



# PLAN LOCAL D'URBANISME LA GARDE-FREINET

## 1 - NOTICE

*Modification n°1*

## SOMMAIRE

<b>1. Préambule .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Modifications engagées suite au recours du préfet.....</b>	<b>4</b>
2.1. Précisions des indicateurs relatifs à l'évaluation de l'application du PLU concernant la biodiversité et les milieux naturels .....	4
2.2. Insertion de fiches d'identification du bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les annexes du règlement.....	5
<b>3. Modifications des oap .....</b>	<b>11</b>
3.1. Modifications apportées à l'OAP Sud Village.....	11
3.2. Modifications apportées à l'OAP ST JOSEPH.....	14
<b>4. Modifications Règlementaires diverses .....</b>	<b>16</b>
4.1. Compléments apportés au règlement.....	16
4.2. UA - Modifications diverses .....	21
4.3. Zone UT - Corrections d'une erreur de chiffre dans les règles de reculs applicables aux constructions de moins de 3,60 m de hauteur à l'égout du toit .....	22
4.4. Zone 1AU - Destinations autorisées.....	22
4.5. Zone N - Application des règles N6 et N7 relative aux secteurs Nh .....	23
4.6. Compléments d'information à la liste des ER.....	23
<b>5. Modifications graphiques diverses.....</b>	<b>24</b>
5.1. Erreur de libellé pour la zone de ville-vielle/bon-vallon.....	24
5.2. Rectification graphique de l'emplacement du moulin à vent n°25 .....	26
5.3. Suppression de l'ER n° 5 .....	26
5.4. Evolution des pistes de DFCl : suppression de l'ER n° 20 et Repositionnement de l'ER n°32.....	27
5.5. Corrections de la toponymie .....	30
<b>6. Mise à jour des annexes du PLU .....</b>	<b>31</b>
6.1. Annexion du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome du Cannel .....	31
6.2. Annexion du Règlement Départemental de Défense de la Forêt contre l'incendie.....	31

## 1. PREAMBULE

La commune de La Garde-Freinet dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23 mars 2017. Au regard du retour d'application des règles, il comporte quelques dispositions qui nécessitent d'être adaptées :

- Corriger ou supprimer le tracé de certains Emplacements Réservés ;
- Annexer le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome du Cagnet ;
- Compléter et corriger l'inventaire du patrimoine identifié dans le PLU ;
- Corriger une erreur graphique du zonage qui indique une lettre A dans une zone classée naturelle et identifiée comme telle ;
- Corriger la toponymie de secteurs quartiers sur le cadastre ;
- Préciser certaines dispositions règlementaires suite au retour d'application du règlement depuis l'approbation du PLU, dont notamment adapter l'OAP au sud du Village (réduction de l'OAP) et de l'OAP St Joseph.

En parallèle, l'examen du PLU par le préfet (contrôle de légalité) l'a amené à formuler plusieurs observations sous forme de recours gracieux dont deux nécessitent des adaptations du document :

- détailler les indicateurs relatifs à l'évaluation de l'application du PLU concernant la biodiversité et les milieux naturels ;
- ajouter des fiches d'identification du bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

C'est l'objet de cette première modification du PLU.

Il est rappelé que cette procédure respecte les dispositions de l'article L.153-36 à L153-40 du Code de l'Urbanisme. En effet les PLU peuvent faire l'objet d'une modification lorsqu'il n'est pas envisagé :

1. Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2. Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Aucune évaluation environnementale n'est nécessaire dans le cadre de cette procédure. L'autorité environnementale ayant émis un avis négatif au dossier de cas par cas présenté.

Les pièces du PLU corrigées dans le cadre de la présente modification sont les suivantes :

- plan de zonage
- règlement ;
- orientations d'aménagement et de programmation ;
- annexes : Plan d'Exposition au Bruit et RDDFCI.

## 2. MODIFICATIONS ENGAGEES SUITE AU RECOURS DU PREFET

### 2.1. PRECISIONS DES INDICATEURS RELATIFS A L'ÉVALUATION DE L'APPLICATION DU PLU CONCERNANT LA BIODIVERSITE ET LES MILIEUX NATURELS

L'article R151-3 du Code de l'Urbanisme dispose que le rapport de présentation « définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées. »

Tout projet de territoire durable doit en effet apporter une amélioration de la situation initiale au regard des finalités du développement durable, et ce pour chaque domaine d'action (la gestion de la consommation de l'espace, de l'eau, des déchets et des pollutions, la préservation des espaces naturels et des paysages...).

Le PLU approuvé contient déjà une série d'indicateurs, mais M. le préfet dans son recours a exprimé la nécessité de les compléter. Le tableau suivant remplace celui existant dans le PLU afin d'être le plus précis possible. Les caractères en rouge représentent ce qui a été modifié ou ajouté par rapport à la version initiale du PLU.

Thèmes	Indicateurs	Sources
Protection et valorisation du paysage/Patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> <li>Protection des grands espaces naturels et agricoles : plaine et massif des Maures</li> <li>Protection du petit patrimoine naturel et urbain architectural (lavoirs, oratoires, arbres remarquables...)</li> <li>Maintien des caractéristiques architecturales du centre-historique et des hameaux</li> <li>Création d'espaces verts</li> </ul>	Commune Suivi des projets urbains
Ressource en eau	<ul style="list-style-type: none"> <li>Documents de gestion ;</li> <li>État des masses d'eau qualité des cours d'eau.</li> </ul>	Agence de l'eau
Assainissement	<ul style="list-style-type: none"> <li>Capacité et efficacité des unités de traitement des eaux usées</li> </ul>	Commune (gestion en régie)
Occupation du sol et consommation d'espace	<ul style="list-style-type: none"> <li>Suivi de la consommation d'espace et superficie des zones après modifications du PLU</li> </ul>	Commune

<b>Milieu naturel, agricole et biodiversité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Protection des grands espaces naturels et agricoles : plaine et massif des Maures</li> <li>• Maintien effectif de l'intégrité et le fonctionnement de la trame verte et bleue</li> <li>• Respect de la limite de la consommation d'espaces sur les terres agricoles et naturels</li> <li>• Nombre de constructions/extensions réalisées en zone A, N</li> <li>• Maintien de la surface d'Espaces Boisés Classés</li> <li>• Intégration de la nature en ville, mise en place de corridors écologiques au sein du tissu urbanisé</li> <li>• Création d'alignements arborés</li> </ul>	<i>Commune</i>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Surface du territoire communal intégrant une ZNIEFF</li> <li>• Surface du territoire communal intégrant un site Natura 2000</li> <li>• Action de valorisation de la biodiversité</li> <li>• Action de régulation de la fréquentation des sites Natura 2000</li> <li>• Permis déposés comportant une étude d'incidence Natura 2000</li> <li>• Nombre d'inventaires Faune Flore réalisés et espèces protégées découvertes</li> </ul>	<i>DREAL PACA</i>
<b>Production de déchets de collecte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tonnage des déchets pas habitants</li> </ul>	<i>CCGST</i>

## 2.2. INSERTION DE FICHES D'IDENTIFICATION DU BATI POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION DANS LES ANNEXES DU REGLEMENT

Dans le cadre de son recours, M. le Préfet demande également que des fiches descriptives des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, validés par la CDPENAF, soient insérées dans le règlement du PLU.

Dans la présente notice, une fiche d'identification est établie pour les cinq bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Ces fiches localisent et caractérisent ces bâtiments.

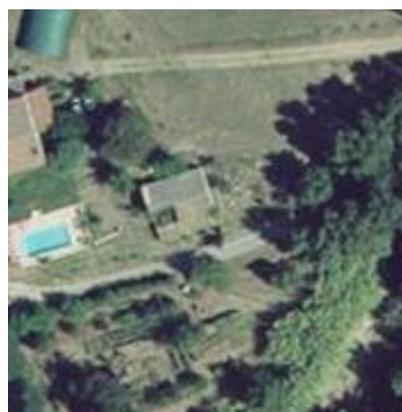
Ces fiches d'identification sont donc référencées à l'article 11 des dispositions générales du règlement et ajoutées aux annexes.

N°	Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination
1	<p data-bbox="199 331 470 398"><b>Hameau Les Plaines- Ancien abri agricole</b></p> <p data-bbox="199 443 1500 510">Description : L'abri est couvert d'un toit (en tuiles de terre cuite) formé en bâtière. Celui-ci est soutenu par des poutres en bois. Les murs sont en briques. L'abri est ouvert sur l'extérieur.</p> <p data-bbox="199 544 550 577">Etat actuel : bon état général</p> <div data-bbox="199 622 778 987">  </div> <div data-bbox="805 622 1471 987">  </div> <div data-bbox="464 1048 1240 1563">  </div>

**Hameau Les Plaines-  
Ancien bâtiment agricole partiellement transformé**

Description : Le bâtiment agricole se divise en plusieurs corps de bâtiments distincts. Il est couvert d'un toit en taule pour une partie et l'autre en ardoise d'argile. La toiture est posée en appentis. Les murs de soutènements sont en ciment.

Etat actuel : Dégradé



2



**Hameau Les Plaines-**

**Annexes agricoles adossées à une habitation existante**

Description : Bâtiment couvert d'un toit en tuiles de terre cuite. Les murs sont en pierres et recouvert par un crépi beige. Deux fenêtres en R+1 de part et d'autre du bâtiment. Au rez-de-chaussée se trouve une porte de grange des 2 côtés.

