

An aerial photograph of a village with terracotta roofs, surrounded by green hills and a clear sky. The village is built on a hillside, and the surrounding landscape is lush and green. The sky is a pale blue, suggesting a clear day.

# PLAN LOCAL D'URBANISME LA GARDE-FREINET

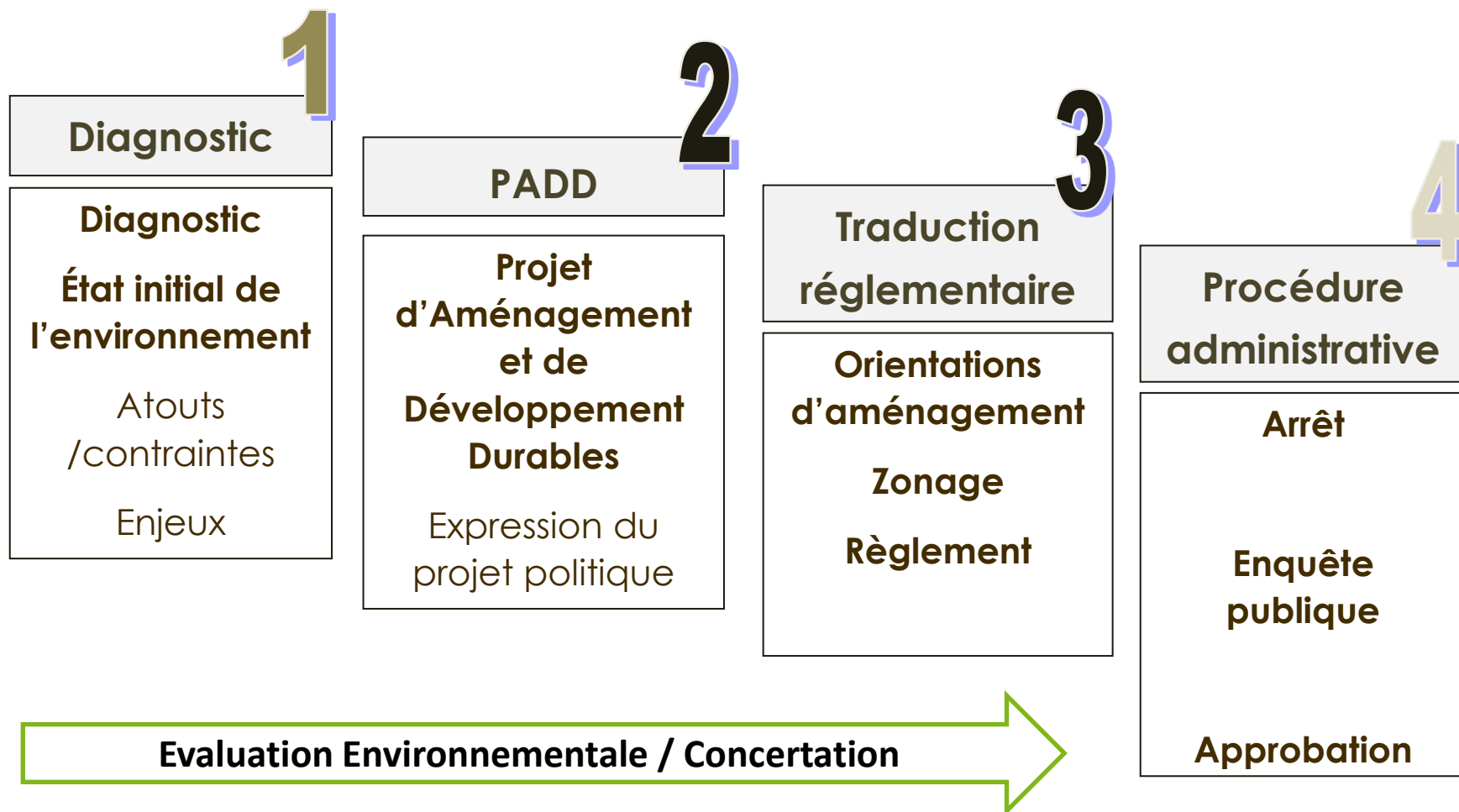
**RÉUNION PUBLIQUE DU 20/07/2016**  
**PROJET DE PLU**

# INTRODUCTION

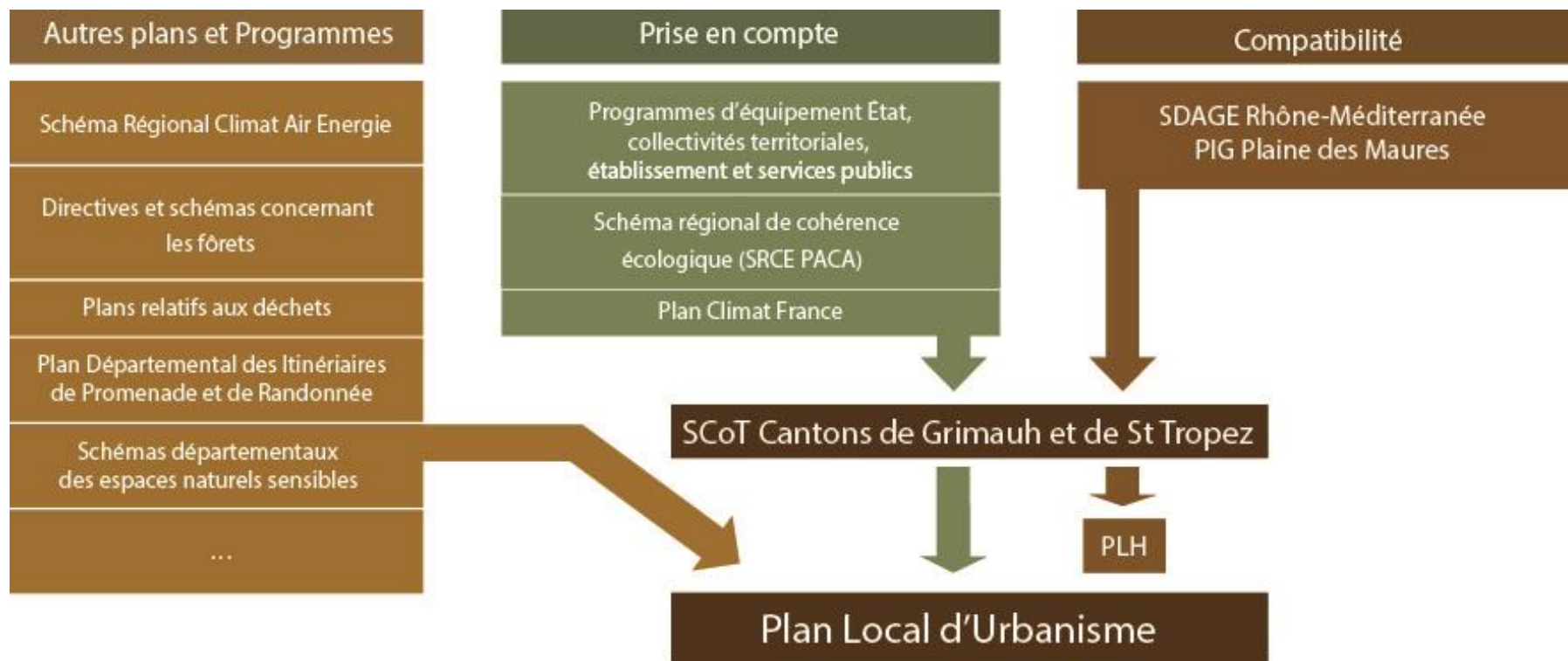
- I. RAPPEL DE LA PROCÉDURE
- II. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES
- III. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE : EXPLICATION
- IV. PRÉSENTATION DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT
- V. QUESTIONS & ECHANGES

- I. RAPPEL DE LA PROCÉDURE
- II. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES
- III. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE : EXPLICATION
- IV. PRÉSENTATION DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT
- V. QUESTIONS & ECHANGES

# LE PLU : UNE DÉMARCHE EN PLUSIEURS ÉTAPES



# LE PLU : UNE DÉMARCHE INTÉGRATRICE



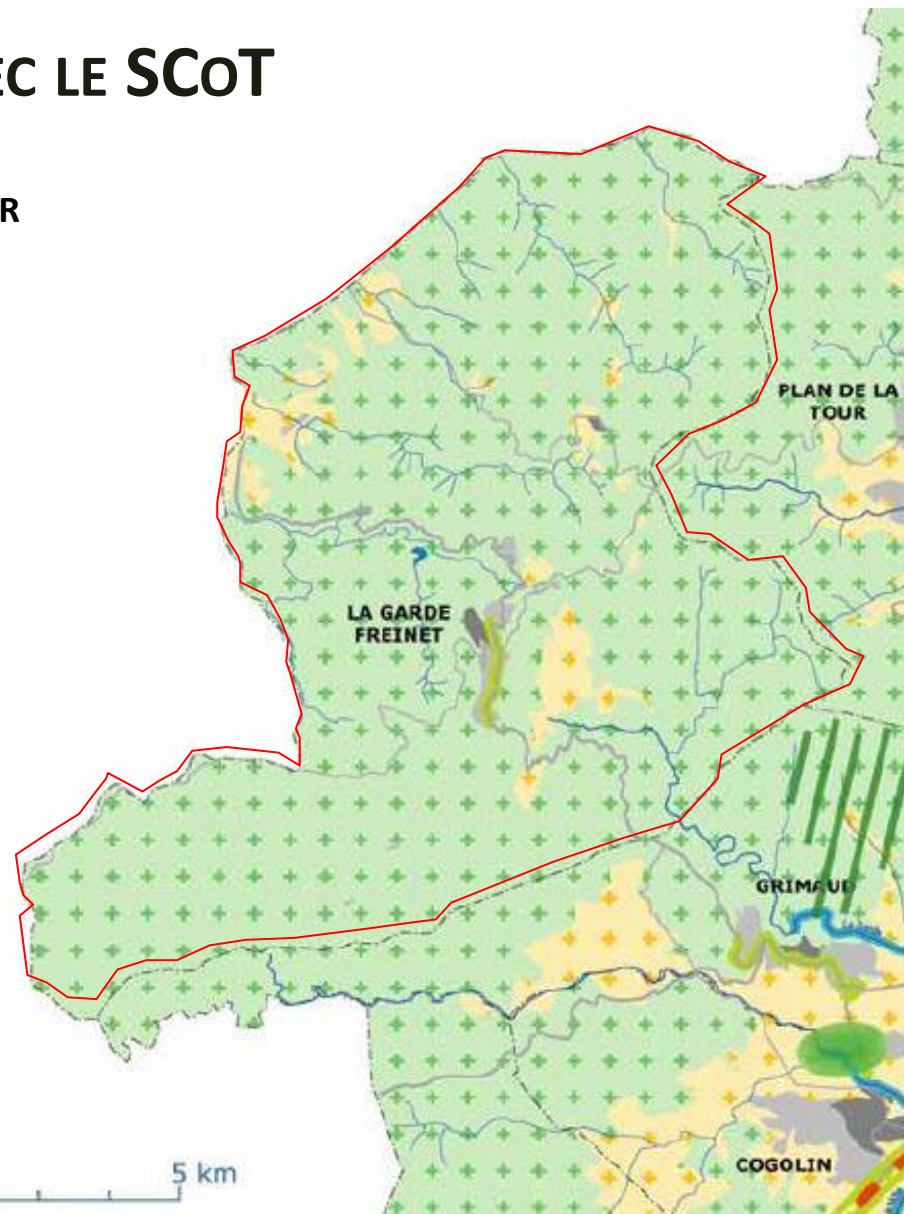
Cinq documents principaux : SDAGE, SCoT, SRCE , PIG et PLH

# LE PLU DOIT ÊTRE COMPATIBLE AVEC LE SCoT

## ORIENTATION N°1 : PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR L'ENVIRONNEMENT

### Orientations du SCoT

-  Classement "Site"
-  "Espace de respiration"
-  Maîtrise renforcée de l'urbanisation
-  Espace littoral à enjeux de développement durable
-  Aménagement des abords de cours d'eau
-  Protection des abords de routes
-  Aménagement du boulevard littoral
-  Amélioration de la desserte du golfe
-  Mise en valeur du massif forestier
-  Mise en valeur des espaces agricoles

