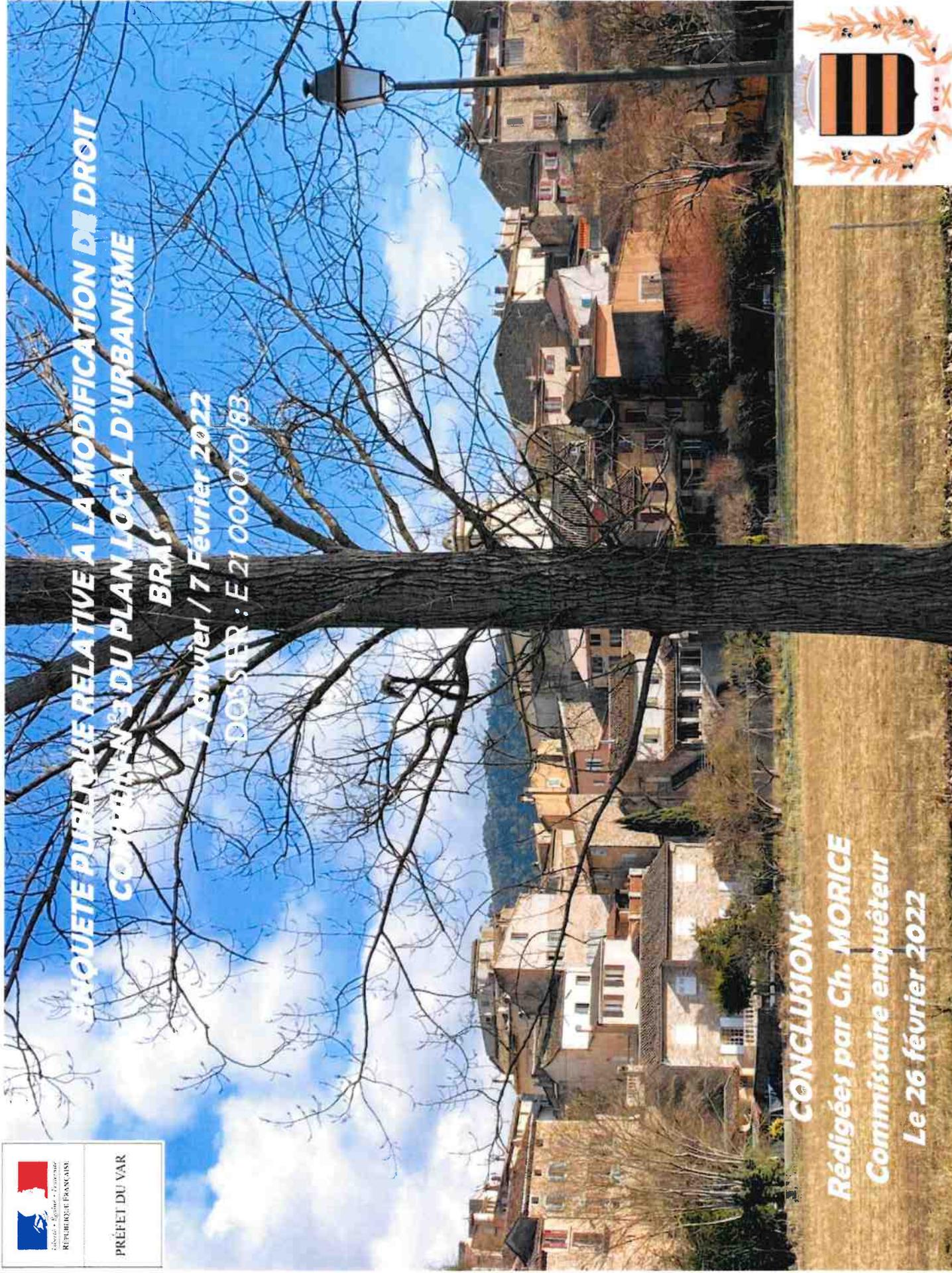


**MAQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION DU DROIT  
COMMUNAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
BRMS**

**7 Janvier / 7 Février 2022  
DOSSIER : E 21 000070/83**

**CONCLUSIONS**  
**Rédigées par Ch. MORICE**  
**Commissaire enquêteur**  
**Le 26 février 2022**



## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

### Rappel du contexte

Comme mentionné dans le rapport ci-joint, l'enquête publique relative à la modification N°3 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bras, a été conduite par mes soins en application de la décision du Tribunal Administratif de Toulon enregistrée sous le numéro E 21000070/83 signée le 23 novembre 2021, me désignant en qualité de commissaire enquêteur.

