

# NEOULES

## PLAN LOCAL D'URBANISME

Document n°1a

### Exposé des motifs

### Modification de droit commun n°1



Approbation du PLU : DCM du 23/01/2018

Modification du PLU approuvée par : DCM du 26/04/2022



## Table des matières

1	Historique des procédures .....	3
2	Objet de la modification n°1 de droit commun .....	3
3	Choix de la procédure de modification de droit commun .....	4
4	Liste des modifications apportées au règlement écrit : pièce 4.1.1 .....	5
4.1	Modifications réglementaires apportées aux annexes en zones U .....	5
4.1.1	<i>Précisions apportées aux secteurs avec polygones d'emprises maximales .....</i>	<i>5</i>
4.1.2	<i>Précisions apportées à la réglementation relative aux annexes sur l'ensemble des zones U et 1AU .....</i>	<i>6</i>
4.2	Autres modifications réglementaires apportées à la zone Ua .....	7
4.2.1	<i>Réglementation des auvents et marquises .....</i>	<i>7</i>
4.2.2	<i>Réglementation des climatiseurs.....</i>	<i>7</i>
4.2.3	<i>Les constructions autorisées dans le secteur Uaj.....</i>	<i>8</i>
4.2.4	<i>Les changements de destination spécifiques en zone Ua.....</i>	<i>8</i>
4.2.5	<i>Plantations des aires de stationnement .....</i>	<i>9</i>
4.3	Modifications réglementaires apportées à la règle de hauteur en zones Ub, Uc et Ud .....	10
4.4	Modifications réglementaires relatives aux murs identifiés au plan de zonage.....	12
4.5	Précisions réglementaires sur les constructions autorisées dans les jardins identifiés en zones U.....	13
4.6	Modifications réglementaires relatives aux secteurs indicés « v ».....	14
4.7	Modifications réglementaires apportées aux voies à créer sur terrains en pente .....	15
4.8	Autres modifications réglementaires apportées aux zones Ub, Uc et ou Ud .....	16
4.8.1	<i>Création du sous-secteur Udr.....</i>	<i>16</i>
4.8.2	<i>Ajout d'une emprise maximale à vocation unique en secteur Uda .....</i>	<i>17</i>
4.8.3	<i>Précision réglementaire en zone Ud insistant sur le respect du PADD .....</i>	<i>18</i>
4.8.4	<i>Précisions réglementaires apportées à l'article 11 de la zone Ud relatif aux toitures .....</i>	<i>19</i>
4.8.5	<i>Précisions réglementaires apportées à l'article 12 des zones Ub Uc Ud.....</i>	<i>19</i>
4.8.6	<i>Précisions réglementaires apportées à l'article 6 des zones Uc et Ud.....</i>	<i>20</i>
4.8.7	<i>Précisions réglementaires apportées à l'article 13 des zones Ub, Uc et Ud.....</i>	<i>21</i>
4.9	Modifications réglementaires apportées à la zone Ue.....	22
4.10	Modifications réglementaires apportées à la zone A.....	23
4.11	Modifications réglementaires apportées à la zone N .....	25
4.12	Modifications réglementaires apportées à l'ensemble des zones du PLU .....	27
5	Liste des modifications apportées aux emplacements réservés : pièce 4.1.3 et plan 4.2 .....	29
6	Liste des modifications apportées au zonage : pièces 4.2 .....	32
6.1	Modifications des ER : voir chapitre 5 du présent document.....	32
6.2	Création du sous-secteur Udr.....	32
6.3	Correction d'erreurs matérielles .....	33
6.4	Ajout d'un polygone d'emprise maximale à vocation unique .....	36
6.5	Modification de 2 polygones d'emprise maximale.....	36
6.6	Identification sur le zonage, des murs répertoriés dans la liste du patrimoine.....	37
6.7	Identification de la trame verte urbaine en zones Uc et Ud.....	38
7	Liste des modifications apportées au rapport de présentation du PLU approuvé : pièce 1 .....	40
8	Compatibilité avec le PADD du PLU approuvé.....	42
9	Compatibilité avec le Scot Provence Verte Verdon approuvé en janvier 2020 .....	43

## 1 Historique des procédures

Elaboration du PLU	Approbation DCM du 23 janvier 2018
Modification n°1 de droit commun	<i>Prescrite par arrêté le 2 août 2021</i> <i>Approuvée par DCM du 26 avril 2022</i>

## 2 Objet de la modification n°1 de droit commun

La procédure de modification n°1 poursuit les objectifs suivants :

- Compléments à rajouter dans le règlement du PLU (pièce n° 4.1.1. du PLU) permettant de :
  - faciliter l’instruction des autorisations d’urbanisme ;
  - intégrer au mieux les futures constructions dans le site ;
  - préciser les règles relatives aux zones constructibles et aux jardins identifiés en zones urbaines ;
  - définir des règles relatives aux implantations en bordure des murs identifiés au zonage ;
  - réguler la densification en affinant la règle de hauteur, et les emprises en RDC et en étage ;
  - Détailler la réglementation relative aux annexes (garages, piscines ...) sur l’ensemble du territoire ;
  - Prendre en compte les risques de mouvements de terrain et de ruissellement en complétant le règlement actuel : règles relatives au vide sanitaire, règle spécifique pour Cassède.
  - compléter les articles 3 relatifs aux accès sur terrains pentus ;
  - compléter les articles 10 et 11 relatifs aux règles de hauteur et d’aspect extérieur, dont les clôtures, pour assurer une meilleure insertion dans le site ;
  - corriger des erreurs matérielles : constructions existantes sur le zonage, cohérence entre règle écrite et polygone inscrit sur le zonage ;
  
- Compléments à rajouter dans le zonage du PLU (pièces n° 4.2.1, 4.2.2. et 4.2.3. du PLU) permettant de :
  - Rajouter un gabarit supplémentaire en zone Uda, non dédié à de l’habitation ;
  - Mettre à jour des emplacements réservés ;
  - Identifier les murs à protéger sur le plan de zonage ;
  - Créer un secteur spécifique Udr ;
  - Corriger des erreurs matérielles dont celles liées à la trame verte en milieu urbain.
  
- Mise à jour de la liste des emplacements réservés (pièce n° 4.1.3. du PLU) : création, suppression, correction ;

### 3 Choix de la procédure de modification de droit commun.

*Article L153-41 du code de l'urbanisme :*

*« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

*1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*

*2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*

*3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*

*4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »*

**Considérant ce qui précède, la commune de Néoules a donc lancé une procédure de modification de droit commun du PLU.**

## 4 Liste des modifications apportées au règlement écrit : pièce 4.1.1

Les éléments modifiés sont identifiés **en jaune et rouge**.

### 4.1 Modifications règlementaires apportées aux annexes en zones U

#### 4.1.1 Précisions apportées aux secteurs avec polygones d'emprises maximales

Les secteurs des zones urbaines du PLU qui comportent des polygones d'emprise maximale sont les secteurs Uag, Ubg, Ucg, Uda et Udg.

Les polygones d'emprise figurent sur les plans de zonage. Le règlement du PLU précise les règles de constructibilité de ces zones.

La présente procédure vient apporter quelques précisions :

#### ■ Cas des annexes hors gabarits : Extrait du règlement modifié : zone Ua, Ub, Uc et Ud

- Hors de ces emprises, **seules seront autorisées** : une piscine par unité foncière, et **les annexes à la construction principale limitées à 80m<sup>2</sup> d'emprise cumulées**.

Cette règle est rappelée dans le règlement des zones suivantes :

Zone :	Article 2	Article 6	Article 7	Article 9
Ua				
Secteur Uag	x	x	x	x
Ub				
Secteur Ubg	x	x	x	x
Uc				
Secteur Ucg	x	x	x	x
Ud				
Secteur Uda	x	x	x	x
Secteur Udg	x	x	x	x

*Justification : la présente procédure autorise la construction d'annexes hors des polygones, lesquels sont réservés à la construction principale (habitation, ...). La superficie des annexes est règlementée : cette disposition vient harmoniser l'implantation des annexes dans l'ensemble des zones U.*

- Cas des annexes des constructions existantes : Extrait du règlement modifié : zone Ub, Uc et Ud

Pour les constructions existantes, une extension limitée à 30% de la surface de plancher existante **et les annexes sont autorisées**, dans le respect des autres règles de la zone.

Cette règle est rappelée dans le règlement des zones suivantes :

Zone :	Article 2	Article 6	Article 7	Article 9
Ub				
Secteur Ubg	x	x	x	x
Uc				
Secteur Ucg	x	x	x	x
Ud				
Secteur Uda	x	x	x	x
Secteur Udg	x	x	x	x

*Justification : Dans ces secteurs, lorsqu'il existe des constructions existantes, celles-ci n'étaient pas concernées par des polygones d'emprise. La présente procédure précise la constructibilité autorisée pour les annexes, afin d'harmoniser la règle des annexes à l'ensemble des zones U (qu'il y ait un polygone ou non, une construction existante ou non). Les autres règles du PLU règlementent les annexes : articles 7, articles 9 ...*

#### 4.1.2 [Précisions apportées à la réglementation relative aux annexes sur l'ensemble des zones U et 1AU](#)

- Extrait du règlement : article 8

**Les annexes (dont les garages) doivent être implantées :**

- soit à un minimum de **3 mètres** de la construction principale.
- soit accolées à la construction principale.

Cette règle est mentionnée dans le règlement (article 8) des zones suivantes :

Zone :	Article 8
Ua	x
Ub	x
Uc	x
Ud	x

*Justification : la présente procédure autorise l'implantation des garages accolés à la construction principale, ou bien en recul de 3m. Cette nouvelle disposition conserve la distance de 3 m et favorise le regroupement des annexes autour du bâtiment principal. La construction d'habitations compactes et économe en énergie est ainsi préconisée : c'est-à-dire avec une surface de murs externes réduite, pour diminuer au maximum les surfaces de déperdition de chaleur.*

■ *Extrait du règlement : article 13 du secteur Uda*

⊗ Dans le secteur Uda, les espaces non concernés par une emprise maximale de construction, et non concernés par l'implantation d'annexes, devront être non imperméabilisés et végétalisés permettant l'infiltration des eaux pluviales. .

*Justification : la présente procédure complète l'article 13 du secteur Uda. La zone Uda est un secteur urbain concerné par le périmètre du forage des Clos. Les espaces non bâtis doivent être non imperméabilisés et végétalisés. Il est donc nécessaire de préciser que les espaces non imperméabilisés ne concernent ni les polygones d'emprise, ni les annexes.*

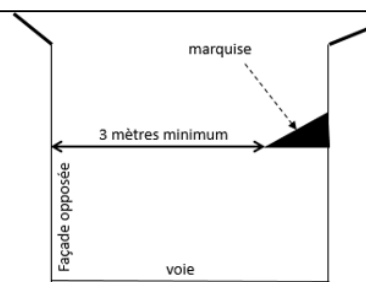
## 4.2 Autres modifications réglementaires apportées à la zone Ua

### 4.2.1 Règlementation des auvents et marquises

■ *Extrait du règlement modifié : article 11 de la zone Ua*

#### **Auvents et marquises**

- Les auvents en charpente bois et tuiles sur la façade sont interdits.
- Une marquise par façade est autorisée sous condition d'une largeur minimale de 3 mètres entre l'extrémité de la marquise et la façade opposée (voir schéma ci-contre)



*Justification : les voies étroites du village ancien (zone Ua), dans lesquelles les façades comportent des marquises ou auvents, sont impraticables par les véhicules à gros gabarit (ex : véhicules de secours). Afin de libérer le trafic et de faciliter l'accès aux secours, la présente procédure entend réglementer l'implantation des marquises de façon à ce qu'une largeur minimale de 3 m soit respectée. Les auvents en charpente bois et tuiles typiques des Alpes, et non compatibles avec l'architecture villageoise provençale, sont désormais interdits.*

### 4.2.2 Règlementation des climatiseurs

■ *Extrait du règlement modifié : article 11 de la zone Ua*

- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est interdite. autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux afin d'être invisibles.

*Justification : Les appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture étaient autorisés sous condition d'intégration architecturale. Or, ces conditions étaient difficiles à faire respecter. La présente procédure interdit en conséquence tout climatiseur en toiture dans le village de Néoules.*

#### 4.2.3 [Les constructions autorisées dans le secteur Uaj](#)

##### ■ Extrait du règlement modifié : article 2 de la zone Ua

- ☞ En secteur **Uaj** : les jardins et cours d'agrément doivent être maintenus, seuls sont autorisés :
- Un seul abri de jardin par unité foncière, en bois, pierres sèches ou à façades enduites, et recouverts d'un pan de toiture tuilée, d'une hauteur limitée à 3 m et d'une emprise au sol de 5m<sup>2</sup> maximum.
  - Une seule piscine par unité foncière et par construction à usage d'habitation, sous réserve que la surface totale de la piscine (plage et bassin) ne dépasse pas 50% de l'emprise totale du jardin.
  - Les espaces publics et les aires paysagères de stationnement.
  - Les voiries et cheminements piétons.
  - Les jardins privés, les jardins partagés et les jardins publics.
  - **Les équipements d'intérêt collectif et les services publics.**

*Justification : les secteurs Uaj, présents dans le centre village, de Néoules contribuent à préserver des espaces de respiration, de jardin, ou de convivialité ... La présente procédure ajoute à la liste des constructions et aménagements autorisés les « équipements d'intérêt collectifs et les services publics » afin de permettre les éventuelles extensions de ces équipements publics en secteur Uaj.*

#### 4.2.4 [Les changements de destination spécifiques en zone Ua](#)

##### ■ Extrait du règlement modifié : article 2 de la zone Ua

- Le changement de destination des locaux situés en rez-de-chaussée des rues et places suivantes n'est autorisé qu'à destination de services, de bureaux, de commerces ou d'artisanat, d'équipements publics, et d'intérêt collectif et à condition d'être sans nuisance pour le voisinage :
  - Placette de l'Etoile,
  - Place de la convention,
  - Place du Château,
  - Place de la Liberté,
  - Rue de l'Eglise,
  - Rue de la République,
  - Rue Jean Jaurès,
  - Avenue de la Libération,
  - Rue Aubanel,
  - Avenue de Provence,
  - **Rue du Berger,**
  - **Rue des Chasseurs,**
  - **Avenue Front Marcellin.**

*Justification : la liste est complétée par trois rues supplémentaires, dans le bus d'uniformiser la règle aux voies principales constituant le cœur du village.*

#### 4.2.5 Plantations des aires de stationnement

■ *Extrait du règlement modifié : article 13 de la zone Ua*

- Les aires de stationnement extérieures d'une superficie égale ou supérieure à **100 m<sup>2</sup>** doivent être végétalisées et plantées **à raison d'un arbre de haute tige (au moins 2 m de haut) pour quatre places de stationnement.**

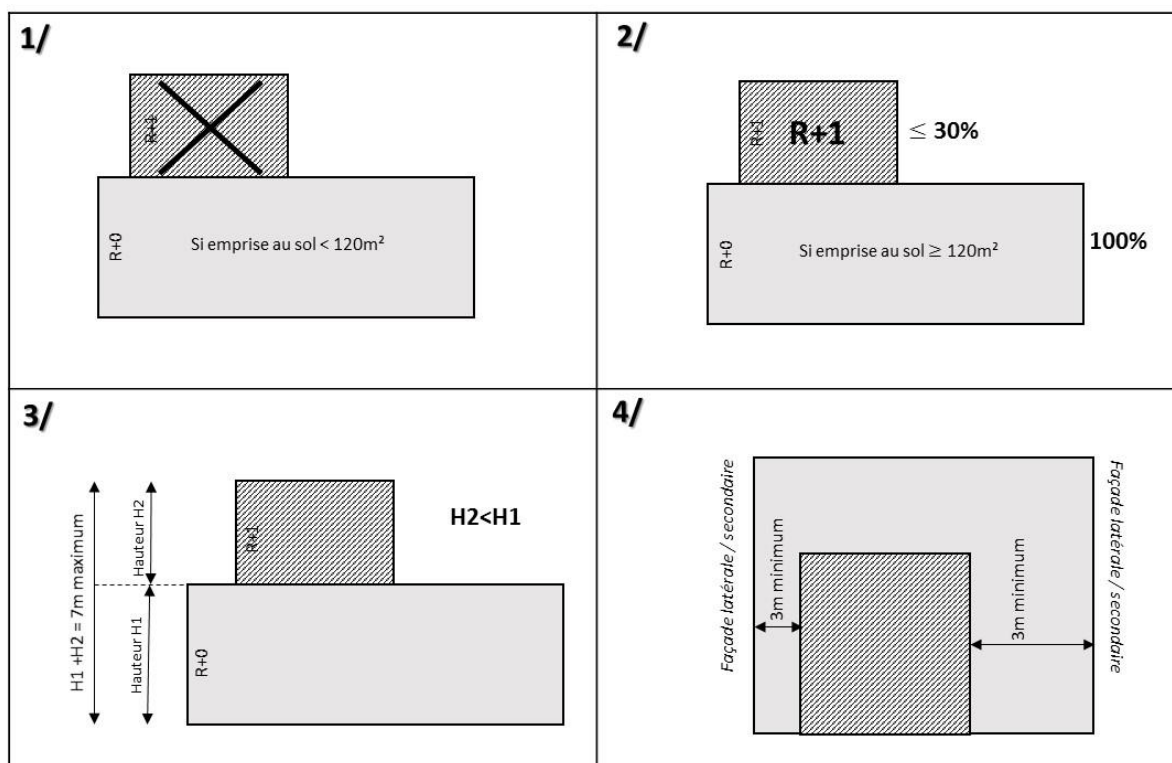
*Justification : Dans son avis daté du 22 février 2022, le Parc Naturel Régional de la Sainte Baume a demandé à ce que l'article 13 renforce ses dispositions relatives aux plantations des aires de stationnement . Extrait du courrier :*

Les dispositions réglementaires des articles 12 et 13 permettent d'encadrer l'aménagement des espaces dédiés au stationnement (perméabilité, aménagement paysager...). L'article 13 impose notamment la plantation d'arbres pour les aires de stationnement d'une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>. Afin de renforcer cette disposition, un nombre minimum d'arbres à planter pourrait être précisé : « Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige (au moins 2 mètres de haut) pour quatre places de stationnement ».

### 4.3 Modifications réglementaires apportées à la règle de hauteur en zones Ub, Uc et Ud

■ Extrait du règlement articles 10 des zones Ub, Uc et Ud

- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser 7 mètres.
- Toutefois, si le projet prévoit une construction avec un étage (R+1), les conditions suivantes doivent être réunies :
  - 1/ l'emprise au sol habitable du niveau R+0 devra atteindre au minimum 120m<sup>2</sup> ;
  - 2/ l'étage de la construction (R+1) ne pourra être supérieur à 30% de l'emprise au sol ;
  - 3/ l'étage de la construction (R+1) devra bénéficier d'une hauteur H inférieure à celle du niveau R+0 :  $H_2 < H_1$  ;
  - 4/ l'étage de la construction (R+1) devra être en recul de minimum 3 mètres des façades latérales ou secondaires, tel que représenté sur le schéma suivant :
- Conditions à réunir pour autoriser un étage R+1 :



Justification : le PLU approuvé en 2018 imposait, en zones résidentielles Ub, Uc et Ud, que l'étage (R+1) corresponde à moins de 30% de l'emprise au sol du niveau inférieur (R+0). La présente procédure entend compléter la règle avec trois conditions supplémentaires permettant d'améliorer la volumétrie et l'architecture de la construction. Des schémas concepts viennent illustrer la nouvelle règle.

Schéma 1/ et 2/ : L'emprise au sol habitable R+0 doit atteindre 120m<sup>2</sup> minimum : la majeure partie habitable de la construction doit se situer au niveau R+0. Seules les constructions de plus de 120m<sup>2</sup> au sol pourront bénéficier d'un étage R+1. Celui-ci devra correspondre à moins de 30% de la superficie du niveau R+0, soit au minimum 40m<sup>2</sup>.

*Schéma 3/ : L'étage R+1 devra bénéficier d'une hauteur inférieure à celle du niveau R+0, ceci pour une meilleure intégration architecturale.*

*Schéma 4/ : L'étage R+1 devra respecter un recul d'au minimum 3m des façades latérales ou secondaires de la construction. Les limites latérales ou secondaires sont définies par opposition à la façade principale. L'étage R+1 s'implante librement par rapport à la façade principale (alignement, recul...).*

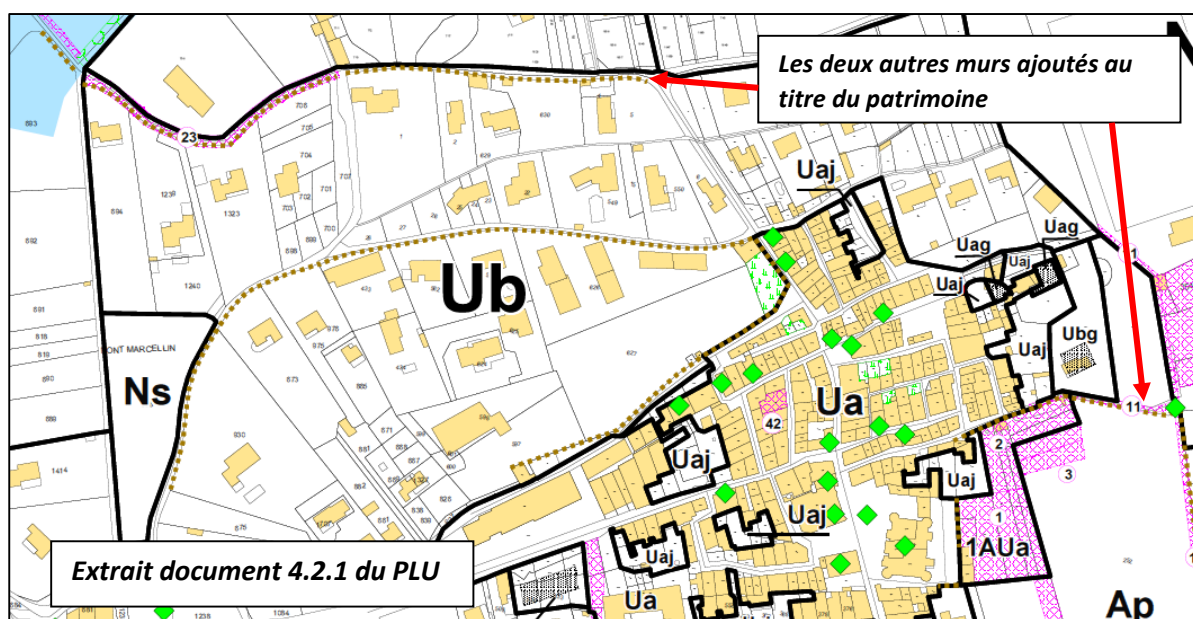
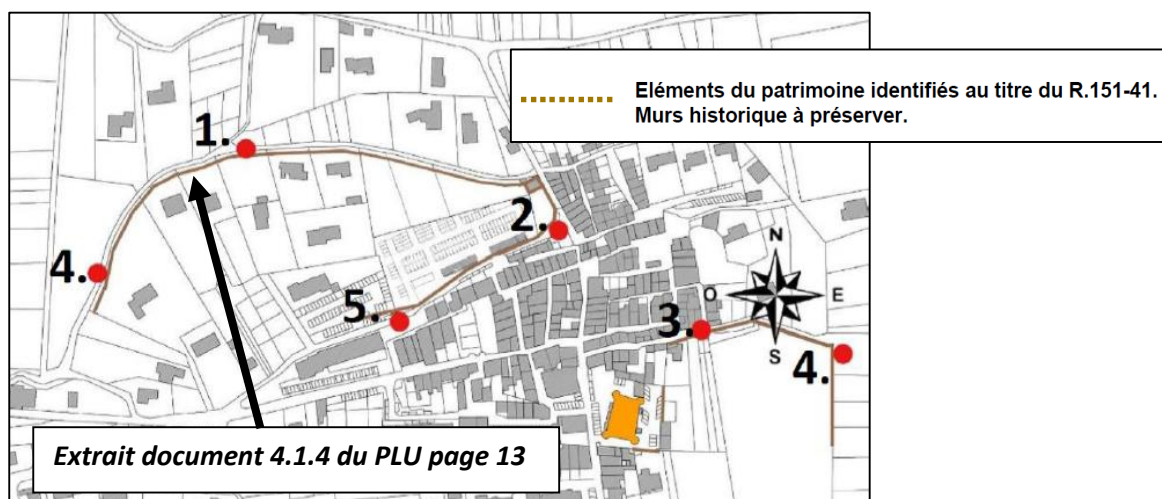
## 4.4 Modifications réglementaires relatives aux murs identifiés au plan de zonage

■ Extrait du règlement : chapitre « Dispositions Générales », article 4, alinéa f) :

☒ **Cas particulier des implantations en bordure des murs historiques :**

- Le document n°4.1.4 du PLU « Liste du patrimoine identifié » localise les murs historiques de Néoules à protéger.
- Le plan de zonage, pièce n°4.2.1 du PLU, identifie les tracés des murs concernés par cette protection.
- Le long de ces murs, les annexes sont autorisées en limite séparatives.

Justification : le PLU approuvé en 2018 identifiait dans la pièce 4.1.4 du PLU les murs à conserver, situés au nord du village ancien. La présente procédure conserve cette identification et cartographie ces murs sur le zonage du PLU (meilleure lisibilité). Ces murs longent des parcelles situées en zone Ub, 1AU et A. Deux autres murs ont également été rajoutés



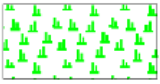
Le mur est dorénavant identifié également sur le plan de zonage 4.2.1. pour faciliter l’instruction.

La règle est rappelée dans les zones concernées : exemple de la zone Ub, articles 6 et 7 :

Voir le cas particulier des annexes autorisées en limites des murs historiques : chapitre disposition générale du règlement, article 4, alinéa f).

