 du règlement) les brises vues, de quel que type que ce soit, sont interdits sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou visibles depuis l'espace public.
- Hors de du périmètre de l'opération façade, seuls les brises vues respectant l'annexe n°14 du présent règlement sont autorisés.
- Les clôtures sur voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gênes pour la circulation.
- Les clôtures sur voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou visibles depuis l'espace public devront être composées : en dur dans leur partie basse (muret de 60 cm) enduit ou en pierre surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage, et elles pourront être doublées de haie vive.
- Pour les autres limites, elles pourront être réalisées :
 - ▶ soit en dur dans leur partie basse (muret de 60 cm), enduite ou en pierre, surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage, et elles pourront être doublées de haie vive.
 - ▶ soit d'un grillage doublé de haies vives
 - ▶ soit en mur plein enduit ou en pierre.

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

❖ Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires

- ~~Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés s'ils sont intégrés dans la toiture.~~
- Les capteurs solaires sont autorisés s'ils sont intégrés ou posés dans la toiture.
- Les panneaux photovoltaïques sont autorisés s'ils sont intégrés dans la toiture ou posés en toiture à condition que la surépaisseur soit inférieure à 10 cm.
- L'installation des capteurs solaires au sol est admise, sous réserve qu'ils ne soient pas perceptibles depuis l'espace public **et que leur surface totale soit limitée à 8 m².** ~~et ne créent pas de nuisances visuelles à l'égard du voisinage.~~

Justification : les brises-vues sont dorénavant autorisés à condition de respecter les types de brises-vues définis à l'annexe 14. L'objectif consiste à assouplir la règle en permettant les brises vues qualitatifs. Les bâches et tissus ne figurent pas dans l'annexe 14, ils restent interdits.

Le paragraphe relatif aux panneaux photovoltaïques et capteurs solaires est modifié afin d'être compatible avec les nouvelles techniques d'installation. Désormais, deux options sont autorisées : l'intégration en toiture, mais également posés sur la toiture sous condition d'épaisseur à ne pas dépasser. L'article se conclut en limitant les conditions autorisant les capteurs solaires au sol : leur non-visibility depuis l'espace public devient la seule règle.

5.3.6 Article Ub 13

Extrait du règlement modifié (les modifications sont surlignées) :

- Les espaces libres de toute construction doivent être traités en espace vert de pleine terre et ne pas être imperméabilisés. Ils doivent couvrir au moins **40 %** de la superficie du terrain **sans être inférieurs à 150 m².**
- 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~~ **annexe 1** du présent document).

Justification : le premier alinéa imposant 40% de coefficient d'espaces non imperméabilisés traités en espace vert de pleine terre est complété par un seuil en m² à respecter. Ce seuil minimal est fixé à 150m² pour chacune des parcelles de la zone Ub, assurant ainsi une « densité verte » minimale dans l'ensemble de la zone. Cette densité verte minimale est réglementée en valeur absolue (et pas seulement en valeur relative) afin d'assurer la gestion du pluvial (voir la règle de l'article 10 des dispositions générales du règlement).

L'alinéa traitant des lotissements fait référence à l'annexe 6 qui est renumérotée annexe 1.

5.4 Modification des articles de la zone Uc

👉 Les articles 5 et 14 sont abrogés depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR ils sont reformulés.

5.4.1 Article Uc 2

Extrait du règlement modifié (les modifications sont surlignées) :

- ▶ Toute intervention sur le patrimoine communal identifié, au titre de l'article L151-19 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 4**), 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).

Justification : l'annexe 4 est mentionnée pour information auprès du pétitionnaire (liste des bâtiments concernés par l'article L151-19).

5.4.2 Article Uc 6

Extrait du règlement modifié (les modifications sont surlignées) :

- Toute construction doit respecter un recul minimum de :
 - ▶ 15 mètres par rapport à l'axe de la Route Départementale. **Ce recul est réduit à 5 mètres en agglomération.**
 - ▶ 5 mètres par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées.

Justification : Le Département a proposé cette réduction du recul minimum en agglomération dans la zone Uc dans son avis émis le 21 décembre 2022.

5.4.3 Article Uc 11

Extrait du règlement modifié (les modifications sont surlignées) :

- ~~Les brises vues, de quelque type que ce soit, sont interdits.~~ **Seuls les brises vues respectant l'annexe n°14 du présent règlement sont autorisés.**

■ Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires

~~Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés s'ils sont intégrés dans la toiture.~~

~~Les capteurs solaires sont autorisés s'ils sont intégrés dans la toiture ou posés sur la toiture.~~

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés s'ils sont intégrés dans la toiture ou posés en toiture à condition que la surépaisseur soit inférieure à 10 cm.

L'installation des capteurs solaires au sol est admise, sous réserve qu'ils ne soient pas perceptibles depuis l'espace public **et que leur surface totale soit limitée à 8 m².** ~~et ne créent pas de nuisances visuelles à l'égard du voisinage.~~

Justification : les brises-vues sont dorénavant autorisés à condition de respecter les types de brises-vues définis à l'annexe 14 du règlement. L'objectif consiste à assouplir la règle en permettant les brises vues qualitatifs. Les bâches et tissus ne figurent pas dans l'annexe 14, ils restent interdits.

Le paragraphe relatif aux panneaux photovoltaïques est modifié afin d'être compatible avec les nouvelles techniques d'installation. Désormais, deux options sont autorisées : l'intégration en toiture, mais également posés sur la toiture sous condition d'épaisseur à ne pas dépasser. L'article se conclut

en limitant les conditions autorisant les capteurs solaires au sol : leur non-visibilité depuis l'espace public devient la seule règle.

5.4.4 Article Uc 13

Extrait du règlement modifié (les modifications sont surlignées) :

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

- Dans la zone UC : Les espaces libres de toute construction doivent être traités en espace vert de pleine terre et ne pas être imperméabilisés. Ils doivent couvrir au moins 50 % de la superficie du terrain. **sans être inférieurs à 150 m².**
- Dans le secteur UCa : Les espaces libres de toute construction doivent être traités en espace vert de pleine terre et ne pas être imperméabilisés. Ils doivent couvrir au moins 60 % de la superficie du terrain.
- 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 annexe 1** du présent document).

Justification : le premier alinéa imposant 50% de coefficient d'espaces non imperméabilisés traités en espace vert de pleine terre est complété par un seuil en m² à respecter. Ce seuil minimal est fixé à 150m² pour chacune des parcelles de la zone Uc, assurant ainsi une « densité verte » minimale dans l'ensemble de la zone. Cette densité verte minimale est règlementée en valeur absolue (et pas seulement en valeur absolue) afin d'assurer la gestion du pluvial (voir la règle de l'article 10 des dispositions générales du règlement).

L'alinéa traitant des lotissements fait référence à l'annexe 6 qui est renumérotée annexe 1.

5.5 Modification des articles de la zone Ud

👉 Les articles 5 et 14 sont abrogés depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR ils sont reformulés.

5.5.1 Caractère de la zone

Extrait du règlement modifié (les modifications sont surlignées) :

- La zone Ud représente la délimitation d'une zone à vocation **principale** économique.
- Cette zone a **principalement** vocation à accueillir les constructions à destination de commerces, de bureaux, d'artisanat, à la fonction d'entrepôts, **de logements** et constructions ou installations **nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

Justification : la zone Ud est destinée à favoriser la reconversion de la cave coopérative. Cette reconversion est initiée depuis le PADD du PLU de 2013.

La présente procédure entend assouplir la règle trop restrictive freinant tout projet de restauration.

Dorénavant, la destination « logement » est autorisée.

Les règles suivantes, détaillées article par articles, définissent les conditions à respecter.

5.5.2 Article Ud1

Extrait du règlement modifié (les modifications sont surlignées) :

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.~~

Justification : Afin d'être compatible avec le « caractère de la zone », la destination « habitat » n'est plus citée dans la liste des occupations et utilisations du sol interdites.

5.5.3 Article Ud2

Extrait du règlement modifié (les modifications sont surlignées) :

Article Ud 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 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 **sous conditions cumulatives** : ~~strictement nécessaires aux activités économiques de la zone.~~
 - ➔ Que les habitations s'implantent dans l'emprise des constructions existantes.
 - ➔ Qu'elles ne concernent qu'au maximum 40% de l'emprise des constructions existantes.
 - ➔ Qu'elles ne s'implantent qu'aux étages des constructions existantes : aucune habitation en rez-de-chaussée ne sera autorisée, à l'exception du stationnement nécessaire aux logements prévus.
 - ➔ ~~Seuls 400m² maximum d'espaces dédiés à l'habitation seront autorisés par emprise de construction existante.~~
 - ➔ Seuls maximum 400m² de surface de plancher d'espaces dédiés à l'habitation (habitation hors locaux destinés au stationnement) seront autorisés par emprise de construction existante.

Justification : l'article Ud n'autorisait les habitations qu'à la condition d'être nécessaires aux activités économiques (gardiennage, logement de fonction).

A présent, la règle détaille 4 nouvelles conditions cumulatives (les 4 conditions doivent être réunies).

Ainsi, les habitations sont autorisées :

- Dans l'emprise des constructions existantes : c'est-à-dire dans le volume du bâtiment existant.
- Si elles représentent au maximum 40% de l'emprise : afin de conserver l'essentiel de l'emprise pour des activités économiques.
- Si elles sont situées aux étages : laissant ainsi le RDC aux activités économiques.
- Si elles sont limitées à 400m² : le nombre de logements est ainsi limité. Cette dernière condition (en bleu) a été reformulée suite à l'avis des services de l'Etat du 14 janvier 2022.

Cette règle permet au bâtiment de conserver sa vocation première (l'activité économique) tout en autorisant la mixité fonctionnelle (habitat) en son sein.

Façade principale donnant sur la rue Henri Fabre :



5.5.4 Article Ud9

Extrait du règlement modifié (les modifications sont surlignées) :

Article Ud 9 : Emprise au sol des constructions

- ~~• Cet article n'est pas réglementé.~~
- Seules les constructions à usage d'habitation, autorisées à l'article Ud 2, devront s'implanter dans l'emprise des constructions existantes.

Justification : L'article Ud9 est modifié pour être compatible avec l'article Ud2 modifié.

5.5.5 Article Ud10

Extrait du règlement modifié (les modifications sont surlignées) :

⊙ Hauteur absolue

- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser 12 mètres.
- Pour toute création d'habitation, autorisée à l'article Ud 2, la hauteur existante sera conservée : aucun rehaussement de toiture ne sera autorisé.

Justification : L'article Ud10, dans la continuité de la règle établie à l'article Ud2 modifié, précise que le volume du bâtiment existant doit être conservé : aucun rehaussement de toiture ne sera autorisé en cas de création d'habitations. L'objectif consiste à diversifier les destinations dans la zone, mais pas à modifier le volume du bâtiment existant.

5.5.6 Article Ud11

Extrait du règlement modifié (les modifications sont surlignées) :

- ~~• Les brises vues, de quelque type que ce soit, sont interdits.~~ Seuls les brises vues respectant l'annexe n°14 du présent règlement sont autorisés.

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

■ Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires

~~Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés s'ils sont intégrés dans la toiture.~~
Les capteurs solaires sont autorisés s'ils sont intégrés dans la toiture ou posés sur la toiture.
Les panneaux photovoltaïques sont autorisés s'ils sont intégrés dans la toiture ou posés en toiture à condition que la surépaisseur soit inférieure à 10 cm.

L'installation des capteurs solaires au sol est admise, sous réserve qu'ils ne soient pas perceptibles depuis l'espace public et que leur surface totale soit limitée à 8 m². représente ~~et ne créent pas de nuisances visuelles à l'égard du voisinage~~

Justification : règle commune aux autres urbaines, les brises-vues sont dorénavant autorisés à condition de respecter les typologies définis à l'annexe 14 du règlement. L'objectif consiste à assouplir la règle en permettant les brises vues qualitatifs. Les bâches et tissus ne figurent pas dans l'annexe 14, ils restent interdits.

Le paragraphe relatif aux panneaux photovoltaïques est modifié afin d'être compatible avec les nouvelles techniques d'installation.

Désormais, deux options sont autorisées : l'intégration en toiture, mais également posés sur la toiture sous condition d'épaisseur à ne pas dépasser.

L'article se conclut en limitant les conditions autorisant les capteurs solaires au sol : leur non-visibilité depuis l'espace public devient la seule règle.

5.5.7 Article Ud12

Extrait du règlement modifié (les modifications sont surlignées) :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - ▶ 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.
 - ▶ Il est exigé 1 place de stationnement par tranche entamée de 50m² de surface de plancher à destination d'habitation;
 - ▶ Les espaces dédiés au stationnement sont autorisés en rez-de-chaussée.
- Lorsque la construction comporte plusieurs destinations, les places de stationnement se calculent au prorata de la Surface de Plancher de chaque destination de construction. Les places de stationnement liées à une activité existante, ne seront en aucun cas destinées à une autre destination.

Justification : la destination « habitation » est ajoutée dans le cadre de la présente procédure. Il convient de règlementer le stationnement lié aux futures habitations.

Un alinéa supplémentaire complète la règle, traitant des places de stationnement à créer dans le cas de projet multifonctionnel comportant plusieurs destinations (exemple : du logement, du commerce, des bureaux...). Dans ce cas le calcul s'opère au prorata de la surface de plancher (SDP) de chaque destination.

5.5.8 Nombre de logements et de stationnements liés théorique dans la zone Ud

Dans l'avis du 14 janvier 2022, les services de l'Etat ont souhaité que soient analysées les capacités de stationnement potentielles en RDC, afin de ne pas remettre en cause la vocation économique de la zone Ud par la création du stationnement en RDC de la cave coopérative.

Pour la cave en activité, classée en zone Ud et bénéficiant par conséquent de la possibilité de produire du logement, les capacités d'accueil seraient les suivantes :

- Emprise au sol du bâti existant : 1000m²
- Surface de plancher autorisée pour le logement : 400m²
- Taille moyenne des logements produits : 80 m²
- Nombre de logements produits : **5 logements**
- Nombre de stationnement à produire : 2 par tranche entamée de 50m² de logements soit 10 stationnements + 2 places visiteurs supplémentaires = 12 stationnements.
- Superficie nécessaire pour les stationnements : 25m² x 12 = 300 m²
- Le rez de chaussée permet de maintenir 700 m² pour les activités.**

Pour la cave qui n'est plus en activité : les capacités d'accueil seraient les suivantes :

- Emprise au sol du bâti existant : 1500m²
- Surface de plancher autorisée pour le logement : 400m²
- Taille moyenne des logements produits : 80 m²
- Nombre de logements produits : **5 logements**
- Nombre de stationnement à produire : 2 par tranche entamée de 50m² de logements soit 10 stationnements + 2 places visiteurs supplémentaires = 12 stationnements.
- nécessaire pour les stationnements : 25m² x 12 = 300 m²
- Le rez de chaussée permet de maintenir 1200 m² pour les activités.**

Le règlement de la zone n'interdit pas la production de logements sociaux.

5.6 Modification des articles de la zone AUb

Les articles 5 et 14 sont abrogés depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR ils sont reformulés.

5.6.1 Article AUb11

Extrait du règlement modifié (les modifications sont surlignées) :

- Les capteurs solaires sont autorisés s'ils sont intégrés dans la toiture, ou posés sur la toiture.
- Les panneaux photovoltaïques sont autorisés s'ils sont intégrés dans la toiture ou posés en toiture à condition que la surépaisseur soit inférieure à 10 cm.

Justification : Le paragraphe relatif aux équipements d'énergies renouvelables liés au solaires est modifié afin d'être compatible avec les nouvelles techniques d'installation.

- *Les capteurs solaires sont autorisés en toiture à condition d'être intégrés dans le pan de toiture ou posés sur celle-ci.*
- *Les panneaux photovoltaïques sont autorisés sous conditions :*
 - *Soit intégrés en toiture,*
 - *Soit posés sur la toiture sous condition d'épaisseur à ne pas dépasser.*

5.7 Modification des articles de la zone A

Les articles 5 et 14 sont abrogés depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR ils sont reformulés.

