



REUNION PUBLIQUE N°1

9 FEVRIER 2023

Historique des procédures

- Elaboration du PLU approuvée le 26 août 2019
- Modification n°1 simplifiée du PLU approuvée le 9 décembre 2020

Un PLU établi récemment

Évolution du contexte législatif, réglementaire et territorial

- 30 janvier 2020 : approbation de la révision n°1 du SCOT Provence Verte Verdon
- 24 juillet 2020 : approbation du PLH de l'Agglomération Provence Verte
- 7 avril 2021 : adhésion de la commune de Garéoult au Parc Naturel Régional de la Sainte Baume et approbation de la charte
- 22 Aout 2021 : Loi Climat et Résilience



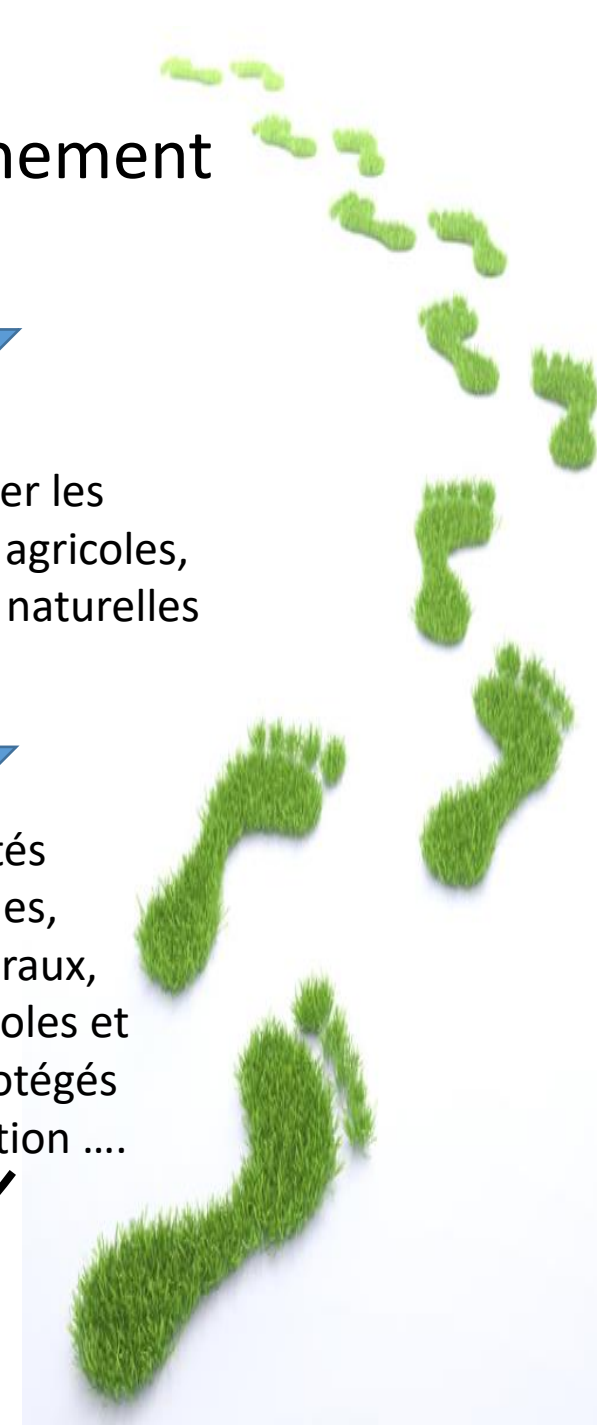
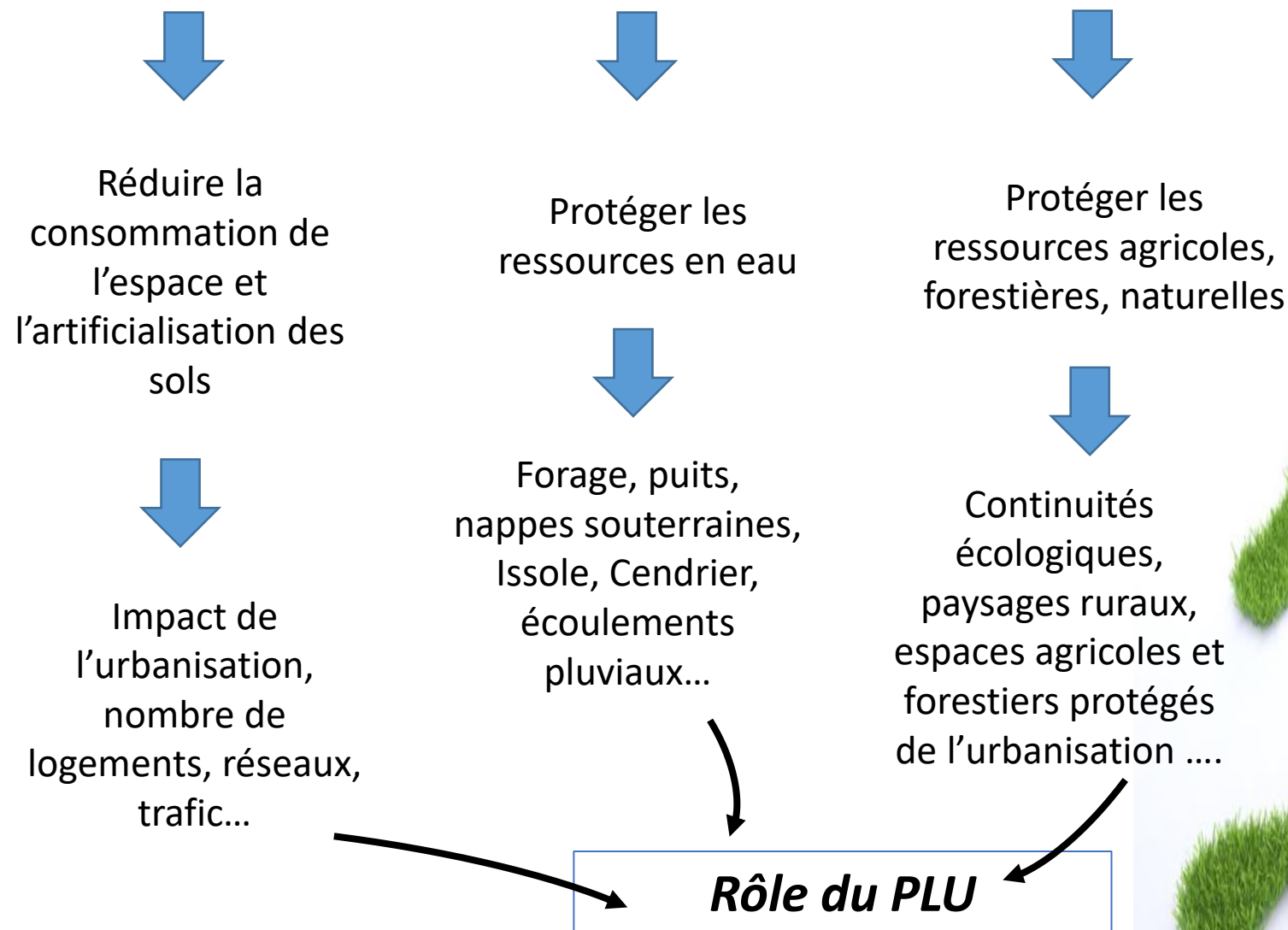
... mais qui nécessite quelques ajustements

A VENIR → jeudi 12 avril 2023 : réunion publique sur le PPRI élaboré par les services de l'Etat



Synthèse du contexte législatif et des documents supra communaux

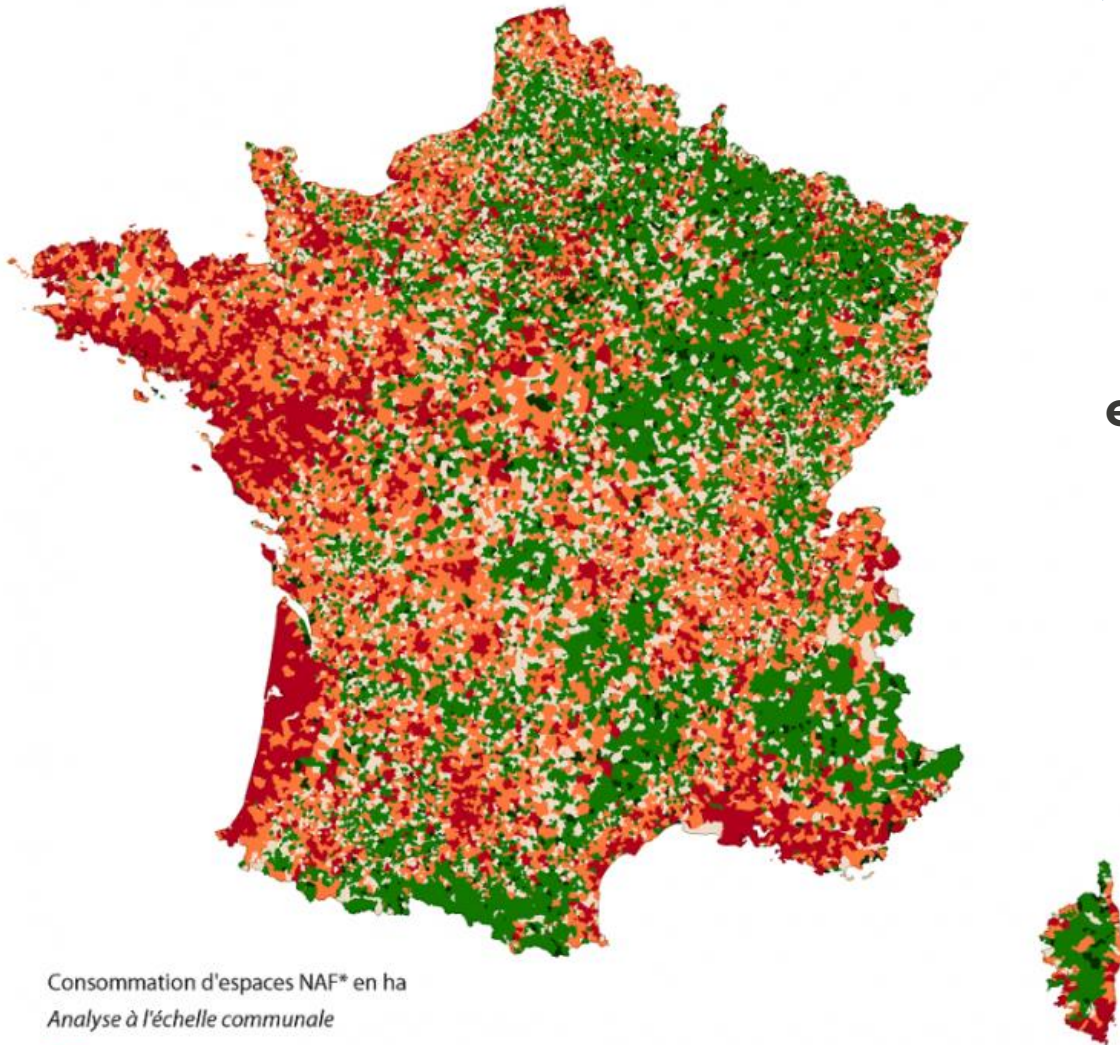
Réduire l'empreinte humaine sur l'environnement



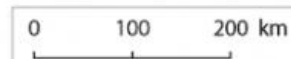
CONSOMMATION DE L'ESPACE

Consommation d'espaces NAF* en ha entre 2006 et 2016

NAF :
Naturel
Agricole
Forestier



Consommation d'espaces NAF* en ha
Analyse à l'échelle communale



**La consommation des
espaces naturels, agricoles
et forestiers est entendue
comme la création ou
l'extension effective
d'espaces urbanisés sur le
territoire concerné**

Source CEREMA

Evolution de la consommation de l'espace à Garéoult

IGN mission 1958 :



IGN mission 1983 :