Cette enquête prescrite par Monsieur le Maire, par arrêté en date du 17 décembre 2021, s'est déroulée pendant 32 jours consécutifs du vendredi 7 janvier au lundi 7 février 2022 inclus. Trois permanences, d'une demie journée chacune, se sont tenues à l'hôtel de ville, dans une salle suffisamment spacieuse pour recevoir le public dans les meilleures conditions sanitaires et de confidentialité.

L'objectif de la présente procédure est de faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 14 mars 2013 et modifié deux fois, le 7 juin 2016 et le 13 mai 2019. Le document a également, fait l'objet d'une déclaration de projet avec mise en compatibilité le 8 janvier 2019. Le conseil municipal a engagé en séance du 25 mai 2021 la présente **procédure** afin de : prendre en compte la gestion des eaux de pluie dans les zones constructibles, ouvrir à l'urbanisation le secteur de la Roulète avec la création d'une OAP pour maîtriser son aménagement, permettre la réhabilitation de la cave coopérative pour renforcer l'activité commerciale, corriger une erreur matérielle, matérialiser la Trame Bleue et Verte (TBV) telle que définie au SCOT, apporter des évolutions au règlement (stationnement, implantation des constructions, clôtures...), réglementer les dispositifs permettant de faire des économies d'énergie, matérialiser graphiquement les zones inondables issues de l'AZI, permettre l'extension et la création d'annexes des bâtiments en zones A et N, faire évoluer la liste des bâtiments en zone A et N pouvant changer de destination, supprimer la zone AUa pour la classer en grande partie en zone naturelle et mettre à jour la liste des emplacements réservés.

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

### Avis motivé

Vu la décision du Tribunal Administratif de Toulon, en date du 21 novembre 2021, me désignant en qualité de commissaire enquêteur pour conduire la présente enquête publique,

Vu l'arrêté de Monsieur le Maire, en date du 17 décembre 2021, prescrivant l'enquête publique relative à la modification de droit commun N° 3 du PLU et fixant les modalités de son organisation,

Vu le dossier soumis à enquête publique,

Vu le registre papier et l'adresse électronique créée, ouverts dès le premier jour de l'enquête,

Vu les documents justifiant de l'information du public, notamment les avis en annonces légales dans deux journaux locaux, les attestations d'affichage sur des panneaux positionnés sur de nombreux secteurs de la commune, l'avis sur le déroulement de l'enquête, affiché à l'extérieur de l'Hôtel de ville et paru sur le site internet et la page Facebook de la ville,

Vu la décision N°CU - N° CU 2021-2988 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en date du 14 décembre 2021 dispensant le projet de modification N°3 du PLU de Bras, d'évaluation environnementale,

Vu l'avis favorable avec réserve, remarque ou demande de complétude :

- Du Préfet du VAR/Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (sous réserve de compléter et modifier le règlement des zones A et N)
- Du Département du VAR (avoir les accès sur les voiries départementales de l'OAP, supprimer des réserves foncières et possibilité d'assouplir les règles de recul en agglomération),
- De la Chambre d'Agriculture du VAR (prise en compte des enjeux agricoles dans les zones Aco, At, A, N et AUc),
- De GRT Gaz (prise en compte des Servitudes d'Utilité Publique liées à l'ouvrage de transport de gaz naturel),

### CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

- De la DDTM (compléter, modifier ou ajuster les dispositions générales, le règlement et l'annexe 10),

Vu les décisions rendues sans remarque par :