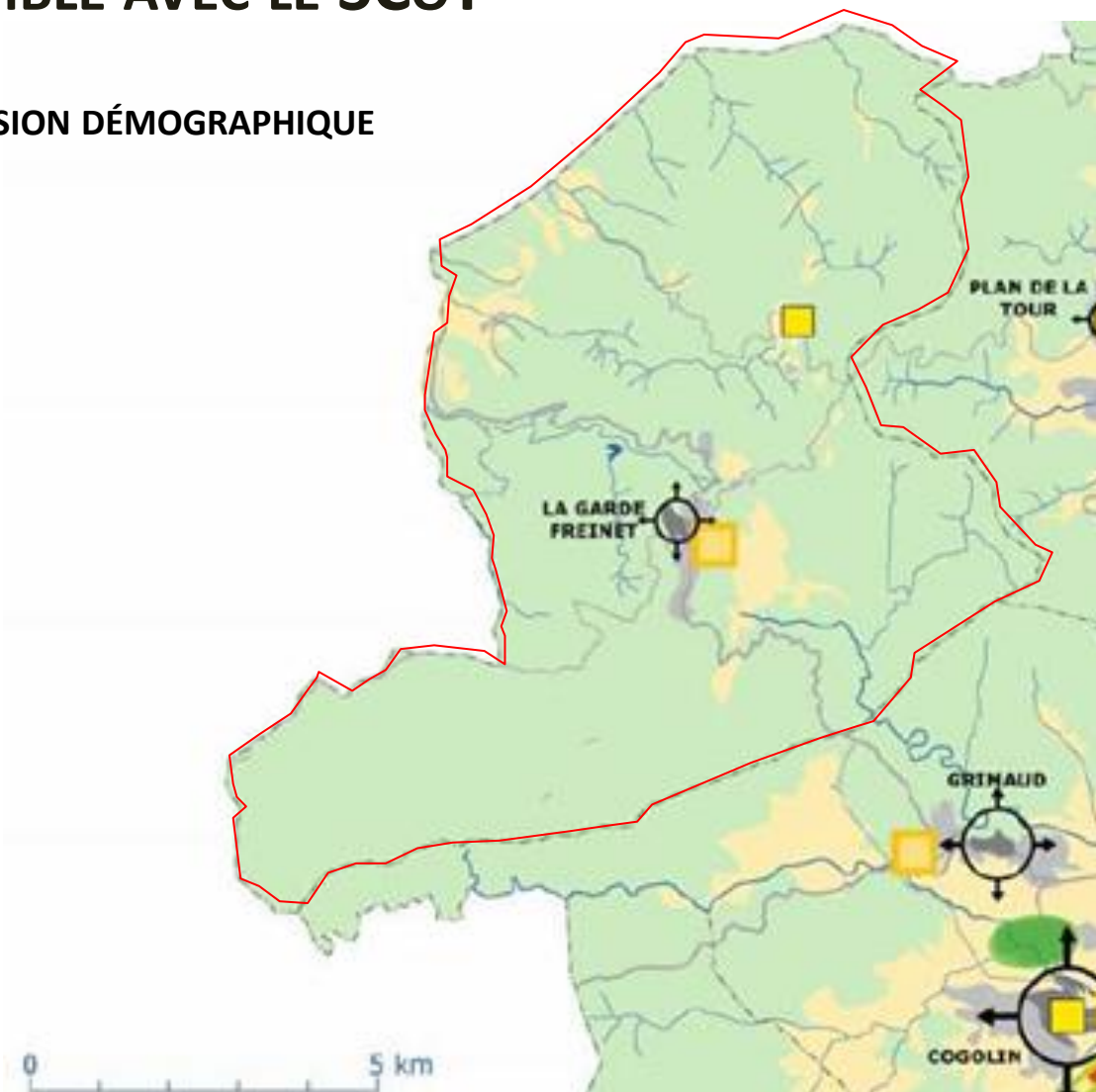


# LE PLU DOIT ÊTRE COMPATIBLE AVEC LE SCoT

## ORIENTATION N°3 : RÉGULER LA PRESSION DÉMOGRAPHIQUE

### Orientations du SCoT

-  Coupure d'urbanisation littorale
-  "Espace de respiration"
-  Maîtrise renforcée de l'urbanisation
-  Protection des abords des nouveaux tracés routiers
-  Renouvellement urbain
-  Développement en continuité du bâti existant
-  Espace de projet d'habitat
-  Projet de renouvellement urbain
-  Espace de développement (activités / habitat / équipement)





# LE PLU DOIT PRENDRE EN COMPTE LES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES

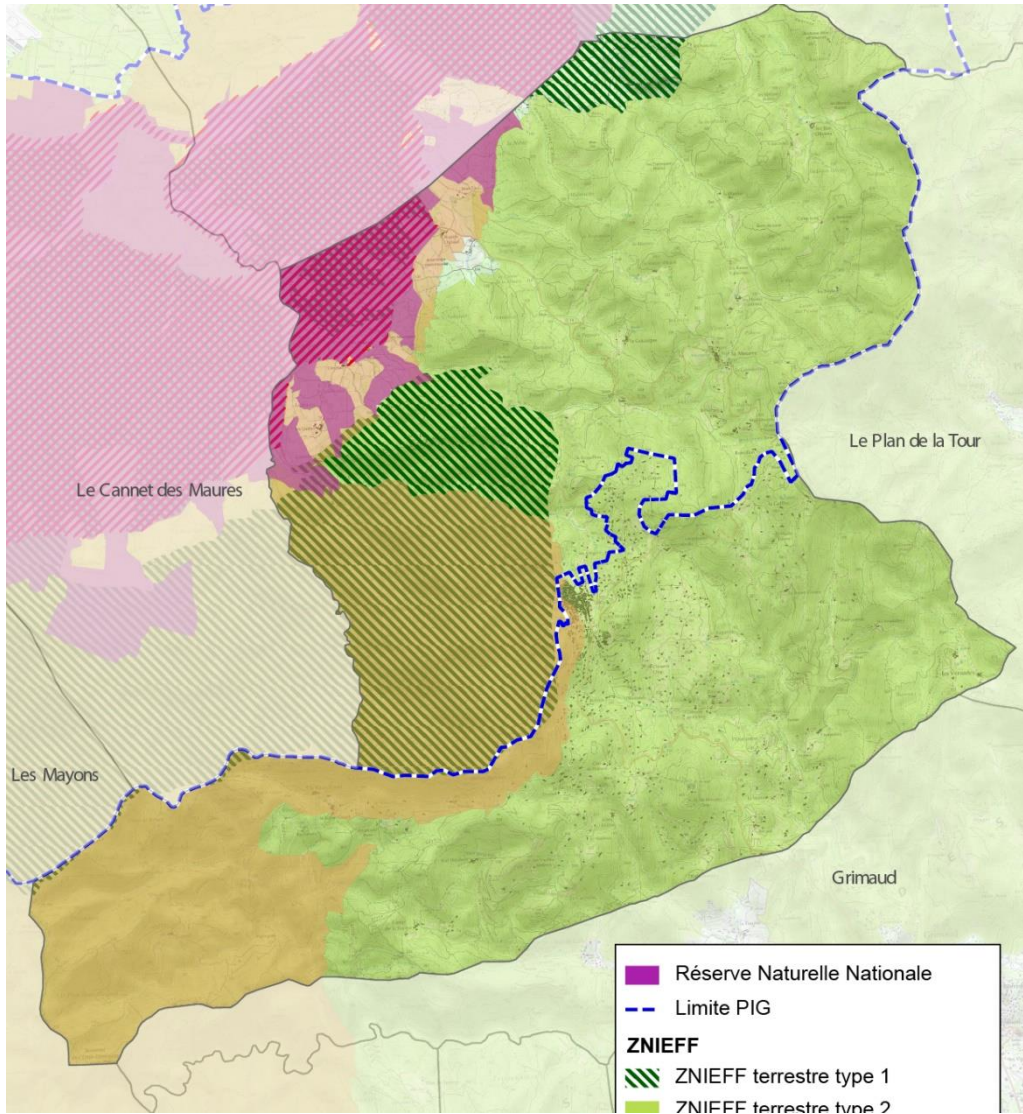
-  Réserve Naturelle Nationale
-  Limite PIG
- ZNIEFF**
-  ZNIEFF terrestre type 1
-  ZNIEFF terrestre type 2
- NATURA 2000**
-  Zone de Protection Spéciale
-  Zone de Spéciale de Conservation

## 1 Site classé

Site des ruines de la forteresse du grand fraxinet



Source : IGN-scan25



-  Réserve Naturelle Nationale
-  Limite PIG
- ZNIEFF**
-  ZNIEFF terrestre type 1
-  ZNIEFF terrestre type 2

# LE PLU DOIT PRENDRE EN COMPTE LES ALÉAS

  
République Française  
PRÉFECTURE DU VAR

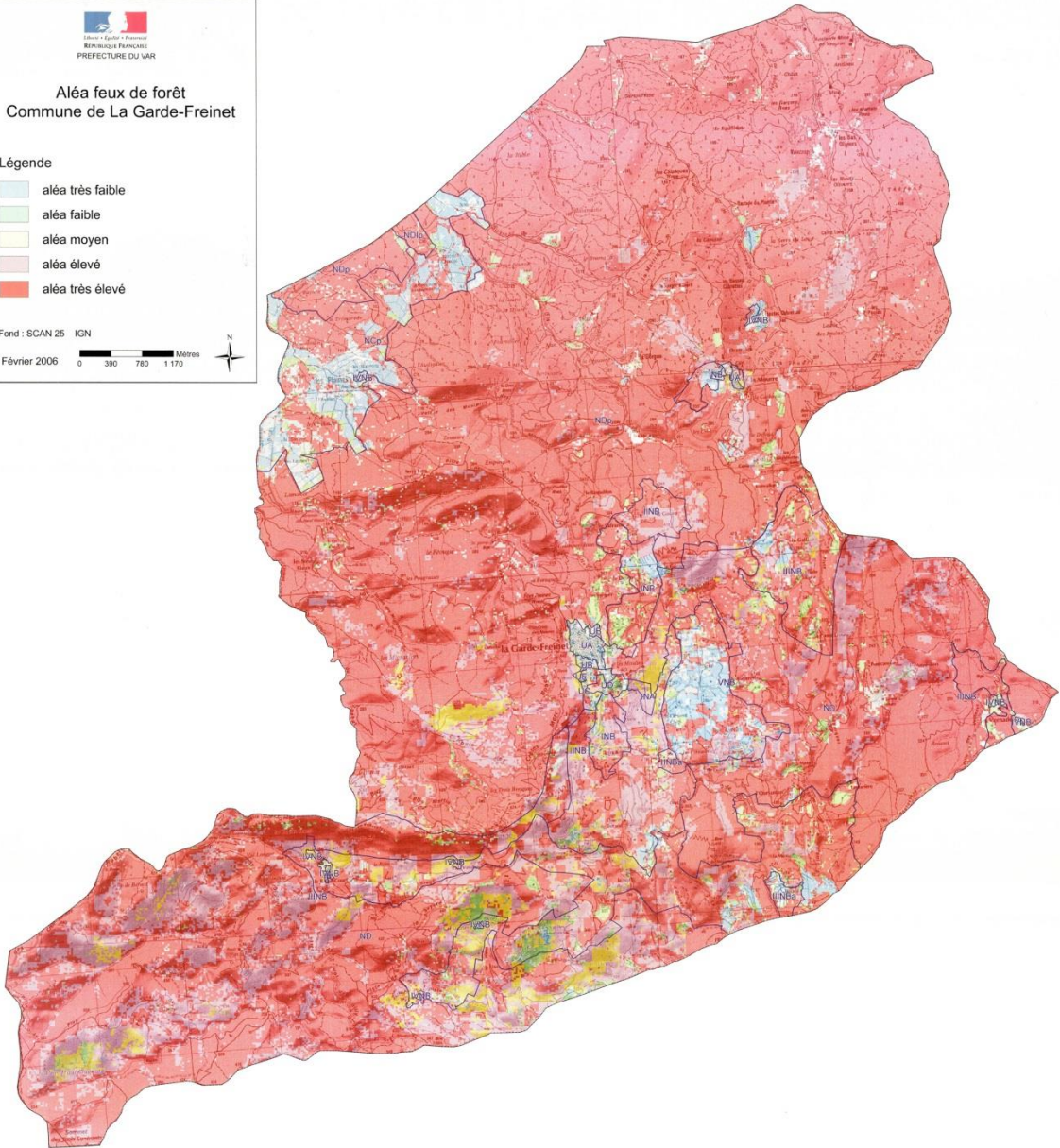
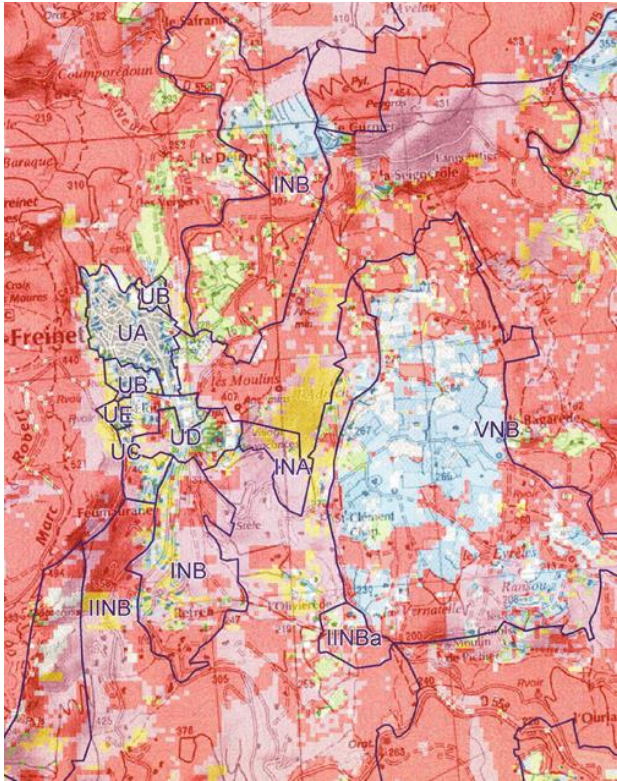
Aléa feux de forêt  
Commune de La Garde-Freinet

Légende

- aléa très faible
- aléa faible
- aléa moyen
- aléa élevé
- aléa très élevé

Fond : SCAN 25 IGN  
Février 2006

0 300 780 1 170 Mètres



- I. RAPPEL DE LA PROCÉDURE
- II. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES
- III. PRÉSENTATION DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT
- IV. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE : EXPLICATION
- V. QUESTIONS & ECHANGES

## Les objectifs : répondre aux questions suivantes

**Quoi ?** Que veut-on pour La Garde Freinet ?

**Où ?** Quels sont les secteurs à privilégier ?

**Quand ?** Quelle programmation dans le temps ?

**Comment ?** Quelles formes urbaines ?  
Quelles politiques d'aménagement ?

**Combien ?** Quel foncier mobilisable ?

- Le PADD a pour fonction de **présenter le projet communal** pour les années à venir de façon **claire, concise et non technique**.
- Il détermine des **orientations générales**.
- Il doit **respecter les objectifs d'équilibre, de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale, et de respect de l'environnement**.
- Il sert de **guide à l'élaboration des règles d'urbanisme. Il commande la conception du PLU et de ses pièces essentielles**.
- Il doit demeurer **général** et concerner l'ensemble du territoire. De ce fait les éventuelles orientations spécifiques à certains secteurs ou quartiers trouvent leur place dans une nouvelle pièce du PLU (les orientations d'aménagement).
- Le **PADD n'est pas opposable** aux permis de construire (en revanche, les orientations d'aménagement et le règlement doivent **être cohérents** avec lui).

