



Union de l'égalité et du territoire  
REPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU VAR

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N°3 DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME  
BRAS**

**7 Janvier / 7 Février 2022**

**DOSSIER : E 21 000070/83**

***PV de synthèse  
Rédigé par Ch. MORICE  
Commissaire enquêteur  
Le 8 février 2022***



**PROCES VERBAL DE SYNTHESE**  
**R 123 – 18 du Code de l'Environnement**  
**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**DE LA COMMUNE DE BRAS**  
**7 JANVIER 2022/7 FEVRIER 2022**

Conformément à l'article R 104-12 du CU, la Mission Régionale d'Autorité environnementale a été saisie le 20 octobre 2021 par le maire, pour examen au cas par cas. Par décision N° CU 2021-2988, la MRAe a décidé de ne pas soumettre la procédure de modification N°3 de droit commun du PLU de Bras à l'évaluation environnementale, car le projet tel que présenté, n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences dommageables significatives sur la santé humaine et l'environnement.

**Avis des personnes publiques associées (définies aux articles L 132-7 et L 132-9 du code de l'urbanisme)**

PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	DATE AVIS	AVIS	REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE
		<b>Au titre de l'article L 153-40° du code de l'urbanisme</b>	
Préfet du VAR Commission Départementale Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	3 décembre 2021	Avis favorable sous réserve de compléter et modifier le règlement des zones A et N en imposant une haie anti dérive entre les logements (nouvelle construction ou extension).et les parcelles cultivées contiguës.	
Préfet du VAR DDTM	14 janvier 2022	Point de fragilité : - Absence de justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUc au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones,	

		<p><b>A noter :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La compatibilité avec le SCOT Provence Verte Verdon (nombre de logements à l'hectare),</li> <li>- La diminution de la consommation des espaces naturels et forestiers, (suppression de la zone AUa, encadrement des extensions du bâti non agricole en zones A et N, extension de l'urbanisation proche du village),</li> <li>- Le projet répond aux mesures fixées par la loi ALUR (densification de la zone Ud),</li> <li>- Aucune remarque d'ENEDIS sur le projet de modification,</li> </ul> <p><b>Rappel :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zones ouvertes à l'urbanisation : lorsqu'ENEDIS a la maîtrise d'ouvrage des travaux sur les réseaux de distribution et d'alimentation d'électricité, il est seul compétent pour définir les solutions techniques de ses ouvrages.</li> </ul> <p><b>Observations suivantes :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Engager une analyse du potentiel foncier mobilisable afin de définir les choix d'aménagement futurs, en cohérence avec les objectifs de la loi du 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience,</li> <li>- <b>Dispositions générales :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>*Reconstruction à l'identique (P.11) : Conserver uniquement le chapitre reprenant l'article L 111-15 du CU,</li> <li>*Zones naturelles (P.24) : remplacer l'article L 123-4 par l'article L 151-25 du CU en vigueur,</li> </ul> </li> </ul>	
--	--	--	--

		<p>*STECAL (P.24) : conserver uniquement le chapitre ajouté qui vise l'article L151-13 du CU,</p> <p>- <b>Dispositions applicables aux zones urbaines :</b></p> <p>*Ua2 (P.30) : supprimer le terme « stationnement » qui n'est pas une destination au titre du CU,</p> <p>*Ud2 (P.53) : définir les termes « espaces dédiés à l'habitation » et préciser si les 400M<sup>2</sup> visés sont de la surface de plancher ou de l'emprise au sol,</p> <p>*Ud12 (P.59) : analyser les capacités de stationnement potentiel en RDC afin de ne pas remettre en cause la vocation économique de la zone Ud, en intégrant le parking de la cave coopérative pour éviter un excès de stationnement en RDC,</p> <p>*AUc10 (P.79) et 11 (P.81) : mettre en cohérence ces deux articles en reprenant la même rédaction pour l'intégration des dispositifs d'économie d'énergie,</p> <p>*AUc11 (P.80 et 82) et 13 (P.83) : en fonction des objectifs fixés, il est préférable d'utiliser des termes prescriptifs et non facultatifs,</p> <p>*AUc12 (P.82) et OAP : vérifier que le nombre de stationnements (interne et externe à la zone) est suffisant pour les besoins du secteur de la Roulette conformément au SCOT, et limiter pour les logements sociaux à 1 place de parking par logement conformément à l'article L151-35 du CU,</p> <p>*Ud : préciser le nombre de logements à créer</p>	
--	--	---	--