Etat général : Bon état général à l'exception du crépi qui s'effrite



3



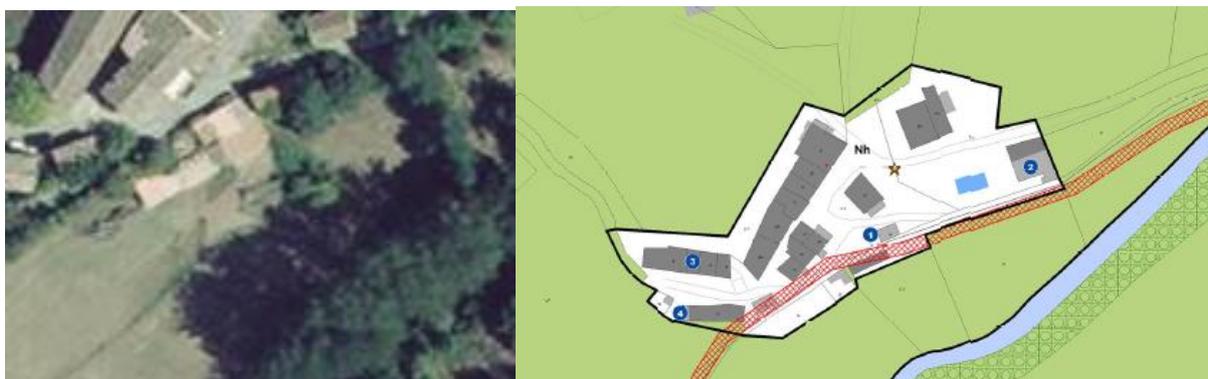
### Hameau Les Plaines-

#### Remise agricole adossée à une habitation existante

Description : La remise agricole est une extension d'une habitation. Elle se caractérise par une toiture en bâtière et se compose de tuiles en terre cuite. Les murs de soutènements sont en pierres et en crépis. Ce bâti est typique de l'urbanisation locale.

Etat Général : Bon état général

4

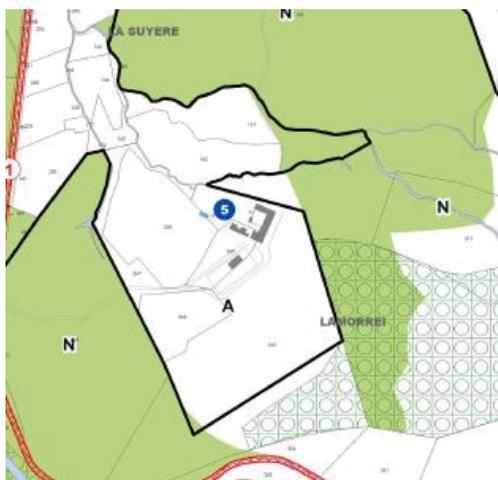


**Château Les Launes –  
Maison de maître**

Description : Ce bâti en R+1 est implanté au sein d'une propriété viticole. De facture récente, elle reprend les codes des maisons de maître provençales. La toiture est en bâtière (tuiles en terre cuites). Les murs de soutènements sont recouverts d'un crépi jaune.

Etat Général : Excellent état général

5



## 3. MODIFICATIONS DES OAP

### 3.1. MODIFICATIONS APPORTEES A L'OAP SUD VILLAGE

Situé légèrement au sud du village, à proximité des équipements sportifs de la commune, ce site représente une opportunité de développement à proximité des aménités du village. L'aménagement de ce site classé en 1AUh vise à répondre aux besoins en matière de production et de diversification du parc de logement et à optimiser le foncier disponible dans le village.

Le PLU approuvé en 2017 avait figé les principes d'aménagement en termes de circulation, de stationnement, d'intégration/qualité urbaine et paysagère, d'implantation et de vocation de futures constructions dans cette zone.

Afin de s'adapter au mieux au contexte local, certaines adaptations mineures sont à opérer sur l'orientation d'aménagement initiale :

- **Suppression sur la partie Nord** de l'orientation d'aménagement au profit de la zone à l'Ouest en habitat individuel groupé. La mise en place de l'habitat individuel/groupé permettra de compenser en termes de logements la diminution de l'OAP au regard de la parcelle supprimée. Du fait de la réduction de l'OAP, la zone au Nord sera donc rattachée à la zone UB attenante à la parcelle. Le périmètre de l'OAP porté sur le document graphique est également adapté.
- **Création d'une voirie de bouclage interne** afin de permettre une meilleure circulation dans le futur quartier et de tenir compte de l'impossibilité à court terme de réaliser des perméabilités sur les quartiers voisins, faute de maîtrise foncière et de la présence de maisons formant un front bâti continu. Cela permet également de compenser la suppression de l'ER n°5.
- **Adapter la continuité de liaisons douces en suivant le nouveau tracé** de l'axe de circulation.

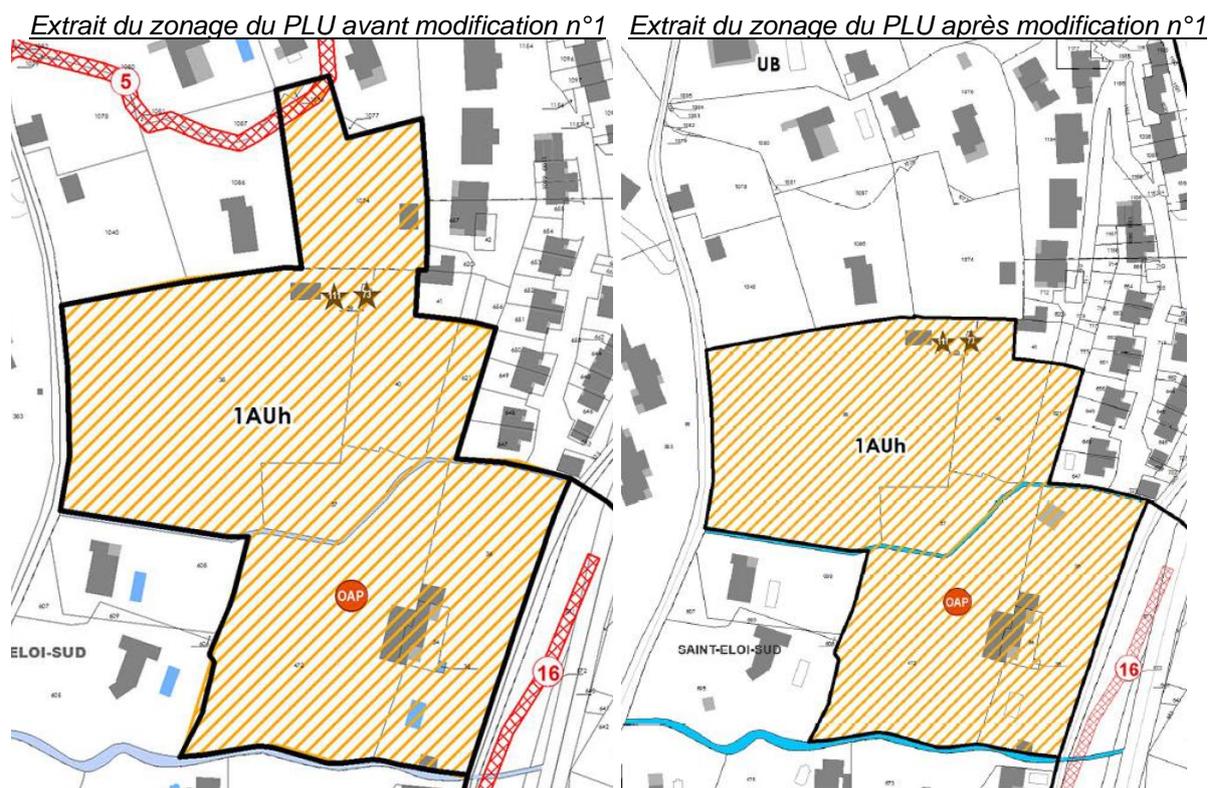
Au regard des premières études de faisabilité et d'insertion réalisées par différents aménageurs, il semble plus logique de n'implanter sur ce site que de l'habitat individuel et groupé. La destination des constructions est donc également actualisée, sans remettre en cause les objectifs de productions de logements.

Les principes paysagers et de la gestion des interfaces du quartier sont quant à eux renforcés :

- la frange tampon paysagère prévue devra être fortement boisée et végétalisée afin de limiter les nuisances visuelles et les covisibilités avec les habitations environnantes
- des connexions complémentaires, utilisables uniquement pour les services d'incendie et de secours, devront être réalisés avec le quartier St Eloi.

La prise en compte des risques est également rappelée. Les aménagements réalisés devront tenir compte des problématiques de risque incendie et de ruissellement. Pour cela, ceux-ci devront :

- respecter les dispositions du règlement en ce qui concerne la rétention des eaux pluviales. Le projet ne devra pas aggraver les problématiques existantes de ruissellement et ne devra pas avoir d'impact sur les habitations existantes.
- respecter les dispositions du règlement départemental de défense extérieur contre l'incendie du SDIS, annexé au PLU, en particulier les règles suivantes :
  - o des poteaux incendies devront être judicieusement implanter et disposer d'un débit de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 h ;
  - o les voies devront avoir une largeur de 5 m et ne pas constituer d'impasse sur une longueur supérieur à 80m ;
  - o des liaisons et des bouclages avec les voies et accès existants ou futurs devront être recherchés. A ce titre, des emplacements de 4 m de large permettant ces liaisons devront être prévus. Ces emplacements pourront être réservés uniquement aux secours ;
  - o la nécessité de maintenir une liaison entre la départementale 558 et la rue de Famarane/ chemin du Débat devra être respectée à terme.