#### 4.5 Précisions réglementaires sur les constructions autorisées dans les jardins identifiés en zones U

- Extrait du règlement modifié : chapitre « Dispositions Générales »

<b>h) Terrains cultivés et espaces non bâtis en zones urbaines à conserver et protéger</b>	
Dans les zones urbaines, peuvent être identifiés des terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger, structures paysagères à conserver... et par conséquent inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. Sur ces espaces, tous situés en zone urbaines, aucune construction principale n'est autorisée ; seuls sont autorisés sur ces espaces les accès (voiries, cheminements piétons perméables) et les annexes aux constructions principales (emprise limitée à 30% de leur emprise totale).	
Intitulé	Exemple de représentation graphique
Terrains cultivés et espaces non bâtis à protéger en zones U ou AU	

*Justification : les dispositions générales, en page 7 du règlement, précisent l'utilité des jardins en zones U identifiés sur les documents graphiques du PLU. Ces espaces ne doivent pas accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation. Leur fonction récréative, de ressourcement, d'aération du tissu urbain doit être renforcée, sans bloquer le cadre de vie résidentiel du quartier. Ainsi, il est apparu nécessaire d'affiner la règle relative à la gestion de ces espaces. Désormais les chemins piétons et les accès aux constructions sont autorisés à condition qu'ils soient perméables, ainsi que les annexes autorisées par le règlement mais uniquement 30% de leurs emprises. Le règlement précise que les annexes en zones U sont limitées à 80m<sup>2</sup> : en conséquence, un maximum de 24m<sup>2</sup> d'annexes peut être autorisé sur les jardins identifiés, le reste sera autorisé sur le reste de la parcelle constructible, non concerné par les jardins. Cette règle a été reformulée afin de prendre en compte l'avis du Parc Naturel Régional de la Sainte Baume du 22 février 2022.*

*Cette disposition est rappelée dans le règlement de la zone Ua, article Ua 2. :*

- Toute intervention sur **les éléments de paysage** identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (« plantations à réaliser » ainsi que « terrains cultivés et espaces non bâtis à protéger ») est conditionnée au respect de la règle prévue dans les Dispositions Générales (Titre 1 du règlement), article 4, paragraphe h).

## 4.6 Modifications réglementaires relatives aux secteurs indicés « v »

⇒ Les secteurs indicés « v » sont soumis à l'aménagement d'un vide sanitaire

### ■ Extrait du règlement : article 2 des zones Ubv, Ucv et Nhv

L'aménagement d'un vide sanitaire de 60 cm **maximum** est exigé pour toutes nouvelles constructions **à usage d'habitation**.

*Justification : la présente procédure apporte des compléments à la dimension du vide sanitaire. Le PLU approuvé en 2018 imposait un vide sanitaire de 60 cm : il y manquait la notion « maximum » qui permet au pétitionnaire d'adapter la hauteur du vide sanitaire selon l'implantation de la construction au regard de la topographie du terrain ; De plus, la règle précise que seules les habitations sont concernées par ce vide sanitaire en secteurs indicés « v » (Ubv, Ucv, Nhv). Cette disposition permet de cibler l'utilité du vide sanitaire : ce dernier protège les constructions abritant des pièces de vie, des locaux de sommeil... ainsi, seules les habitations doivent être concernées par l'obligation d'un vide sanitaire. Les annexes, n'étant pas autorisées à être aménagées en locaux habitables, ne sont pas concernées par la création du vide sanitaire.*

### ■ Extrait du règlement : article 10 des zones Ubv, Ucv et Nhv

Secteur soumis à l'aménagement d'un **vide sanitaire de 60 cm maximum** au-dessus du terrain naturel pour toutes nouvelles constructions **à usage d'habitation, y compris les garages : la hauteur sera calculée à compter du plancher de la construction : le vide sanitaire ne rentrera pas dans le calcul de la hauteur de la construction.**

**→ La modification supprime le vide sanitaire imposé aux garages, seules les constructions à usage d'habitation sont concernées.**

Cette règle est rappelée dans le règlement des zones suivantes :

Zone :	Article 2	Article 10
Ub		
Secteur Ubv	x	x
Uc		
Secteur Ucv	x	x
N		
Secteur Nhv	x	x

*Justification : Dans l'article 10 la règle est complétée avec la précision que le vide sanitaire ne concerne que la construction à usage d'habitation (et non plus les annexes et garages) et que la hauteur du vide sanitaire ne rentrera pas en compte dans le calcul de la hauteur de la construction. Ceci afin que le pétitionnaire soumis à l'aménagement d'un vide sanitaire ne soit pas pénalisé par rapport aux autres constructions non concernées par l'obligation d'un vide sanitaire.*

■ *Extrait du règlement : article 10 de la zone Ud, secteur Uda*

☒ Dans le secteur Uda, la hauteur maximale des constructions autorisées au sein des emprises maximales portées aux documents graphiques, est limitée à 3 mètres, à l'égout du toit. En cas de création d'un vide sanitaire, la hauteur sera calculée à compter du plancher de la construction : le vide sanitaire ne rentrera pas dans le calcul de la hauteur de la construction.

*Justification : Dans l'article 10 de la zone Uda (forage des Clos) la règle est complétée avec la précision que la hauteur du vide sanitaire ne rentrera pas en compte dans le calcul de la hauteur de la construction. Ceci afin que le pétitionnaire soumis à l'aménagement d'un vide sanitaire ne soit pas pénalisé par rapport aux autres constructions non concernées par l'obligation d'un vide sanitaire. (même règle qu'en zones Ubv, Ucv et Nhv).*

#### 4.7 Modifications réglementaires apportées aux voies à créer sur terrains en pente

■ *Extrait du règlement : article 3 des zones Uc et Ud*


- **Accès**
- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
  - Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
  - Toute création d'accès sur une voie existante ou à créer doit satisfaire aux règles de sécurité, de visibilité : et pour ce faire : avoir une pente maximum de 5 % sur les 6 premiers mètres (à l'alignement futur ou limite de propriété) et un maximum de 7 % sur le reste du linéaire, et comporter des pans coupés de visibilité.

*Justification : les zones Uc et Ud présentent la particularité de concerner quelques quartiers situés à flanc de collines, où les terrains sont pentus. La présente procédure entend réglementer l'intégration paysagère des futures voies situées sur terrain pentu. Cette règle a pour objectif d'assurer la sécurité routière, mais aussi celle liée aux écoulements pluviaux. En effet, cette nouvelle règle permettra de mieux définir l'entrée sur la parcelle (soit dans la partie haute pour un terrain situé au-dessous de la voie publique, soit dans sa partie basse pour le cas contraire). La règle favorisera l'aménagement du retrait entre la voie publique et le portail pour permettre un stationnement sans risque lors de l'ouverture du portail. Enfin, cette nouvelle règle optimise l'implantation de la voie interne en recherchant à épouser le terrain naturel et à limiter les murs de soutènement, les allées et les terrasses. En conséquence, l'artificialisation du sol sur pente sera réduite, réduisant ainsi la vitesse des écoulements pluviaux les plus à risques.*

## 4.8 Autres modifications réglementaires apportées aux zones Ub, Uc et ou Ud

### 4.8.1 Création du sous-secteur Udr

#### ■ Extrait du règlement modifié : chapitre Dispositions Générales

<b>d) Identification des secteurs à risque géologique</b>	
<p>Le PLU de Néoules prend en compte la synthèse des résultats des sondages et mesures profondes réalisées en janvier 2017 par le bureau d'études SOLDATA, dans le <b>secteur urbain de Cassède, zone Udr</b>. La cartographie de cette étude est à consulter dans les annexes générales du PLU, document n°5 du PLU. Elle identifie les terrains potentiellement plus argileux et/ou perturbés, et les terrains potentiellement à risque de cavités et/ou de décompressions.</p> <p>Les espaces indiqués comme soumis à un aléa géologique sont identifiés sur les documents graphiques du PLU (documents 4.2 du PLU) :</p>	
<b>Intitulé</b>	<b>Exemple de représentation graphique</b>
Délimitation secteurs soumis à un aléa:	

*Justification : les dispositions générales, en page 5 du règlement du PLU, listent les prescriptions graphiques présentes sur les plans de zonage du PLU. Le PLU approuvé en 2018 identifiait déjà le secteur de Cassède comme étant un secteur sensible. La présente modification du PLU conserve cette identification en y superposant un zonage Udr : ainsi le secteur de Cassède bénéficie de nouvelles règles d'urbanisme.*

#### ■ Extrait du règlement modifié : zone Ud, article Ud 2.

- La zone **Udr** située à Cassède fait l'objet d'une identification graphique au zonage du PLU, laquelle indique au pétitionnaire les terrains potentiellement à risque de cavités ou de décompressions. La carte de sondage est à consulter dans les annexes générales, document n°5 du PLU.

#### ⊞ Dans le secteur Udr :

- Seules sont autorisées les extensions des constructions principales existantes.
- Les extensions sont limitées à 30% de la surface de plancher existante, sans dépasser 240 m<sup>2</sup> de surface de plancher extension comprise.
- Les annexes à la construction principale sont autorisées dans la limite de 80m<sup>2</sup> d'emprise au sol (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière, sauf le bassin de la piscine).

*Justification : la zone Udr de Cassède, concernée par les risques géologiques, n'autorise désormais que les extensions des constructions existantes. Les extensions sont limitées à 30% de la surface de plancher et plafonnées à 240m<sup>2</sup>, plafond identique en zone Nh. Seule la construction d'annexes est autorisée. Cette nouvelle disposition permet de protéger le quartier de Cassède, soumis au risque géologique (risques de cavités / décompression) mais aussi au ruissellement pluvial conséquent lors d'épisodes pluvieux méditerranéens, car issus du bassin versant du massif boisés situé au sud en amont. Cette vulnérabilité géologique, associée au risque de ruissellement, contraint la municipalité à réduire les droits à construire à Cassède.*

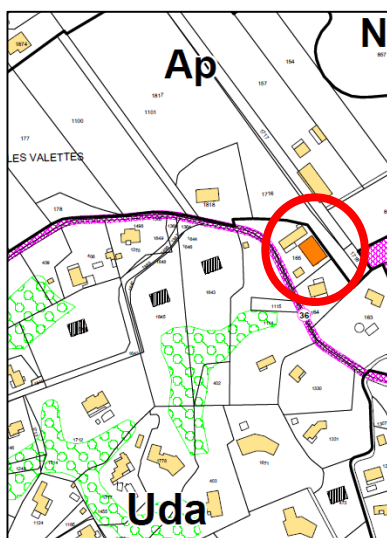
#### 4.8.2 Ajout d'une emprise maximale à vocation unique en secteur Uda

##### ■ Extrait du règlement modifié, article 1 de la zone Ud, alinéa spécifique au secteur Uda

☒ Dans le secteur Uda correspondant au périmètre de protection rapprochée du forage des Clos, les types d'activités et d'installations interdites sont listés en annexes du règlement, document 4-1-2 du PLU.

Une emprise maximale spécifique est indiquée aux documents graphiques du PLU : elle n'autorise que l'implantation d'un bâtiment à usage agricole. Y seront interdits :

- Le pacage des animaux
- L'utilisation de produits chimiques destinés à la fertilisation des sols ou à la lutte contre les ennemis de la culture
- Les épandages : de fumiers, engrais organiques, de lisiers, d'eaux usées domestiques ou industrielles.
- Ainsi que les activités listées en pages 44-45 du document 4.1.2 du PLU.



Justification : la présente procédure entend résoudre une problématique liée à l'impossibilité technique d'installer un bâtiment agricole (en zone Ap) à proximité du lieu d'habitation de l'exploitant (en zone Uda). Il est donc proposé de définir un polygone d'emprise à vocation unique (agricole) identifié sur le zonage du PLU (polygone orangé) et respectant les règles sanitaires propres à la zone Uda (règlement sanitaire du forage des Clos rappelé dans la pièce 4.1.2 du PLU).

Seule une construction agricole (vocation unique) peut être implantée sur cette parcelle.

##### ■ Extrait du règlement modifié, article 2 de la zone Ud, alinéa spécifique au secteur Uda

☒ Dans le secteur Uda :

- les nouvelles constructions devront s'inscrire au sein des emprises maximales portées aux documents graphiques.
- Hors de ces emprises, seules seront autorisées : une piscine par unité foncière, et les annexes à la construction principale.
- Pour les constructions existantes, une extension limitée à 30% de la surface de plancher existante et les annexes sont autorisées, dans le respect des autres règles de la zone Ud.
- Les parcelles classées Uda et situées en bordure du ruisseau ont l'obligation d'aménager un vide sanitaire de 60 cm maximum au-dessus du terrain naturel pour toutes nouvelles constructions, sauf les annexes.
- L'emprise maximale spécifique portée aux documents graphiques du PLU n'autorise que l'implantation d'un bâtiment à usage agricole de maximum 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Justification : les règles vues précédemment (chapitre 4.1, du présent document) s'appliquent à la zone Uda. Cet article est complété par un alinéa spécifique à l'emprise maximale définie au zonage du PLU : le bâtiment agricole autorisé est limité à 150 m<sup>2</sup>.

#### 4.8.3 Précision réglementaire en zone Ud insistant sur le respect du PADD

■ *Extrait du règlement modifié : article 7 de la zone Ud*

- En cas de division parcellaire, toute nouvelle construction doit respecter un retrait  $\geq$  à 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

*Justification : la présente procédure entend faire respecter les objectifs du PADD relatifs à la zone Ud qualifiée de « quartiers résidentiels paysagers » où la densité doit être comprise entre 6 à 8 logements par hectare. La majoration de la distance par rapport aux limites séparatives permet de respecter la densité du PADD.*

■ *Extrait du règlement modifié : article 9 de la zone Ud*

- L'emprise maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 7% de la surface du terrain. Cette disposition ne s'applique pas pour les piscines et les annexes à l'habitation.

*Justification : la présente procédure entend faire respecter les objectifs du PADD relatifs à la zone Ud qualifiée de « quartiers résidentiels paysagers » où la densité doit être comprise entre 6 à 8 logements par hectare. La zone Ud, dernière zone résidentielle avant la zone naturelle, n'est pas la zone dédiée à la densification (contrairement aux zones Ua ou 1AU). Avec 7% d'emprise au sol, les divisions créant de la sur-densification en zone Ud seront limitées, conformément aux enjeux du PADD spécifique à la zone Ud, zone la plus éloignée du village.*

*Moyenne de 6 à 8 logements par hectare*

*Soit 1 logement pour 1600 à 1250 m<sup>2</sup>*

*Application du coefficient d'emprise au sol de 7% en zone Ud :*

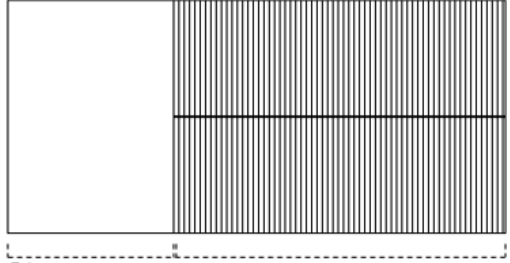
superficie terrain en m <sup>2</sup>	1700	1500	1250	1000	900
emprise au sol de la construction en m <sup>2</sup>	120	105	87,5	70	63

#### 4.8.4 Précisions réglementaires apportées à l'article 11 de la zone Ud relatif aux toitures

##### ■ Extrait du règlement modifié : Article 11 de la zone Ud

• Les toitures terrasses sont autorisées si :

- ⊖ elles sont végétalisées ou recouvertes de gravillons. ~~traitées de manière fine comme une cinquième façade dessinée, notamment en ce qui concerne la teinte des gravillons.~~
- Et si leur superficie reste inférieure ou égale à 30% de la surface totale de l'emprise de la toiture.



Toiture terrasse : 30% maximum de la surface de l'emprise de la toiture

Toiture à pans : 70% minimum de la surface de l'emprise de la toiture

*Justification : la présente procédure reformule la règle relative aux toitures en zone Ud, qui n'était pas comprise par les pétitionnaires, et notamment le terme de « cinquième façade ». Les toitures terrasses doivent respecter une double condition : être végétalisées ou recouvertes de gravillon, et respecter une superficie maximale fixée à 30%, de façon à éviter les toitures terrasses intégrales. La surface autorisée pour la création d'une toiture terrasse est limitée à 30% : ainsi, au minimum 70% de la superficie doit être recouverte d'une toiture à pans (2 pans, 4 pans...).*

#### 4.8.5 Précisions réglementaires apportées à l'article 12 des zones Ub Uc Ud

##### ■ Extrait du règlement modifié : Article 12 de la zone Ud

En zone Ud et ses secteurs : Sous réserve de respecter les conditions édictées à l'article Ud2 :

- Le présent article est applicable aux nouvelles constructions, aux changements de destination, aux extensions des constructions existantes, et aux réhabilitations qui créent au moins 20m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Toutefois, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée pour les extensions et les réhabilitations qui créent moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette dérogation n'est valable que pour une seule extension ou réhabilitation d'une même construction.
- La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> (y compris les accès et dégagements).
- Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques. Toute construction nouvelle à destination d'habitation doit comporter au moins trois places de stationnement par logement. La formalisation d'une place de stationnement intérieur sera exigée en cas de présence d'un parking privé non clos.
- Il doit être réservé une place aux visiteurs par tranche entamée de 2 logements.
- Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
- Les espaces dédiés au stationnement sont conçus afin d'assurer leur perméabilité.
- Les nouveaux espaces de stationnement des vélos doivent être visibles et dotés d'un accès direct et, accessoirement, protégés des intempéries et sécurisés.
- Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice.
- Toute SDP existante, transformée avec ou sans nécessité d'autorisation d'urbanisme, comprenant une division avec ou sans changement de destination doit satisfaire aux obligations de stationnements imposées à la catégorie de construction à laquelle elle appartient. Ainsi, la division d'un immeuble existant en plusieurs logements oblige à satisfaire aux règles du présent article.

■ *Extrait du règlement modifié : Article 12 des zones Ub et Uc*

- Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques. Toute construction nouvelle à destination d'habitation doit comporter au moins **deux trois** places de stationnement par logement. La formalisation d'une place de stationnement intérieur sera exigée en cas de présence d'un parking privé non clos.

- **Toute SDP existante, transformée avec ou sans nécessité d'autorisation d'urbanisme, comprenant une division avec ou sans changement de destination doit satisfaire aux obligations de stationnements imposées à la catégorie de construction à laquelle elle appartient. Ainsi, la division d'un immeuble existant en plusieurs logements oblige à satisfaire aux règles du présent article.**

*Justification : la présente procédure complète et affine la règle relative au stationnement en zones résidentielles urbaines afin de faire respecter les obligations légales d'emplacements de stationnement à toutes constructions et/ou divisions. Le nombre de places de stationnement par logements est majoré de deux à trois, pour tenir compte de l'évolution des modes de vie des Néoulais.*

*L'INSEE déclare que 88,5% des Néoulais utilisent un véhicules de type voiture, camion ou fourgonnette, pour se rendre au travail. Ce travail est, pour 81.9% des actifs de 15 ans et plus ayant un emploi, situé dans une autre commune. Ainsi, l'équipement automobile des ménages de Néoules est en constante progression : alors que la part des ménages ne disposant que d'une seule voiture diminuent (de 40,4% en 2008, ils ne représentent plus que 35,3% en 2018), à contrario, les ménages disposant de 2 voitures ou plus, sont en constante augmentation à Néoules : de 53,7% en 2008, ils représentent 60% lors du dernier recensement en 2018. Le PLU de Néoules, s'adapte en conséquence à l'évolution des modes de vie des Néoulais et impose dans certaines zones résidentielle un minimum de 3 places de stationnement pas logement, dans le but d'éviter que l'éventuel troisième véhicule ne stationne sur l'espace public.*

#### 4.8.6 [Précisions règlementaires apportées à l'article 6 des zones Uc et Ud](#)

■ *Extrait du règlement modifié : Article 6 des zones Uc et Ud*

Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimum de :

- **3 mètres de l'axe des canaux existants ou à créer ;**
- **10 mètres de l'axe des cours d'eau.**

*Justification : Dans son avis daté du 22 février 2022, le Parc Naturel Régional de la Sainte Baume a demandé à ce que l'implantation des constructions par rapport aux cours d'eau présente un recul majoré de 3 à 10 mètres. Extrait du courrier :*

La procédure de modification engagée pourrait être l'opportunité de renforcer les articles 6 des différentes zones de manière à répondre à l'objectif exposé d'intégrer au mieux les futures constructions dans le site.

Tel que rédigés actuellement, les articles 6 prévoient pour toute construction nouvelle un recul minimum de 3 mètres de l'axe des cours d'eau et canaux existants ou à créer. Afin de favoriser la continuité écologique et garantir les meilleures conditions d'écoulement des eaux, il serait préférable de fixer une emprise non constructible et non aménagée de l'ordre de 10m minimum de part et d'autre des cours d'eau tel que préconisé dans le guide technique du SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée.

#### 4.8.7 Précisions réglementaires apportées à l'article 13 des zones Ub, Uc et Ud

■ *Extrait du règlement modifié : article 13 des zones Ub, Uc et Ud*

- Les aires de stationnement extérieures d'une superficie égale ou supérieure à **100 m<sup>2</sup>** doivent être végétalisées et plantées **à raison d'un arbre de haute tige (au moins 2 m de haut) pour quatre places de stationnement.**

*Justification : Dans son avis daté du 22 février 2022, le Parc Naturel Régional de la Sainte Baume a demandé à ce que l'article 13 renforce ses dispositions relatives aux plantations des aires de stationnement . Extrait du courrier :*

Les dispositions réglementaires des articles 12 et 13 permettent d'encadrer l'aménagement des espaces dédiés au stationnement (perméabilité, aménagement paysager...). L'article 13 impose notamment la plantation d'arbres pour les aires de stationnement d'une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>. Afin de renforcer cette disposition, un nombre minimum d'arbres à planter pourrait être précisé : « Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige (au moins 2 mètres de haut) pour quatre places de stationnement ».

## 4.9 Modifications réglementaires apportées à la zone Ue

### ■ Extrait du règlement modifié : Article 6 de la zone Ue

#### Article Ue 6. **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation**

- Toute construction nouvelle, **située hors polygone d'emprise prévu en Ueb**, doit respecter un recul minimum de :
  - **25 mètres** par rapport à la limite de l'alignement de la Route Départementale;
  - **5 mètres** par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou projetées ;
  - **3 mètres** de l'axe des cours d'eau et canaux existants ou à créer ;

*Justification : la présente procédure corrige l'erreur matérielle réglementaire qui avait omis de préciser que la zone Ueb comportait un polygone d'emprise maximale porté au document graphique (zonage du PLU). Ce polygone représente l'enveloppe d'implantation maximale des futures constructions et par conséquent leur alignement : le polygone est implanté à 15 m de la limite de la RD. Ainsi, l'article 6 de la zone Ue doit exonérer le polygone du respect de l'alignement à 25 m.*

### ■ Extrait du règlement modifié : Article 6 de la zone Ue

Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimum de :

- **3 mètres de l'axe des canaux existants ou à créer ;**
- **10 mètres de l'axe des cours d'eau.**

*Justification : Dans son avis daté du 22 février 2022, le Parc Naturel Régional de la Sainte Baume a demandé à ce que l'implantation des constructions par rapport aux cours d'eau présente un recul majoré de 3 à 10 mètres. Extrait du courrier :*

La procédure de modification engagée pourrait être l'opportunité de renforcer les articles 6 des différentes zones de manière à répondre à l'objectif exposé d'intégrer au mieux les futures constructions dans le site.

Tel que rédigés actuellement, les articles 6 prévoient pour toute construction nouvelle un recul minimum de 3 mètres de l'axe des cours d'eau et canaux existants ou à créer. Afin de favoriser la continuité écologique et garantir les meilleures conditions d'écoulement des eaux, il serait préférable de fixer une emprise non constructible et non aménagée de l'ordre de 10m minimum de part et d'autre des cours d'eau tel que préconisé dans le guide technique du SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée.

## 4.10 Modifications réglementaires apportées à la zone A

### ■ Extrait du règlement : article 2 de la zone A, alinéa relatif aux annexes

- Les annexes régulièrement édifiées des constructions existantes à destination d'habitation :
  - Dans la limite de **70 m<sup>2</sup>** d'emprise cumulées (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière, sauf le bassin de la piscine). La hauteur des annexes est règlementée à l'article A10.
  - Les annexes, y compris la piscine, devront être édifiées **librement** dans une zone d'implantation s'inscrivant dans un rayon de **25 mètres** calculé à partir des bords extérieurs de la construction principale.

*Justification : la présente procédure précise que les annexes peuvent s'implanter librement (accolées à la construction principale ou non) tant qu'elles respectent le principe de la zone d'implantation prévue au règlement.*

### ■ Extrait du règlement : article 2 de la zone A, alinéa e)

Dans le secteur de jardins potager et de maraîchage « **Aj** », aucune construction et installation n'est autorisée, hormis :

- une extension de 20% de la surface de plancher de la construction existante (située proche du ruisseau Trians et par conséquent soumise aux prescriptions de l'étude INGEROP 2015), à condition que les planchers habitables créés ou aménagés soient situés au minimum à 20 cm au-dessus de la cote de référence, soit 305,51 NGF.
- Un cabanon de jardin limité à 5m<sup>2</sup> de surface de plancher et à 2,50 m de hauteur, par unité foncière.
- La construction d'un bâtiment technique agricole de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum **par unité foncière** dans lequel est autorisé le stockage du matériel agricole et la vente directe de produits agricoles issus de l'exploitation. **Ce bâtiment doit être nécessaire à l'exploitation agricole au regard des besoins techniques de l'exploitant, et un seul bâtiment sera autorisé par exploitation.**

*Justification : la présente procédure entend limiter la construction de bâtiments technique en zone Aj, en imposant un seul bâtiment par unité foncière. En effet, la zone Aj est une zone définie pour y développer prioritairement le maraîchage, les potagers... un seul bâtiment par unité foncière permet à l'exploitant d'installer un local pour son matériel. La règle est complétée suite à la demande de la Chambre d'agriculture dans son avis du 24 janvier 2022.*

### ■ Extrait du règlement : article 8 de la zone A

**Dans l'ensemble de la zone A : Les annexes (dont les garages) doivent être implantées :**

- **soit à un minimum de 3 mètres de la construction principale.**
- **soit accolées à la construction principale.**

*Justification : la présente procédure autorise l'implantation des garages accolés à la construction principale, ou bien en recul de 3m. Cette nouvelle disposition conserve la distance de 3 m et favorise le regroupement des annexes autour du bâtiment principal. La construction d'habitations compactes et économe en énergie est ainsi préconisée : c'est-à-dire avec une surface de murs externes réduite, pour diminuer au maximum les surfaces de déperdition de chaleur.*

■ *Extrait du règlement modifié : Article 6 de la zone A*

Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimum de :

- 3 mètres de l'axe des canaux existants ou à créer ;
- 10 mètres de l'axe des cours d'eau.

*Justification : Dans son avis daté du 22 février 2022, le Parc Naturel Régional de la Sainte Baume a demandé à ce que l'implantation des constructions par rapport aux cours d'eau présente un recul majoré de 3 à 10 mètres. Extrait du courrier :*

La procédure de modification engagée pourrait être l'opportunité de renforcer les articles 6 des différentes zones de manière à répondre à l'objectif exposé d'intégrer au mieux les futures constructions dans le site.