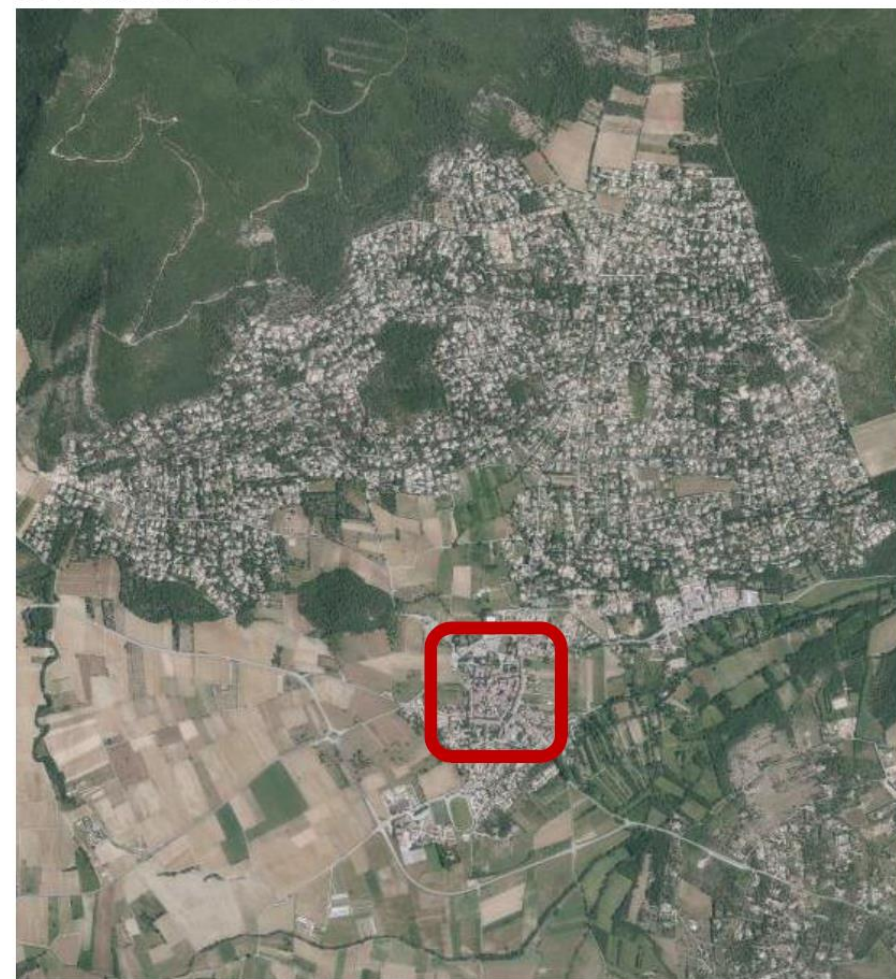
Le Développement urbain s'est opéré au détriment des espaces agricoles et des espaces forestiers, notamment sur les versants exposés plein sud les contreforts du plateau boisé des Défens.

Evolution de la consommation de l'espace à Garéoult

IGN mission 1993 :

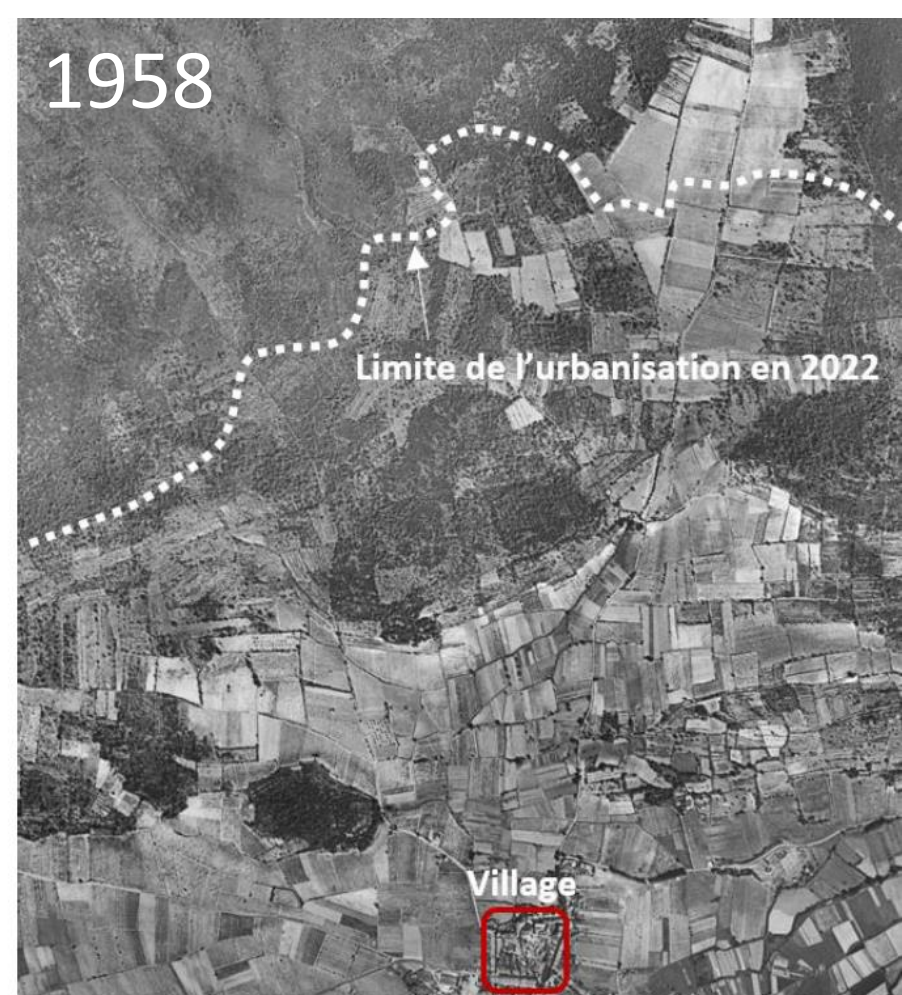


IGN mission 2020 :



Il est caractérisé par de l'habitat individuel pavillonnaire, ceinturé de vastes jardins où sont encore présents les témoins du passé agricole de Garéoult : murets de pierres sèches, oliveraies, reliquats de vignes...

L'équipement urbain reste inégal : la voirie maille l'ensemble des quartiers concernés, mais l'assainissement collectif est réduit à son strict nécessaire. L'assainissement autonome est donc de rigueur.

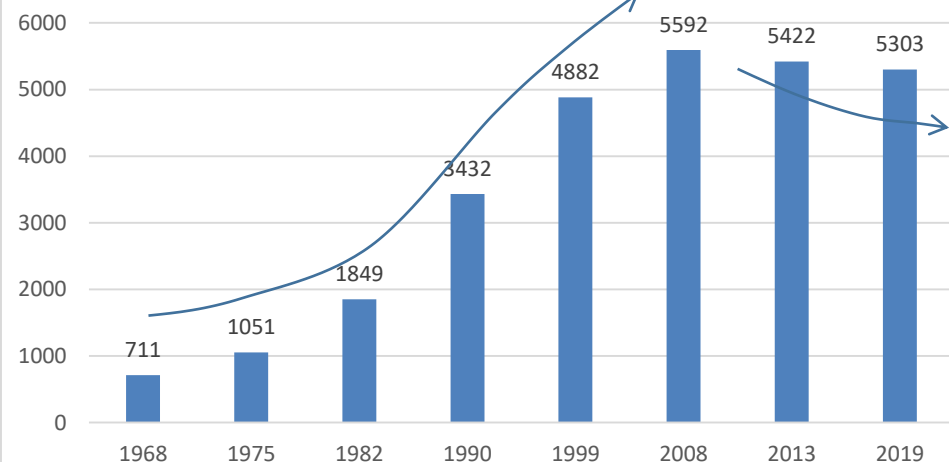


Ce type d'urbanisation résidentielle, fortement consommateur d'espace, représente aujourd'hui un peu plus de **400 hectares**.

*Objectif PLU : stopper
l'étalement pavillonnaire*

Évolution sociodémographique de Garéoult

Evolution de la population de Garéoult



Garéoult a connu une augmentation croissante et importante de sa population jusqu'en 2008. Depuis 1968 la population a été multipliée par 7.

Mais depuis 2008, la population a diminué de 5% : environ 290 habitants de moins.

La Variation Annuelle Moyenne, qui a atteint un pic à 8,4 durant la période 1975-1982, est désormais négative depuis 2008, principalement due à un solde naturel négatif.

Les tranches d'âge en diminution sont :

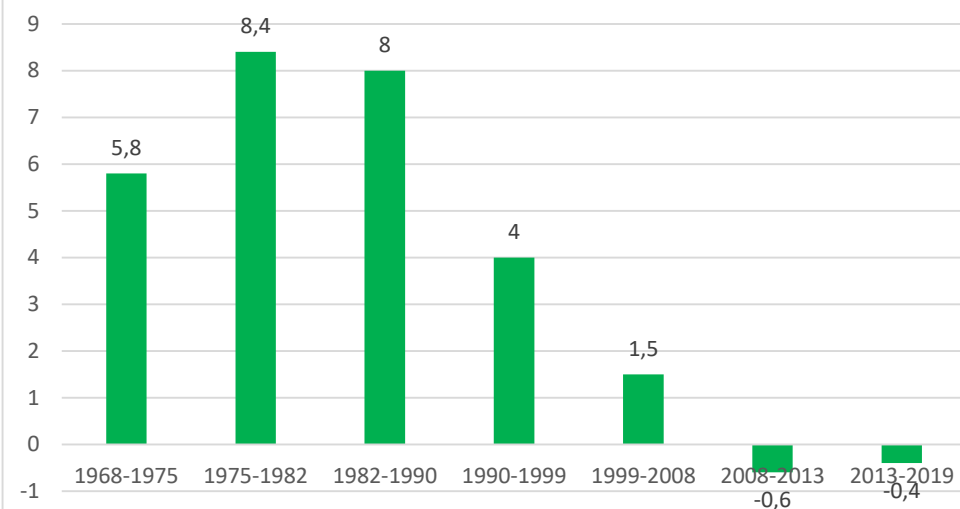
- 0-14 ans / 15-29 ans / 30-44 ans

Les tranches d'âges stabilisées ou en progression sont :

- 45-59 ans / 60-74 ans / 75 ans et +

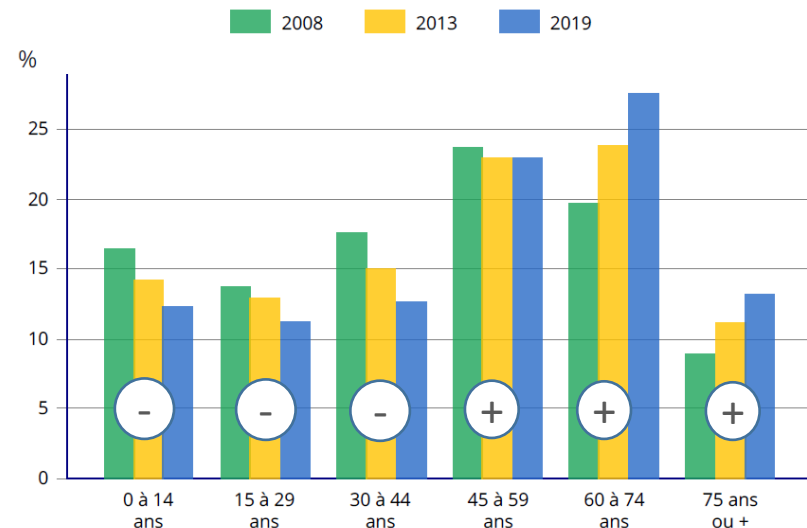
Ce sont les familles avec enfants qui ont le plus diminuées, et les couples sans enfants et plus âgés qui ont progressés.

Variation Annuelle Moyenne de la population



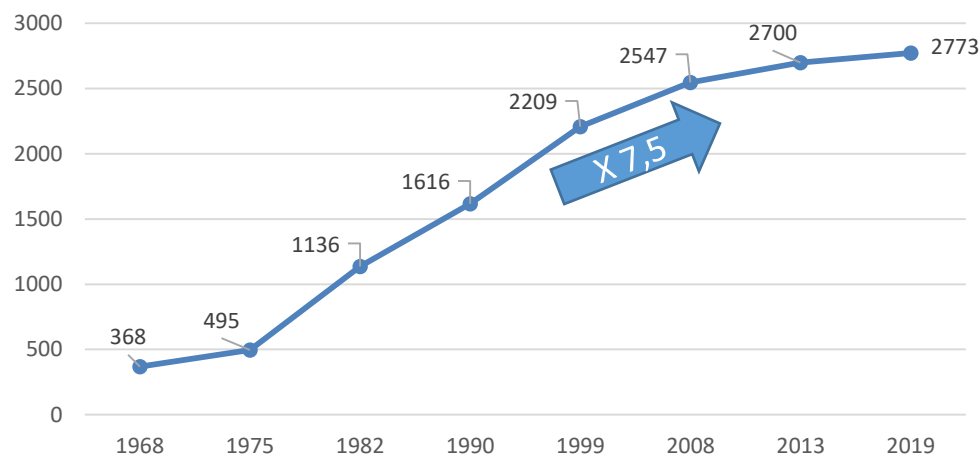
En 2019 la taille des ménages est de 2,25 personnes. Ce qui est inférieur à celle de l'Agglomération (2,4).