OAP avant modification n°1

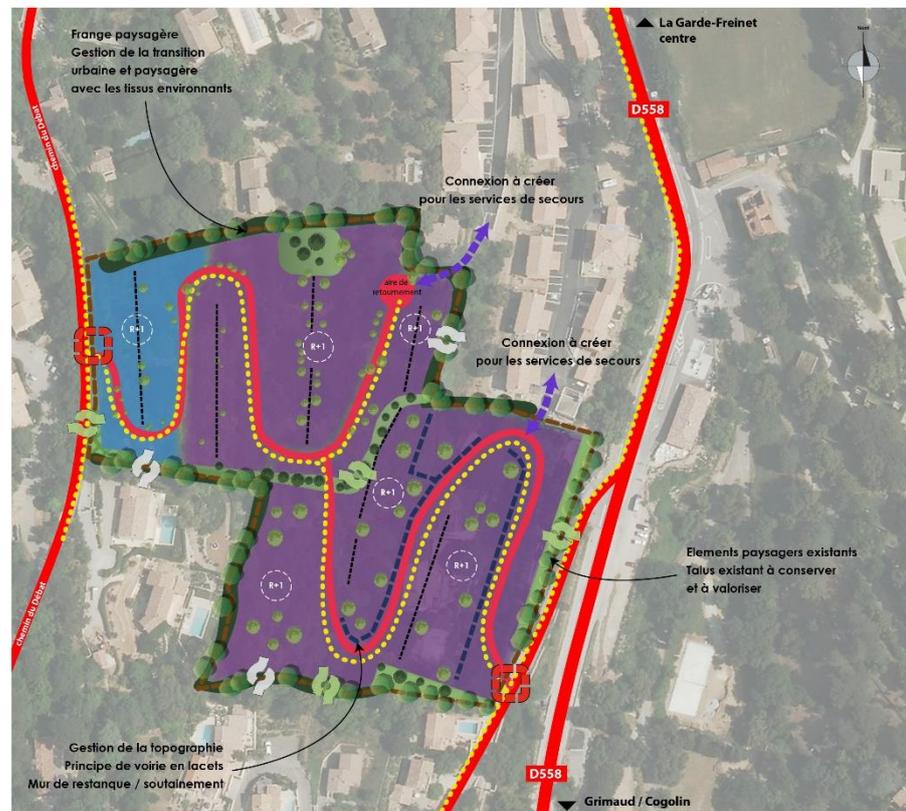
- PERIMETRE ET LIMITES**
- Périimètre du site
- CARACTERISTIQUES DU BATI**
- Principe d'orientation du bâti
  - (R+1) Hauteur maximum autorisée
- VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI**
- Habitat individuel
  - Habitat indiv. ou groupé
  - Habitat intermédiaire
  - Stationnement
- CIRCULATION ET 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 soutènement
  - Gestion de la topo
  - Couture urbaine / paysagère



LA GARDE FREINET // OAP SUD VILLAGE

OAP après modification n°1

- 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
- CIRCULATION ET DEPLACEMENTS**
- Principe d'accès principaux
  - Principe de desserte principale / secondaire
  - Connexion
  - Principe de liaison douce
- PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES**
- Espace vert Paysager
  - Frange tampon paysagère
  - Mur de soutènement
  - Gestion de la topo
  - Couture urbaine / paysagère



LA GARDE FREINET // OAP SUD VILLAGE

### 3.2. MODIFICATIONS APPORTEES A L'OAP ST JOSEPH

Suite à l'approbation du PLU en 2017, des études de faisabilité sur l'OAP St Joseph ont été menées. Celles-ci ont conduit à affiner le nombre de logements réalisables, de 8 au lieu des 6 identifiés initialement. Ces études ont également montré que le stationnement dévolu à l'opération était insuffisant. Afin de permettre la réalisation de suffisamment de places de stationnements en lien avec les projets, la bande dévolue au stationnement sous le mur de restanque est agrandie pour autoriser du stationnement en bataille. Du stationnement devant les logements est également intégré. Cela décale de quelques mètres la bande de constructibilité ainsi que les jardins.

Le nombre de logements indicatifs est également modifié pour passer de 6 à 8.

Il est également prévu :

- sur le schéma graphique que les jardins ne se limitent pas simplement aux espaces aménagés et végétalisés, mais peuvent intégrer les espaces dans lesquels une végétation rase est nécessaire pour maintenir une coupure avec les incendies.
- que des annexes (terrasses, piscines, abris de jardin...) pourront être réalisées dans les jardins sous couvert d'intégration dans le grand paysage et à condition de ne pas accentuer les problématiques de risque. L'implantation de constructions facilitant la propagation depuis le massif vers le village pourra à ce titre être interdite. Les annexes n'étaient spécifiquement interdites mais n'étaient pas à l'inverse clairement autorisées. Cette disposition vient donc éclaircir la possibilité d'en réaliser.

Il est également précisé que le muret de séparation devra être conservé ainsi que l'aire de battage dont le stationnement restera public.

*Muret à partir duquel sera réalisé le stationnement*



OAP avant modification n°1



LA GARDE FREINET // OAP SAINT JOSEPH

- 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'îlot paysager
  - ▨ Frange tampon paysagère
  - Couture urbaine /paysagère

OAP après modification n°1



LA GARDE FREINET // OAP SAINT JOSEPH

- 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
- 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'îlot paysager
  - ▨ Frange tampon paysagère
  - Couture urbaine /paysagère

## 4. MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES DIVERSES

### 4.1. COMPLEMENTS APPORTES AU REGLEMENT

#### APPLICATION DES REGLES AUX REGARD DES CONSTRUCTIONS LEGALES

Suite à de multiples demandes, il est rappelé dans le préambule de chacune des zones du PLU que les règles du PLU s'appliquent uniquement pour les constructions légalement autorisées.

Cette précision est ajoutée dans le Nota Bene rappelant que les règles des dispositions générales s'appliquent à chacune des zones.

#### COMPLEMENTS APPORTES A LA LISTE DU PATRIMOINE IDENTIFIE DANS LE CADRE DE L'ARTICLE 10 DES DISPOSITIONS GENERALES.

Le PLU de La Garde-Freinet identifie et protège le patrimoine vernaculaire de la commune. Les articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme disposent en effet que le PLU peut

- « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »
- « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

La présente modification :

- précise concernant l'aire de St Joseph (patrimoine n°42), que la protection concerne l'aire de battage ainsi que son muret de soutènement : le premier élément demeure en effet lié au second.
- complète la liste du patrimoine en ajoutant l'ancienne prison dans la liste des éléments patrimoniaux à protéger (parcelle AO 135).  
Il s'agit d'une maison de dépôt en fonctionnement de 1827, date d'inauguration de la prison, jusqu'au début du XXe siècle. Derrière cette fenêtre à barreaux, se cache une sombre pièce voûtée, exiguë (2,50 m par 2,70 m). Les prisonniers entraient par une petite porte de 1,50 m de hauteur, située sous un escalier.

L'annexe 3 du règlement relatif au patrimoine est complétée en conséquence.

Mur de l'ancienne prison



Extrait du plan de zonage modifié



## HARMONIE DES COULEURS

Le PLU précise dans toutes les zones du PLU qu'une palette de couleurs applicable aux façades et aux volets est disponible en mairie :

*« Il convient de se référer à la palette de couleurs déposée en mairie pour les teintes des façades et des volets autorisées »*

Afin de faciliter l'identification de ces couleurs, la palette est également annexée à titre indicatif au PLU dans l'annexe n°7 du règlement. Il est précisé dans les différents articles que :

*« Cette palette est intégrée en annexe 7 du présent règlement à titre indicatif ; seule celle présente en mairie faisant foi. »*

Des dispositions réglementaires nouvelles visant à favoriser l'harmonisation des couleurs entre bâtiments et annexes et entre bâtiments sont également intégrées dans la zone UA. Il s'agit de conserver et mettre en valeur les coloris traditionnels dans le village et éviter les effets « d'originalité » en contradiction :

*« Les annexes doivent être traités dans des teintes identiques à celles de leur construction principale. Les teintes entre bâtiments accolés doivent être différenciées afin de ne pas créer de linéaires monochromes. Les teintes choisies doivent concourir à préserver et renforcer l'harmonie générale de la rue dans laquelle le ou les bâtiments s'inscrivent. »*

*La teinte des volets doit être traités en lien avec le bâtiment et doivent également concourir à l'harmonie générale de la rue. »*