Tel que rédigés actuellement, les articles 6 prévoient pour toute construction nouvelle un recul minimum de 3 mètres de l'axe des cours d'eau et canaux existants ou à créer. Afin de favoriser la continuité écologique et garantir les meilleures conditions d'écoulement des eaux, il serait préférable de fixer une emprise non constructible et non aménagée de l'ordre de 10m minimum de part et d'autre des cours d'eau tel que préconisé dans le guide technique du SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée.

## 4.11 Modifications réglementaires apportées à la zone N

**Disposition supprimée suite à l'avis de la CDPENAF du 3 novembre 2021 et de celui du Parc Naturel Régional de la Sainte Baume du 22 février 2022 :**

■ **Extrait du règlement : article 2 de la zone N, alinéa relatif aux annexes**

- Les annexes régulièrement édifiées des constructions existantes à destination d'habitation.
  - En zone N : Dans la limite de **70 m<sup>2</sup>** d'emprise cumulées (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière, sauf le bassin de la piscine),
  - En zone Nh : Dans la limite de **100 m<sup>2</sup>** d'emprise cumulées (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière, sauf le bassin de la piscine),
  - Les annexes, y compris la piscine, devront être édifiées dans une zone d'implantation s'inscrivant dans un rayon de **25 mètres** calculé à partir des bords extérieurs de la construction principale. |

*Justification : la présente procédure majore la superficie des annexes en zone Nh, zone naturelle habitée, où aucune nouvelle construction à usage d'habitation ne peut être autorisée. Ainsi, seules les annexes sont encore autorisées. Dans ces quartiers, les terrains sont vastes, des annexes sont déjà existantes, et les parcelles sont encore susceptibles d'accueillir des annexes supplémentaires. Majorer leur superficie à 100m<sup>2</sup> permet la construction d'annexes supplémentaires en zone Nh.*

■ **Extrait du règlement : article 6 de la zone N**

- Compte tenu des dispositions au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité de l'urbanisme et des paysages, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de:
  - **15 mètres** par rapport à la limite de l'alignement des Routes Départementales ;
  - **6 mètres** par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou projetées ; **excepté pour les annexes, lesquelles doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres.**

*Justification : la présente procédure précise que les annexes en zone N sont à distinguer des autres constructions autorisées (extension d'une habitation, construction d'une exploitation forestière...). Leur recul par rapport aux voies peut être rapporté à 3 m. En effet, les annexes sont limitées en superficie et en hauteur et présenteront peu d'incidences dans le paysage.*

■ **Extrait du règlement modifié : Article 6 de la zone N**

Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimum de :

- **3 mètres de l'axe des canaux existants ou à créer ;**
- **10 mètres de l'axe des cours d'eau.**

*Justification : Dans son avis daté du 22 février 2022, le Parc Naturel Régional de la Sainte Baume a demandé à ce que l'implantation des constructions par rapport aux cours d'eau présente un recul majoré de 3 à 10 mètres. Extrait du courrier :*

La procédure de modification engagée pourrait être l'opportunité de renforcer les articles 6 des différentes zones de manière à répondre à l'objectif exposé d'intégrer au mieux les futures constructions dans le site.

Tel que rédigés actuellement, les articles 6 prévoient pour toute construction nouvelle un recul minimum de 3 mètres de l'axe des cours d'eau et canaux existants ou à créer. Afin de favoriser la continuité écologique et garantir les meilleures conditions d'écoulement des eaux, il serait préférable de fixer une emprise non constructible et non aménagée de l'ordre de 10m minimum de part et d'autre des cours d'eau tel que préconisé dans le guide technique du SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée.

■ *Extrait du règlement : article 8 de la zone N*

- Les annexes (dont les garages) doivent être implantées :
  - o soit à un minimum de **3 mètres** de la construction principale.
  - o soit accolées à la construction principale.

*Justification : la présente procédure autorise l'implantation des annexes accolées à la construction principale, ou bien en recul de 3m minimum. Cette nouvelle disposition (permettant aux annexes d'être accolées) favorise les habitations compactes et économe en énergie : c'est-à-dire avec une surface de murs externes réduite, pour diminuer au maximum les surfaces de déperdition de chaleur.*

■ *Extrait du règlement : article 11 de la zone N*

**Clôtures**

- les murs en pierre sèche doivent être conservés et entretenus, leur démolition devra être dûment démontrée (exemple : accessibilité, risque ...)
- Seuls sont autorisés :
  - o les grillages et/ou les haies vives. Les grillages doivent être à maille large ou comporter des passages pour la petite faune qui seront régulièrement installés (maillage de diamètre supérieur à 10 cm et/ou hauteur entre le sol et le grillage supérieure à 10cm, et/ou présence de passage à faune régulièrement installés) ;
  - o **En secteur Nh : les murs-bahut de 0,60m maximum, surmontés d'un grillage.**
- Elles doivent, par leur aspect, leur nature et leur dimension, s'intégrer harmonieusement dans le paysage ;
- Les clôtures doivent être hydrauliquement et écologiquement perméables ;
- La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder **1,80 mètre** ;
- Les clôtures peuvent être doublées de haies vives constituées de plusieurs espèces végétales locales ;
- Les brises vues, de quelque type que ce soit, sont interdits (claustras, bâches...).
- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation ;
- Les portails seront implantés en recul de **4 mètres** par rapport à la limite de la plateforme des voies.
- Les murs pleins ne sont pas autorisés en limites séparatives.
- Dans tous les cas, les clôtures ne devront pas faire obstacle à la libre circulation des eaux.

*Justification : la présente procédure autorise les clôtures en mur-bahut et non seulement les clôtures de grillage. Cette disposition s'appliquera uniquement en zone Nh, zone qui concerne les quartiers habités en zone naturelle. L'ambiance résidentielle existante sera donc renforcée avec l'aménagement de clôture type murs-bahuts. Les règles de transparence hydraulique s'appliqueront y compris en mur bahut.*

## 4.12 Modifications réglementaires apportées à l'ensemble des zones du PLU

### ■ Extrait du règlement : article 11 - toutes zones

#### **Verre et métal**

- Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions, le verre ou le métal, sont admis en façade et toiture, à condition de ne concerner que :
  - soit : les extensions, mesurées et directes, des constructions ;
  - soit : les parties de constructions respectant une hiérarchie secondaire au volume principal.
- Dans tous les cas les parties de construction, ou l'extension, comportant du verre ou métal sont limitées à 30% maximum de la surface de l'emprise au sol de la construction préexistante.

*Justification : Pour faciliter l'instruction des annexes et extensions accolées aux constructions existantes (exemple : les vérandas, les extensions contemporaines...) les articles 11 de toutes zones ont été complétés par un alinéa relatif à l'autorisation de matériaux en verre / métal. Cet article précise que ces matériaux sont autorisés en toiture ou façade à la condition de n'être qu'un élément secondaire à la construction principale, et limité à 30% de l'emprise au sol de la construction.*

*Exemple d'extensions d'habitations, respectant une hiérarchie secondaire au volume principal, et présentant un aspect verre ou métal en façade ou toiture :*



■ *Extrait du règlement, chapitre clôtures : article 11 - toutes zones*

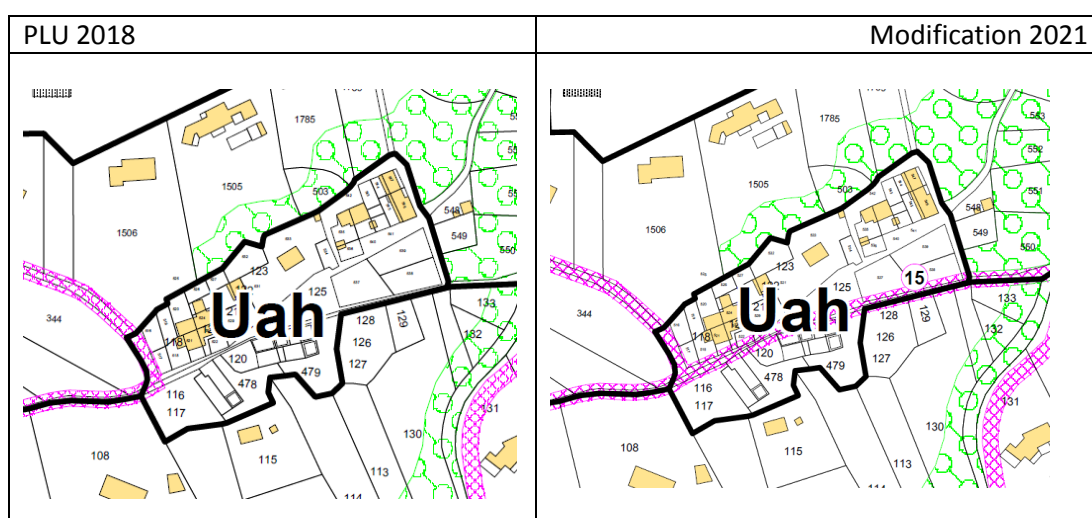
*Afin de prendre en compte l'objectif d'assurer une meilleure insertion des clôtures dans le site, les articles 11 des zones résidentielles, économiques, naturelles et agricoles sont complétés et renforcés tels que préconisé par le Parc Naturel Régional de la Sainte Baume dans son avis daté du 22 février 2022 :*

*Extrait du règlement modifié, en jaune, les ajouts opérés :*

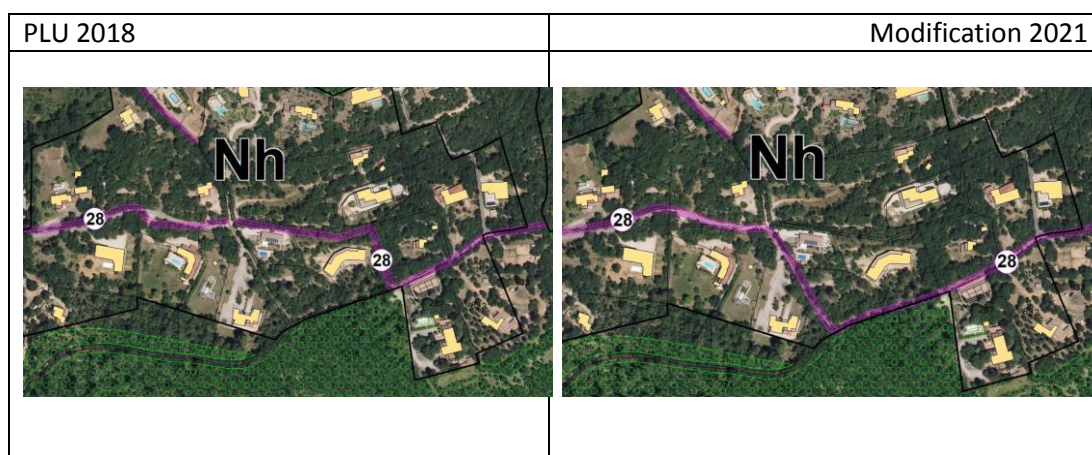
<b>Clôtures</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• les murs en pierre sèche doivent être conservés et entretenus, leur démolition devra être dûment démontrée (exemple : accessibilité, risque...)</li><li>• La hauteur totale des clôtures est limitée à <b>1,80 mètre</b>.</li><li>• Les brises vues de tous types (panneaux décoratifs, bâches textiles et claustras, etc.) sont interdits.</li><li>• Les clôtures, haies vives ou murs, doivent permettre d'assurer une libre circulation des eaux (transparence hydraulique).</li><li>• Les grilles sur murs bahuts de <b>60 cm</b> maximum sont autorisées, sauf en zones susceptibles d'être soumises au risque de débordement ou de ruissellement pluvial.</li><li>• Les murs bahut sont enduits sauf s'ils sont en pierre.</li><li>• Les murs bahut situés au-dessus des murs de soutènement sont interdits.</li><li>• Les murs bahut respectent le coloris de la façade de la construction principale.</li><li>• Les murs pleins sont interdits en limite de voirie, mais autorisés uniquement en limites séparatives : ils sont limités à <b>1,80 m</b> de hauteur et seront enduits des deux côtés. Dans tous les cas, ils ne devront pas faire obstacle à la libre circulation des eaux.</li><li>• <b>les murs et les murets devront être enduits sur les deux faces : il est interdit de laisser les murs pleins et les murets en parpaings apparents ;</b></li><li>• <b>l'ensemble des éléments formant la clôture en bordure de voie doit être traité de façon intégrée et unitaire ;</b></li><li>• <b>la pose de grillages ou de grilles est conditionnée à la plantation de haies d'essences locales ;</b></li><li>• <b>le maximum d'éléments végétaux existants en bordure de voie formant clôtures est exigé ;</b></li><li>• <b>Afin de permettre la libre circulation des eaux pluviales et les déplacements de la petite faune, les grillages, les murs et les murets doivent : soit être composés d'une maille suffisamment large (10 à 15 cm minimum) soit comporter des césures ou des ouvertures à leur pied ;</b></li><li>• <b>sont autorisés les grillages souples, tels que présents traditionnellement dans les paysages naturels et agricoles, mais sont interdits les fils barbelés (excepté pour les activités d'élevage).</b></li></ul>

## 5 Liste des modifications apportées aux emplacements réservés : pièce 4.1.3 et plan 4.2

- Modification de l'ER n°15 : Extension du tracé au sein du hameau classé Uah.
  - *Justification : l'élargissement du chemin de la Guisette concerne également la traversée du hameau. Les travaux d'élargissement assureront ainsi la sécurité routière au croisement.*



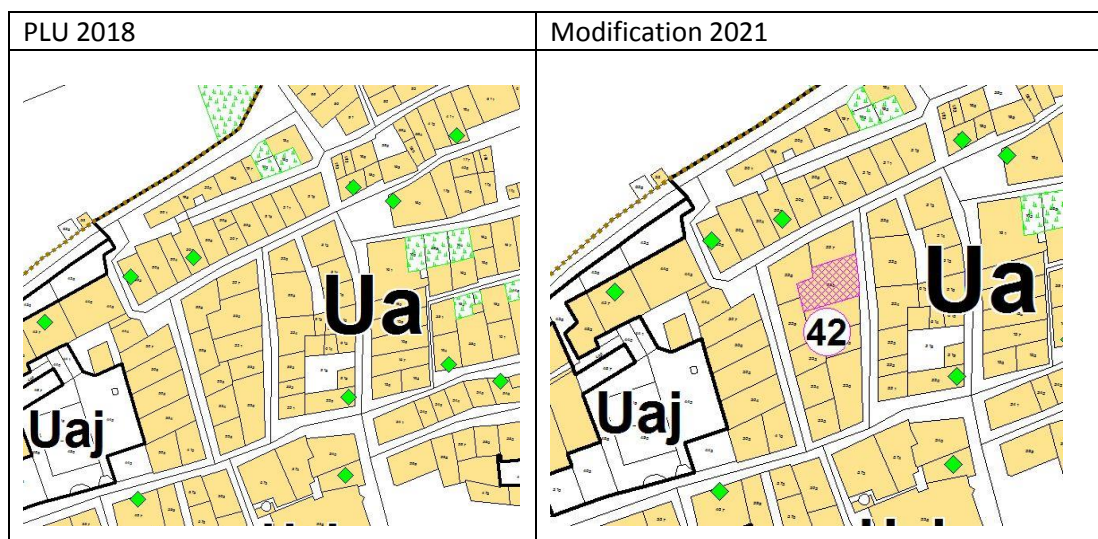
- Modification de l'ER n°28 : Rectification du tracé :
  - *Justification : correction d'erreur matérielle de tracé de zonage. L'ER 28 du PLU approuvé en 2018 ne correspond pas au chemin existant. La présente procédure repositionne l'ER 28 sur le chemin existant. Cette demande a été formulée par le commissaire enquêteur*



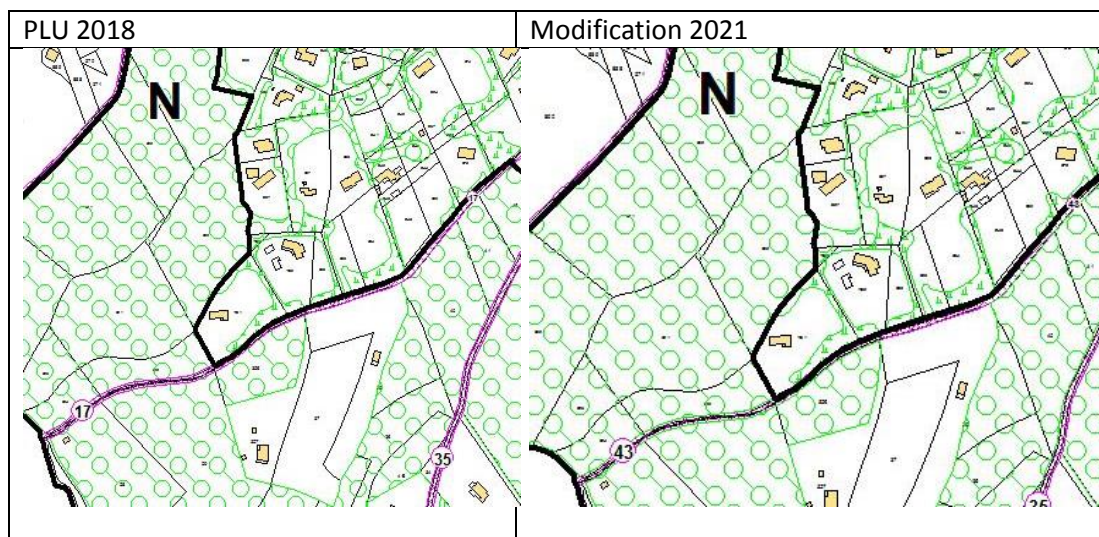
- Modification de l'ER n°33 : modification du tracé.
  - *Justification : l'élargissement du Chemin de la Tuilière est conservé mais le tracé est modifié en accord avec les propriétaires du Domaine de Trians. En effet, la nouvelle proposition facilitera la réalisation des travaux et ne nécessitera aucun ouvrage.*



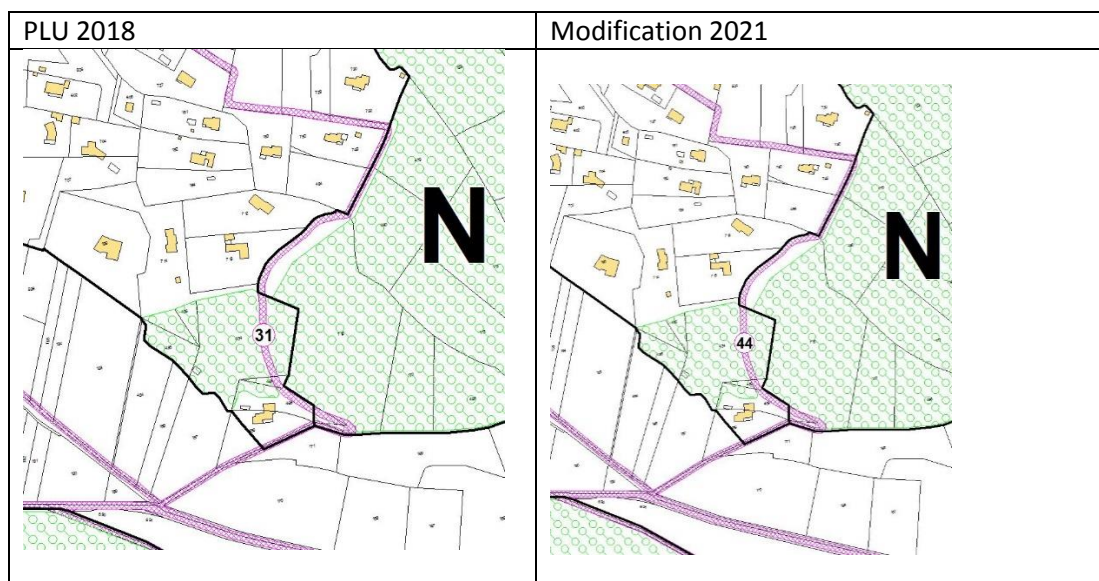
- Changement de numérotation entre l'ER 36 et l'ER 38 (correction d'une erreur matérielle de dénomination):
  - *Justification : l'ER 36 (chemin des Sabatières) est raccourci au profit de l'ER 38 (chemin des Valettes). Les tracés restent inchangés, ainsi que la largeur de voirie projetée (6 mètres).*
- Création de l'ER n°42 : Acquisition du moulin à Huile rue François Fabié.
  - *Justification : Ce moulin à huile est privé. La commune envisage d'acquérir le foncier support du moulin à huile en vue de sa protection patrimoniale.*



- Création de l'ER n°43 : Elargissement du chemin des Vignaux.
  - *Justification : L'ER 43 concerne le chemin des vignaux, préalablement identifié au profit de l'ER 17 : il s'agit d'une erreur de numérotation, l'ER 17 (Chemin de la Passadoueïre) est maintenu, et le chemin des Vignaux porte désormais le numéro 43 au lieu du 17.*



- Création de l'ER n°44 : Elargissement du chemin des Rouges Gorges.
  - *Justification : L'ER 44 concerne le chemin des Rouges Gorges, préalablement identifié au profit de l'ER 31 : il s'agit d'une erreur de numérotation, l'ER 31 (Chemin des Hautes) est maintenu, et en partie Est : le chemin des Rouges Gorges porte désormais le numéro 44 au lieu du 31.*



## 6 Liste des modifications apportées au zonage : pièces 4.2

→ Conséquences de points pré-cités, le zonage du PLU a été modifié :

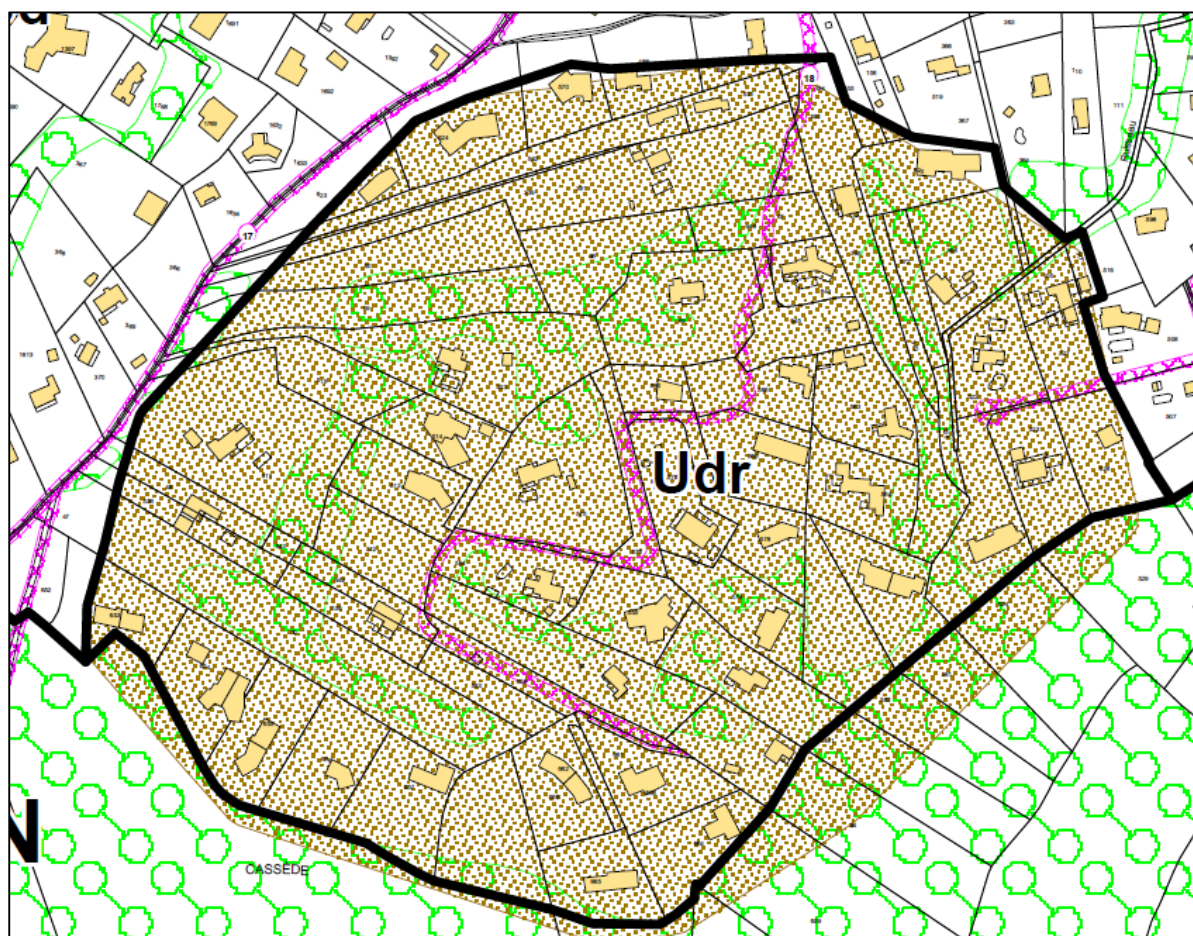
### 6.1 Modifications des ER : voir chapitre 5 du présent document

⇒ Voir chapitre 5 du présent document

### 6.2 Création du sous-secteur Udr

⇒ Voir chapitre 4.8.1 du présent document

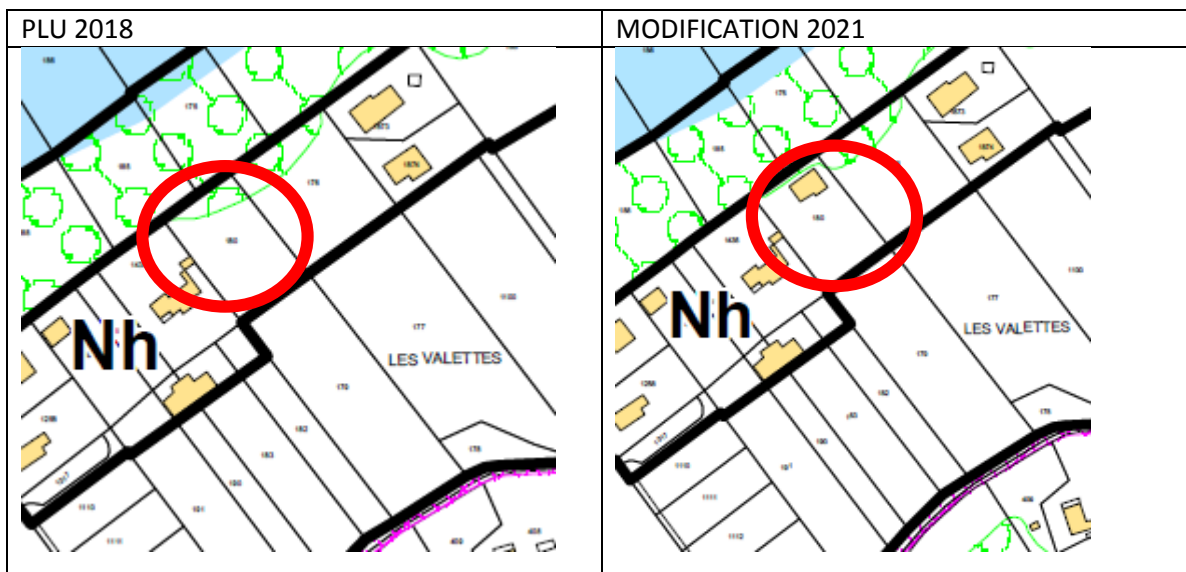
Extrait du plan de zonage modifié :



### 6.3 Correction d'erreurs matérielles

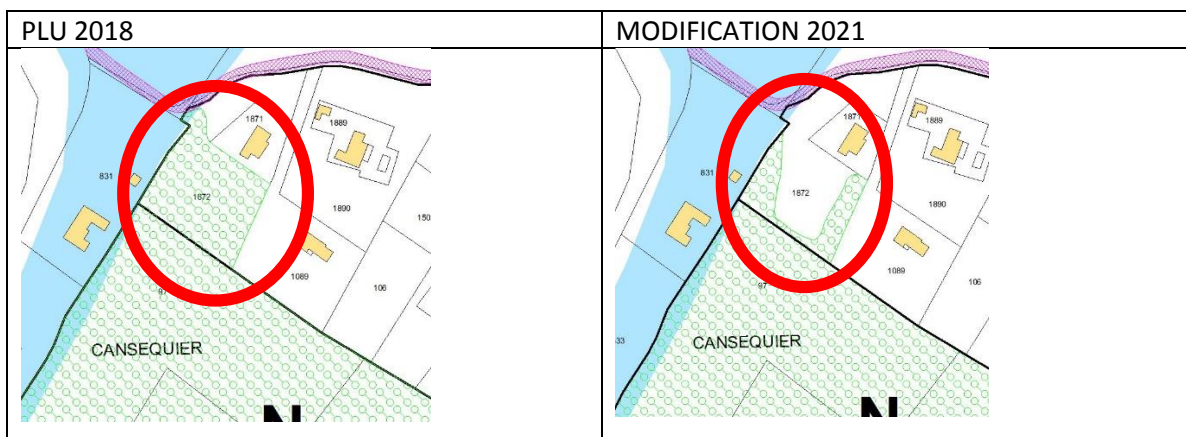
- Parcelle 180 :

Une construction existante et légale, non encore cadastrée au moment de l'élaboration du PLU, a été classée en Espaces Boisés Classés (EBC) au PLU approuvé en 2018. La présente procédure met à jour le cadastre qui identifie la construction existante et légale, et supprime la portion d'EBC (50m<sup>2</sup>) injustement positionnée.