ORIENTATION N° 1 : ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN REFLECHI ET RAISONNE

ORIENTATION N° 2 : RENFORCER ET DEVELOPPER L'ACTIVITE COMMERCIALE, TOURISTIQUE ET AGRICOLE SUR LA COMMUNE

ORIENTATION N° 3 : MAINTENIR ET AMELIORER LE CADRE DE VIE COMMUNAL

## ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN REFLÉCHI ET RAISONNÉ



Conforter le centre villegois et son rôle de pôle urbain principal



Affirmer le caractère urbain des quartiers périphériques jouxtant le village



Satisfaire aux nouveaux besoins en matière d'habitat



Valoriser les hameaux

## MAINTENIR AMÉLIORER LE CADRE DE VIE COMMUNAL



Protéger l'environnement naturel et les paysages

## RENFORCER ET DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE



Développer les activités économiques dans le village



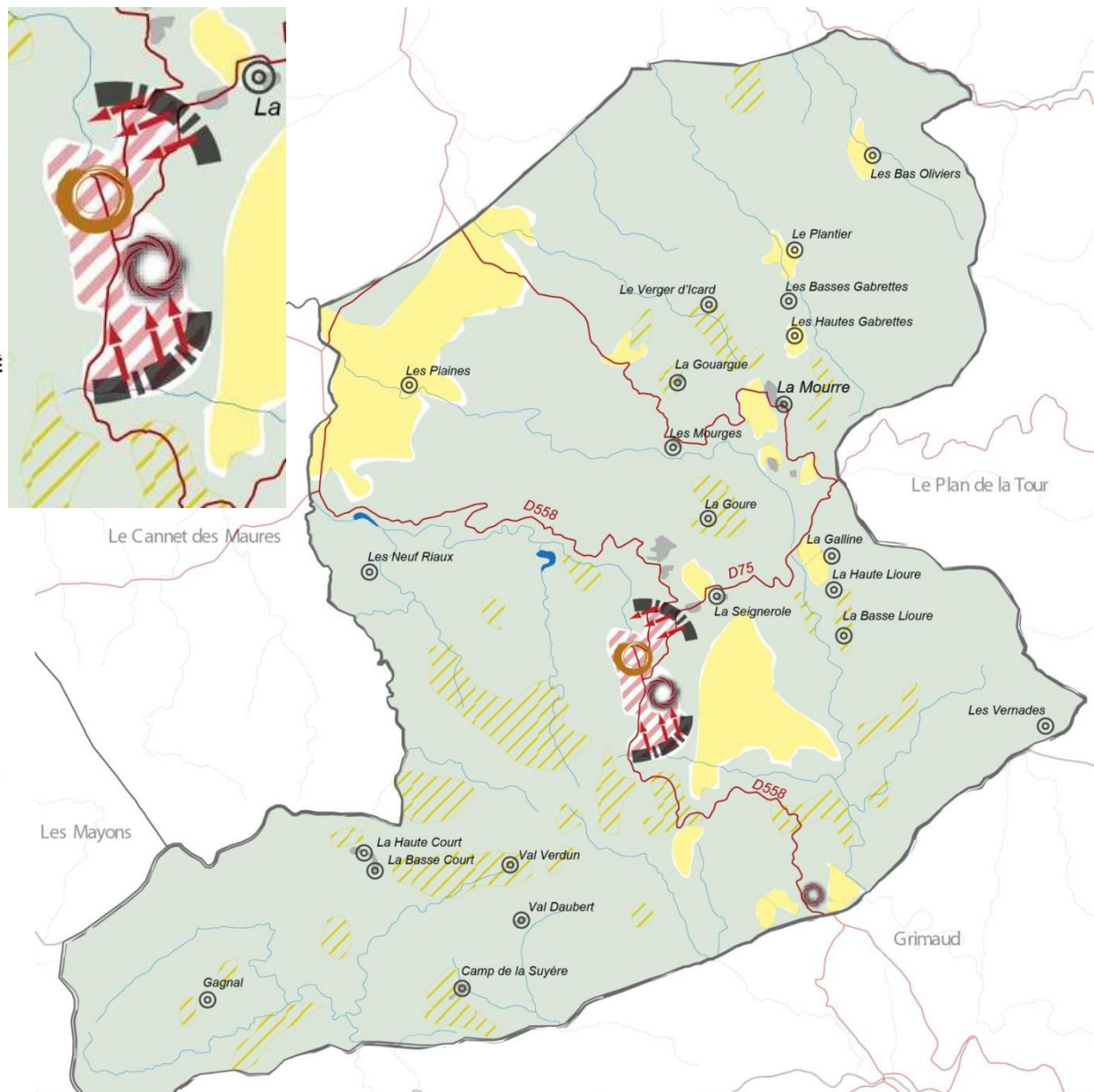
Favoriser le développement du tourisme : camping, pôle d'équipements touristiques



Péreniser les espaces agricoles exploités



Favoriser la reconquête agricole et le développement de la castanéiculture



## ORIENTATION° 1 : ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN REFLECHI ET RAISONNE

Objectifs	Action
<b>Maitriser le développement urbain</b>	<i>Conforter le centre villageois dans son rôle de pôle urbain principal</i>
	<i>Affirmer le caractère urbain des quartiers périphériques jouxtant le centre-villageois</i>
	<i>Valoriser les hameaux</i>
	<i>Stopper l'urbanisation dans les espaces à dominantes agricoles et naturels</i>
<b>Satisfaire aux nouveaux besoins en matière d'habitat</b>	<i>Développer le parc de taille intermédiaire</i>
	<i>Améliorer le parc résidentiel existant</i>
<b>Adapter les équipements</b>	
<b>Concilier besoins en déplacements</b>	<i>Répondre aux besoins en stationnement</i>
	<i>Répondre aux attentes de déplacements alternatifs</i>

## ORIENTATION N° 2 : RENFORCER ET DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ COMMERCIALE, TOURISTIQUE ET AGRICOLE SUR LA COMMUNE

Objectifs	Action
<b>Développer les activités économiques</b>	<i>Maintenir le commerce de proximité</i>
	<i>Maintenir l'activité artisanale</i>
	<i>Maintenir et favoriser le développement de l'agriculture</i>
	<i>Favoriser le développement du tourisme</i>
<b>Assurer le développement des communications numériques</b>	

## ORIENTATION N° 3 : MAINTENIR ET AMELIORER LE CADRE DE VIE COMMUNAL

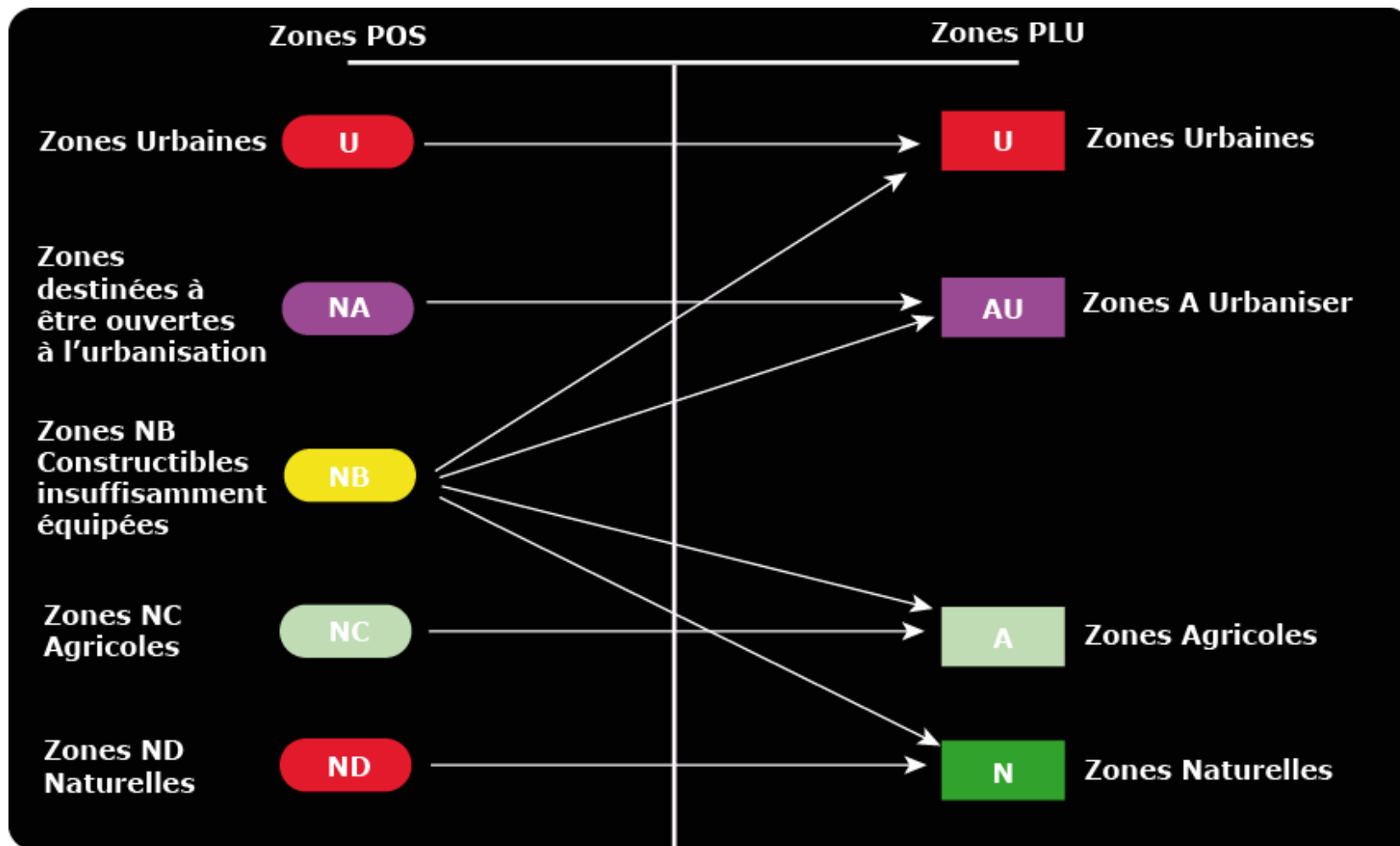
Objectifs	Action
<p><b>Protéger l'environnement naturel et les paysages</b></p>	<p><i>Préserver la trame verte et bleue</i></p> <hr/> <p><i>Densifier les secteurs déjà urbanisés</i></p>
<p><b>Protéger et mettre en valeur le patrimoine communal</b></p>	<p><i>Préserver les repères identitaires</i></p> <hr/> <p><i>Préserver le caractère architectural du centre-historique et des hameaux</i></p>
<p><b>Assurer la prévention des risques et des nuisances</b></p>	<p><i>Limiter l'exposition des biens et des personnes</i></p> <hr/> <p><i>Limiter les nuisances sonores</i></p> <hr/> <p><i>Assurer un meilleur accès aux services d'incendie et de secours</i></p>



- I. RAPPEL DE LA PROCÉDURE
- II. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES
- III. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE : EXPLICATION
- IV. PRÉSENTATION DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT
- V. QUESTIONS & ECHANGES

# UNE ÉVOLUTION DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES ENTRE LE POS ET PLU

## UN ZONAGE



## UNE ÉVOLUTION DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES ENTRE LE POS ET PLU

### LES ZONES URBAINES

*« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».*

La délimitation d'une zone U repose sur deux critères alternatifs:

- les secteurs déjà urbanisés de la commune
- les secteurs qui ne sont pas encore urbanisés mais qui disposent des équipements publics suffisants pour admettre des constructions

### LES ZONES À URBANISER

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation

## UNE ÉVOLUTION DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES ENTRE LE POS ET PLU

### LES ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

### LES ZONES NATURELLES


Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :


- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels.


# UNE ÉVOLUTION DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES ENTRE LE POS ET PLU


## DES « SERVITUDES » OU ÉLÉMENTS GRAPHIQUES DIVERS


- Les **Emplacements Réservés** – ER (pour la réalisation d'équipements d'infrastructures ou de superstructures)

 Emplacements réservés
- Les **Espaces Boisés Classés** (permettant d'indiquer les espaces boisés à protéger ou à créer)

 Espaces boisés classés
- Les **éléments paysagers ou patrimoniaux à protéger**

 Patrimoine à préserver
- Les **linéaires d'interdiction de changement de destination des RDC commerciaux**

 Linéaires commerciaux :  
changement de destination des RDC interdit
- Les **bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination**

 Changement de destination des bâtiments

# UNE ÉVOLUTION DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES ENTRE LE POS ET PLU

## UN RÈGLEMENT

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : Occupations et utilisations soumises à conditions

Article 3 : Accès et Voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux

~~Article 5 : Caractéristiques des terrains~~ Supprimé par la Loi ALUR en mars 2014

Article 6 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Article 7 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Article 8 : Implantation des constructions les unes avec les autres sur une même propriété

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteurs maximales des constructions

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces verts et plantations

~~Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols~~ Supprimé par la Loi ALUR en mars 2014

Article 15 : Performance énergétiques et environnementales

Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électronique

## UNE ÉVOLUTION DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES ENTRE LE POS ET PLU

### COMMENT PALLIER LA SUPPRESSION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS ?

Jusqu'en mars 2014, les deux principaux outils utilisés pour régler les constructions étaient le **Coefficient d'occupation des Sols** ou COS, défini à l'article 14 de chaque zone, et la **superficie minimale** des terrains, définie à l'article 5.