### Extrait de la palette de couleurs annexée



1 Miel



2 Doré chaud



3 Pierre claire



4 Ocre intense



5 Sable blond



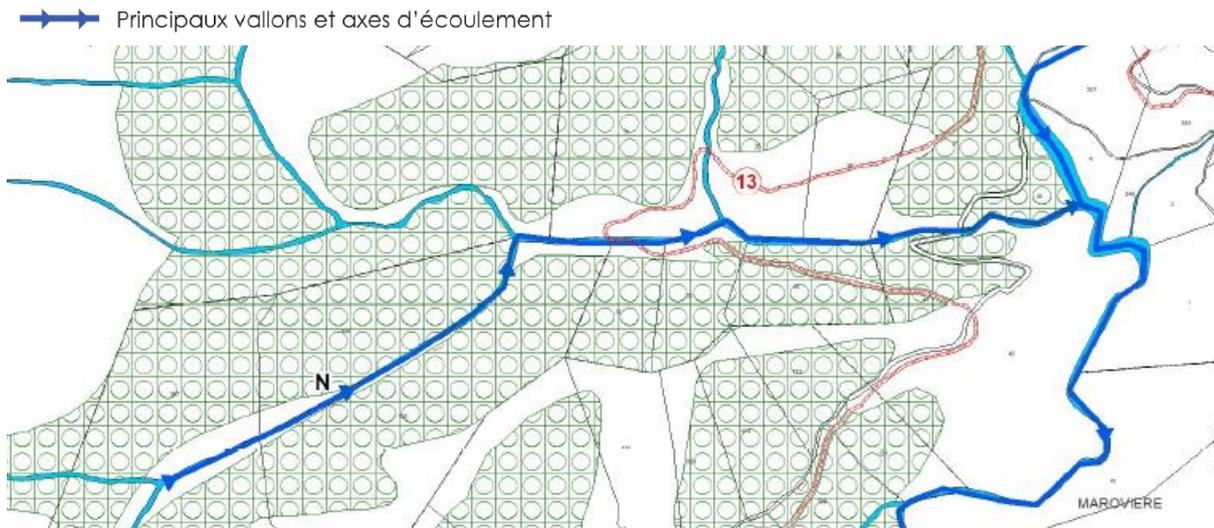
6 Jaune ivoire

### TRAITEMENT DU RUISSELLEMENT

L'article 13.4 des dispositions générales du règlement PLU impose des reculs par rapports aux vallons et ruisseaux identifiés. Le plan de zonage n'identifie cependant pas ces vallons et ruisseaux. Le plan de zonage est donc complété avec les données d'identification disponibles auprès de l'IGN.

Cependant, par mesure de sécurité, il est proposé de généraliser cette règle à tous les vallons et ruisseaux. Le terme « identifiés » est donc supprimé de cet article.

*Afin de prendre en compte le ruissellement, en sus des règles définies dans chacune des zones, les constructions devront respecter un recul minimal de 5 m de l'axe des ruisseaux (permanents ou temporaires) et vallons **identifiés**.*



### IMPOSITION D'UN RETRAIT DES PORTAILS

Afin de permettre une desserte des parcelles plus sécurisée sans bloquer la circulation sur les voies, il est proposé de reculer la limite d'implantation des portails afin que l'attente avant l'entrée dans la parcelle s'effectue directement sur la parcelle.

Les articles 11 des zones UB, UT, 1AU, 2AU, A et N sont complétés avec la mention suivante :

*Les portails et leurs piliers ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur maximale. **Un retrait de 5 mètres devra être respecté depuis l'alignement ou le bord de chaussée.***

Cette disposition ne s'applique pas en zone UA où toutes les constructions doivent être à l'alignement.

**TRAITEMENT DES MURS DE SOUTÈNEMENT**

Afin d'améliorer l'intégration paysagère des constructions dans la pente et limiter les mouvements de sols, les conditions de mise en œuvre de mur de soutènement sont renforcées. Leur hauteur maximale est réduite de 2 à 1,50 m et la largeur entre deux murs de restanque doit désormais être a minima égal à la hauteur des murs, contre la moitié au paravent.

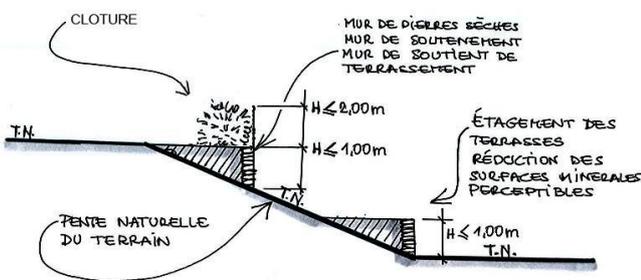
Cas d'un mur de soutènement

Lorsque la limite de parcelle et la clôture sont concernées par un mur de soutènement, celui-ci devra être réalisé perpendiculairement à la pente. Tout mur ne pourra excéder une hauteur maximale  $h$  de ~~2,00 m~~ 1,50 m, la profondeur entre deux murs devant être supérieure ou égale à ~~la moitié de~~ la hauteur du mur.

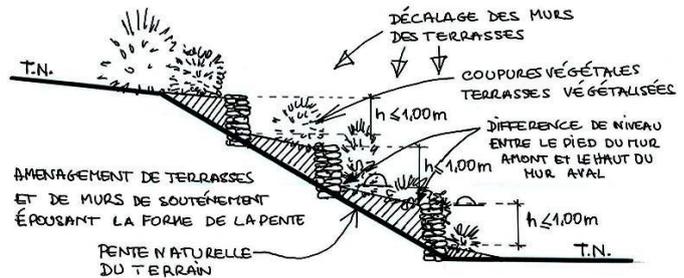
L'ensemble « mur de soutènement » et « mur bahut et dispositif de clairevoie » ne peut dépasser une hauteur maximale  $H$  de 2,00 m. Il est recommandé de planter la terrasse entre deux murs avec des essences locales pour masquer au mieux la hauteur du mur.

Les schémas illustratifs sont mis à jour pour tenir compte des hauteurs réglementaires.

Avant modification

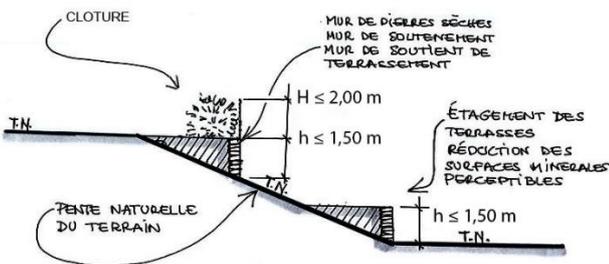


Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public

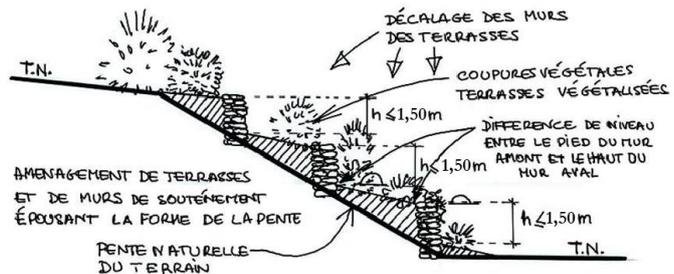


Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public

Après modification



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public



Exemple de clôture autorisée avec mur de soutènement sur domaine public

Ces dispositions sont mises à jour dans les zones UA, UB, 1AU, 2AU, A et N. Elles sont ajoutées dans la zone UT.

**AJOUT D'UN NOUVEAU BATIMENT POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION**

En plus des 5 bâtiments déjà identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au PLU approuvé, un nouveau bâtiment est ajouté. Il s'agit d'un ancien garage agricole intégré dans un ensemble bâti de plusieurs habitations sur la parcelle AB79. Ce bâtiment ne présente plus d'intérêt agricole compte tenu de ses caractéristiques techniques et de sa localisation en plein cœur du hameau des Plaines.

La fiche suivante est ajoutée à l'annexe n°6 du règlement du PLU.

**Hameau Les Plaines**

**Ancien garage agricole situé dans le tissu bâti**

Description : Ce bâtiment constitue un ancien hangar agricole situé au cœur de l'ensemble bâti utilisé comme espace résidentiel. Il se caractérise par une toiture à double pente et se compose de tuiles en terre cuite. Les murs de soutènements sont en pierres et en crépis. Ce bâti est typique de l'urbanisation locale.

Etat Général : bon état général

6



## 4.2. UA - MODIFICATIONS DIVERSES

### PARAGRAPHE INTRODUCTIF DE LA ZONE UA

La présentation de la zone UA est complétée de la sorte afin de mieux en comprendre les caractéristiques :

*La zone UA correspond **pratiquement** au village historique de La Garde Freinet. Elle est concernée par un périmètre qui correspond au périmètre historique du village, identifié à partir du cadastre Napoléonien dans lequel l'ensemble des éléments bâtis sont identifiés au titre de l'article L151-19. Elle correspond à une zone à dominante d'habitat, de commerce, d'artisanat et d'équipements.*

### REGLES DE RECLS A L'ARTICLE UA7

Dans la bande des 15 m comptée à partir de l'alignement, les constructions situées sur des terrains dont la largeur est supérieure à 8 m peuvent s'implanter de manière semi-continue. Le règlement ne définit pas cependant la largeur de recul minimale à respecter. Cette absence de règle peut conduire à générer des reculs très disparates en fonction des cas (20 cm, 0,5 m, 3 m...). Afin de prévoir des reculs suffisants entre constructions dans la bande de 15 m, l'imposition d'un recul de 3 m minimum est insaturée.