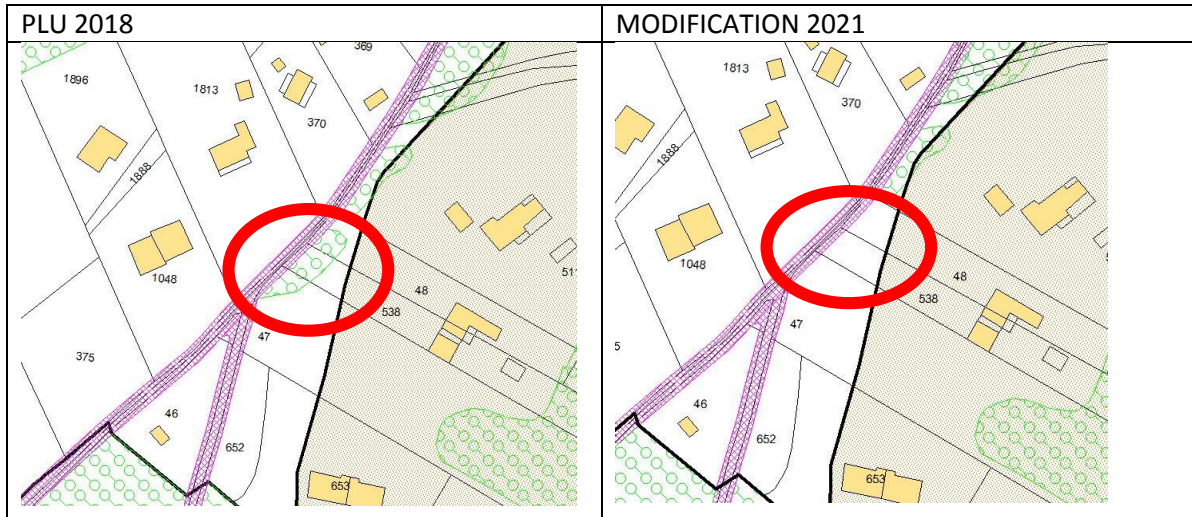
- Parcelle A 1872 :

Une construction à usage d'habitation, dont le permis a été accordé sous POS avant l'approbation du PLU, n'était ainsi pas identifiable au moment de l'élaboration du zonage des EBC du PLU. La présente procédure supprime la portion d'EBC (1362 m<sup>2</sup>) injustement positionnée sur la partie de parcelle concernée par 2 constructions existantes et légales. Extrait google maps ➔



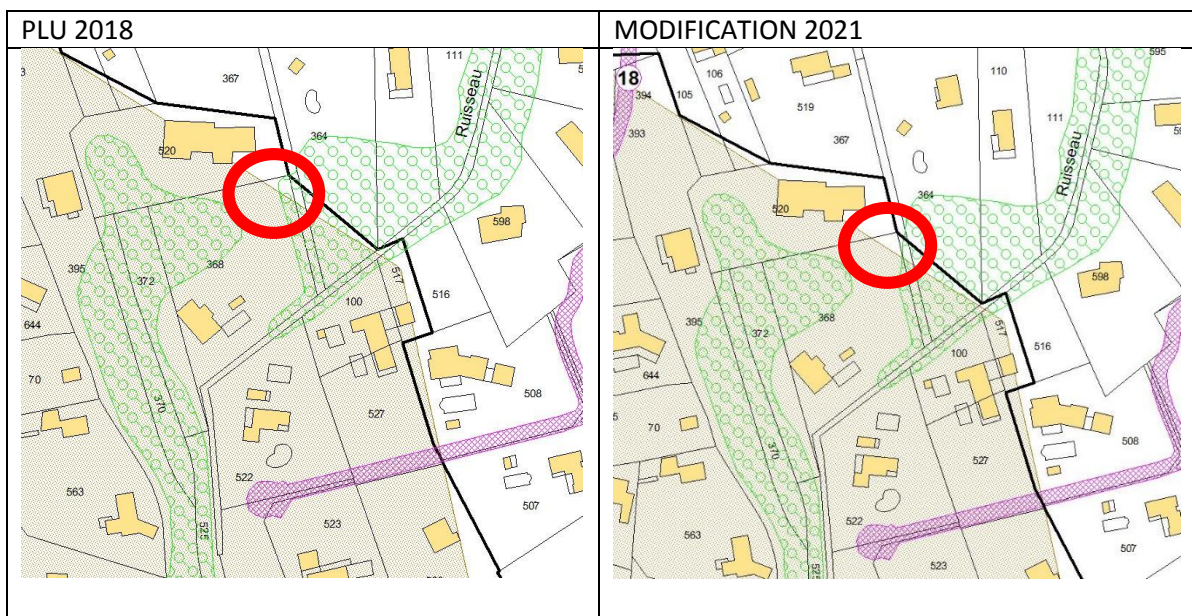
- Parcelle E 48 – 538 - 47 :

Un EBC a été positionné sur un chemin d'accès aux constructions existantes bordant un emplacement réservé dédié à l'élargissement de la voirie avant une patte d'oie. La présente procédure supprime la portion d'EBC non correctement tracée sur la voie (270m<sup>2</sup>).



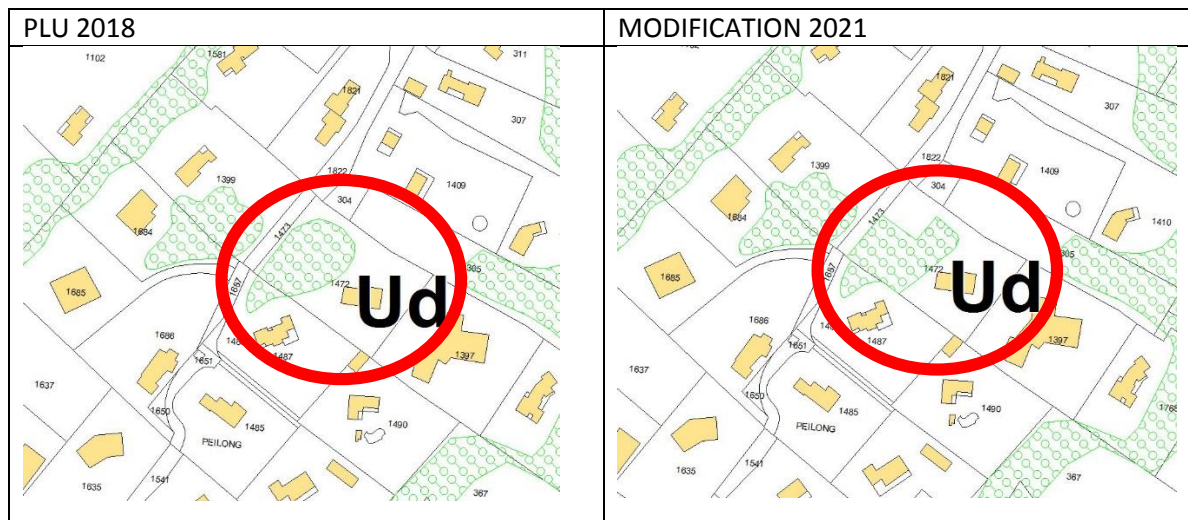
- Parcelle E 367-368 :

Un EBC a été positionné sur le chemin d'accès à la construction existante. La présente procédure met à jour le cadastre, et supprime la portion d'EBC (75 m<sup>2</sup>) qui n'ont pas lieu d'être sur la voie.



- Parcelle A 2057 (ex 1472)

Un EBC a été positionné sur l'aire de stationnement de la construction existante. La présente procédure supprime la portion d'EBC et la repositionne à surface égale sur le reste de la parcelle.



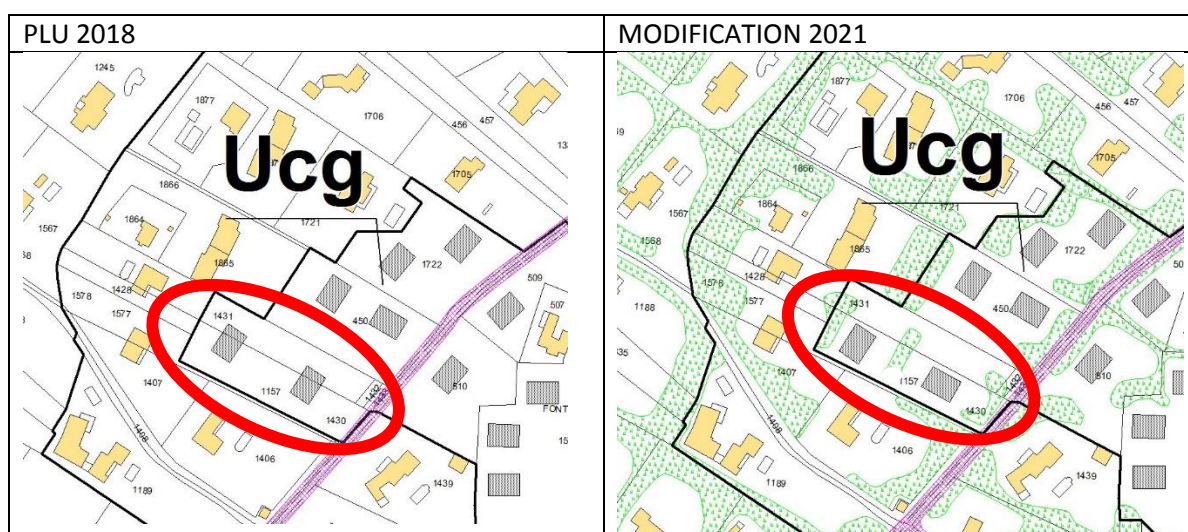
## 6.4 Ajout d'un polygone d'emprise maximale à vocation unique

⇒ Voir chapitre 4.8.2 du présent document



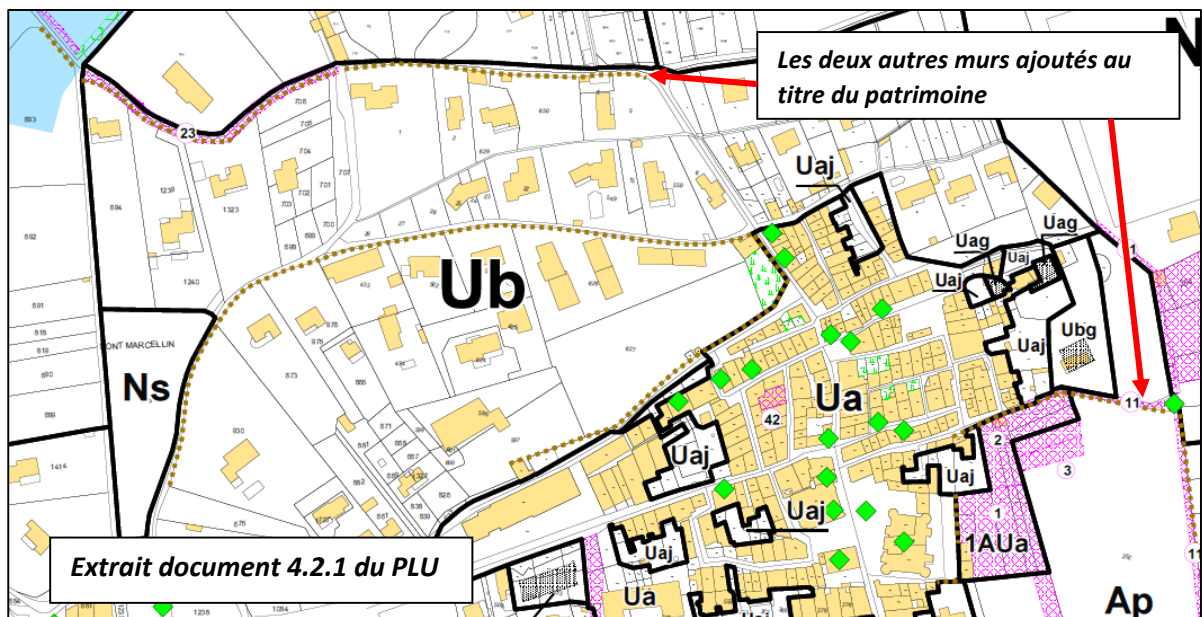
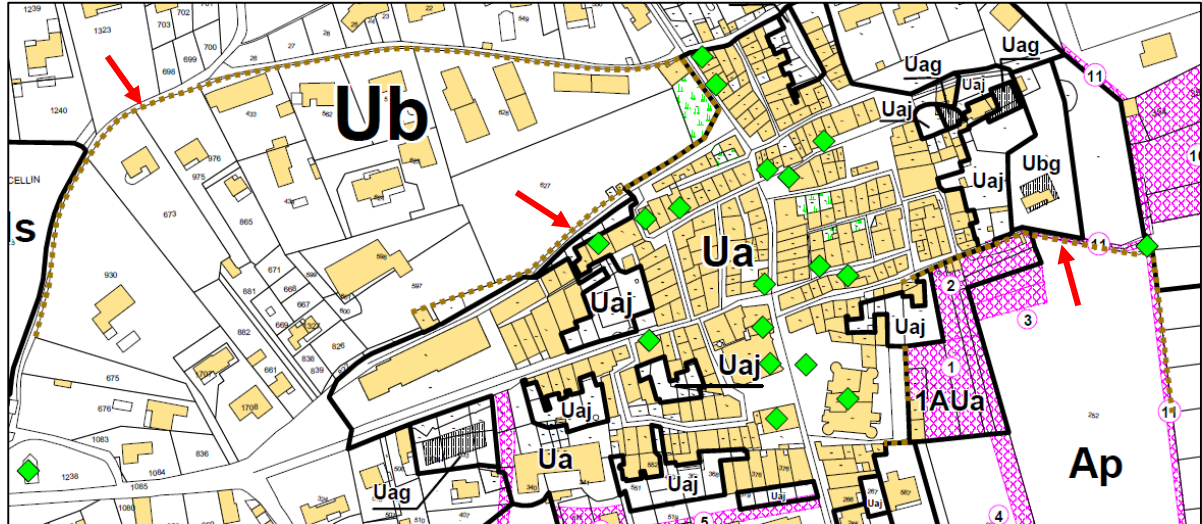
## 6.5 Modification de 2 polygones d'emprise maximale

Le projet présenté par le pétitionnaire ne concernant que la parcelle 1157 (et écartant la parcelle 1431 affecté aux jardins notamment), il a été proposé de « faire glisser vers le sud» les gabarits identifiés au zonage, sans modifier leur superficie.



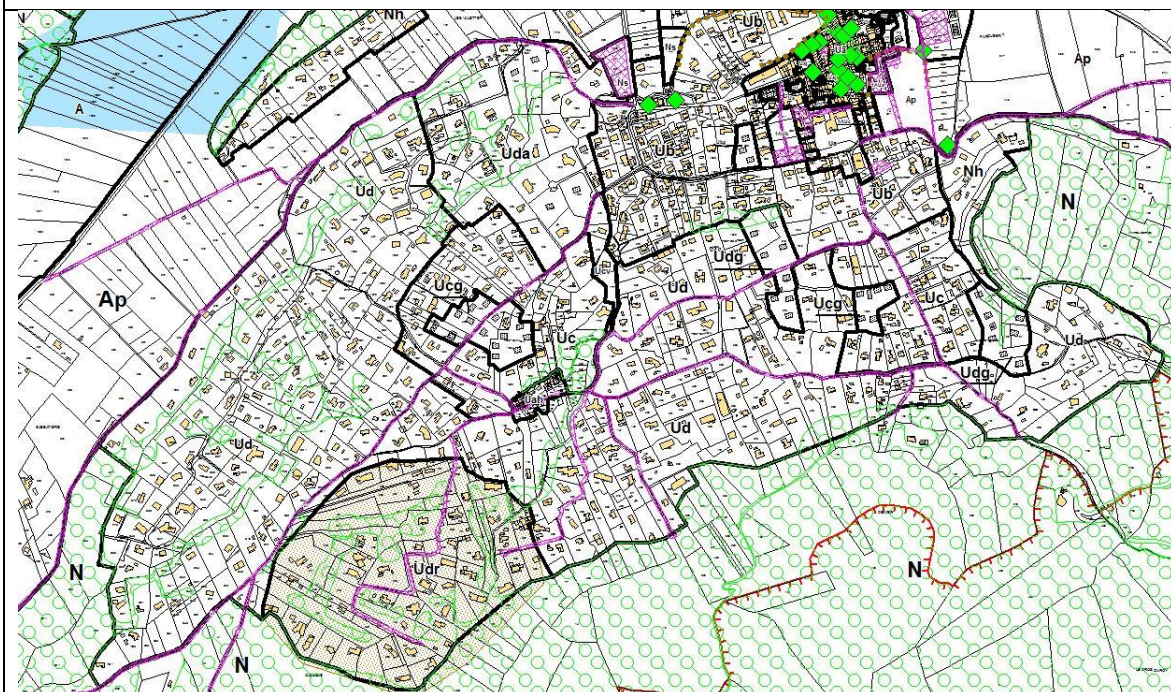
## 6.6 Identification sur le zonage, des murs répertoriés dans la liste du patrimoine

⇒ Voir chapitre 4.4 du présent document

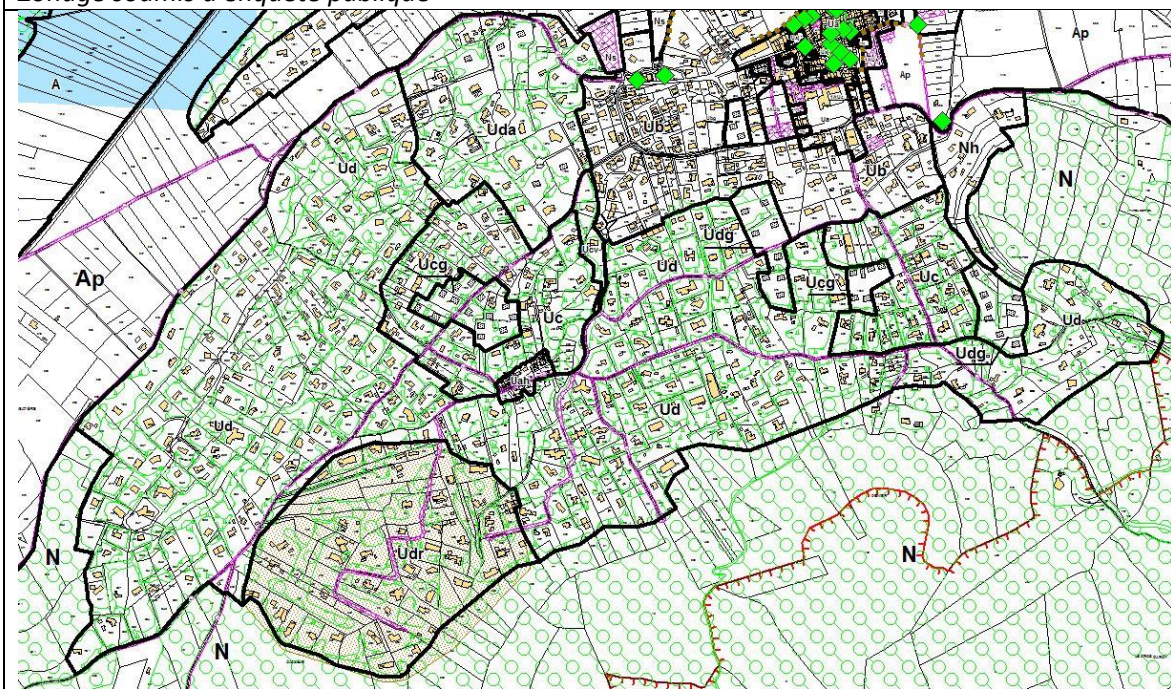


## 6.7 Identification de la trame verte urbaine en zones Uc et Ud

Version 2018 : la protection paysagère exclusivement traduite en EBC en zones Uc et Ud



MODIFICATION 2021 : le projet de trame verte couplé aux EBC en zones Uc et Ud  
*Zonage soumis à enquête publique*



Justifications : Le paysage rural de Néoules valorise les quartiers habités de Néoules, les quartiers résidentiels, les quartiers jardins... et notamment en zones Uc et Ud qui représentent les dernières couronnes résidentielles de Néoules et où la densité doit être moindre et où les jardins et espaces verts doivent être maintenus.

Ainsi, en complément des Espaces Boisés Classés, le code de l'urbanisme (au titre de l'article L151-19) permet d'identifier des structures paysagères qui contribuent à la qualité résidentielle de Néoules : jardins, haies bocagères, alignements d'arbustes, bosquets, espaces cultivés en milieu urbain (potagers, reliquat de vignes... *rappelons que les couronnes résidentielles de Néoules sont concernées par de l'AOC viticole*).

Cette trame verte urbaine représente près de 30 hectares en zones Uc et Ud.

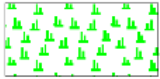
La présente procédure instaure cette trame verte urbaine en la dessinant au zonage du PLU.

Incidences de la trame verte :

- Elle traduit graphiquement la valeur paysagère de Néoules, la mémoire de son passé agricole.
- Elle limite l'imperméabilisation des sols en zones urbaines et favorise la rétention du pluvial à la parcelle.
- Elle contribue au maintien du cadre de vie des quartiers jardins.
- Elle favorise les connexions paysagères et écologiques avec les espaces naturels ou agricoles qui ceinturent l'enveloppe urbaine de Néoules.

⇒ Voir chapitre 4.5 du présent document qui précise les règles relatives à cette prescription graphique réglementaire.

Extrait du règlement modifié du PLU : Titre 1-Dispositions générales, article 4, paragraphe h) :

<b>h) Terrains cultivés et espaces non bâtis en zones urbaines à conserver et protéger</b>	
<p>Dans les zones urbaines, peuvent être identifiés des terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger, <b>structures paysagères à conserver... et par conséquent</b> inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. <b>Sur ces espaces, tous situés en zone urbaines, aucune construction principale n'est autorisée ; seuls sont autorisés sur ces espaces les accès (voiries, cheminements piétons perméables) et les annexes aux constructions principales (emprise limitée à 30% de leur emprise totale).</b></p>	
<i>Intitulé</i>	<i>Exemple de représentation graphique</i>
<i>Terrains cultivés et espaces non bâtis à protéger en zones U ou AU</i>	

Suite à l'enquête publique, le tracé de la trame verte a été corrigé afin de prendre en compte les autorisations d'urbanisme en cours (instruction en cours, permis délivrés, ...). L'enjeu étant de positionner la trame verte là où aucune construction n'est existante (ou à venir).

## 7 Liste des modifications apportées au rapport de présentation du PLU approuvé : pièce 1

Le rapport de présentation du PLU approuvé en 2018 présente la délimitation de la zone Ua (le village) au chapitre 4.3. 1. Ce chapitre expose le caractère de la zone et les secteurs.

La zone Ua présente 3 secteurs et non 2, comme indiqué dans le rapport de présentation.

Le règlement du PLU approuvé, ainsi que le zonage, comportent en effet 3 secteurs de la zone Ua.

### ■ Extrait du rapport de présentation du PLU approuvé en 2018 :

Secteurs : La zone Ua comporte 2 secteurs :

- ↳ Uah qui délimite les hameaux, afin que ceux-ci se développent en respectant une forme urbaine regroupée ;
- ↳ Uaj : qui représentent les jardins et cours d'agrément à conserver dans le village.

### ■ Extrait du règlement du PLU approuvé en 2018 :

La zone Ua comporte 3 secteurs :

↳ Uag : secteurs où toutes constructions doivent s'inscrire au sein de gabarits, traduits en polygones d'emprises maximales aux documents graphiques du PLU

↳ Uah : délimitant les hameaux.

