Département du Var

Commune de Brignoles

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°3

Résumé non technique

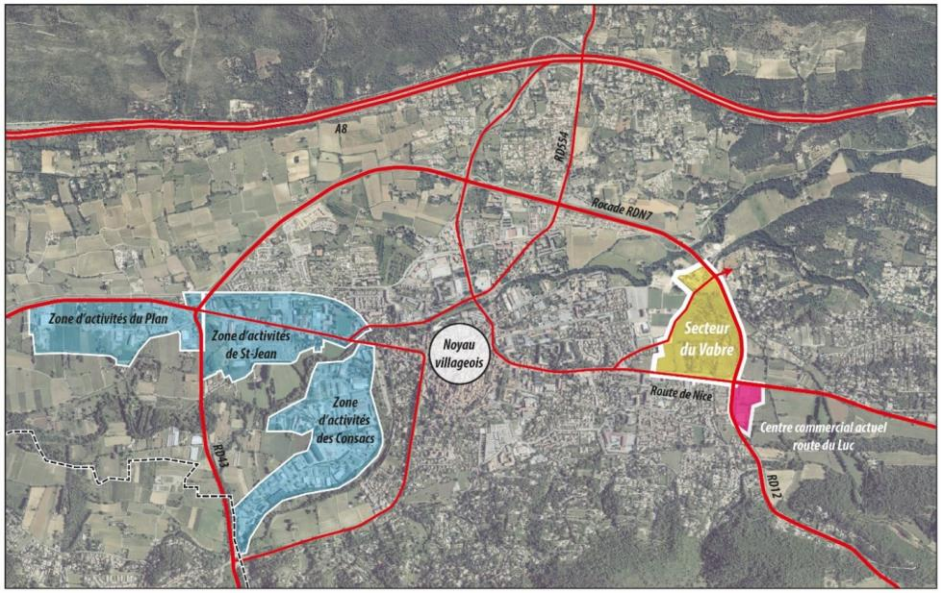
1. Choix d'une procédure de modification

La présente modification correspond à la 3ème modification du PLU en cours depuis son approbation le 27 juin 2013. Cette procédure de modification utilisée s'inscrit dans les dispositions de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme puisque conformément l'article L.153-31 le projet n'envisage pas :

- *« (…) de changer les orientations définies dans le PADD ;*
- *de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- *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 ;*
- *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 (…) ».*

2. Objet de la présente modification

La présente modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser 2AUm du quartier du Vabre. Situé en continuité Est du tissu urbain de Brignoles, le secteur du Vabre est accessible à partir de deux axes majeurs : la rocade RDN7 qui le contourne dans sa partie Nord et Est, et la route de Nice dans sa partie Sud. Une voie secondaire, le chemin du Vabre, dessert directement le site dans sa partie Ouest. Traversé par le ruisseau du Pourraque qui est un affluent du Caramy, le site est actuellement occupé par des parcelles agricoles et ses constructions attenantes.