L'article UA7 est complété de la sorte :

*Si la distance d'une limite séparative à l'autre est supérieure à 8 m, la construction pourra s'aligner sur une seule limite et obligatoirement où existe une construction voisine. La façade qui n'est pas alignée sur la limite séparative devra permettre une extension du bâtiment en continu. En cas de recul, celui-ci devra être d'au minimum 3 mètres.*

### REGLEMENTATION DE L'EMPRISE AU SOL (ARTICLE UA9)

Bien que le village de La Garde Freinet soit densément urbanisé, il subsiste en fonction des parcelles des espaces verts résiduels qu'il convient de préserver. Pour cela, il convient de limiter l'emprise au sol des constructions afin que l'intégralité des parcelles ne puissent être bâties.



L'article UA9, initialement non réglementé, est donc complété afin que les terrains situés en dehors de la bande des 15 m situées le long des voies ne fassent l'objet que d'une urbanisation limitée à hauteur de 50 % :

#### *Non-réglementé*

*Le coefficient d'emprise au sol :*

- *n'est pas réglementé dans la bande des 15 m à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue ;*
- *est limité à 50% maximum au-delà de la bande des 15 m à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.*

### PRECISION DE TERMES DANS L'ARTICLE UA10

L'article UA10 détermine une hauteur maximale pour les constructions (9m) et définit également un certain nombre d'exceptions. A ce titre, il est précisé que des hauteurs « différentes » peuvent être autorisées. Etant entendu que la hauteur de 9 m est une hauteur maximale, et non une norme, cette exception concerne donc des hauteurs « supérieures ». Afin de faciliter la compréhension de l'article, ces deux termes sont échangés.

*La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 m.  
Des hauteurs ~~différentes~~ supérieures peuvent être autorisées :*

### PRECISION SUR LES VOLETS ROULANTS EN UA11

L'interdiction des volets roulants ne trouve un intérêt que dans les espaces les plus sensibles d'un point de vue architectural. Cela correspond au périmètre du village historique. Il est donc proposé de limiter cette interdiction à ce seul périmètre et non à l'ensemble de la zone UA. L'article UA11 est modifié en conséquence.

*Dans le périmètre historique du village identifié sur le document graphique, les volets roulants ne sont pas autorisés à l'exception de ceux-liés aux garages et aux vitrines commerciales dès lors que ceux-ci sont intégrés dans la façade*

## 4.3. ZONE UT - CORRECTIONS D'UNE ERREUR DE CHIFFRE DANS LES REGLES DE RECLS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS DE MOINS DE 3,60 M DE HAUTEUR A L'EGOUT DU TOIT

L'article UT 7 prévoit un recul de 4 m des constructions par rapport aux limites séparatives mais prévoit également des règles dérogatoires pour les constructions de moins de 3,60 m de hauteur à l'égout du toit. Cependant, la règle dérogatoire fait mention d'une bande de recul de 3 m, alors que la règle générale définit bien une bande de 4 m. En cas de non-implantation en limite séparative, le recul imposé est plus large que cette bande de 4 m (5m imposé). Il s'agit d'erreur de références qu'il convient de corriger par une uniformisation à 4 m.

*Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu avec un recul minimum de 4 m des limites séparatives.*

*Des implantations différentes peuvent être autorisées :*

- *pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,60 m à l'égout du toit situées dans la bande de recul des 4 m. Dans ce cas, ces constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou doivent respecter un recul minimal de 4 m ;*

## 4.4. ZONE 1AU - DESTINATIONS AUTORISEES

L'article 1AU1 n'interdit pas expressément les bureaux dans les zones 1AU et l'article 1AU2 ne conditionne pas leur réalisation. Ils sont donc de fait autorisés dans toutes les zones 1AU et dans les OAP. Cependant, le fait que les OAP ne précisent pas leur localisation peut engendrer un doute quant à la possibilité de réaliser cette destination des constructions. Pour lever ce doute, l'article 1AU2 est complété en précisant que les constructions à destination de bureaux sont autorisées même si elles ne sont pas localisées sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;

L'article 1AU2 autorise l'artisanat sous-couvert de respecter l'OAP. Cependant, aucune OAP du PLU en vigueur n'autorise l'artisanat. De ce fait, la référence à cette destination des constructions est supprimée. Il en est de même pour les articles 1AU9 et 1AU13.

#### 4.5. ZONE N - APPLICATION DES REGLES N6 ET N7 RELATIVE AUX SECTEURS NH

Afin de faciliter la compréhension des règles relatives à l'implantation des constructions dans le secteur Nh, il est précisé que les 2,50 m renvoient à une notion de hauteur.

Article N6

*Les constructions annexes peuvent être implantées à l'alignement ou doivent respecter un recul minimal de 1 m dès lors qu'elles mesurent moins de 2,50 m de hauteur. Elles doivent respecter un recul minimum de 5 m le cas échéant.*

Article N7

*Les constructions annexes peuvent être implantées en limites séparatives ou doivent respecter un recul minimal de 1 m dès lors qu'elles mesurent moins de 2,50 m de hauteur. Elles doivent respecter un recul minimum de 5 m le cas échéant.*

#### 4.6. COMPLEMENTS D'INFORMATION A LA LISTE DES ER

L'emplacement réservé n°9, intitulé « Aménagement du chemin d'accès au Moulin » est renommé « Aménagement du chemin d'accès et des abords du Moulin de l'Adret » pour tenir que l'ER a été instauré également pour aménager le pourtour du moulin.

Les superficies des ER n°9 et 10 sont manquantes. La liste est complétée en conséquence (respectivement 4324 et 2703 m<sup>2</sup>).