↳ Uaj : délimitant les jardins et cours d'agrément à conserver dans le village. »

Il y a donc eu erreur matérielle de rédaction du rapport de présentation. La zone Ua comporte bien 3 secteurs, dont un secteur à gabarit indiqué « g », tout comme d'autres zones urbaines du PLU de Néoules :

La zone Ua comporte le secteur Uag, la zone Ub comporte le secteur Ubg, la zone Uc comporte le secteur Ucg et la zone Ud, le secteur Udg. Ces secteurs à gabarit comportent des polygones d'emprise dans lesquels les futures constructions et extensions doivent s'inscrire. Ces polygones d'emprise sont dessinés aux documents graphiques du PLU (le zonage).

### **Justification du secteur Uag**

Dans son rapport remis suite à l'enquête publique effectuée du 12 septembre 2017 au 16 octobre 2017, le commissaire enquêteur a émis une réserve n°4 libellée ainsi :

*« Réserve 4 : Restaurer le classement de parcelles en zone UA : Classer les parcelles C330, C333, C542, C543, C546 et C547 en zone UA au sein d'un secteur UAg dont le gabarit ne laissera que le retrait nécessaire vis-à-vis de la nouvelle voirie. »*

La commune de Néoules a par délibération du 14 décembre 2017 listé les modifications apportées entre le projet de PLU arrêté et le PLU à approuver. Cette délibération précise que le document 4-1-1 (règlement pièce écrite) sera modifié pour lever la réserve n°4 du commissaire enquêteur :

« en classant en zone « Uag » à gabarit, les parcelles en entrée de village, de façon à maintenir un espace dégagé en entrée de village et un recul suffisant par rapport à la voie et à l'ancienne cave

coopérative. Ainsi, le règlement crée une nouvelle zone « Uag ». de nouvelles règles sont apportées à cette nouvelle zone : règle de hauteur, règle en cas de construction en limite séparative ... »

La délibération d'approbation du PLU prise en séance du conseil municipal le 23 janvier 2018 mentionne la délibération du 14 décembre 2017 justifiant les modifications apportées suite à l'enquête publique.

En conséquence de ce qui précède, les parcelles C542, 543, 546, 330, 333, 547 ont été classées en zone Uag laquelle dispose des règles de la zone Ua et d'un gabarit d'implantation des futures constructions. Ce gabarit a été positionné afin d'encadrer les nouvelles constructions au sein d'un polygone maximale d'implantation. Cette règle se retrouve par ailleurs dans d'autres zones du PLU de Néoules bénéficiant d'un indice « g » (Ubg, Ucg, Udg...).

Le recul du gabarit par rapport à la voie s'explique ainsi :

1°) les parcelles jouxtant la voie publique au nord, (parcelles 541 544 et 545) sont aujourd'hui occupées par du stationnement. Le gabarit a été positionné à 4,50 mètres de la limite parcellaire occupée par du stationnement afin de permettre aux occupants de la future construction de réaliser leur propre espace de stationnement privé ou un jardinet. Ce recul existe d'ores et déjà sur le bâtiment d'en face : la cave coopérative réhabilitée en logements sociaux n'est pas non plus alignée à la voie, elle est en recul. Le gabarit positionné est un recul permettrait d'obtenir une forme urbaine en « miroir » par rapport à la cave coopérative.

2°) Le gabarit caractérisé par un polygone d'emprise au plan de zonage atteint une surface d'environ 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et la hauteur est portée à 7 m (R+1 = un RDC + 1 étage), soit une surface de plancher potentielle d'environ 600m<sup>2</sup> au total. Plusieurs logements en collectif peuvent ainsi être envisagés en entrée de village de Néoules, cette forme urbaine rappelle celle de la cave coopérative située en face.

3°) chacune des règles du règlement de la zone Ua précise quelles sont les règles en secteur Uag : la règle est simple, les futures constructions doivent s'implanter dans le polygone. Les règles relatives aux reculs ou à l'alignement ne s'y appliquent pas, le règlement est clair là-dessus (voir les articles Ua6, Ua7, Ua9, Ua10...).

**La présente procédure modifie le rapport de présentation du PLU approuvé en 2018 en complétant son chapitre 4.3.1 (secteur Uag), suite à la décision du 28 octobre 2021 de la CAA de Marseille**


## 8 Compatibilité avec le PADD du PLU approuvé

Le PADD du PLU approuvé en 2018 comporte 4 orientations générales avec lesquelles la procédure de Modification est compatible :

1. L'ambition urbaine de Néoules : confirmer, recentrer et prolonger le centre-ville :
  - a. Protéger le cœur du village : la présente procédure ne vient pas contrarier cette orientation qui est consolidée par des compléments apportés au règlement de la zone Ua (article 11 notamment).
  - b. Confirmer et prolonger le cœur du village : la présente procédure ne remet pas en cause cette orientation.
  - c. Créer un nouveau quartier exemplaire : la présente procédure ne remet pas en cause cette orientation.
2. Néoules, des quartiers où il fait bon vivre
  - a. L'enveloppe urbaine résidentielle : les densités sont respectées. La présente procédure précise essentiellement la réglementation relative aux annexes et à la hauteur en zones résidentielles.
  - b. Les quartiers collinaires d'agrément : ces secteurs ne sont pas remis en cause par la présente procédure.
  - c. Les quartiers dédiés aux activités sportives et socio culturelles : ces secteurs ne sont pas remis en cause par la présente procédure.
  - d. Protéger les quartiers des risques naturels : un nouveau secteur Udr est désormais identifié sur le zonage et règlementé. (voir le chapitre 4.8.1. du présent document).
3. Le projet agricole et économique de Néoules : la présente procédure ne remet pas en cause cette orientation, les principales modifications portant essentiellement sur les quartiers résidentiels.

**h) Terrains cultivés et espaces non bâtis en zones urbaines à conserver et protéger**

Dans les zones urbaines, peuvent être identifiés des terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger, structures paysagères à conserver... et par conséquent inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. Sur ces espaces, tous situés en zone urbaines, aucune construction principale n'est autorisée ; seuls les accès (voiries perméables, cheminements piétons) et les annexes aux constructions principales (emprise totale des annexes limitée à 30% de l'unité foncière et dans la limite de 80m<sup>2</sup>), sont autorisés sur ces espaces.

Intitulé	Exemple de représentation graphique
Terrains cultivés et espaces non bâtis à protéger en zones U ou AU	

4. Un territoire à l'environnement préservé : la présente procédure ne remet pas en cause cette orientation. Les trames vertes sont maintenues à superficie égale.

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace sont inchangés : la présente procédure n'augmente pas la superficie des zones constructibles. La superficie des zones Agricoles et Naturelles est conservée.

→ La procédure est ainsi compatible avec le PADD du PLU approuvé en 2018.

## 9 Compatibilité avec le Scot Provence Verte Verdon approuvé en janvier 2020

La compatibilité de la présente procédure s'effectue au regard des orientations inscrites dans le Documents d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT approuvé en janvier 2020.

### **Orientation 1 du DOO : Les grands axes pour la préservation des milieux naturels, de la biodiversité et leur valorisation : la trame verte et bleue**

- La présente procédure, dont les modifications sont détaillées dans les chapitres précédents, ne concerne pas la trame verte et bleue identifiée au SCOT. Les milieux humides, les cours d'eau, les cœurs de nature, les corridors écologiques et les secteurs à enjeux ne sont pas concernés par la modification du PLU de Néoules. *La procédure est ainsi compatible avec le SCOT.*

### **Orientation 2 du DOO : La préservation des espaces agricoles et les mesures d'accompagnement**

- La présente procédure ne modifie pas le zonage des espaces agricoles de Néoules. *La procédure est ainsi compatible avec le SCOT.*
- En détail : la modification du PLU vient compléter le règlement de la zone A pour faciliter l'instruction. (voir le chapitre 4.10 du présent document). Les modifications apportées ne viennent pas contrarier les ambitions agricoles du SCOT.

### **Orientation 3 du DOO : Valoriser les paysages et les patrimoines**

- La présente procédure ajoute des précisions règlementaires à l'article 11 de la zone Ua (centre historique), à celui de la zone Ud au regard des toitures terrasses, et à l'ensemble des zones du PLU en règlementant les brises-vues. Enfin, en déployant l'outil « jardins protégés en milieux urbains » traduit par un zonage de jardins (trame verte) en zones résidentielles Uc et Ud, les paysages ruraux et boisés de Néoules seront protégés, et notamment les reliquats de viticulture qui subsistent en milieux résidentiels. Ces dispositions contribuent à la valorisation des paysages ruraux de Néoules. *La procédure est ainsi compatible avec le SCOT.*

### **Orientation 4 du DOO : développer les filières locales de production d'énergies renouvelables et diversifier le mix énergétique**

- La présente procédure ne modifie pas les règles relatives au parc solaire existant. *La procédure est ainsi compatible avec le SCOT.*

### **Orientation 5 du DOO : Pour une meilleure gestion de l'eau en Provence Verte Verdon**

- La présente procédure ne vient pas contrarier les objectifs de préservation de la ressource en eau. Les compléments apportés aux zones concernées par les vides sanitaires (indice « v ») sont *compatibles avec le SCOT.*

### **Orientation 6 et 7 du DOO : Gérer la ressource en granulat et les déchets**

- La présente procédure n'est pas concernée par cette orientation.

### **Orientation 8 du DOO : Assurer anticipation et diminution des risques, nuisances et pollution**

- La présente procédure apporte des précisions supplémentaires au secteur de Cassède soumis au risque de mouvements de terrains. Un nouveau secteur « Udr » est créé pour

réduire la vulnérabilité des biens et personnes situées à Cassède (voir chapitre 4.8.1. du présent document).

**Orientation 9 du DOO : Une production de logements répondant aux besoins des habitants**

- La présente procédure vient compléter le règlement, et notamment celui des zones urbaines résidentielles (Ub, Uc, Ud) où la production de logement individuel s'effectue. Les nouvelles règles visent à préciser les règles initialement définies dans le PLU de 2018, afin de faciliter l'instruction des permis, et à répondre aux besoins des habitants en ce qui concerne la construction des garages, piscines, annexes ... Les densités du PADD (lesquelles respectent celles du SCOT) sont respectées. *La procédure est ainsi compatible avec le SCOT.*
- 

**Orientation 10 du DOO : renforcer l'armature urbaine**

- La présente procédure de Modification n'est pas concernée par cette orientation.

**Orientation 11 du DOO : Favoriser un développement urbain qualitatif et économe en espace**

- La présente procédure ne modifie pas les enveloppes urbaines constructibles. Seule la zone Udr (créée par la présente procédure) présente une réglementation restrictive du fait de l'existence d'un risque naturel. Ici l'économie de l'espace sera assurée par la prise en compte du risque de mouvement de terrain.
- La présente procédure ne remet pas en cause la limitation de la consommation de l'espace prévue par le PLU de Néoules depuis 2018. La densification, graduée selon les zones et secteurs, n'est pas remise en cause par la procédure qui respecte le PADD du PLU. *La procédure est ainsi compatible avec le SCOT.*

**Orientation 12 du DOO : Transport et mobilités**

- La présente procédure de Modification n'est pas concernée par cette orientation.

**Orientation 13 du DOO : Organiser et spatialiser le développement économique**

- La présente procédure de Modification n'est pas concernée par cette orientation.

**Orientation 14 du DOO : Pour un commerce cohérent et équilibré à l'échelle du territoire**

- La présente procédure de Modification n'est pas concernée par cette orientation.

\*

# NEOULES

## PLAN LOCAL D'URBANISME

Document n°1

### Rapport de présentation



Prescription du PLU : DCM du 29/09/2014

Arrêt du PLU : DCM du 21/03/2017

Approbation du PLU : DCM du 23/01/2018

Modification du PLU approuvée par : DCM du 26/04/2022

<b>CHAPITRE 1 : PREAMBULE.....</b>	<b>6</b>
<b>1.1 Pourquoi un PLU ? .....</b>	<b>6</b>
<b>1.2 Les différents documents du PLU.....</b>	<b>6</b>
<b>1.3 Comment s'élabore un PLU ? les moments clefs.....</b>	<b>8</b>
<b>1.4 Contenu du rapport de présentation .....</b>	<b>8</b>
<b>1.5 Le PLU de Néoules n'est pas soumis à évaluation environnementale .....</b>	<b>9</b>
<b>CHAPITRE 2 : DIAGNOSTIC .....</b>	<b>10</b>
<b>2.1 Présentation de la commune.....</b>	<b>10</b>
2.1.1 Le site.....	10
2.1.2 Situation administrative .....	10
2.1.3 Aperçu historique .....	11
<b>2.2 Démographie.....</b>	<b>13</b>
2.2.1 Evolution de la population depuis 1975 .....	13
2.2.2 Une croissance démographique essentiellement due à l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire communal.....	13
2.2.3 Une population vieillissante malgré une population jeune importante et une augmentation enregistrée chez les 15-29 ans.....	14
2.2.4 Composition des familles.....	14
2.2.5 Besoins répertoriés en matière de démographie : les objectifs démographiques du PLU .....	15
<b>2.3 Économie.....</b>	<b>16</b>
2.3.1 La population active .....	16
2.3.2 Les conditions d'emploi .....	16
2.3.3 Les navettes « domicile-travail » .....	17
2.3.4 Les activités économiques : tertiarisation de l'économie .....	17
2.3.5 Le tourisme .....	18
2.3.6 Besoins répertoriés en matière de développement économique et touristique .....	18
2.3.7 Analyse de la compatibilité des documents supra communaux avec l'économie communale .....	19
<b>2.4 Agriculture.....</b>	<b>20</b>
2.4.1 Evolution socio-économique de l'agriculture de 1988 à 2010 .....	20
2.4.2 Evolution spatiale des espaces cultivés de 1972 à 2003 .....	22
2.4.3 Les espaces cultivés de Néoules .....	22
2.4.4 Evolution de la consommation de l'espace .....	24
2.4.5 La contribution environnementale et paysagère de l'agriculture .....	25
2.4.6 Besoins répertoriés en matière d'agriculture et le projet agricole de Néoules .....	25
2.4.7 Analyse de la compatibilité des documents supra communaux avec l'agriculture communale .....	26
<b>2.5 Équipements et services .....</b>	<b>27</b>
2.5.1 Les équipements et principaux services présents sur le territoire.....	27
2.5.2 La gestion des déchets.....	27
2.5.3 Le réseau de transport d'électricité sur le territoire de Néoules .....	28

2.5.4	Équipements numériques.....	28
2.5.5	Les équipements d'adduction en eau potable .....	29
2.5.6	Les équipements d'assainissement .....	30
2.5.7	Besoins répertoriés en matière d'équipements et de services .....	30
<b>2.6</b>	<b>Déplacements et transports .....</b>	<b>31</b>
2.6.1	Le réseau routier départemental sur la commune de Néoules.....	31
2.6.2	Inventaire du stationnement.....	32
2.6.3	Les transports collectifs.....	32
2.6.4	Besoins répertoriés en matière de transports et déplacements.....	33
<b>2.7</b>	<b>Habitat et Logement.....</b>	<b>34</b>
2.7.1	Diagnostic urbain.....	34
2.7.2	Le parc de logements.....	41
2.7.3	Le logement social .....	42
2.7.4	Estimation des besoins en logement.....	43
2.7.5	Le rythme de construction sur la commune.....	45
2.7.6	Les zones dédiées à l'habitat dans le POS antérieur .....	46
<b>2.8</b>	<b>Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis .....</b>	<b>47</b>
2.8.1	Identification des espaces bâtis.....	47
2.8.2	Identification d'une nouvelle enveloppe constructible.....	48
2.8.3	Zoom sur les espaces propices au renouvellement urbain .....	49
2.8.4	Identification des densités.....	50
2.8.5	Estimation du potentiel de densification au sein des zones à destination d'habitat .....	51
<b>CHAPITRE 3 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....</b>		<b>53</b>
<b>3.1</b>	<b>Le contexte physique et les ressources naturelles .....</b>	<b>53</b>
3.1.1	Le relief .....	53
3.1.2	Le sous-sol .....	53
3.1.3	Hydrogéologie .....	55
3.1.4	Hydrographie.....	56
3.1.5	Qualité des sols.....	57
3.1.6	Un climat méditerranéen .....	57
<b>3.2</b>	<b>Les risques naturels .....</b>	<b>59</b>
3.2.1	Sismicité, un territoire aux enjeux faibles .....	59
3.2.2	Mouvements de terrain.....	60
3.2.3	Feu de forêt .....	62
3.2.4	Inondation .....	63
<b>3.3</b>	<b>Les nuisances potentielles .....</b>	<b>66</b>
3.3.1	Champs électromagnétiques.....	66
3.3.2	Environnement sonore .....	66
3.3.3	Emissions lumineuses .....	67
<b>3.4</b>	<b>Le paysage et les symboles de son histoire .....</b>	<b>68</b>
3.4.1	Les paysages à travers l'Atlas des Paysages du Var .....	68
3.4.2	Le paysage dans le Scot de la Provence Verte .....	69
3.4.3	Charte du parc .....	69
3.4.4	Les éléments structurants du grand paysage .....	72
3.4.5	Les points de vue remarquables.....	73

3.4.6	L'intérêt paysager dans le village .....	75
<b>3.5</b>	<b>Le patrimoine bâti .....</b>	<b>77</b>
<b>3.6</b>	<b>Le patrimoine naturel, support des continuités écologiques locales et régionales .....</b>	<b>80</b>
3.6.1	Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique .....	80
3.6.2	Schéma départemental des espaces naturels à enjeux.....	83
3.6.3	Le fonctionnement écologique « Photographie de l'existant ».....	84
<b>3.7</b>	<b>Synthèse des enjeux environnementaux .....</b>	<b>91</b>
<b>CHAPITRE 4 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS .....</b>		<b>93</b>
<b>4.1</b>	<b>Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ....</b>	<b>93</b>
<b>4.2</b>	<b>Les choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) .....</b>	<b>95</b>
<b>4.3</b>	<b>Les choix retenus pour établir le règlement, partie écrite et graphique .....</b>	<b>96</b>
4.3.1	La zone Ua : le village.....	96
4.3.2	La zone Ub : première couronne .....	98
4.3.3	La zone Uc : seconde couronne .....	98
4.3.4	La zone Ud : quartiers résidentiels paysagers .....	99
4.3.5	La zone Ue : l'activité économique des Croys .....	99
4.3.6	Les zones 1AU : renouvellement urbain .....	101
4.3.7	La zone A : agricole .....	103
4.3.8	La zone N : naturelle.....	105
4.3.9	Les STECAL de la zone N .....	107
<b>4.4</b>	<b>Justification de la prise en compte du risque inondation .....</b>	<b>109</b>
<b>4.5</b>	<b>Justification de la prise en compte du risque géologique .....</b>	<b>109</b>
<b>4.6</b>	<b>Application de l'article L142-4 du Code de l'Urbanisme .....</b>	<b>109</b>
<b>4.7</b>	<b>Application de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme .....</b>	<b>109</b>
<b>4.8</b>	<b>Justification des Espaces Boisés Classés .....</b>	<b>110</b>
<b>4.9</b>	<b>Justification des emplacements réservés .....</b>	<b>114</b>
<b>4.10</b>	<b>Justification du patrimoine culturel, historique ou écologique protégé par le PLU .....</b>	<b>115</b>
4.10.1	Le patrimoine historique et archéologique de la commune de Néoules .....	115
4.10.2	Le patrimoine bâti dont la protection sera inscrite au document de PLU .....	116
4.10.3	Le patrimoine bâti, pouvant changer de destination .....	117
4.10.4	Le patrimoine protégé pour des motifs écologiques .....	117
4.10.5	Terrains cultivés et espaces non bâtis en zones urbaines à conserver et protéger .....	117
<b>4.11</b>	<b>Solutions alternatives écartées et projets non retenus .....</b>	<b>118</b>
<b>CHAPITRE 5 : ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS AGRICOLES OU FORESTIERS ET COMPARATIF POS/PLU.....</b>		<b>119</b>
<b>5.1</b>	<b>Consommation de l'espace ces 10 dernières années .....</b>	<b>119</b>

5.1.1	Evolution de l'occupation du sol.....	119
5.1.2	Méthodologie de l'analyse de l'évolution de l'occupation du sol .....	120
<b>5.2</b>	<b>Comparatif POS/PLU.....</b>	<b>121</b>
5.2.1	Comparaison POS /PLU.....	121
5.2.2	Analyse de la consommation d'espaces naturels et agricoles entre le POS et le PLU .....	123
<b>CHAPITRE 6 : POURQUOI LE PLU DE NEOULES NE COMPORTE PAS D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ?.....</b>		<b>131</b>
<b>6.1</b>	<b>Saisine de l'autorité environnementale .....</b>	<b>131</b>
<b>6.2</b>	<b>Décision motivée de l'Autorité Environnementale .....</b>	<b>147</b>
6.2.1	Décision du 8 septembre 2016 .....	147
6.2.2	Demande de retrait et de modification de la décision par la Commune .....	150
6.2.3	Décision du 21 novembre 2016.....	151
<b>CHAPITRE 7 : ANALYSE DE LA PRISE EN COMPTE DU SOUCI DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT ET EFFETS ET INCIDENCES ATTENDUS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU</b>		<b>154</b>
<b>7.1</b>	<b>Prise en compte des enjeux environnementaux dans le projet communal (PADD) .....</b>	<b>154</b>
<b>7.2</b>	<b>Effets et incidences attendus de la mise en œuvre du PLU .....</b>	<b>157</b>
7.2.1	Risques Naturels .....	157
7.2.2	La ressource en eau .....	160
7.2.3	La trame verte et bleue communale .....	161
7.2.4	Paysage et patrimoine .....	163
7.2.5	Le changement climatique, la qualité de l'air et l'énergie .....	163

## Chapitre 1 : Préambule

Le PLU est élaboré par la commune de Néoules. Le territoire Néoulais est le patrimoine commun de l'ensemble des Néoulais, en vertu de l'article L101-1 du code de l'urbanisme : L101-1 : « *Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. Elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie* »

L'article R104-19 du Code de l'urbanisme dispose : « Le **rapport est proportionné** à l'importance du document d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée (...). »

L'article L 104-5 dispose : « Le **rapport de présentation contient les informations** qui peuvent être raisonnablement exigées, compte tenu des connaissances et des méthodes d'évaluation existant à la date à laquelle est élaboré ou révisé le document, de son contenu et de son degré de précision et, le cas échéant, de l'existence d'autres documents ou plans relatifs à tout ou partie de la même zone géographique ou de procédures d'évaluation environnementale prévues à un stade ultérieur. »

### 1.1 Pourquoi un PLU ?

Les élus de Néoules ont la responsabilité de l'aménagement et de la planification du territoire de leur commune. Pour ce faire, le code de l'urbanisme est à leur disposition.

L'élaboration du PLU permet de traduire la volonté communale et de définir un projet précis.

Le PLU est fondamental car il détermine la cohabitation et l'articulation entre les différentes zones du PLU, sur l'ensemble du territoire communal : les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU), les zones naturelles (N) et les zones agricoles (A).

Conformément à l'article L 151-1 du code de l'urbanisme : « Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L 101-1 à L 101-3. Il est compatible avec les documents énumérés à l'article L 131-4 et prend en compte ceux énumérés à l'article L 131-5».

Article L151-2 : « Le plan local d'urbanisme comprend :

- 1° Un rapport de présentation ;
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- 4° Un règlement ;
- 5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique. »

Par délibération du Conseil Municipal de Néoules en date du **29 septembre 2014**, il a été décidé la transformation du POS en PLU. Les objectifs du PLU sont les suivants :

- ↺ Permettre un développement maîtrisé de l'urbanisme en favorisant la mixité sociale ;
- ↺ Revitaliser la Commune en développant l'offre en matière d'habitat, de tourisme, d'artisanat, de commerces et services afin de développer l'emploi ;
- ↺ Maintenir le potentiel agricole pour des raisons tant économiques qu'environnementales et paysagères ;
- ↺ Respecter les milieux naturels, les sites, les paysages remarquables ainsi que le patrimoine Communal.

Ces objectifs ont été affinés dans le PADD, voir document n°2 du PLU.

### 1.2 Les différents documents du PLU

- **Le rapport de présentation : document n°1 du PLU :**

Le contenu du rapport de présentation est fixé par l'article L151-4 du code de l'urbanisme.

*« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces*

*et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »*

Le rapport de présentation est non opposable aux tiers. Son importance n'est pas négligeable et sa **portée pratique indéniable**. Il permet de fournir les principales informations relatives au territoire communal.

Ces informations permettent au lecteur de comprendre les choix retenus pour l'élaboration du PLU au regard de tous les besoins de la commune identifiés au cours de la procédure de PLU.

- **Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) : document n°2 du PLU :**

Le PADD est défini par l'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. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »*

Il constitue la clef de voute du PLU. Il permet à la commune de traduire son projet et de définir sa stratégie de développement durable et d'aménagement. Le PADD a été débattu en conseil municipal le 07 juin 2016.

- **Les orientations d'aménagement et de programmation : document n°3 du PLU :**

Le contenu des OAP est défini dans les articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme.

*Article L151-6 : « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17. »*

Elles sont élaborées dans la continuité du PADD. Elles le complètent et le précisent, et comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat,....

- **Le règlement, partie écrite : document n°4.1 du PLU :**

Le règlement est défini dans l'article L151-8 du code de l'urbanisme.

*« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3. »*

Ce document compile les règles relatives aux différentes zones et secteurs du PLU.

La partie écrite du règlement est composée de 4 parties :

- ✓ Document 4.1.1 : règlement, pièce écrite
- ✓ Document 4.1.2 : annexes au règlement
- ✓ Document 4.1.3 : liste des emplacements réservés
- ✓ Document 4.1.4 : fiches du patrimoine identifié

- **Le règlement, partie graphique : documents n°4.2 du PLU :**

Le PLU délimite des zones au sein de ses documents graphiques.

- **Les annexes générales : document n°5 du PLU :**

Les annexes générales du PLU regroupent diverses informations obligatoires ou complémentaires telles des informations relatives aux réseaux d'eau et d'assainissement, le périmètre sur lequel s'applique le droit de préemption urbain (DPU), les servitudes d'utilité publiques (SUP)...

## 1.3 Comment s'élabore un PLU ? les moments clefs

Conformément au code de l'urbanisme, l'élaboration du PLU se fait à l'initiative et sous la responsabilité de la commune.

Les élus en charge de l'urbanisme ont travaillé avec le bureau d'études sur l'élaboration du PLU. Des ateliers thématiques ont été réalisés : sur les besoins, sur l'agriculture, sur les emplacements réservés, sur les dents creuses, sur le règlement des zones du PLU ...

**La concertation publique avec les habitants** : à chaque étape de travail, après validation par les instances de travail et mise en forme, le projet a été présenté publiquement à la population, dans le cadre d'une concertation publique ouverte à tous, notamment dans le cadre des réunions publiques de concertation tenues les **6 juillet 2015, 30 juin 2016 et 31 janvier 2017**.

**Les Personnes Publiques Associées (PPA)** : des réunions de travail se sont tenues, tout au long de l'élaboration du PLU, avec les Personnes Publiques Associées (Etat, Chambre d'agriculture, INAO, Conseil Départemental, maires de communes limitrophes, Provence Verte...) tenues les **6 juillet 2015, 30 juin 2016 et 31 janvier 2017**.

Le Conseil Municipal a décidé de l'élaboration du PLU par délibération en date du **29 septembre 2014**.

Le Conseil Municipal de Néoules a débattu sur le PADD en date du **07 juin 2016**.

Les réunions de concertation publique se sont tenues les **06 juillet 2015, 30 juin 2016 et 31 janvier 2017**.

En plus des nombreux ateliers de travail réunissant certaines collectivités (dont l'Etat, la chambre d'agriculture, ...) des réunions plénières avec les Personnes Publiques associées se sont tenues les **06 juillet 2015, 30 juin 2016 et 31 janvier 2017**

Le PLU est « arrêté » par le Conseil Municipal le **21 mars 2017**.

La commune a présenté le PLU en CDPENAF le **28 juin 2017**.

Une enquête publique s'est tenue du **12 septembre 2017 au 16 octobre 2017**.

Les modifications apportées entre le PLU arrêté et le PLU approuvé ont été présentées lors du conseil municipal du **14 décembre 2017**.

Le PLU a été approuvé par le Conseil Municipal le **23 janvier 2018**.

**Le présent rapport de présentation a vu son chapitre 4.3.1 complété (secteur Uag) suite à la décision du 28 octobre 2021 de la CAA de Marseille (procédure de modification du PLU approuvée en conseil municipal le 26 avril 2022).**

## 1.4 Contenu du rapport de présentation

Conformément aux articles R151-1 et suivants du code de l'urbanisme, le contenu du rapport de présentation est défini comme suit :

Article R151-1 : « Pour l'application de l'article L. 151-4, le rapport de présentation : 1° Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ; 2° Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L. 151-4 ; 3° Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le

*souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci. »*

*Article R151-2 : « Le rapport de présentation comporte les justifications de : 1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ; 2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ; 3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ; 4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ; 5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ; 6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre. Ces justifications sont regroupées dans le rapport. »*

*Article R151-4 : « Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à 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 prévue à l'article L. 153-29. »*

## 1.5 Le PLU de Néoules n'est pas soumis à évaluation environnementale

La prise en compte des thématiques environnementales est un enjeu fort pour la municipalité. Comme vu dans l'état initial de l'environnement, la commune n'est pas directement concernée par un site du réseau N2000, de fait le projet communal (PADD) comportant un projet environnemental a été soumis par la commune à une demande d'examen au cas par cas, afin de définir l'éligibilité du projet de PLU à évaluation environnementale. Cette saisine de l'Autorité Environnementale a présenté les effets et incidences prévisibles du projet communal sur l'environnement.

La demande d'examen au cas par cas, envoyée par la commune, a été enregistrée par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) sous le numéro CU-2016-93-83-12, le **03 août 2016**.

En date du 30 Août 2016, la MRAE a fait une demande de compléments au dossier de saisine. Le document de la saisine initiale a été complété et envoyé à la MRAE (document ci-après) qui a émis une décision motivée sur la non éligibilité du projet de PLU à évaluation environnementale, en date du 8 septembre 2016.

Cette décision motivée comportait une erreur sur le nombre d'habitants. La commune a par conséquent demandé le retrait de la décision et l'envoi d'une nouvelle décision.

La décision motivée rectifiée datant du 21 novembre 2016, indique que « **Le projet de plan local d'urbanisme situé sur le territoire de Néoules (83) n'est pas soumis à évaluation environnementale.** »

Cf. chapitre 6 « Pourquoi le PLU de Néoules ne comporte pas d'évaluation environnementale ».

## Chapitre 2 : Diagnostic

### 2.1 Présentation de la commune

#### 2.1.1 Le site

La commune de Néoules est une commune rurale du centre Var, localisée dans le Pays de la Provence Verte, au carrefour des villes de Toulon, Aix-en-Provence, Brignoles et Draguignan. Localisée à l'écart des grands axes de circulation du secteur, Néoules est distante de 60 kilomètres de Marseille, Aix et Draguignan.

La commune s'étend sur une superficie de 2508 hectares.

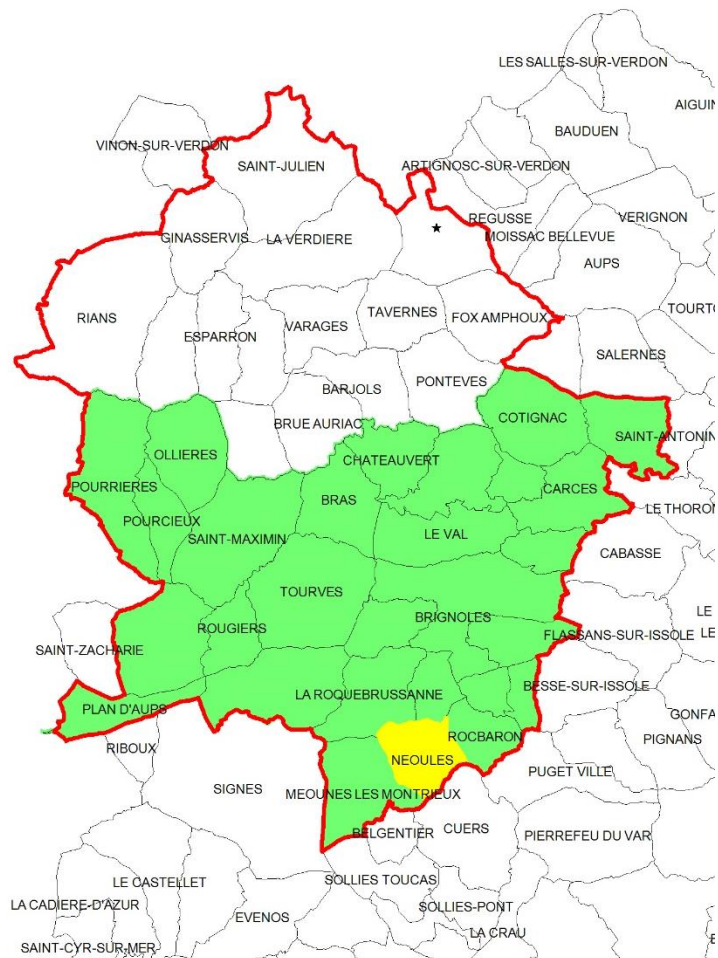
Le village de Néoules (325m) est adossé aux massifs boisés de la Verrerie et de Saint Clément (705m) et fait face à la montagne de la Loube (850 mètres), de laquelle il est séparé par la plaine agricole irriguée par l'Issole.

#### 2.1.2 Situation administrative

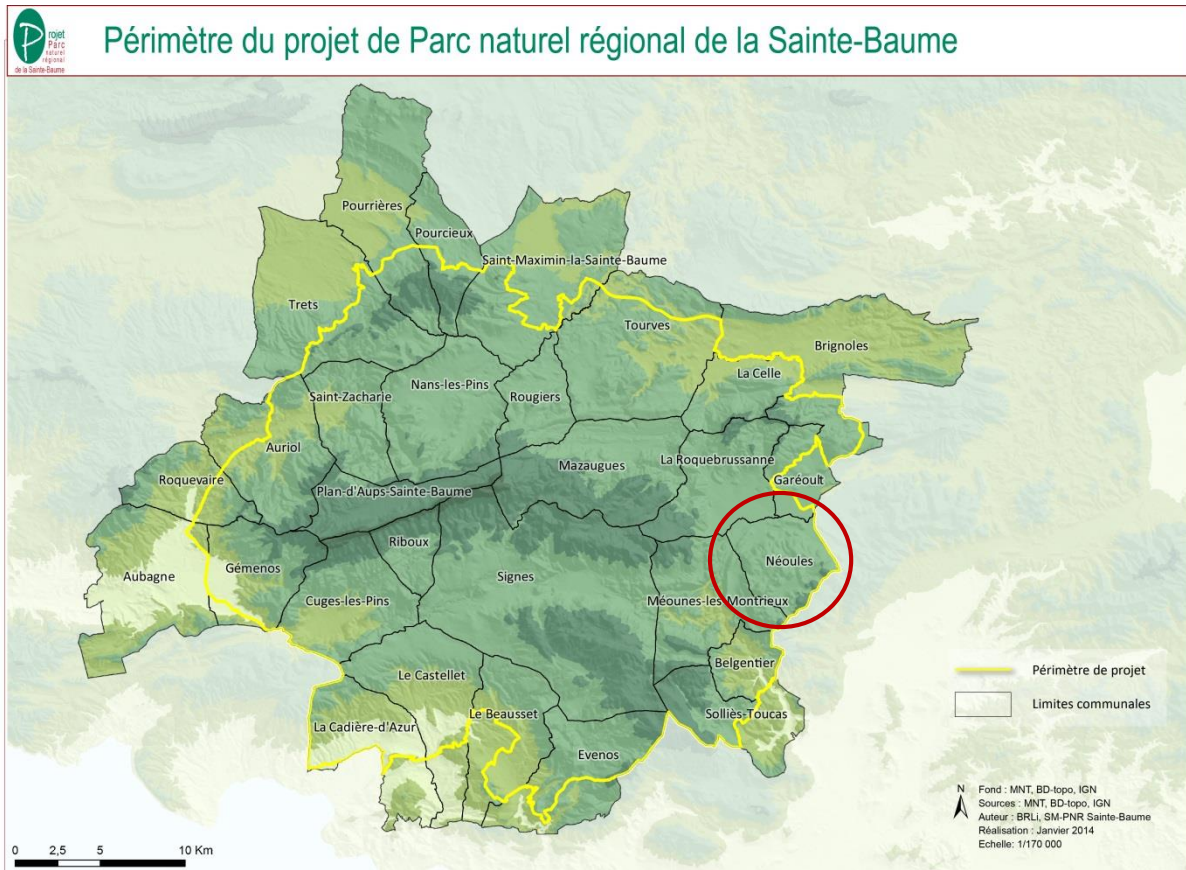
Néoules fait partie, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, de la communauté d'agglomération de la Provence Verte.

Elle appartient au SCoT de la Provence Verte, approuvé le 21 janvier 2014 et actuellement en révision.

- Néoules
- CA Provence Verte
- Périmètre du SCoT



La commune de Néoules fait partie du **projet de Parc Naturel Régional de la Sainte-Baume**. Le projet de Charte du futur Parc naturel régional de la Sainte-Baume était soumis à enquête publique jusqu'au 16 décembre 2016. La charte du Parc a été approuvée le 08 février 2017 ; le décret de labellisation étant attendu pour la fin 2017. La vocation et les missions du Parc seront de protéger et valoriser le patrimoine naturel, culturel et humain de son territoire en mettant en œuvre une politique innovante d'aménagement et de développement économique, social et culturel, respectueuse de l'environnement.



### 2.1.3 Aperçu historique<sup>1</sup>

« Néoules s'est appelé successivement Novulas (1035), Novula (1084), Neulis (1235), Noulas puis Nèulos. Le blason de Néoules, représenté par trois noix d'or posées deux sur une sur un fond azur, a longtemps fait croire que le nom de Néoules venait de l'abondance de noyers. Mais étymologiquement, il faudrait voir dans les appellations successives de Néoules la signification de "Nouvelles Terres" ou "Terres nouvellement défrichées", ou encore "Nouveau lieu". En effet, au XVIème siècle (1520), le village est descendu des sommets d'une colline au sud de la commune (Saint Thomé), et s'est installé sur de "nouvelles terres" au quartier de la Ribière (un des trois anciens centres d'habitations) qui est son emplacement actuel.



Il semblerait, comme en témoignent la grotte préhistorique de la Baume (abri sous roche) qui se trouve sous le village fortifié de Saint-Thomé, ou encore les vestiges Romains trouvés au quartier de Trian (ruines de la chapelle Notre-Dame située à l'emplacement d'une ville Gallo-Romaine), que Néoules ait été depuis longtemps habité. Cependant, les origines du peuplement restent méconnues. Le Regay, aven situé au sud-est du village, a livré de la céramique préhistorique sans que l'on sache s'il s'agissait d'un habitat ou d'une réserve d'eau. Les âges du bronze et du fer n'ont, jusqu'à présent, livré aucun site archéologique. Il faudra attendre la mise en valeur de la plaine à l'époque Romaine pour ainsi voir apparaître un certain nombre de fermes parmi lesquelles celles de Trian et du quartier Saint-Jean. Mais, à l'heure actuelle, il n'en reste aucun vestige architectural visible. Le premier établissement de population s'est effectué sur le piton de Saint-Thomé en raison de sa double position: géographique et stratégique. Au XVIème siècle, ce site fut abandonné au profit des terres agricoles où se sont constitués les hameaux de la Bataillère et Font Gayou, ainsi que le village actuel (qui s'appelait Ribière) et ce, autour du Château édifié entre Janvier et Novembre de l'année 1585 (délai mentionné sur le devis de commande de l'époque) et de l'église Saint Jean-Baptiste édifiée, elle, en 1565.

<sup>1</sup> Source : site internet de la commune [www.neoules.fr](http://www.neoules.fr)

Les trois édifices majeurs de Néoules sont le Château Renaissance, l'église Saint Jean-Baptiste, "Chateauloin" (tour gardant l'entrée du village).

En 1200, le territoire fait partie de la Seigneurie de Signes. Charles 1er, Comte de Provence, fait son entrée en Provence en 1246 à Aix, tout d'abord, puis à Brignoles. Suite à une affaire criminelle, son autorité est reconnue. Mais Charles 1er ne conserva pas longtemps la Seigneurie de Néoules. En effet, dans le cadre de sa politique de prise de contrôle des principales villes de Provence, la Seigneurie de Néoules lui servit de monnaie d'échange avec plusieurs autres Seigneuries ou parts de Seigneuries (Signes, La Roquebrussanne, Méounes, Meynarguette, Le Béranger, Orves) afin d'acquérir la juridiction et les droits temporels détenus par l'évêque de Marseille. Cette transaction fut conclue le 30 Août 1257, et l'évêque de Marseille devint, de fait, le principal Seigneur de Néoules, bien que le village appartienne au diocèse de Toulon.

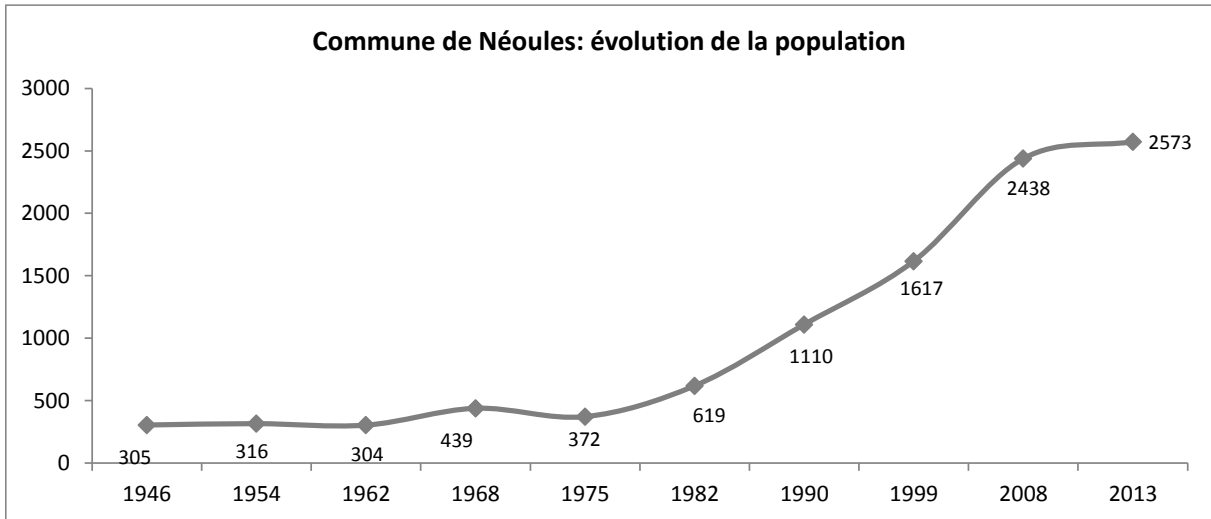
Au XVIème Siècle, le village (descendu de la colline Saint-Thomé au quartier Ribière) est gouverné par plusieurs Seigneurs (les Sieurs Reybiol et Blancart, ainsi que l'évêque de Marseille). Cette situation entraîne un manque d'autorité dont les habitants ne se plaignent pas, ce qui explique que les guerres de religion et la Révolution se sont passées dans une relative bonne humeur.

A partir de 1657, un certain André Allard se met à acheter, petit à petit, les différentes parts de la Seigneurie de Néoules, si bien qu'avant la fin du XVIIème Siècle, il en est le seul et unique Seigneur. Jean-François Allard, né en 1750, fut le dernier Seigneur de Néoules. Thérèse Henriette lui succéda. Cette parente est devenue par la suite Marquise de Grimaldi-Régusse, ce qui explique que les archives des Allard furent déposées au Palais des Princes de Monaco.

En 1908, suite à la révolte des vigneronns de 1907, Néoules crée la deuxième cave coopérative du Var. »

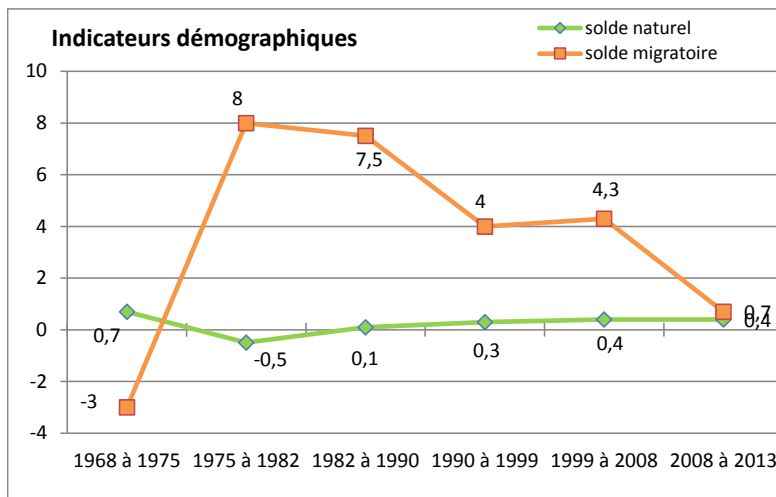
## 2.2 Démographie<sup>2</sup>

### 2.2.1 Evolution de la population depuis 1975



La population de Néoules est en constante augmentation depuis 1975, passant de 372 à 2573 habitants en 2013 ; elle a plus que doublé depuis les années 1990. D'après les derniers chiffres de l'INSEE, Néoules accueille **2622 habitants en 2016**. Cette évolution s'est faite en deux temps : dans les années 1980-1990, lorsque la population a dépassé le seuil du millier d'habitants ; puis dans les années 2000 où elle a doublé pour dépasser les 2000 habitants. L'attractivité de la commune, sans précédent, s'explique par la proximité du bassin d'emploi de l'agglomération Toulonnaise, la proximité du bassin d'emploi de Brignoles, la proximité de l'autoroute A8.

### 2.2.2 Une croissance démographique essentiellement due à l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire communal



L'accroissement démographique sur la commune de Néoules est majoritairement dû à l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire communal (solde migratoire positif depuis les années 1970). Si l'on observe un afflux de population très important dans les années 1975 à 1990 (soldes migratoires de 8 et 7,5%), ce solde est en forte décroissance depuis 2008 : il passe de 4,3 à 0,7%. La commune accueille moins de nouveaux habitants mais reste attractive.

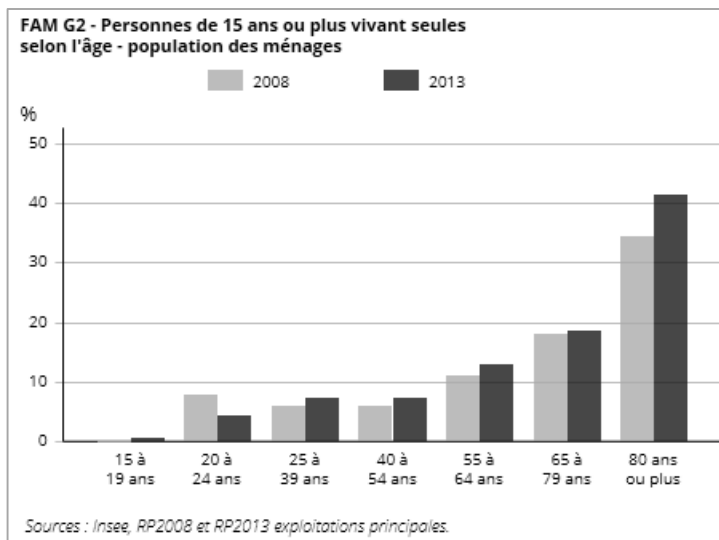
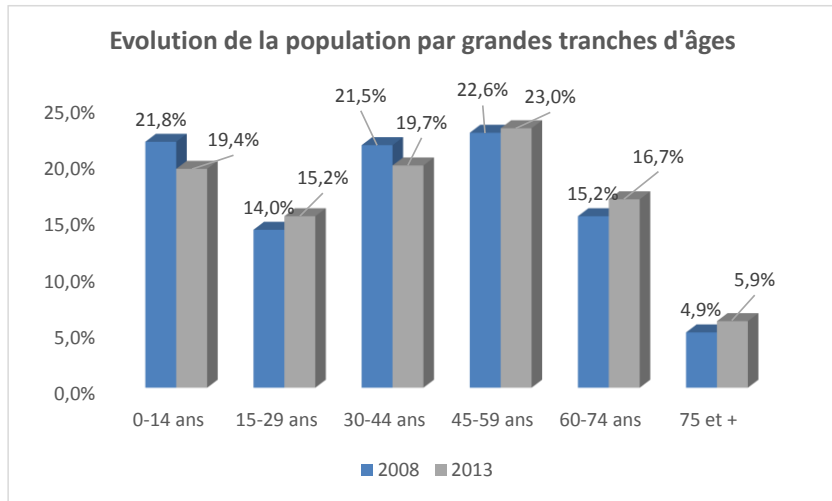
<sup>2</sup> Sources : INSEE

### 2.2.3 Une population vieillissante malgré une population jeune importante et une augmentation enregistrée chez les 15-29 ans

Entre 2008 et 2013, on observe une augmentation, chez les jeunes actifs (15-29 ans).

La part des plus de 45 ans augmente également, surtout chez les pré-retraités.

La commune de Néoules reste attractive pour les plus de 45 ans et semble le devenir pour les jeunes actifs. C'est la tranche d'âge intermédiaire (30-44 ans) qu'il conviendra de « retenir » ; si l'attractivité du territoire se renforce pour cette population jeune, c'est l'ensemble de la population communale qui s'en retrouvera rajeunie.



Hormis chez les plus jeunes de moins de 25 ans, le nombre de personnes vivant seules dans l'ensemble des tranches d'âge de la population néoulaise augmente. Les plus âgés sont les plus nombreux à vivre seuls ; face au vieillissement de la population, une prise en compte de la problématique du maintien à domicile des + de 80 ans doit être envisagée.

Dans l'ensemble, l'offre de logements doit répondre à cette augmentation des personnes vivant seules en proposant une offre diversifiée dont des logements de petite taille.

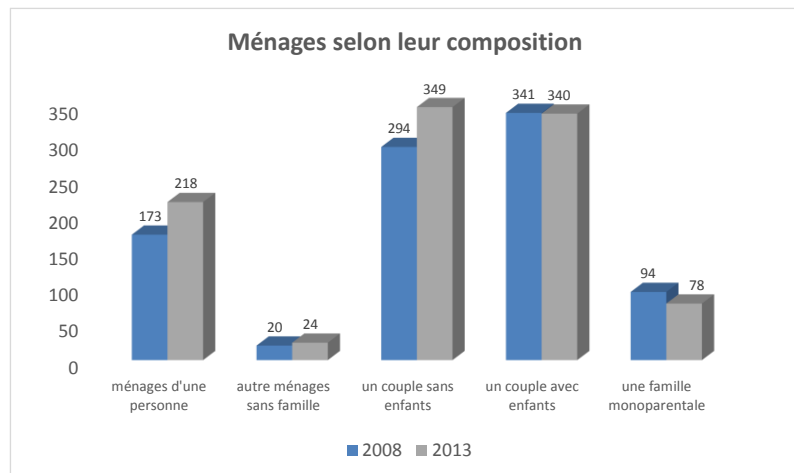
Le logement social est une des solutions.

### 2.2.4 Composition des familles

L'évolution de la composition des ménages entre 2008 et 2013 fait apparaître une augmentation des ménages d'une personne et des couples sans enfant. Les familles monoparentales sont en baisse.

La question de l'offre de logements répondant aux besoins de ces familles devra être prise en considération.

Le logement social est une des solutions.



## 2.2.5 Besoins répertoriés en matière de démographie : les objectifs démographiques du PLU

Au dernier RGP<sup>3</sup> (2014), la commune de Néoules comptait 2612 habitants. **L'objectif communal consiste à permettre l'accueil de nouveaux habitants, sans toutefois atteindre le plafond des 3500 habitants. En conséquence, 900 habitants supplémentaires serait le maximum dans les 10-15 prochaines années.**

Cette augmentation démographique correspond à l'évolution moyenne préconisée, de 1,60%, par le SCoT de la Provence Verte.