Population par grandes tranches d'âge



Le logement

Evolution du nombre de logements depuis 1968



Parallèlement à l'accroissement de la population le nombre de logements a été multiplié par 7,5 en 50 ans, avec une prédominance des résidences principales : 84,9 %.

On assiste à une diminution progressive des résidences secondaires : Elles représentaient 11,3 % des logements en 2008 contre 9,8 % en 2019.

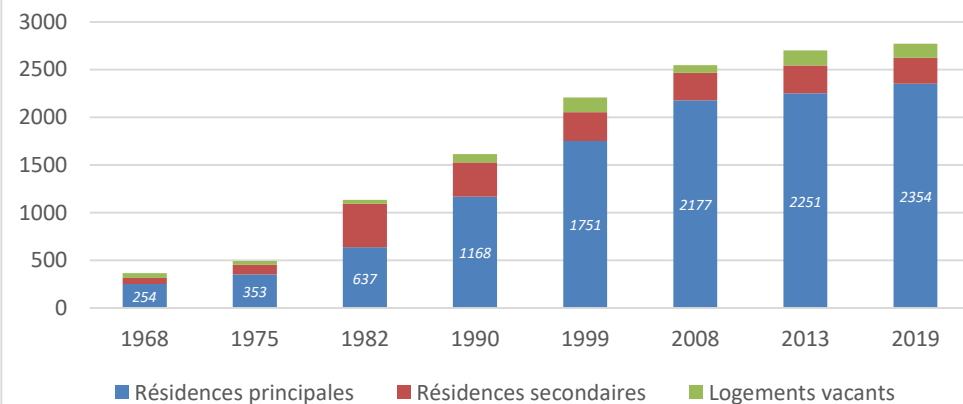
Les logements vacants représentent 5,3% en 2019 (en diminution depuis 5 ans).

La maison individuelle est le type de logement le plus répandu (90,1%), les appartements représentent 9,4% des logements, c'est, en proportion, 2,3% de moins qu'en 2013.

La majorité des résidences principales sont des maisons individuelles de 4 et 5 pièces ou plus occupées par des propriétaires :

- 46,5% des résidences principales disposent 5 pièces ou +
- 80,9% des résidences principales sont habitées par leur propriétaire
- L'ancienneté d'emménagement est en moyenne de 17 ans
- La moitié des logements ont été achevés entre 1971 et 1990

Evolution de la typologie du parc de logements depuis 1968



Logement social :

Le PLH rappelle que Garéoult est soumise à l'article 55 de la Loi SRU :

- 70 logements locatifs sociaux sont existants,
- + 72 sont accordés : soit un total de 142

Le PLU est un des outils favorisant la production de logements sociaux. Une planification de production du logement social doit être inscrite au PLU pour loger les jeunes ménages et les plus âgés désireux de rester à Garéoult

CONTEXTE INTERCOMMUNAL :

- Pression démographique subie depuis 30 ans par l'ensemble des 43 communes
- Conséquences sur les migrations journalières domicile/travail générant un trafic routier important.



OBJECTIFS SCOT :

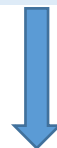
- Equilibre générationnel
- Redynamisation des 20-44 ans
- Croissance annuelle moyenne définie à 0,734% / an sur la période 2020-2040
- Réduire l'étalement urbain
- Réduire les capacités d'accueil de logements dans les PLU.



INCIDENCES GAREOULT :

- Cette nouvelle croissance annuelle moyenne du SCOT 2020, diffère de celle du PLU de Garéoult qui prévoyait un taux de 1,6% / an
- le PLU de Garéoult s'était fixé un plafond démographique de 10 000 habitants en 2050 (dans 30 ans), c'est-à-dire +4000 habitants d'ici 30 ans, soit environ 1700 logements supplémentaires

PLU1



Objectif PLU :

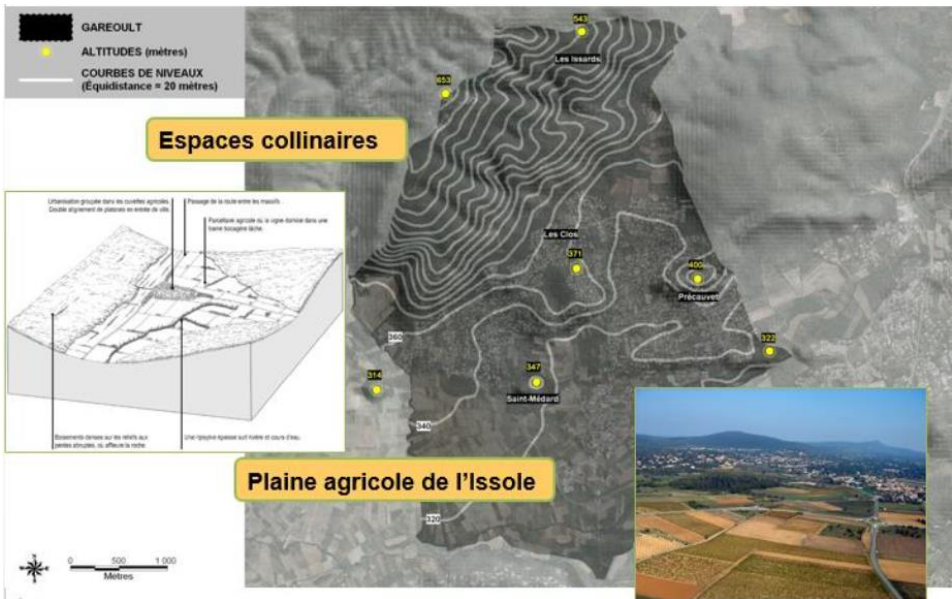
ENJEUX REVISION PLU GAREOULT : **PLU2**

- Fixer un plafond démographique de 5700 habitants d'ici 10 ans, c'est-à-dire +400 habitants maximum soit environ 180 résidences principales supplémentaires

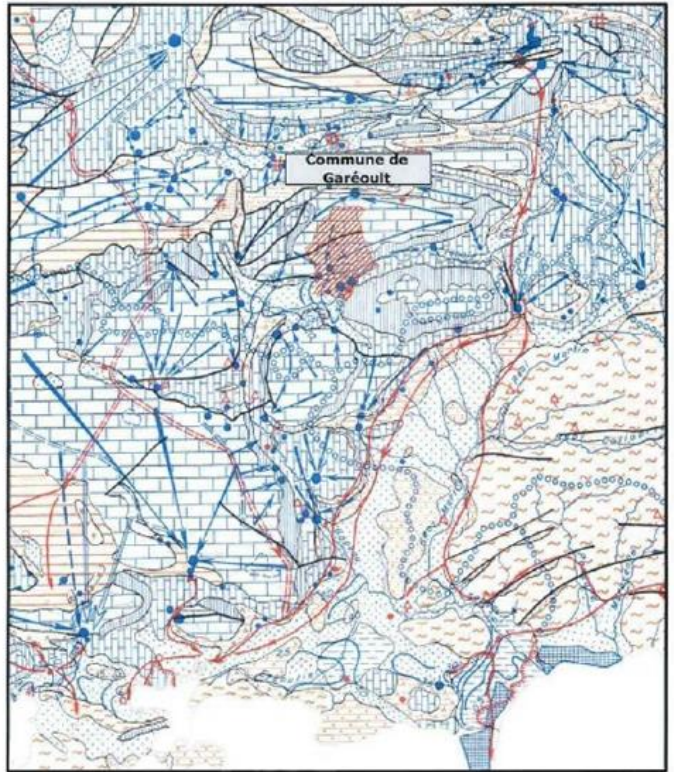
GESTION DE L'EAU

Ressource en eau

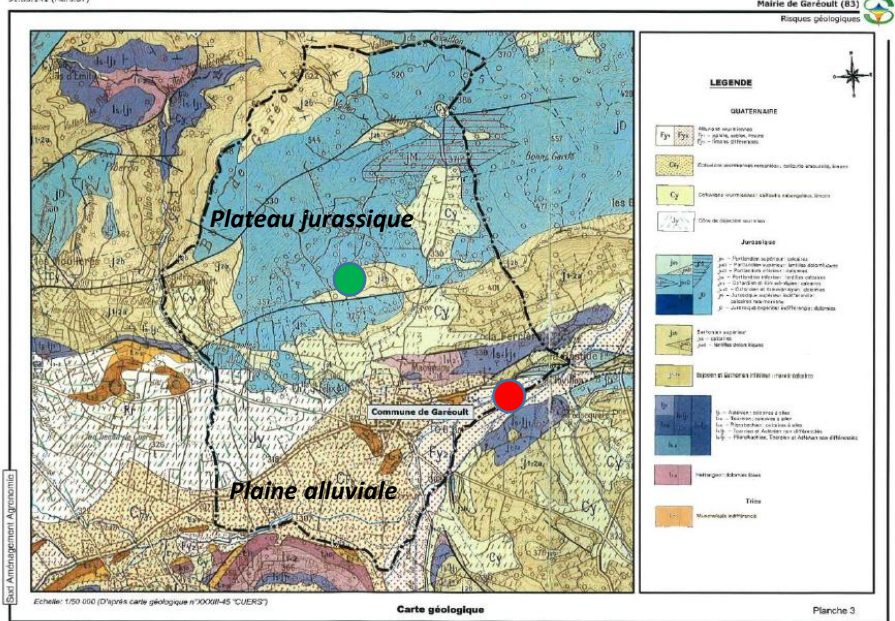
La carte hydrogéologique du Var au 1/200 000^e présente le contexte hydrogéologique de Garéoult. La plaine de la Roquebrussanne correspond à un bassin effondré dans un secteur triasique. Une nappe circule dans les alluvions (et le « Muschelkalk » sous-jacent) : elle se fait jour aux sources de Garéoult (Saint Médard et Saint Martin) au



- Captage font de Clastre
- Forage les Clos



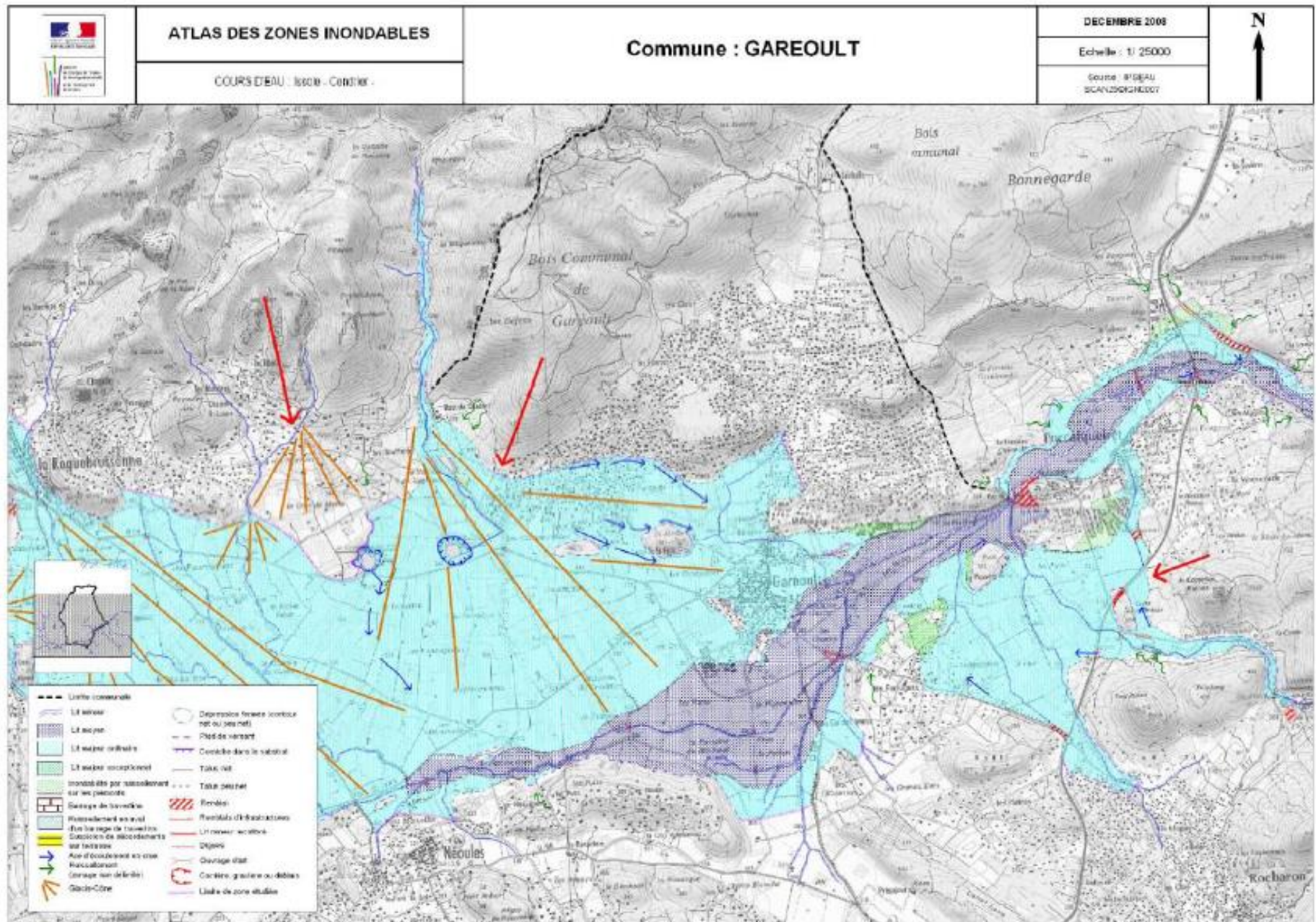
Echelle: 1/250 000 (d'après carte hydrogéologique "département du Var")