- L'Institut National de l'Origine et de la Qualité,
- La Région PACA,
- La Commune de Saint Maximin,

Vu le silence valant accord de :

- La Chambre de Commerce et d'Industrie du Var,
- La Chambre des Métiers
- Le Centre National de la Propriété Forestière,
- Le SCOT Provence Verte Verdon,
- L'Agglomération Provence verte,
- La commune de Chateaufort,
- La commune de Tourves,
- La commune de Brue Auriac,
- La commune du Val,
- La commune de Correns,
- La commune de Brignoles,

Vu mon entretien avec Monsieur le Maire, le 21 décembre 2021, en présence de Madame Mingaud, service urbanisme de la ville en charge de la procédure d'enquête publique et de Madame Cam, représentant le cabinet d'urbanisme, BEGEAT, prestataire de la commune, en charge de l'accompagnement à l'élaboration de la modification,

Vu mes échanges avec monsieur le maire durant mes permanences,

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE**

Vu les observations présentées par le public durant l'enquête,

Vu les rapports de constatation établis par la police municipale valant certificats de publication et d'affichage signés avant, pendant et après l'enquête,

Vu le PV de synthèse des observations écrites et orales remis par voie dématérialisée à la commune de Bras, le 8 février 2022,

Vu la réponse au PV du maître d'ouvrage transmise le 17 février 2022 par voie dématérialisée,

Vu mon rapport en date du 26 février 2022,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-35 et suivants relatifs à la procédure de modification,

Vu le code de l'Urbanisme et notamment les articles L.104-3, R.104-1 à R.104-16 relatifs à l'évaluation environnementale,

Vu le décret N°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme,

Vu le code de l'Environnement et notamment les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-27 relatifs au champ d'application des enquêtes publiques et au déroulement de la procédure administrative de ces enquêtes,

Vu le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement,

Vu l'arrêté du 24 avril 2012 du ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R.123-11 du code de l'Environnement,

Vu la loi N°2021-1465 du 10 novembre 2021 portant diverses dispositions de vigilance sanitaire,

Vu le Schema de Cohérence Territoriale Provence Verte Verdon et le PLU de la ville, documents de planification approuvés,

Vu le bilan de la concertation publique qui s'est déroulée conformément à la délibération du conseil municipal prise le 25 mai 2021,

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

### Analyse du dossier

Le dossier présenté à l'enquête publique comporte les documents exigés par les textes : les pièces écrites et graphiques, les avis des personnes publiques associées, l'avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Provence-Alpes-Côte d'Azur, les arrêtés, les décisions, les délibérations, l'avis d'enquête, le registre, les publications en annonce légale...

### Sur la forme

L'intitulé de l'enquête publique est précis et met en évidence le fait qu'il s'agit de la troisième procédure de modification du PLU de droit commun.

Adossé à un dossier administratif présentant les pièces imposées par le code de l'environnement, le dossier technique comprend les éléments nécessaires à la compréhension du projet. En particulier :

- Le document 1 intitulé « exposé des motifs » d'une cinquantaine de pages, argumenté et précis qui :
  - Définit et explique l'évolution du PLU,
  - Synthétise l'objet de la présente modification,
  - Justifie réglementairement le choix de la procédure,
  - Précise les étapes de la procédure,
  - Récapitule les pièces du PLU en vigueur et modifiées,
- L'échelle choisie pour les plans (Sud, Nord et Loupe) permet de localiser facilement les évolutions apportées au document,
- Les apports surlignés en jaune avec une police rouge, et les paragraphes supprimés de couleur rouge et barrés, portés sur les documents écrits d'une part, et l'utilisation des synthèses encadrées d'autre part, rendent la lecture du dossier plus simple et plus rapide,
- Les illustrations graphiques, les tableaux comparatifs des modifications envisagées, les photos et les vues aériennes des sites ou bâtiments intégrés dans le règlement, les annexes et l'exposé des motifs apportent une véritable plus-value au dossier.

A noter qu'il n'y a pas d'incohérence entre les divers documents, zonage, règlement, exposé des motifs, liste des emplacements réservés et OAP.

