



Élaboration du PLU approuvée par délibération n°25 du 26/08/2019
Modification n°1 simplifiée approuvée par délibération n°36 du 09/12/2020

Révision n°1
Prescrite par délibération n°5 du 19/05/2021 et portant
débat sur les orientations générales du PADD
Projet arrêté par délibération du 11/03/2023
Approuvée par délibération du 9/10/2023

Sommaire

Orientation n°1 : La gestion de l'eau, associée à la trame verte et bleue, un enjeu crucial.....	4
1.1 Préserver la ressource en eau et le fonctionnement hydrogéologique local	4
1.2 Accroître la protection des captages d'eau potable	4
1.3 Développer un réseau écologique fonctionnel : la trame verte et bleue.....	5
1.4 S'adapter au changement climatique qui entraîne des conséquences sur le fonctionnement hydraulique	5
Orientation n°2 : Maîtriser la croissance urbaine	6
2.1 S'engager dans un scénario démographique raisonnable	6
2.2 Réduire la consommation de l'espace.....	6
2.3 S'adapter à l'évolution de la composition des ménages.....	6
Orientation n°3 : Vers un urbanisme renouvelé	7
3.1 Renforcer les liaisons inter-quartiers et anticiper la desserte des espaces à projet.....	7
3.2 Développer l'offre en matière de stationnement.....	7
3.3 Renforcer la qualité du cadre de vie.....	7
3.4 Mettre en œuvre une politique énergétique communale.....	7
Orientation n°4 : Renforcer l'attractivité économique de Garéoult ..	8
4.1 Renforcer l'attractivité économique pour affirmer la mixité des fonctions urbaines dans le centre du village	8
4.2 Maintenir la zone d'activité existante en prévoyant sa complémentarité avec le futur pôle urbain des Cros	8
4.3 Développer les communications numériques	8
Orientation n°5 : Actualiser et garantir l'enveloppe foncière des zones agricoles	9
5.1 Anticiper l'intégration de la ZAP en cours de développement	9
5.2 Pérenniser et actualiser le classement des autres zones agricoles	9
5.3 Favoriser le développement des activités agricoles	9
Orientation n°6 : Anticiper la gestion des risques naturels	10
6.1 Stopper l'urbanisation dans les espaces soumis aux risques d'inondation.....	10
6.2 Maîtriser l'urbanisation des zones soumises au risque mouvement de terrain	10
6.3 Prendre en compte le risque feu de forêt	10
Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	11

Élément essentiel du Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le document principal 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 L151-5 du code de l'urbanisme.

Extraits des dispositions du code de l'urbanisme relatives au PADD : Article L151-5 du Code de l'urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° 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.

2° 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 années à venir, à l'échéance 2040.

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.

▣ Le débat sur les orientations générales du PADD

Les orientations générales du PADD, qui ont fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal le 19/05/2021, expriment la politique de Garéoult en matière d'aménagement du territoire. Elles sont les suivantes :

Orientation n°1 : La gestion de l'eau, associée à la trame verte et bleue, un enjeu crucial.

Orientation n°2 : Maitriser la croissance urbaine.

Orientation n°3 : Vers un urbanisme renouvelé.

Orientation n°4 : Renforcer l'attractivité économique de Garéoult.

Orientation n°5 : Actualiser et garantir l'enveloppe foncière des zones agricoles.

Orientation n°6 : Anticiper la gestion des risques naturels.