5.7.1 Caractère de la zone

Extrait du règlement modifié (les modifications sont surlignées) :

- La zone A comporte **quatre les** secteurs **suyvants** :
 - ▶ Le secteur Af, à vocation agricole, est boisé, pourra être mis en culture après autorisation de défrichement. 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.**
 - ▶ **Le secteur Aco, secteur à protéger pour prise en compte de la Trame Verte et Bleue communale et intercommunale (échelle Scot Provence verte Verdon)**
- **La zone A est concernée par le risque inondation représenté en bleu sur les documents graphiques.**

Justification : le caractère de la zone A est modifié afin de prendre les changements de secteurs agricoles. Désormais, la zone A comprend les secteurs suivants :

PLU en vigueur	PLU modifié
Secteur Af	Inchangé
Secteur Ai	Supprimé au bénéfice d'un aplat bleu
Secteur Ap	inchangé
Secteur At	Inchangé – les équipements publics sont autorisés
x	Secteur Aco

5.7.2 Article A1

Extrait du règlement modifié (les modifications sont surlignées) :

- **En zone bleue délimitée sur les documents graphiques (zonage du PLU) :**
 - ▶ Toutes constructions nouvelles sont interdites ~~secteur Ai~~, à l'exception de celles autorisée, sous conditions, à l'article A2, alinéa 7.
 - ▶ ~~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.

Justification : en cohérence avec le caractère de la zone, le secteur « Ai » est remplacé par un aplat bleu, le règlement est modifié en conséquence.

Extrait du règlement modifié (les modifications sont surlignées) :

- **En secteurs Aco :**
 - ▶ **Toute imperméabilisation du sol est interdite.**
 - ▶ **Les affouillements, exhaussements, remblais sont interdits, hormis ceux autorisés à l'article A.2.**

Justification : la création du secteur Aco, traduisant la trame verte et bleue du SCOT, implique la rédaction des occupations et utilisations du sol interdites. Le secteur Aco doit assurer la préservation des sols en stoppant toute imperméabilisation et mouvements de sols (affouillements, exhaussements, remblais).

5.7.3 Article A2 : CUMA

⊙ 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 annexe n°2** du règlement)
- ▶ Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole, à condition d'être directement nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- ▶ Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées. Elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme sera soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Justification : La Chambre d'Agriculture a demandé à la commune dans son avis du 15 novembre 2021 de permettre en zone A le stockage et l'entretien de matériel agricole par les CUMA agréées ainsi que la transformation, le conditionnement et la commercialisation des produits agricoles sous certaines conditions (prolongement de l'activité de production et ne présentant pas d'incompatibilité avec une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain concerné). Le règlement de la zone A a donc été modifié en ce sens.

5.7.4 Article A2 – alinéa secteur Aco

Extrait du règlement modifié (les modifications sont surlignées) :

⊙ Dans le secteur Aco, sont autorisés :

- Les affouillements, exhaussements et remblais liés à l'entretien et la gestion du cours d'eau et de sa ripisylve.

Justification : en complément de l'article précédent, l'alinéa ci-dessus limite les travaux d'affouillements, exhaussements et remblais au strict entretien des cours d'eau.

5.7.5 Article A2 – alinéa zone A

Le paragraphe traitant de la zone A est reformulé de façon à distinguer les règles applicables :

- Aux constructions **directement liées** et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Aux constructions **non liées** à une exploitation agricole.

Le contenu des règles est inchangé, les alinéas sont seulement repositionnés et les articles du code de l'urbanisme sont mis à jour.

La présente procédure de modification complète le règlement de la zone A en autorisant l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme.

Ainsi, en application de l'article précité, le règlement du PLU de Bras précise les règles à respecter.

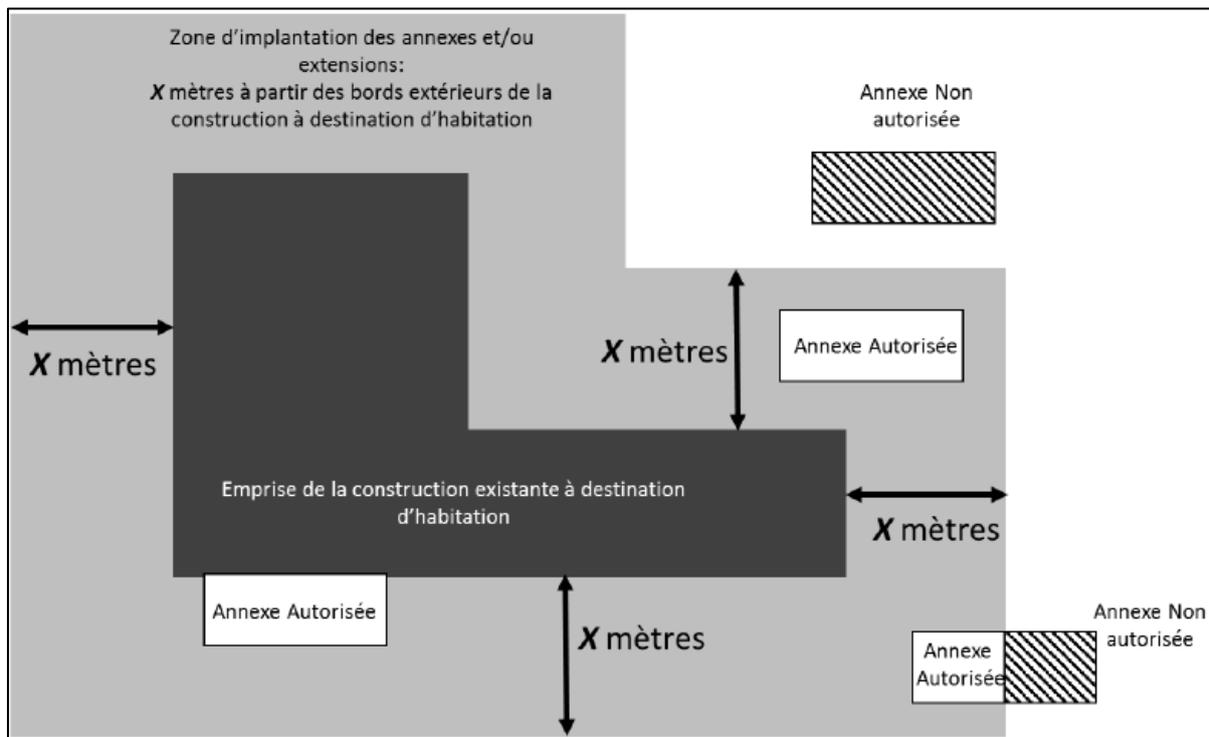
Les conditions ci-dessous doivent être réunies pour bénéficier d'une extension :

1. La construction existante doit être régulièrement édifiée (existence légale).
2. La surface de plancher initiale doit être supérieure ou égale à 50m².
3. L'extension est autorisée dans la limite de 40% de la surface de plancher existante.
4. L'extension est plafonnée à 300 m² de surface de plancher totale. Ces 300m² comprennent : la surface de plancher de la construction initiale, l'extension, et le garage accolé.
5. L'extension de la construction doit intégralement s'implanter dans une zone d'implantation de 25 mètres autour de l'habitation existante.

En outre, la création d'annexes à l'habitation est également autorisée sous conditions :

1. Qu'une habitation d'au moins 50 m² de surface de plancher soit préexistante sur le terrain.
2. Les annexes respectent les emprises suivantes :
 - a. les locaux techniques des piscines sont limités à 9 m²,
 - b. les pool-house non clos sont limités à 20 m²,
 - c. les abris de jardins sont limités à 9 m²,
 - d. les carports sont limités à 20m²,
 - e. Les garages non accolés à la construction principale ne sont autorisés que pour des raisons techniques, juridiques ou sanitaires dûment démontrées, et sont limités à 25m².
3. Les annexes devront s'inscrire dans une zone d'implantation de 25 mètres autour de l'habitation existante.

Le règlement illustre la règle par un schéma concept : X= 25 mètres



5.7.6 Article A2 – alinéa secteur inondable

Extrait du règlement modifié (les modifications sont surlignées) :

- ⊙ **En zone bleue délimitée sur les documents graphiques (zonage du PLU) sont autorisés : 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 zone bleue 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.

Justification : en cohérence avec le caractère de la zone, le secteur « Ai » est remplacé par un aplat bleu, le règlement est modifié en conséquence.

5.7.7 Article A2 – mise à jour des articles du code de l'urbanisme

Extrait du règlement modifié (les modifications sont surlignées) :

- 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 L111-15** du code de l'Urbanisme, et dans le respect des préconisations concernant les zones à risque.

Justification : l'article L111-3 devient l'article L111-15. La référence au lexique est mise à jour : article 9 des dispositions générales du règlement.

5.7.8 Article A2 – Précision sur les bâtiments identifiés pouvant faire l'objet de demande de changement de destination.

Extrait du règlement modifié (les modifications sont surlignées) :

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 et qu'une justification est apportée sur le fait que le bâtiment ne soit plus utilisable dans sa destination initiale ;**

- Ces bâtiments sont identifiés dans l'annexe 3 du règlement et les plans de zonage (conformément aux articles **L151-11 et R151-35** du code de l'urbanisme).
- **Dans le cas d'un changement de destination vers la destination habitation, la surface de plancher totale de l'habitation ne pourra pas excéder 300m² de surface de plancher (habitation existante et changement de destination compris).**

Justification : outre la mise à jour de la référence du Code de l'urbanisme, des précisions sont apportées pour encadrer le changement de destination des bâtiments identifiés.

Ces changements ne doivent pas compromettre l'exploitation agricole.

Les bâtiments concernés ne doivent plus être utilisés pour l'usage dicté par leur destination (par exemple, plus aucun usage agricole pour un bâtiment à destination agricole).

Les changements de destination vers la destination « habitation » ne peuvent pas dépasser les 300m² de surface de plancher. Dans le cas d'un changement de destination d'une partie de bâtiment, dans lequel une partie est déjà affectée à la destination habitation, seul la surface de plancher comprise entre celle de l'habitation existante et 300m² sera autorisée à changer de destination.

5.7.9 Article A6

Extrait du règlement modifié (les modifications sont surlignées) :

Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 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 **publiques ou** privées existantes ou projetées.

Justification : correction d'une erreur matérielle : l'intitulé de l'article précise que la règle s'applique par rapport « aux voies et emprises publiques » l'alinéa est donc complété pour que le recul de 5 mètres s'applique tant aux voies privées, qu'aux voies publiques.

5.7.10 Article A10

Extrait du règlement modifié (les modifications sont surlignées) :

⊙ Hauteur absolue

- La hauteur des constructions à usage d'habitation définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser 7 mètres.
- **La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres.**
- Pour les bâtiments techniques, la hauteur ne devra pas excéder 5 mètres à l'égout du toit et 8 mètres au faitage. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

Justification : La zone A autorise les annexes liées à une habitation (voir article A2), il est donc indispensable de réglementer leur hauteur, laquelle doit être distincte de la hauteur de l'habitation principale. Ainsi, la présente modification impose, pour les annexes, une hauteur maximale portée à 3 mètres.

5.7.11 Article A11

Extrait du règlement modifié (les modifications sont surlignées) :

~~▶ Les brises-vues, de quelque type que ce soit, sont interdits.~~ **Seuls les brises vues respectant l'annexe n°14 du présent règlement sont autorisés.**

- Pour les autres limites :
 - ▶ **En zone A1 zone bleue matérialisée sur les plans de zonage :** les clôtures devront permettre le libre écoulement des eaux et disposer d'un maillage suffisant permettant l'évacuation des obstacles.
 - ▶ Les murs pleins et murets en partie basse sont interdits.
 - ▶ Dans le reste de la zone, elles pourront être réalisées :
 - ↳ soit en dur dans leur partie basse (muret de 60 cm), enduite ou en pierre, surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage, et elles pourront être doublées de haie vive.
 - ↳ soit d'un grillage doublé de haies vives

~~▶ Les brises-vues, de quelque type que ce soit, sont interdits.~~ **Seuls les brises vues respectant l'annexe n°14 du présent règlement sont autorisés.**

Justification : règle commune aux autres zones du PLU, les brises-vues sont dorénavant autorisés à condition de respecter les typologies définies à l'annexe 14 du règlement. L'objectif consiste à assouplir la règle en permettant les brises vues qualitatifs. Les bâches et tissus ne figurent pas dans l'annexe 14, ils restent interdits.

L'aplat bleu se substituant à la zone Ai, le règlement modifie ses articles en conséquence. La règle pré-écrite reste inchangée.

Extrait du règlement modifié (les modifications sont surlignées) :

<p>■ Installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque</p> <p>En toiture des bâtiments techniques agricoles :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Cas des autres constructions à destination d'habitation, garages et annexes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les capteurs solaires sont autorisés s'ils sont intégrés dans la toiture ou posés sur la toiture. <p>L'installation des capteurs solaires au sol est admise, sous réserve qu'ils ne soient pas perceptibles depuis l'espace public et que leur superficie reste inférieure à 8 m².</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les panneaux photovoltaïques sont autorisés s'ils sont intégrés dans la toiture ou posés en toiture à condition que la surépaisseur soit inférieure à 10 cm.

Justification : le paragraphe traitant des installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque est redistribué en distinguant les bâtiments techniques agricoles, des habitations.

Ces installations sont autorisées pour les habitations (sous condition d'intégration architecturale en toitures) afin d'être compatible avec les nouvelles techniques d'installation.

Deux options sont autorisées : l'intégration en toiture, ou posés sur la toiture sous condition d'épaisseur à ne pas dépasser.

Quant aux capteurs solaires, ceux-ci sont autorisés en toiture des habitations ou bien au sol sous conditions (non visible depuis l'espace public, et que leur superficie reste inférieure à 8 m²).

5.7.12 Article A13

Extrait du règlement modifié (les modifications sont surlignées) :

<p>• Cet article n'est pas réglementé.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les espèces exotiques envahissantes sont interdites (cf. Annexe n°10). • Les espèces allergisantes sont à éviter. <p>⊙ Dispositions particulières au secteur Aco</p> <ul style="list-style-type: none"> • La végétation riveraine des cours d'eau est à entretenir et à conserver. • Les coupes à blanc sont interdites. • Le dessouchage est interdit, sauf en cas de nécessité liée à la sécurité et à l'entretien du cours d'eau. • Toute intervention sur les zones humides est interdite : <ul style="list-style-type: none"> ▶ Elles doivent être impérativement conservées et strictement préservées. ▶ Elles sont inconstructibles et les affouillements, exhaussements de sol et remblais, retournement, drainage, assèchement, tous travaux et aménagements entraînant une imperméabilisation totale ou partielle et l'édification de clôture sont interdites. ▶ D'éventuelles destructions partielles de zones humides rendues nécessaires par des enjeux d'intérêt général devront faire l'objet de mesures compensatoires, compatibles avec les modalités définies par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône Méditerranée en vigueur.

Justification : afin de prévenir leur impact sur la biodiversité locale et notamment le long des cours d'eau, le règlement du PLU interdit les espèces exotiques et envahissantes, en plus des espèces allergisantes, en zone agricole. La création du secteur Aco implique la mise en œuvre de strictes prescriptions garantissant sa « sanctuarisation » pour une protection maximale.

La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a demandé à la commune dans son avis du 3 décembre 2021 d'ajouter une disposition en zone agricole concernant les haies « antidérive » de produits phytosanitaires.

La nouvelle disposition intégrée après enquête publique dans l'article A13 est la suivante :
 « Des espaces « tampons », tels que des haies ou clôture végétalisée, doivent être aménagés par le pétitionnaire pour toutes nouvelles constructions à destination d'habitation et extension d'habitation, voisines d'une parcelle classée en zone Agricole (A et ses secteurs au PLU), qu'elle soit cultivée ou non. Ces espaces tampons seront implantés en limites séparatives et fonds de parcelle. Ils figureront sur les plans des demandes d'autorisation d'urbanisme ».