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE**

En revanche, un complément devra être apporté dans les dispositions générales du règlement notamment sur la justification de la suppression des articles 5 et 14, depuis l'entrée en vigueur de la loi N°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR, pour les zones Aub, A et N, comme dans les autres zones. Quelques éléments redondants seront à supprimer notamment dans les dispositions générales et des précisions demandées par la DDTM seront à apporter dans le règlement et annexes afin d'améliorer l'application des règles.

Les conditions de consultation du dossier ont été tout à fait satisfaisantes et ont pu avoir lieu en toute sécurité durant cette période de pandémie.

La procédure d'enquête publique a été conforme aux textes législatifs et réglementaires en vigueur :

- J'ai assuré les trois permanences comme mentionné dans l'article 6 de l'arrêté municipal 2021-436 prescrivant l'enquête publique relative à la modification de droit commun du PLU de la commune de Bras,
- Un registre papier a été ouvert le 1<sup>er</sup> jour de l'enquête et clos le dernier jour à 17H00, par mes soins. J'ai emporté le dossier le dernier jour de l'enquête à 12H, la mairie étant fermée au public le lundi après-midi.
- Les observations et propositions du public pouvaient être déposées par voie matérialisée via une adresse dédiée, envoyées par voie postale, communiquées lors des entretiens ou consignées sur le registre d'enquête publique. Les courriers reçus et avis, ont été ajoutés dès leur réception, au dossier mis à disposition du public,
- Le dossier d'enquête était consultable et facilement accessible pendant toute la durée de l'enquête, soit 32 jours consécutifs, dans les locaux de l'hôtel de ville et sur le site internet de la commune, relayé par une information sur la page Facebook de la ville,
- Le PV des observations écrites et orales a été envoyé au maire d'ouvrage dans les huit jours suivant la clôture de l'enquête publique et j'ai reçu en réponse l'avis de la commune dans les délais impartis par les textes.

Il a été constaté la qualité de la publicité faite autour de cette enquête :

- Les insertions dans la rubrique « annonces légales ou officielles » ont été publiées dans les délais réglementaires,
- L'affichage dans divers lieux publics et en mairie, a été effectué avec diligence par les services de la ville avant l'ouverture de l'enquête. J'ai pu les vérifier le jour de la visite des lieux et lors de mes permanences.

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

Madame Mingaud, responsable du dossier au Service Urbanisme, a contribué très largement au bon déroulement de l'enquête et de mes permanences. Le maire s'est également rendu très disponible lors de ma présence pour échanger.

Bien que la concertation ne soit pas une obligation lorsque la modification engagée n'est pas soumise à évaluation environnementale selon article L.103-2 du CU, la commune l'a organisé préalablement à l'enquête publique. Du 23 novembre au 20 décembre 2021, un dossier a été mis à disposition des administrés ainsi qu'un livre blanc afin de recueillir leurs observations. Cette période a été clôturée par une réunion publique et un débat. Une communication renforcée a été réalisée, affichage en mairie, publication sur le site de la ville et en annonce légale. Les modalités de la concertation énoncées dans la délibération du 25 mai 2021 ont été respectées et ont permis d'une part, une information en amont de l'enquête publique et d'autre part, de récolter les observations éventuelles du public.

Le bilan de la concertation, n'a pas fait l'objet d'une délibération car ne relevait pas d'une phase obligatoire de la procédure. Néanmoins la commune l'a intégré au paragraphe 7 du document intitulé « Dossier administratif d'enquête publique », permettant une parfaite transparence.

En conclusion, l'enquête publique et les phases préalables ont été régulièrement menées sans incident et conformément aux articles du code de l'Environnement et à l'arrêté de Monsieur Le Maire. Tout cela contribue à la sincérité et à la régularité de cette procédure de modification du PLU.

#### Sur le fond

Le choix de la procédure de modification de droit commun retenu, est conforme aux dispositions des articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

Elle :

- Ne modifie pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable,
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle ou forestière,
- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- N'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser, qui dans les neuf ans suivant sa création, (pour les zones approuvées avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018), 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,
- N'envisage pas de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concertée.