Depuis mars 2014, il faut utiliser d'autres outils autorisés par le code de l'Urbanisme :

- le **coefficient d'emprise au sol** : défini à l'article 9 pour chaque zone
- Le **coefficient d'espace vert de pleine terre** : défini à l'article 13 pour chaque zone

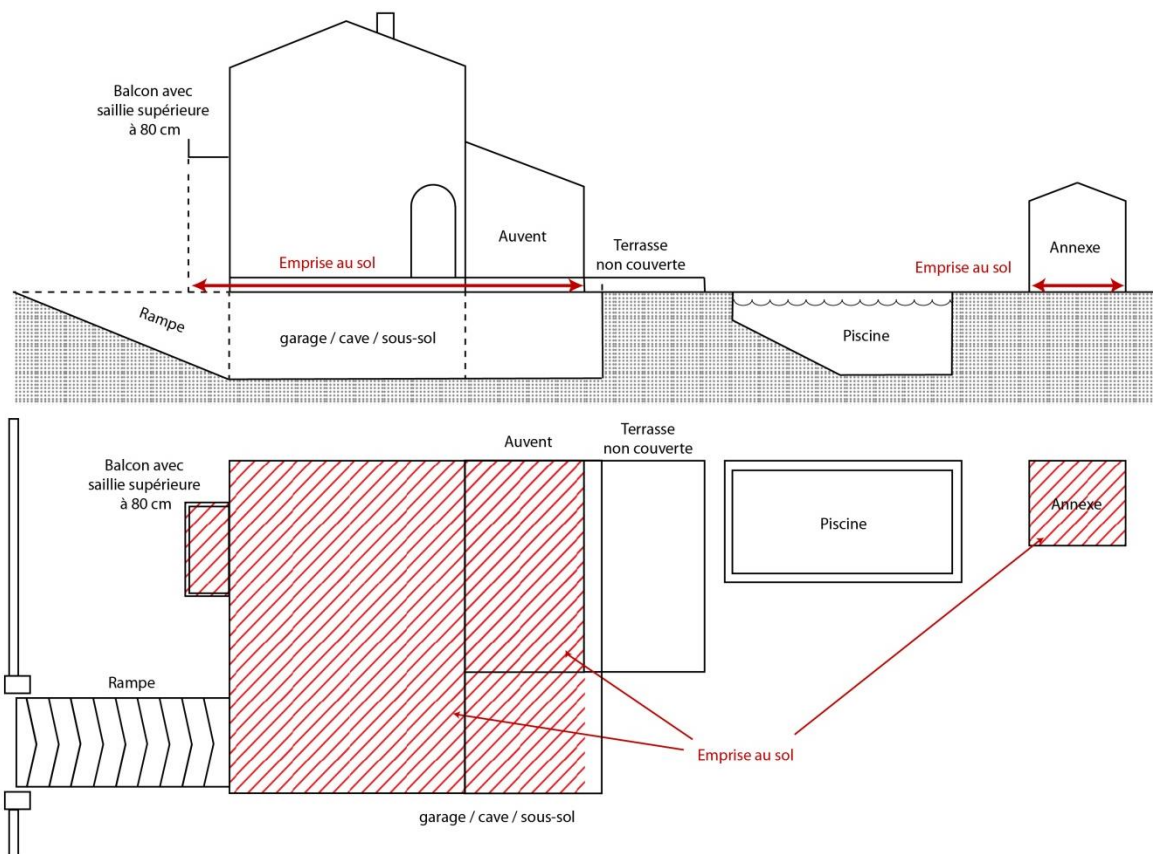
# UNE ÉVOLUTION DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES ENTRE LE POS ET PLU

## COMMENT PALLIER LA SUPPRESSION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS ?

L'**emprise au sol** correspond à la projection verticale des constructions couvertes au sol, exception faite des éléments de modénatures ou architecturaux (balcons, pergolas, pare-soleil, auvents, marquises, débords de toitures, oriels, constructions en porte à faux...).

Les **espaces verts de pleine terre** correspondent aux espaces non artificialisés et non aménagés sur lesquelles il est possible de planter des arbres de haute tige.

Les **espaces résiduels** (non réglementés dans le cadre du règlement) correspondent aux espaces artificialisés non couverts : terrasses, piscines, accès et places de stationnement bétonnées...



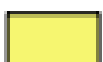










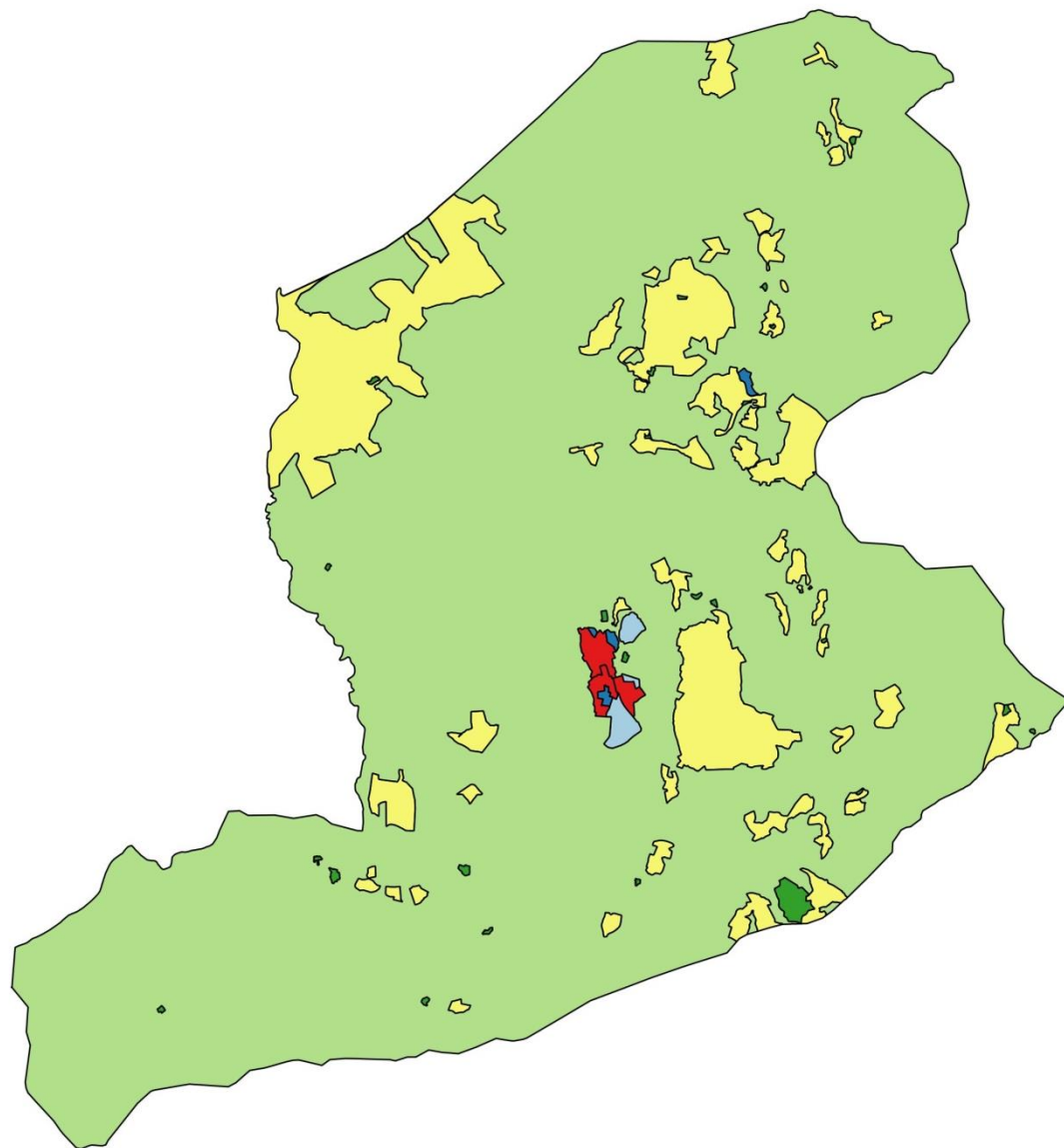
$$\begin{aligned}
 & \text{Coeff. emprise au sol (article 9)} \\
 & + \text{Coeff. espaces verts (article 13)} \\
 & + \text{Coeff. espaces résiduels} \\
 & = 100\%
 \end{aligned}$$



- I. RAPPEL DE LA PROCÉDURE
- II. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES
- III. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE : EXPLICATION
- IV. PRÉSENTATION DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT
- V. QUESTIONS & ECHANGES












## ZONAGE SIMPLIFIÉ

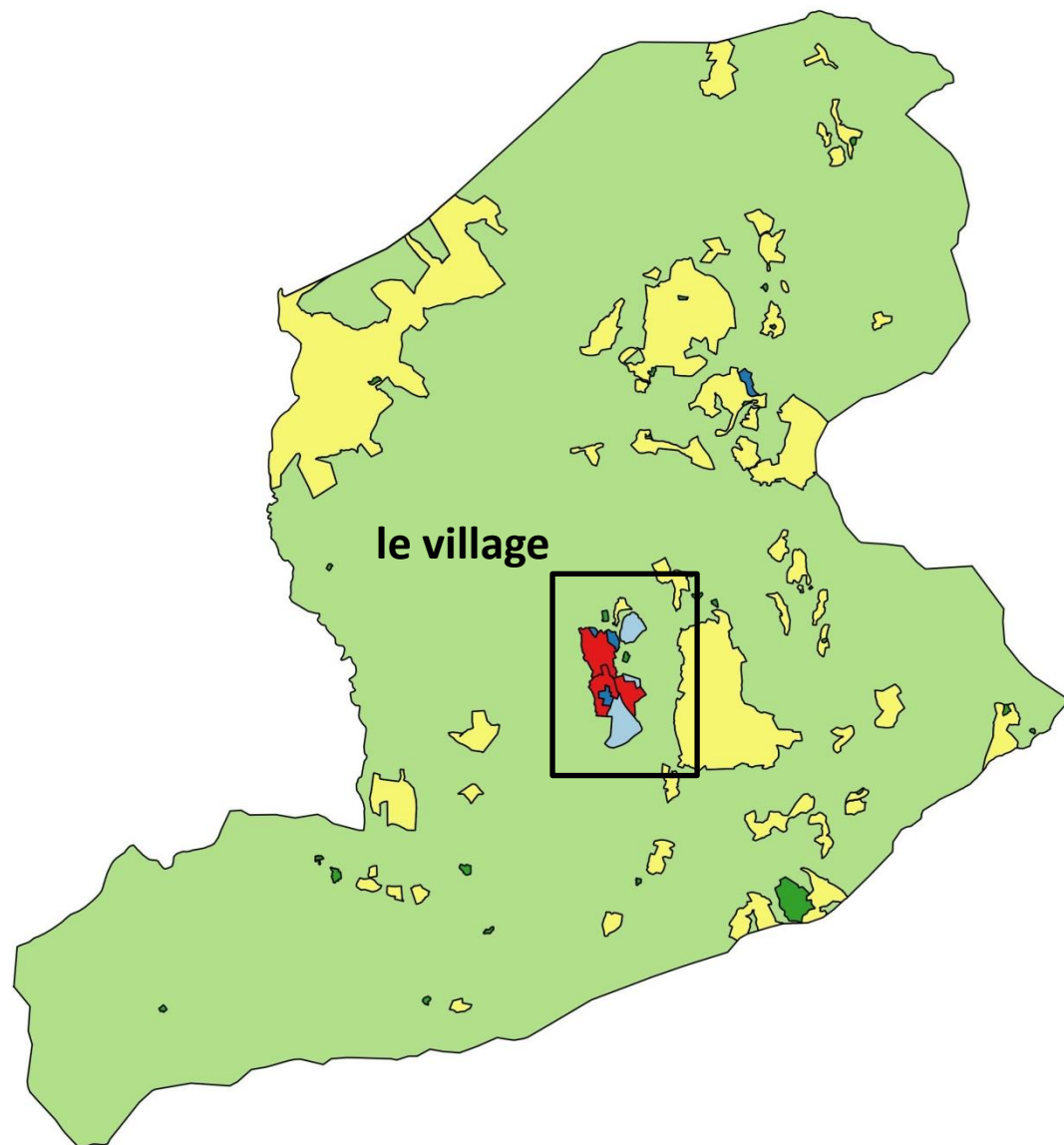
	<b>1AU</b>	<b>7,6 ha</b>
	<b>2AU</b>	<b>21,4 ha</b>
	<b>A</b>	<b>801,1 ha</b>
	<b>N</b>	<b>6770,3 ha</b>
	<b>Nc</b>	<b>0,6 ha</b>
	<b>Nca</b>	<b>12,8 ha</b>
	<b>Nh</b>	<b>9,8 ha</b>
	<b>Ns</b>	<b>1,0 ha</b>
	<b>UA</b>	<b>14,6 ha</b>
	<b>UB</b>	<b>8,8 ha</b>
	<b>UT</b>	<b>7,4 ha</b>



- Les zones constructibles (U et AU) représentent 1 % du territoire
- Les zones A représentent 10 %
- Les zones N représentent 89 %

## ZONAGE SIMPLIFIÉ

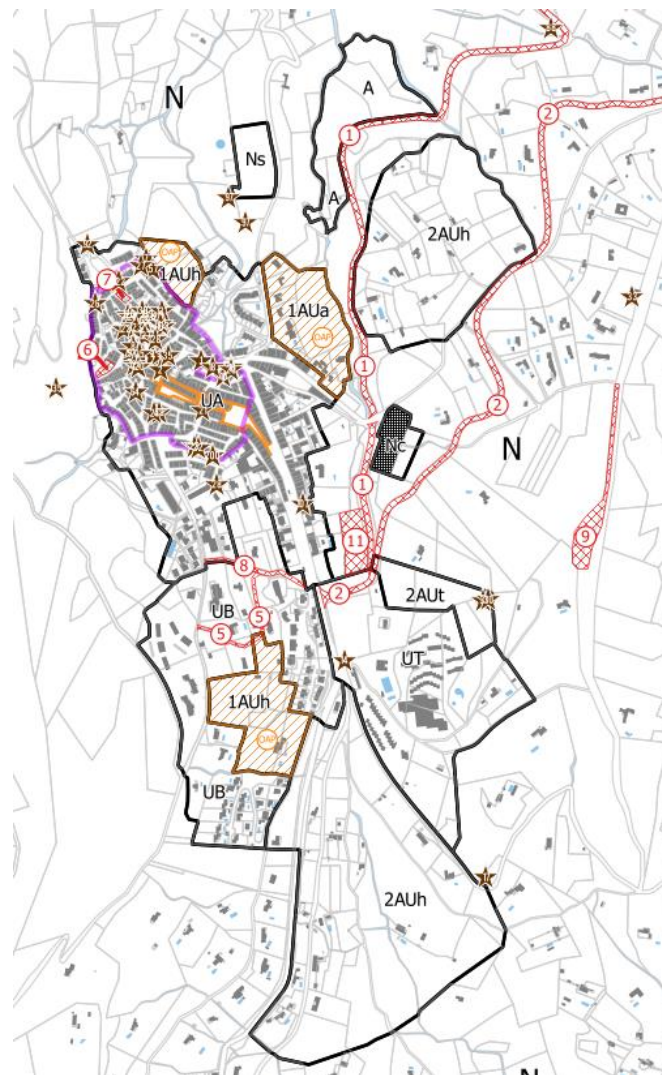
	<b>1AU</b>	<b>7,6 ha</b>
	<b>2AU</b>	<b>21,4 ha</b>
	<b>A</b>	<b>801,1 ha</b>
	<b>N</b>	<b>6770,3 ha</b>
	<b>Nc</b>	<b>0,6 ha</b>
	<b>Nca</b>	<b>12,8 ha</b>
	<b>Nh</b>	<b>9,8 ha</b>
	<b>Ns</b>	<b>1,0 ha</b>
	<b>UA</b>	<b>14,6 ha</b>
	<b>UB</b>	<b>8,8 ha</b>
	<b>UT</b>	<b>7,4 ha</b>



