

Révision n°: 1

Prescrite par Délibération n°17.50 du 8/09/2017

Projet arrêté par DCM n°19.09 du 13/02/2019

Approuvée par DCM du 12/09/2019

Département du Var

Communauté de Communes Provence Verdon

Commune de

PLU



Brue-Auriac

Plan Local d'Urbanisme



Document n°:

PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

2.



AMENAGEMENT
URBANISME
ENVIRONNEMENT
PAYSAGE
DEVELOPPEMENT

www.begeat.fr

131 Place de la Liberté
83000 Toulon

Tél : 04 94 93 58 17
Mail: contact@begeat.fr

Elément essentiel du Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le document n°2 du PLU qui a pour objectifs de permettre à la commune d'exprimer les choix d'aménagement et d'urbanisme retenus à l'échelle de son territoire, d'aménager, préserver et mettre en valeur le cadre de vie de ses habitants et visiteurs, d'assurer l'équilibre entre le développement économique de la commune, l'aménagement du cadre de vie et la préservation des espaces naturels, de gérer le sol de façon économe et équilibrée en respectant les objectifs du développement durable.

Cadre d'application

Le présent PADD est régi par les dispositions applicables de l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme.

Extraits des dispositions du code de l'urbanisme relatives au PADD :

Article L.123-1-3 Code de l'urbanisme : «Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.»

Portée du PADD

Le PADD exprime la politique d'urbanisme de la commune pour les 10 années à venir.

Le PADD n'est pas opposable aux tiers. Par exemple, un permis de construire ne pourrait être refusé au motif que le projet n'est pas conforme au PADD.

Le PADD constitue le seul document à travers lequel on apprécie la notion d'atteinte à l'économie générale du PLU dans le cas d'une procédure de révision.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) viennent compléter le PADD.

Le débat sur les orientations générales du PADD

Les orientations générales du PADD ont fait l'objet d'un premier débat en Conseil Municipal le **04 mai 2018**, puis d'un second débat le **14 décembre 2018**.

Les orientations générales du PADD de Brue-Auriac :

Les orientations générales du PADD traduisent l'économie générale du PLU de Brue-Auriac. Le PADD développe 7 orientations générales :

1	Orientation générale n°1 : créer les conditions pour accueillir de nouveaux habitants dans un cadre de vie rural maintenu	4
1.1	Une croissance adaptée au caractère rural de Brue-Auriac	4
1.2	Identifier un site de développement : Font Taillade	4
2	Orientation générale n°2 : Compléter l'offre en matière d'activités économiques	5
2.1	Dans le village : favoriser le développement d'une économie de proximité	5
2.2	Hors village : identifier des pôles économiques spécifiques	5
2.3	Renforcer l'attractivité touristique.....	6
3	Orientation générale n°3 : Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain....	6
4	Orientation générale n°4 : Maintenir l'activité agricole dynamique et soutenir l'activité forestière	6
4.1	Maintenir la cave coopérative	6
4.2	Identifier les zones agricoles cultivées (A)	6
4.3	Identifier les terrains non cultivés mais potentiellement cultivables (Af).....	7
4.4	Identifier les secteurs agricoles cultivés ayant un intérêt paysager et écologiques (Ap)	7
4.5	Encourager l'économie forestière	7
5	Orientation générale n°5 : Tenir compte des équipements publics et des déplacements dans les choix de développement urbain.....	7
5.1	Déplacements	7
5.2	Stationnement.....	7
5.3	Équipements services publics	7
6	Orientation générale n°6 : Préserver les espaces naturels, les continuités écologiques et la qualité des paysages	8
6.1	Les continuités écologiques.....	8
6.2	La qualité des paysages	8
6.3	La prise en compte des risques naturels	8
7	Orientation générale n°7 : S'appuyer sur les qualités patrimoniales et l'histoire de Brue Auriac	9
7.1	Un village atypique	9
7.2	Le site du Pigeonnier	9
7.3	Le patrimoine culturel	9
7.4	Les promenades de Brue-Auriac.....	9
8	Carte synthétique des orientations générales du PADD de Brue- Auriac	10