### **Extrait des hypothèses de développement démographique présentées lors de la réunion PPA n°1 du 6 juillet 2015 :**

Chiffres établis sur la base de 2 535 habitants en 2011 (chiffres alors officiels en juillet 2015 pour la réunion PPA)

Variation annuelle moyenne INSEE (taux annuel moyen entre 2006 et 2011 en %)		2,30%																		
Année	2 011	2 012	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030
Variation de population		58	60	61	62	64	65	67	68	70	72	73	75	77	78	80	82	84	86	88
Effectif	2 535	2 593	2 653	2 714	2 776	2 840	2 906	2 972	3 041	3 111	3 182	3 255	3 330	3 407	3 485	3 565	3 647	3 731	3 817	3 905

Variation annuelle moyenne INSEE (taux annuel moyen entre 1999 et 2006 en %)		4,90%																		
Année	2 011	2 012	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030
Variation de population		124	130	137	143	150	158	166	174	182	191	200	210	221	231	243	255	267	280	294
Effectif	2 535	2 659	2 790	2 926	3 070	3 220	3 378	3 543	3 717	3 899	4 090	4 291	4 501	4 721	4 953	5 195	5 450	5 717	5 997	6 291

Variation annuelle moyenne INSEE (taux annuel moyen entre 1990 et 1999 en %)		4,30%																		
Année	2 011	2 012	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030
Variation de population		109	114	119	124	129	135	140	146	153	159	166	173	181	188	197	205	214	223	233
Effectif	2 535	2 644	2 758	2 876	3 000	3 129	3 264	3 404	3 550	3 703	3 862	4 028	4 201	4 382	4 570	4 767	4 972	5 186	5 408	5 641

Variation annuelle moyenne INSEE (taux annuel moyen entre 1982 et 1990 en %)		7,60%																		
Année	2 011	2 012	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030
Variation de population		193	207	223	240	258	278	299	322	346	372	401	431	464	499	537	578	622	669	720
Effectif	2 535	2 728	2 935	3 158	3 398	3 666	3 964	4 293	4 655	5 051	5 474	5 924	6 406	6 920	7 468	8 053	8 678	9 346	10 060	10 814

SCOT PROVENCE VERTE		une variation annuelle moyenne de : 1,60%																		
Année	2 011	2 012	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030
Variation de population		41	41	42	43	43	44	45	45	46	47	48	48	49	50	51	51	52	53	54
Effectif	2 535	2 576	2 617	2 659	2 701	2 744	2 788	2 833	2 878	2 924	2 971	3 019	3 067	3 116	3 166	3 217	3 268	3 320	3 373	3 427

Précisons que cette population nouvelle ne pourra s'implanter sur le territoire de Néoules qu'en fonction de la capacité d'accueil des quartiers et de leur niveau d'équipements. L'équipement ou le renforcement des équipements dans certains quartiers seront le préalable à l'accueil de constructions nouvelles et donc de population.

☞ Accueillir environ 900 habitants supplémentaires correspond à la construction d'environ 350 nouvelles habitations. D'après les données officielles de l'INSEE sur l'année 2014 (chiffres sortis en octobre 2017) la commune accueille en 2014 : 2612 habitants pour 1024 résidences principales ; Ainsi, le taux de cohabitation est de 2,55 habitants par logement.

☞ Voir également le chapitre 2-8-5 : « Estimation du potentiel de densification au sein des zones à destination d'habitat » qui confirme les choix de densification retenus.

Pour information : En 2016, l'INSEE annonce 2622 habitants<sup>4</sup>. Mais ne sont pas encore actualisés les chiffres du logement.

<sup>3</sup> RGP : recensement général de la population

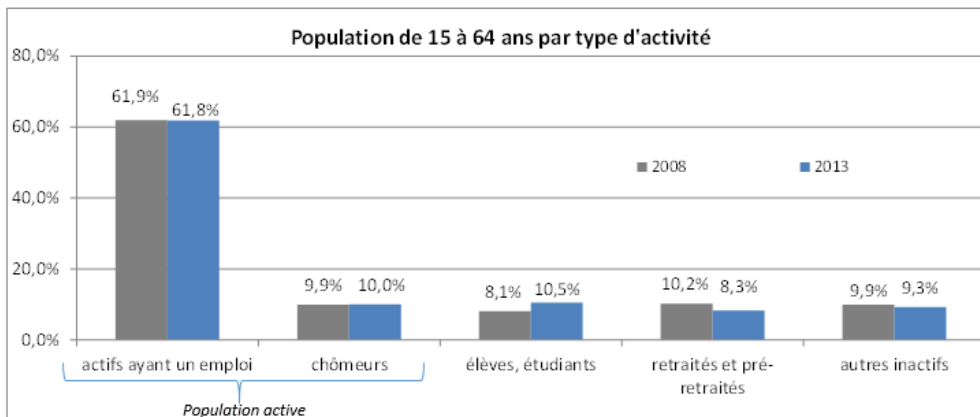
<sup>4</sup> Source : populations légales des communes en vigueur à compter du premier janvier 2016 – date de référence statistique : 1<sup>er</sup> janvier 2013

## 2.3 Économie<sup>5</sup>

### 2.3.1 La population active

La population active ayant un emploi reste stable entre les deux derniers recensements, passant de 61,9 à 61,8% de la population active. Les actifs ayant un emploi restent majoritaires ; la part des chômeurs augmente quant à elle très légèrement sur la même période.

La part des élèves et étudiants augmente entre 2008 et 2013. La part des retraités et pré-retraités est en baisse.



Le nombre d'emploi sur la commune est passé de 276 en 2008, à 334 en 2013.

Le nombre d'actifs résidants sur la commune est en hausse sur la même période, passant de 990 à 1036.

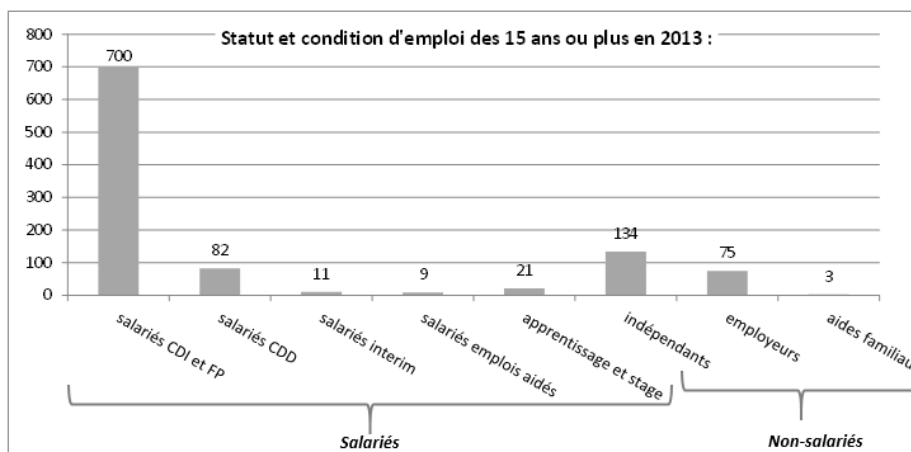
L'indicateur de concentration d'emploi<sup>6</sup> est en augmentation, passant de 27,9 à 32,2, entre 2008 et 2013.

La commune de Néoules fait preuve d'un dynamisme certain en matière économique.

### 2.3.2 Les conditions d'emploi

Sur les 1035 actifs que compte la commune, 80% sont des salariés dont la majorité en CDI<sup>7</sup> ou titulaires de la fonction publique (68%).

20% sont non-salariés, c'est-à-dire indépendants, employeurs ou aides familiaux.

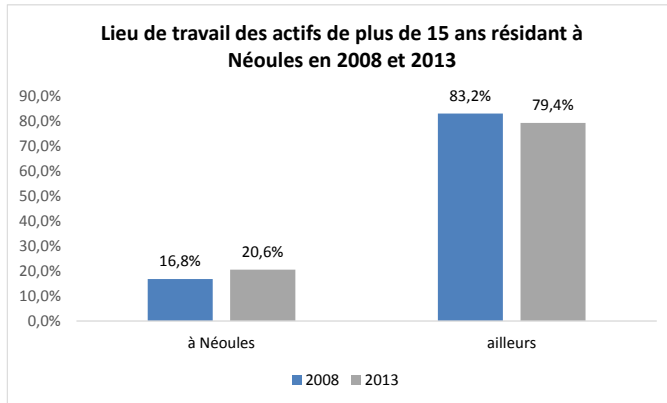


<sup>5</sup> Source : INSEE, RP2008 et RP 2013, exploitations principales

<sup>6</sup> Nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone

<sup>7</sup> CDI : Contrat à durée indéterminée

### 2.3.3 Les navettes « domicile-travail »



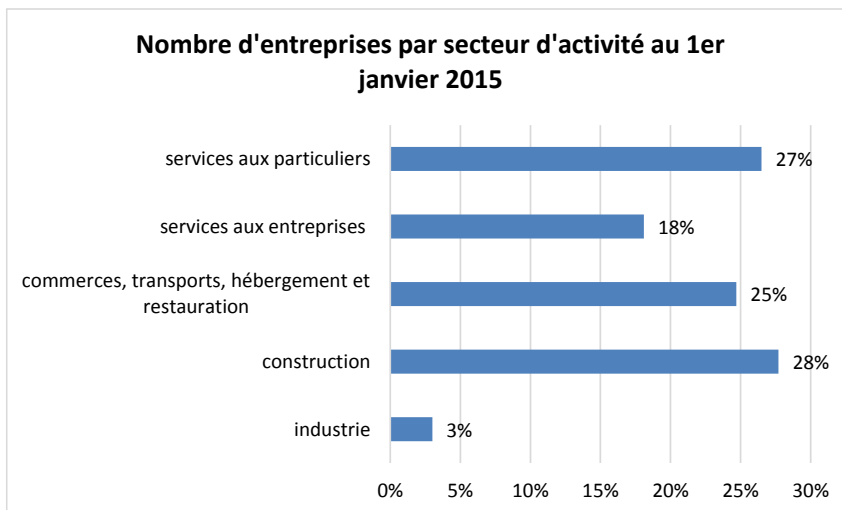
La très grande majorité des actifs résidant à Néoules travaillent hors de la commune. Ils étaient 79,4% en 2013 à « navetter » entre leur domicile et leur lieu de travail.

Cette part est en légère régression entre les deux derniers recensements. L'essentiel des navettes domicile-travail se font vers une commune du département du Var, notamment vers Brignoles et Toulon.

Corrélativement, la part de néoulais habitant et travaillant sur la commune est en augmentation (de 16,8 à 20,6%).

La commune reste cependant à vocation résidentielle.

### 2.3.4 Les activités économiques : tertiarisation de l'économie

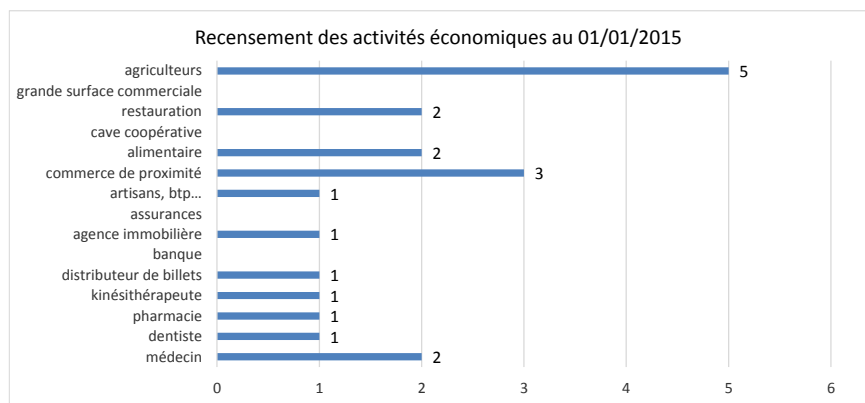


L'activité économique principale de Néoules est tertiaire.

L'activité est étroitement liée à la sphère présentielle et résidentielle: BTP, services aux particuliers, hébergement, restauration et transports ...

Le recensement des activités économiques ci-après confirme le nombre important de petites entreprises et sans doute d'auto entrepreneurs sur le territoire.

L'essentiel des achats s'effectue sur d'autres communes, telle Garéoult ou Rocbaron qui disposent des surfaces commerciales les plus proches.



### 2.3.5 Le tourisme

La commune de Néoules dispose de nombreux atouts susceptibles de favoriser son développement touristique. L'importance des paysages ruraux lui confère cet aspect paisible et typique des villages provençaux. De nombreux événements musicaux, festifs ainsi que des activités présentes sur le territoire participent de la dynamique culturelle de la commune. « Un peu à l'écart des grands axes, Néoules s'étend sur une large plaine fertile adossée aux massifs de la Verrerie et du Saint Clément. Le centre, lové autour de son château aux tours joulues et la belle place, à l'ombre des grands platanes, est le lieu de rencontre des villageois et des gens de passage installés aux terrasses des cafés et des restaurants. »<sup>8</sup>



En termes d'**hébergement touristique**, 3 gîtes et des meubles de tourisme sont répertoriés sur le territoire. En 2013, on dénombrait 126 résidences secondaires, représentant 10,4% du parc de logements communal. Absence d'hôtel ou de camping

**Le festival de Châteauloin** : Sur le site d'une bergerie du 19<sup>ème</sup> siècle, au milieu des chênes, sont organisées des rencontres musicales et théâtrales. Au mois de juillet, s'y déroule le Festival des Musiques du Monde, très apprécié des visiteurs et jouissant d'une belle notoriété du côté des artistes.



**L'école de Cirque, d'art et de spectacles** : Installé sous un chapiteau sédentaire, Esprit de Cirque propose toutes les qualités techniques pour l'apprentissage et le perfectionnement des arts circassiens. Jonglerie, équilibre, acrobaties au sol ou équestres et autres activités sont proposées aux adultes et enfants. De plus, des activités permettant des spectacles à thèmes ont lieu dans ce site de qualité.

L'implantation de cette activité, en zone soumise à l'aléa inondation, sera étudié dans le cadre de l'élaboration du PLU, afin de permettre la sécurisation des personnes et des biens.

### 2.3.6 Besoins répertoriés en matière de développement économique et touristique

La commune souhaite permettre le développement du tourisme vert et lié au terroir sur son territoire. La préservation du plateau de la verrerie pour les randonneurs et les chasseurs est souhaitée.

Dans le cadre du développement culturel, Châteauloin est identifié au PLU et le cirque est pérennisé.

La zone d'activité économique des Croys existante sera maintenue ; elle n'est pas étendue dans le cadre du PLU. Pour traiter les perceptions paysagères, un développement des activités de bureau (sièges sociaux) est souhaité.

<sup>8</sup> Source : [www.la-provence-verte.net/decouvrir/neoules](http://www.la-provence-verte.net/decouvrir/neoules)

### 2.3.7 Analyse de la compatibilité des documents supra communaux avec l'économie communale

La zone d'activité économique des Croys sur le territoire de Néoules est inscrite au document de SCoT.

La commune souhaite le développement d'une économie endogène :

- ↪ elle permet la diversité des activités et productions agricoles en renforçant la compétitivité de l'agriculture locale ;
- ↪ elle valorise la forêt en tant qu'espace économique (développement des activités de promenades, pérennisation du parc solaire...);
- ↪ elle développe un tourisme dynamique (pôle culturel et de loisirs du Cirque, le pôle culturel de rayonnement départemental de Châteauloin.

Ainsi le PLU est compatible avec le volet économique du SCOT.

## 2.4 Agriculture

L'agriculture constitue un enjeu important pour la commune de Néoules.

Dans le cadre de l'élaboration de son document de PLU, un atelier agricole a été réalisé en février 2015, puis en juin 2015. Cet atelier agricole fait partie intégrante de la concertation réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU.

En effet, le PLU doit identifier les zones agricoles réservées à l'activité agricole : la concertation avec les agriculteurs devait permettre une meilleure connaissance des zones à potentiel agricole. Le PLU règlemente l'utilisation et l'occupation des sols, et notamment la constructibilité autorisée : le souhait des élus consiste à protéger les espaces agricoles présentant un intérêt paysager, notamment autour du village.

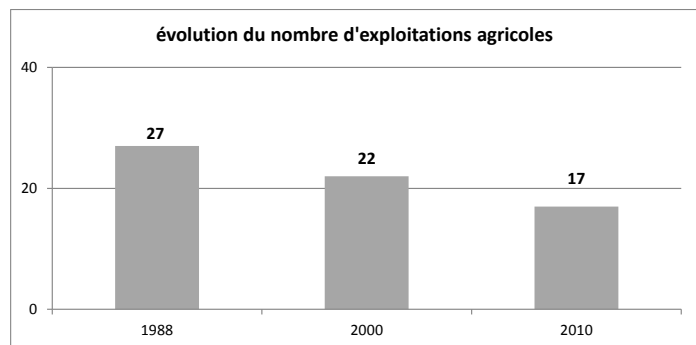
### 2.4.1 Evolution socio-économique de l'agriculture de 1988 à 2010<sup>9</sup>

#### □ Les exploitations

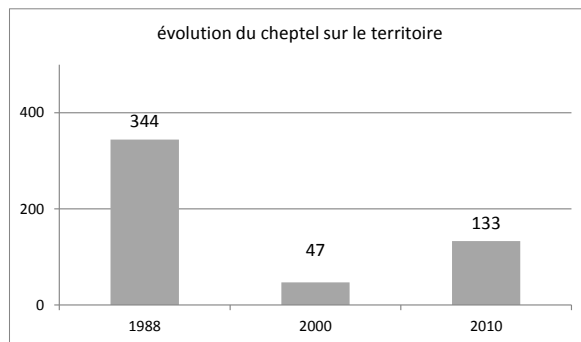
Le nombre d'exploitations ayant leur siège sur la commune est en baisse ; il est passé de 27 exploitations en 1988 à 17 en 2010.

4 agriculteurs (3 viticulteurs + 1 trufficulteur) sont présents sur le territoire<sup>10</sup>.

Des demandes d'installation (safranier, huiles essentielles) ont été enregistrées sur le territoire.



L'orientation principale de l'agriculture sur le territoire communal est la viticulture. En effet, sur 162 hectares de terres agricoles déclarées, 154 sont dédiées à la viticulture, soit 95% d'entre elles.

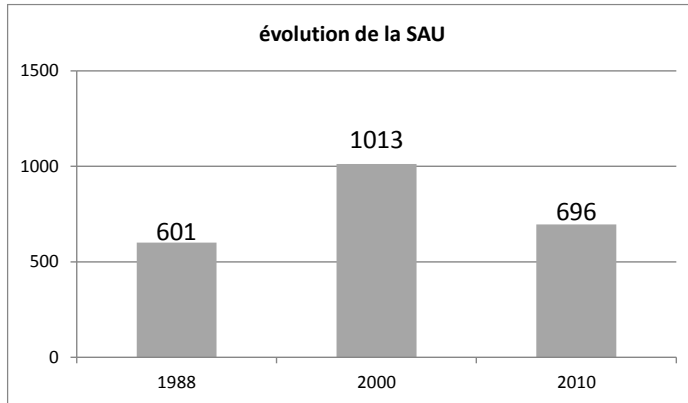


L'évolution du cheptel sur le territoire fait apparaître une croissance de l'activité liée à l'élevage.

<sup>9</sup> Source : Agreste – Recensements agricoles 2000 et 2010.

<sup>10</sup> Source : données communales

## □ Evolution de la SAU<sup>11</sup>



La surface agricole utilisée a connu un croissance importante entre 1988 et 2000. On observe une baisse sur la dernière période du recensement agricole.

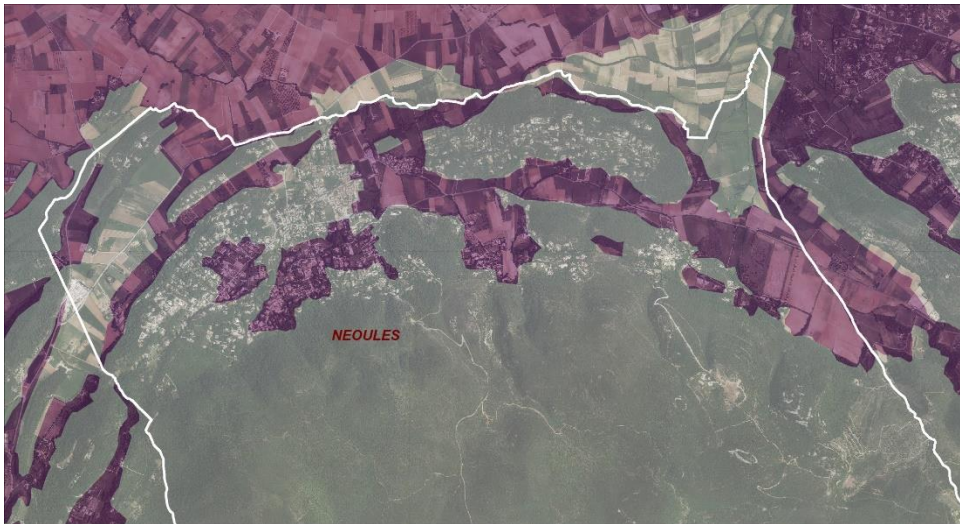
## □ Les exploitations et leur transmission

Les trois quart des exploitants ont moins de 60 ans en 2015 ; cependant, on observe un rajeunissement des exploitants sur le territoire.

## □ Signes d'identification de la qualité et d'origine présents du territoire de Néoules

Le territoire de Néoules est concerné par les Signes d'identification de la qualité et d'origine suivants :

- IGP agneau de Sisteron
- IGP miel de Provence
- IGP viticole Méditerranée, mousseux, primeur ou nouveau
- IGP viticole Var primeur ou nouveau
- AOC-AOP Coteaux varois en Provence



AOC-AOP Huile d'olive de Provence.  
Néoules est concerné par l'Appellation d'Origine Protégée COTEAUX VAROIS (■ sur la carte ci-dessus), sur plus de 313 hectares. Toutes les parcelles identifiées ne sont pas cultivées. Notons que parmi les 313 hectares de terroir COTEAU VAROIS, 60 hectares sont artificialisés.

Ainsi, 19% de ce terroir est actuellement occupé par un tissu urbain de type pavillonnaire.

<sup>11</sup> SAU : Surface Agricole Utilisée

## 2.4.2 Evolution spatiale des espaces cultivés de 1972 à 2003<sup>12</sup>

Sur le territoire de Néoules, entre 1972 et 2014 : 123 hectares d'espaces cultivés ont été perdus.



■ Espaces cultivés en 1972 et en 2003

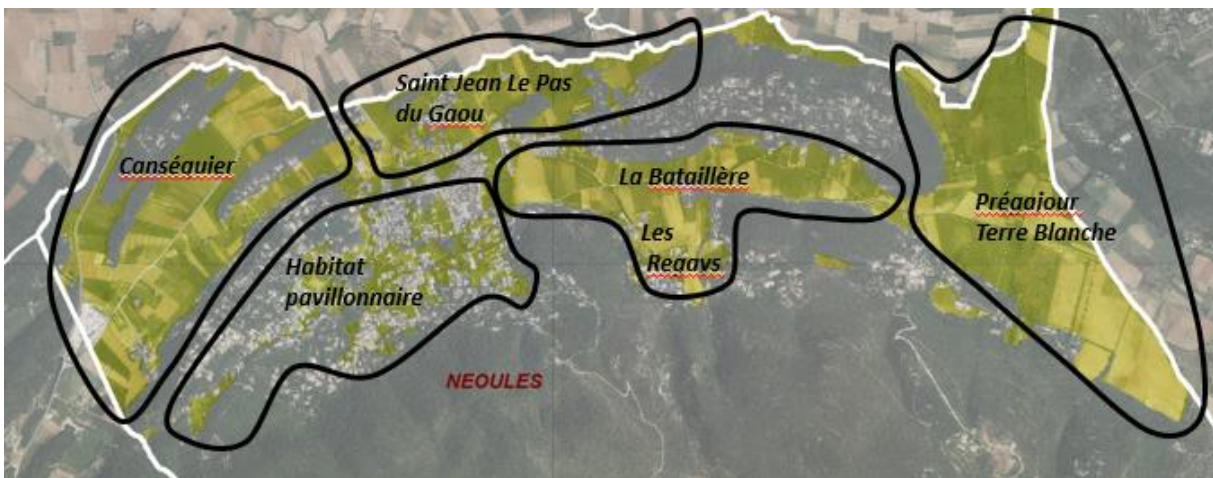
■ Espaces cultivés en 1972 et perdus en 2003 au profit de l'artificialisation ou de l'enfrichement

## 2.4.3 Les espaces cultivés de Néoules

Les espaces cultivés de Néoules sont tous concentrés en limite Nord du territoire. Ils font partie du vaste espace plan agricole dit « plaine de La Roquebrussanne ».

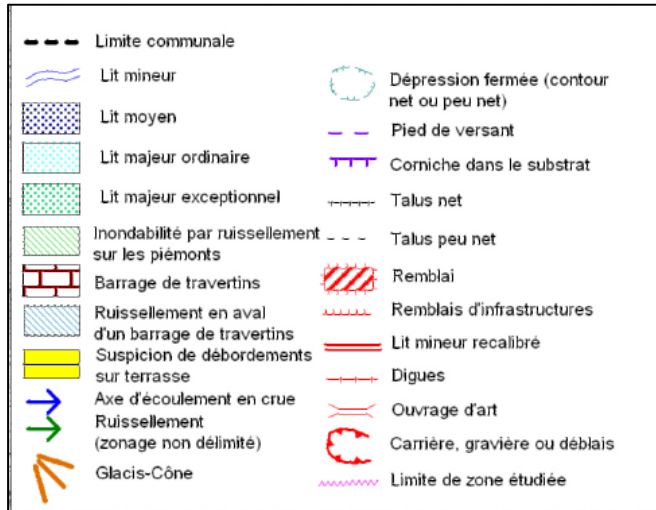
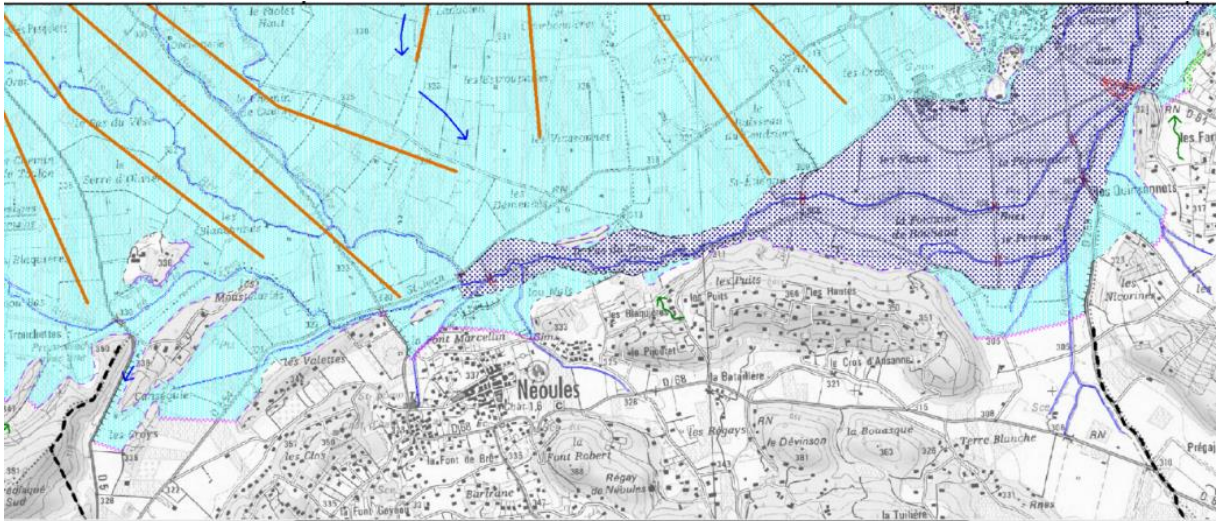
**5 secteurs sont identifiés :**

- ↗ Canséquier : entité agricole identifiée, non morcelée
- ↗ Saint Jean, Le Pas du Gaou : quelques espaces agricoles, mitage de l'espace pour l'urbanisation, attention crues
- ↗ La Bataillère : corridor agricole préservé, développement urbain au sud, quartier Les Régays
- ↗ Prégajour, Terre Blanche : espace plan agricole préservé, attention à la progression de l'urbanisation sur les coteaux
- ↗ Secteur village : reliquat d'anciens espaces cultivés, certains sont transformés en « jardins ».