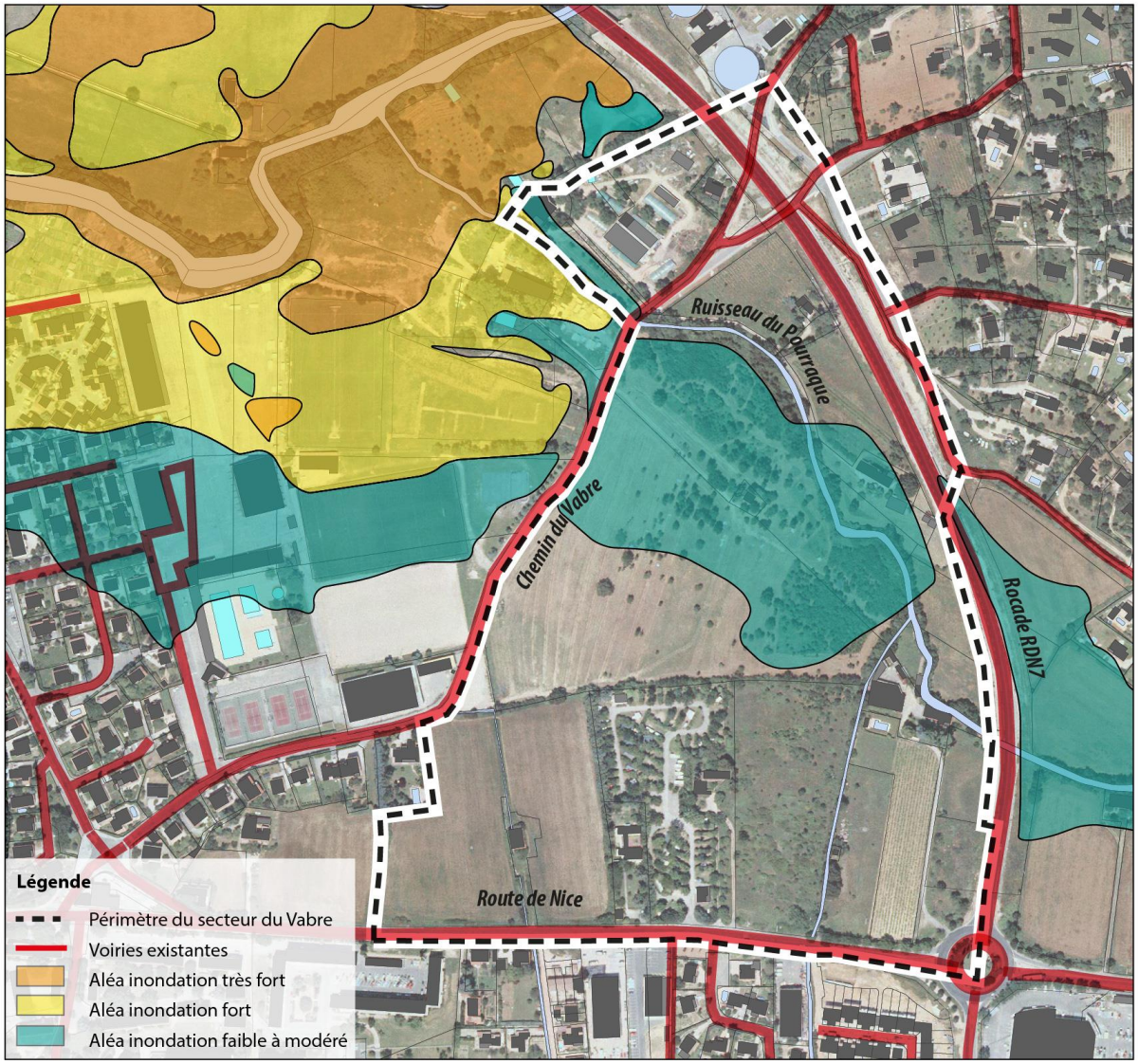
► ***Localisation du secteur du Vabre à l'Est du noyau villageois de Brignoles***

A vocation mixte, la zone 2AUm correspond à un secteur aujourd'hui insuffisamment desservi par les réseaux publics qui a été planifié dans le PLU en vigueur pour accueillir de l'habitat, des équipements et notamment des activités. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone, qui constitue une dent creuse entre les secteurs pavillonnaires en entrée de ville Est et le centre dense de Brignoles à l'Ouest, a pour objet de créer un véritable projet d'ensemble mixte comprenant une nouvelle zone d'activités commerciale. **L'enjeu est double et vise à :**

- ► **Rééquilibrer l'offre commerciale** sur le territoire qui est essentiellement implantée à l'Ouest du noyau villageois de Brignoles afin d'assurer la délocalisation du pôle commercial existant ;
- ► **Réaliser un véritable programme d'aménagement en entrée Est de la ville**.

Ce projet est compatible avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU qui localise la réalisation d'un programme commercial et de loisirs redimensionné sur le quartier du Vabre. **Ce site est également compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de la Provence Verte** approuvé le 21 janvier 2014 et mis en révision le 20 octobre 2014. Le SCoT identifie en effet ce secteur comme une Zone d'Aménagement Commercial (ZACOM) pourvue d'un potentiel de développement significatif de l'offre commerciale à l'échelle du bassin de vie.

L'aménagement du site n'est contraint par aucune protection environnementale. En revanche, **le projet devra prendre en compte la présence d'une zone d'aléa inondation « faible à modéré »** définie par l'Etat dans son « Porter à Connaissance des études d'aléa inondation lié à la présence du Caramy ». En application de celui-ci et dans l'attente de l'approbation du plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) de la commune de Brignoles, il devra respecter les dispositions relatives à cette zone d'aléa ainsi qu'une marge de recul de 30 m de part et d'autre du ruisseau du Pourraque.