Cette modification est consécutive à la délibération du 13 avril 2021 sur le maintien du PLU, décision prise par le conseil municipal, à la suite de la réalisation d'un bilan du document d'urbanisme, réalisé dans les neuf ans après son approbation (14 mars 2013), conformément à l'article L 153-27 du CU.

Il est à noter que la délibération justifiant l'utilité d'ouvrir à l'urbanisation la zone « stricte » AUC de La Roulière, « au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle du projet », n'a pas été proposée au vote du conseil municipal avant la mise à enquête publique. Cette absence a également été signalée par l'Etat dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées. Cependant son ouverture à l'urbanisation était clairement annoncée et justifiée dans le PADD (P.15) dès 2013 et la modification en cours est parfaitement compatible sur ce point. L'article L153-38 du CU ne précise pas à quel stade de la procédure la délibération doit être prise (avant ou après l'enquête publique). Le vote doit intervenir au stade du "projet", c'est-à-dire impérativement avant l'approbation de la présente modification.

Les acquisitions foncières opérées sur la totalité du site, ont bien un caractère significatif au regard de la faisabilité opérationnelle du projet et sont de nature à démontrer d'une part, l'intention de la commune de BRAS, de mettre en œuvre le projet de territoire de La Roulière, dont les objectifs sont exposés dans la présente modification, et d'autre part la volonté de réaliser le projet dans les meilleurs délais.

Sur les autres points, la modification projetée est compatible avec le SCOT Provence Verte Verdon par :

- La prise en compte des éléments environnementaux avec le report de la TBV comme éléments de protection de la biodiversité et des milieux aquatiques,
- L'instauration de règles sur la gestion des eaux de ruissellement pour lutter contre l'imperméabilisation des sols afin de ne pas aggraver la vulnérabilité des personnes et des biens,
- La prise en compte des risques naturels par la réaffirmation et la matérialisation des éléments de connaissance tel que l'AZI,
- L'augmentation de la surface des zones naturelles comme élément dominant d'un territoire préservé,

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

- La possibilité d'améliorer la performance énergétique des bâtiments en introduisant de nouvelles règles dans l'ensemble des zones,
- La mise en place de conditions favorables au développement de l'agrotourisme par le repérage de bâti en zones naturelle et agricole, susceptible de muter, venant ainsi renforcer l'activité économique locale,
- Le respect du nombre de logements à l'hectare de la zone ouverte à l'urbanisation.

En conclusion, le projet est d'intérêt général et a bien pris en compte les documents supérieurs et ne remet pas en cause le PADD du PLU.

#### Observations du public et avis des personnes publiques associées :

A l'issue de l'enquête, force est de constater une mobilisation modérée des habitants de la commune pour ce projet alors que les sujets étaient susceptibles de les intéresser en termes d'emplois, de lutte contre les risques, d'offre supplémentaire de logements et d'impact sur l'environnement et le fonctionnement du village.

Il n'y a pas eu d'avis favorable à la modification de droit commun envisagée.

Les personnes qui se sont manifestées sont soit, défavorables au projet, car vivent à proximité de la zone de La Roulette et verbalisent des craintes sur la modification de leur cadre de vie, soit, ont émis des demandes en lien avec un changement de zonage, la suppression d'emplacements réservés, la régularisation de constructions édifiées sans autorisation.... L'intérêt privé a davantage guidé les demandes, ce que l'on peut entendre.

Seule l'association « Jardins des égaux » a souhaité, dans l'intérêt général, que soit inscrit au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les jardins familiaux et les canaux Arrosant, pour préserver ces éléments de paysage, d'histoire et de biodiversité identitaires de la commune.

J'ai pris bonne note que le maître d'ouvrage supprimera l'ER N°21 qui n'a plus d'intérêt, puisque la commune, en signant l'acte de cession au profit du propriétaire de la parcelle desservie, à abandonner le projet.