Orientation n°1 : La gestion de l'eau, associée à la trame verte et bleue, un enjeu crucial

1.1 Préserver la ressource en eau et le fonctionnement hydrogéologique local

- Maintenir l'écoulement naturel des eaux superficielles et souterraines en préservant :
 - les espaces cultivés non artificialisés de la plaine de l'Issole ;
 - les espaces naturels non artificialisés des collines du Défens et du bois communal de Garéoult.
- Maintenir le fonctionnement hydrogéologique des versants collinaires (quartiers des Gorgues, Esclapeyredes, Caraya, Clos, Bousquet, Cavières, Précauvet, Cros de Laugier, Masunaou...) en :
 - appliquant une vigilance accrue sur la qualité des eaux superficielles du bassin versant alimentant le forage des Clos, et sur les circulations d'eau souterraine alimentant ce même forage.
 - conservant le maximum d'espaces libres et non artificialisés sur les coteaux résidentiels urbanisés.
 - limitant l'imperméabilisation des sols en milieux urbains.
 - stoppant l'expansion de l'urbanisation au-delà des enveloppes urbaines.
 - favorisant la rétention pluviale à la parcelle, sur chaque lot.

1.2 Accroître la protection des captages d'eau potable

- Protéger la qualité de l'eau potable et réduire les risques de pollution en prenant en compte l'aptitude des sols et les contraintes liées à l'Assainissement Non Collectif, notamment en milieu urbain, et particulièrement dans les quartiers concernés par l'aire d'alimentation en eau du forage des Clos (quartiers des Caraya et des Clos notamment).
- Sécuriser l'approvisionnement en eau potable en protégeant les sources d'eau, les captages, et les aires d'alimentation des forages :
 - celui de l'aquifère peu profond calcaire en bordure de l'Issole (captage du Font de Clastres) ;
 - et de l'aquifère des dolomies micro-fissurées au nord de la partie urbanisée (forage des Clos). L'alimentation des Clos implique une vigilance sur toutes les zones de faille, dont la zone des Carayas.
- Encourager la population à économiser l'eau domestique et à valoriser les eaux pluviales (récupération des eaux de ruissellement provenant des toitures et autres surfaces imperméabilisées).

1.3 Développer un réseau écologique fonctionnel : la trame verte et bleue

- Améliorer la prise en compte de la Charte du Parc Naturel Régional de la Sainte-Baume, tel qu'acté par le Conseil municipal dans sa délibération du n°16 du 07/04/2021.
 - Notamment quant à la mesure n°5 de la Charte « Conforter la trame verte et bleue et maintenir la qualité de la biodiversité ordinaire. »
- Valoriser le corridor écologique connectant le Massif de la Loube et celui des Barres de Cuers en développant un maillage de trames vertes et bleues, afin de préserver la biodiversité et de limiter le ruissellement pluvial.
- Protéger les collines boisées situées en milieux urbains (St Médard, Caraya, Précauvet...) tant pour leur qualité paysagère et leur rôle dans le fonctionnement écologique local, que pour la limitation de l'imperméabilisation des sols en secteurs collinaires concourant à la limitation des ruissellements pluviaux.
- Favoriser l'émergence d'une trame verte urbaine en milieu-résidentiel pour :
 - maintenir le déplacement des espèces (avifaune, chiroptères...) via un maillage végétal cohérent et fonctionnel.
 - valoriser le paysage des quartiers résidentiels avec des essences végétales appropriées, évitant la dispersion des espèces exotiques envahissantes, néfastes pour la biodiversité locale.
 - conserver et sauvegarder des espaces verts, boisés ou libres de toutes constructions, fonctionnellement dédiés au ralentissement des ruissellements pluviaux.

- Protéger la trame bleue constituée des vallons et cours d'eau (vallon de Cavaillon, vallon Mouret, le Cendrier, Source de Trian, l'Issole...) en préservant de toute urbanisation les berges, en favorisant leur entretien et en maintenant, voire en développant les ripisylves, indispensables à la gestion des crues et à la limitation de l'érosion.

1.4 S'adapter au changement climatique qui entraîne des conséquences sur le fonctionnement hydraulique

- En milieu urbain et résidentiel, éviter la concentration des eaux pluviales pour limiter les écoulements et développer les dispositifs de rétention ou de ralentissement du ruissellement.
- Réduire l'imperméabilisation des sols sur les axes d'écoulement pluviaux, et notamment sur les coteaux résidentiels, les collines et terrains pentus.
- Réglementer les contraintes hydrauliques imposées à toute nouvelle construction et aménagements (volume des systèmes de rétention, diamètre des tuyaux de fuite...).
- Prendre en compte la contrainte d'inondabilité et préserver les zones d'expansion des crues du cours d'eau de l'Issole en agissant sur les règles d'inconstructibilité et sur la préservation des ripisylves et des haies dans les espaces agricoles.

Orientation n°2 : Maîtriser la croissance urbaine

2.1 S'engager dans un scénario démographique raisonnable

- Reconsidérer le scénario du PLU précédent qui visait à approcher 10 000 habitants, à un horizon fixé à 15 ans.
- Retenir un scénario démographique de moins de 0,7% de croissance annuelle afin d'aboutir à une population d'environ 6 000¹ habitants d'ici 20 ans (2040).
- Adapter en conséquence le besoin en logements : réduire la capacité d'accueil du PLU en matière de nouvelles constructions de logements.
- Redéfinir les « densités de logements par hectare » selon les différents secteurs à vocation d'habitat de la commune en identifiant différentes couronnes résidentielles à densité variable.

2.2 Réduire la consommation de l'espace

- Maintenir le périmètre de l'enveloppe urbaine actuelle : poursuivre la volonté municipale de ne plus chercher à urbaniser en dehors des limites de l'agglomération.
- Reclasser des espaces d'urbanisation future, non nécessaires à l'accomplissement du projet communal, en zones naturelles ou agricoles.
- Recentrer la croissance urbaine dans les quartiers les plus aptes à l'accueillir :
 - aux abords du centre historique ;
 - au quartier des Cros.

¹ Le recensement Insee (millésime 2019) établit la population officielle de Garéoult à 5 303 habitants.

- Conserver les caractéristiques paysagères dans les quartiers exposés sud, étalés sur les versants du Défens, en évitant la sur-densification de l'urbanisation :
 - Modérer la consommation de l'espace en limitant l'imperméabilisation des sols dans tous les quartiers résidentiels.
 - Encadrer les règles de densité de façon à conserver un tissu urbain aéré, limitant ainsi les conflits de voisinage, la hausse du trafic routier et la sur-densification pavillonnaire. À cette fin, les règles de prospect seront révisées, les distances aux limites seront étendues, les hauteurs seront retravaillées et les espaces libres non bâtis (nouvellement identifiés graphiquement) seront inconstructibles.

2.3 S'adapter à l'évolution de la composition des ménages

- Favoriser la production de logements adaptée aux familles, aux seniors, à la mixité sociale.
- Permettre la réalisation de différents types de logements (collectifs, maisons de village, individuels) et les répartir raisonnablement dans les secteurs les plus propices.

Orientation n°3 : Vers un urbanisme renouvelé

3.1 Renforcer les liaisons inter-quartiers et anticiper la desserte des espaces à projet

- Renforcer les liaisons inter-quartiers pour faciliter la mobilité de proximité.
- Promouvoir les " modes actifs " par le développement des liaisons douces comme une alternative au « tout-voiture » pour les courtes distances, dans le village et entre le village et les quartiers résidentiels, en prévoyant les aménagements nécessaires pour que ces liaisons douces soient intégrées aux espaces à projets.
- Prévoir l'aménagement adapté des voies de circulation en cohérence avec la circulation qu'elles supportent (élargissement, aires de croisement, aires de retournement) par la mise en place d'emplacements réservés.
- Améliorer la prévention du risque incendie en facilitant l'accès des secours.

3.2 Développer l'offre en matière de stationnement

- Identifier et mettre en valeur des aires de co-voiturage.
- Rationaliser les espaces de stationnement existants, notamment dans les espaces résidentiels.
- Développer les possibilités de mutualisation du stationnement en privilégiant les espaces stratégiques.
- Prendre en compte la problématique du stationnement dans chaque secteur à projet.

3.3 Renforcer la qualité du cadre de vie

- Créer de nouveaux espaces verts paysagers dans le village : identifier une trame verte urbaine protégeant les jardins, les alignements d'arbres et les bosquets, les jardins publics, les stationnements paysagers.
- Faciliter l'accès aux Personnes à Mobilité Réduite : aux équipements publics, stationnements, pôles commerciaux...
- Assurer un traitement qualitatif et paysager des entrées de ville, en particulier pour le nouveau quartier des Cros.

3.4 Mettre en œuvre une politique énergétique communale

- Inciter à la conception bio climatique et encourager la performance énergétique des futures constructions et des rénovations.
- Proposer des systèmes de récupération des eaux pluviales paysagers et écologiques (noues paysagères...).
- Proposer une liste d'espèces végétales adaptées au contexte bioclimatique communal.
- Assurer la performance énergétique des bâtiments communaux et réduire la consommation énergétique des bâtiments et éclairages publics.
- Autoriser l'implantation des panneaux solaires sur les grandes toitures : bâtiments publics, surfaces commerciales, ombrières sur parkings.
- Autoriser les équipements de production d'énergies renouvelables en accord avec l'environnement patrimonial, architectural et paysager.

Orientation n°4 : Renforcer l'attractivité économique de Garéoult

4.1 Renforcer l'attractivité économique pour affirmer la mixité des fonctions urbaines dans le centre du village

- Élargir la liste des constructions autorisées dans le règlement (habitations, commerces, hébergements touristiques, locaux pour l'artisanat, bureaux...).
- Autoriser le changement de destination des constructions existantes et futures.
- Autoriser la transformation des remises et garages en locaux commerciaux.
- Conserver un classement adapté au site de vélo spécialisé de « bike-Park ».

4.2 Maintenir la zone d'activité existante en prévoyant sa complémentarité avec le futur pôle urbain des Cros

- Maintenir la zone commerciale existante aux « Clapiers Longs » en bordure de la RD554.
- Identifier le potentiel de la Zone d'Aménagement Commercial (ZACOM) inscrite au SCoT Provence Verte Verdon sur le futur quartier « Les Cros ».
- Définir un linéaire de continuité économique entre ces 2 zones, avec renforcement des mesures d'intégration paysagères.

4.3 Développer les communications numériques

- Développer l'accès au haut et très haut débit afin de favoriser les services à la personne, les téléconsultations, le télétravail...

Orientation n°5 : Actualiser et garantir l'enveloppe foncière des zones agricoles

5.1 Anticiper l'intégration de la ZAP en cours de développement

- Intégrer au PLU révisé le principe de création d'une Zone Agricole Protégée (ZAP), sur une superficie agricole de près de 400 hectares dans la plaine de Garéoult, tel qu'acté par le Conseil municipal dans sa délibération du n°30 du 09/12/2020.
 - Pour mémoire, les ZAP sont définies par l'article L112-2 du code rural en tant que « zones dont la préservation présente un intérêt général en raison soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique qui peuvent faire l'objet d'un classement en zones agricoles protégées ».
 - En conséquence, affiner au plus près le zonage agricole « A » du PLU afin de le mettre en cohérence avec le projet de ZAP en cours de développement.
 - In fine, la ZAP sera annexée au PLU dans le cadre des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols.

5.2 Pérenniser et actualiser le classement des autres zones agricoles

- Maintenir le classement adapté aux abords de l'Issole prenant en compte le risque d'inondation et le fonctionnement écologique de la zone humide.
- Actualiser le potentiel de développement agricole et constituer un « grenier » de réserves foncières agricoles.
 - Le cas échéant, identifier des espaces de (re)conquête agricole.

5.3 Favoriser le développement des activités agricoles

- Adapter le zonage de la chèvrerie existante sur le site des « Défens » : l'intégrer dans le zonage agricole qui autorise les bâtiments d'exploitation agricole, d'élevage et de pastoralisme.
- Favoriser l'implantation de nouvelles exploitations et permettre l'extension des exploitations existantes.
- Encourager la diversification de l'activité agricole et pastorale :
 - maraîchage, pâturage, transformation des produits agricoles, vente directe sur le siège d'exploitation agritourisme...
 - Permettre les activités agricoles complémentaires (accueil à la ferme, lieux de ventes, évènementiel ponctuel...).
- Encourager l'activité économique liée à l'agroforesterie et l'activité sylvicole : énergie bois, bois construction, forêt de production... sans incidence sur le grand paysage.

Orientation n°6 : Anticiper la gestion des risques naturels

6.1 Stopper l'urbanisation dans les espaces soumis aux risques d'inondation

- Anticiper l'application du projet de PPRi de l'Issole en identifiant cartographiquement les zones les plus sensibles sur les plans de zonage du PLU.
- Mettre à jour les mesures réglementaires liées à la mise en sécurité des biens et personnes dans les zones identifiées.

6.2 Maîtriser l'urbanisation des zones soumises au risque mouvement de terrain

- Maintenir l'identification des secteurs selon le degré de risque défini par l'étude géologique de Sud Aménagement Agronomie.
- Maintenir le classement et le règlement adapté pour les espaces concernés.

6.3 Prendre en compte le risque feu de forêt

- Intégrer dans le PLU les projets d'aménagement liés à la DFCI.
- Interdire tout développement résidentiel en zone forestière naturelle.
- Protéger les interfaces « bâti – forêt » en limitant la constructibilité et en protégeant les constructions existantes du risque incendie : instauration de mesures réglementaires relatives à la largeur des voies, à l'implantation des poteaux incendie, la création d'aire de retournement, d'accès défense incendie...
- Protéger les zones urbanisées du risque de feux de forêt par l'instauration de pare-feu pour les espaces situés à l'interface de la Montagne de La Loube, des collines urbanisées, et en limite de Forcalqueiret : notamment en s'appuyant sur la présence de l'élevage caprin et des parcours associés (*en prenant en compte les objectifs de gestion fixés dans l'aménagement forestier de la forêt communale, si existants*), sur l'existence d'un dispositif de pistes DFCI réalisant le bouclage des principaux massifs.

Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

La consommation d'espace réalisée entre 2011 et 2020 a atteint **20,10 hectares** soit environ 2 hectares par an.

Pour les 10 prochaines années, le projet de PLU prévoit de réduire par 2 la consommation de l'espace, c'est-à-dire de limiter l'extension de l'enveloppe urbaine à **10,05 hectares** maximum.

Pour modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain, le PLU de Garéoult prévoit :

- de stopper toute extensions de zones urbaines résidentielles sur les versants exposés sud du massif du Défens (les Cavières, Bousquet, les Clos, les Gorgues...) ;
- de conserver les collines boisées de Caraya, de Précauvet, Saint Médard, et des Esclapeyrèdes, ainsi la zone naturelle est étendue sur plus de 20 hectares ;
- d'instaurer une trame verte en milieu urbain en vue de maintenir la structure paysagère verte des quartiers résidentiels.

Néanmoins, le projet de PLU prévoit de consommer de l'espace en maintenant le classement en zone 2AU sur le secteur Les Cros. Ce site étant l'unique lieu de consommation de l'espace.

Chiffrage de la consommation de l'espace prévue par le projet de PLU :

Projet de consommation extra-urbaine	Superficie du zonage	Superficie de la trame verte	Consommation maximale d'espace prévue
Zone 2AU Les Cros	10,9 ha	-1 ha	9,9 ha
Consommation extra-urbaine :			9,9 ha

Pour être ouverte à l'urbanisation, la zone 2AU nécessitera une procédure de modification ou de révision du PLU dans les 6 ans suivant l'approbation de la révision du PLU : la superficie du zonage et la consommation d'espaces prévus pourront être réétudiés lors de cette procédure.