		<p>dont la part de logements sociaux,</p> <p>*AUc (P.75) : Ne pas imposer de petites tailles pour les logements, au risque de ne voir aucun programme d'habitat répondre au règlement. Le nombre minimal au-dessus duquel il peut y avoir de la mixité social est de 12 logements,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Annexe 10</b> : à conserver en visant l'arrêté du 11 mars 2014 sur la biodiversité,</li> <li>- <b>Doctrine MISEN</b> : prendre en considération les surfaces semi perméables dans le calcul des surfaces imperméabilisées en appliquant le coefficient de ruissellement correspondant,</li> <li>- <b>Le domaine de Favori</b> n'est pas desservi par des équipements de défense incendie. Le changement de destination qui aurait pour conséquence d'ajouter des enjeux humains, devra répondre à cette obligation.</li> <li>- Demande la prise en considération des observations émises par le SDIS (non communiquées) et par GRT Gaz (transmises le 15 décembre 2021).</li> </ul>	
GRT Gaz	15 décembre 2021	<p>La modification N°3 n'impacte pas l'ouvrage de transport de gaz naturel. Néanmoins il convient d'intégrer dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Le rapport de présentation</b> : les Servitudes d'Utilité Publiques (SUP) d'implantation et de passage (3) et de maîtrise de l'urbanisation (1), ainsi que les moyens mis en œuvre pour tenir compte du risque,</li> <li>- <b>Le PADD</b> : l'interdiction de développer des</li> </ul>	

		<p>programmes d'habitat, d'espaces ou d'équipements publics à proximité des ouvrages de transport de gaz naturel,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Le règlement</b> : les interdictions et règles d'implantation associées aux SUP d'implantation et de passage et de maîtrise de l'urbanisation, l'obligation d'informer GRT gaz pour toute demande d'autorisation d'urbanisme située dans les zones de SUP, la réglementation anti endommagement, la possibilité de réaliser, dans les zones traversées par la conduite, les ouvrages et les constructions d'intérêt collectif et services publics,</li> <li>- <b>Un paragraphe en tête des zones</b> sur l'autorisation, sauf mention contraire, de réaliser des ouvrages en superstructure et en infrastructure, ou tout autre intervention, permettant une bonne exploitation du réseau,</li> <li>- <b>Les documents graphiques/ Plans de zonage</b> : intégrer les SUP citées dans le rapport de présentation,</li> <li>- <b>Le plan des Servitudes d'Utilité Publique</b> : la matérialisation des SUP citées dans le rapport de présentation,</li> <li>- <b>La liste de Servitudes d'Utilité Publique</b> : le détail de la SUP d'implantation et de passage en précisant la zone non aedificandi et non sylvandi ainsi que la distance de la servitude relative à la maîtrise de l'urbanisation pour tenir compte de l'arrêté préfectoral</li> </ul> <p>N° 28/12/2017 et la mise à jour des standards CNIG</p>
--	--	--

		<p>SUP,  <u>Les changements de destination</u> devront être conformes aux SUP et aux spécificités de la canalisation de transport. Il convient d'éviter la création de zones urbaines, à urbaniser et les densifications des zones dans les SUP de l'ouvrage.  <b>La canalisation et la bande de servitude d'implantation</b> (non aedificandi et non sylvandi) ne sont pas compatibles avec les <u>Espaces Boisés Classés, les haies et les éléments végétaux particuliers</u> : prendre en compte les interdictions liées.  Des fiches de renseignements accompagnent l'avis.  <b>Aucune remarque</b> à formuler.</p>	
<b>Commune de</b> Maximin	Saint	25 novembre 2021	
<b>Région PACA</b>		Non daté, reçu en mairie le 12 novembre 2021	