Desserte viaire et aléa inondation présent sur le secteur du Vabre

3. Principales conséquences sur le document en vigueur

3.1. Modification du règlement graphique et écrit

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUm rendu nécessaire pour assurer la constructibilité du projet d'établissement commercial et du programme mixte entraîne la création d'une zone 1AU dans l'attente de la réalisation des réseaux et de l'équipement du secteur :

- **Création d'une zone 1AUc** avec un indice « c » faisant référence aux activités commerciales. Le règlement reprend celui de la zone urbaine commerciale UZj (quartier de Saint-Jean) qui est compatible avec l'occupation future du site puisqu'elle comprend à la fois une grande surface commerciale et sa galerie marchande ainsi que plusieurs îlots commerciaux.
- **Création d'une zone 1AUm** avec un indice « m » faisant référence à celui de la zone 2AUm qui est à vocation mixte (habitats, équipements, activités, …). Le règlement qui lui est appliqué reprend celui de la zone urbaine résidentielle UC du PLU en vigueur qui admet à la fois des constructions à usage de commerces et d'artisanat dans la limite de 200m² de surface de plancher, d'habitation et de bureau. L'urbanisation future de ce secteur devra être réalisée en compatibilité avec l'environnement résidentiel immédiat classé en zone UB et UC.

Les parcelles non concernées par ce projet sont reclassées dans les zones attenantes, à savoir :

- **Reclassement en zone UBe** des parcelles de maîtrise communale situées au Nord-Ouest en continuité du pôle sportif du secteur du Vabre. Ce reclassement doit permettre la réalisation de son extension et l'accueil de nouvelles activités ludiques.
- **Reclassement en zone UC** des parcelles de maîtrise publique situées à l'extrémité Sud-Est de la zone 2AUm et en accroche du giratoire RDN7/route de Nice. Ce reclassement doit permettre la réalisation d'une aire de covoiturage portée par le Département du Var.

3.2. Modification des emplacements réservés

Afin de garantir l'urbanisation de la zone 1AUm, deux emplacements réservés sont créés :

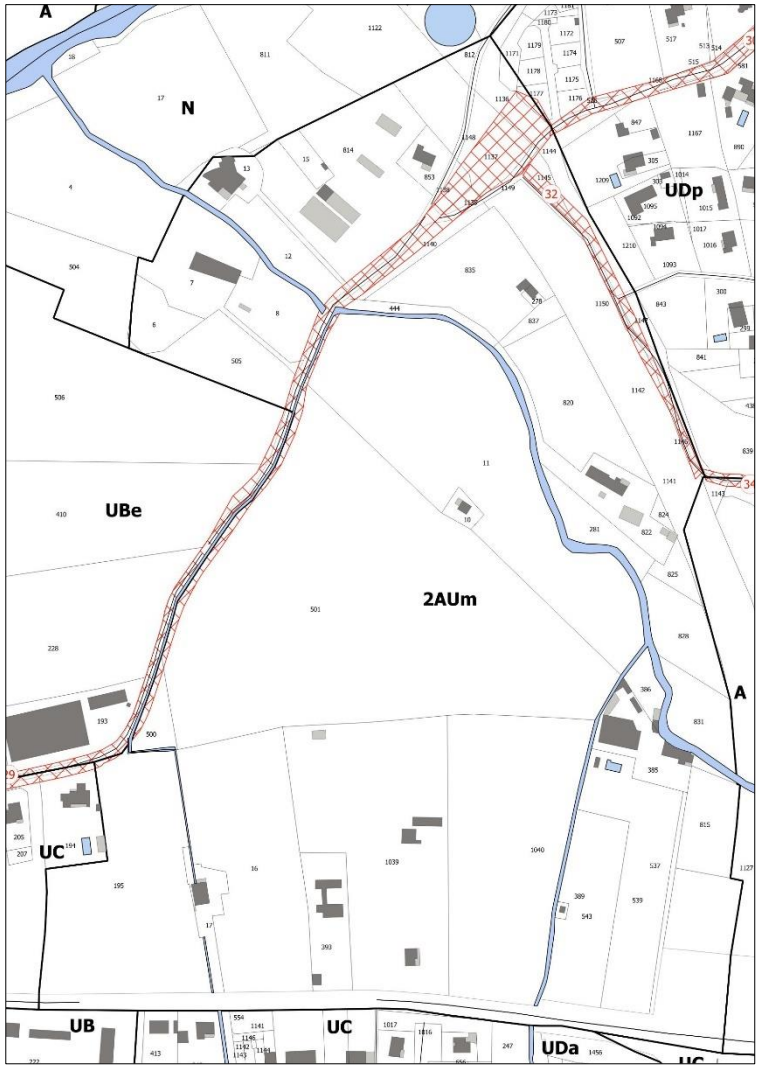
- **Création d'un ER n°57** dédié à l'aménagement d'une voie reliant la route de Nice au chemin du Vabre (largeur 10 m) ;
- **Création d'un ER n°58** dédié à l'aménagement d'un giratoire à l'intersection de la future voie faisant l'objet de l'ER n°57 et de la route de Nice.