J'ai examiné et analysé en toute impartialité les avis défavorables.

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

L'ensemble des observations présentées, lorsqu'elles relèvent de la présente enquête, ont fait l'objet d'une analyse détaillée par mes soins dans le rapport joint.

Enfin, les avis qui n'ont aucun lien avec la présente enquête n'ont pas influencé mon avis.

Sur les 18 saisines des personnes publiques associées, seuls 7 avis en retour ont été formulés dont un hors délai. Parmi ces avis, deux sont favorables avec réserves, trois n'ont formulé aucune remarque et deux sont assortis de prescriptions.

J'ai examiné attentivement les avis avec prescriptions, demandes ou propositions des services publics associés, et il ressort de mon analyse qu'il convient d'apporter certains ajustements.

A ce sujet, j'ai pris bonne note que la commune s'engage, dans sa réponse au PV de synthèse, à prendre en compte les demandes des personnes publiques associées et de les reporter sur les documents concernés lorsqu'elles entrent dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun.

Les demandes qui :

- Relèvent de la phase opérationnelle du futur projet de La Roulette notamment,
- Ne sont pas réglementées par le PLU,
- Concernent une autre législation,
- Sont contraires aux objectifs poursuivis par la commune,

ne seront pas reportées dans le document modifié, le maître d'ouvrage a justifié cette position.

Ainsi seront complétés et/ou corrigés :

- La note de présentation,
  - Le règlement et les dispositions générales,
  - Le règlement graphique,
  - La liste des emplacements réservés,
  - Les servitudes.
- Ne sera pas modifié :
- Le PADD.

Je retiens que la délibération justifiant l'ouverture à l'urbanisation d'une zone conformément à l'article L153-38 du code de l'urbanisme, sera votée avant celle approuvant la modification en cours.

## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

Le maître d'ouvrage a également répondu sur la capacité potentielle de stationnement en zone Ud.

Enfin, je souligne la clarté des précisions apportées par le maître d'ouvrage en retour du PV de synthèse des observations écrites et orales.

J'ai appréhendé le projet par des reconnaissances sur le terrain, la lecture attentive du contenu du dossier, l'analyse des objectifs, des enjeux, des avis du public et des personnes publiques associées et des éléments transmis par le maître d'ouvrage.

Après analyse, j'estime que le dossier permettrait d'apprécier le projet de modification du PLU, à mon avis dans le sens de l'intérêt général.

Pour l'ensemble des motifs énoncés ci-dessus, en l'état du dossier de modification de droit commun N°3 du PLU, de l'examen des observations émises, après informations recherchées et obtenues auprès de la Commune, du bureau d'études, visites des lieux, période d'enquête ouverte au public, analyse complète du dossier et en m'appuyant sur les réponses du maître d'ouvrage :

#### **J'EMETS UN AVIS FAVORABLE**

**Au projet de modification de droit commun N°3 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de BRAS**, tel qu'il a été présenté à l'enquête publique qui s'est déroulée du 7 janvier 2022 au 7 février 2022,

#### **AVEC LA RECOMMANDATION SUIVANTE :**

**Rajouter dans les dispositions générales du règlement pour les zones AUb (P.21), A (P.22) et N (P.28) :** « 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 à un urbanisme rénové, dite loi ALUR, ils sont reformulés » pour une cohérence de rédaction avec les autres zones.

#### **ET SOUS RESERVE**

**De compléter la destination de l'ER N°81** comme indiqué par le maître d'ouvrage dans sa réponse au PV de synthèse, pour plus de précision,

#### **CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE**

De compléter la destination de l'ER N°82 comme indiqué par le maître d'ouvrage dans sa réponse au PV de synthèse, pour plus de précision,  
De conserver l'annexe 10 en visant l'arrêté préfectoral du Var du 11 mars 2014 fixant la liste prévue au IV de l'article L414-4 du code de l'environnement qui remplace celui du 12 janvier 2012,

Christine MORICE  
Commissaire Enquêteur  
26 février 2022



Christine MORICE  
Commissaire Enquêteur

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE