



REUNION PUBLIQUE N°2

2 MARS 2023

RAPPEL

Réduire l'empreinte humaine sur l'environnement



Réduire la consommation de l'espace et l'artificialisation des sols

Protéger les ressources en eau

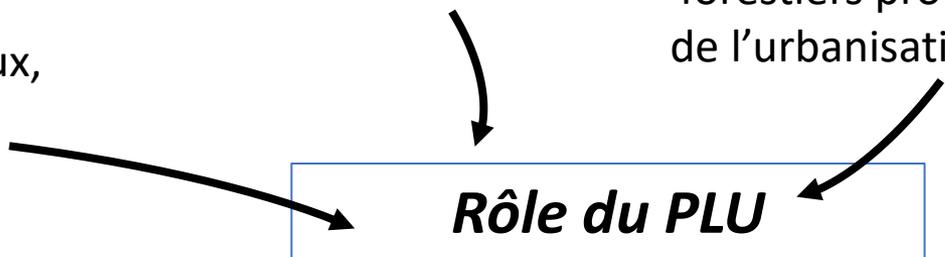
Protéger les ressources agricoles, forestières, naturelles



Impact de l'urbanisation, nombre de logements, réseaux, trafic...

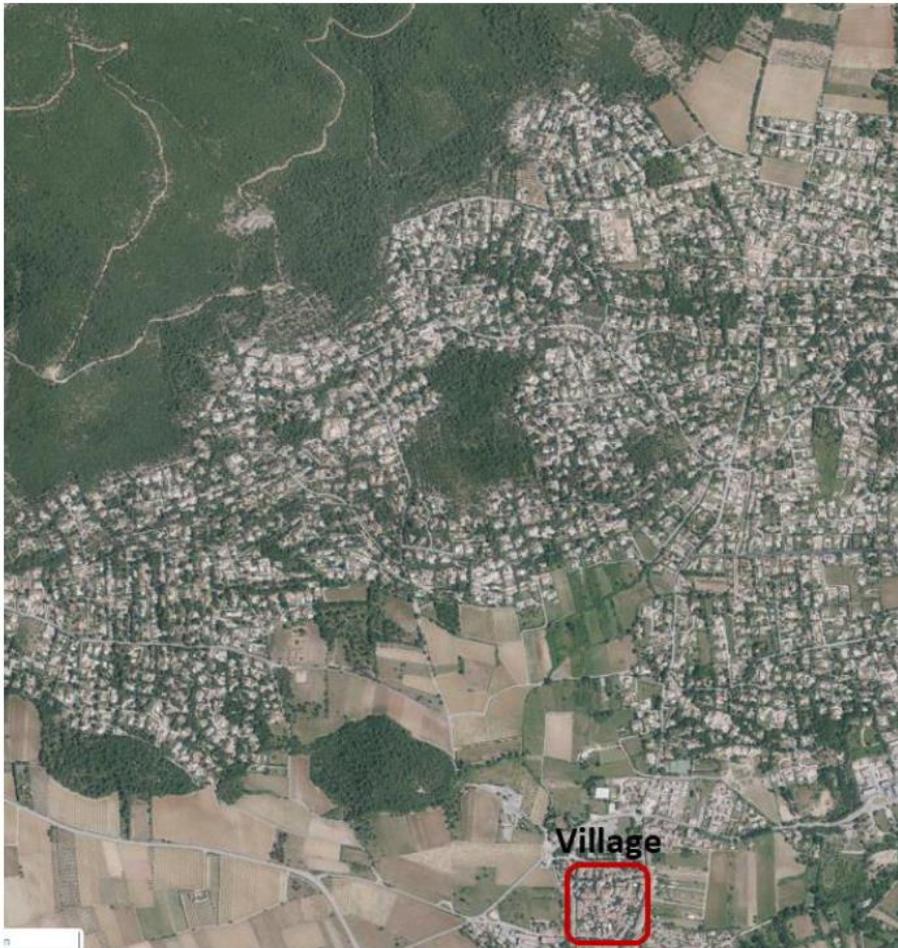
Forage, puits, nappes souterraines, Issole, Cendrier, écoulements pluviaux...

Continuités écologiques, paysages ruraux, espaces agricoles et forestiers protégés de l'urbanisation



Objectif majeur : stopper l'étalement de l'urbanisation

Extrait photo aérienne de Garéoult Aujourd'hui



Garéoult en 1958 (source IGN) :

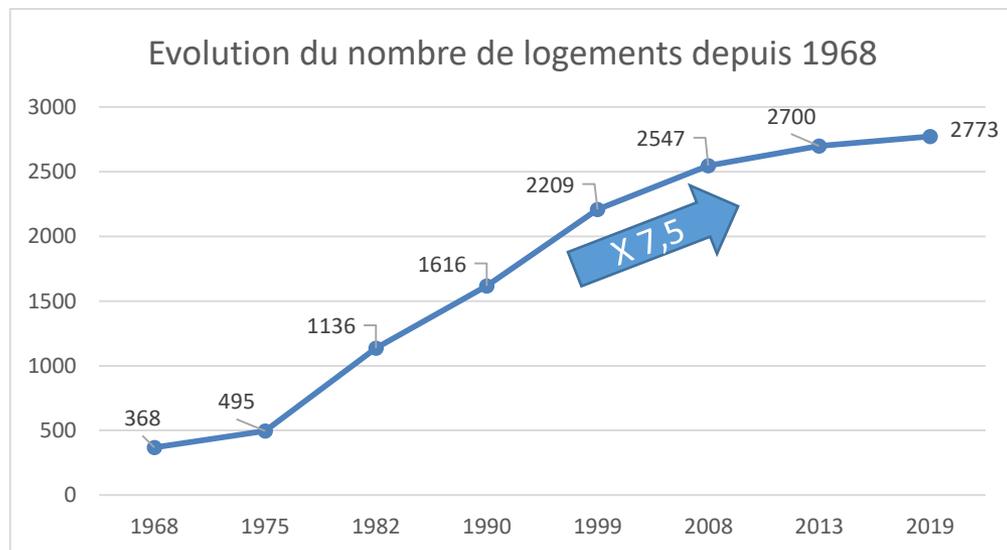


Le projet de PLU2, les grandes lignes ...

Le projet de PLU2, les grandes lignes :

Réduire les capacités d'accueil du PLU1 (qui prévoyait d'atteindre 10 000 habitants dans 15 ans soit +5 000 habitants)

→ PLU2 : définir un scénario démographique plafonné à + 400 habitants



le nombre de logements a été multiplié par 7,5 en 50 ans

400 habitants = environ
180 résidences principales



Compatibilité avec le SCOT

Le projet de PLU2, les grandes lignes :

Limiter la progression de l'urbanisation au Nord et stopper la densification dans les quartiers les plus éloignés du village, sans assainissement collectif. Les divisions foncières, difficilement maîtrisables, ont été plus importantes que prévues.

→ PLU2 : stabiliser l'enveloppe urbaine et réécrire le règlement du PLU pour modérer la densification.



Maintien des 463 hectares de zones urbaines U : aucune extension

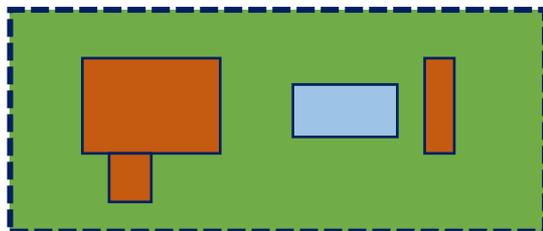


Le projet de PLU2, les grandes lignes :

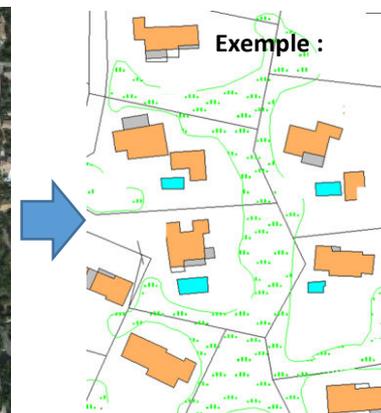
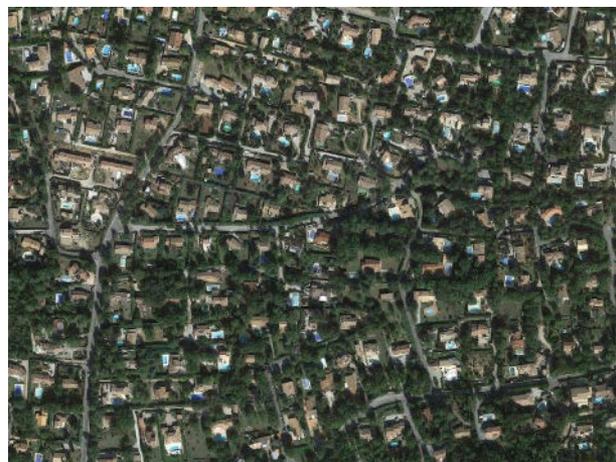
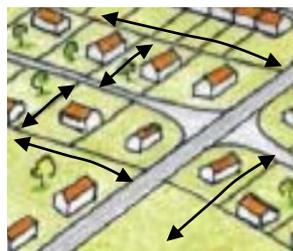
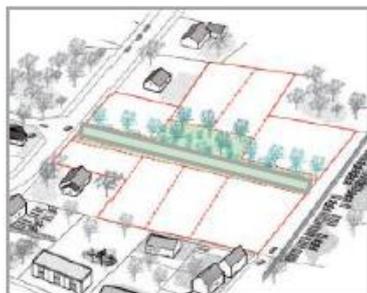
Anticiper la **Zéro Artificialisation Nette** qui exprime clairement l'objectif des futures législations à venir :

→ PLU2 :

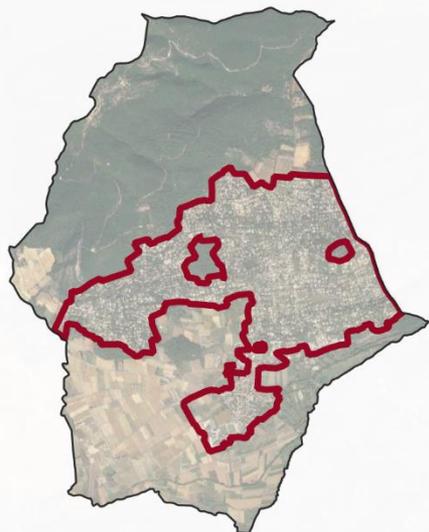
- Ne plus urbaniser en secteurs naturels
- Mettre en place des dispositifs de renaturation, telle que la suppression de zones constructibles non essentielles,
- Imposer un « coefficient de jardin »
- Identifier une trame verte inconstructible.
- Réduire la consommation de l'espace au stricte nécessaire : l'activité économique



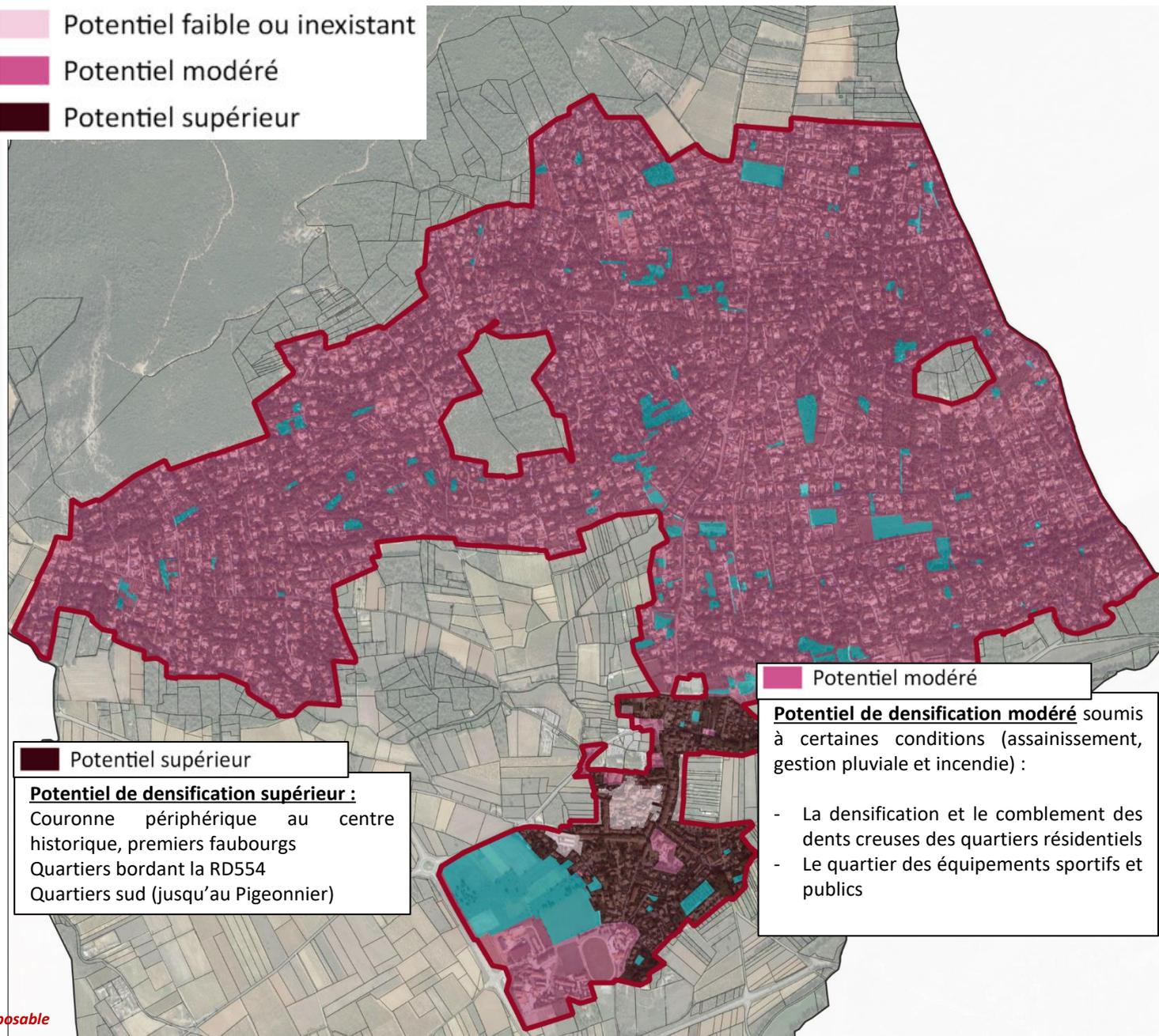
- Emprise au sol règlementée en % de la surface du terrain
- Bassin de piscine : non comptabilisé
- Coefficient de jardin : % d'espaces non imperméabilisés



Le projet de PLU2 : où densifier ?



- Potential faible ou inexistant
- Potential modéré
- Potential supérieur



- Enveloppe urbaine
- Dents creuses
- Potential faible ou inexistant
- Potential modéré
- Potential supérieur

Potential de densification supérieur :
Couronne périphérique au centre historique, premiers faubourgs
Quartiers bordant la RD554
Quartiers sud (jusqu'au Pigeonnier)

Potential de densification modéré

Potential de densification modéré soumis à certaines conditions (assainissement, gestion pluviale et incendie) :

- La densification et le comblement des dents creuses des quartiers résidentiels
- Le quartier des équipements sportifs et publics

Le projet de PLU2, le règlement et le zonage

Le découpage des nouvelles zones du PLU

Les zones urbaines U

Zone Ua : centre-ville :

- secteur Uap : tissu urbain patrimonial
- secteur Uag : secteur à polygones d'emprise
- secteur Uaj : secteurs des jardins

Zone Ub : première couronne en périphérie du bourg

Zone Uc : seconde couronne résidentielle :

- secteur Uca : ANC renforcé

Zone Ue : zone regroupant les activités économiques et les équipements publics :

- secteur Uec : économie commerciale et/ou artisanale
- secteur Ueq : équipements publics

Les zones agricoles A

Zone A : zone agricole :

- secteur Aco : secteur agricole nécessaire au maintien de la fonctionnalité de la Trame Verte et Bleue communale et extra communale.

Les zones à urbaniser AU

Zones 2AU dites strictes :

- zone 2AUa : Les Cros.

Les zones naturelles et forestières N

Zone N : zone naturelle et forestière :

- secteur Nco : secteur naturel ou forestier nécessaire au maintien de la fonctionnalité de la Trame Verte et Bleue communale et extra communale.
- secteur Nj : jardins publics, équipements légers.

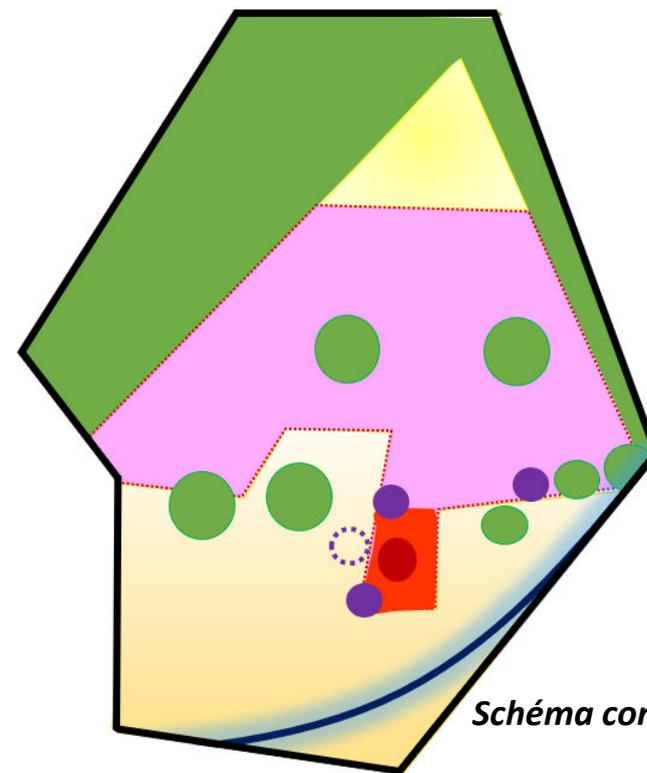


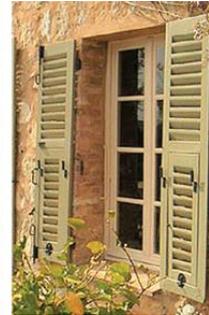
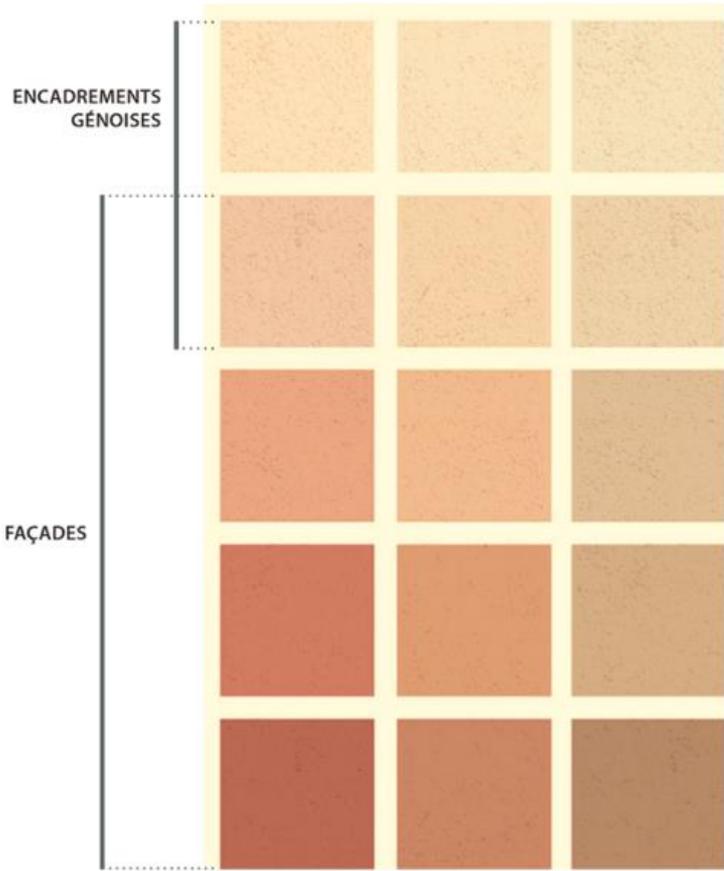
Schéma concept

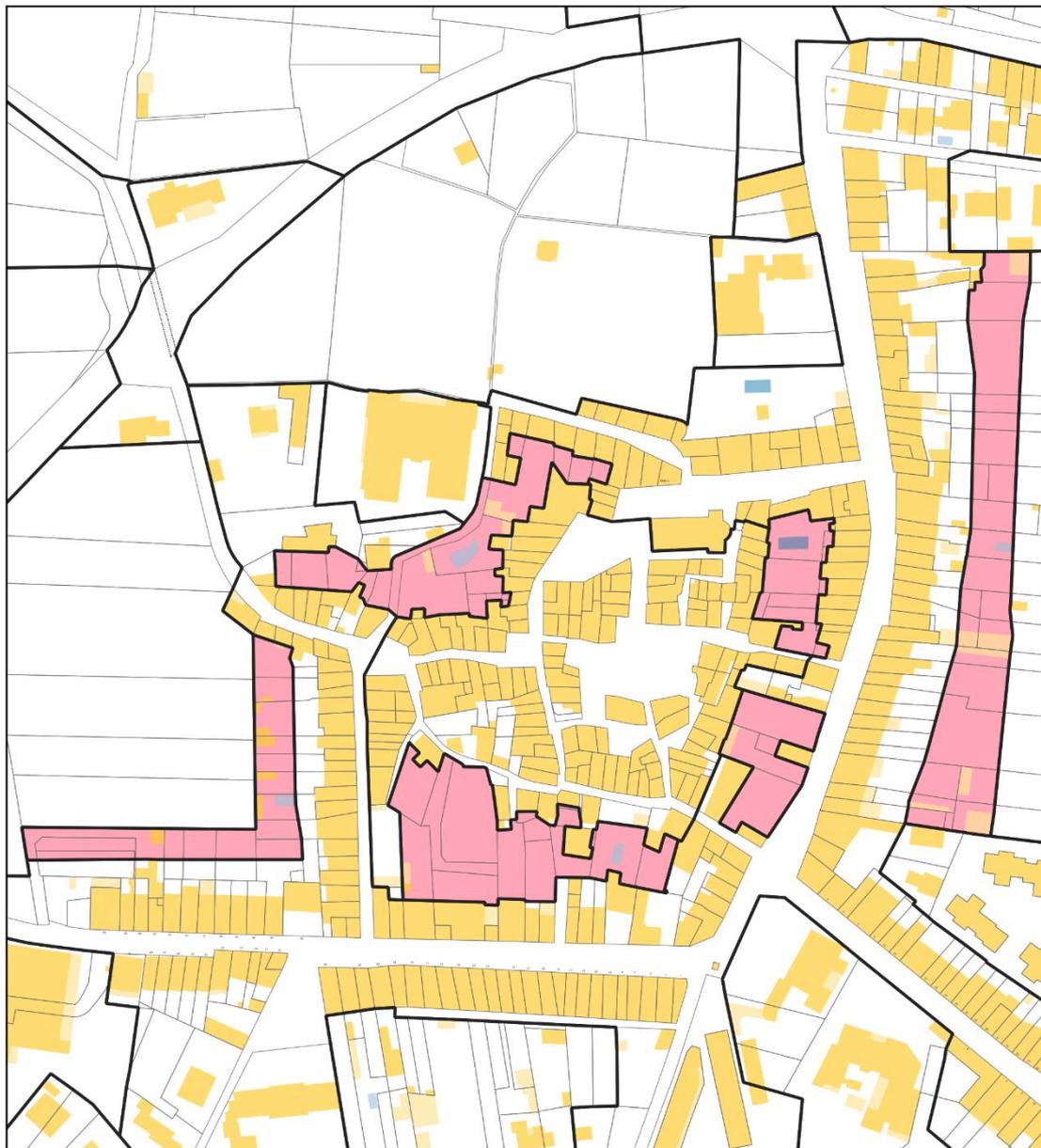
La structure du nouveau règlement

- **Titre 1 : les Dispositions Générales :**
 - *Article DG 1, Article DG 2, ...*
- **Titre 2 : les Dispositions Communes applicables à toutes les zones :**
 - *Article DC 1, Article DC 2, ...*
- **Titre 3 : les dispositions applicables aux zones Ua :**
 - *Article Ua 1, Article Ua 2, ...*
- **Titre 4 : les dispositions applicables à la zone Ub :**
 - *Article Ub 1, Article Ub 2, ...*
- **Titre 5 : les dispositions applicables à la zone Uc :**
 - *Article Uc 1, Article Uc 2, ...*
- **Titre 6 : les dispositions applicables à la zone Ue :**
 - *Article Ue 1, Article Ue 2, ...*
- **Titre 7 : les dispositions applicables aux zones à urbaniser AU**
 - *Article AU 1, Article AU 2, ...*
- **Titre 8 : les dispositions applicables aux zones A et N**
 - *Article A et N 1, Article A et N 2, ...*

PALETTE CHROMATIQUE

Objectif PLU : valoriser l'aspect extérieur des constructions





Zone Uaj

Surface : 1.6 hectares

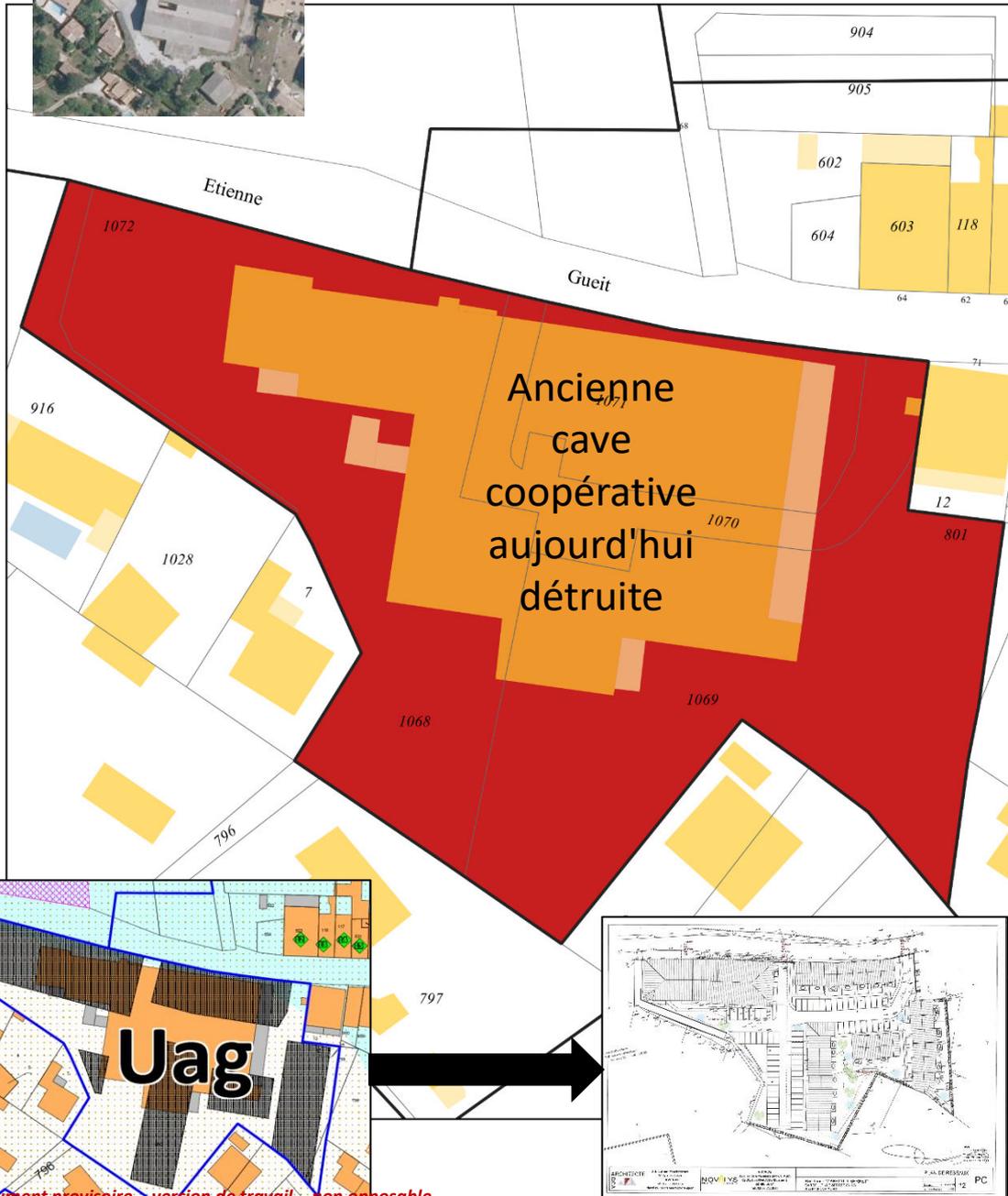
Uaj délimite les jardins qu'il convient de préserver dans le centre historique.

Seuls sont autorisés les voies et accès non artificialisés, les annexes à la construction principale et les aménagements liés aux jardins.

L'emprise maximale des annexes ne peut excéder **20%** de la surface du terrain. Cette disposition ne s'applique pas pour les piscines.

Exemple :





Zone Uag

Surface : 0.66 hectares

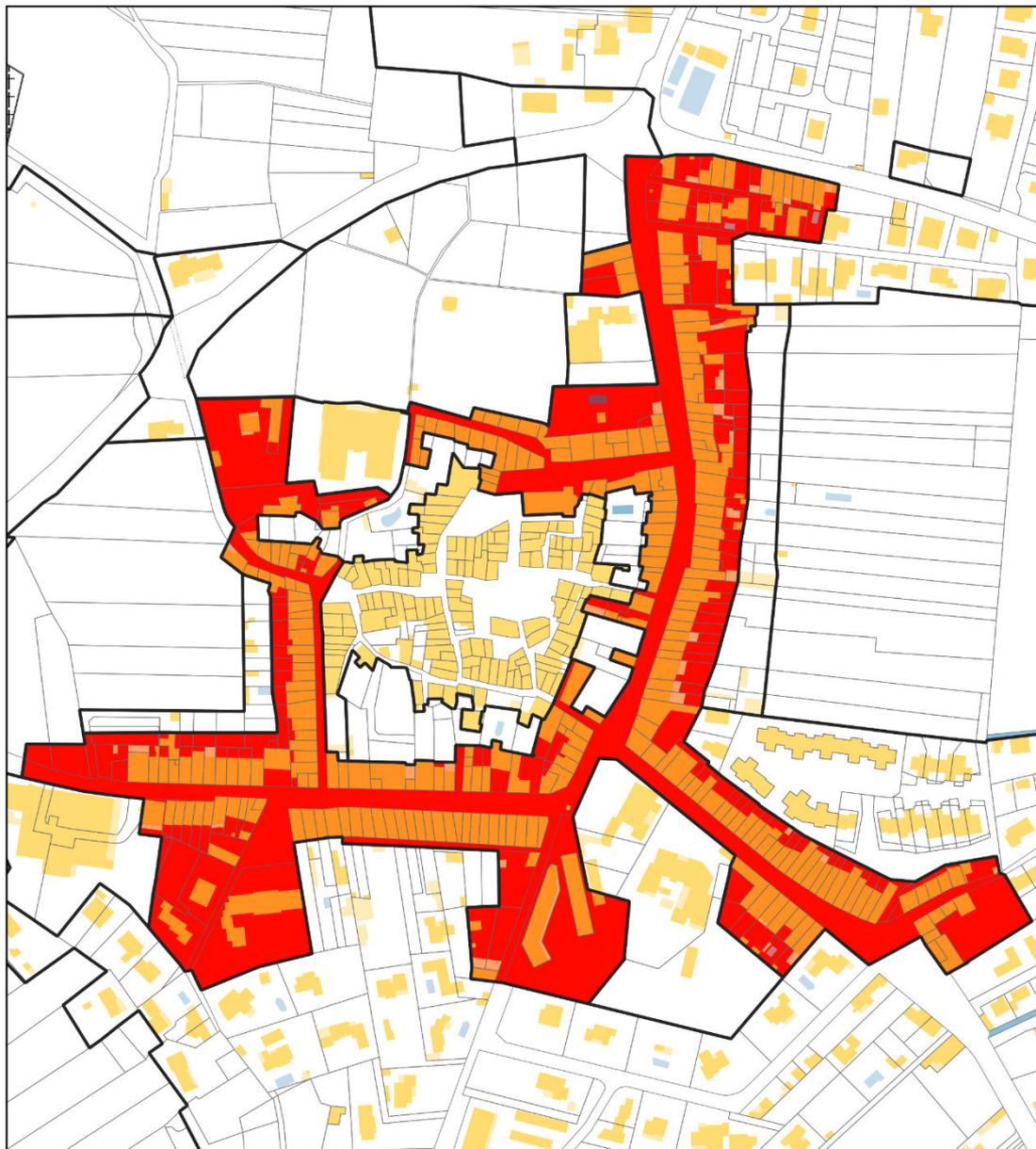
Uag correspond à l'emplacement de l'ancienne cave coopérative, aujourd'hui disparue, où les nouvelles constructions doivent s'implanter dans les polygones d'emprise portés aux plans.

Les constructions nouvelles, ainsi que leurs extensions, doivent être inscrites au sein des **polygones d'emprises maximales** des constructions définis aux documents graphiques.

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder **12 mètres**.

Une implantation en dehors de ces polygones d'emprises est admise pour :

- la reconstruction de bâtiments existants
- les équipements publics
- les terrasses, pare-soleil, balcons, auvents, garages.



Zone Ua



Surface : 7.14 hectares

Ua centre-ville au tissu urbain dense, constructions implantées en ordre continu.

Zone de mixité sociale : oui

Emprise maximale : 80%

Extension 20% en cas de dépassement

Logement social : emprise majorée à 90%

Alignement espace public (recul de 1 m si voie < 3 m)

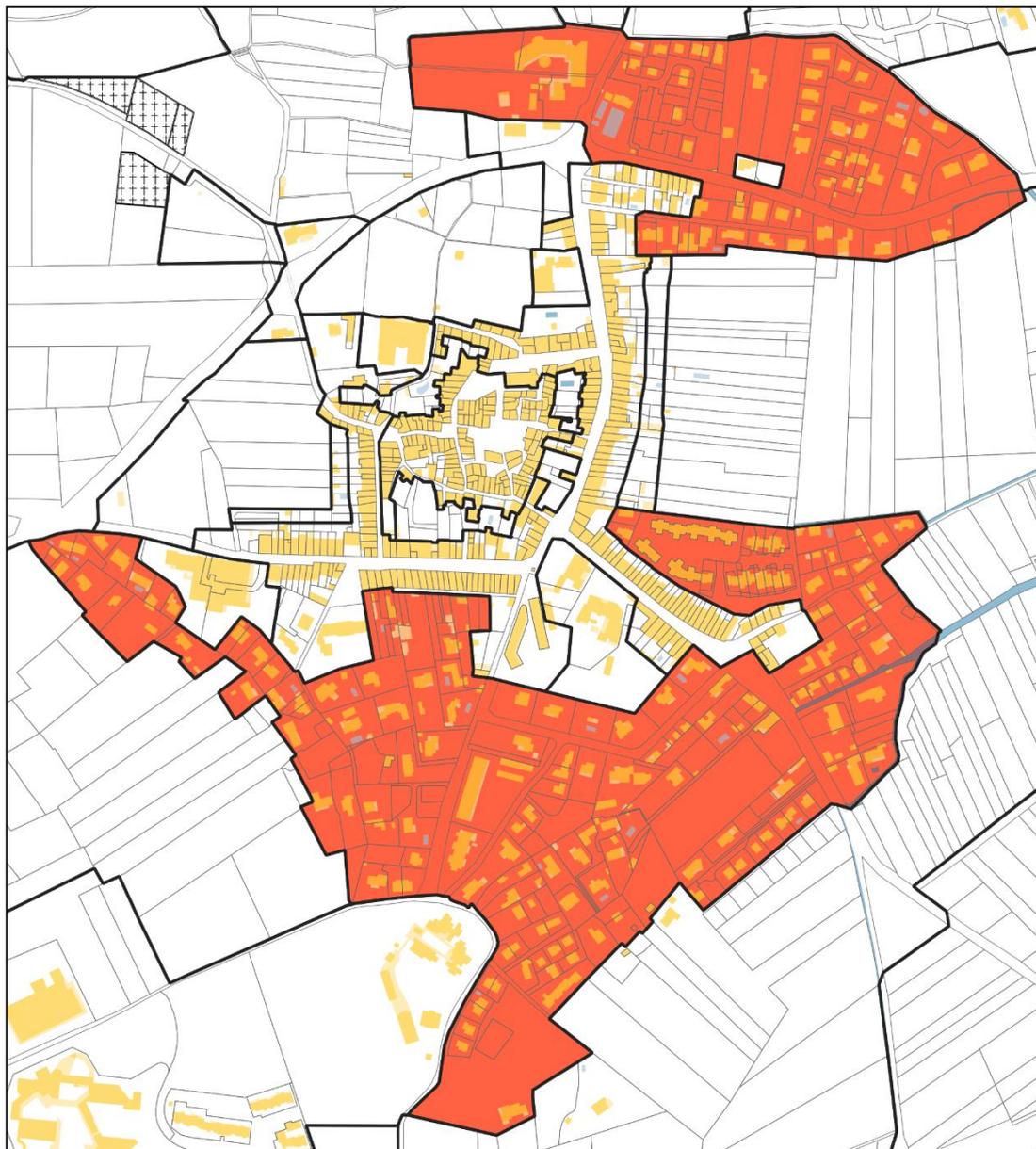
Hauteur : 12 m ; hauteur cadencée

Règles architecturales : propres au centre ville
⇒ portes, ouvertures, volets, balcons...

Stationnement : 2 places par logements pour les logements

Exemple d'application de la palette chromatique :





Zone Ub

Surface : 22.45 hectares

Ub délimite la première couronne résidentielle, périphérique du bourg. Le tissu urbain y est reste resserré.

Zone de mixité sociale : oui

Emprise maximale : 40%

Extension 20% en cas de dépassement

Logement social : emprise majorée à 50%

Recul : 5m // RD554

10m // RD81

4 m autres voies

Mitoyenneté autorisée

Hauteur : 7 m (9m hébergement)

Coefficient de jardin : 40% (30% en cas de logement social)

Stationnement :

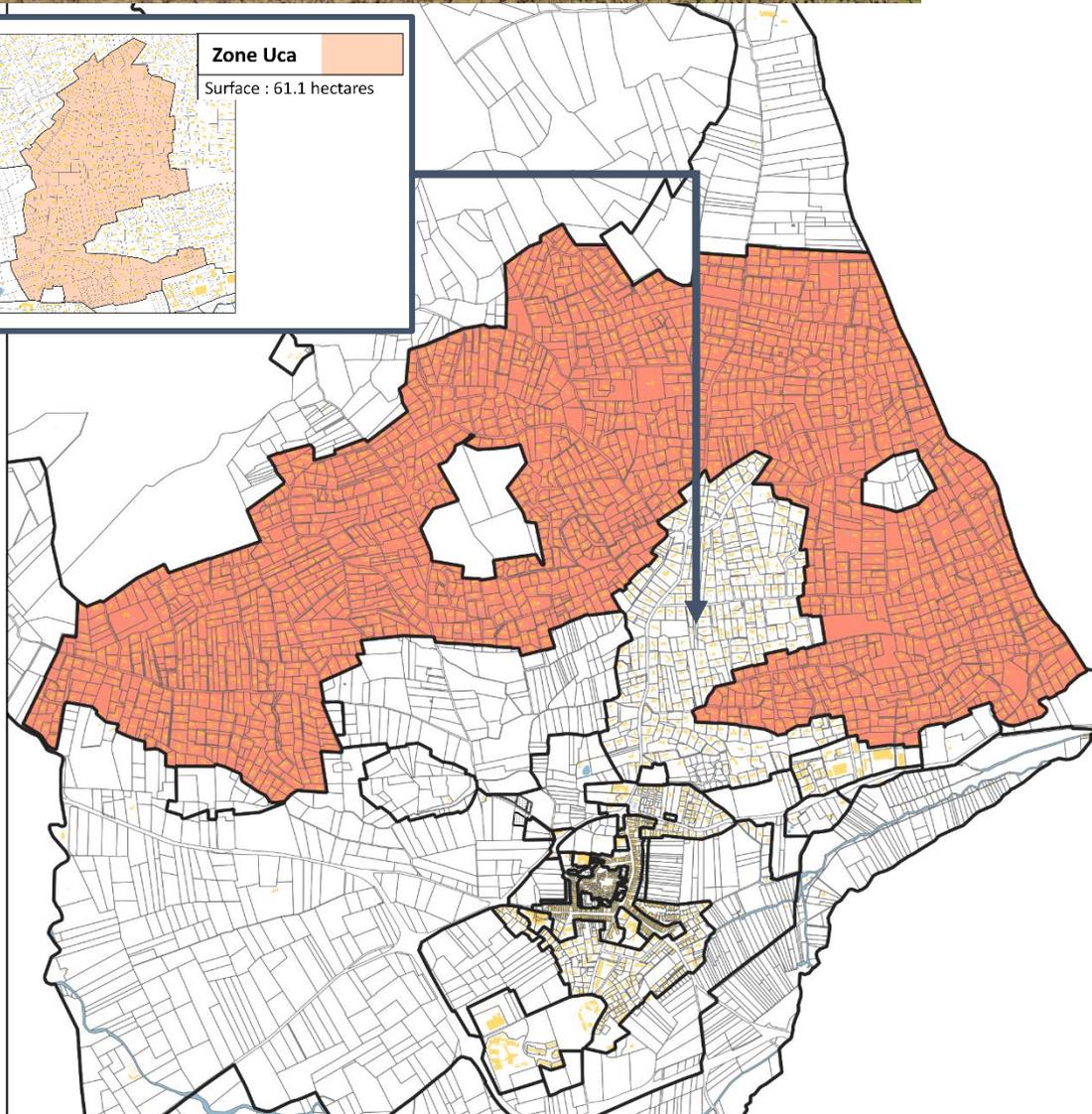
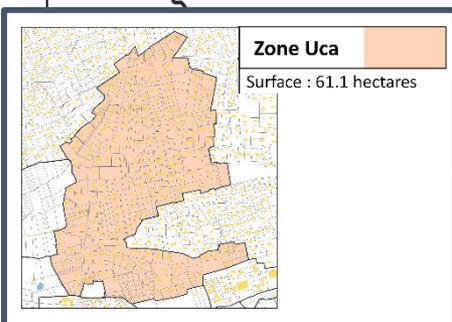
2 places de stationnement pour tout logement dont la SDP est < à 50 m² ;

3 places de stationnement pour tout logement dont la SDP est comprise entre 50 m² et 149 m² ;

4 places de stationnement pour tout logement dont la SDP est > à 150 m².



Zone agricole



Zone Uc



Surface : 350.51 hectares

Uc délimite la seconde couronne résidentielle, périphérique du bourg où les jardins sont prédominants.

Zone de mixité sociale : oui

Emprise maximale : 15% si $\leq 1000 \text{ m}^2$
20% si $\geq 1000 \text{ m}^2$

Extension 20% en cas de dépassement

Logement social : emprise majorée à 5%

Recul : 8m des voies et 7 m des limites

Hauteur : 6,5 m

Coefficient de jardin : 60% (50% en cas de logement social)

Assainissement : ANC

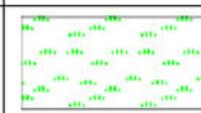
Stationnement :

2 places de stationnement pour tout logement dont la SDP est $< 50 \text{ m}^2$;

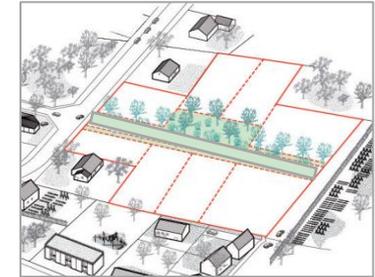
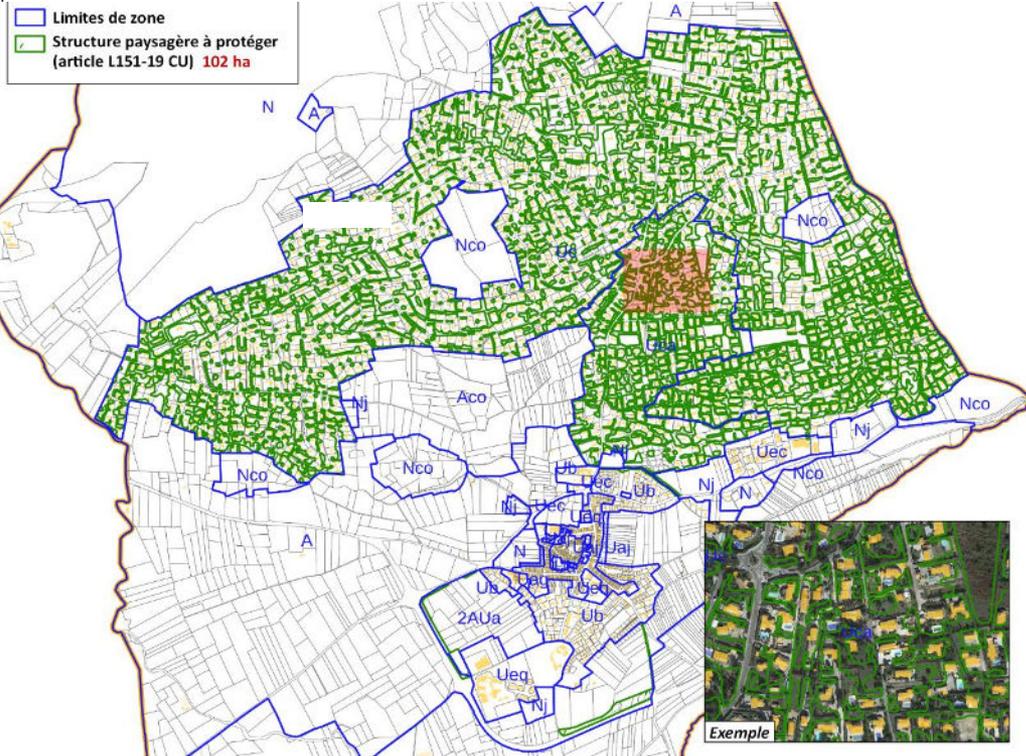
3 places de stationnement pour tout logement dont la SDP est comprise entre 50 m^2 et 149 m^2 ;

4 places de stationnement pour tout logement dont la SDP est $> 150 \text{ m}^2$.

Structure paysagère à protéger : trame verte en milieu urbain



- Limites de zone
- Structure paysagère à protéger (article L151-19 CU) 102 ha



Objectifs :

Maintien du paysage arboré et des jardins

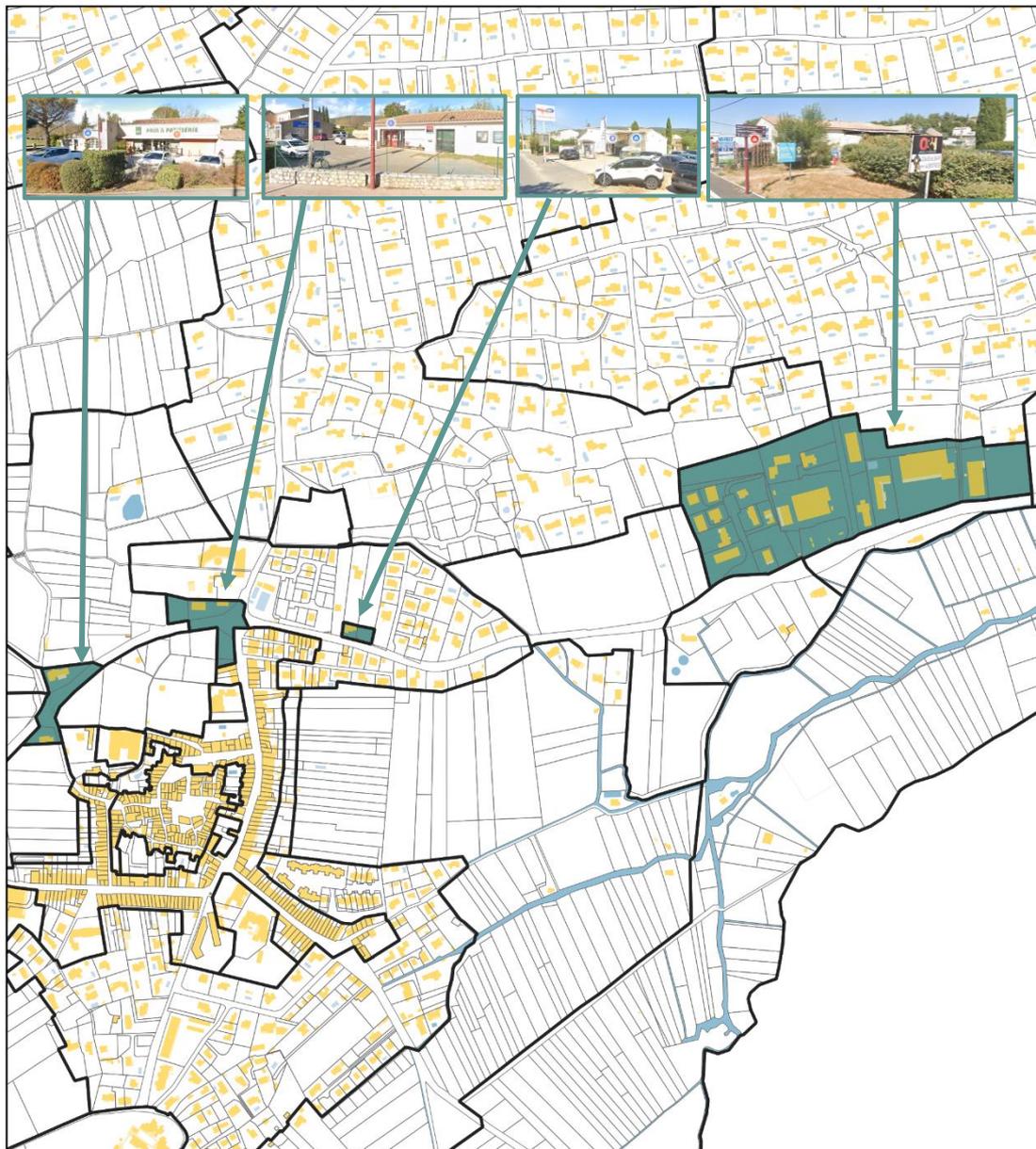
Artificialisation des sols maîtrisée

Gestion du pluvial sur chaque parcelle

Positionnement de la trame verte sur les axes d'écoulement identifiés au PPRI en cours

• Dans ces espaces seuls sont autorisés :

- les accès, les cheminements et les espaces dédiés au stationnement sous condition d'être drainants, perméables et végétalisés ;
- et sous réserve de ne pas faire obstacle aux axes d'écoulement pluviaux :
 - ✓ un maximum de 5% de l'emprise d'une construction principale, si des contraintes techniques, architecturales, topographiques ou juridiques l'imposent.;
 - ✓ les annexes aux constructions principales y compris les piscines sous condition que l'emprise des annexes implantées dans ces espaces soit inférieure ou égale à 30% de l'emprise cumulée de toutes les annexes de la parcelle.
- La superficie de « trame verte » réduite et la végétation associée devront être repositionnées à surface égale sur la parcelle support du projet.



Zone Uec

Surface : 6.97 hectares

Uec délimite les zones réservées au commerces, services, artisanat, sans habitations (hormis logements de fonction de 60 m² max qui doivent être compris dans le volume bâti de la construction principale)

Zone de mixité sociale : non

Emprise maximale : 50%

Extension 20% en cas de dépassement

Recul ou mitoyenneté autorisés

Hauteur : 9 m ou 4,5 m en limites séparatives

Coefficient de jardin : 20%

Règles en faveur du traitement paysager des espaces libres, des clôtures et règles architecturales,

1



2



3



Zone Ueq

Surface : 12.4 hectares

Ueq délimite les zones réservées équipements d'intérêt collectif, services publics et aussi les activités médicosociales, les foyers, l'hébergement en résidence et les logements sociaux.