5.8 Modification des articles de la zone N

Les articles 5 et 14 sont abrogés depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR ils sont reformulés.

5.8.1 Caractère de la zone

Extrait du règlement modifié (les modifications sont surlignées) :

- La zone N comporte **deux les** secteurs **suyvants** :
 - ▶ Ne: secteur dédié à l'accueil et à la réalisation d'équipements communaux (déchetterie, aire de stationnement pour les artisans) ;
 - ▶ **Nco : secteur identifiant les réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue communale.**
 - ▶ ~~Ni : secteur naturel soumis au risque d'inondation, dans lequel toute construction sera interdite.~~
- **La zone N est concernée par le risque inondation représenté en bleu sur les documents graphiques.**

Justification : le caractère de la zone N est modifié afin de prendre les changements de secteurs naturels. Désormais, la zone N comprend les secteurs suivants :

PLU en vigueur	PLU modifié
Secteur Ne	Inchangé
x	Secteur Nco
Secteur Ni	Supprimé au bénéfice d'un aplat bleu

5.8.2 Article N1

Extrait du règlement modifié (les modifications sont surlignées) :

Occupations et utilisations du sol interdites

- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :
 - ▶ Toute nouvelle construction ou installation, **hormis celles autorisées à l'article N.2.**
 - ▶ 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, **résidences mobiles de loisirs.**
 - ▶ Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.
 - ▶ Les parcs d'attraction.
 - **En zone bleue délimitée sur les documents graphiques (zonage du PLU) :**
 - ▶ 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 N.2, alinéa 3.
 - ▶ Les affouillements, exhaussements, remblais et changements de destination sont interdits ~~dans les secteurs Ni.~~
 - **En secteurs Nco :**
 - ▶ **Toute imperméabilisation du sol est interdite.**
 - ▶ **Les affouillements, exhaussements, remblais sont interdits, hormis ceux autorisés à l'article N.2.**

Justification : la liste des occupations et utilisations du sol interdites est complétée par deux précisions :

- la première pour être en cohérence avec l'article N2,

-et la seconde pour interdire les résidences mobiles de loisirs, non compatibles en zone naturelle.

En outre, l'article N1 est complété pour être en cohérence avec le caractère de la zone : le secteur « Ni » est remplacé par un aplat bleu, le règlement est modifié en conséquence. Enfin, la création du secteur Nco implique la rédaction des occupations et utilisations du sol interdites. Le secteur Nco doit assurer la préservation des sols en stoppant toute imperméabilisation et mouvements de sols (affouillements, exhaussements, remblais).

5.8.3 Article N2

Extrait du règlement modifié (les modifications sont surlignées) :

- ⊙ Pour l'ensemble de la zone N, **hors secteur Nco** :
 - 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 :
 - ▶ 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.~~
 - ~~▶ L'extension des constructions existantes dans la limite de 40% de la surface de plancher sans pouvoir excéder 300 m² d'emprise totale (Construction initiale + extension).~~
 - ~~▶ Dans ces deux cas, avant agrandissement, la construction existante doit être légale.~~
 - ~~▶ Les piscines (couvertes ou non) et leurs annexes : les locaux techniques seront d'une surface maximale de 9 m², les pool house non clos seront d'une surface inférieure à 20 m², sous réserve de l'existence d'une construction d'habitation sur la même unité foncière à proximité immédiate.~~

Justification : les occupations du sol autorisées à l'article N2 ne concernent que la zone N, hors nouveau secteur Nco, afin d'assurer sa préservation. Les alinéas suivants traitant des extensions sont supprimés car reformulés.

La présente procédure de modification complète le règlement de la zone N en autorisant l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme.

Ainsi, en application de l'article précité, le règlement du PLU de Bras précise les règles à respecter.

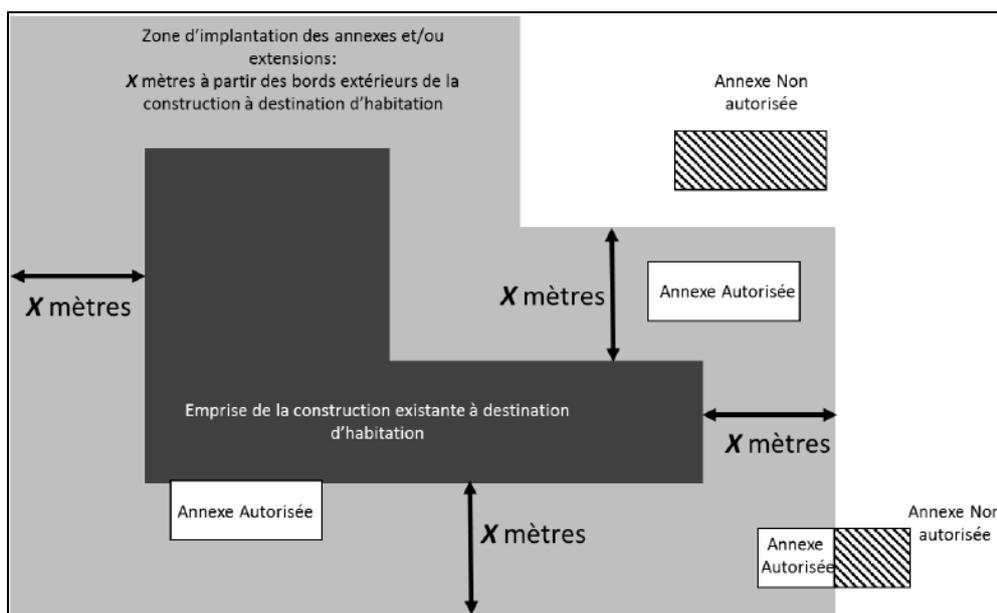
Les conditions ci-dessous doivent être réunies pour bénéficier d'une extension :

- *La construction existante doit être régulièrement édifiée (existence légale).*
- *La surface de plancher initiale doit être supérieure ou égale à 50m².*
- *L'extension est autorisée dans la limite de 40% de la surface de plancher existante.*
- *La surface de plancher est plafonnée à 300 m² de surface de plancher totale. Ces 300m² comprennent la surface de plancher de la construction initiale, l'extension, et le garage accolé.*
- *L'extension de la construction doit intégralement s'implanter dans une zone d'implantation de 25 mètres autour de l'habitation existante.*

En outre, la création d'annexes à l'habitation est également autorisée sous conditions :

- *Qu'une habitation d'au moins 50 m² soit préexistante sur le terrain.*
- *Les annexes respectent les emprises suivantes :*
 - a. *les locaux techniques des piscines sont limités à 9 m²,*
 - b. *les pool-house non clos sont limités à 20 m²,*
 - c. *les abris de jardins sont limités à 9 m²,*
 - d. *les carports sont limités à 20m²,*
 - e. *Les garages non accolés à la construction principale ne sont autorisés que pour des raisons techniques, juridiques ou sanitaires dûment démontrées, et sont limités à 25m².*
- *Les annexes devront s'inscrire dans une zone d'implantation de 25 mètres autour de l'habitation existante.*

Le règlement illustre la règle par un schéma concept : X= 25 mètres



5.8.4 Article N2 – alinéa secteur inondable

Extrait du règlement modifié (les modifications sont surlignées) :

- ⊙ **En zone bleue délimitée sur les documents graphiques (zonage du PLU) sont autorisés : ~~Dans le secteur Ni, EST autorisé~~ :**
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démolé depuis moins de 10 ans.

Justification : en cohérence avec le caractère de la zone, le secteur « Ni » est remplacé par un aplat bleu, le règlement est modifié en conséquence.

5.8.5 Article N2 – alinéa secteur Nco

Extrait du règlement modifié (les modifications sont surlignées) :

- ⊙ **Dans le secteur Nco, sont autorisés :**
 - **Les affouillements, exhaussements et remblais liés à l'entretien et la gestion du cours d'eau et de sa ripisylve.**

Justification : en cohérence avec le caractère de la zone, le secteur « Nco » est réglementé. Les autorisations sont limitées aux travaux d'affouillements, d'exhaussements et de remblais liés au strict entretien des cours d'eau.

5.8.6 Article N2- Activités Sylvo-pastorales

Extrait du règlement modifié (les modifications sont surlignées) :

- ⊙ **Dans la zone N, hors secteurs Ne et Nco, sont autorisées**
 - **Les constructions et installations liées aux activités sylvo-pastorales.**

Justification : La Chambre d'Agriculture a demandé à la commune dans son avis du 15 novembre 2021 de permettre en zone N les constructions et installations liées à ces activités. Cette disposition est ajoutée dans le règlement après l'enquête publique.

5.8.7 Article N10

Extrait du règlement modifié (les modifications sont surlignées) :

- ⊙ **Hauteur absolue**
 - La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser 7 mètres.
 - **La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres.**

Justification : La règle antérieure limitait les constructions de la zone N à 7 mètres de hauteur. La présente procédure propose de réduire cette hauteur à 3 mètres pour les annexes (règle identique zone A).

5.8.8 Article N11

Extrait du règlement modifié (les modifications sont surlignées) :

⊙ Dispositions particulières pour l'ensemble de la zone N, hors secteur Nco

■ Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.
- Les clôtures sur voies publiques ou privées ouvertes à la circulation :
 - ▶ doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gênes pour la circulation. Elles devront être composées d'un grillage doublé de haies vives ;
 - ▶ ~~les brises-vues, de quelque type que ce soit, sont interdits.~~ Seuls les brises vues respectant l'annexe n°14 du présent règlement sont autorisés.

↳ soit d'un grillage doublé de haies vives

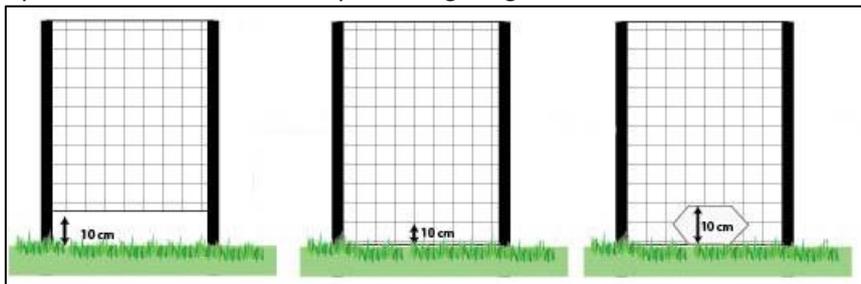
▶ ~~Les brises-vues, de quelque type que ce soit, sont interdits.~~ Seuls les brises vues respectant l'annexe n°14 du présent règlement sont autorisés.

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

Justification : règle commune aux autres zones du PLU, les brises-vues sont dorénavant autorisés à condition de respecter les typologies définies à l'annexe 14 du règlement. L'objectif consiste à assouplir la règle en permettant les brises vues qualitatifs. Les bâches et tissus ne figurent pas dans l'annexe 14, ils restent interdits. Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas à la zone Nco où seules des clôtures spécifiques sont autorisées :

- Hauteur réduite à 1,80 m pour limiter l'effet barrière à la biodiversité (chiroptères et avifaune notamment).
- Perméabilité hydraulique et écologique pour maintenir la fonction de corridor écologique des zones Nco. Le règlement définit les types de mailles afin d'assurer la perméabilité.

La perméabilité peut aussi être assurée en pied des grillages :



■ Eclairage

- L'éclairage, public ou privé, nécessaire et indispensable à la sécurisation de la zone, émettra 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).
- L'éclairage orienté vers le cours d'eau ou la ripisylve est interdit.
- L'éclairage des abords doit être limité.
- La hauteur maximale du mât d'éclairage, privé ou public, est limitée à 3 mètres.

Justification : l'alinéa sur les éclairages est complété et imposé à l'ensemble de la zone N afin de créer une « trame noire » correspondant aux zones boisées et naturelles du territoire de Bras : cette trame noire est traduite dans le règlement en imposant des règles d'éclairage contraignantes en milieu

naturel. L'objectif consiste à réduire l'éclairage pendant la nuit, ce dernier engendrant de graves conséquences pour la biodiversité, laquelle se repère et s'oriente en fonction des étoiles et de la Lune. Trop de sources lumineuses artificielles peuvent faire fuir la biodiversité (chiroptères) fragmentant ainsi leurs habitats, ou les attirer perturbant leurs cycles de vie (insectes, avifaune).

5.8.9 Article N13

Extrait du règlement modifié (les modifications sont surlignées) :

- Les espèces exotiques envahissantes sont interdites (cf. Annexe n°10).
 - Les espèces allergisantes sont à éviter.
- ⊙ Dispositions particulières au secteur Nco
- La végétation riveraine des cours d'eau est à entretenir et à conserver.
 - Les coupes à blanc sont interdites.
 - Le dessouchage est interdit, sauf en cas de nécessité liée à la sécurité et à l'entretien du cours d'eau.
 - Toute intervention sur les zones humides est interdite :
 - ▶ Elles doivent être impérativement conservées et strictement préservées.
 - ▶ Elles sont inconstructibles et les affouillements, exhaussements de sol et remblais, retournement, drainage, assèchement, tous travaux et aménagements entraînant une imperméabilisation totale ou partielle et l'édification de clôture sont interdites.
 - ▶ D'éventuelles destructions partielles de zones humides rendues nécessaires par des enjeux d'intérêt général devront faire l'objet de mesures compensatoires, compatibles avec les modalités définies par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône Méditerranée en vigueur.

Justification : Afin de prévenir leur impact sur la biodiversité locale et notamment le long des cours d'eau, le règlement du PLU interdit les espèces exotiques et envahissantes, en plus des espèces allergisantes. La création du secteur Nco implique la mise en œuvre de strictes prescriptions garantissant sa « sanctuarisation » pour une protection maximale.

La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a demandé à la commune dans son avis du 3 décembre 2021 d'ajouter une disposition en zone naturelle concernant les haies « antidérive » de produits phytosanitaires.

La nouvelle disposition intégrée après enquête publique dans l'article N13 est la suivante :
 « Des espaces « tampons », tels que des haies ou clôture végétalisée, doivent être aménagés par le pétitionnaire pour toutes nouvelles constructions à destination d'habitation et extension d'habitation, voisines d'une parcelle classée en zone Agricole (A et ses secteurs au PLU), qu'elle soit cultivée ou non. Ces espaces tampons seront implantés en limites séparatives et fonds de parcelle. Ils figureront sur les plans des demandes d'autorisation d'urbanisme ».

6 Suppression de la Zone AUa : reclassement en Uc et N

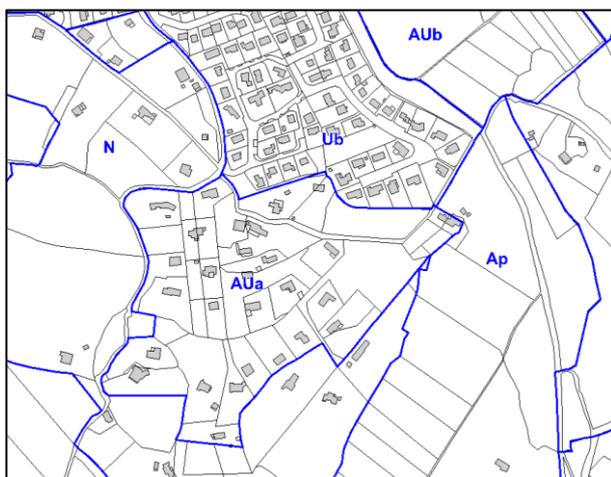
6.1 Le règlement de la zone AUa

La zone AUa est supprimée. Le règlement applicable est supprimé.