Par ailleurs, le tracé de l'ER n°29 est modifié sur le chemin du Vabre pour apporter une continuité de la largeur de la voie à 10 m dans le cadre de son aménagement et son élargissement futur.

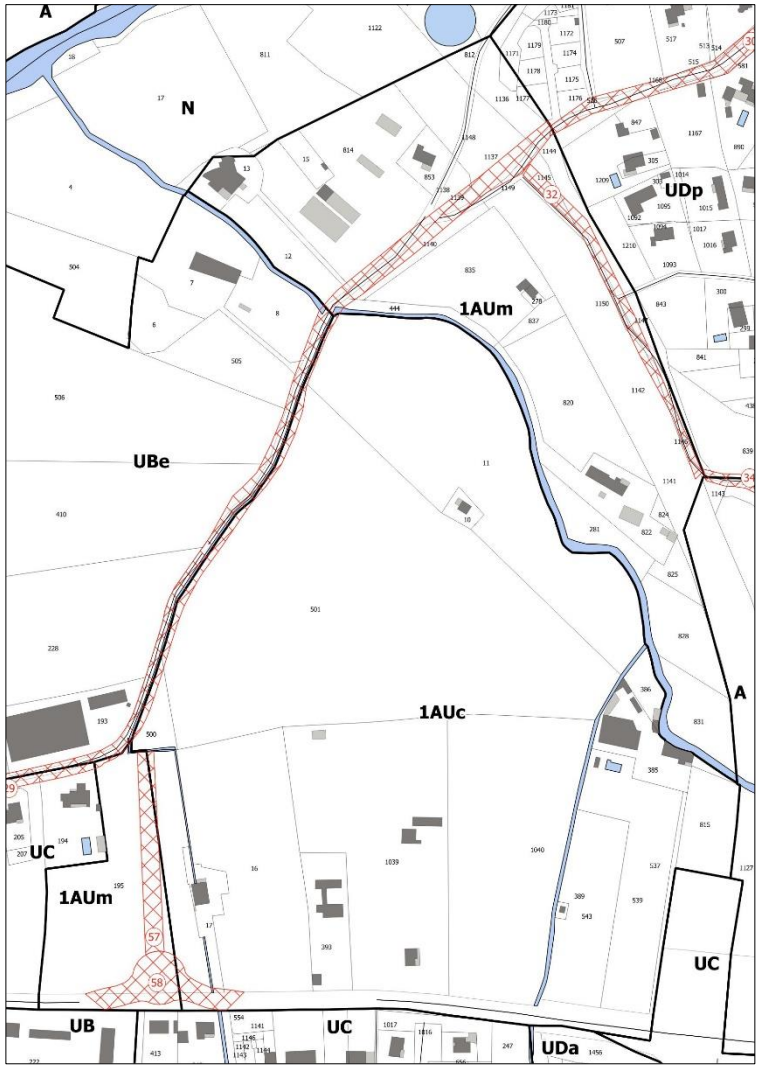
3.3. Création d'une orientation d'aménagement et de programmation