- Les zones constructibles (U et AU) représentent 1 % du territoire
- Les zones A représentent 10 %
- Les zones N représentent 89 %

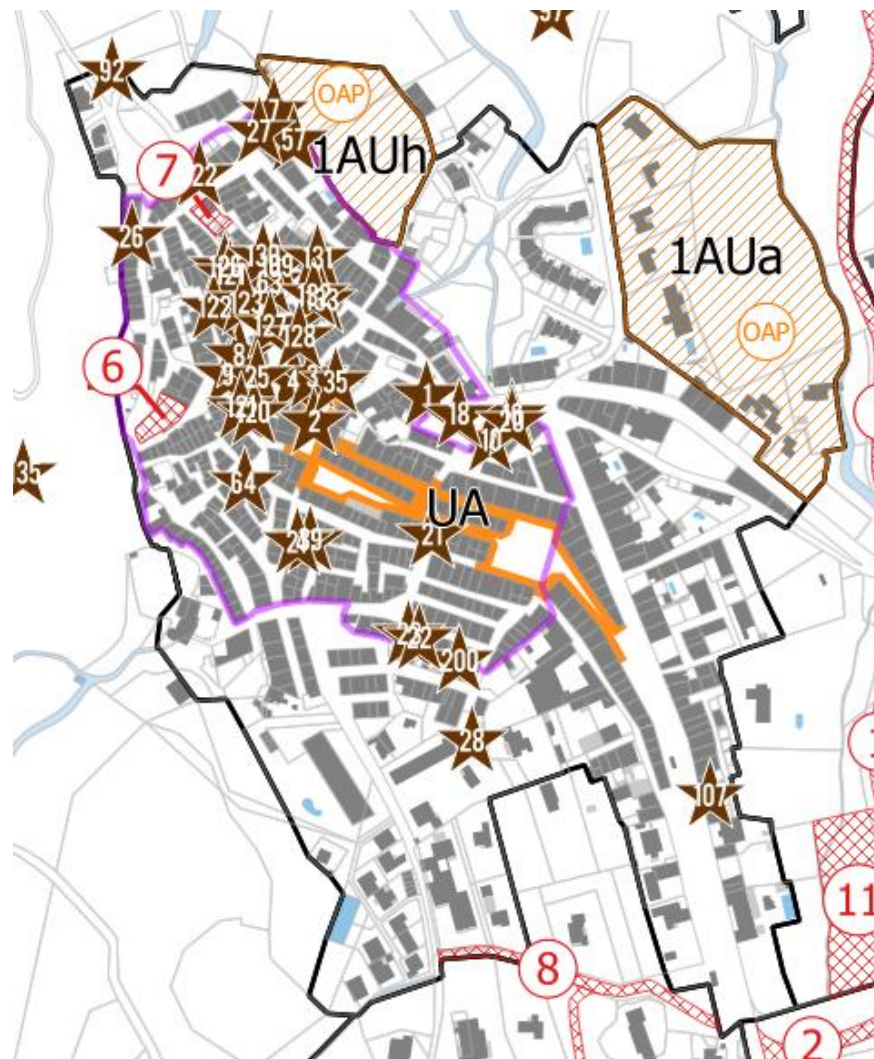
Zones et règles applicables à l'intérieur du village :

- Zone UA : village historique
- Zone UB : extensions urbaines autour du village
- Zone 1AUh : espace de développement urbain pour l'habitat
- Zone 1AUa : espace de développement urbain pour l'habitat et de l'artisanat
- Zone 2AUh : espace de développement futur pour de l'habitat  
*(inconstructible immédiatement)*
- Zone UT : village vacance et équipements communaux
- Zone 2AUt : espace de développement futur en lien avec la zone UT



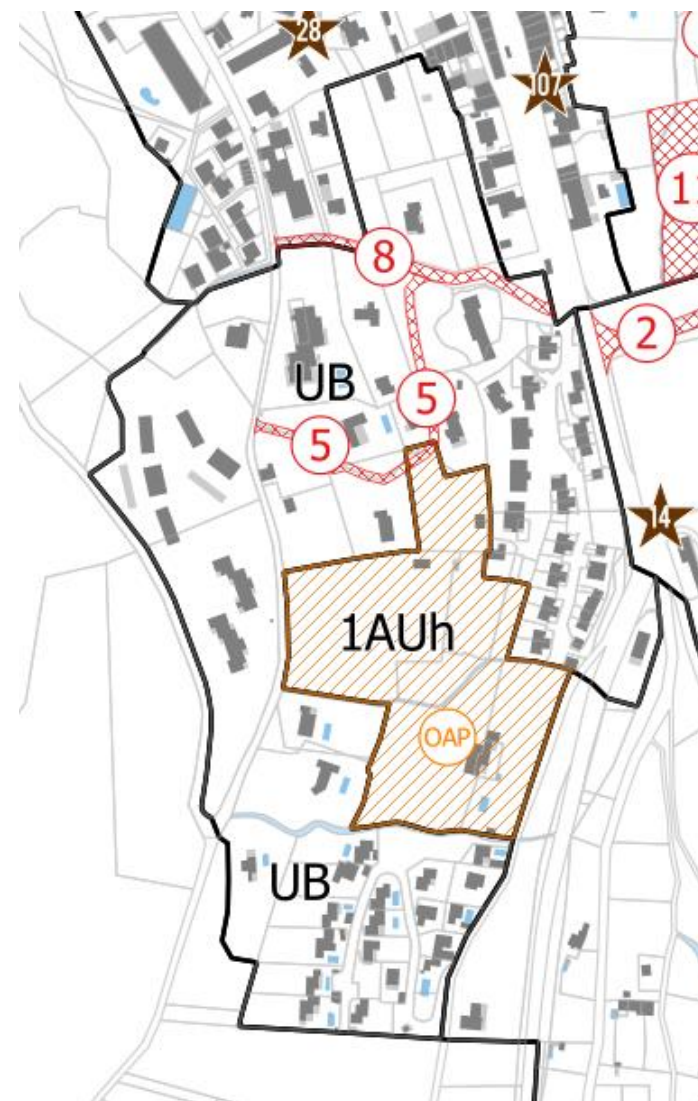
## Zone UA - Centre ancien de la Garde Freinet

- Formes urbaines traditionnelles du village qu'il convient de préserver
- Habitat, commerce, artisanat non nuisant, hôtellerie, bureaux
- à l'alignement
- Ordre continu
- CES non réglementé
- Hauteur max : 9 m
- CEV non réglementé



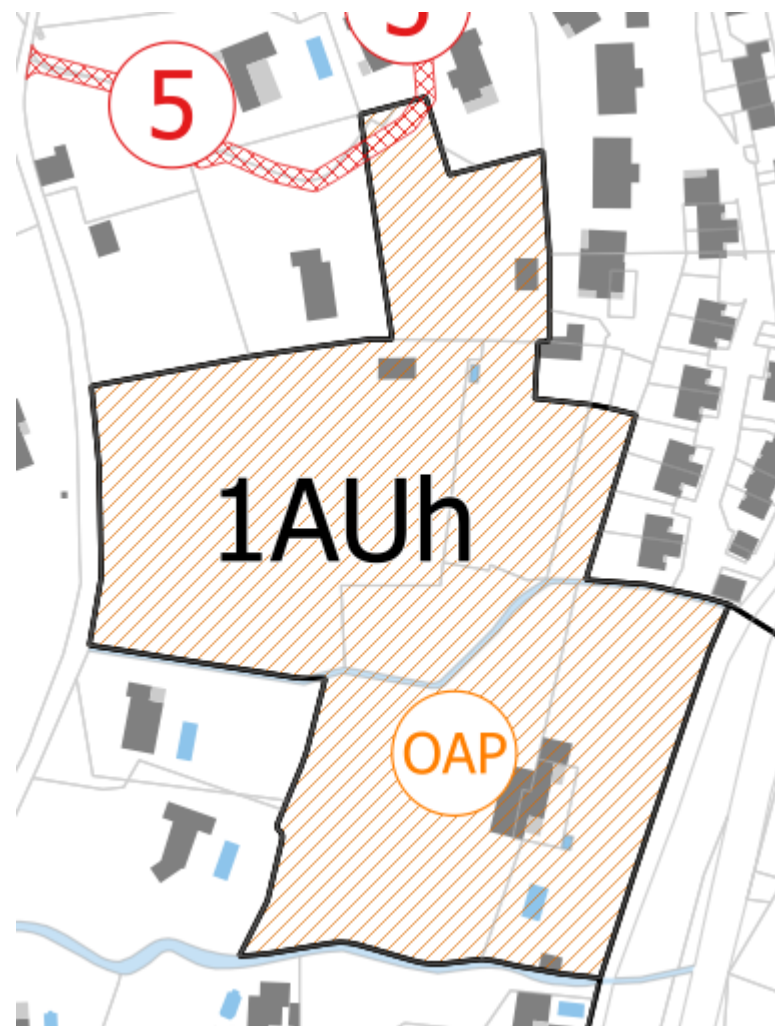
## Zone UB - Quartier d'habitat situé en périphérie du centre-villageois

- Habitat individuel ou groupé permettant de développer des maisons sur de petites parcelles
- Habitat
- Recul de 1 m des voies
- Ordre discontinu, semi-continu ou continu avec recul de 3 m min
- CES : 35 %
- Hauteur max : 7 m
- CEV : 40 %



## Zone 1AUh - Zone à urbaniser constructible

- Terrain communal situé notamment sur l'ancien camping
- Zone faisant l'objet d'une OAP
  
- Habitat
- Recul de 1 m des voies
- Ordre discontinu, semi-continu ou continu avec recul de 3 m min
- CES : 35 %
- Hauteur max : 7 m
- CEV : 40 %



# Zone 1AUh - Zone à urbaniser constructible

**PERIMETRE ET LIMITES**

—●—●—●—●— Périimètre du site

**CARACTERISTIQUES DU BATI**

— — — — Principe d'orientation du bâti

○ R+1 ○ Hauteur maximum autorisée

**VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI**

- Habitat individuel
- Habitat indiv. ou groupé
- Habitat intermédiaire
- Stationnement

**CIRCULATION ET DEPLACEMENTS**

- ○ Principe d'accès principaux / secondaires
- ■ Principe de desserte principale / secondaire
- ↔ ↔ Connexion à envisager
- ● ● ● Principe de liaison douce

**PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES**

- Espace vert Paysager
- Frange tampon paysagère
- Coeur d'îlot paysager
- Mur de soutainement
- Gestion de la topo
- Couture urbaine / paysagère





## Zone 1AU - Zone à urbaniser constructible

- Terrain St Joseph
- Zone faisant l'objet d'une OAP
- Habitat
- Recul de 1 m des voies
- Ordre discontinu, semi-continu ou continu avec recul de 3 m min
- CES : 35 %
- Hauteur max : 7 m
- CEV : 40 %



## Zone 1AUh - Zone à urbaniser constructible



### PERIMETRE ET LIMITES

- Périmètre du site
- - - Limite d'urbanisation Risque incendie

### CARACTERISTIQUES DU BATI

- - - Principe d'orientation du bâti
- R+1 Hauteur maximum autorisée

### VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Habitat intermédiaire Maisons de ville
- Place existante agrandie
- ▨ Emprise Projet en cours
- ▨ Stationnement public

### CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

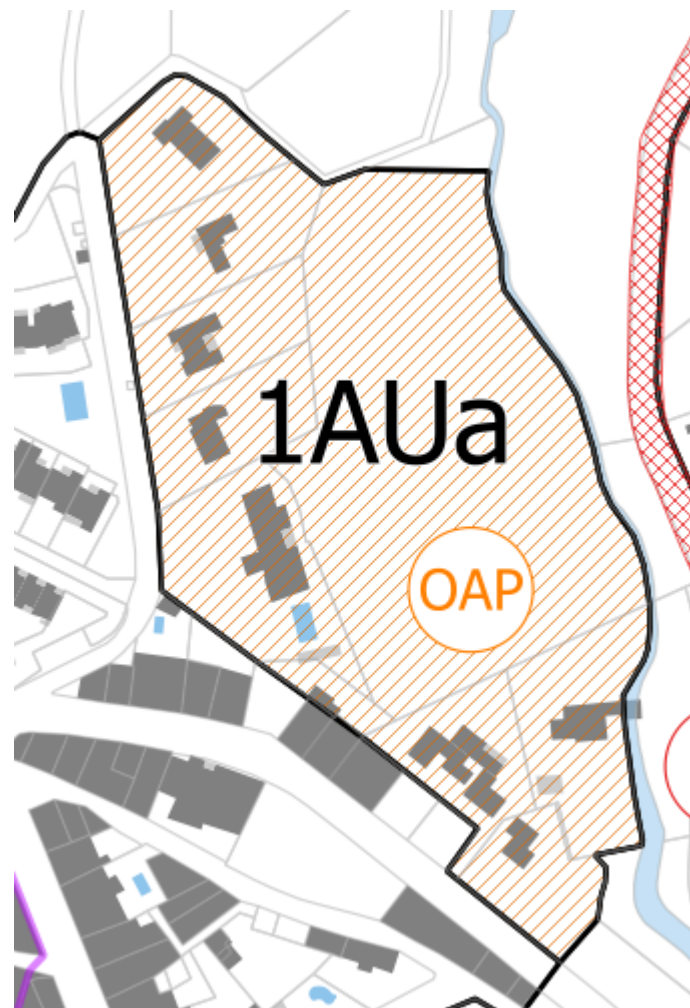
- ⋯ Principe de liaison douce

### PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

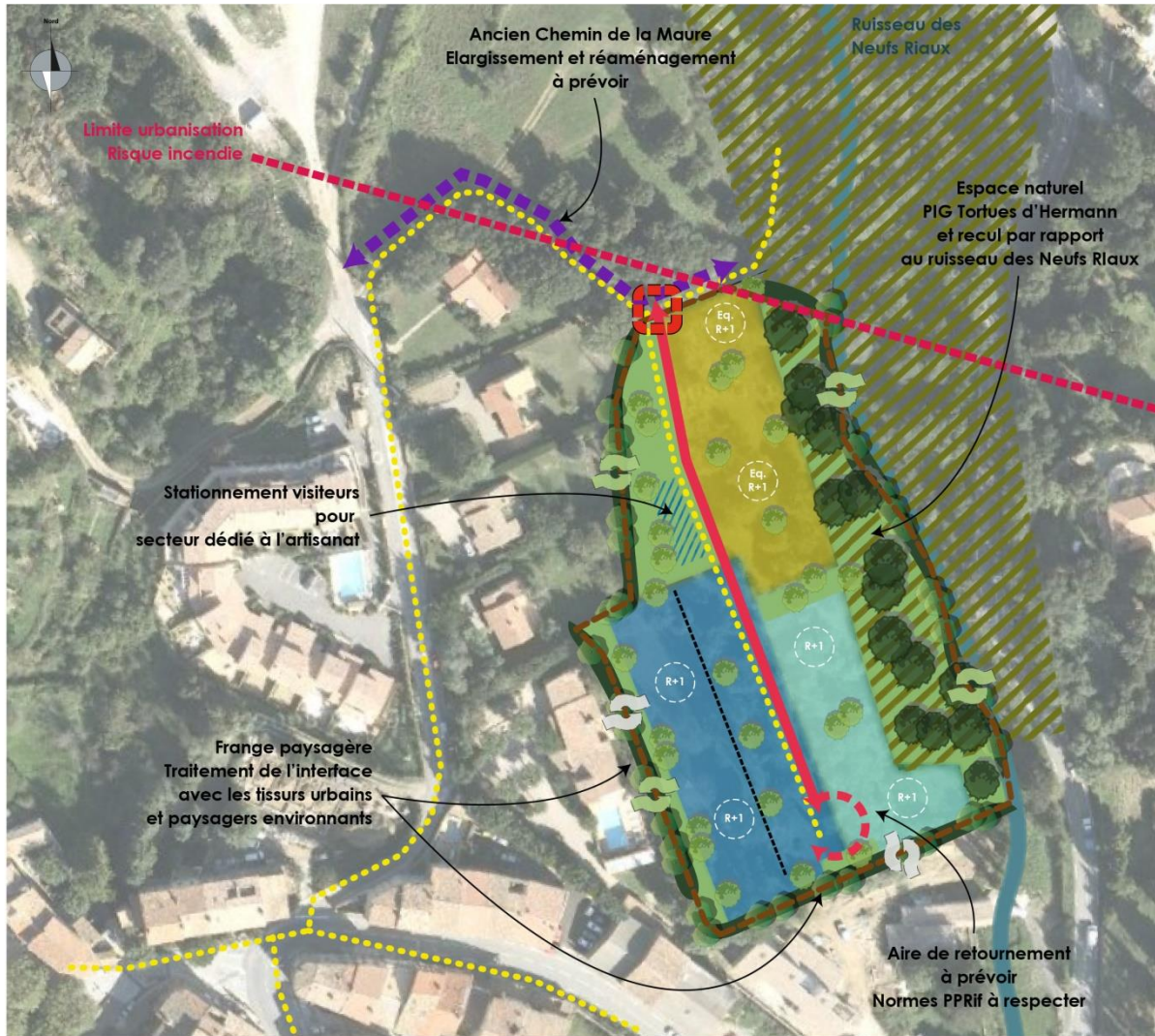
- Espace naturel existant
- ▨ Espace vert privatif Jardins en restanques (intégration dans la topo)
- Espace de respiration Coeur d'ilot paysager
- ▨ Frange tampon paysagère
- Couture urbaine / paysagère

## Zone 1AUa - Zone à urbaniser constructible

- Entrée de ville
- Zone faisant l'objet d'une OAP
- Habitat et artisanat
- Recul de 1 m des voies
- Ordre discontinu ou semi-continu avec recul de 3 m min
- CES : 35 % pour habitat et 50 % pour artisanat
- Hauteur max : 7 m
- CEV : 40 % pour habitat et 10 % pour artisanat



Zone 1AU - Zone à urbaniser constructible



PERIMETRE ET LIMITES

- Périmètre du site
- - - Limite d'urbanisation
- - - Risque incendie

CARACTERISTIQUES DU BATI

- - - Principe d'orientation du bâti
- R+1 Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Habitat individuel
- Habitat indiv. groupé
- Artisanat
- Stationnement

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

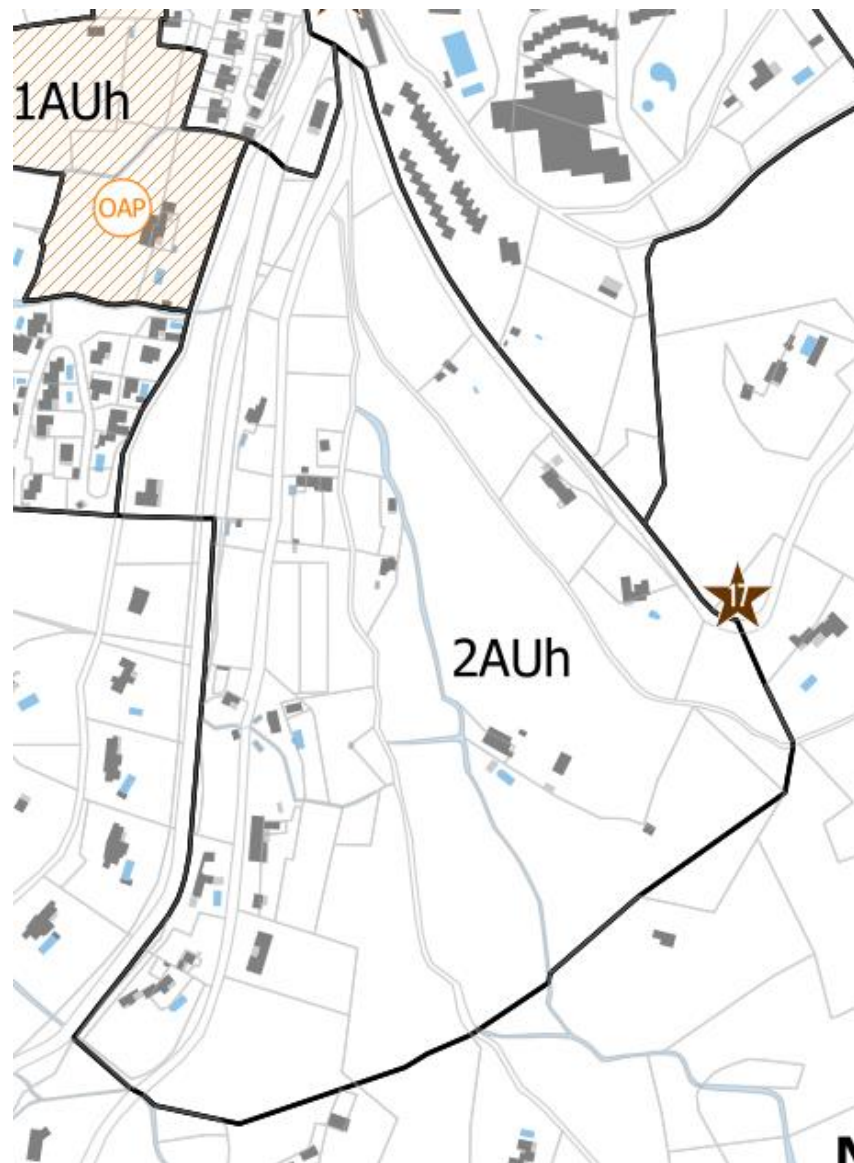
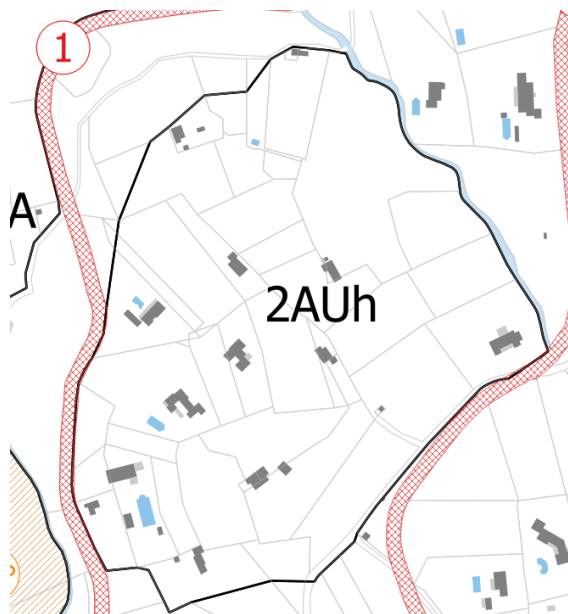
- Principe d'accès
- Principe de desserte
- - - Voirie existante à élargir et à aménager
- Aire de retournement Normes PPRif
- Principe de liaison douce

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Espace naturel PIG pour tortues d'Hermann
- Espace vert paysager
- Frange tampon paysagère
- Couture urbaine / paysagère

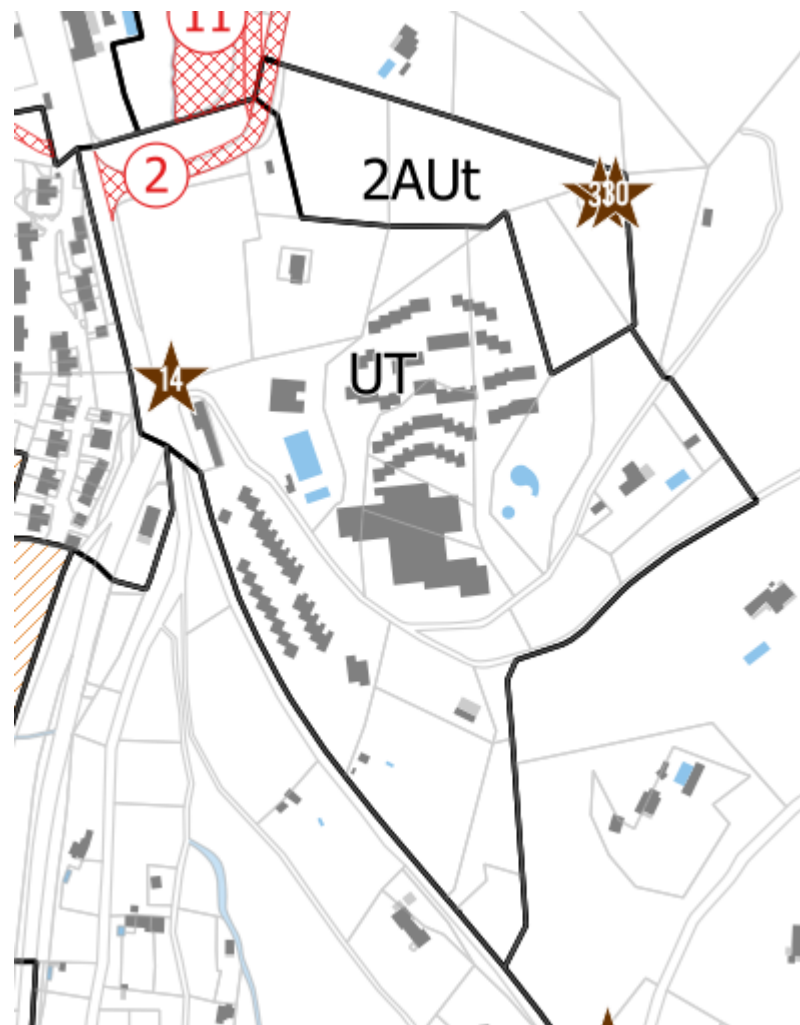
## Zone 2AU - Zone à urbaniser inconstructible

Espaces insuffisamment desservis par les équipements publics ou dont les projets ne sont pas assez aboutis pour envisager une ouverture à l'urbanisation. Elle correspond aux réserves foncières de la commune.