6.2 Le zonage de la zone AUa

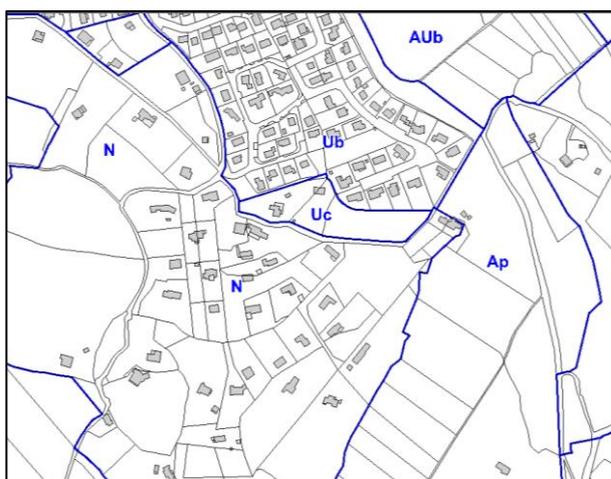
La présente procédure reclasse une large partie de la zone d'urbanisation future AUa (à vocation résidentielle), en zone naturelle N. Seule 3 parcelles sont repositionnées en zone Uc.

PLU en vigueur :	Proposition de modification :	Superficie en hectares :	
Zone AUa = 7,5 ha	➔	Reclassement en zone Uc =	0,9 ha
		Reclassement en zone N =	6,6 ha



Extrait zonage du PLU opposable :

Superficie de la zone AUa = 7,65 hectares



Extrait zonage du PLU modifié :

Superficie de la zone AUa = 0 hectare

(zone supprimée)

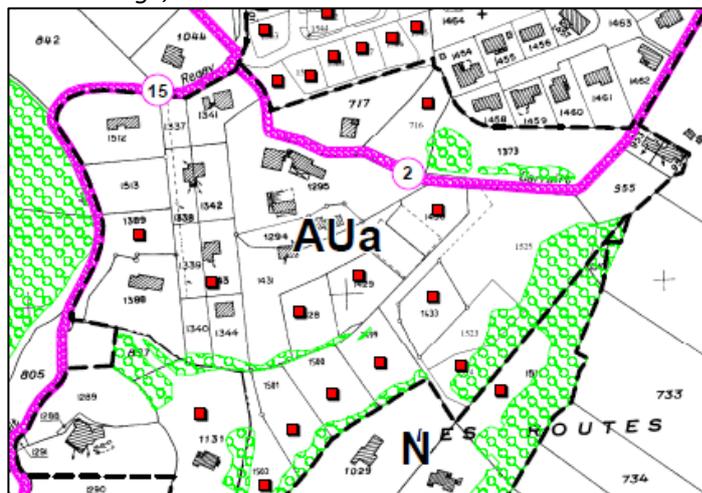
Superficie du reclassement de la zone AUa en Uc = 0,9 ha

Superficie du reclassement de la zone AUa en N = 6,6 ha

6.3 Justification

La zone d'urbanisation future AUa (quartier des Routes) est une zone d'étalement urbain dans un environnement naturel et boisé.

Ancien zonage, PLU 2013 :



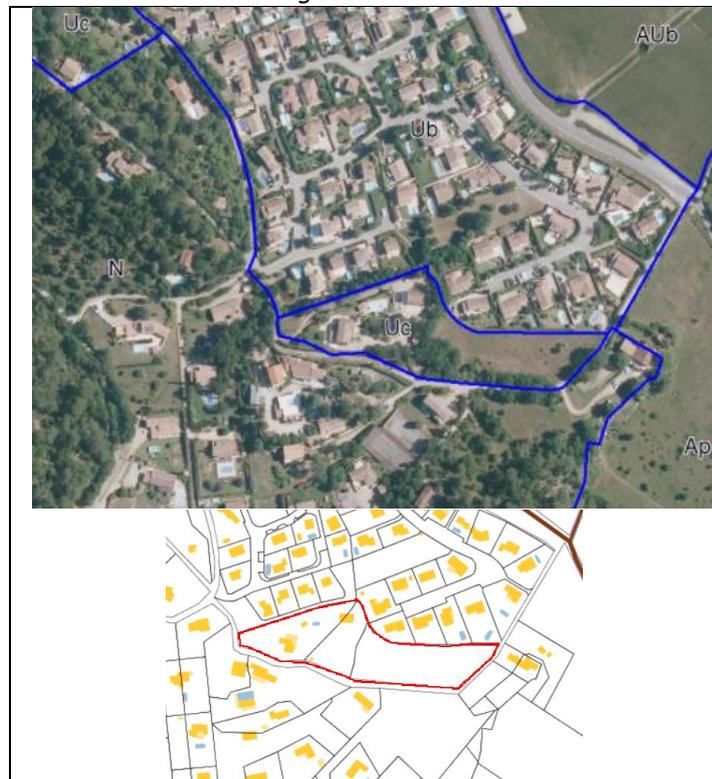
Les constructions existantes en 2013 sont :

- soit cadastrées
- soit identifiées par un « carré rouge »

La zone AUa du quartier des Routes avait vocation à être densifiée (majoration du nombre de logements).

Or, l'urbanisation existante impacte fortement les réseaux pluviaux. Les équipements existants sont donc insuffisants pour accueillir une densification non maîtrisée. Il est proposé de limiter le développement de l'urbanisation dans ce quartier et de le maintenir en grande majorité en espace à dominante naturelle où les jardins et les paysages seront conservés dans la continuité de la zone naturelle existante.

Extrait du nouveau zonage :



Seules les parcelles en continuité de la zone urbaine passent en zone Uc. Le raccordement à l'assainissement collectif de la parcelle 1373 est envisageable par le réseau du lotissement existant. Les parcelles 716 et 717 sont déjà urbanisées et la parcelle 1373 n'impacte pas le ruissellement du pluvial sur le bassin aval.

Le passage en zone Uc de cette zone (parcelles n°717, n°716 et n°1373 d'une superficie limitée de 9 000 m²) n'impliquent pas la réalisation de nouveau équipement à la zone. Elles sont donc reclassées en zone Uc.

Le reste de la zone AUa (soit 6,6 ha) est reclassé en zone N.

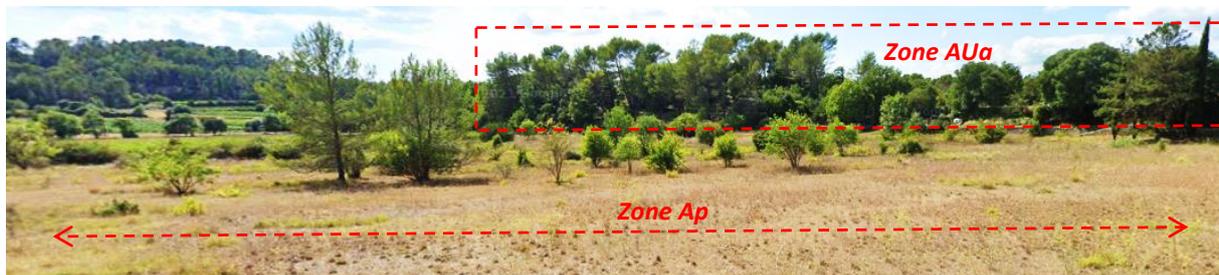
La zone AUa, majoritairement déjà bâtie, a été créée en 2013 lors de l'élaboration du PLU, et avait pour objectif d'être densifiée au fur et à mesure de la réalisation des réseaux et autres VRD.

Pour densifier la zone, les travaux nécessaires, internes à la zone, sont – à minima- les suivants :

- élargissement et bouclage de la voirie du Chemin Carraire des Routes, au croisement de St Eloi,
- aire de retournement dimensionnée aux véhicules de secours,
- poteaux incendie à installer,
- assainissement collectif desservant chaque parcelle,
- aménagement d'équipements liés à la gestion du pluvial : de forts ruissellements sont régulièrement constatés au pied de la colline du chemin de St Eloi. En plus du réseau pluvial à réaliser, des aménagements de bassins de rétention seraient à envisager (des acquisitions foncières significatives seraient à étudier).

Aujourd'hui, et au regard :

- de l'absence de largeur de voirie suffisante,
- des travaux conséquents qu'il serait nécessaire de mettre en œuvre pour équiper le quartier des Routes, des études et travaux à faire réaliser pour lutter contre le ruissellement pluvial, des acquisitions foncières à mettre en œuvre pour élargir les voies et réaliser les aires de retournement imposées pour les véhicules de secours,
- des logements préexistants dans la zone (environ 25), assurant une densité de logements cohérente,
- de la forte couverture boisée de la zone,
- de sa situation en entrée de village sud, bordant l'espace agricole paysager (classé en zone Ap),



La zone AUa n'est plus une zone prioritaire à équiper. Il est donc proposé de repositionner le quartier dans une zone où :

- où la densification est proscrite,
- où seules les extensions des habitations sont autorisées, ainsi que les annexes (piscines, garages, etc.),
- où l'assainissement collectif n'est pas imposé,
- et où les espaces de jardins, les boisements, et autres espaces non imperméabilisés restent majoritaires.

La majorité de la zone AUa est en conséquence reclassée en zone N, naturelle.

Le classement en zone naturelle N permet aux habitations existantes de bénéficier d'extension et d'aménager des annexes. La construction de nouveaux logements, issus de divisions occasionnant la densification du quartier, est proscrite. L'étalement de l'urbanisation est donc stoppé, le quartier est protégé de l'artificialisation des sols, la « densité verte » existante sera maintenue.

La « *couverture boisée* » et la « *faible densité* » du quartier résidentiel des Routes sont des orientations prévues dans le PADD du PLU approuvé en 2013 (mesure n°2 de l'orientation générale n°2) : la présente procédure ne vient pas les contrarier.

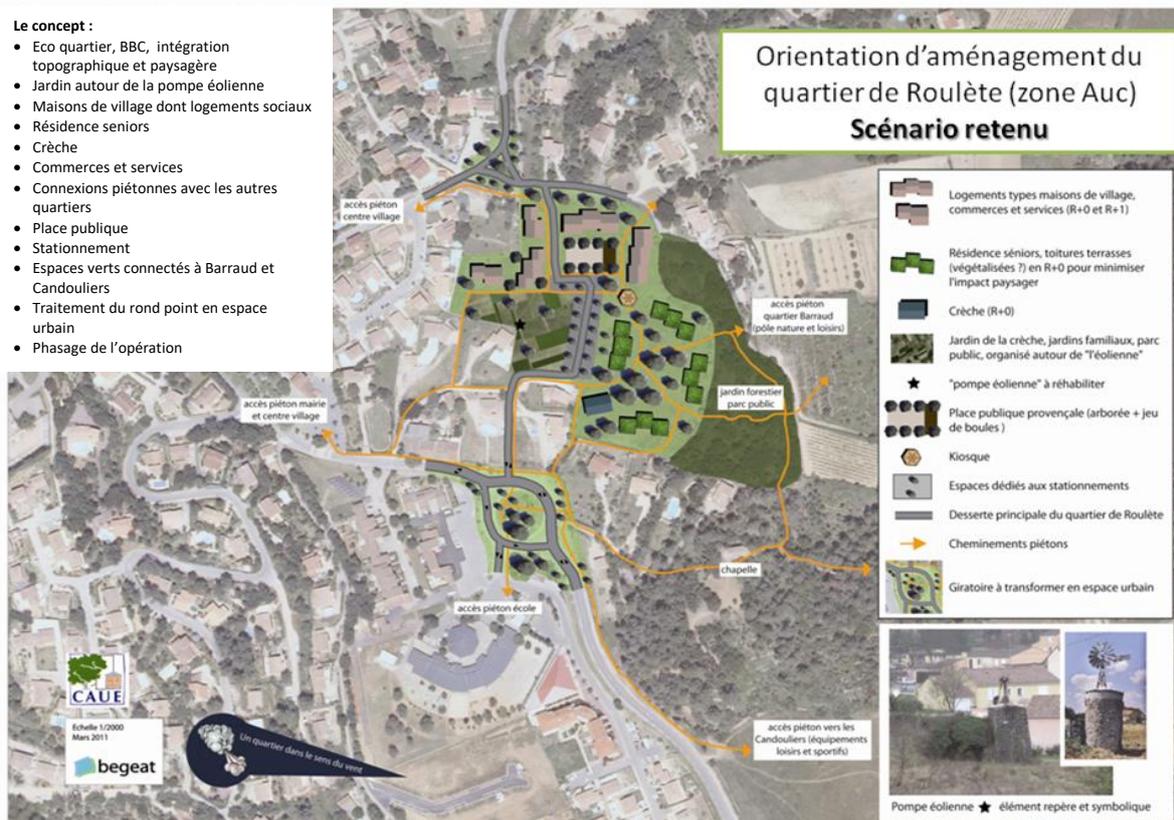
7 Modification de la Zone AUc : rédaction d'un règlement associé à des OAP

7.1 Historique de la zone AUc

Depuis l'élaboration des premiers documents de planification de Bras (le POS), le quartier de Roulète est intégré dans l'enveloppe urbaine du village : ancienne zone UB au POS, il était voué à accueillir l'extension de l'urbanisation pavillonnaire, à moins de 250 mètres de la mairie et centre du village. Lors de l'élaboration du PLU, initié en 2008 et approuvé en 2013, Roulète est reclassé en zone à urbaniser stricte (zone non ouverte à l'urbanisation « AUc ») afin de d'étudier un projet d'aménagement favorisant la densité (sous forme de greffe urbaine) et

Plusieurs études ont été menées, dont celle portée par le CAUE du Var en 2011, qui avait été retenue comme scénario envisageable :

Scénario étudié lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2013 :



La présente procédure entend ouvrir à l'urbanisation la zone AUc, ainsi, deux documents sont à créer :

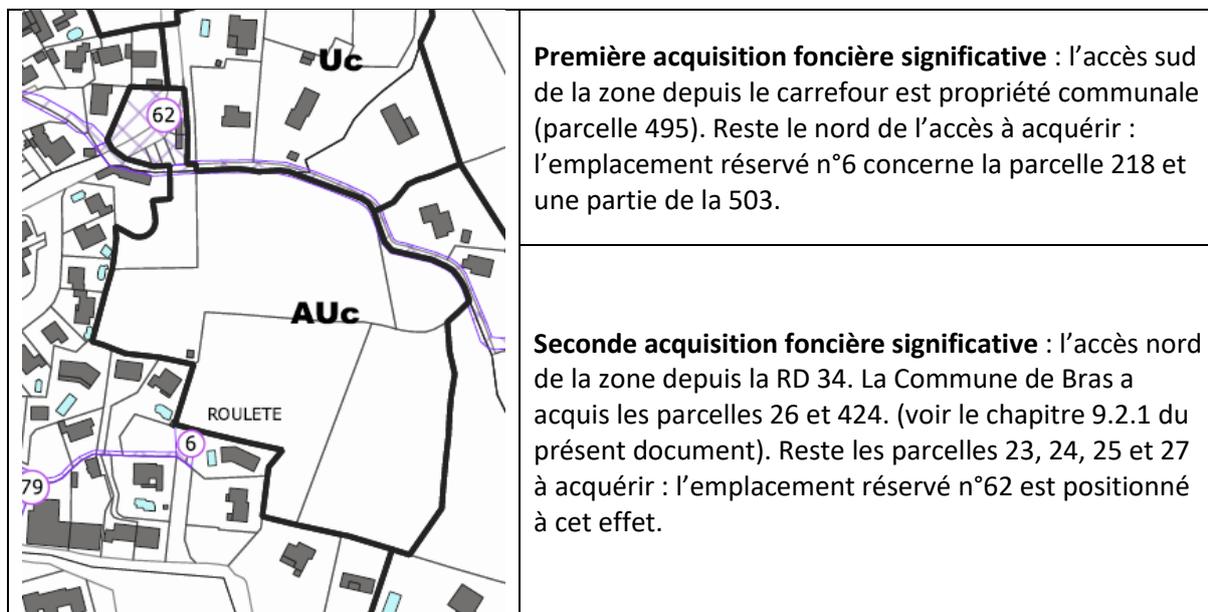
- Le règlement de la zone AUc ;
- Les orientations d'aménagement et de programmations (OAP).