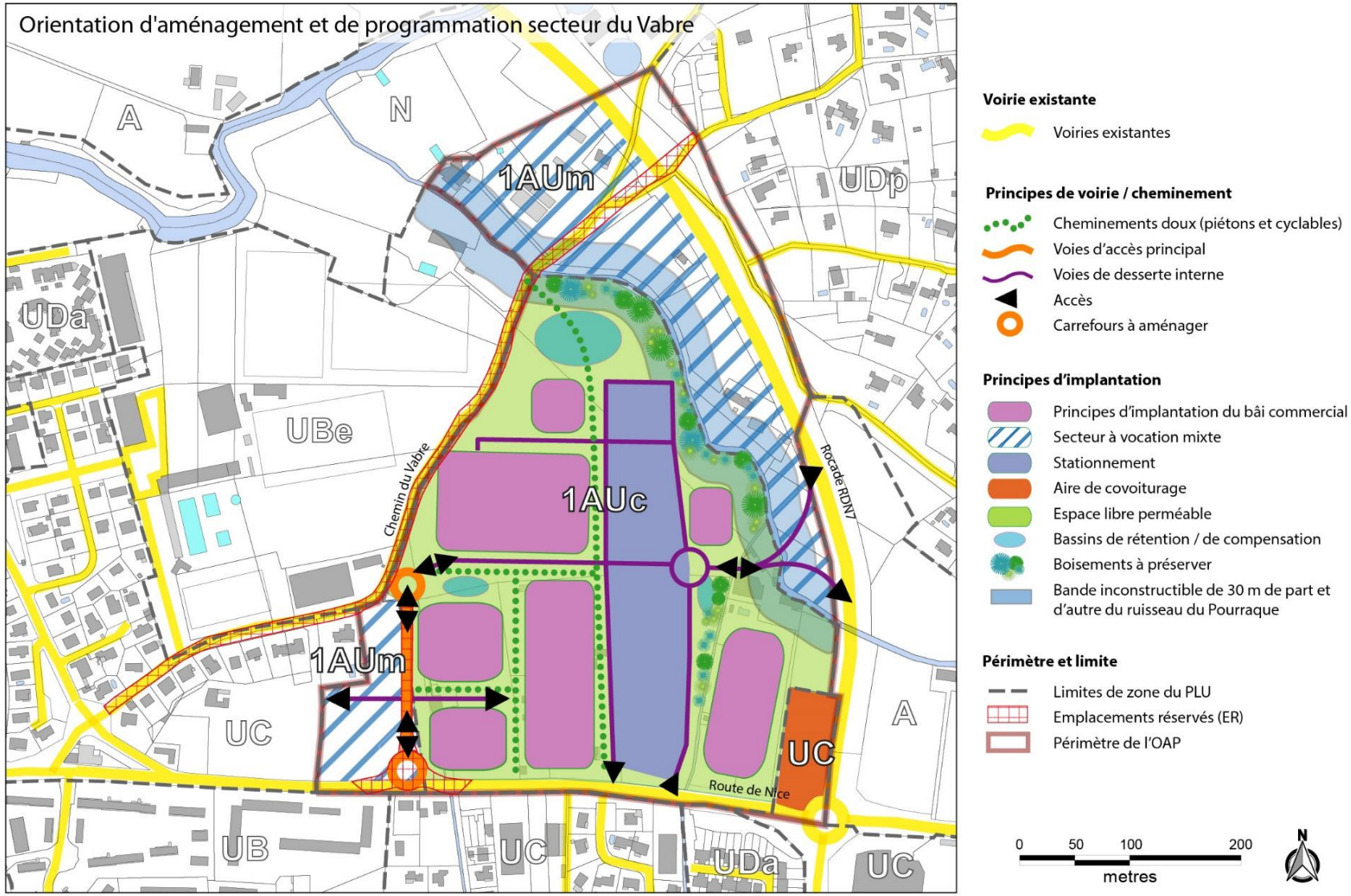
Afin d'encadrer le projet d'aménagement d'ensemble et d'assurer une cohérence entre les différentes vocations du secteur du Vabre, une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) a été créée. Cette OAP définie des grands principes d'aménagement relatifs :

- **A l'implantation du bâti** afin de planifier les îlots à vocation dominante de commerces et de logements en dehors de la zone inondable liée au ruisseau du Pourraque ;
- **Au maillage viaire** afin d'assurer la desserte du site depuis les axes existants mais aussi d'organiser le fonctionnement interne, les cheminements doux et le stationnement ;
- **Au traitement paysager** afin de garantir l'intégration urbaine du projet dans son environnement, de valoriser la biodiversité existante du site tout en prenant en compte l'aléa inondation.



► *Zonage en vigueur avant la modification n°3 du PLU*



► *Projet de zonage issu de la modification n°3 du PLU*

► *Schéma d'aménagement de l'OAP*