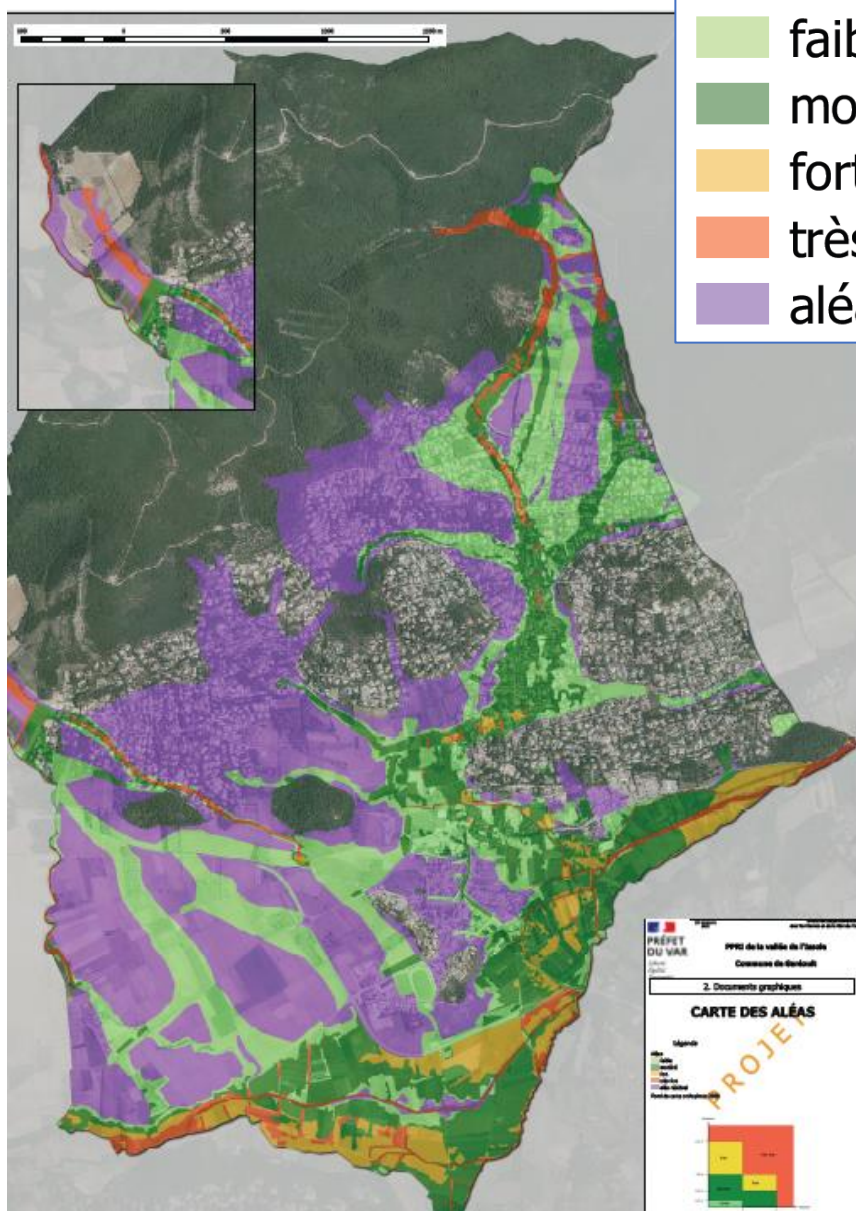
- Le maintien d'un maximum d'espaces non artificialisés et de zones naturelles boisées est primordial pour le forage des Clos :
- Pour son alimentation
 - Au niveau d'une zone de faille alimentant directement le réservoir aquifère sollicité par le forage
 - Au niveau d'un flux d'eau souterraine d'écoulant du Sud- est vers le Nord – ouest en direction du forage des Clos
 - Dans l'aire du forage, partiellement en hiver, totalement en été.

Objectif PLU : limiter l'artificialisation des sols

Les études liées à l'aléa inondation : Atlas des zones inondables

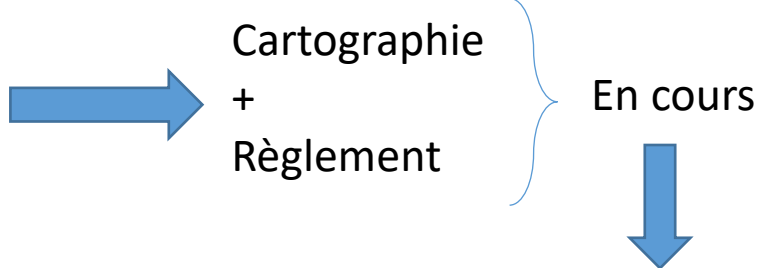


Les études liées à l'aléa inondation : projet de Plan de Prévention des Risques Inondations



- Aléas**
- faible
 - modéré
 - fort
 - très fort
 - aléa résiduel

*PPRI élaboré
par les services
de l'Etat*



ENJEUX ALEAS	ZONES PAS OU PEU URBANISEES(ZPPU)	AUTRES ZONES URBANISEES(AZU)	CENTRE URBAIN (CU)
TRES FORT	R1	R1	B3
FORT	R2	R1	B3
MODERE	R3	B2	B1
FAIBLE	B4	B1	B1
RISQUE RESIDUEL			

Objectif PLU :

1°) anticiper le PPRI

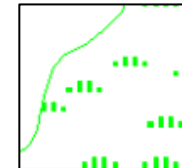
2°) intégrer le PPRI approuvé = servitude SUP

Objectif PLU : 1°) anticiper le PPRI

ENJEUX ALEAS	ZONES PAS OU PEU URBANISEES(ZPPU)	AUTRES ZONES URBANISEES(AZU)	CENTRE URBAIN (CU)
TRES FORT	R1	R1	B3
FORT	R2	R1	B3
MODERE	R3	B2	B1
FAIBLE	B4	B1	B1
RISQUE RESIDUEL			



Identification
des zones de
risque R1 et R2
inconstructibles
au projet de
PPRI

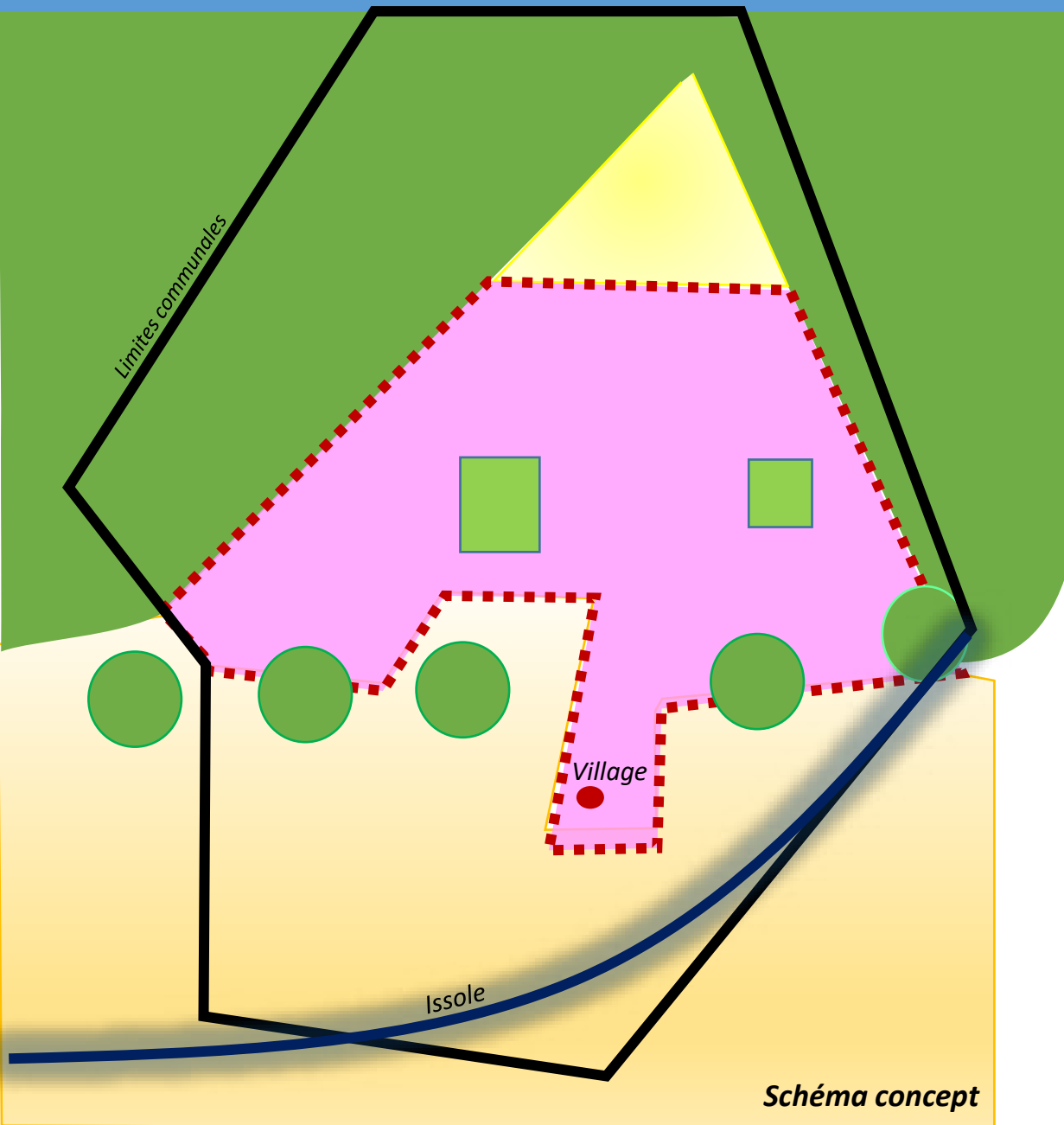


Dessin de la trame verte au PLU
pour éviter la construction
d'habitation en zones de risques
identifiées par l'Etat

CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

Le contexte environnemental

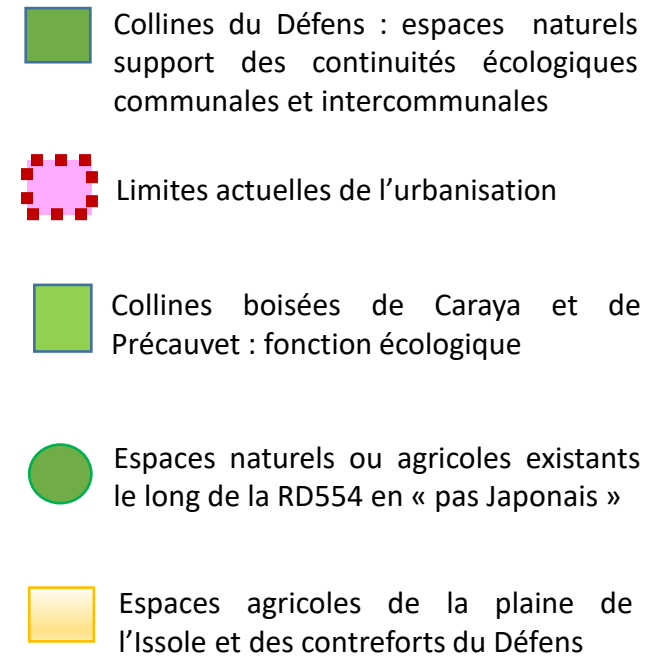
fonctionnement écologique



-  Collines du Défens : espaces naturels
-  Limites actuelles de l'urbanisation
-  Collines boisées de Caraya et de Précauvet
-  Espaces naturels ou agricoles existants le long de la RD554 en « pas Japonais »
-  Espaces agricoles de la plaine de l'Issole et des contreforts du Défens

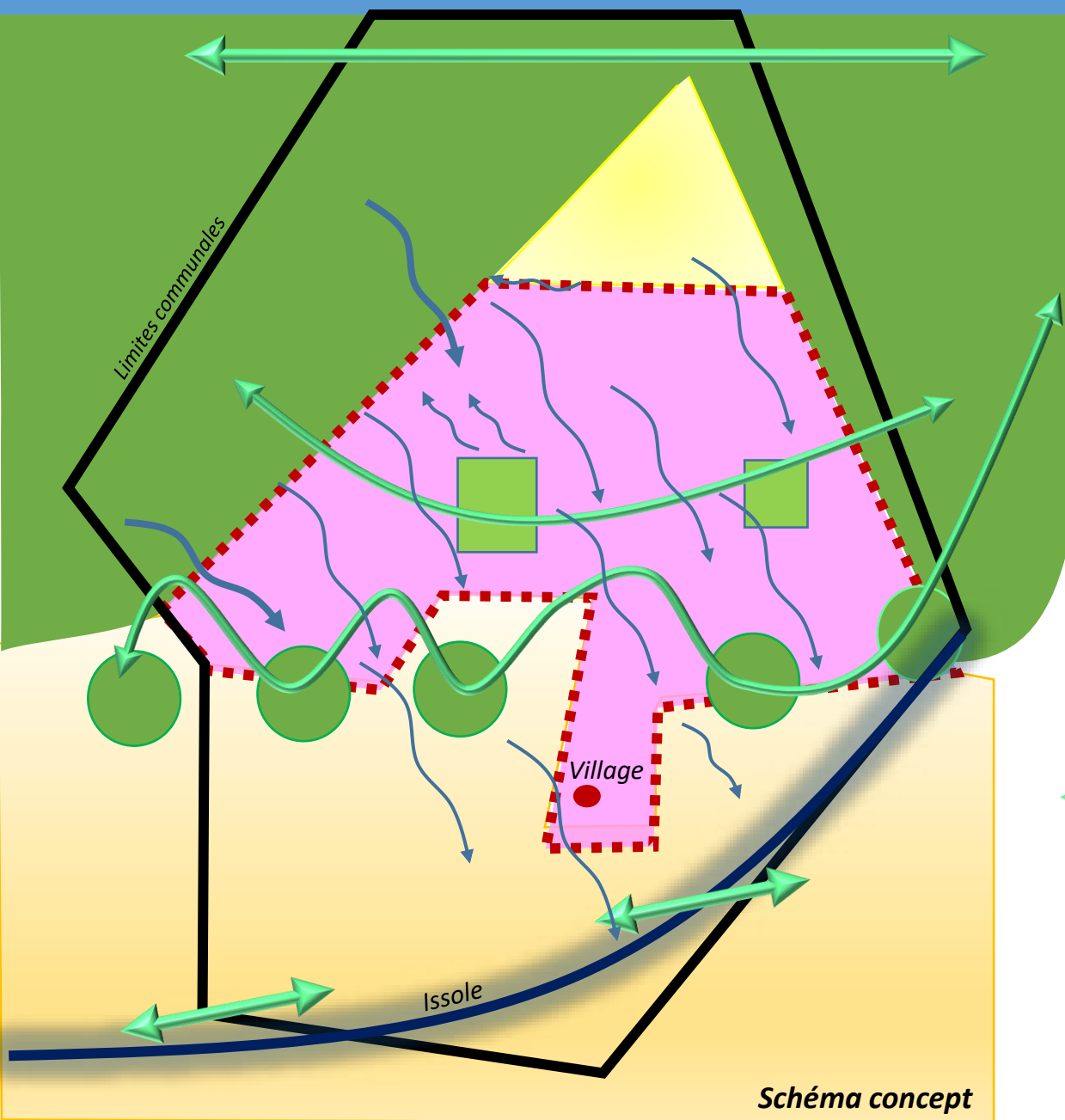
Schéma concept

fonctionnement écologique



 Fonctionnement écologique identifié

Schéma concept



■ Collines du Défens : espaces naturels support des continuités écologiques communales et intercommunales

■ Limites actuelles de l'urbanisation

■ Collines boisées de Caraya et de Précauvet : fonction écologique

● Espaces naturels ou agricoles existants le long de la RD554 en « pas japonais »

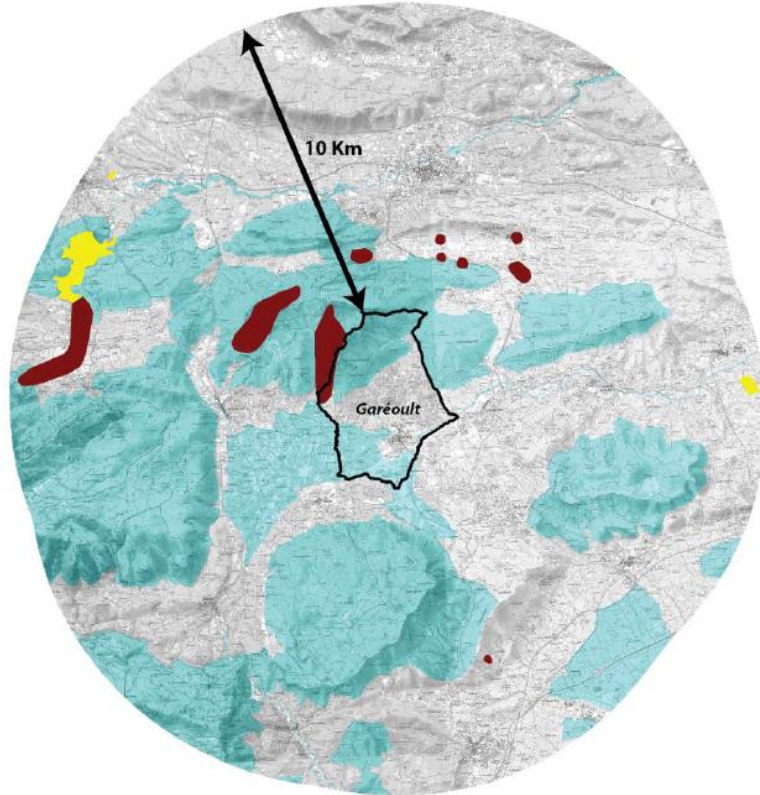
■ Espaces agricoles assurant des fonctions écologiques et hydrologiques.

↔ Fonctionnement écologique identifié

↪ Fonctionnement hydrologique nord sud des versants collinaires jusqu'aux rives de l'Issole, favorisé par la présence d'une densité verte importante et d'espaces non artificialisés

Schéma concept

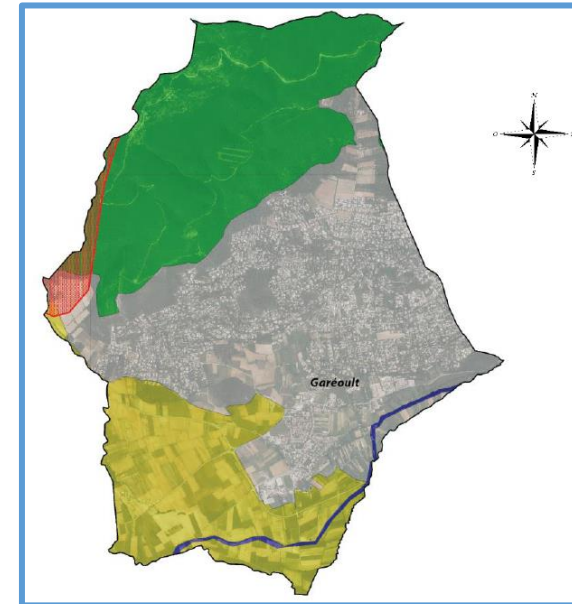
Garéoult : au cœur d'un réseau de zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique



Genêt de Lobel

Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

- Terrestre de Type I
- Terrestre de Type II
- Géologique
- Contour communal



Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

Terrestre de Type II

- Montagne de la Loube
- Plaine de la Roquebrussanne
- Ripisylves et annexes des vallées de l'Issole et du Caramy

Géologique

- Vallons de l'Infernet et du Cendrier
- Contour communal



Proserpine



Faucon Pèlerin



Alouette
Calandrelle



Outarde
Canepetière



Pie Grièche à
tête rousse

Grands paysages



Constat : secteurs pavillonnaires sur les versants en plaine

Objectifs : maîtriser l'extension et la densification : améliorer la qualité paysagère et limiter l'étalement urbain



Constat : habitat diffus en progression

Objectifs : maîtriser l'évolution de l'urbanisation, préserver les espaces agricoles et naturels, maintien des bosquets, haies et autres trames vertes