Remarque : La zone AUc de Roulète n'est pas déclarée à la PAC. Elle est intégralement classée en AOP viticole mais n'est pas exploitée. En 2013 lors de l'approbation du PLU, il s'agissait déjà d'une friche. L'ouverture à l'urbanisation ne compromet pas une exploitation agricole.

7.2 Acquisition foncières significatives

Dès l'élaboration du PLU en 2013, deux emplacements réservés ont été positionnés aux deux futurs accès de la zone AUc :

- L'emplacement réservé n°6 au sud.
- L'emplacement réservé n°62 au nord.



Extrait du PLU approuvé.

A noter que la procédure de modification positionne un Emplacement Réservé sur l'intégralité de la zone AUc au bénéfice de la commune. Des négociations sont actuellement en cours pour l'acquisition de ces terrains et la réalisation de ce projet communal.

7.3 Le projet

7.3.1 La greffe urbaine

Les 2,4 hectares de zone AUc sont situés à 250 m de la mairie et du village : le projet s'effectuera dans la continuité villageoise. Ainsi, le quartier aura pour vocation d'accueillir non seulement de l'habitat, mais aussi des commerces, des services, et des équipements d'intérêt collectif.

→ Le nouveau règlement de la zone AUc liste les destinations interdites / autorisées (articles AUc 1 et AUc 2). Ces destinations sont représentatives de celles d'un centre-ville.

→ Les OAP et le règlement découpent la zone AUc en 5 secteurs (ABCDE) pour lesquels les destinations sont précisées : logement, commerces et activités de services, ou hébergement en résidence service. Certains secteurs seront mixtes (exemple du secteur D ou C), d'autres seront monofonctionnels (exemple secteur A dédié à la résidence service).

En application des orientations du SCoT Provence Verte Verdon, la densité recherchée sera celle d'un centre-urbain : ainsi le seuil des 50 logements/hectare sera respecté. Pour y parvenir, le projet prévoit des ilots de constructibilité identifiés aux OAP : ces ilots représentent l'emprise maximale des futures constructions.

→ Les OAP localisent les ilots de constructibilité au sein des secteurs ABCDE. Chaque secteur est concerné par un ou plusieurs ilots :

Secteur A	Ilot 1
Secteur B	Ilot 2
Secteur C	Ilots 3 4a 4b
Secteur D	Ilot 5
Secteur E	Ilot 6

→ Les ilots définissent l'emprise maximale de constructibilité, hors des ilots sont identifiés des espaces de jardin, de stationnement, de noues ou de réseau pluvial.

→ Les espaces non concernés par un secteur, sont les espaces publics : voirie, rétention des eaux pluviales, parking public.

Une volumétrie proche du centre-ville est recherchée : ainsi le projet prévoit des maisons en bande (exemple des ilots 2, 3 et 6) ainsi que du collectif (exemple des ilots 4a et 4b).

→ Le nouveau règlement de la zone AUc précise les conditions d'implantation dans les ilots (articles AUc 6, AUc 7 et AUc 8). L'article AUc 9 impose un coefficient d'emprise au sol maximal par ilot, afin de conserver un minimum d'espaces libres de toutes constructions.

→ Le nouveau règlement définit les règles de hauteur ilot par ilot : (article AUc 10).

→ Le nouveau règlement impose un rythme dans la volumétrie des constructions : le décroché de façade sera imposé (article AUc 11).

La qualité architecturale est traitée de façon à s'intégrer au village provençal de Bras :

Exemple de règlementation : (article AUc 11)

	<ul style="list-style-type: none"> Elles sont réalisées en tuiles rondes canal de la même couleur que les tuiles environnantes (tuiles rondes vieilles et de teintes « argile terre cuite » panachées).
	<ul style="list-style-type: none"> Les enduits de façades doivent présenter un grain fin (finition frotassée ou lissée). Sont autorisés les volets persiennés ou pleins (à double lame croisée, à cadre) y compris les volets roulants. Les volets à barre et écharpe sont interdits.
	<p>Pour que le nuancier chromatique soit réussi, quelques principes doivent être appliqués:</p> <ul style="list-style-type: none"> Alterner les couleurs entre constructions principales, Ne pas appliquer une couleur identique sur la façade et les menuiseries, Différencier les couleurs des façades et des menuiseries de deux bâtiments principaux voisins ou face à face, Peindre l'ensemble des menuiseries et des ferronneries et ne pas les laisser bruts ou vernis notamment les volets.

	<ul style="list-style-type: none"> • Les devantures des locaux commerciaux sont en feuillure avec un coffrage horizontal couronnant la devanture : c'est l'emplacement de l'enseigne qui permet de dissimuler les stores et volets roulants. • Les dispositifs d'éclairage des enseignes sont à dissimulés sous la corniche ou constitué de spots de petite dimension : les caissons lumineux et enseignes clignotantes sont interdits.
---	---

Photos Begeat

7.3.2 Un quartier eco-responsable

Le règlement impose que 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 à la doctrine MISEN du Var.

→ Ces dispositions s'appliquent à la zone AUc de Roulète sur chaque lot généré.

→ En outre, les OAP localisent les tracés des réseaux pluviaux ainsi que les espaces dédiés à la récupération des eaux pluviales : l'espace naturel de rétention des eaux pluviales atteint une superficie d'environ 1500 m².

Des espaces non imperméabilisés sont imposés : le stationnement doit être conçu afin d'assurer sa perméabilité et tout espace non bâti doit favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

→ Les OAP localisent les espaces verts à maintenir : « la trame verte urbaine du quartier de Roulète » est sanctuarisée.

→ En complément, le règlement (article AUc 13) impose un coefficient de jardin dans les secteurs dédiés aux maisons en bande et à la résidence services pour seniors.

Enfin, les espèces végétales sont prévues pour être d'essences locales méditerranéennes, non exotiques et non envahissantes: l'annexe 16 du règlement liste les espèces proscrites.

7.3.3 Le dessin du projet

Nouvelle pièce du PLU : les OAP de la zone AUc de Roulète. Celles-ci comprennent :

- Un schéma d'aménagement définissant l'organisation spatiale du quartier :
 1. les secteurs où les destinations (commerce, logement, résidence service...) sont définies : la mixité fonctionnelle est ainsi assurée.
 2. les îlots de constructibilités, qui, associés au règlement de la zone AUc, garantissent la qualité de l'insertion urbaine et paysagère.
 3. la trame verte urbaine et les espaces de transition végétalisés entre secteurs et les autres zones du PLU.
 4. les espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales.
 5. Le patrimoine bâti à conserver (la pompe éolienne).

- Le tracé et les caractéristiques des voies et des espaces publics : une coupe de principe de voirie vient illustrer les largeurs à respecter pour la chaussée / les trottoirs aux normes PMR¹ / les modes doux (trottoirs ou cycles).

¹ Personnes à mobilité réduite

- Les besoins en matière de stationnement : en plus de l'article AUc 12 du règlement qui impose du stationnement à la parcelle, les OAP identifient les espaces propices au stationnement public ou privé.
- Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser : les étapes de réalisation des équipements sont précisées :
 1. Renforcement des réseaux (eaux – assainissement collectif – énergies et défense incendie)
 2. Réalisation des accès (nord et sud)
 3. Au fur et à mesure des équipements internes aux différents secteurs / îlots, l'urbanisation pourra s'effectuer.

7.3.4 Estimation des besoins en stationnements dans la zone

Extrapolation prévisionnelle de la production de logements et de stationnements par îlot dans la zone AU de Roulète.

SYNTHESE

	Logements ou hébergements	Stationnement dédié aux logements et/ou hébergements	Commentaires
Résidence séniors Collectif	60	84	Possibilité de 100 % souterrain
Maisons individuelles	12	27	Possible dans l'emprise des constructions (garage)
TOTAL	102	177	

METHODE DE CALCUL EMPLOYEE POUR L'ANALYSE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ET DE STATIONNEMENTS LIES

Dans cette explication les superficies sont majorées car il est ici considéré en absence de projet défini (phase non opérationnelle) que l'emprise au sol du rez de chaussée est égale à la surface de plancher du rez de chaussée dans les faits, la surface de plancher est inférieure à l'emprise au sol.

Pour le secteur A dédié à la résidence services pour seniors.

Superficie de l'îlot 1 : **3720 m²**.

Emprise maximale du bâti dans le secteur A : 60% de l'îlot 1 = **2232 m²**

50% de l'emprise à 7 mètres de hauteur soit 2232 m²

+

50% de l'emprise à 9 mètres de hauteur soit 3348 m².

= 5580 m².

Il est considéré que 2/3 de cette surface serait attribuée à l'hébergement ou au logement des seniors soit **3720 m²** ainsi répartis :

- 40 chambres
- 20 maisons

Chaque chambre nécessite 1 place de stationnement.

Chaque maison nécessite 2 places de stationnement

A ces stationnements s'ajoute 1 place visiteur par tranche de 5 maisons soit 4 places visiteurs.

Total stationnement : $40 + 20 \times 2 + 4 = 84$ stationnements de 25m^2

Superficie nécessaire à la réalisation des stationnements : **2100 m²**.

Le secteur A est concerné par la création de stationnements souterrains. Les 2100 m² pourraient être réalisés en souterrain.

Pour les secteurs B, C et E dédié aux logements (maisons en bande)

Superficie de :

Ilot 2 : 1170 m²

Ilot 3 : 1180 m²

Ilot 6 : 1280 m²

3630 m²

Emprise maximale des constructions dans les 3 secteurs pour les maisons en bande : 50 % de la superficie des ilots soit : **1815 m²**

Avec une superficie moyenne des constructions de 150 m² les secteurs B, C et E peuvent produire 12 logements.

Soit 24 stationnements pour les logements et 3 stationnements visiteurs = 27 stationnements de 25 m².

Superficie nécessaire à la réalisation des stationnements : **675 m²**.

Il est envisagé que chaque construction dédie 50m² au stationnement (garage) et 100m² d'emprise pour les bâtiments d'habitation principale.

Les OAP prévoit les stationnements visiteur à l'extérieur du secteur (8 places prévues pour 3 places visiteurs imposées soit 5 places supplémentaires).

Pour les secteurs D dédié aux logements collectifs et aux services

Superficie de l'ilot 5 : **1150 m²**

Emprise maximale des constructions dans le secteur : 80 % de la superficie de l'ilot soit : **920 m²**

2/3 de l'emprise à 4 mètres de hauteur

1/3 de l'emprise à 7 mètres de hauteur

Il est considéré que seul 1/3 de l'emprise et sur un seul niveau sera dédié au logement soit **305 m²**

Taille moyenne des logements estimés à 60m², soit une production de 5 logements.

Production de stationnement pour les logements : 10 stationnements + 1 stationnement visiteur.

Superficie nécessaire à la réalisation des stationnements pour les logements : **275 m²**.

Le stationnement pour ce secteur D est prévu dans l'OAP. Sa superficie de 925 m² permet d'accueillir 37 stationnements.

11 stationnements sont attribués aux logements et 26 stationnements sont donc mis à disposition des activités installées en rez de chaussée.

Pour les secteurs C dédié aux logements collectifs et aux commerces

Superficie de :

- Ilot 4a : 1150 m²
- Ilot 4b : 850 m²

Emprise maximale des constructions dans le secteur :

- 90 % de la superficie de l'ilot 4a soit : **1035 m²**
- 80 % de la superficie de l'ilot 4b soit : **680 m²**

Ilot 4a , 100% à 9 mètres de hauteur soit du logement au R+1 et R+2 = **2070 m²** dédiés aux logements.
Ilot 4b, 2/3 à une hauteur de 4 mètres et 1/3 à 7 mètres. Il est considéré que le logement occupera la moitié du rez de chaussée (partie donnant sur jardin) et le R+1 soit **565 m²** dédiés aux logements.

Avec une taille moyenne de logements de 100 m² = 25 logements

Production de stationnement pour les logements : 50 stationnements + 5 stationnements visiteur.
(*Cette valeur ne prend pas les logements sociaux pour lesquels une seule place est exigée*).

Superficie nécessaire à la réalisation des stationnements pour les logements : **1375 m²**.

Du stationnement extérieur pour ce secteur C est prévue dans l'OAP. Sa superficie de 1355 m² permet d'accueillir une cinquantaine de stationnements.

Ces ilots (4a et 4b) devront produire des stationnements en souterrain pour les logements.

Les stationnements extérieurs pouvant être destinés aux commerces situés en RDC.

7.3.5 Simulation du nouveau quartier

Exemple d'aménagement du nouveau quartier de Roulète :

OAP - Roulète - Esquisse du projet

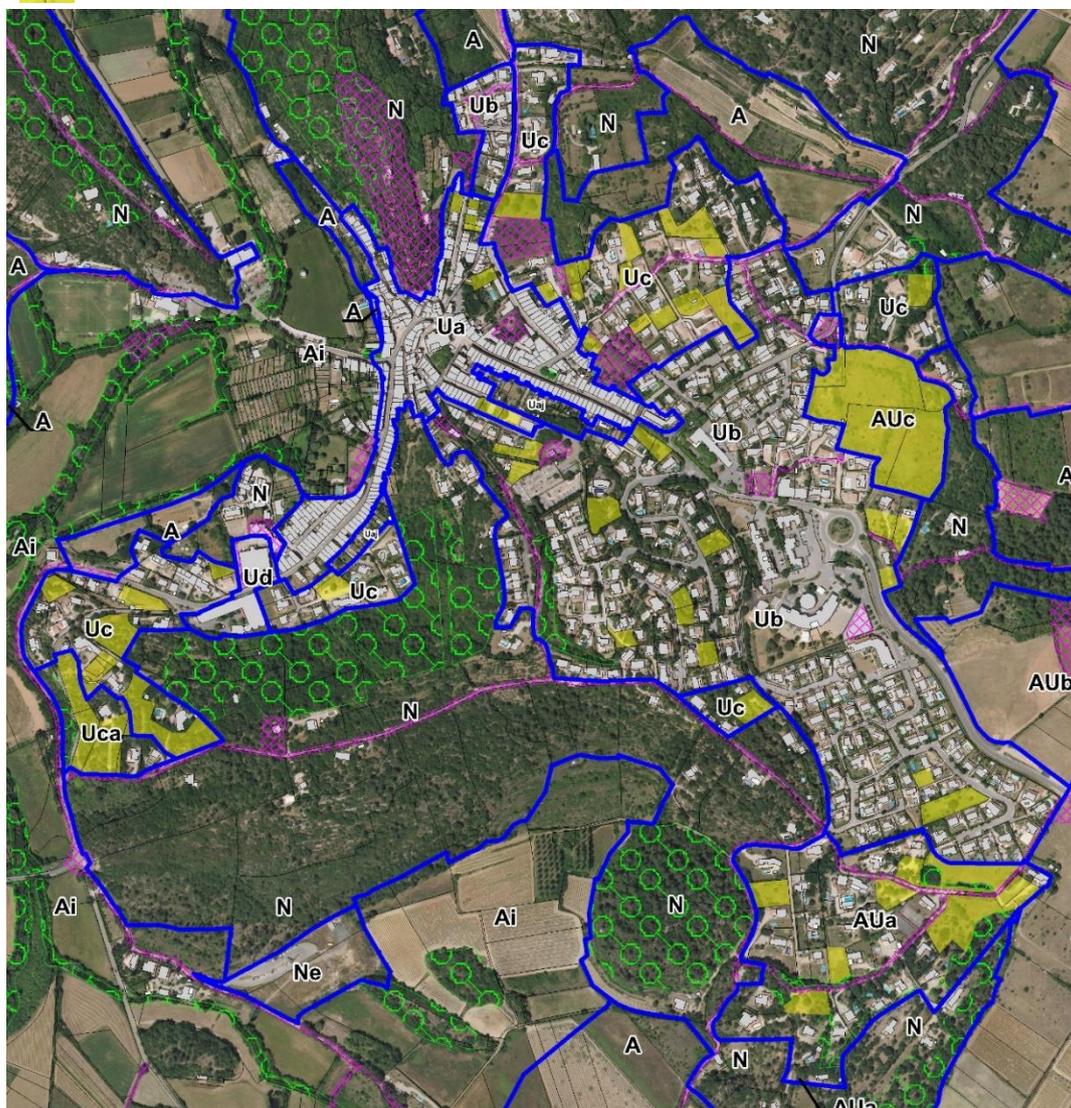


Esquisse sans valeur réglementaire

7.4 Bilan des espaces résiduels propices au développement résidentiel

Identification des parcelles non bâties situées en zones résidentielles U et AU :

 = Localisation des principales « dents creuses » en milieu urbain résidentiel



L'analyse des espaces résiduels non bâtis, et situés dans l'enveloppe constructible du PLU de Bras, démontre que seule la zone AUc présente un potentiel pour un projet de greffe urbaine :

Zones résidentielles :	Superficie des dents creuses :	Bilan :
Ua	0,26 ha	Le zonage Ua permet une constructibilité très limitée sur quelques parcelles étroites : propices à construction de quelques maisons de village.
Ub	1,19 ha	Encore quelques lots à bâtir disséminés en milieux pavillonnaires.
Uc Uca	2,68 ha 0,63 ha	Encore quelques lots à bâtir dispersés. Concentration des espaces Uc non bâtis en secteur Uca (zone en assainissement non collectif) à l'ouest du village et en bordure d'espaces boisés soumis au risque incendie.
AUa	1,46 ha	Zone insuffisamment équipée (voir chapitre 6 du présent document)
Auc	2,30 ha	Réservoir principal pour le développement de l'urbanisation : foncier mobilisable si ouverture à l'urbanisation (présente procédure de modification).
Total:	8,52 ha	= Le PLU présente encore un potentiel de densification, l'extension du zonage U ou AU ne serait pas justifié. Il est donc programmé de réduire la zone AUa et de concentrer le développement dans la zone AUc prévue à cet effet.