## Zone UT - Pôle touristique et équipements

- Village vacances et équipements
- Hôtels, équipements, activités de loisirs, Habitat, commerces et bureaux sous conditions
- Recul de 4 m des voies
- Ordre discontinu avec recul de 4 m min
- CES : 25%
- Hauteur max : 6 m
- CEV : 45 %

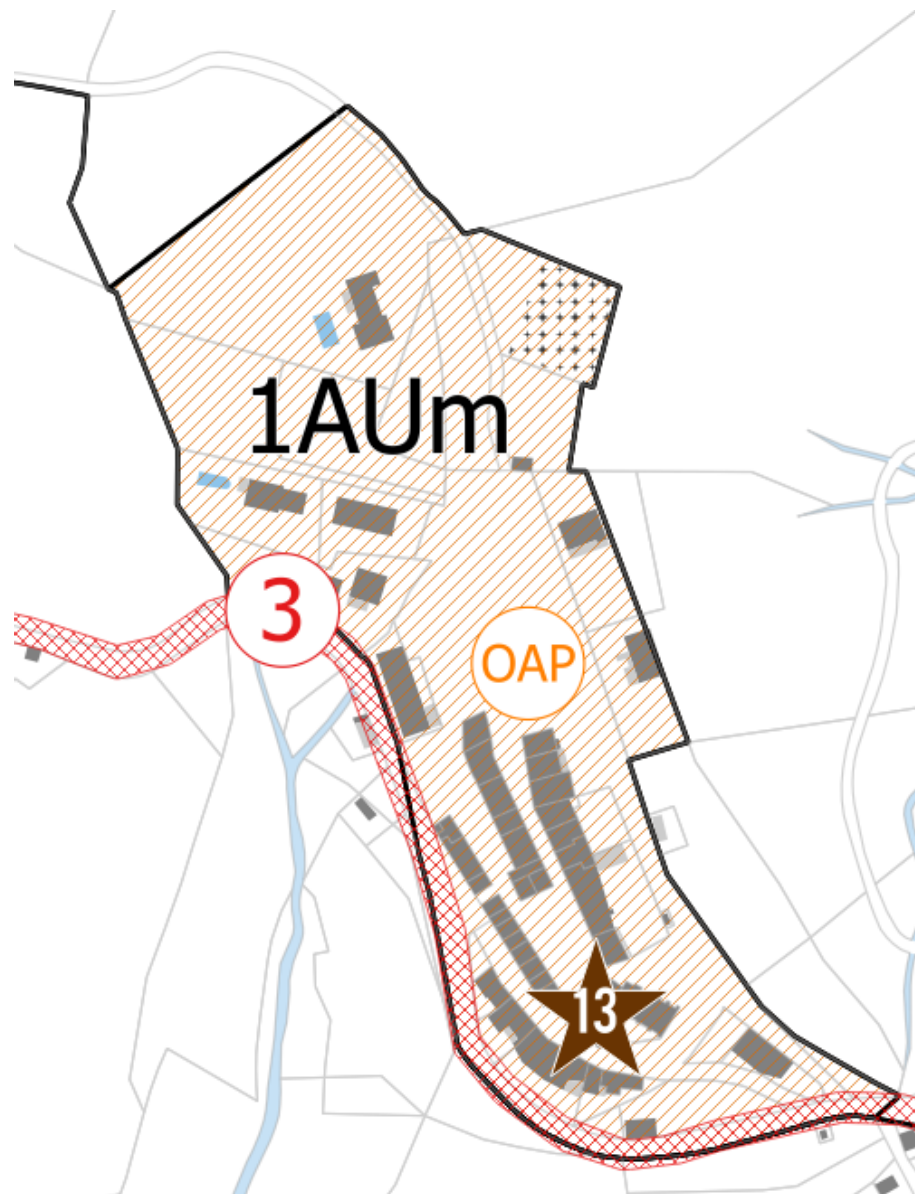


Zones et règles applicables à l'extérieur du village :

- Zone 1AUm : hameau de la Mourre (*constructions nouvelles possibles*)
- Zone A : zone agricole (*constructions pour les agriculteurs  
extensions et annexes pour les non agriculteurs*)
- Zone N : zone naturelle (*extensions et annexes seulement*)
- Zone Nh : hameaux historiques (*extensions et annexes seulement*)
- Zones Nc, Ns et NCa (*cimetière, station d'épuration et camping*)

## Zone 1AUm – Hameau de La Mourre

- Zone qui fait l'objet d'une OAP pour encadrer la constructibilité
- Urbanisation envisageable à condition de la mise en place d'hydrants
- Habitat
- Recul de 1 m des voies
- Ordre discontinu ou semi-continu avec recul de 3 m min
- CES : 35 %
- Hauteur max : 7 m
- CEV : 40 % pour habitat





## Zone 1AUm – Hameau de La Mourre

### PERIMETRE ET LIMITES

 Périmètre du site

### CARACTERISTIQUES DU BATI

 Principe d'orientation du bâti

 Hauteur maximum autorisée

### VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

 Habitat indiv. groupé

 Existant

 Esp. public existant à valoriser

### CIRCULATION / DEPLACEMENTS

 Principe d'accès

 Principe de desserte principal / secondaire


 Principe de liaison douce

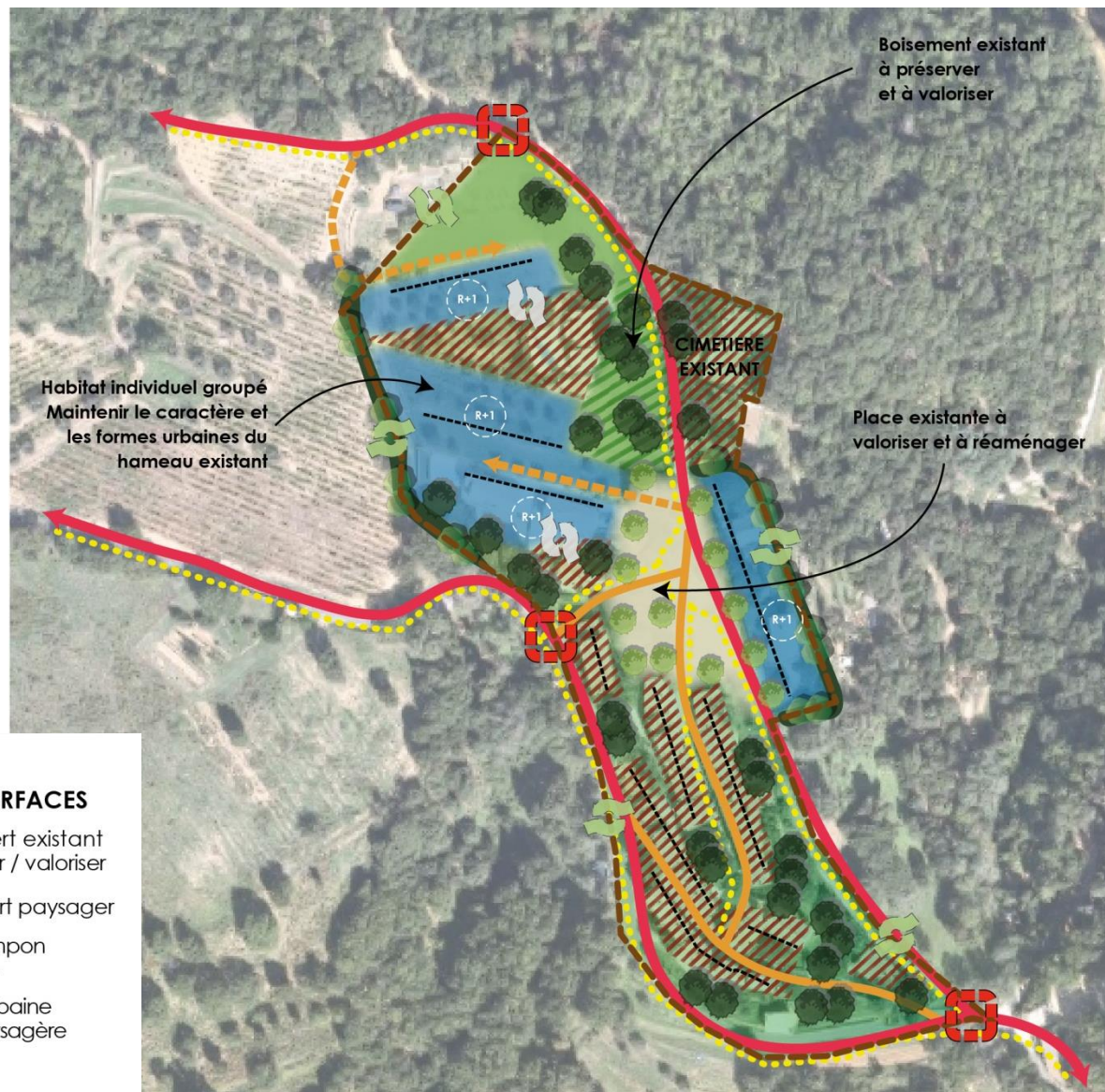
### PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

 Espace vert existant à préserver / valoriser

 Espace vert paysager

 Frange tampon paysagère

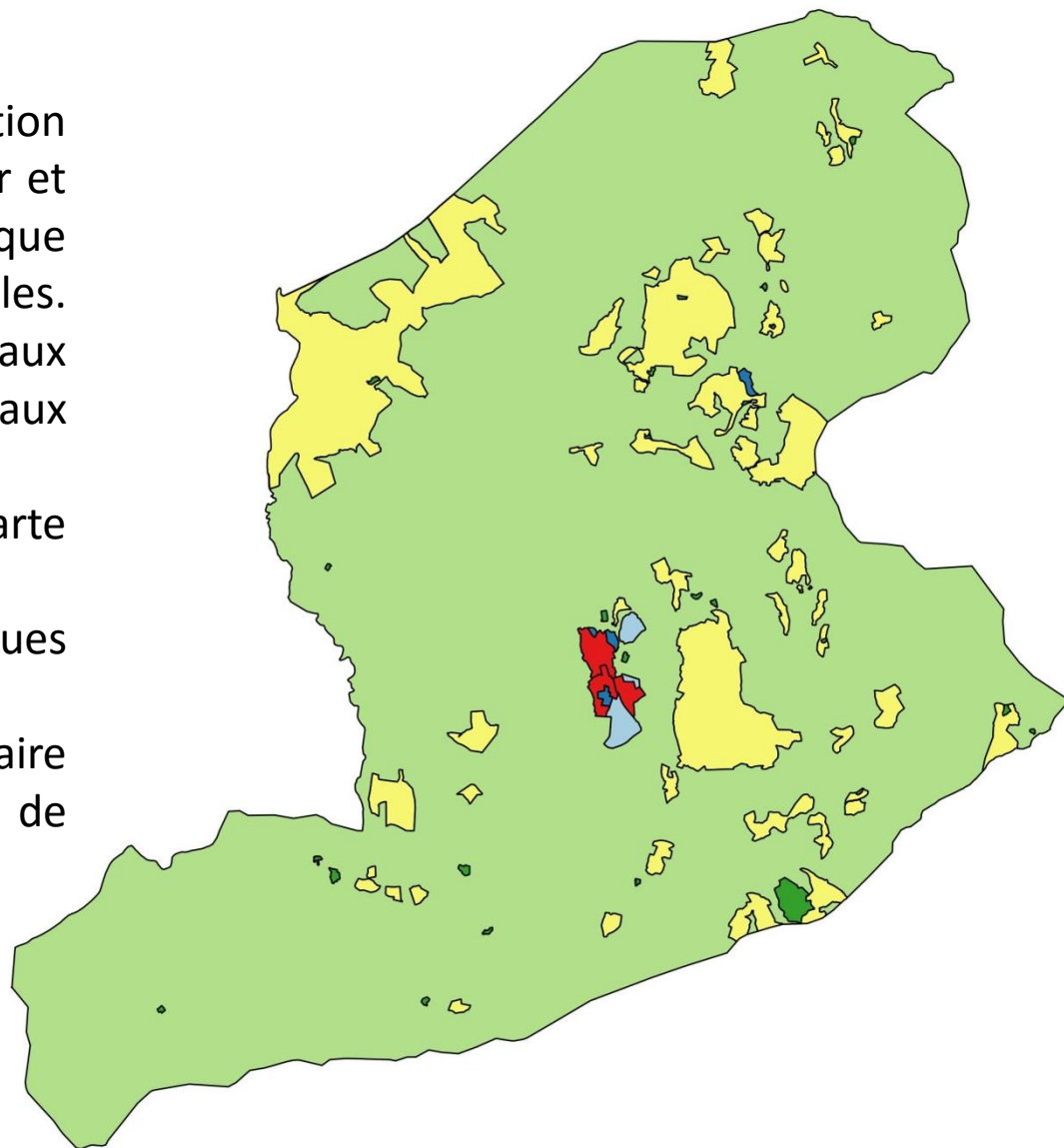
 Couture urbaine et / ou paysagère



## Zone A

Terrains faisant l'objet d'une protection particulière en raison de leur valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole

- Application de la charte agricole de la CA 83
- Extension et annexes prévues pour les non agriculteurs
- Un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination



## Zone A

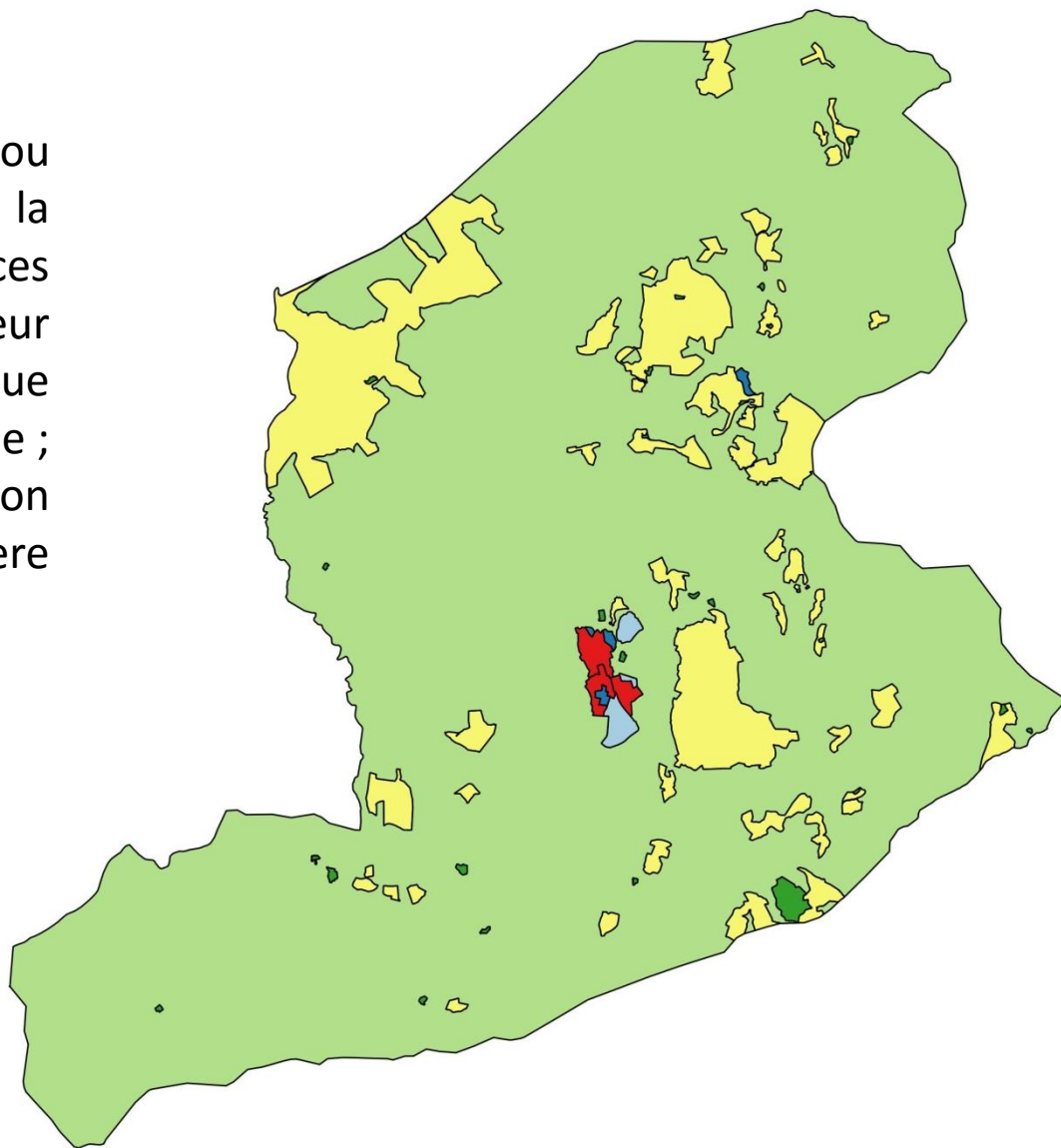
L'extension et les annexes des bâtiments d'habitation sont autorisées à condition :

- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 50m<sup>2</sup> ;
- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de la surface de plancher existante au PLU approuvé et n'excède pas un total de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière (existant + extension+ annexes génératrices de surface de plancher) ;
- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de l'emprise au sol existante des constructions au PLU approuvé et dans la limite de 300 m<sup>2</sup> d'emprise (toutes constructions incluses, y compris annexes), définie par l'article R420-1 du Code de l'urbanisme ;
- que les constructions annexes ne soient pas éloignées de plus de 30 m des bâtiments d'habitation.

*Nota Bene : En l'absence de PPRif opposable, les autorisations d'urbanisme sont susceptibles de faire l'objet de restrictions concernant la superficie des extensions autorisées afin de ne pas accroître l'exposition de personnes dans les zones soumises à un aléa feux de forêt.*

## Zone N

Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels.



## Zone N

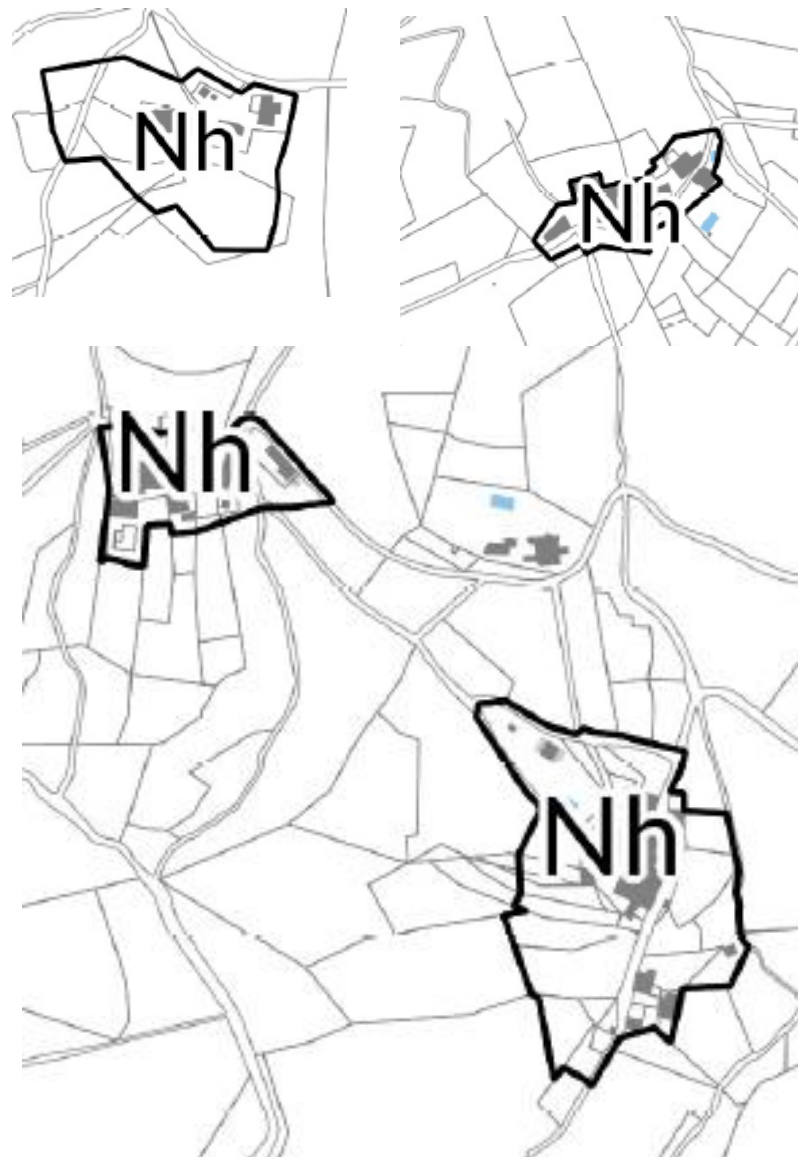
Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées sous réserve :

- que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 70 m<sup>2</sup> ;
- que les extensions ou les annexes ne compromettent pas la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12 du CU ;
- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de la surface de plancher existante au PLU approuvé et n'excède pas un total de 300 m<sup>2</sup> (de surface de plancher par unité foncière (existant + extension+ annexes génératrices de surface de plancher) ;
- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de l'emprise au sol existante des constructions au PLU approuvé et dans la limite de 300 m<sup>2</sup> d'emprise (toutes constructions incluses, y compris annexes), définie par l'article R420-1 du Code de l'urbanisme ;
- que les constructions annexes ne soient pas éloignées de plus de 30 m des bâtiments d'habitation.

*Nota Bene : En l'absence de PPRif opposable, les autorisations d'urbanisme sont susceptibles de faire l'objet de restrictions concernant la superficie des extensions autorisées afin de ne pas accroître l'exposition de personnes dans les zones soumises à un aléa feux de forêt.*

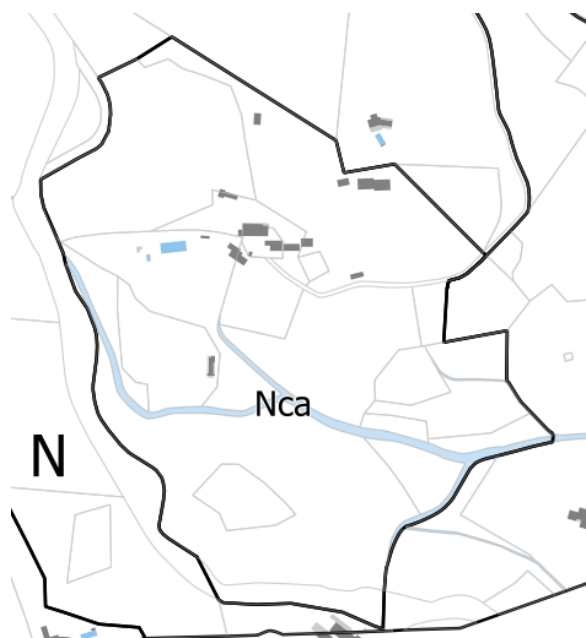
## Secteur Nh

- Hameaux historiques
- Règles d'extensions, d'annexes et d'architecture plus strictes qu'en zone N pour préserver les formes urbaines des hameaux



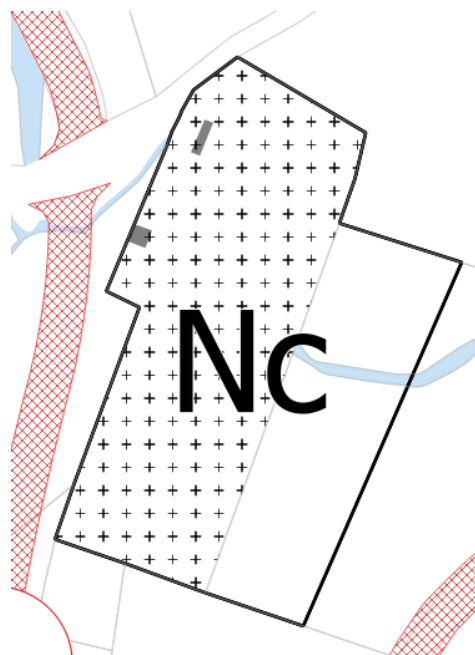
Secteur Nca

Camping existant  
Extension de la surface de  
plancher limitée à 30%



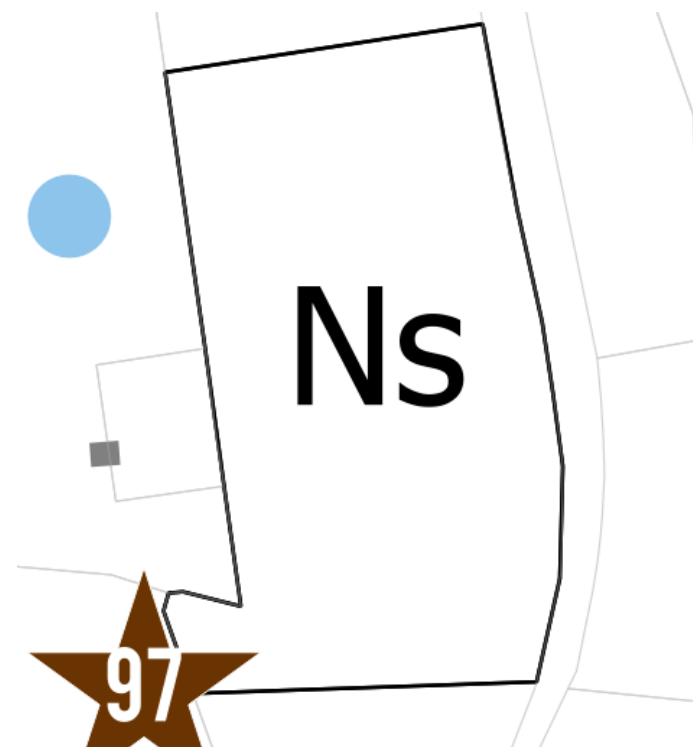
Secteur Nc

Cimetière



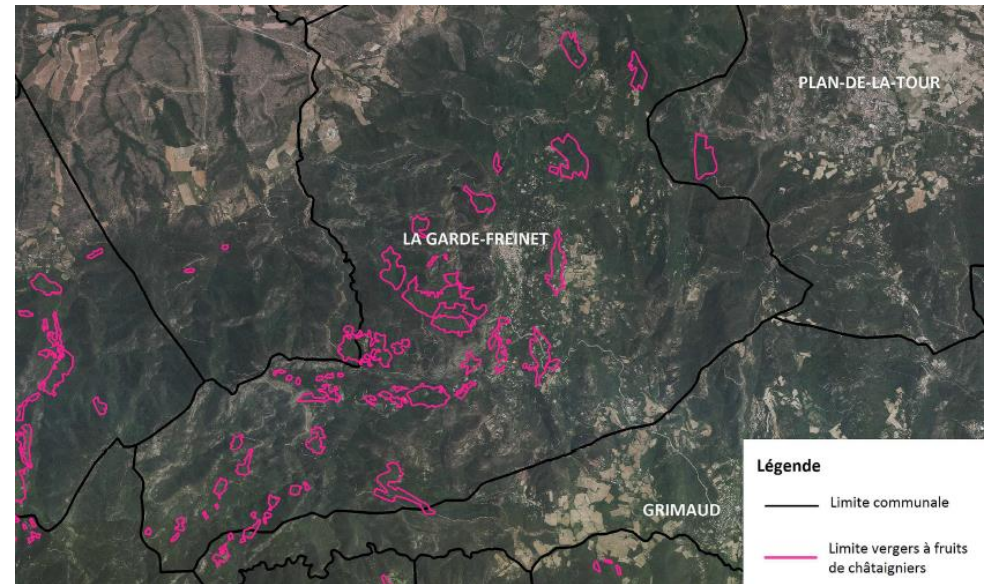
Secteur Ns

Station d'épuration



## QUID DE LA PRISE EN COMPTE DE LA CASTANÉICULTURE ?

- Classement en zone A lorsque demandé
- Classement en zone N sans EBC le cas échéant



Le code de l'urbanisme autorise la restauration des constructions de qualité dont il reste l'essentiel des murs porteurs :

*« La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée sous réserve des dispositions de l'article L111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »*

Les cabanons ancestraux peuvent notamment faire l'objet d'une restauration à ce titre.



## QUID DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS ?



### Espaces boisés classés

- Ils permettent une protection des bois et forêts
- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdite = pas de coupes d'arbres (sauf dans le cadre de plans de gestion)
- Un classement qui concerne les coteaux les plus boisés de la commune situés en zone naturelle desquels sont exclus :
  - les voiries (dont DFCl) et réseaux hydriques
  - les habitations et leurs environs dans un rayon de 100 m
  - les espaces castanéicoles existants ou en projet

- I. RAPPEL DE LA PROCÉDURE
- II. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES
- III. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE : EXPLICATION
- IV. PRÉSENTATION DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT
- V. QUESTIONS & ECHANGES

## ET MAINTENANT ?

- Séance de questions – réponses suite à la présentation
- Mise à disposition des plans de zonage et du règlement
- Réponses aux questions individuelles
  
- Arrêt du PLU programmée le 17/08/2016
  
- Une enquête publique qui aura lieu en fin d'année 2016

# *QUESTIONS & ECHANGES*



**MERCI DE VOTRE PARTICIPATION**