Département du VAR	21 décembre 2021	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Revoir les connexions des accès du quartier de la Roulète sur les RD 28 et 34 par des aménagements plus appropriés (prescriptions techniques fournies),</li> <li>- Supprimer les emplacements réservés N°1 et 68 au profit du Département,</li> <li>- Ne pas prévoir de réserves foncières pour les aménagements prévus en 2022 sur la RD28, les acquisitions foncières ayant eu lieu,</li> <li>- Possibilité d'assouplir la règle de recul des constructions par rapport aux routes départementales en agglomération et dans les zones Ub et Uc.</li> </ul>
Institut National de l'Origine et de la Qualité	12 décembre 2021	<p>Aucune remarque à formuler car la modification n'affecte pas l'activité des AOC et des IGP.</p> <p><b>Favorable sous réserve :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>De permettre</b> l'exploitation agricole en zone Aco et apporter des précisions au règlement sur les exploitations agricoles existantes et sur le potentiel agricole,</li> <li>- <b>D'apporter</b> les modifications réglementaires suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>*Privilégier la vocation agricole de la zone At,</li> <li>*Préciser que les extensions autorisées en zone A doivent être réalisées en une seule fois à compter de la date d'approbation de la modification N°3,</li> <li>*Réduire la surface maximale de 300m<sup>2</sup> et définir des seuils d'extension des habitations,</li> <li>*Imposer la création de « haies anti dérives » à la charge du pétitionnaire déposant la</li> </ul> </li> </ul>
Chambre d'Agriculture du VAR	15 novembre 2021	



		<p>demande d'autorisation,</p> <p>*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),</p> <p>*Autoriser la possibilité de construction et d'installation d'activités sylvopastorales en zone N,</p> <p>- <b>De prendre en compte</b> les enjeux agricoles en zone AU ouverte à l'urbanisation (zone OAP Coteaux Varois).</p>
--	--	--

Synthèse des observations du public : entretiens (E)

N° et DATE ENTRETIEU (E)	DEMANDEUR	OBJET DE LA DEMANDE	REPOSE DU MAITRE D'OUVRAGE
E1 11 janvier	M.BERATO Yvan Parcelles Section M N° 399, 400, 401 et 402 Zones A et N	Souhaite construire trois habitations supplémentaires pour loger les enfants. Parcelles desservies par le chemin de Pouarat et les réseaux (eau, électricité et assainissement autonome).	
E2 11 janvier	M. BONNET Jocelyn Lieu dit Tombereau	Vérifie le report de la zone inondable sur le zonage qui est conforme à l'atlas inondation. Conteste la limite de la zone inondable sur la parcelle accueillant le hangar en raison de la topographie de la	

		<p>propriété.</p> <p>Demande la suppression de l'emplacement réservé N°21 sur les parcelles cadastrées section C N°184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 194, 195, 196, 199 et 482 pour tenir compte de la cession en cours du chemin rural du Tombereau par la commune à son profit.</p> <p>Demande la suppression ou à défaut la réduction de l'emplacement réservé N°22 afin d'ôter à minima la construction à usage d'habitation qui se situe à 80m de la cascade.</p> <p>Demande la possibilité de pouvoir reconstruire à l'identique le hangar et l'habitation en cas de sinistre (incendie ou autre).</p>	
<b>E3</b> <b>11 janvier</b>	<b>M. PFEIFFER Michel</b> <b>908 A Chemin des Rups</b> <b>Propriété en zone A</b> <b>(parcelle 610) et N (520)</b>	<p>Demande le classement de la parcelle 610 en zone N pour corriger une erreur matérielle (sa topographie et sa superficie ne permettent pas une exploitation agricole viable) afin de la rattacher au zonage de la parcelle bâtie limitrophe constituant la même propriété.</p>	
<b>E4</b> <b>20 janvier</b>	<b>Mme TOFANELLI</b> <b>Parcelles E 151 et 372</b>	<p>Souhaite la pose d'un compteur électrique pour alimenter un cabanon édifié sur la parcelle E151 classée en zone N pour lequel il n'y a pas eu d'autorisation d'urbanisme.</p>	
<b>E5</b> <b>20 janvier</b>	<b>Association</b> <b>« Les</b> <b>Jardiniers des Eaux »</b> <b>M. LAMY (Président) Mme</b> <b>ROUGNY (Secrétaire)</b>	<p>Demande que les jardins et les canaux arrosant associés, soient identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme pour assurer leur pérennité et leur protection.</p>	