8 Modification des annexes au règlement

8.1 Annexe 2

L'annexe au règlement de la zone agricole A est mise à jour :

- Ajout de l'arrêté préfectoral fixant les surfaces minimales d'assujettissement (SMA).
- Ajout de la définition de constructions directement nécessaires à l'exploitation agricole.

8.2 Annexe 3

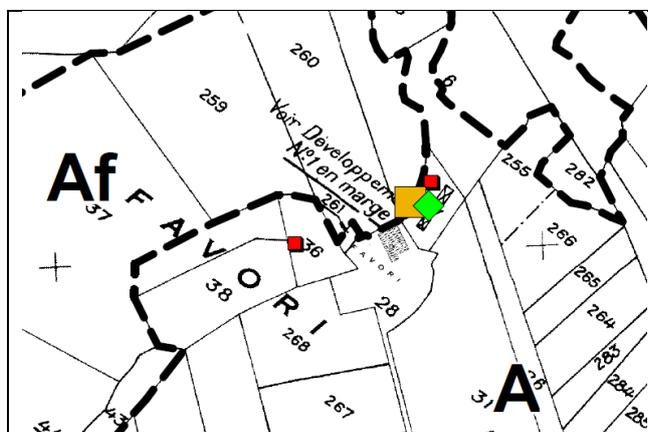
L'intitulé de l'annexe est mise à jour : désormais ce ne sont les « *bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial* » qui peuvent bénéficier d'un changement de destination. L'article L151-11 du code de l'urbanisme élargit la typologie des bâtiments. La liste existante depuis le PLU approuvé de 2013 est identique, mais complétée par les destinations autorisées :

Extrait du règlement modifié (les modifications sont surlignées) :

■ Changement de destination autorisé

Destination actuelle :	Destinations autorisées :
habitation	Habitation : logement et hébergement Restauration, hébergement hôtelier et touristique Equipement d'intérêt collectif et services publics Bureaux Centre de congrès et d'exposition

Un domaine supplémentaire est ajouté à la liste : le domaine de Favori,



Le PLU approuvé en 2013 identifiant le bâtiment du domaine Favori à deux titre :

- Élément du patrimoine (fiche « domaine de Favori » présente à l'annexe 4 du règlement)
- Changement de destination autorisé : fiche manquante à l'annexe 3 du règlement)

La présente procédure corrige cette erreur matérielle en établissant une fiche « domaine de Favori » en annexe 3 du règlement.

8.3 Annexe 5

L'intitulé de l'annexe est mise à jour : les bâtiments autorisés à être restaurés relèvent de l'article L111-23. Les conditions de leur restauration sont reprises dans l'annexe 5. La liste des bâtiments identifiés au zonage reste inchangée.

8.4 Annexe 7

Ajout de la délibération du conseil municipal de Bras relative à l'instauration d'un droit de préemption urbain, en date du 14 mars 2013. Le périmètre concerne l'ensemble des zones U et AU du PLU de 2013.

➡ *Remarque : une nouvelle délibération devra être proposée au conseil municipal, suite à la réduction de l'enveloppe urbaine (réduction de la zone AUa : voir chapitre 6 du présent document).*

8.5 Annexe 7

Ajout de la délibération du conseil municipal de Bras relative à l'instauration du droit de préemption renforcé pour les copropriétés, en date du 21 septembre 2020.

8.6 Annexe 10

Suppression de l'arrêté du 12 janvier 2014, remplacé par l'arrêté du 11 mars 2014 portant sur le même objet : fixant la liste des documents de planification, programmes, projets, manifestations et interventions soumis à évaluation des incidences Natura 2000.

Suite aux évolutions législatives, l'arrêté préfectoral annexé en 2013 n'est plus en vigueur.

8.7 Annexe 12

Ajout de l'arrêté préfectoral portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans l'ensemble du département du Var. Cet arrêté concerne l'intégralité du territoire de Bras.

8.8 Annexe 13

Ajout de la doctrine de la Mission Inter Services de l'Eau et de la Nature (MISEN). Cette annexe détaille les dispositions prévues à l'article 10 des dispositions générales (titre 1 du règlement).

8.9 Annexe 14

En complément des alinéas traitant des brises vues dans les articles 11 de toutes les zones du PLU (paragraphe « clôtures »), l'annexe 14 illustre par des visuels les brises vues autorisés. A noter que les bâches et tissus ne figurent pas dans les brises vues autorisés. Cette annexe est citée dans chaque article 11.

8.10 Annexe 15

Ajout du dispositif « opérations façades » et du zonage dédié, afin d'informer le pétitionnaire.

8.11 Annexe 16

L'annexe 16 correspond à la liste des espèces végétales exotiques envahissantes proscrites.

9 Modification des documents graphiques

9.1 Evolutions des zones du PLU

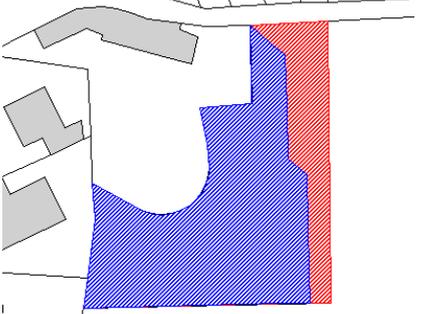
	PLU en vigueur	PLU modifié	Evolution dans le cadre de la modification :
	<i>Superficie en hectares</i>		
Ua	6,2	6,2	Aucune évolution
Uaj	0,8	0,8	Aucune évolution
Ub	26	26,1	+0,098 ha issu de la réduction de la zone AUc de Roulète. (arrondi à 0,1 ha) → Voir chapitre 9.1.1
Uc	13,1	14	+0,9 ha issu de la suppression de la zone AUa → Voir chapitre 6
Uca	1,3	1,3	Aucune évolution
Ud	0,7	0,7	Aucune évolution
Total zones U	48,1	49,1	
AUa (résidentielle)	7,5	0	Supprimée → Voir chapitre 6
AUb (équipements publics)	5	5	Aucune évolution
AUc (zone stricte)	2,5	2,4	Ouverture à l'urbanisation dans le cadre de la présente procédure et réduction de 0,098 ha arrondi à 0,1 ha (vers zone Ub) → Voir chapitre 9.1.1
AUpv (parc solaire)	14,2	14,2	Aucune évolution
Total zones AU	26,7	21,6	
A	621,5	864,9	+ 243,4 ha issus de la suppression du secteur Ai → Voir chapitre 9.2.2
Af	22,2	22,2	Aucune évolution
Ap	19,7	19,7	Aucune évolution
At	3,5	3,5	Aucune évolution
Ai	304,6	0	Supprimé, remplacé par aplat bleu sur le zonage. → Voir chapitre 9.2.2
Aco	0	61,2	Création pour prise en compte de la TVB → Voir chapitre 9.1.2
Total Zones A	971,5 ha	971,5 ha	
N	2426,4	2437	+10,6 ha issus de la suppression du secteur Ni et de la suppression de la zone AUa → Voir chapitre 6
Ne	1,5	1,5	Aucune évolution
Ni	16,3	0	Supprimé, remplacé par aplat bleu sur le zonage. → Voir chapitre 9.2.2
Nco		12,3	Création pour prise en compte de la TVB → Voir chapitre 9.1.2
Total Zones N	2444,2	2450,8	

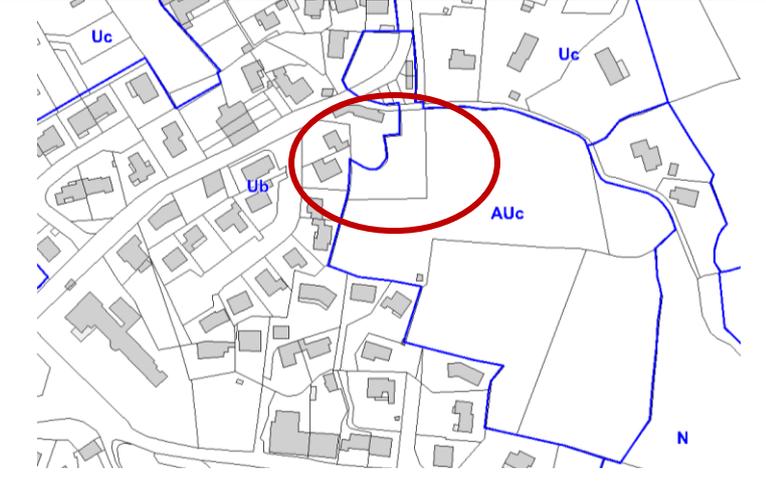
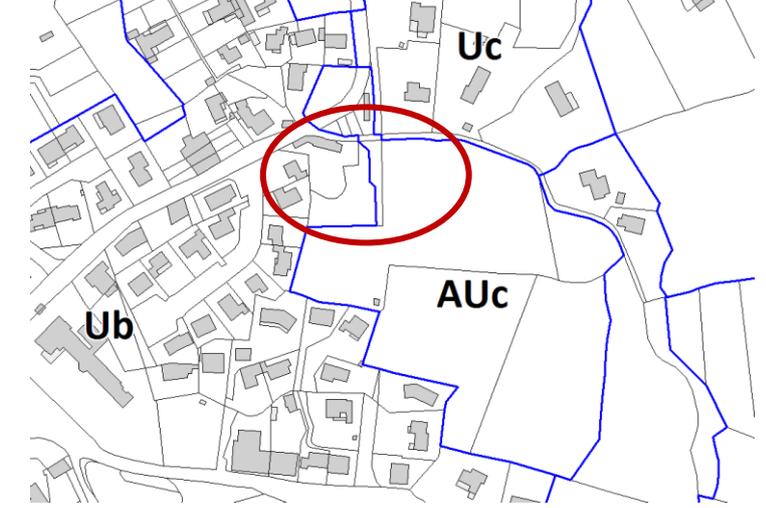
Superficie communale : 3493 ha

9.1.1 Réduction de la zone AUc de Roulète

La zone AUc de Roulète est désormais ouverte à l'urbanisation par la présente procédure. Les OAP élaborées redessinent le futur quartier qui avait été envisagé. Deux accès sont prévus, dont celui du nord qui a été redessiné : ce dernier nécessitera moins d'emprise que prévu sur la parcelle 454.

En conséquence, la réduction du zonage AUc s'effectue sur une portion de la parcelle 454 :

<p>Loupe sur la parcelle 454 (d'une superficie de 1271 m²) classée en zone AUc au PLU en vigueur :</p>	<p>A présent, la parcelle 454 est scindée en 2 zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Seul 288 m² sont conservés en zone AUc car nécessaires pour la voirie. • Et 983 m² sont reclassés en zone Ub, n'étant plus nécessaire au projet. 	
		<p> portion en Ub</p> <p> portion en AUc</p>

<p>Extrait du zonage en vigueur :</p> <p>AUc = 25 000 m²</p>	
<p>Extrait du PLU modifié :</p> <p>AUc = 24 017 m²</p> <p>La zone Ub récupère 983 m² supplémentaire</p>	

9.1.2 Création des secteurs Nco et Aco

La Trame verte et bleue du SCOT identifie l'Argens et le Cauron en tant que corridors de la trame bleue. Le PLU modifié crée deux nouveaux secteurs indicés « co » identifiant l'enjeu écologique fort. Ces secteurs indicés « co » sont situés en zone A et N. Ainsi, la présente procédure crée les secteurs « Nco » et « Aco ».

Ces secteurs couvrent :

- Les zones humides identifiées sur le territoire communal par l'inventaire du Département du Var.
- L'Argens et le Cauron sur une bande de 10 mètres de part et d'autre des berges.

Les règles associées permettent de préserver les zones humides, la végétation riveraine des cours d'eau et le cours d'eau lui-même.

Les règlements des secteurs « Aco » et « Nco » sont identiques.

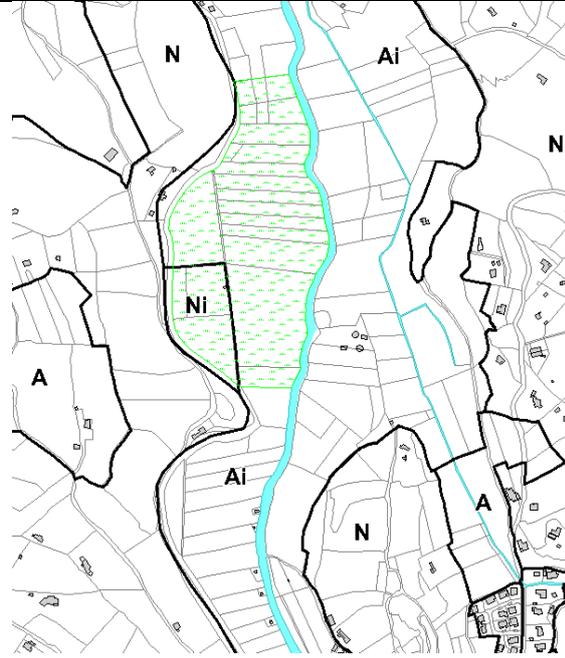
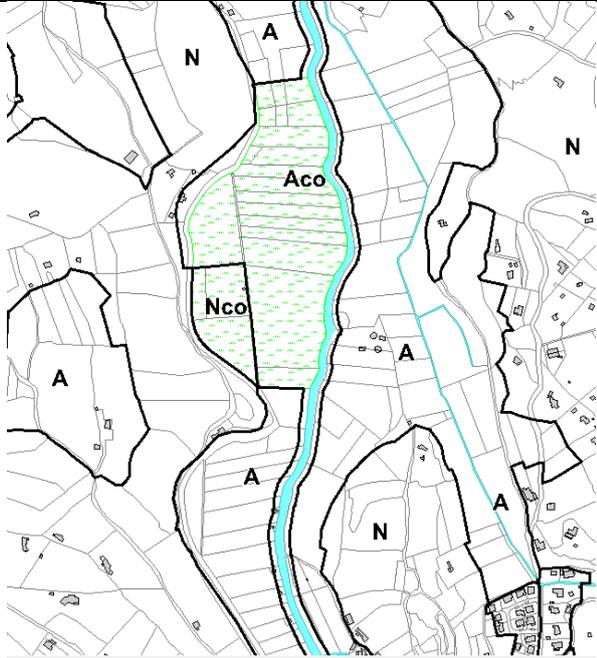
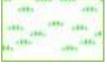
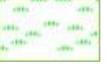
Remarque : Un zonage unique Nco aurait été adapté, mais la procédure de Modification ne permet pas de déclasser des zones A ou N, y compris vers des zones N ou A.