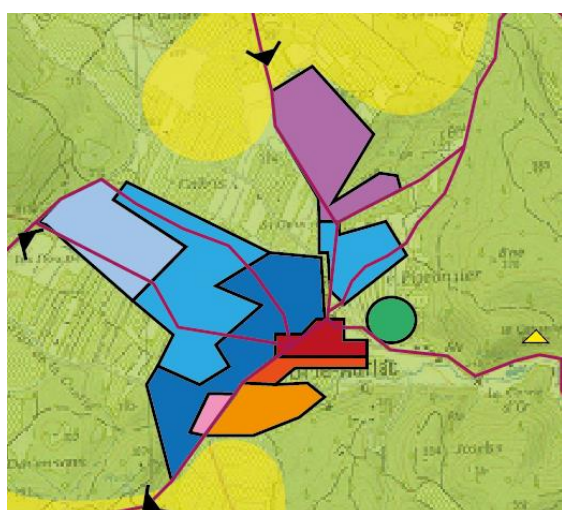
1 Orientation générale n°1 : créer les conditions pour accueillir de nouveaux habitants dans un cadre de vie rural maintenu

1.1 Une croissance adaptée au caractère rural de Brue-Auriac

Brue-Auriac, commune de 1340 habitants en 2018, fait partie de l'aire d'influence économique et résidentielle de Saint Maximin-la-Sainte-Baume et d'Aix-en-Provence. Depuis plus de 20 ans, on constate une hausse de la population Brussoise sans précédent dans l'histoire de Brue-Auriac, qui, durant plus de deux siècles, atteignait environ 500-600 habitants. Aujourd'hui, pour faire face à cette hausse de population entraînant un développement urbain (caractérisé par de la maison individuelle consommatrice d'espace), la municipalité se doit de maîtriser le devenir de son territoire et notamment de ses espaces constructibles. Ainsi, les objectifs retenus sont les suivants :

- Objectifs démographiques : environ 260 habitants supplémentaires d'ici 10 ans
- Objectifs habitat : environ 110 logements supplémentaires d'ici 10 ans.
- Objectifs diversité : pour favoriser le parcours résidentiel, le PLU favorise la réalisation d'une gamme diversifiée de logements (collectifs, maisons de village, maisons individuelles, ...)

Le PLU propose différentes zones à densité et programmation spécifiques dans le village :



- Le Village : densité forte, moyenne de + 50 logts / ha.
- Les greffes villageoises en extension du village : + 25 logts/ha.
- Première couronne résidentielle : 12 à 15 logts/ha.
- Seconde couronne résidentielle : 6 à 12 logts/ha.
- Troisième couronne résidentielle : +6 logts/ha.
- Futur quartier d'habitat, entrée de village sud : + 25 logts/ha.
- Densification mesurée, entrée de village nord : + 6 logts/ha.
- Futurs équipements publics à Font Taillade : 0 logement.
- Espaces publics du Pigeonnier

1.2 Identifier un site de développement : Font Taillade

La hausse de population de Brue-Auriac se caractérise par de jeunes ménages actifs se déplaçant quotidiennement vers le bassin économique de St Maximin et de la Métropole Aixoise. Ces nouveaux arrivants sont demandeurs, à juste titre, de services publics notamment pour la petite enfance et la jeunesse. Ainsi, la commune envisage de développer un pôle d'équipements publics, préalablement identifié dans le PLU approuvé en 2006. Une diversité des formes urbaines et de logements est également demandée, notamment par les jeunes ménages et les plus âgés : la municipalité dispose d'un foncier public propice au renouvellement urbain. En conséquence, le PLU prévoit :

Projet 1 : Un pôle dédié aux équipements publics à Font Taillade, en entrée de village Sud, à l'Est de la RD 560 :

- Objectif n°1 : développer et valoriser les espaces de loisirs et d'équipements publics et sportifs existants (stade, crèche, gare routière...).
- Objectif n°2 : de la nécessité de prévoir pour l'avenir en identifiant des terrains pour accueillir les équipements publics futurs, notamment scolaires.

- Objectif n°3 : prévoir une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur ce secteur de façon à assurer le développement urbain du site en respectant les perspectives paysagères sur les collines, le village et le Pigeonnier.

Projet 2 : Prévoir une diversité des logements sur le terrain communal non bâti situé en entrée de village à Font Taillade, à l'Ouest de la RD 560 et au Sud de la cave coopérative :

- Objectif n°1 : identifier les terrains communaux pour accueillir un projet d'habitat avec diversité des formes urbaines (habitats individuels et collectifs).
- Objectif n°2 : prévoir une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur ce secteur de façon à assurer le développement urbain du site et un maillage routier.

Ces deux projets sont localisés à Font Taillade, en entrée de village Sud, de part et d'autre de la RD 560. Les deux OAP ont comme objectif la valorisation paysagère de l'entrée de ville Sud.

2 Orientation générale n°2 : Compléter l'offre en matière d'activités économiques

2.1 Dans le village : favoriser le développement d'une économie de proximité

- Assurer la pérennité des entreprises présentes en leur permettant de développer leurs activités : Permettre le développement des services à la personne, l'artisanat et le commerce de proximité dans le village et les zones urbaines. Le règlement du PLU liste les activités autorisées et à favoriser dans le village et les zones urbaines, telles que l'artisanat, l'artisanat d'art, les services, la restauration, l'hébergement touristique, le commerce
- Identifier les rues et places le long desquelles les rez-de-chaussée seront prioritairement affectés à l'accueil d'activités économiques.
- Poursuivre les efforts en matière d'accessibilité numérique : le PLU encourage le développement des infrastructures numériques pour permettre l'accès au plus grand nombre au Très Haut Débit, et le développement d'activités liées au télétravail (nouvelles activités tertiaires).

2.2 Hors village : identifier des pôles économiques spécifiques

- Le pôle artisanal à St Estève :
 - Proposer un secteur artisanal à l'Est du hameau de St Estève sur des terrains en partie communaux et accueillant aujourd'hui des hangars photovoltaïques. Le projet consiste à permettre un accueil :
 - à 50% pour des locaux artisanaux : où seul le stockage sera autorisé.
 - à 50% pour des locaux agricoles.
 - Le site conservera les toitures solaires existantes sur les hangars ainsi que les clôtures pour assurer la sécurité des hangars.
- Le secteur de Cantarelle : Activité d'usinage et de mise en bouteille compatible avec le développement d'une activité touristique au Sud du domaine.
- Le secteur de la Bourguignonne : permettre la requalification et le changement de destination du site en distinguant les vocations suivantes :
 - bâtiment principal : accueil de bureaux, pépinière d'entreprises, EHPAD¹, équipements publics.
 - constructions à l'arrière du bâtiment principal : maintien de la vocation logement.

¹ Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes.

2.3 Renforcer l'attractivité touristique

- Localisation préférentielle des hébergements touristiques dans le village : permettre le développement des gîtes, tables d'hôte, hôtellerie, restauration dans le village et les quartiers résidentiels.
- Identifier le secteur du Pigeonnier pour le valoriser et permettre l'accueil du public.
- Identifier le secteur de Cantarelle accueillant un projet hôtelier.
- D'autres domaines pourront accueillir du public et/ou une activité touristique (tels Piégros, Font Curnière,...) après modification ou révision du PLU.

3 Orientation générale n°3 : Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

- Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain : environ 20 hectares de zone constructible sont reclassés en zone agricole ou naturelle (autour de St Estève, le long de Font Taillade jusqu'à la RD 560 direction Barjols, le long des vallons de Grande Bastide, Tuilières, Font Taillade et le vallon boisé des Peïres).
 - La distinction des « couronnes » en zone urbaine permet d'appliquer les densités préconisées par le SCOT de la Provence Verte.
 - La présente révision du PLU conserve l'enveloppe globale bâtie dédiée à l'habitat initialement dessinée dans le PLU approuvé en 2006. La révision ne consomme aucun nouvel espace agricole cultivé ou naturel pour le développement de l'habitat résidentiel : ce développement s'effectuera au sein des enveloppes prédéfinies.
 - Le PLU prévoit des OAP sur :
 - Les Peïres : Un secteur déjà bâti mais sensible du point de vue paysager, prévu pour être densifié de façon modérée : situé en entrée de village Nord.
 - Font Taillade : La requalification de l'entrée de ville Sud, route de Saint Maximin.
- Le PLU révisé identifie des STECAL en zones naturelles ou agricoles permettant notamment le développement d'activités économiques autour de constructions existantes (exemple : domaine agricole de Cantarelle, la reconversion du site de la Bourguignonne).