E6 20 janvier	Mme et M. DUCRET Parcelle F 500	<p>Avis défavorable à l'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Roulette pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'ampleur du projet,</li> <li>- Les risques d'inondation que l'imperméabilisation des sols engendrera,</li> <li>- L'augmentation de la circulation qui aura des conséquences sur l'accès à la parcelle F500,</li> <li>- Les problèmes d'insécurité avec des passages plus fréquents.</li> </ul> <p>Souhaite que la voie sud desservant le projet soit à sens unique et qu'un trottoir de 2mètres de large soit réalisé côté Est.</p>	
E7 7 février 2022	Mme MUNOZ Marlène 119 Chemin de l'ancien Relais Parcelle F 517	<p>Souhaite, dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone de La Roulette :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que le bassin de rétention soit couvert pour éviter la prolifération de moustiques et de batraciens,</li> <li>- La création d'un mur anti bruit doublé d'une zone tampon végétalisée en limite nord de la parcelle afin de diminuer les nuisances sonores liées à la circulation routière,</li> <li>- Que la voie de desserte principale soit à sens unique pour éviter que le flux de véhicules empêche les accès aux propriétés voisines, ce qui limiterait également les nuisances sonores,</li> </ul> <p>Propose :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De déplacer l'accès à la parcelle au nord/est permettant une aire de stockage de véhicule en dehors de la voie publique,</li> </ul> <p>Craint :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que l'imperméabilisation des sols entraîne un</li> </ul>	

		<p>risque d'inondation pour les propriétés riveraines,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que le stationnement en sous-sol ait des conséquences sur la nappe phréatique et sur l'alimentation des forages existants à proximité.</li> </ul>	
<b>E8</b> 7 février 2022	Mme BARRAU ER N°10 et 81	<p>Souhaite la suppression des deux emplacements réservés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 81 (couvre la maison familiale composée de deux logements),</li> <li>- 10 (concerne un terrain non bâti faisant partie d'une exploitation agricole),</li> </ul>	
<b>E9</b> 7 février 2022	M. CHANTEDUC Parcelles E 341 Les Hauts Devensions et 292 Le Village	Voir R1	
<b>E10</b> 7 février 2022	M. MEZRI Emmanuel Parcelles B 517, 520 et 539	<p>Souhaite pouvoir obtenir un permis de construire pour régulariser le changement de destination du bâti (hangar en habitation) et les extensions réalisées sans autorisation.</p> <p>Précise que la propriété n'a jamais été inondée.</p>	

**Synthèse des observations : registre papier (R)**

Date observation (R)	DEMANDEUR	OBJET DE LA DEMANDE	REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE
R 1	Mme Monique CHANTEDUC	Souhaite connaitre les raisons du reclassement des parcelles en zone inconstructible, alors qu'elles sont desservies par les réseaux (eau, électricité, voirie).	

18 janvier	Parcelles E 341 Les Hauts Devensons et 292 Le Village	
------------	---	--

Synthèse des observations : lettres (L)

N° LETTRE (L)	DEMANDEUR	OBIET DE LA DEMANDE	REPOSE DU MAITRE D'OUVRAGE
L1 transmise par mail le 2 février à 19H37	M.PFEIFFER Michel 908 A Chemin des Rups Propriété en zone A (parcelle 610) et N (parcelle 520)	Voir E3.	
L2 transmise par mail le 4 février 2022 à 16H15	M.MARGUERIN Bernard Parcelles 534, 535, 536 et 537	La destination de l'ER N° 82 n'est pas assez précise pour maintenir la servitude. Les parcelles concernées ne sont pas dans l'emprise des fortifications et de la colline Saint Pierre. L'étude de 2010 sur le patrimoine architectural traditionnel préconisait la création d'un piétonnier sur le tracé de l'ancien cheminement. La gestion des eaux de pluie en zone agricole n'est pas justifiée dans la délibération prescrivant la modification du PLU.	

Fait à Le Pradet, le 8 février 2022

Christine MORICE

Commissaire enquêteur

PV DE SYNTHÈSE EN COURS



Christine MORICE  
Commissaire Enquêteur