Ainsi,

→ Les espaces classés en zone A au PLU en vigueur et concernés par la trame verte et bleue (TVB) sont classés en secteur Aco ;

→ Les espaces classés en zone N au PLU en vigueur et concernés par la TVB, sont classés en Nco.

Extrait de la modification du zonage : exemple ciblé sur la zone humide bordant le Cauron.

Extrait du zonage en vigueur :		Extrait du PLU modifié :	
			
	Identification de la zone humide aux documents graphiques		Identification de la zone humide aux documents graphiques
	Cadastre : lit mineur du Cauron		Cadastre : lit mineur du Cauron
	Zonage du PLU		Zonage du PLU

9.2 Evolutions des Prescriptions Graphiques Réglementaires

	<i>PLU a en vigueur</i>	<i>PLU modifié</i>	<i>Evolution dans le cadre de la modification :</i>
<i>Espaces Boisés Classés</i>	X	X	Aucune évolution
<i>Emplacements réservés</i>	Liste de 79 ER	Liste de 82 ER dont 11 ER concernés par la procédure	ER 11 : supprimé ER 52 étendu ER 76 : supprimé ER 77 : supprimé ER 58: réduit ER 62 : réduit ER 63: réduit ER 80 : créé ER 81 créé ER 82 crée ➔ Voir chapitre 9.2.1
<i>Périmètre concerné par le risque inondation</i>	Indice « i »	Remplacement de l'indice « i » par un aplat bleu.	L'indice « i » qui accompagné le zonage est supprimé et remplacé par un aplat de couleur qui renvoie au règlement pour assurer plus de lisibilité à la lecture des plans de zonage. A noter la correction d'une erreur matérielle : La parcelle B196 identifiée au PLU comme concernée par l'Atlas des Zones Inondables n'est en réalité pas identifiée. La parcelle est donc « sortie » de l'identification graphique de la zone potentiellement inondable. ➔ Voir chapitre 9.2.2
<i>Site et secteurs à protéger pour motif écologique</i>	Zones humides	Zones humides	Aucune évolution
<i>Bâtiments pouvant l'objet d'une restauration (ruine)</i>	2 bâtiments identifiés	2 bâtiments identifiés	Aucune évolution
<i>Bâtiments pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination</i>	6 bâtiments identifiés sur les plans de zonage	5 identifiés sur les plans de zonage	Correction d'une erreur matérielle : un des bâtiments identifiés aux plans de zonage au titre des changements de destination est en réalité un élément du patrimoine bâti. Correction sur le zonage. ➔ Voir chapitre 9.2.3
<i>Eléments de patrimoine bâti</i>	39 éléments identifiés	40 éléments identifiés	
<i>Périmètre soumis à OAP</i>	aucun	1 secteur qui concerne la zone AUc	Dessin du périmètre conformément à l'article R151-6 du code de l'urbanisme. ➔ Voir chapitre 9.2.4

9.2.1 Evolution des Emplacements réservés

9.2.1.1 ER en lien avec la zone AUc

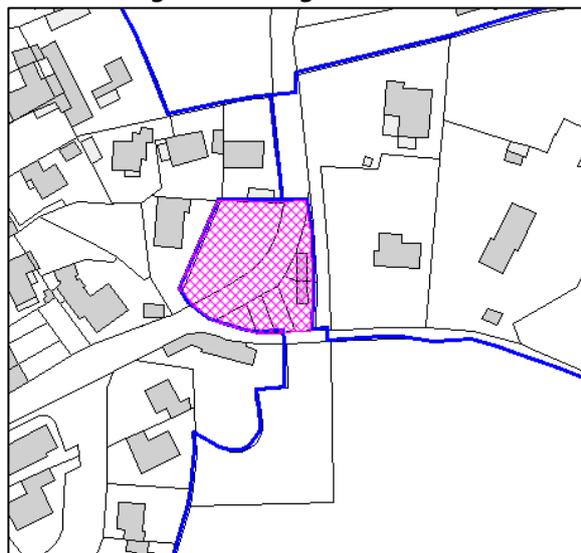
La présente procédure réduit l'emplacement réservé n°62, initialement prévu pour l'aménagement du carrefour de la RD34 donnant accès à la zone AUc. Le projet est maintenu : la Commune de Bras a acquis les parcelles 26 et 424.

L'ER n°62 concerne les parcelles suivantes :	Acquise : foncier public	Reste à acquérir : maintien de l'ER n°62	
N°424	X		
N°27		X	
N°26	X		
N°25		X	
N°24		X	
N°23		X	

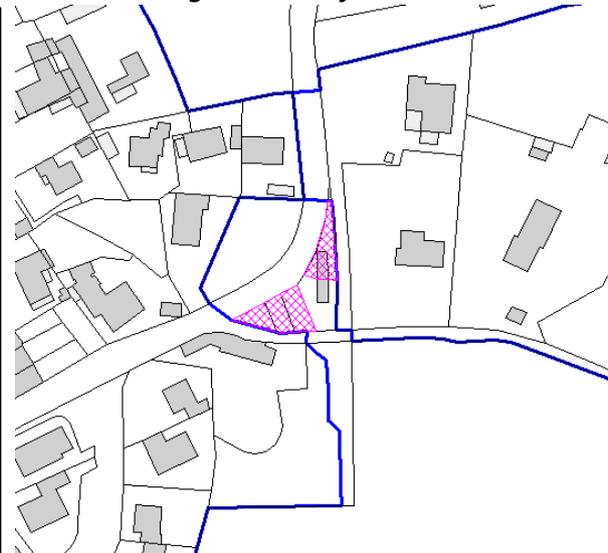
L'emplacement réservé est en conséquence réduit :

ER n°62 au PLU en vigueur	Réduction :	ER n°62 PLU modifié
1360 m ²	1080 m ² La réduction concerne également la chaussée de la RD34 existante (foncier public)	295 m ²

Zonage PLU en vigueur : ER n°62



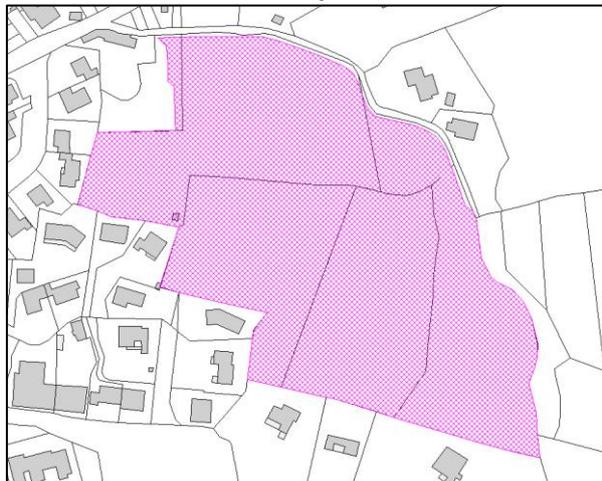
Zonage PLU modifié : ER n°62



.Création de l'ER n°80. :

ER n°80 au PLU en vigueur	Création :	ER n°80 PLU modifié
Néant	ER sur la totalité des parcelles non communales de la zone	27260 m ²

	AUc et des parcelles classées en N. Des négociations sont en cours sur certaines d'entre elles	
--	--	--

ER au PLU en en vigueur**ER au PLU modifié : ER n° 80**

9.2.1.2 Réductions et suppressions d'emplacements réservés

La commune a réalisé des acquisitions sur d'autres emplacements réservés (en plus de l'ER n°62). Les parcelles acquises sont supprimées de la liste des ER et du zonage. Les deux ER suivants ont été réduits:

- ER 58 : réduction des 275 m² acquis par la commune.
- ER 63: réduction des 1350 m² acquis par la commune.

D'autres sont totalement supprimé car acquis dans leur totalité. Il s'agit de :

- ER 11 : 1083 m² acquis et supprimés de la liste des ER
- ER 76 : 1490 m² acquis et supprimés de la liste des ER
- ER 77 : 1230 m² acquis et supprimés de la liste des ER.

Dans son avis, émis le 21 décembre 2021, le Département du Var a demandé la suppression des emplacements réservés n°1 et n° 68 identifiés aux documents graphiques à son bénéfice. La suppression a été réalisée suite à l'enquête publique.

Lors de l'enquête publique, la suppression de l'ER 21 a été demandée. Il a été supprimé suite à l'enquête.

9.2.1.3 Elargissements et créations d'emplacements réservés

La modification crée 3 nouveaux emplacements réservés dont l'ER 80 présenté ci-dessus, et élargie un emplacement réservé.

Il s'agit de nouveaux emplacements réservés destinés à :

- ER 81 Mise en valeur de la Chapelle du quartier Hôpital : Création
- ER 82. Valorisation des anciennes fortifications - mise en valeur de la colline St Pierre, gestion des eaux pluviales : Création.
- ER 52 : élargissement de l'ER pour la création d'un espace public paysager et d'une aire naturelle de stationnement.

9.2.2 Evolution de la traduction des zones inondables dans le PLU modifié

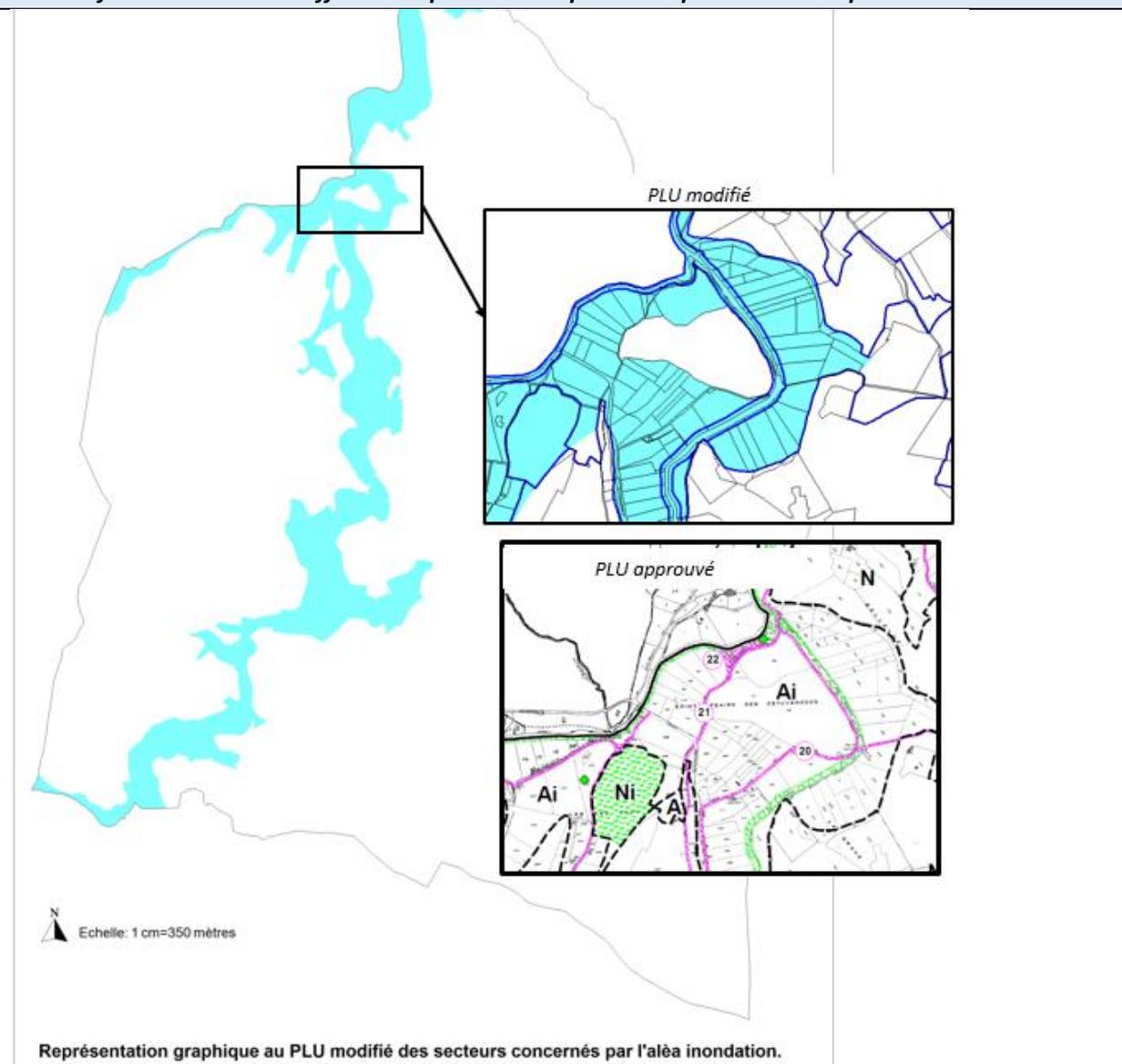
La délimitation des secteurs soumis à un aléa inondation et les règles associées n'évoluent pas. Au PLU en vigueur, les secteurs soumis à un aléa inondation sont identifiés par un zonage indicé « i ». Le PLU en vigueur compte 320,9 ha de zone inondables répartis entre des zones Ai et des zones Ni. Au PLU modifié, les zones Ai et Ni sont supprimés et remplacés par un aplat bleu (sur zonage) de 315,6 ha.

Les zones Ai et Ni sont reclassées en zone N et en zone A.

La différence de surface identifiée comme potentiellement inondable entre le PLU en vigueur et le PLU modifié (-5,3 ha) est issue de la correction d'une erreur matérielle. Une parcelle (B196) non classée par l'Atlas des Zones Inondables a été identifiée comme inondable par le PLU de 2013. Cette erreur est corrigée par la présente procédure.

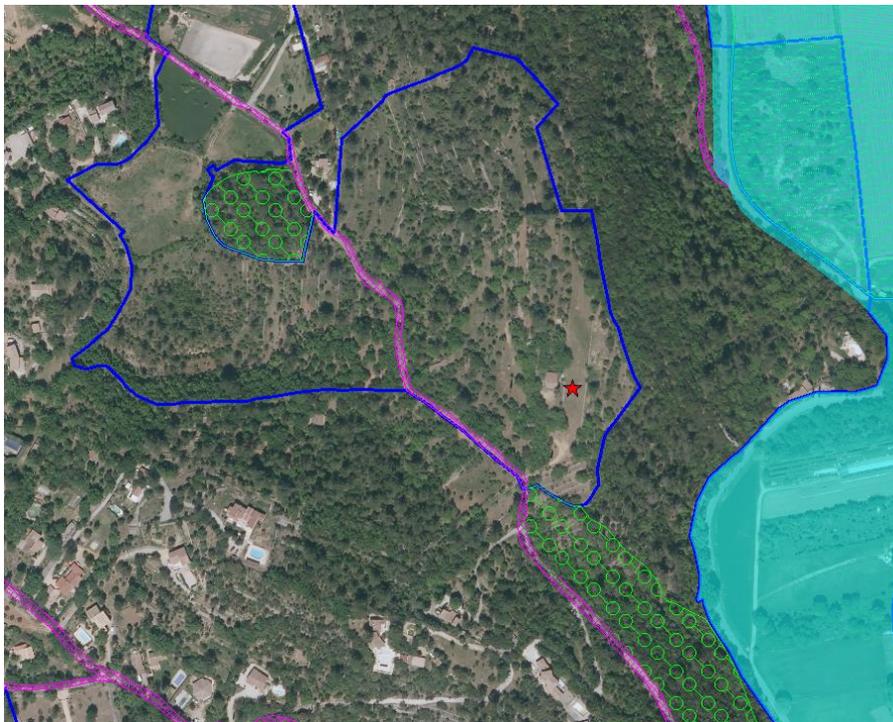
La lecture cartographique est plus directe et aisée avec un aplat de couleur qu'avec un indice sur le zonage.