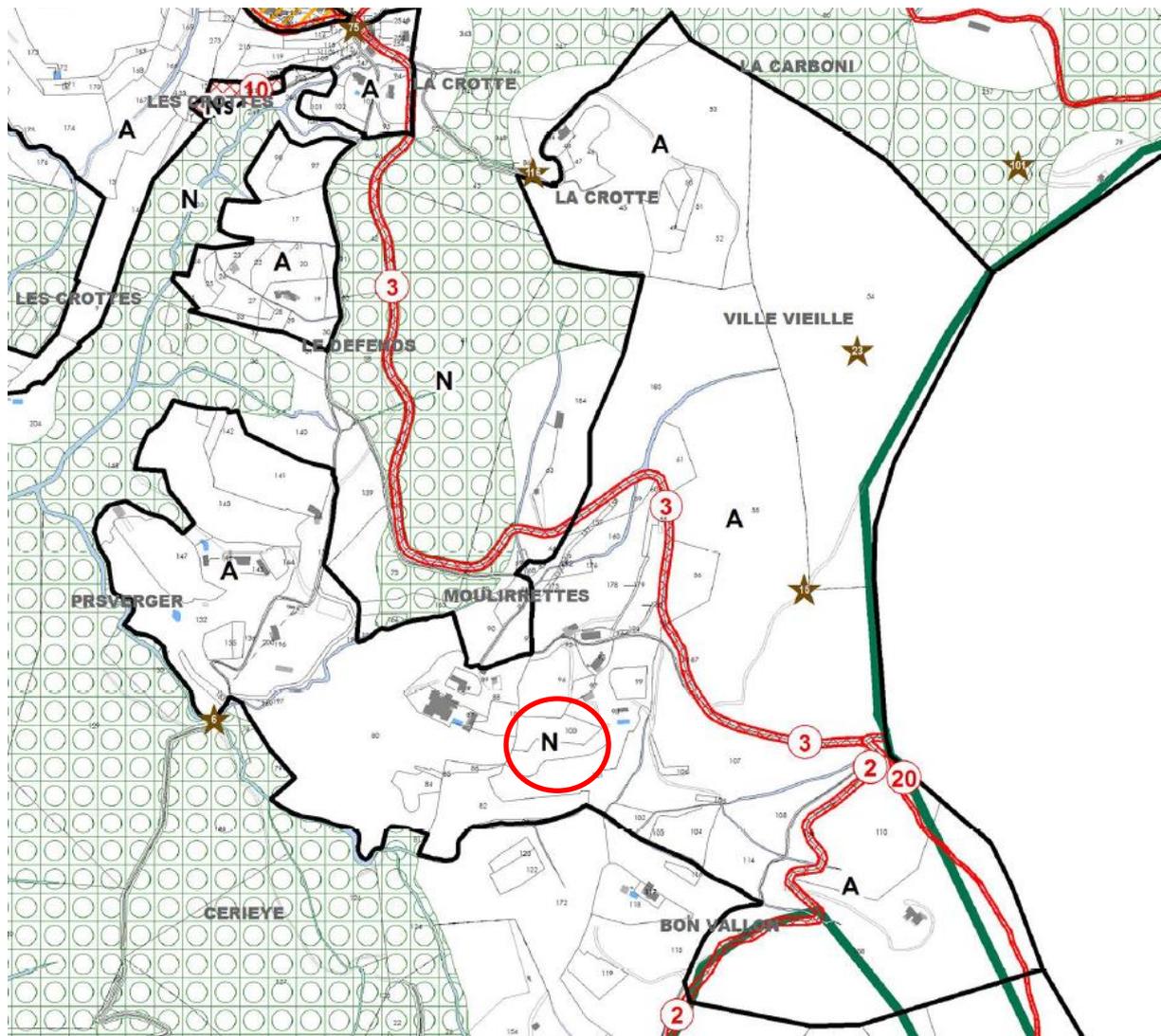
## 5. MODIFICATIONS GRAPHIQUES DIVERSES

### 5.1. ERREUR DE LIBELLE POUR LA ZONE DE VILLE-VIEILLE/BON-VALLON

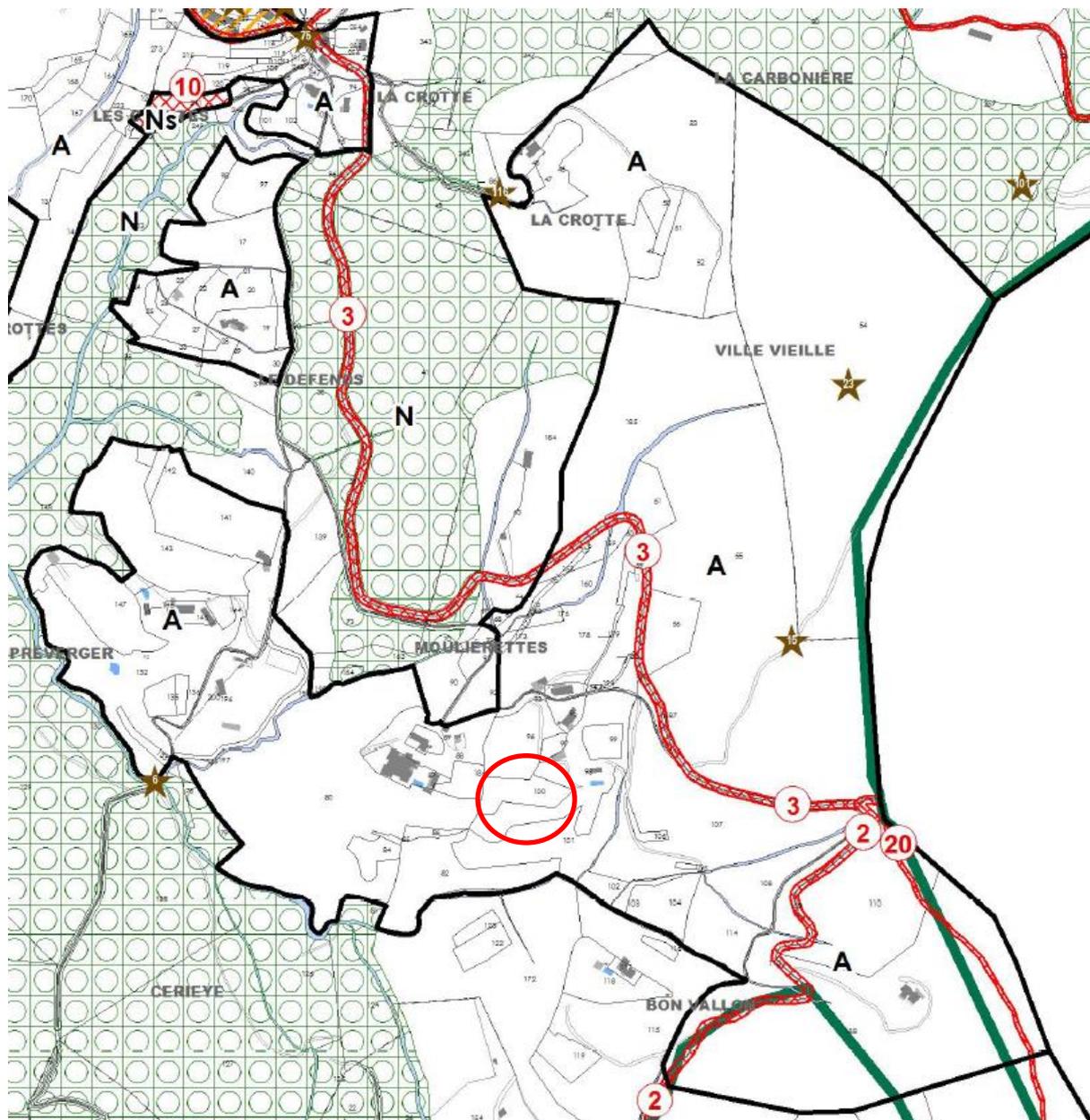
Suite à l'approbation du PLU de la commune de La Garde Freinet, une erreur graphique a été identifiée. La zone A de ville-vieille/bon-vallon, située dans la planche Nord, contient un indice « N » renvoyant à une zone naturelle, créant une possible confusion sur le zonage. S'agissant bien d'une zone agricole, comptabilisée telle que dans le PLU en vigueur ; il convient de procéder à la correction de cette erreur graphique.

La présente modification procède donc à la suppression de cet indice N au sein de la zone agricole.

*Extrait du zonage du PLU approuvé*



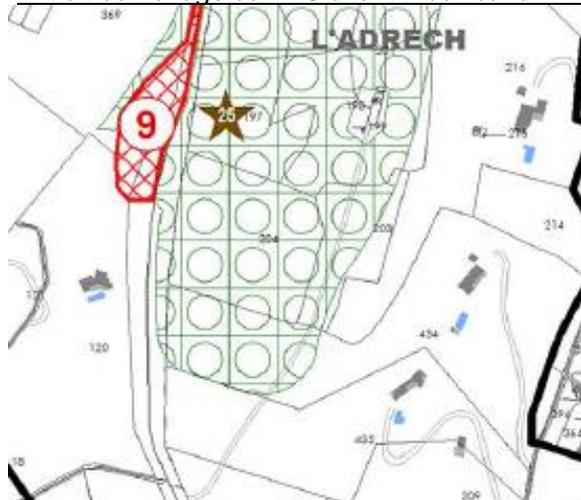
*Extrait du zonage du PLU après modification n°1*



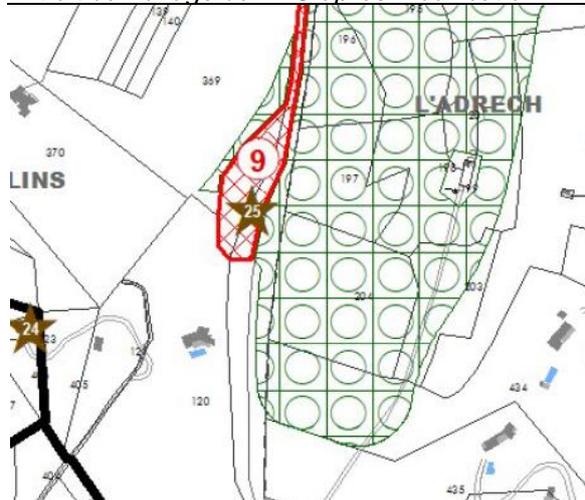
## 5.2. RECTIFICATION GRAPHIQUE DE L'EMPLACEMENT DU MOULIN A VENT N°25

Le Moulin à vent de l'Adrech référencé au numéro 25 de la liste du patrimoine identifié dans le cadre de l'article 10 des dispositions générales du règlement est mal localisé sur le zonage du PLU approuvé. La présente modification corrige cette erreur graphique.

*Extrait du zonage du PLU avant modification n°1*



*Extrait du zonage du PLU après modification n°1*



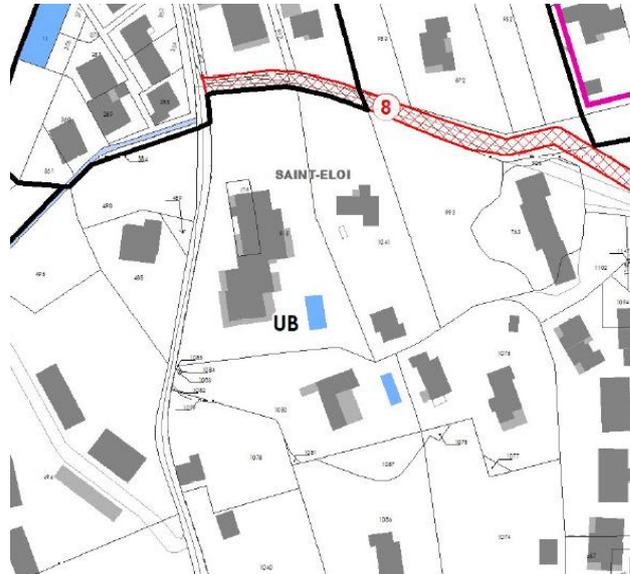
## 5.3. SUPPRESSION DE L'ER N° 5

L'emplacement réservé n°5 relatif à la création d'une voie de liaison entre la rue du Débat et la rue Famorane est supprimé, la topographie rendant finalement impossible sa réalisation. Il est compensé par le bouclage de l'OAP (cf. évolution de l'OAP Sud Village).