Constat : Principale structure rurale de qualité

Objectifs : maintenir l'équilibre, l'harmonie et l'identité des terroirs

Objectif PLU : mettre en place une trame verte

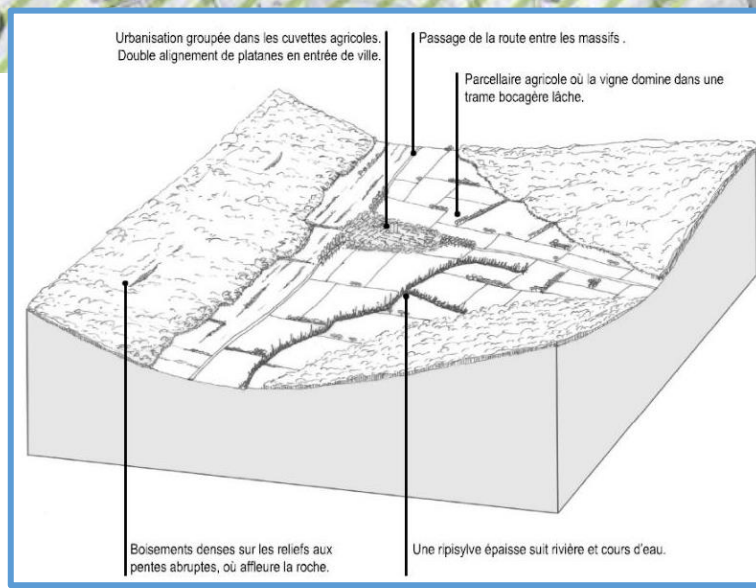
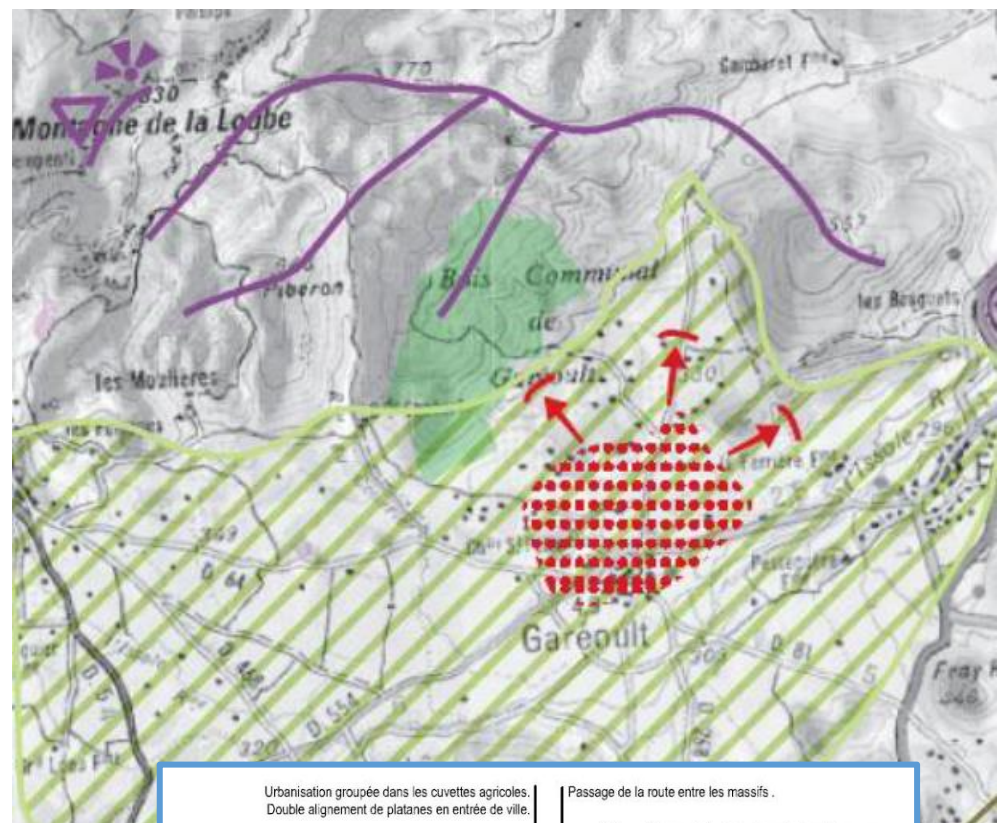
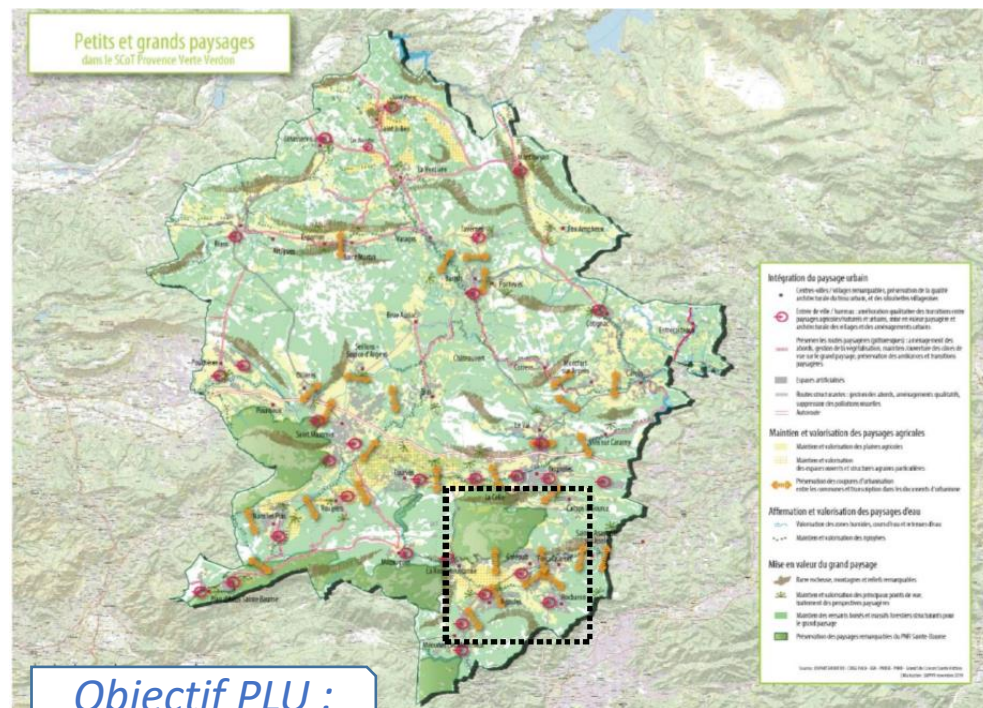
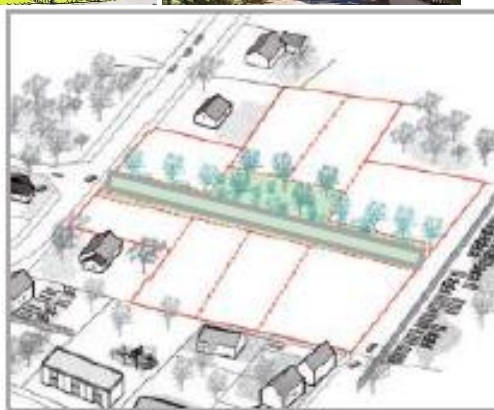


Schéma de cohérence territoriale Provence Verte Verdon



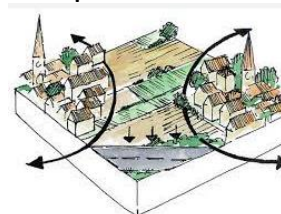
Objectif PLU :

- Limiter l'imperméabilisation des sols
- Préservation des axes d'écoulement pluviaux
- Maintien des traces paysagères du passé agricole
- Jardins = paysage de qualité
- Haies, bosquets = continuités écologiques



Préservation des coupures d'urbanisation

Entre les villages, les bourgs, les quartiers pavillonnaires

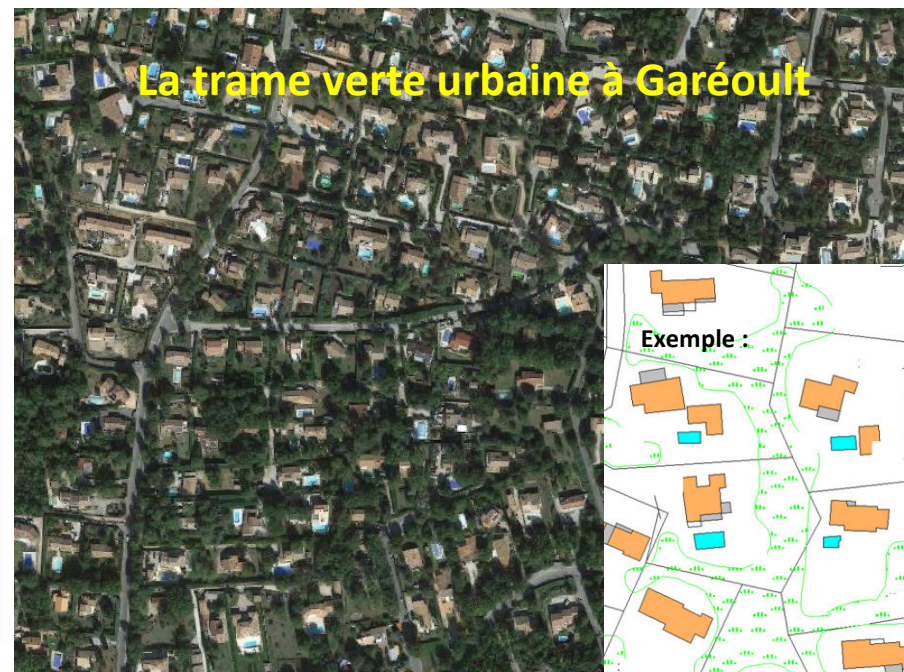


+

Au sein des zones urbaines : « la trame verte urbaine »



La trame verte urbaine à Garéoult



Exemple

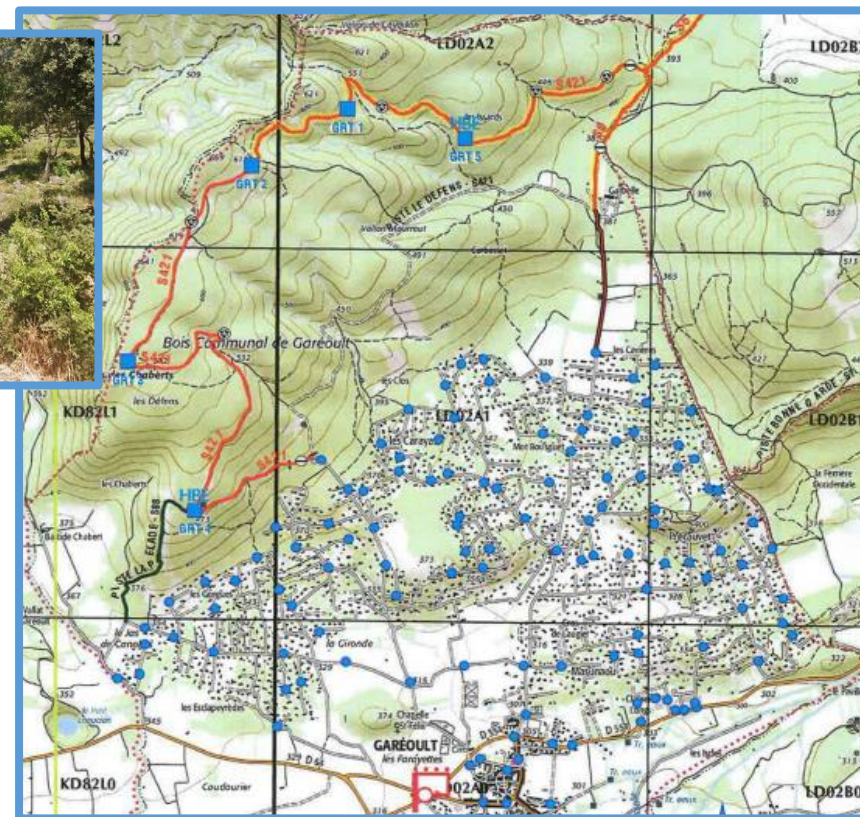
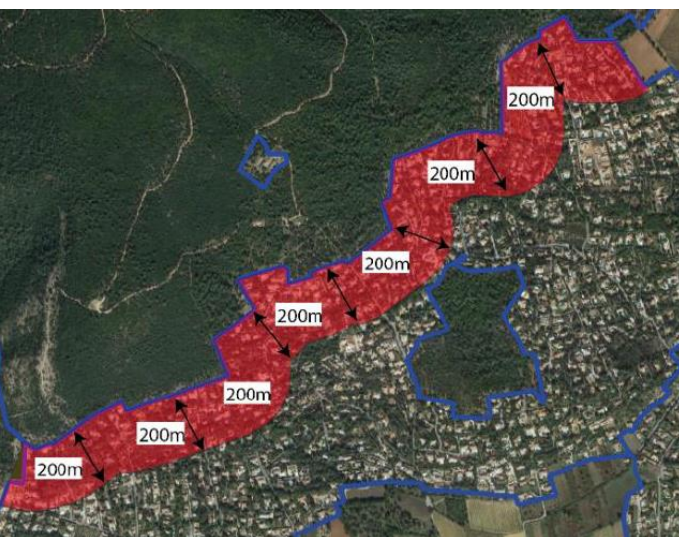
LE RISQUE INCENDIE

Les études liées à l'aléa incendie

Objectif PLU :

- Débroussaillage obligatoire sur 100 mètres au-delà de l'interface U/ N.
- Vérification de la présence d'un poteau incendie aux normes à proximité (200 m ou 400 m selon la situation).
- Accessibilité imposée aux engins de secours : largeur minimale de la voirie imposée, aire de retournement.
- Recommandations constructives applicables aux bâtiments : façades, ouvertures, couvertures, cheminées...
- Dispositions propres aux clôtures et aux espèces végétales interdites (fortement inflammables).