Emprise maximale : non règlementée

Hauteur : 12 m

Coefficient de jardin : 5%

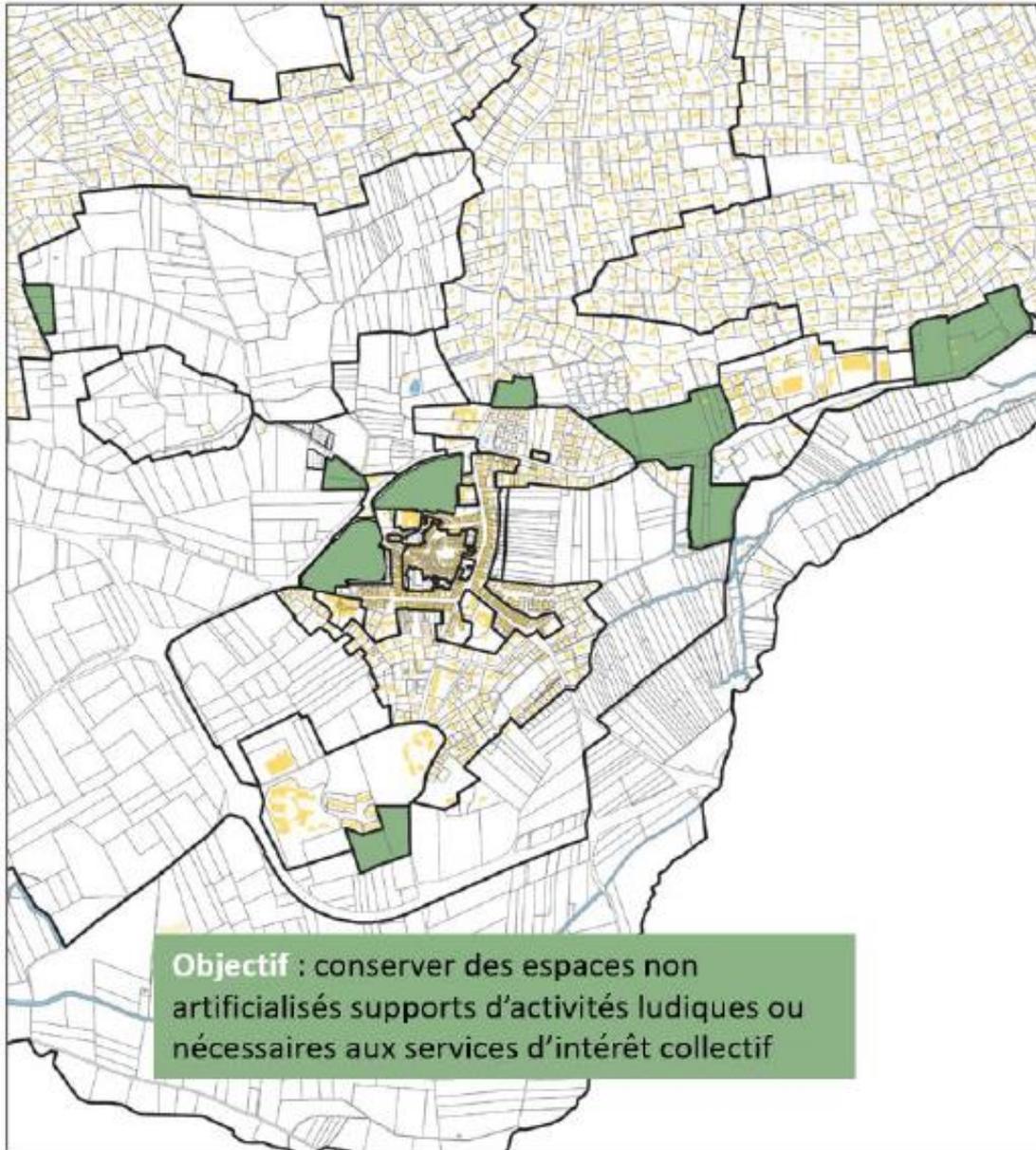
1- Poste, Police municipale, Maison de Garéoult

2- Résidence Plénitude

3- Pôle des écoles (maternelle, école de musique)

4- Collège, stade, école de danse, complexe sportifs, équipements sportifs, école élémentaire

4



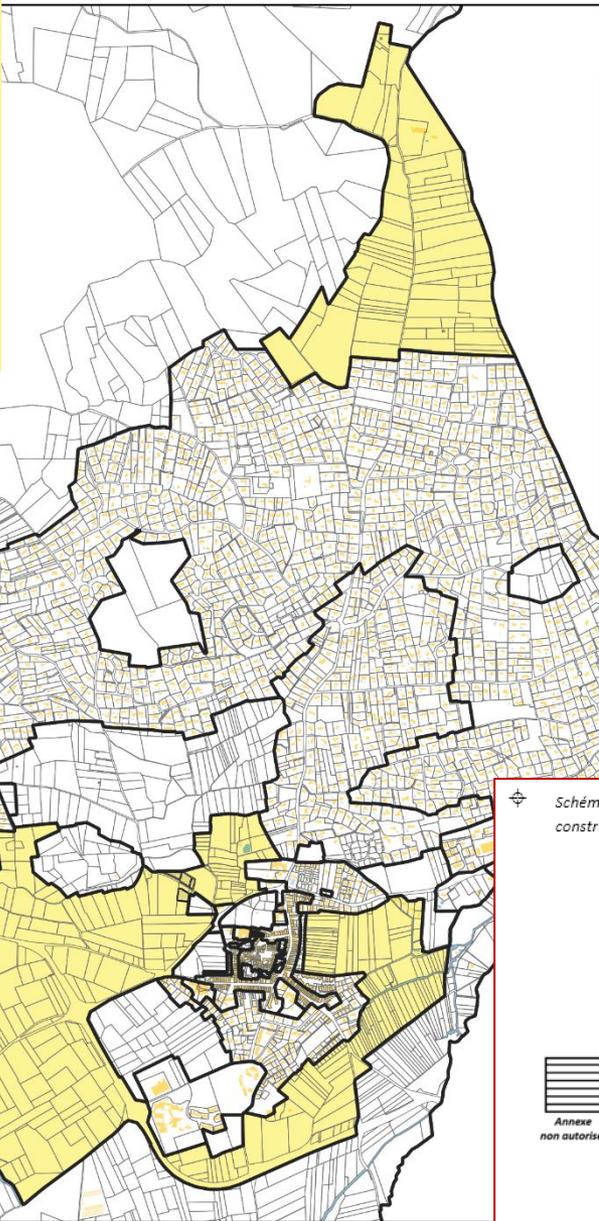
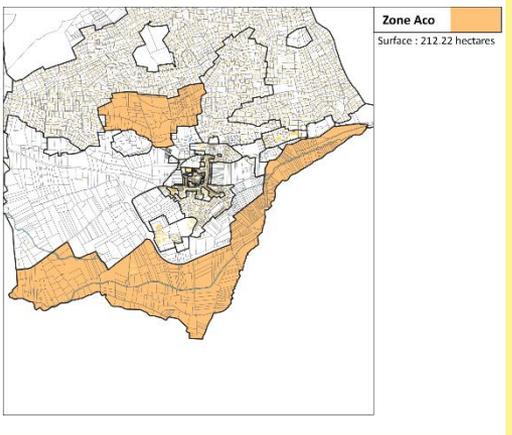
Zone Nj

Surface : 13.49 hectares

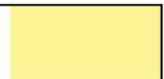
Nj délimite les secteurs dédiés à recevoir des jardins et des équipements sportifs ou de loisirs d'extérieur, d'accueil du public, d'intérêt collectif ou de services publics

Sont autorisés :

- les aires de stationnement favorisant l'infiltration des eaux pluviales ;
- les aménagements légers de loisirs paysagers : aires de jeux et de sports, tables de pique-nique, circuits sportifs, pistes VTT et parcours de promenades pédestre ou cyclables... ;
- les blocs sanitaires publics, à condition d'être intégrés à l'environnement ;
- les parcs et jardins ;
- les cheminements piétons, les pistes cyclables et leur stationnement ;
- les bassins de rétention ;
- les stations de relevage ;
- les abris-bus ;
- en cas de construction existante : est autorisée une extension limitée à 20 m² d'emprise au sol.

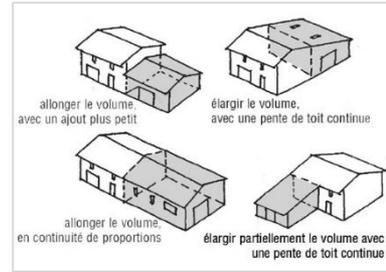


Zone A

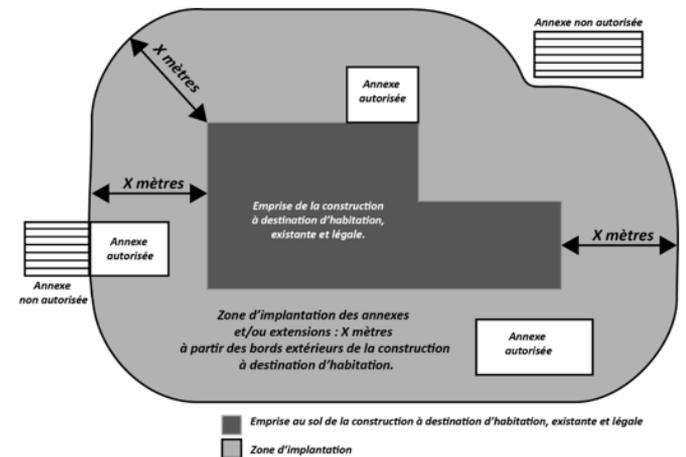


Surface : 324.83 hectares

- Logement agricole : 200 m² max
- Logements non agricole : seule 1 extension de 30% jusqu'à 80m²
- Annexes : 80 m² max
- Zone d'implantation : 15 m