*Extrait du zonage avant modification*



*Extrait du zonage du PLU après modification*

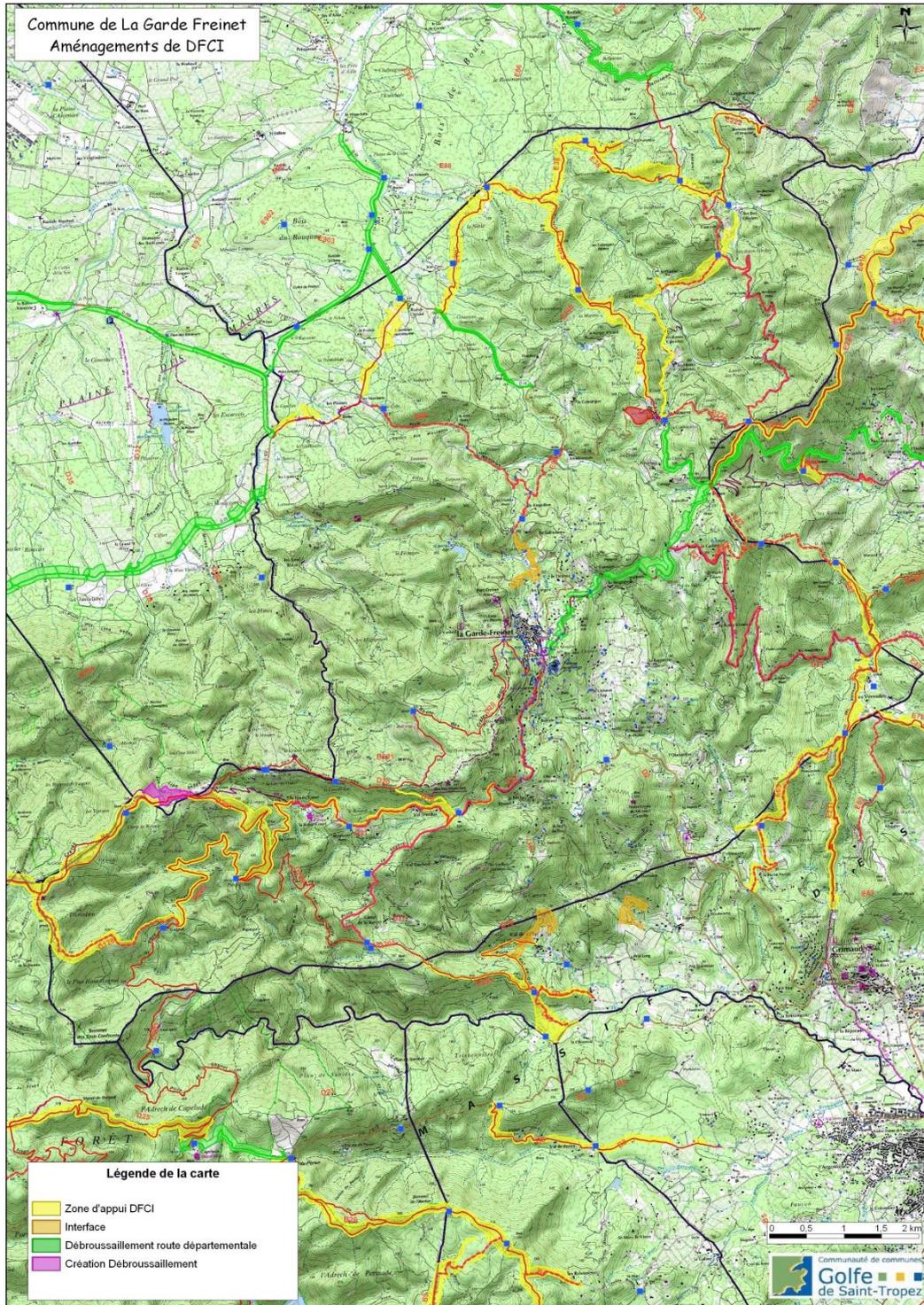


La liste des ER est mise à jour en conséquence.

## 5.4. EVOLUTION DES PISTES DE DFCI : SUPPRESSION DE L'ER N° 20 ET REPOSITIONNEMENT DE L'ER N°32

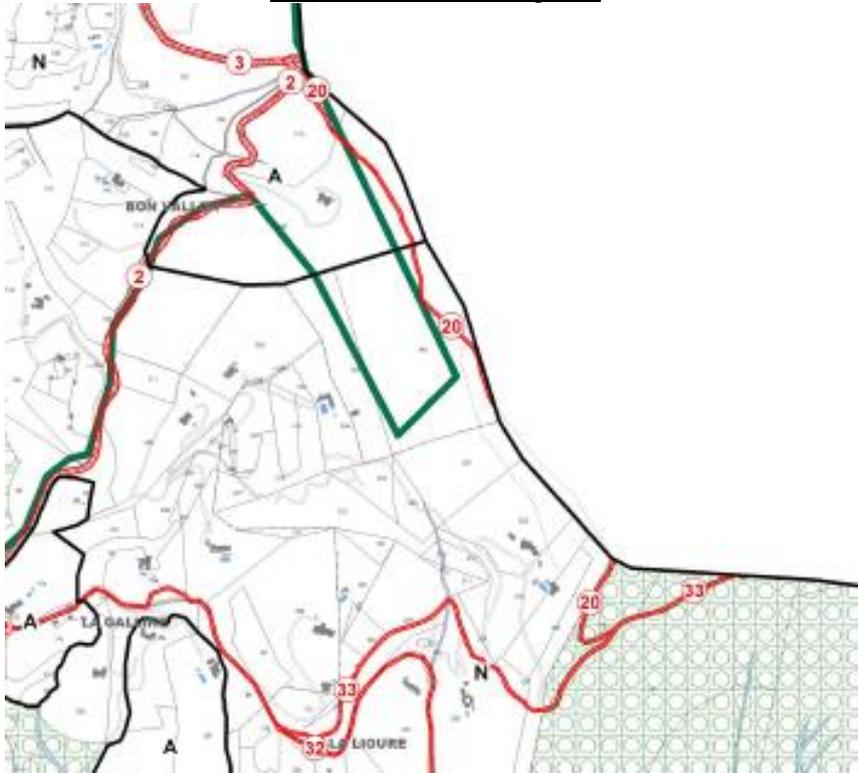
Le Plan Intercommunal de Débroussaillage et d'Aménagement Forestier de la communauté de commune du Golfe de Saint-Tropez détaille les conditions d'intervention des services d'incendie et de secours et précise notamment les aménagements nécessaires pour intervenir dans la forêt des Maures. Ce plan précise les aménagements de pistes de DFCI qu'il convient de réaliser.

Le PLU traduit ces pistes par des emplacements réservés permettant leur aménagement (création ou élargissement). Il existe toutefois des différences que la présente modification entend corriger.

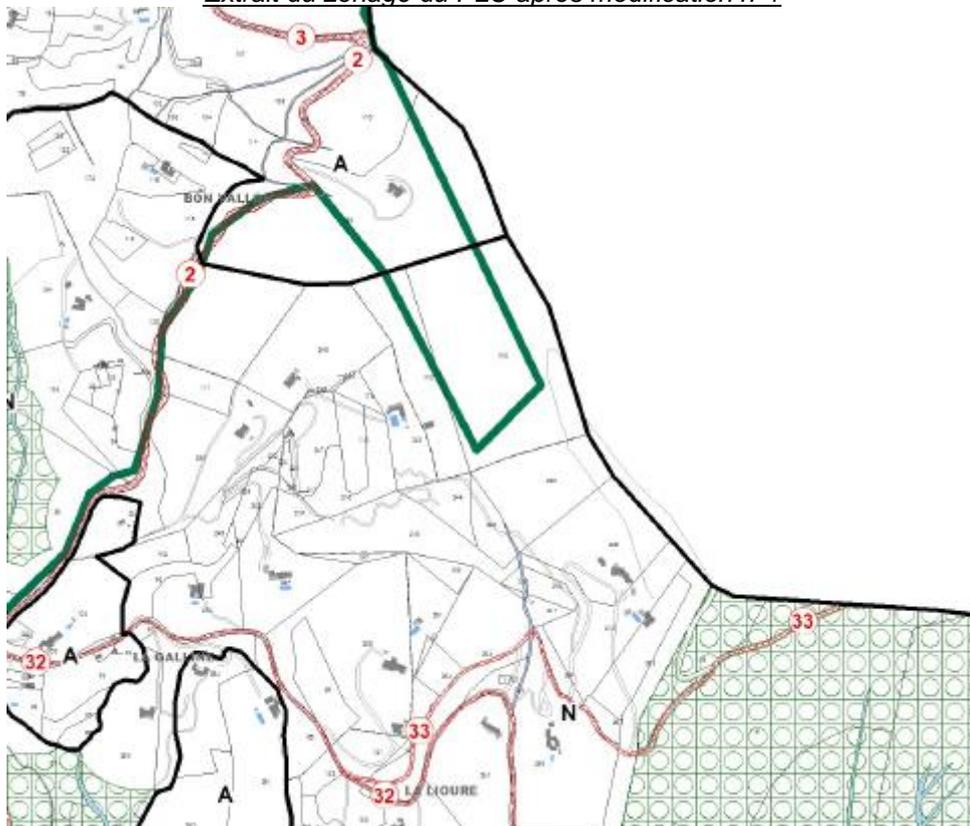


La piste DFCI correspondant à l'Emplacement Réservé n°20 n'a pas été retenue dans le PIDAF en cours d'élaboration en parallèle du PLU. Cet emplacement réservé résiduel est donc supprimé. Cette suppression permet de plus de prendre en compte le jugement du TA N° 1702301 en date du 12 juillet 2018 annulant cet ER.