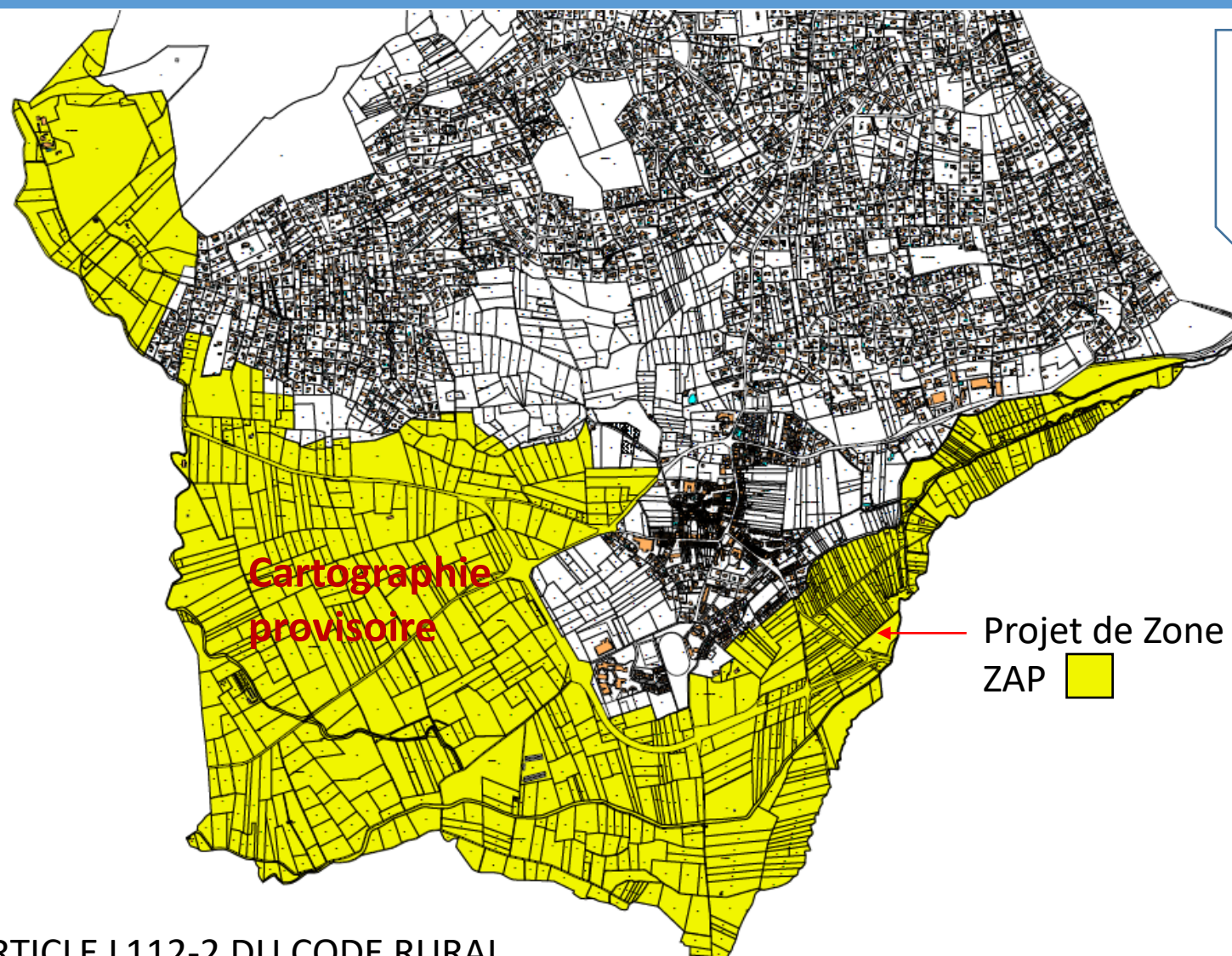
L'interface bâti forêt



L'équipement en poteaux incendie

LE PROJET DE ZONE AGRICOLE PROTEGEE

Les études liées à la protection de la plaine agricole



*Objectif PLU :
protection
renforcée de la
zone agricole*

Projet de Zone Agricole Protégée
ZAP 

ARTICLE L112-2 DU CODE RURAL

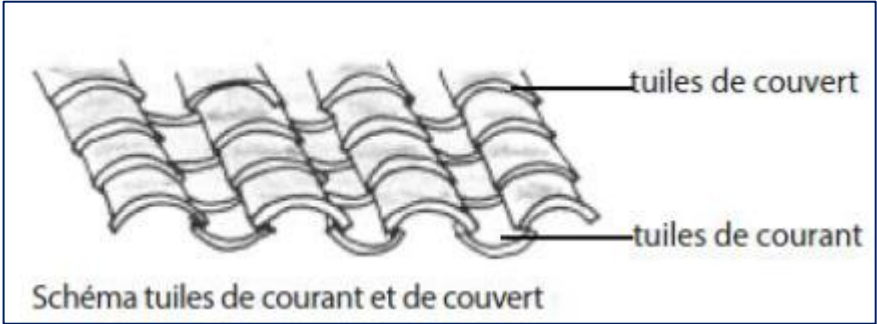
Zones agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique, soit de leur qualité agronomique peuvent faire l'objet d'un classement en tant que zones agricoles protégées. Celles-ci sont délimitées par arrêté préfectoral

LA QUALITE ARCHITECTURALE

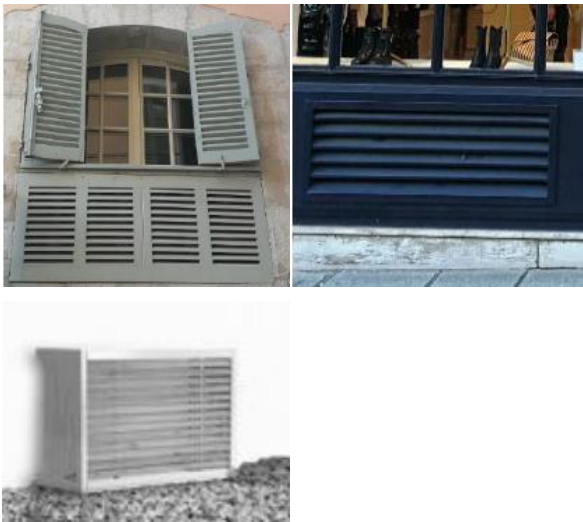
Meilleure intégration des constructions :
S'adapter à la pente naturelle



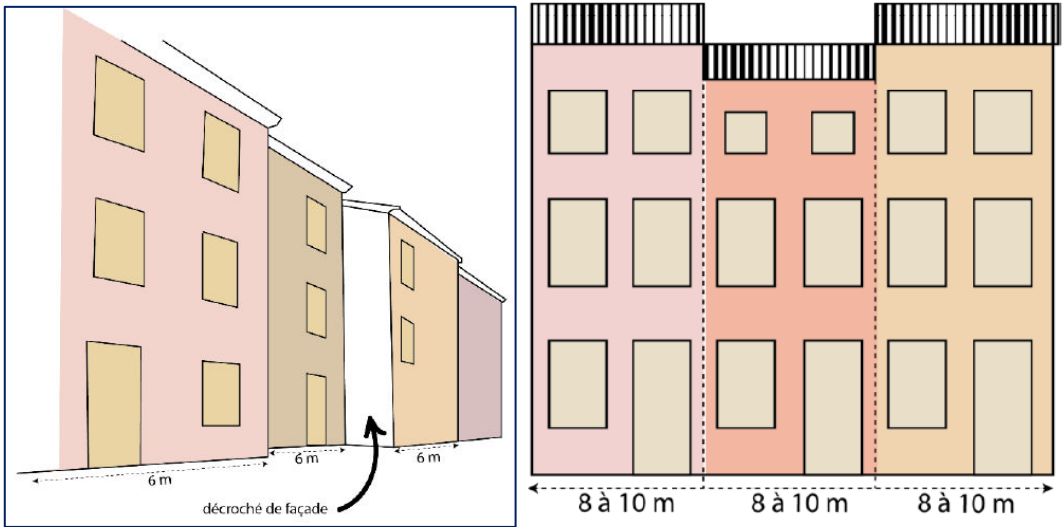
Toitures en tuiles canal rondes de teinte
« argile terre cuite »



Intégrer ou camoufler les appareils de
climatisation et les pompes à chaleur



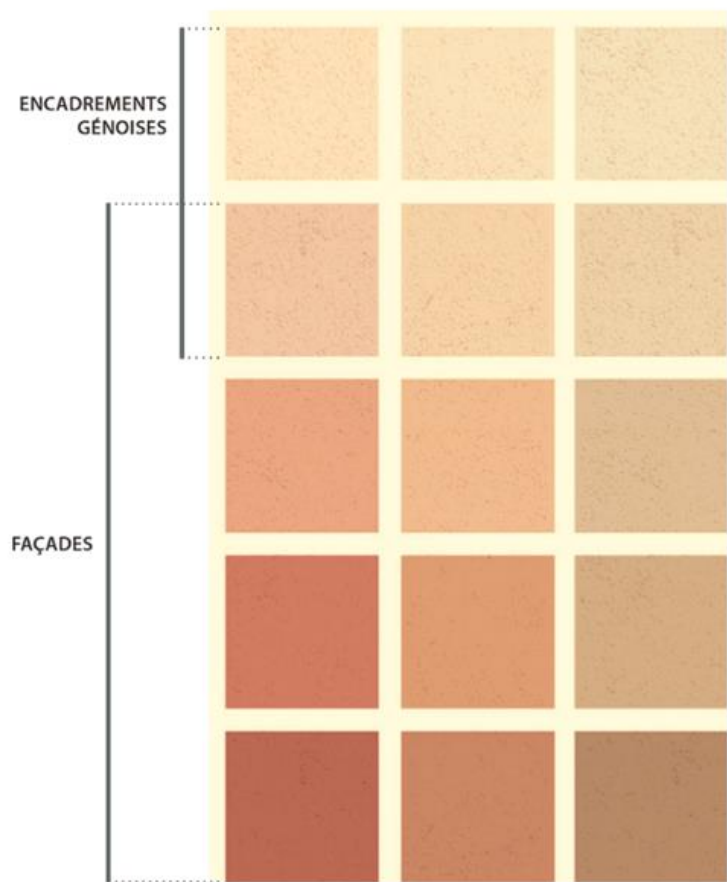
Exemple des « césures » et des « hauteurs
cadencées »



Objectif PLU : valoriser le centre ville

PALETTE CHROMATIQUE

Objectif PLU : valoriser l'aspect extérieur des constructions

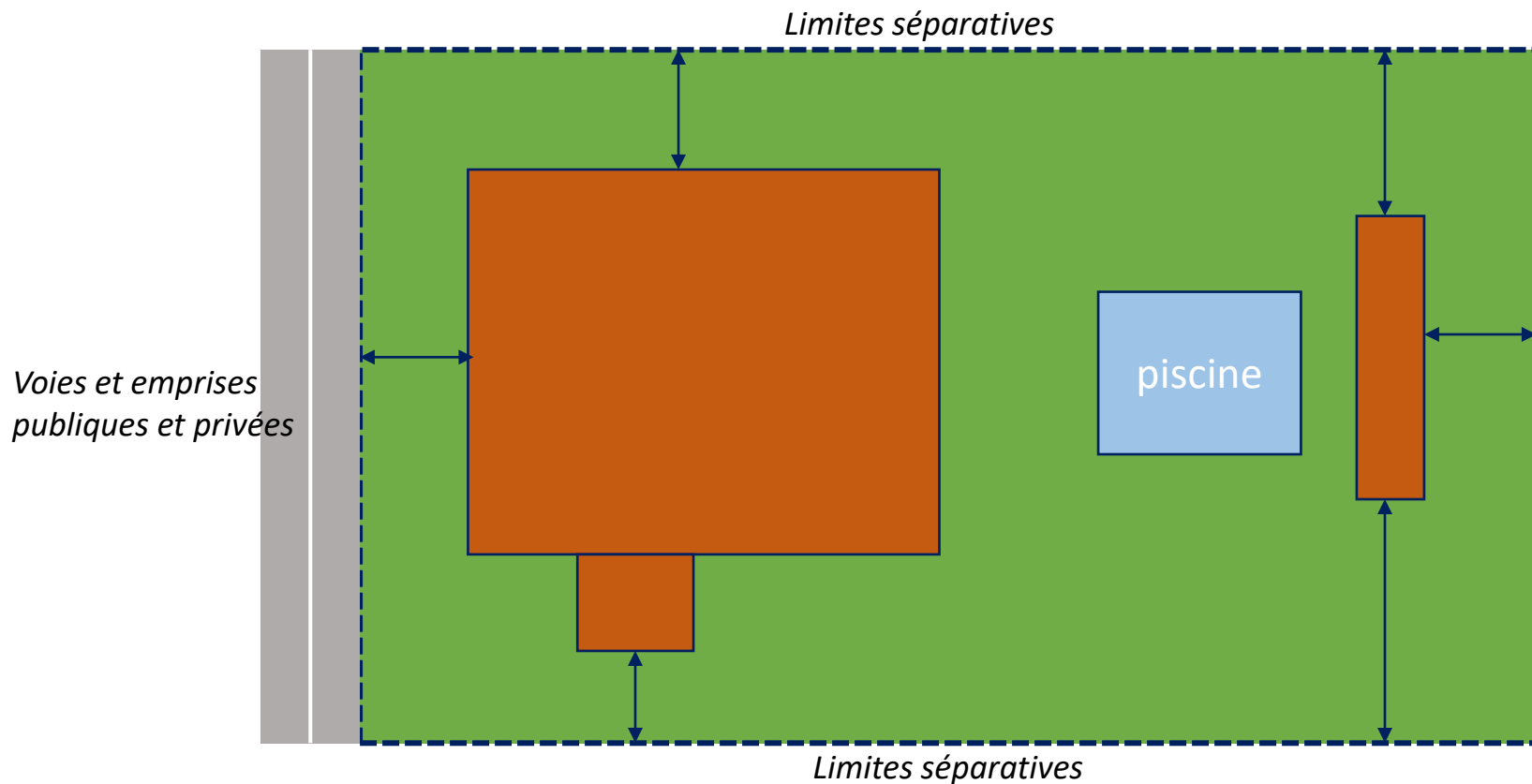
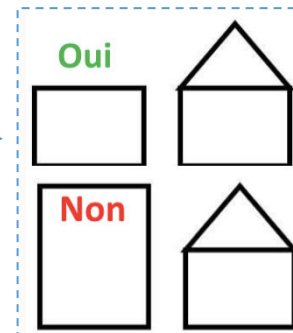