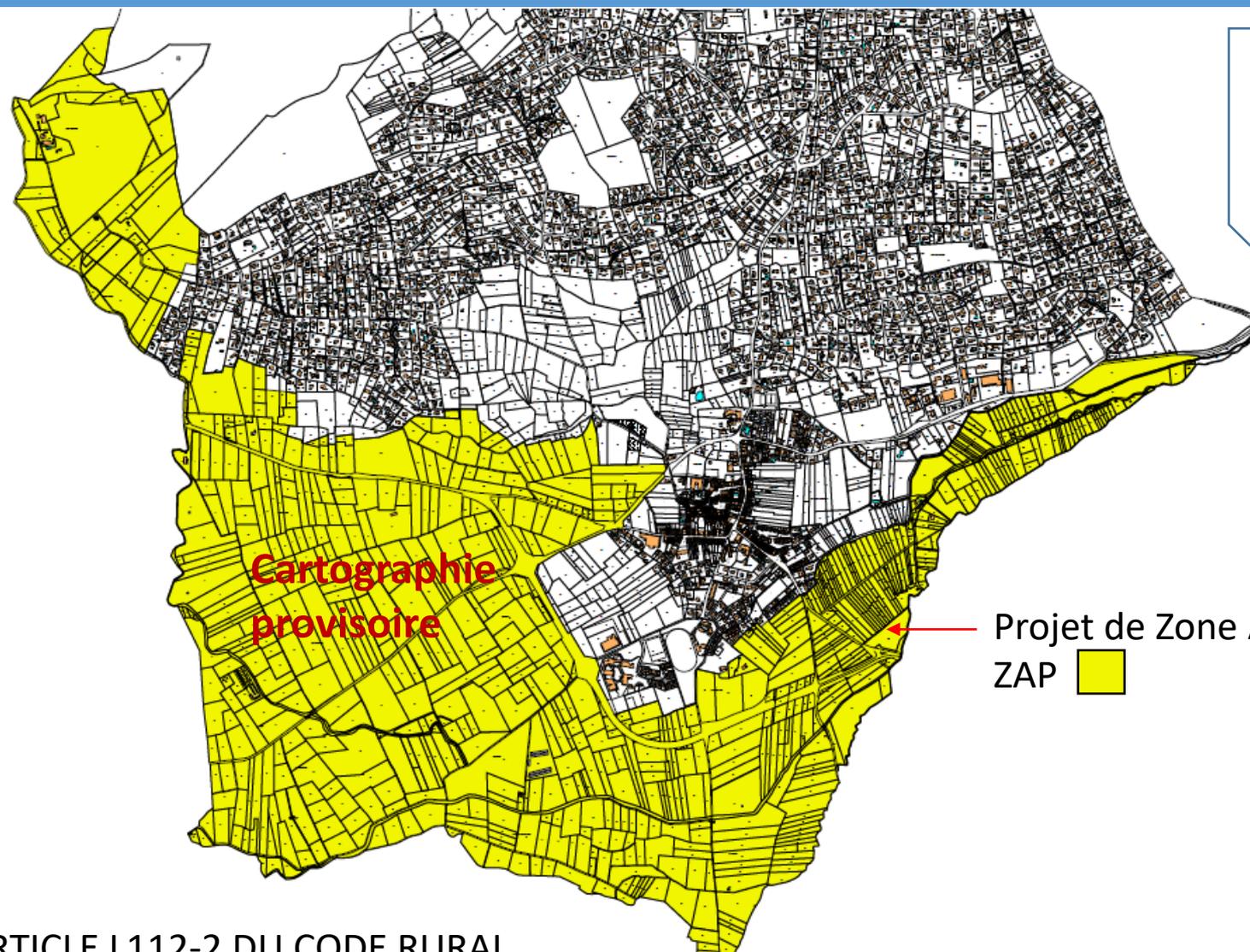
✦ Schéma concept de la zone d'implantation, dans laquelle extensions et annexes sont autorisées, applicable aux constructions à usage d'habitation existantes en zone A et N :



X = 25 mètres

Les règles ci-après du règlement de la zone A et N, s'appliquent à la zone d'implantation

Les études liées à la protection de la plaine agricole



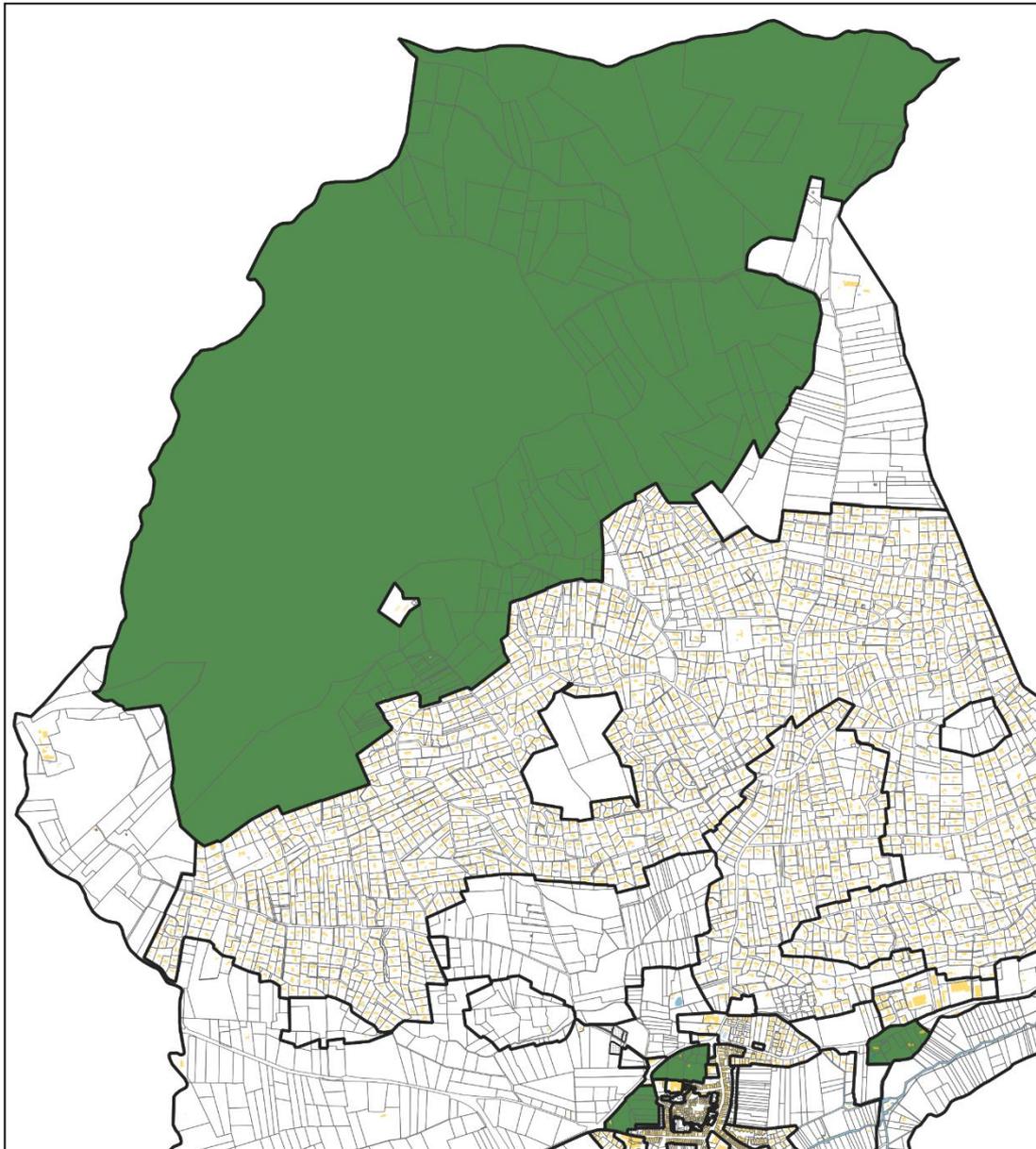
Objectif PLU :
protection
renforcée de la
zone agricole

Cartographie
provisoire

Projet de Zone Agricole Protégée
ZAP 

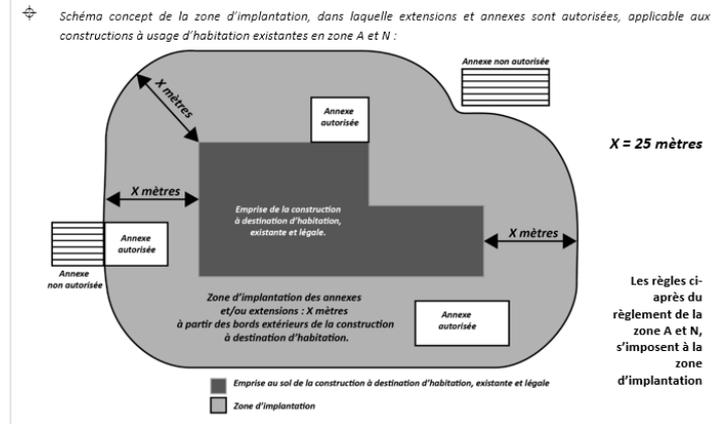
ARTICLE L112-2 DU CODE RURAL

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

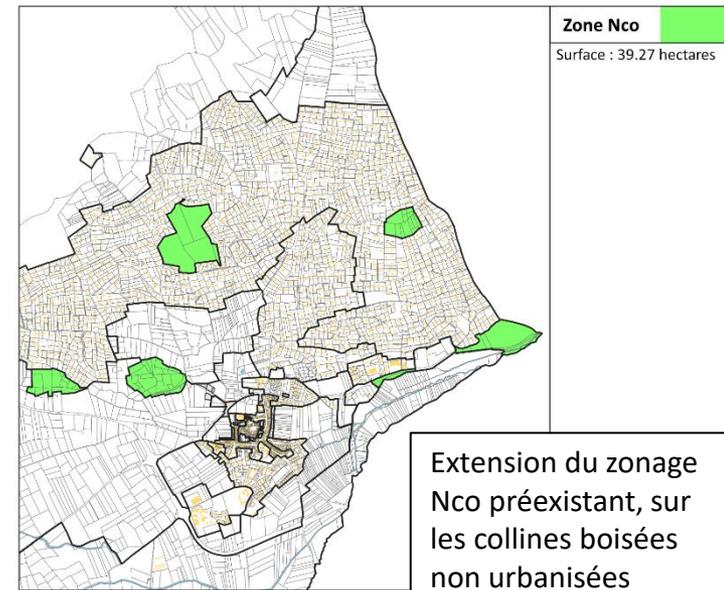


Zone N

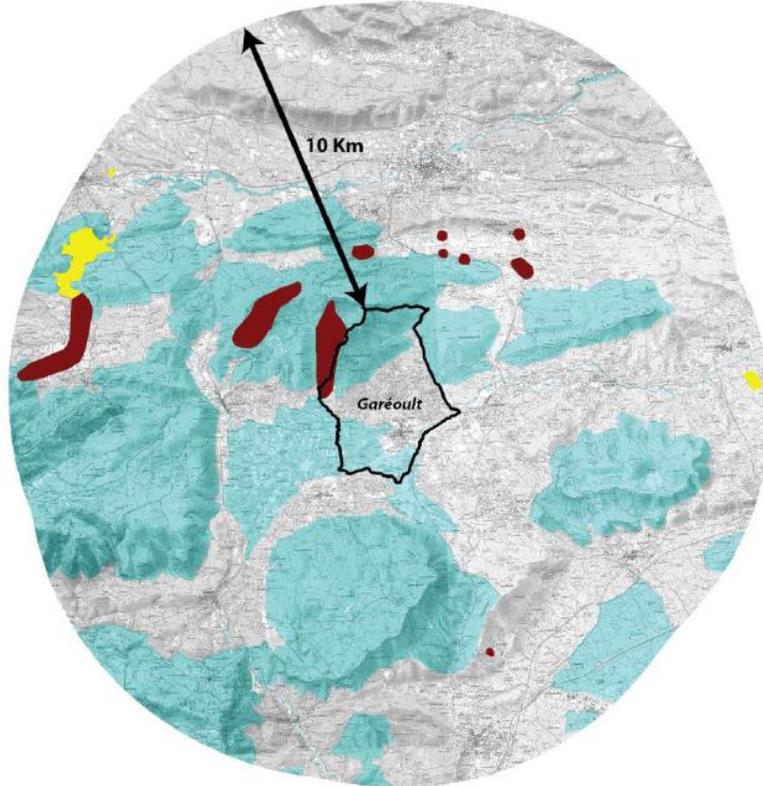
Surface : 518.43 hectares



↑ Zone d'implantation : 15 m



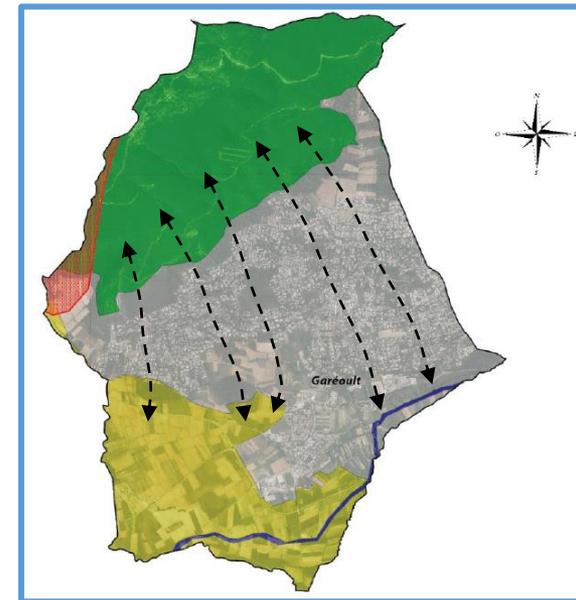
Garéoult : au cœur d'un réseau de zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique



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

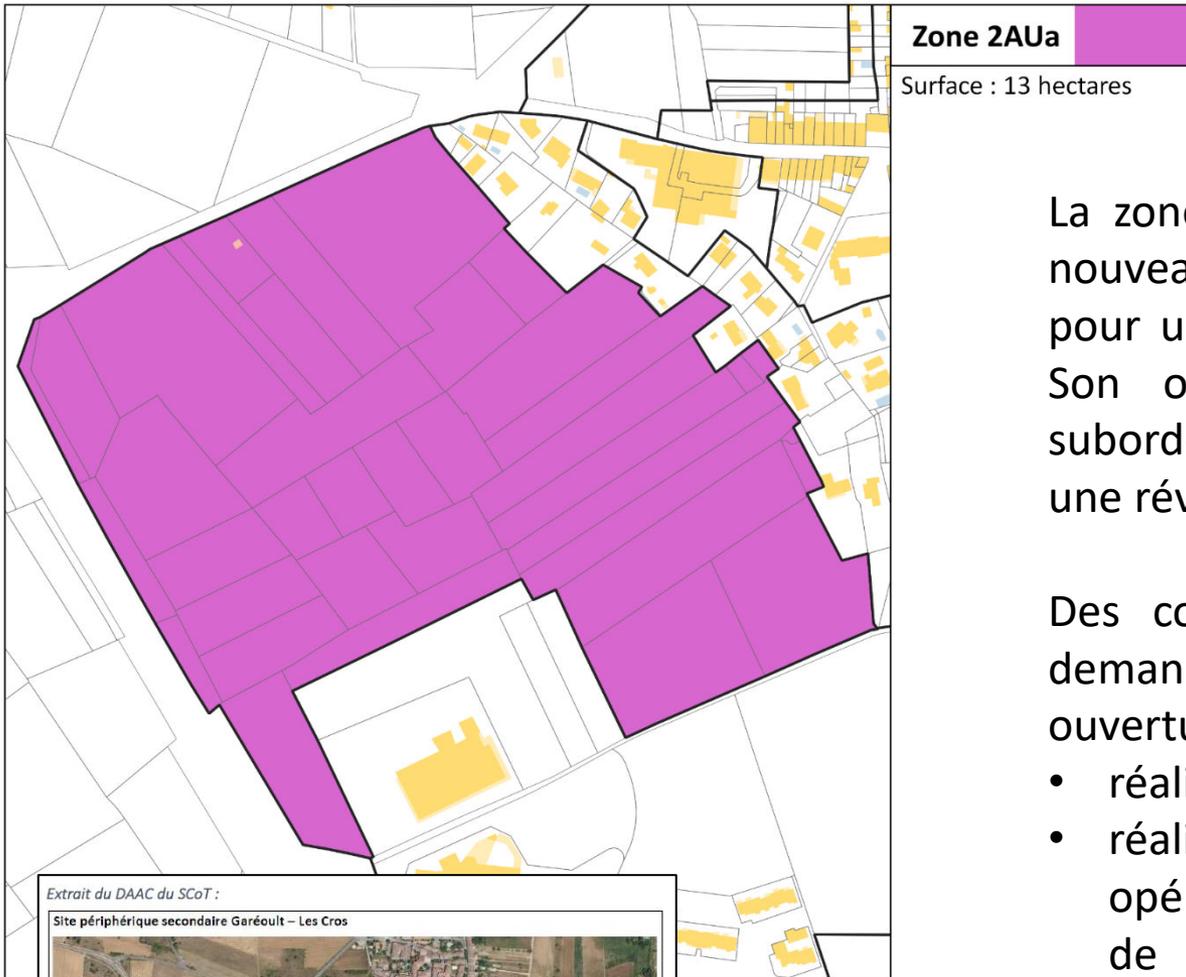


Outarde Canepetière



Pie Grièche à tête rousse

UNIQUE EXTENSION DE L'URBANISATION / Zone « fermée », non ouverte à l'urbanisation



Extrait du DAAC du SCoT :

Site périphérique secondaire Garéoult – Les Cros

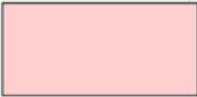
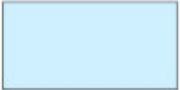
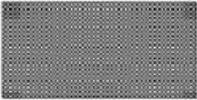
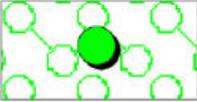


La zone 2AUa : **quartier Les Cros**, un nouveau quartier en entrée de ville pour un projet urbain à horizon 2030. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

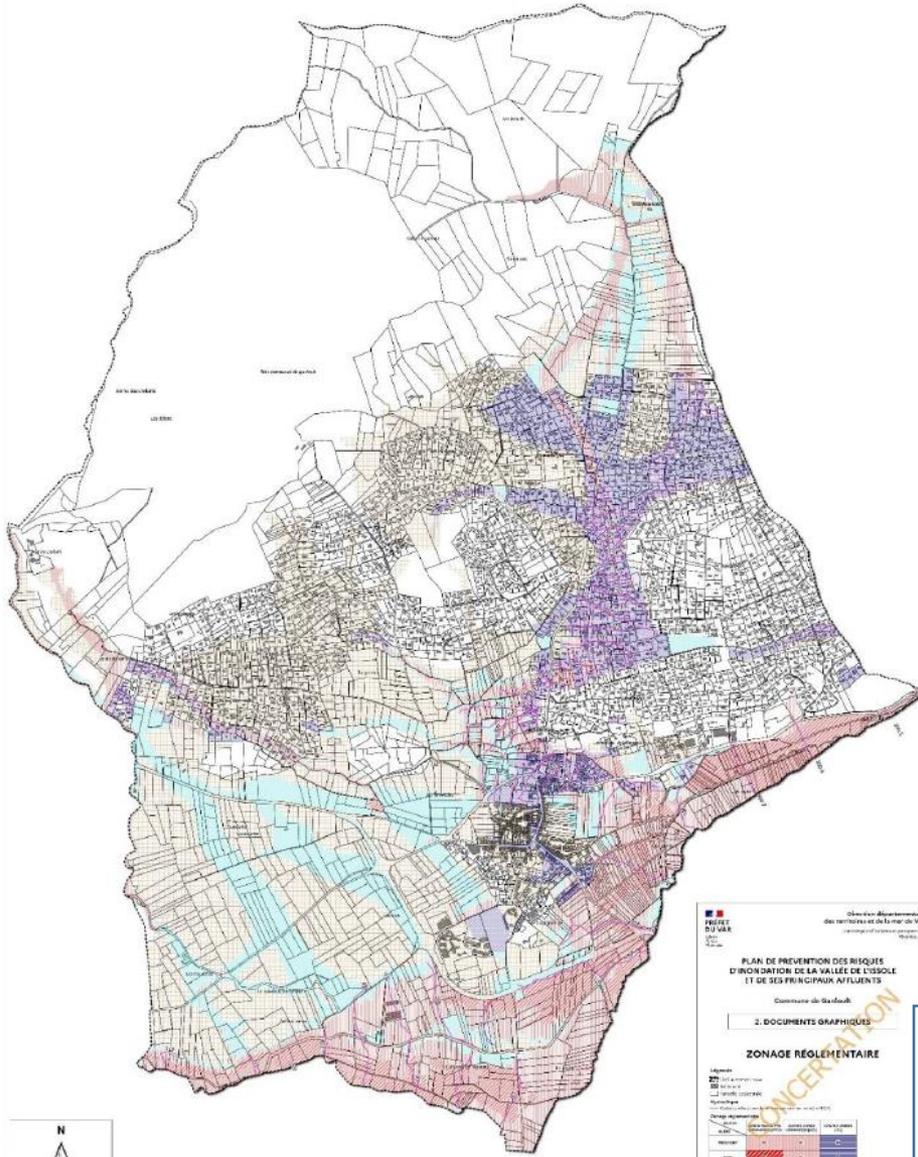
Des conditions supplémentaires sont demandées préalablement à son ouverture à l'urbanisation :

- réaliser une étude hydraulique
- réaliser une étude pré-opérationnelle permettant à la fois de déterminer le mode d'aménagement et les règles que les constructions devront respecter (celles-ci prendront la forme d'Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP).

Le projet de PLU2, les prescriptions graphiques réglementaires

Emplacements Réservés		➔ 77 ER
Zones et secteurs soumis au risque inondation dû aux phénomènes d'inondation dans les lits mineurs et moyens : AZI		➔ Identification des lits mineurs, et majeurs : prescriptions imposées
Zones et secteurs soumis au risque inondation dû aux phénomènes d'inondation dans les lits majeur et majeur exceptionnel : AZI		
Espace soumis à des risques géologiques faibles à moyens - effondrements, affaissements et ravinements		➔ prescriptions imposées
Secteurs de mixité sociale		➔ En supplément des ZMS, 2 SMS imposent 30 % de logements sociaux
Emprises maximales de construction		➔ Zone Uag
Structure paysagère à protéger : trame verte en milieu urbain		➔ En zones Uc et Uca
Espaces boisés classés		➔ Enjeux paysagers / écologiques
Zone humide à protéger		➔ Rives de l'Issole
Patrimoine bâti à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier		➔ 115 éléments identifiés

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



PPRI élaboré par les services de l'Etat → **2024 ?**

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	B4		



Objectif PLU :
 1°) anticiper le PPRI
 2°) intégrer le PPRI approuvé = servitude SUP

PROCHAINES ETAPES