4 Orientation générale n°4 : Maintenir l'activité agricole dynamique et soutenir l'activité forestière

4.1 Maintenir la cave coopérative

- Pérenniser la cave coopérative et lui éviter tout changement de destination.
- Prévoir un aménagement pour l'accès des véhicules à la cave, ainsi qu'un espace de stationnement et de déchargement.

4.2 Identifier les zones agricoles cultivées (A)

- Classer en zone agricole tous les espaces cultivés sur le territoire de Brue-Auriac.
- Permettre l'installation d'exploitations agricoles.
- Privilégier le classement en zone « A » autour de l'enveloppe urbaine.

4.3 Identifier les terrains non cultivés mais potentiellement cultivables (Af)

- Permettre la valorisation des terres agricoles ayant un potentiel.
- Faciliter l'ouverture des milieux dans le but d'accueillir de nouvelles exploitations agricoles ou d'étendre des exploitations existantes.

4.4 Identifier les secteurs agricoles cultivés ayant un intérêt paysager et écologiques (Ap)

- Protéger les espaces agricoles participant à la qualité paysagère de la commune.
- Protéger les espaces agricoles ayant un intérêt écologique.
- Limiter fortement l'implantation de nouvelles constructions.

4.5 Encourager l'économie forestière

- Économie sylvicole : énergie bois, bois-construction, coupes,...
- Des terrains communaux seront privilégiés pour favoriser cette économie.

5 Orientation générale n°5 : Tenir compte des équipements publics et des déplacements dans les choix de développement urbain

5.1 Déplacements

- Élargir la voirie et développer les maillages dans les quartiers résidentiels.
- Prévoir un cheminement sécurisé reliant le pôle d'équipements publics (à Font Taillade) jusqu'au centre village.
- Aménager des espaces dédiés aux cheminements piétons le long des voies dans les zones résidentielles.
- Aménager un cheminement piéton entre le village et le site du Pigeonnier.
- Valoriser les sentiers de randonnée permettant la découverte du patrimoine naturel et culturel de la commune.

5.2 Stationnement

- Imposer le stationnement à la parcelle pour toute nouvelle construction en secteurs résidentiels.
- Prévoir des espaces de stationnement public à proximité des équipements publics.
- Aménager des espaces de stationnement au plus proche du centre village de façon à inciter les usagers à se déplacer à pieds dans le village.

5.3 Équipements services publics

- Pôle administratif étoffé autour de la Mairie : salle de danse, future salle polyvalente, locaux administratifs, et stationnement publics.
- Davantage de services publics au plus près de la population : installer l'agence postale dans la Mairie et utiliser le foncier de la poste actuelle pour le groupe scolaire.
- Équipements scolaires et petite enfance : poursuivre le développement des équipements petite enfance et scolaires (extension, nouveaux locaux...).
- Équipements publics : permettre l'implantation de nouveaux équipements publics, notamment sportifs, de loisirs, scolaires, ou liés aux transports et à la sécurité, à Font Taillade.
- La station d'épuration : dimensionnée pour 1200 équivalents/habitants dans le village et 150 équivalents/habitants au Hameau de Sainte Estève. La station d'épuration, desservant le village, est prévue pour être étendue.
- La ressource en eau potable (Segueiranne et Source d'Argens) : suffisante pour accueillir les 260 habitants supplémentaires

- La desserte numérique : poursuivre les efforts et prévoir la mise en place des fourreaux de génie civil pour faciliter le déploiement du numérique.
- Énergies solaires : la commune bénéficie d'une exposition très favorable au développement des énergies solaires : à privilégier en toiture des constructions. La Municipalité est favorable au développement des énergies renouvelables (dont solaires...) à condition de ne pas entrer en concurrence avec l'activité agricole.

6 Orientation générale n°6 : Préserver les espaces naturels, les continuités écologiques et la qualité des paysages

6.1 Les continuités écologiques

- Élaborer une Trame Verte et Bleue communale qui allie :
 - préservation du patrimoine naturel ;
 - valorisation du potentiel agricole et pastorale ;
 - et maintien des continuités écologiques à l'échelle communale et extra communale = cohérence avec les communes voisines.
 - Préserver la ressource en eau.
 - Protection du cours d'eau de l'Argens.
 - Prévenir les risques liés à l'inondabilité et au ruissellement pluvial : identification des secteurs concernés et protection de ces secteurs en évitant toute constructibilité, prévoir des aménagements liés à la rétention du pluvial.
 - Cette Trame Verte et Bleue sera traduite par un classement en zone naturelle « N », des espaces boisés classés EBC et un zonage spécifique « Nco ».
- Identifier les vallats situés dans l'enveloppe urbaine et les protéger de toute urbanisation : Fontaillade, Grande Bastide, Pièce Claoussé et La Tuilière.
- Protéger les zones humides inventoriées.

6.2 La qualité des paysages

- Conserver l'enveloppe urbaine autour du village groupé : maintenir les limites de l'urbanisation en contact avec les vastes espaces agricoles cultivés (Les Rousses, Grande Bastide, Cabris...).
- Identifier les secteurs de jardins au pied du village et au Nord de Font Taillade et assurer leur pérennité.
- Identifier les secteurs agricoles cultivés ayant un intérêt paysager et assurer leur pérennité : Sauvarède, Séguiranne, Liautarde, La Bourguignonne, Plan de St Estève...

6.3 La prise en compte des risques naturels

- Stopper l'urbanisation en zone de risque incendie.
- Aménager des pistes DFCL.
- Aménager des bassins de rétention du pluvial.
- Stopper toute constructibilité dans les vallats soumis au risque de ruissellement pluvial.
- Favoriser la rétention du pluvial à la parcelle en imposant un pourcentage de jardin non artificialisé.
- Réaliser les aménagements de prévention des risques (exemple : réalisation d'un bassin de rétention), avant d'ouvrir à l'urbanisation certains secteurs, tel que celui de Cabris.

7 Orientation générale n°7 : S'appuyer sur les qualités patrimoniales et l'histoire de Brue Auriac

7.1 Un village atypique

Village atypique, Brue-Auriac est né, au XVIII^e siècle de l'union de deux villages (Brue et Auriac) et du projet du seigneur Roux de Corse (ville nouvelle).

- Le village : Caractéristiques architecturales / valorisation dans le règlement du PLU / cahier architectural en cours par une architecte DPLG en collaboration avec l'UDAP.
- Château de Brue : identification des ruines au titre du patrimoine et volonté affichée d'acquisition par la municipalité pour valoriser et protéger le site tout en développant un circuit de promenades.
- Château d'Auriac : identification des ruines au titre du patrimoine et volonté affichée d'acquisition par la municipalité pour valoriser et protéger le site tout en développant un circuit de promenades.
- Acquérir la chapelle pour y développer une salle d'expositions.

7.2 Le site du Pigeonnier

- Historique : Emblème du village de Brue Auriac, 23 m de haut, le plus haut d'Europe, construit par Roux de Corse dans les années 1754-1758.
- Le pigeonier domine tout le village. Perceptible depuis la route de Saint Maximin : cône de vue => urbanisation en entrée de ville devant s'intégrer au mieux dans le site.
- Aménager un espace public autour du Pigeonnier et faciliter sa restauration.