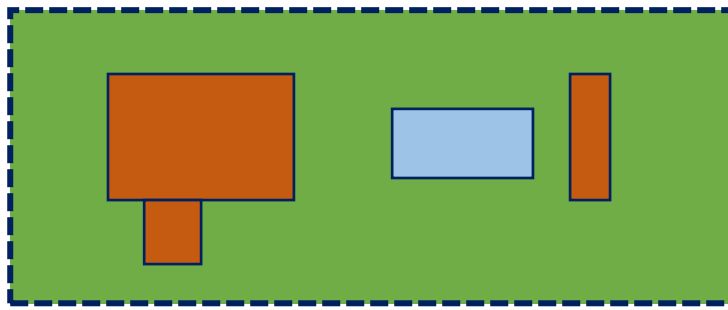
LES NOUVELLES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

De nouveaux outils pour réduire l'empreinte humaine

REGLEMENT DU PLU EN ZONES URBAINES

- Distances à respecter par rapport aux limites
- Hauteur maximale : à l'égout du toit
- Hauteur des clôtures
- Emprise maximale des constructions
- Coefficient de jardin

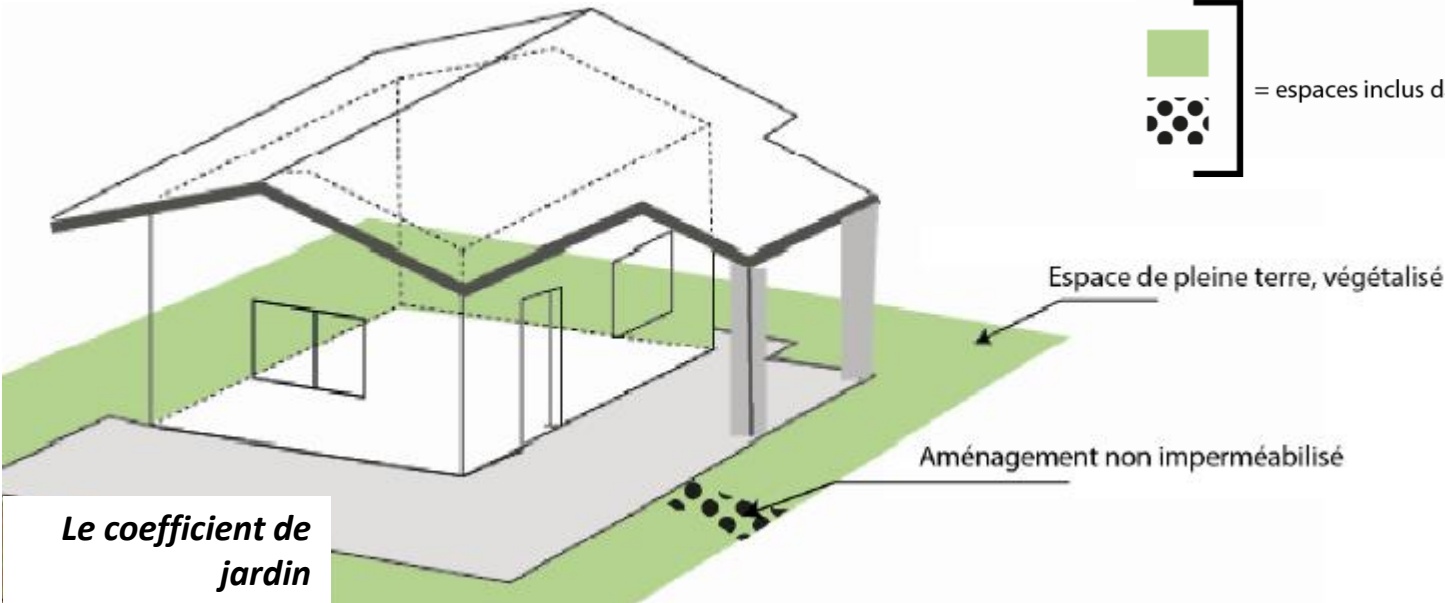




-  Emprise au sol règlementée en % de la surface du terrain
-  Bassin de piscine : non comptabilisé
-  Coefficient de jardin : % d'espaces non imperméabilisés



= espaces inclus dans le calcul du coefficient de jardin

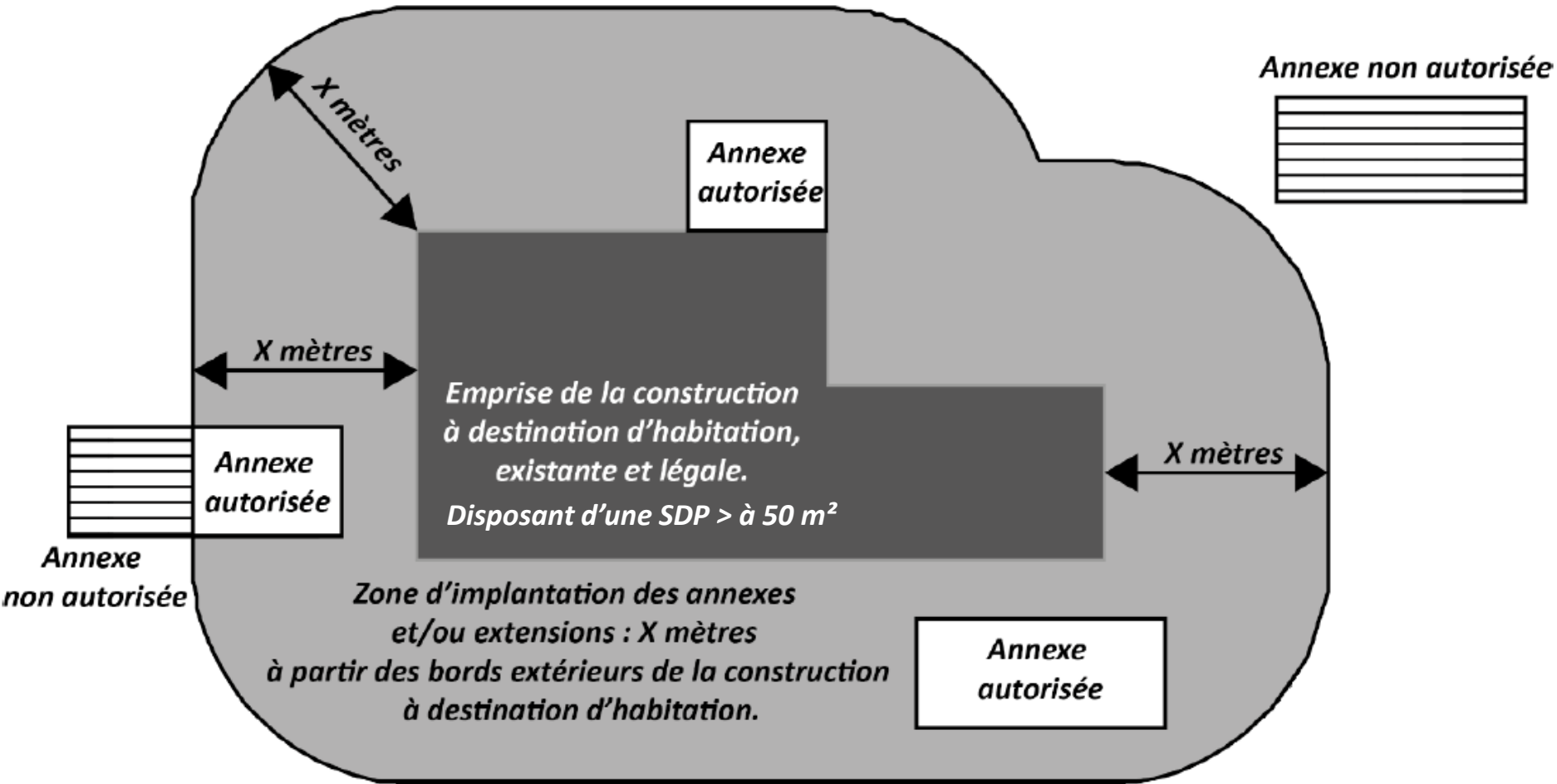


Il s'agit de la partie d'une unité foncière ou d'une parcelle qui ne peut en aucun cas être imperméabilisée soit par une dalle surmontée (ou non) par une construction, soit par un aménagement en sous-sol qui perturberait ou empêcherait l'absorption des eaux dans le sol.

Les espaces libres de toutes nouvelles constructions doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés permettant l'infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en jardins secs composés de plantes locales choisies pour leurs aptitudes à se maintenir dans un climat méditerranéen.

REGLEMENT DU PLU EN ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

- Emprise au sol de la construction existante à destination d'habitation
- Zone d'implantation à l'intérieur de laquelle les annexes et extensions sont autorisées.



- Construction principale habitation : Plafond SDP 200 m²
- Annexes : plafond 80 m² hors piscines

Dans la zone A et N :

X = 15 mètres.

Dans le secteur Aco :

X = 10 mètres.

LE PROJET DE REVISION DU PLU DE GAREOULT

Application concrète à Garéoult :

1. Nécessité de limiter la progression de l'urbanisation au Nord et de stopper la densification dans les quartiers les plus éloignés du village. Les divisions foncières, difficilement maîtrisables, ont été plus importantes que prévues.
2. Anticiper la *Zéro Artificialisation Nette* qui exprime clairement l'objectif des futures législations à venir : éviter d'urbaniser en secteurs naturels et mettre en place des dispositifs de renaturation, telle que la suppression de zones constructibles non essentielles, le coefficient de jardin ou encore la trame verte en quartiers pavillonnaires.
3. Prendre en compte les risques naturels liés aux feux de forêt ou liés au risque inondation, et à la prise en compte des aires sanitaires d'alimentation des forages destinés à l'alimentation humaine en eau potable.

Les enjeux de la révision du PLU traduits dans le PADD

La présente révision n°1 du PLU entend répondre à 6 grands enjeux :

1. Intégrer la gestion de l'eau dans le règlement du PLU, associée à une nouvelle trame verte et bleue  Compléments apportés au règlement du PLU, trame verte non constructible dessinée aux plans
2. Retravailler les règles d'urbanisme afin de limiter la croissance urbaine et le nombre de logements : « *produire moins et mieux* » en ciblant la densification dans les quartiers autour du centre-ville et en stabilisant la densité en milieu résidentiel.  Réécriture complète du règlement, redécoupage des zones résidentielles, compléments réglementaires apportés
3. Renouveler l'urbanisme en adéquation avec la demande : zones d'équipements publics, développement du stationnement public, favoriser les énergies renouvelables, prendre en compte les orientations du Parc Naturel Régional de la Sainte Baume...  Création de nouvelles zones, compléments réglementaires, mise à jour des ER, réécriture des Prescriptions Graphiques Règlementaires
4. Renforcer l'attractivité économique : identifier les quartiers propices (zones économiques et centre ville)  Ciblage des zones concernées et adaptation du règlement, identifier une seule zone d'urbanisation future
5. Anticiper l'intégration de la Zone Agricole Protégées (ZAP) en retravaillant le zonage et le règlement agricole du PLU  Découpage précis de la zone agricole, nouveau règlement agricole
6. Anticiper la gestion des risques naturels, et notamment les risques : ruissellement, inondation, et incendie.  Traduction du projet de PPRI (encore non opposable) en trame verte inconstructible , prendre en compte le risque incendie aux interfaces bâti / forêt



Le 19 mai 2021 le conseil municipal de Garéoult a ainsi prescrit la révision du PLU et débattu sur les orientations générales du PADD

PROCHAINES ETAPES