La modification n'a aucun effet sur la prise en compte du risque inondation par le PLU.



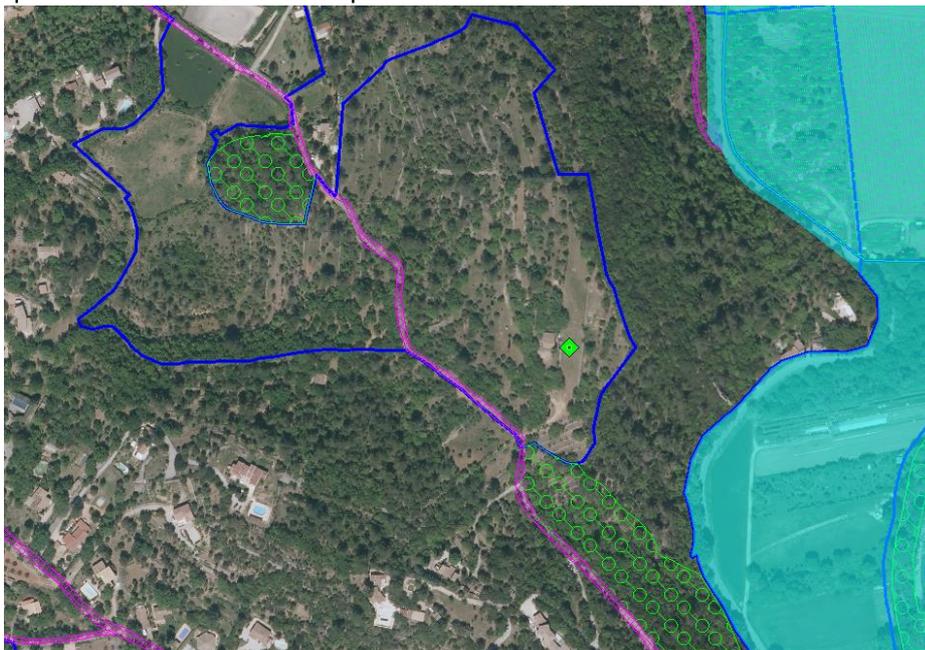
9.2.3 Correction d'erreurs matérielles

Cabanon du Grand Jas : Identifié au document graphique par une étoile rouge. Cette identification correspond à un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Dans le règlement du PLU en vigueur, le cabanon est identifié en tant qu'élément du patrimoine bâti à préserver. Il s'agit d'une erreur matérielle.



Extrait du PLU en vigueur

Au PLU modifié : correction de l'erreur matérielle. L'étoile rouge est remplacée par un losange vert qui identifie les éléments de patrimoine.



Extrait du PLU modifié

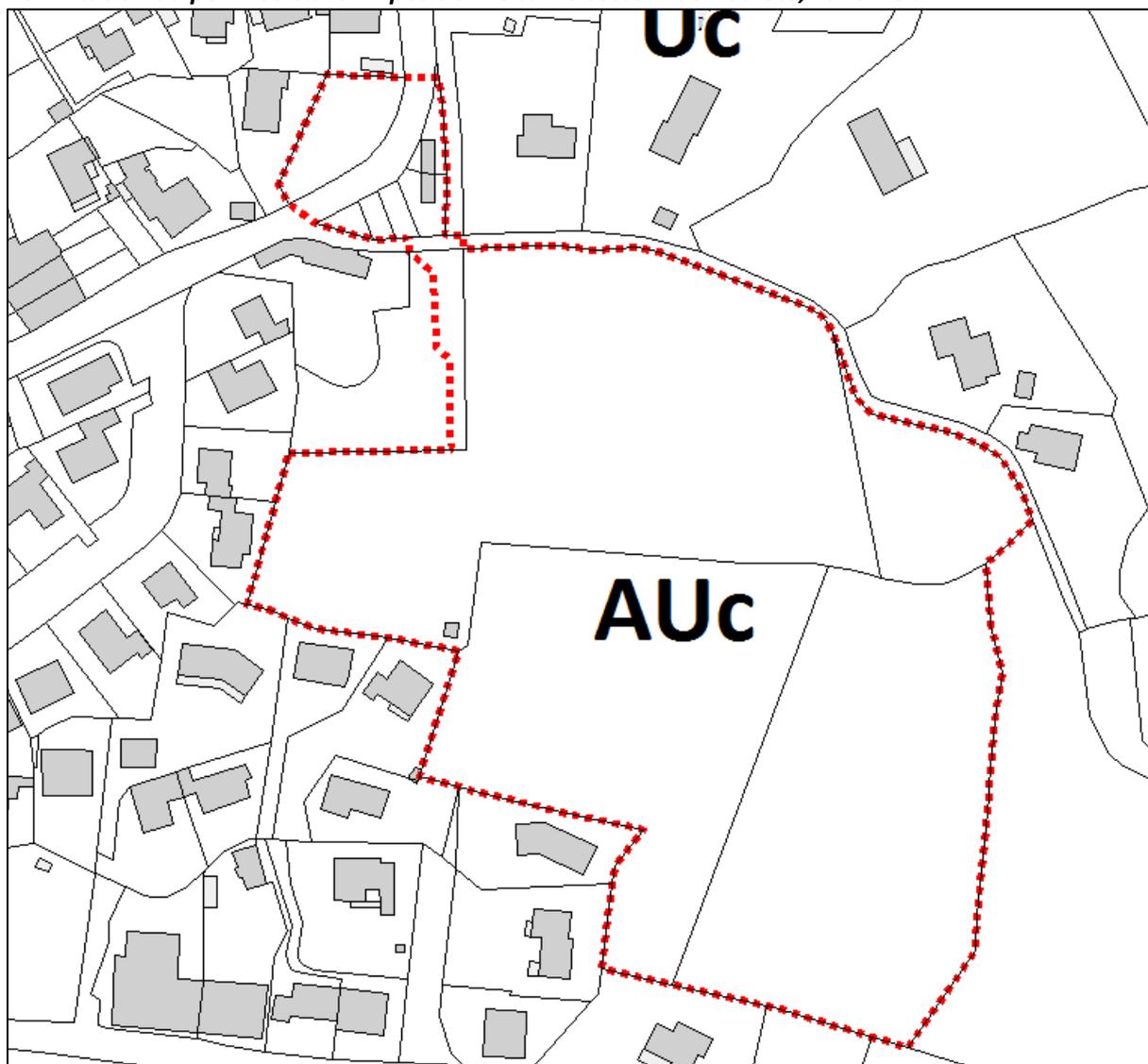
9.2.4 Identification du périmètre du secteur soumis à Orientations d'aménagement et de programmation

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUc est accompagnée de la réalisation d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les espaces concernés par ces OAP sont identifiés aux documents graphiques *conformément à l'article R151-6* du code de l'urbanisme.

Cette identification correspond à un trait pointillé rouge porté aux plans de zonage. Ce périmètre correspond à celui de la zone AUc ouverte à l'urbanisation.

Délimitation du périmètre d'OAP positionné sur le secteur de Roulète, zone AUc :



10 Compatibilité de la procédure avec le SCOT Provence Verte Verdon

La commune est couverte par le Scot Provence Verte Verdon approuvé en 2020. Elle est identifiée dans l'armature urbaine en tant que **Commune Rurale**.

La procédure de modification n°3 de droit commun doit être compatible avec le SCOT, et en particulier avec les orientations et d'objectifs qui concernent spécifiquement le territoire de Bras (paysage, environnement) et les « *communes rurales* » de manière plus générale.

Ce document se décline en 3 parties :

1. Respecter et valoriser les ressources exceptionnelles, offrir aux populations un environnement sain.
2. Un développement résidentiel au service d'un territoire dynamique, solidaire et durable
3. Vers un développement économique endogène.

10.1 Compatibilité avec la Partie 1 du DOO

La première partie du DOO traite spécifiquement de la Trame verte et bleue, de l'agriculture du paysage, des ressources naturels et des risques.

Ces thématiques sont concernées par la procédure de modification de droit commun en cours.

Concernant la Trame verte et bleue :

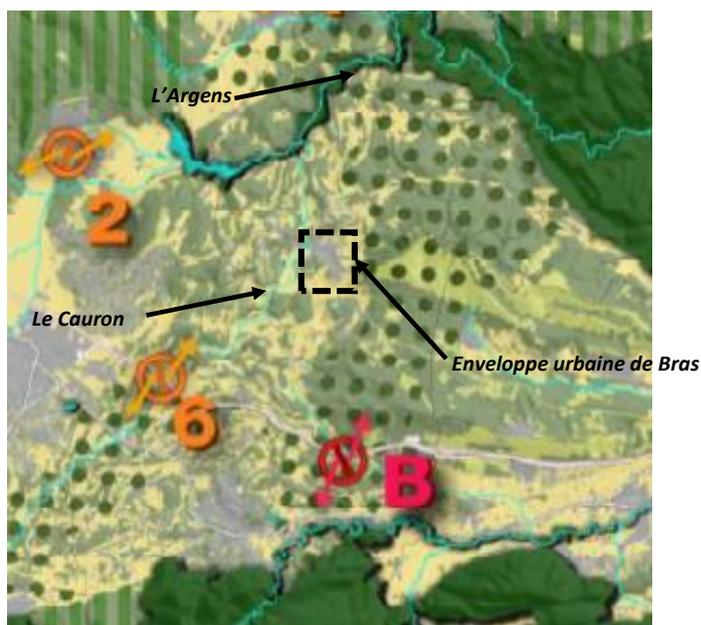
Comme indiqué précédemment dans la justification des évolutions réglementaires liées à la procédure de modification, la Trame verte et bleue du SCOT identifie l'Argens et le Cauron en tant que corridor de la trame bleue.

Le PLU modifié crée deux nouveaux secteurs : Nco et Aco, qui n'existaient pas au PLU approuvé.

Ces secteurs couvrent :

- Les zones humides identifiées sur le territoire communal par l'inventaire du Département
- L'Argens et le Cauron sur une bande de 10 mètres de part et d'autre des berges.

Les règles associées permettent de préserver les zones humides, la végétation riveraine des cours d'eau et le cours d'eau lui-même



Extrait de la cartographie de la Trame Verte et Bleue du SCOT Provence Verte Verdon.

En parallèle de cette prise en compte de la trame verte et bleue du Scot par le PLU modifié, aucune évolution du règlement n'est pas compatible avec cette trame (pas de réduction de protection édictée

pour la préservation des milieux naturels ou agricole, pas de projet dans les secteurs identifiés comme les plus sensibles, ...)

Concernant les espaces agricoles :

Le PLU modifié ne consomme aucun espace agricole, l'évolution de zonage de A ou Ai vers Aco est ponctuel (une soixantaine d'hectares sur les 970 ha de zone agricole que compte le territoire.

Ce classement n'empêche pas l'activité agricole.

Concernant les paysages et le patrimoine :

L'évolution principale pouvant entraîner un effet direct sur la prise en compte du paysage et du patrimoine est l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUc de Roulète

Le DOO du SCOT préconise de :

- valoriser les abords des axes routiers structurants
- donner à voir les territoires par l'infrastructure en préservant les points de vue sur le grand paysage et sur les espaces naturels, ruraux, urbains,...
- Requalifier les entrées de village.
- Assurer une urbanisation qualitative en continuité du tissu urbain

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUc de Roulète répond à ces objectifs grâce aux orientations d'aménagement et de programmation réalisées conformément au code de l'urbanisme et aux attentes du Scot.

Concernant les ressources naturelles :

La procédure de modification du PLU n'a qu'un seul objectif directement en lien avec les ressources naturelles : la gestion des eaux pluviales.

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone de Roulète ne prévoit pas dans son règlement de dispositions pour des performances énergétiques renforcées dans la mesure où la RE 2020 va s'appliquer aux futures constructions.
- L'ouverture à l'urbanisation de cette zone avait été prise en compte dans l'analyse des besoins en eau et en assainissement réalisée au moment de l'élaboration du PLU, aujourd'hui opposable. La procédure ne va pas à l'encontre de la protection des eaux (SUP).
- La gestion des eaux pluviales est une thématique importante de cette modification. Les dispositions nouvelles pour leur gestion concernent l'intégralité du territoire et des mesures spécifiques sont mises en œuvre dans les OAP de la zone AUc de Roulète.

Concernant les risques, nuisances et pollution :

Le Scot indique que les communes doivent s'assurer que les nouvelles constructions ne soient pas exposées au **risque inondation** et qu'elles n'augmentent pas le risque.

Les évolutions du PLU concernant le risque inondation (suppression des secteurs indicés « I » de la zone A et de la zone N, et remplacement par un aplat de couleur) ne modifient pas la prise en compte du risque par le PLU.

Pour le risque incendie, les communes ne doivent pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes vis-à-vis de l'aléa incendie.

Cet aléa, pris en compte par le PLU approuvé n'est pas remis en cause dans le PLU modifié. Un nouvel article des dispositions générales du règlement du PLU modifié vient apporter un complément d'information sur cette prise en compte.

10.2 Compatibilité avec la Partie 2 du DOO

La partie 2 du DOO traite du développement résidentiel, le Scot fixe pour la communauté d'Agglomération Provence Verte un objectif de production de 10 700 logements soit environ 81% du besoin total du territoire du Scot.

Le règlement du PLU approuvé et du PLU modifié prend en compte la production de logements sociaux sur le territoire afin de contribuer à l'atteinte des objectifs (27% minimum des logements de Provence Verte Verdon). La procédure de modification ne va pas à l'encontre de cet objectif dans la mesure où :

- les règles mise en place par le PLU approuvé ne sont pas modifiées sur ce point dans les zones Urbaines.
- la zone AUc de Roulète, ouverte à l'urbanisation par la procédure prévoit la production de logements sociaux. L'acquisition du foncier par la commune prévue sur l'intégralité de la zone par le nouvel ER permet d'assurer et d'encadrer le développement du logement social dans la zone.

Le futur quartier de Roulète est un élément important du parc de logements de la commune, son ambition étant de répondre aux besoins des habitants et de pallier les manques dans le parc résidentiel brassois, en offrant des logements de petite taille et de taille moyenne adaptées à la demande des jeunes, des jeunes couples, des personnes âgées et aux familles.

La création ex nihilo de ce quartier, inclus dans l'enveloppe urbaine et accroché au village (greffe villageoise) permet de répondre aux enjeux climatiques par des conceptions architecturales adaptées et des bonnes pratiques sur les espaces communs et privés libres de constructions (orientation, bioclimatisme, usage de l'eau,..)

Le quartier de Roulète répond aux objectifs du SCOT « prioriser le développement dans les tissus urbains constitués » et « critères d'urbanisation préférentielle pour réduire la consommation d'espace » par le comblement d'une dent creuse dans l'enveloppe urbaine, en contact avec le village identifié en zone Urbaine au POS puis en zone AU au PLU de 2013, qui permet aujourd'hui de servir l'objectif de greffe multimodale et multifonctionnelle. La densité attendue par le SCOT pour cette greffe est de 25 à 50 logements à l'hectare, ce qui est justifié (→ **confère chapitre 7**) par le projet défini par les OAP.

Les OAP répondent au contenu réglementaire du code de l'urbanisme et à l'orientation du Scot « *critères qualitatifs des espaces urbanisés* »).

10.3 Compatibilité avec la Partie 3 du DOO

La troisième partie du DOO du Scot traite du développement économique du territoire. La modification du PLU n'est concernée par cette thématique que dans la mesure où l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUc prévoit le développement de commerces de proximité en réponse à l'orientation « *identifier l'armature commerciale* » et à son objectif 14.3.2.4 qui précise : « *Les documents d'urbanisme des communes permettront l'implantation d'une offre commerciale répondant aux besoins premiers de la population communale dans les centres bourg afin de renforcer son attractivité. Les communes rurales ont vocation à accueillir des commerces de proximité. Elles n'ont pas vocation à développer une offre commerciale de rayonnement bassin de vie* ».

La modification de droit commun n°3 est compatible avec le SCOT Provence Verte Verdon.