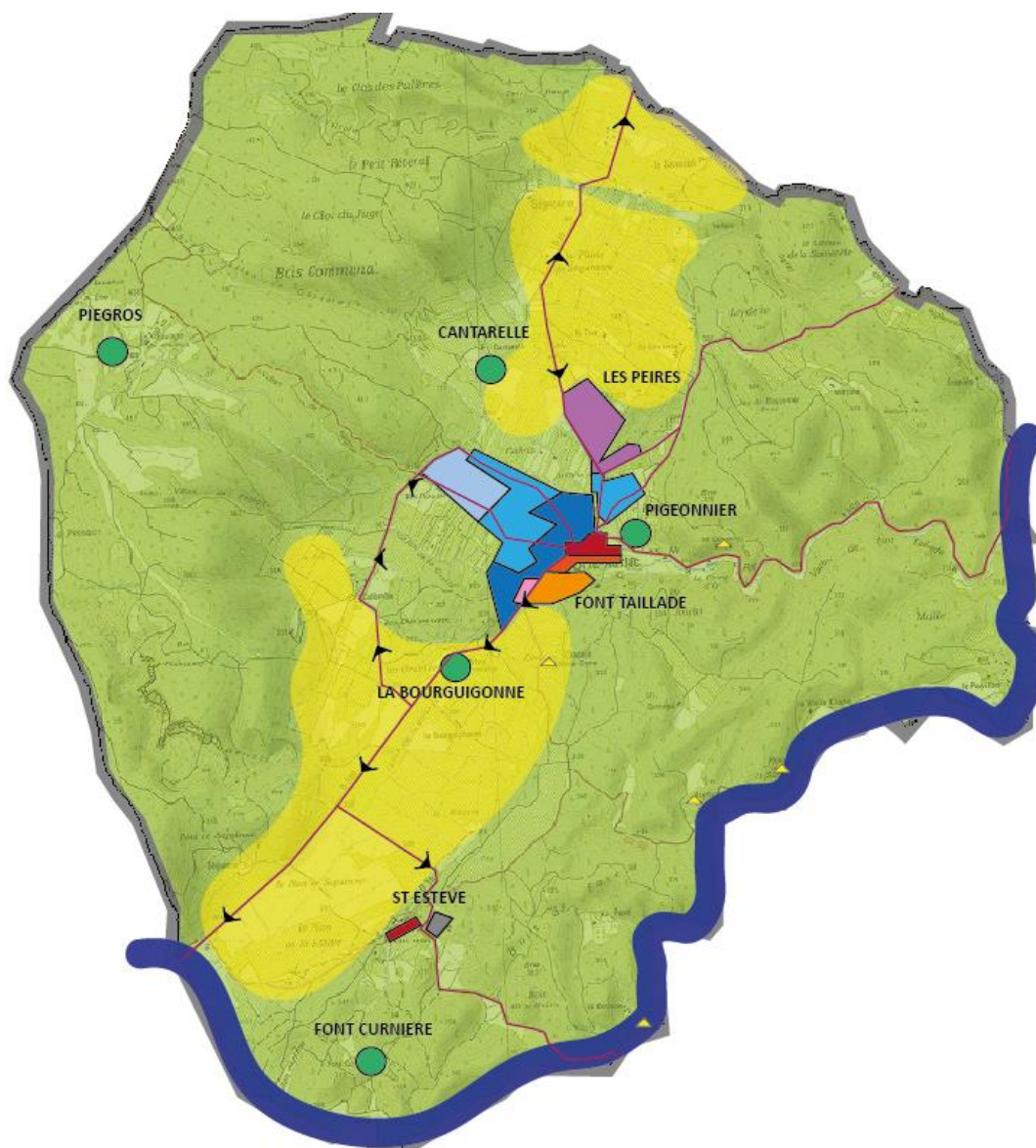
7.3 Le patrimoine culturel

- Protéger et valoriser le petit patrimoine rural qu'il soit public ou privé : le PLU prévoit des fiches patrimoine.
- Définir les prescriptions architecturales permettant de les protéger (prévues dans les fiches patrimoine).
- Le Prieuré et la Chapelle Notre Dame : autoriser leur réhabilitation et les valoriser en permettant leur ouverture au public.

7.4 Les promenades de Brue-Auriac

- Le circuit de Grande Randonnée GR99 traverse d'Est en Ouest le territoire de Brue Auriac et longe les principaux éléments patrimoniaux en cours de recensement : ruines d'Auriac, l'Argens, Pont de St Sumian, Prieuré et Chapelle Notre Dame, centre du village, Domaine de Piégros... Ces sites et secteurs doivent être protégés et valorisés.
- Des emplacements réservés sont positionnés au PLU de façon à développer les itinéraires pédestres entre les sites patrimoniaux, le GR99 et le village :
 - Un ER est prévu pour relier le Pigeonnier au Château de Brue.
 - Un ER est prévu pour relier le Château d'Auriac à la Chapelle Notre Dame et le Prieuré.

8 Carte synthétique des orientations générales du PADD de Brue-Auriac



- Le Village
- Les greffes villageoises en extension du village
- Première couronne résidentielle
- Seconde couronne résidentielle
- Troisième couronne résidentielle
- Futur quartier d'habitat en entrée de village sud
- Densification mesurée en entrée de village nord
- Futurs équipements publics à Font Taillade

▲ Cône de vue

- Secteur spécifiques
- Milieux naturels et agricoles
- Espaces agricoles paysagers
- Corridor écologique de l'Argens

*