*ER n°20 du PLU en vigueur*

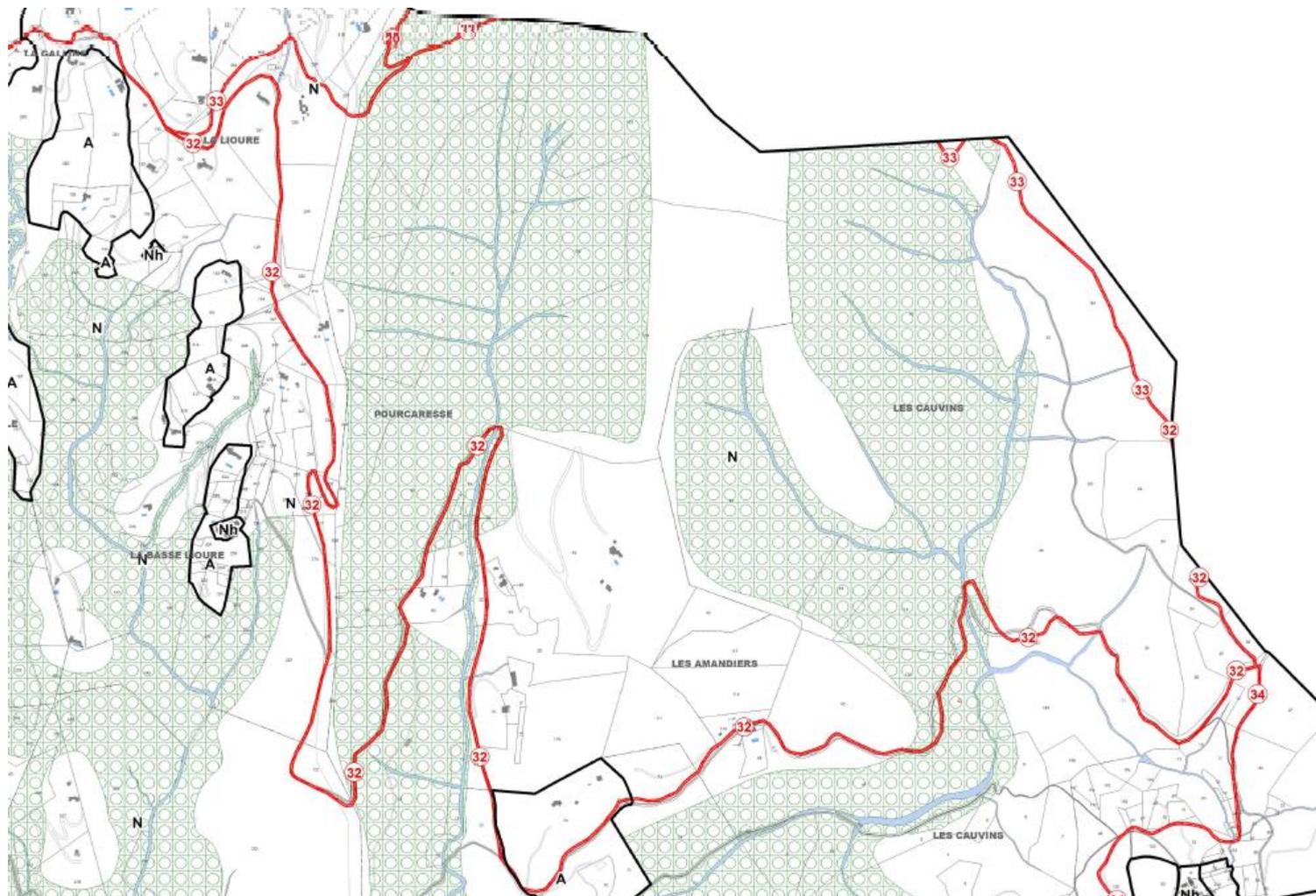


*Extrait du zonage du PLU après modification n°1*

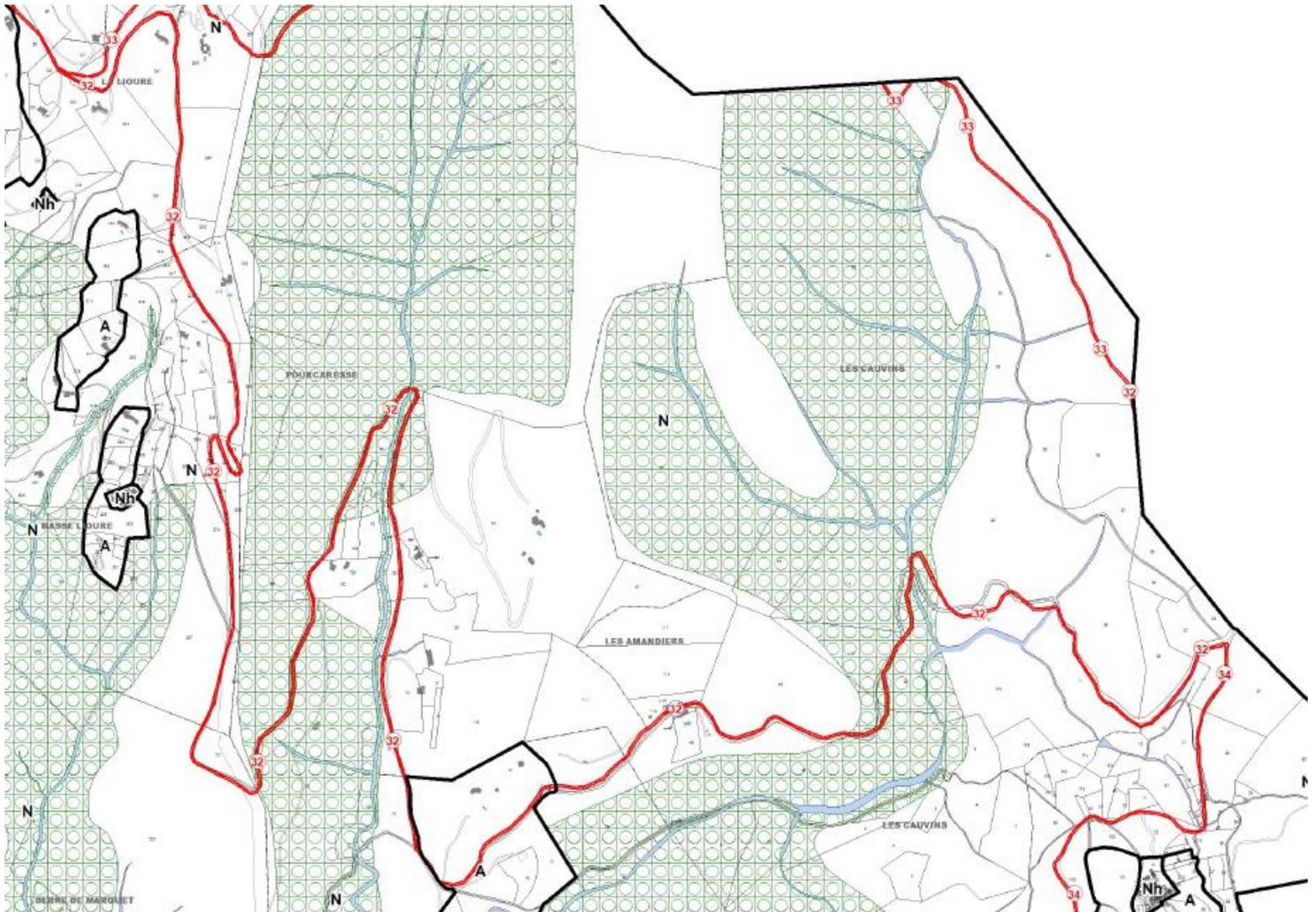


L'ER n°32 relatif à l'aménagement de la piste DFCI de la Galine doit être légèrement repositionné (recalage) par rapport au zonage approuvé en mars 2017. L'objectif de ces pistes est d'assurer la continuité d'un réseau défensif contre la propagation des incendies. Le repositionnement de l'ER n°32 permet de donner à son réseau plus de cohérence et de faciliter l'intervention des services d'incendie et de secours.

ER n°32 du PLU en vigueur



*Extrait du zonage du PLU après modification n°1*



La liste des ER est mise à jour en conséquence.

### 5.5. CORRECTIONS DE LA TOPONYMIE

Dans le dossier de PLU approuvé, certains noms de quartiers présentés dans le cadastre ont leurs lettres disposant d'accent tronquées. Ce défaut d'affichage est corrigé avec l'actualisation des noms des quartiers.

## 6. MISE A JOUR DES ANNEXES DU PLU

### 6.1. ANNEXION DU PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DE L'AERODROME DU CANNET

Le PEB de l'aérodrome du Luc-Le Cannet, qui concerne les communes du Luc-en-Provence, du Cannet-des-Maures, de Vidauban et de La Garde-Freinet a été approuvé. Ayant valeur de Servitude d'Utilité Publique, il doit être annexé au PLU.

Ces règles sont opposables au même titre que celles du PLU. Dans les zones du PLU concernées par l'application des règles du PEB, ce sont les règles les plus strictes qui s'appliquent.

LE PEB est joint aux annexes du PLU en tant que servitude d'utilité publique.

### 6.2. ANNEXION DU REGLEMENT DEPARTEMENTAL DE DEFENSE DE LA FORET CONTRE L'INCENDIE

Afin de lutter efficacement contre les incendies de forêts, le Service Départemental d'Incendie et de Secours du Var a édicté un règlement départemental de défense de la forêt contre l'incendie (RDDFCI) qui s'applique à tout projet d'aménagement. Ce règlement a été approuvé par arrêté préfectoral le 8 février 2017. Afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme et l'information du public, ce document est annexé au PLU.