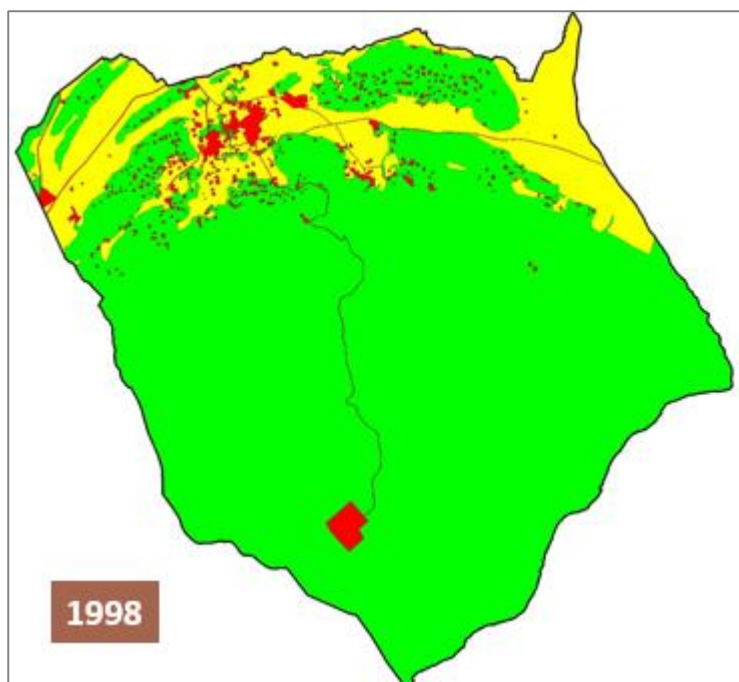
<sup>12</sup> Diagnostic agricole de la chambre d'agriculture

L'observation de l'AZI<sup>13</sup> met en exergue le fait que le village et les secteurs bâtis ne sont pas concernées par l'aléa inondation (parties colorisées sur l'extrait zoomé de la cartographie ci-contre), contrairement aux terres agricoles ; notons que 2 arrêtés portant avis de l'état de catastrophes naturelles « inondations et coulées de boue » ont été pris en 1999 et 2011.



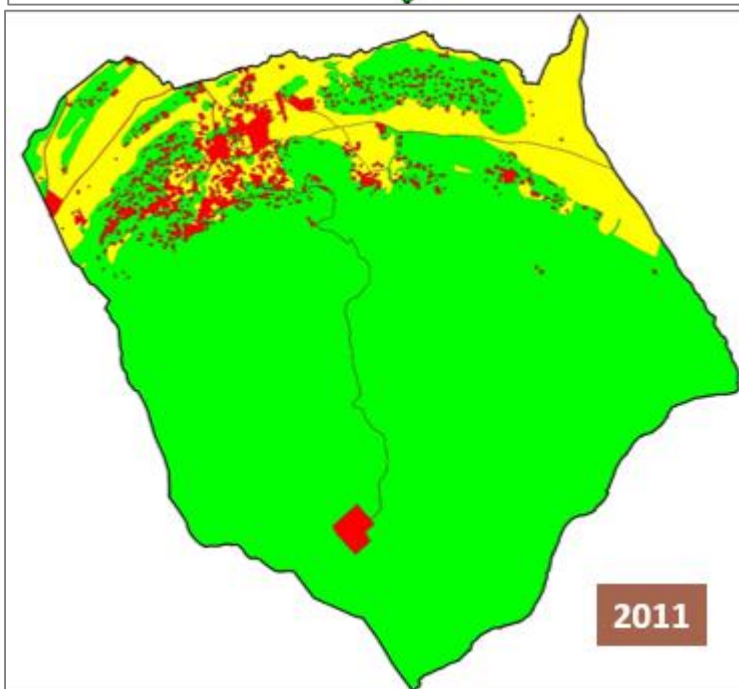
<sup>13</sup> AZI : Atlas des Zones Inondables

## 2.4.4 Evolution de la consommation de l'espace



Nb : Les espaces cultivés sont cartographiés en jaune. Ils comprennent les prairies, les pâturages, les espaces enherbés, Les terres arables, Les serres, Les vignobles, les vergers, oliveraies, lavandins, truffières, ...

Artificialisé	71,06 ha
Agricole	386,2 ha
Naturel (dont forestier)	2050,74 ha



Artificialisé	121,6 ha
Agricole	362,7 ha
Naturel (dont forestier)	2023,7 ha

Entre 1998 et 2011, sur l'intégralité du territoire communal (2508 ha) 50,54 ha ont été artificialisés. Ils sont répartis comme suit :

- ✓ - 23,5 ha ont été consommés sur la surface agricole ;
- ✓ - 27,04 ha ont été consommés sur la surface naturelle.

### 2.4.5 La contribution environnementale et paysagère de l'agriculture

La contribution paysagère et environnementale de l'agriculture sur le territoire de Néoules est importante. Les paysages créés par le paysage agricole ainsi que les services écologiques rendus par ceux-ci sont primordiaux sur le territoire communal. (cf état initial de l'environnement).

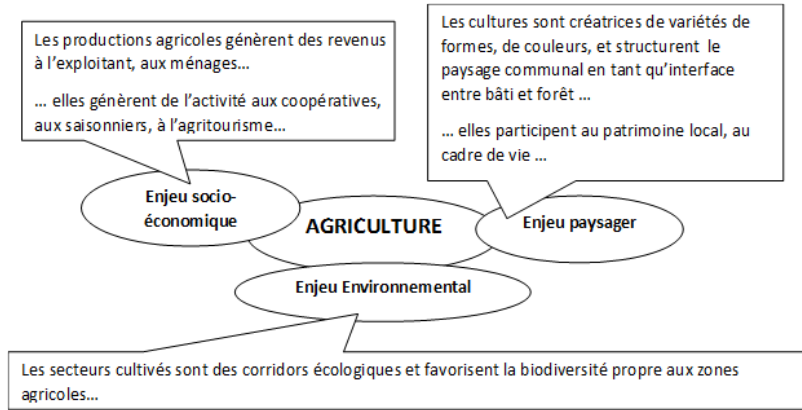
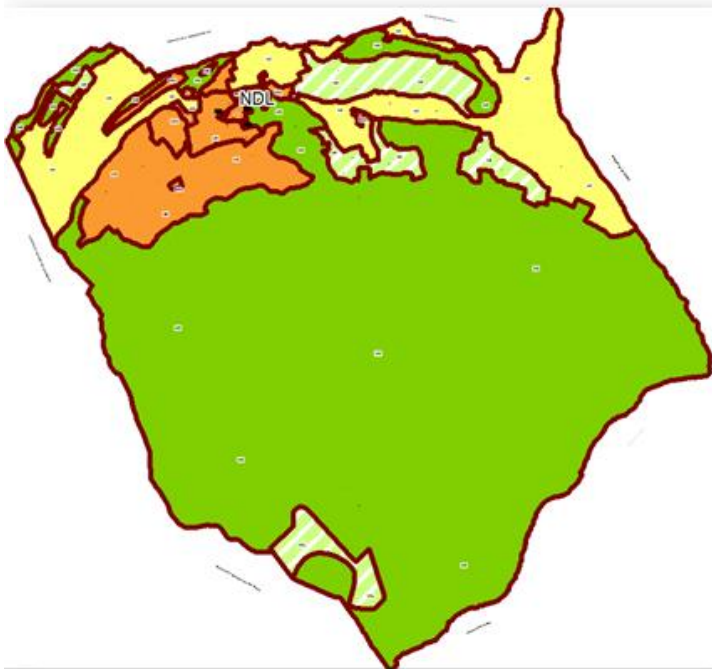


Schéma simplifié des différentes fonctions de l'agriculture (Source BEGEAT)

### 2.4.6 Besoins répertoriés en matière d'agriculture et le projet agricole de Néoules

Dans le cadre de l'élaboration de son PLU, la commune a souhaité redéfinir un zonage agricole cohérent avec la réalité agricole mais aussi prendre en compte le potentiel agricole existant sur son territoire. La préservation de ces entités agricoles constitue un enjeu important pour la commune.

Le document de POS précédent identifiant environ 306 hectares de zones agricoles (NC).



Zone du POS	Superficie
<i>Zones constructibles</i>	
U	192,96 ha
NB	117,40 ha
<i>Zones non constructibles</i>	
NC	306,4 ha
ND	1891,24 ha

Ainsi, dans le cadre du PLU, les principaux enjeux identifiés en matière agricole ont été les suivants :

- ✓ Identifier les terres agricoles: les terres cultivées et le potentiel agricole
- ✓ Préserver les entités agricoles
- ✓ Développer les espaces potentiellement cultivables en les inscrivant au PLU en zone A
- ✓ Permettre une diversification mesurée de l'activité économique de l'exploitation : exemples = développer les niches agricoles (plantes aromatiques, à parfum), vente directe à l'exploitation ...

#### 2.4.7 Analyse de la compatibilité des documents supra communaux avec l'agriculture communale

L'agriculture communale, au travers des enjeux identifiés et du projet de PLU et en particulier son règlement (règlement pièce écrite et zonage), est compatible avec le document du SCoT<sup>14</sup> de la Provence Verte. Le projet agricole communal, défini dans son document de PADD, permet en tous points la réalisation des objectifs du PADD et du DOO du SCoT afin de :

- **préserver l'enveloppe foncière agricole** (au document de PLU : définition de l'enveloppe agricole A au PLU avec prise en compte de l'enveloppe existante au document d'urbanisme antérieur et détection du potentiel de remise en culture sur le territoire) ;
- **Encadrer les aménagements et les constructions liées à l'activité agricole** (au document de PLU : règlement écrit et zonage définissant les espaces agricoles et les possibilités d'aménagement et de constructions associées) ;
- **Eviter les concurrences quant à l'usage du sol entre activités agricoles et production d'énergies renouvelables** (au document de PLU une prise en compte de cette problématique est effectuée ; le parc solaire existant est localisé en dehors de l'enveloppe agricole et aucun nouveau projet de production d'énergies renouvelables n'est recensé sur le territoire) ;
- **Favoriser l'accès au foncier des agriculteurs** ;
- **Encourager une agriculture plus respectueuse de l'environnement, ayant un rôle d'entretien et de valorisation des espaces et des paysages** (au document de PLU, le zonage et règlement identifie des secteurs agricoles paysagers).

---

<sup>14</sup> SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

## 2.5 Équipements et services

### 2.5.1 Les équipements et principaux services présents sur le territoire

Les équipements et services présents sur le territoire sont les suivants :

- ✓ 1 bureau de Poste
- ✓ 1 stade / tennis
- ✓ 1 crèche (24 enfants)
- ✓ 1 garderie périscolaire (20 enfants)
- ✓ 1 bibliothèque
- ✓ 1 maison des jeunes
- ✓ 1 salle des fêtes
- ✓ 4 classes maternelles (98 élèves)
- ✓ 8 classes primaires (170 élèves)
- ✓ 1 centre social et culturel

Les habitants de Néoules se déplacent vers les communes alentours, principalement Brignoles, la Roquebrussanne et Garéoult mais aussi Toulon et son agglomération.

#### **Aire de d'influence de Néoules :**

La Roquebrussanne et Garéoult :

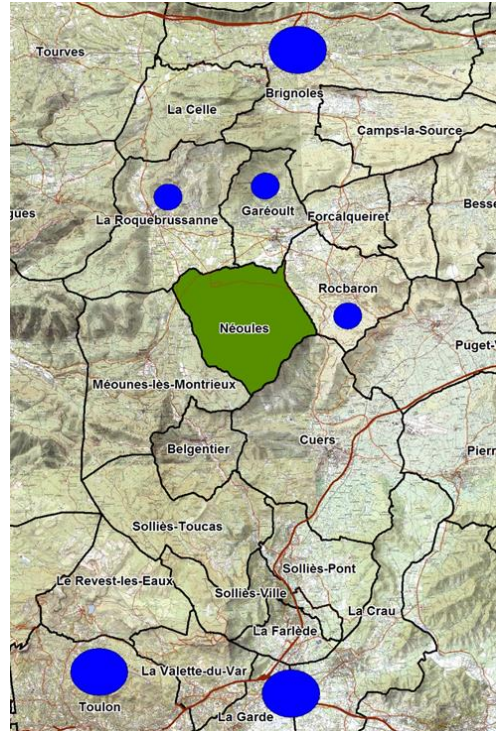
- Gendarmerie, pompiers,
- Collège de Garéoult
- Maison de retraite
- Équipements sportifs

Toulon, Brignoles :

- Lycée de Brignoles
- Office de tourisme
- Pole emploi
- Santé : hôpital, clinique ...
- Cinéma de Brignoles

Rocbaron, La Garde :

- Commerces, cinema



### 2.5.2 La gestion des déchets

La collecte, le transport, le traitement et la valorisation des ordures ménagères sont gérés par la communauté de commune du val d'Issole qui assure cette compétence et la délègue au SIVED<sup>15</sup>.

La collecte en porte à porte (ramassage des ordures ménagères et des emballages en sac ou en bac individuel directement devant le domicile ou en bac collectif dans un quartier) s'effectue tous les deux jours pour le village et tous les 3 à 4 jours sur les écarts.

De plus la collecte en point d'apport, qui concerne le papier, le verre et les textiles, est possible sur la commune.

Enfin, quatre espaces-tris sont en services sur le territoire du SIVED : le collet Rouge à Brignoles, les ferraghes à Tourves, le Looron à la Roquebrussanne et Terrubi au Val. Une déchetterie est également en servie à Forcalqueiret (les Fontaines).



<sup>15</sup> Syndicat Intercommunal pour la Valorisation et l'Élimination des Déchets du centre ouest Var

### 2.5.3 Le réseau de transport d'électricité sur le territoire de Néoules

Plusieurs ouvrages électriques haute et très haute tension sont présents sur le territoire communal :

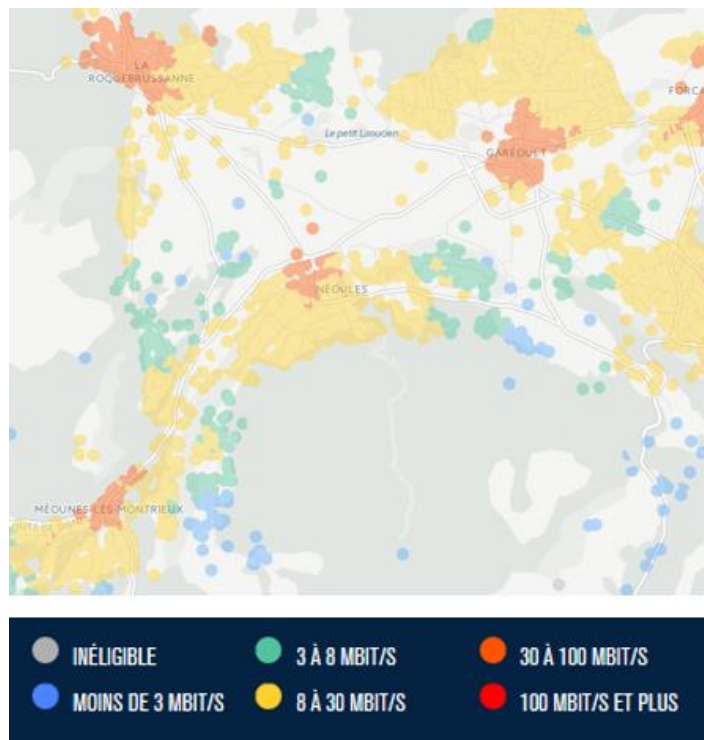
14a	<p>Electricité : établissement des lignes électriques : Code de l'énergie (articles L 323-1 et suivants), code de l'environnement (articles L 554-1 à L 554-5 et R 554-1 à R 554-38), loi n° 46-628 du 8 avril 1946 (articles 8 et 47), loi n° 2000-108 du 10 février 2000 modifiée, décret n° 70-492 du 1er juin 1970 modifié (annexe article R 126-1 du code de l'urbanisme II - A - a)</p> <p>☑ RTE (Réseau Transport d'Electricité) - TESE (Transport electricité Sud-est) - GIMR - 46 Avenue Elsa Triolet 13147 Marseille cedex 08</p> <p>Réseau Transport d'Electricité (RTE) - Transport electricité Sud-est (TESE), GET (Groupe d'Exploitation Transport) Côte d'Azur - Section Technique Lingostière St Isidore - BP 3247 - 06205 NICE cedex 3</p> <p>☞ Ligne aérienne 225 kV 2 circuits : COUDON (LE) - NEOULES 1 et 2</p> <p>☞ Ligne aérienne 225 kV : ESCAILLON - NEOULES</p> <p>☞ Ligne aérienne 225 kV : NEOULES - VINS</p> <p>☞ Ligne aérienne 400 kV 2 circuits : NEOULES - REALTOR 1 &amp; 2</p> <p>☞ Ligne aérienne 400 kV 2 circuits : NEOULES - TRANS 1 &amp; 2</p>
-----	---

### 2.5.4 Équipements numériques

Les enjeux de l'aménagement numérique du territoire du Var et les perspectives de développement sont suivis dans le cadre partenarial du Schéma Directeur territorial d'aménagement numérique du Var (SDTAN83), regroupant le Département et tous les EPCI du var, dont la communauté de communes Val d'Issole.

De plus, le Plan France Très Haut Débit vise à couvrir l'intégralité du territoire en très haut débit d'ici 2022, c'est-à-dire proposer un accès internet performant à l'ensemble des logements, des entreprises et des administrations. Pour atteindre cet objectif, il mobilise un investissement de 20 milliards d'euros en dix ans, partagés entre les opérateurs privés, les collectivités territoriales et l'Etat.

Le territoire de Néoules est couvert avec des performances de réseaux inégaux<sup>16</sup>.

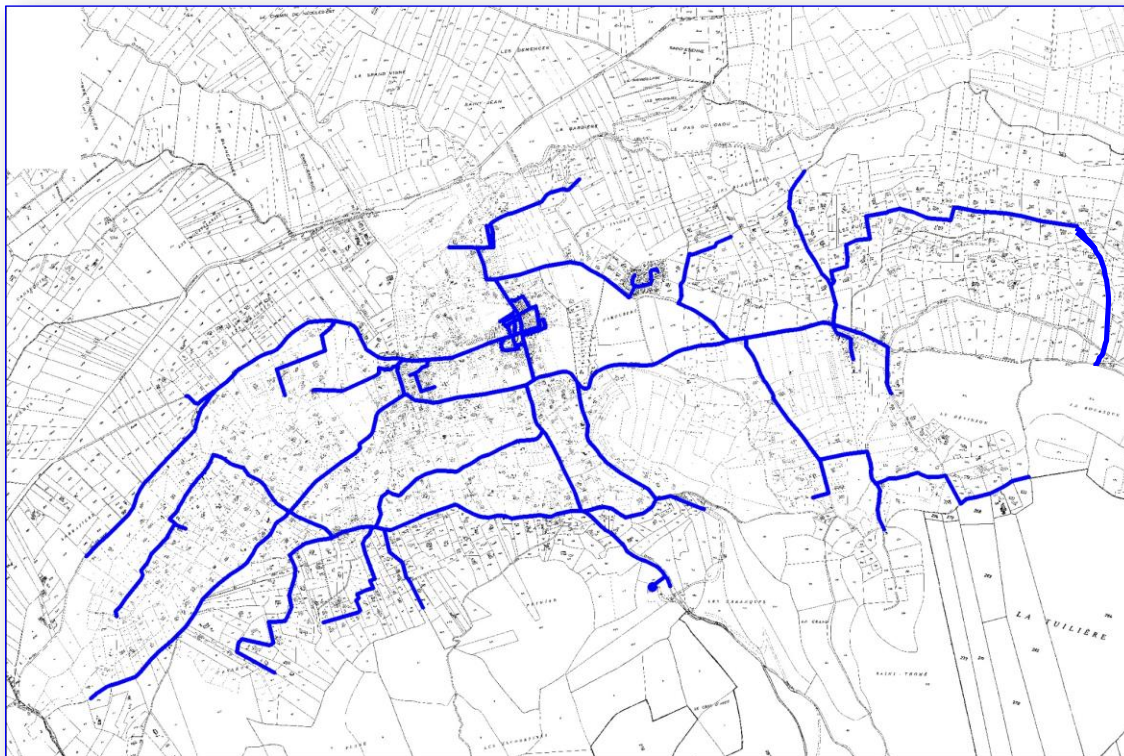


<sup>16</sup> Source : Plan France Très Haut Débit

### 2.5.5 Les équipements d'adduction en eau potable

La commune de Néoules possède un Schéma directeur d'eau potable (2010). La commune est alimentée par le forage des Clos situé en zone urbaine ; le réservoir des « Caranques » stocke l'eau captée sur la commune (800m<sup>3</sup>).

#### **Le réseau d'eau potable de Néoules :**



Le service de l'eau potable est assuré en délégation de service public par SEERC-Eaux de Pce.

La totalité des habitants n'est pas raccordée au service public d'eau potable (certains quartiers sont uniquement desservis par des forages).

La Commune a pour projet l'adduction au réseau public d'eau potable du quartier La Tuillière en 2017.

Seul le quartier de la Montée des chênes restera à desservir.

Ces quartier sont situés en dehors de l'enveloppe urbaine du PLU.

### 2.5.6 Les équipements d'assainissement

La commune de Néoules possède un Schéma directeur d'assainissement (2010).

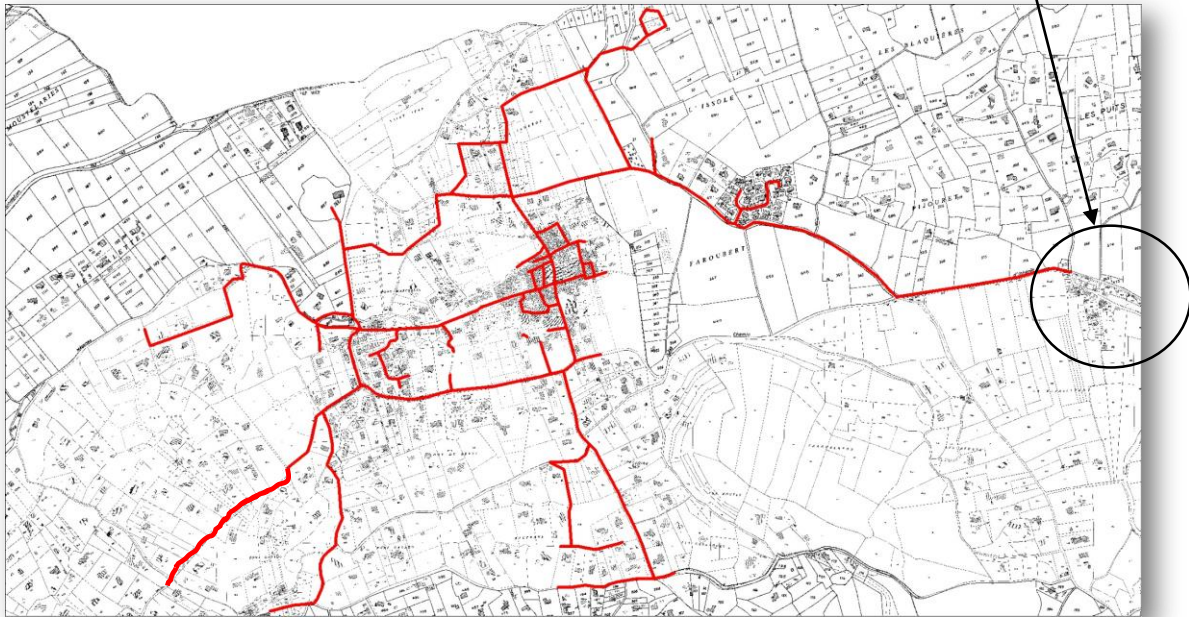
Sa station d'épuration<sup>17</sup> mise en service en 1994, a une capacité de traitement de 1500 Equivalents habitants (EH). Des travaux sont prévus pour la renforcer et ainsi atteindre une capacité nominale de 2000 Equivalents habitants (EH) dans un premier temps puis 2800 dans un second temps, après réalisation de travaux.

⇒ Consulter à ce sujet le chapitre « assainissement collectif » des annexes générales, document n°5 du PLU.

Elle est de type « lits bactériens ». Elle se compose des éléments suivants :

- Un poste de relèvement des eaux en entrée de station
- Un dégrilleur courbe et un dégrilleur statique
- Un désableur/déshuileur
- Un décanteur/digesteur de 271 m<sup>3</sup>
- Un poste de relevage
- Un traitement biologique sur cultures fixées de bactéries : lits bactériens sur pierre de pouzzolane de 8,75 m de diamètre avec une hauteur de matériau de 2,75 m.
- Un clarificateur nécessaire à la décantation des boues de 8,5 m de diamètre.
- Un canal de sortie des eaux épurées
- Un traitement des boues par unité mobile d'égouttage

Notons qu'un projet d'extension du réseau au hameau des Bataillères a été évoqué lors de la phase diagnostic.



### 2.5.7 Besoins répertoriés en matière d'équipements et de services

En matière d'équipements publics, l'enjeu principal de la commune est non seulement de maintenir les services publics sur le territoire communal, mais surtout de les développer : centre de loisirs pour enfants, espaces de stationnement, ...

A cette fin des emplacements réservés (ER) seront positionnés au PLU (voir les documents n° 4-1-3 du PLU )

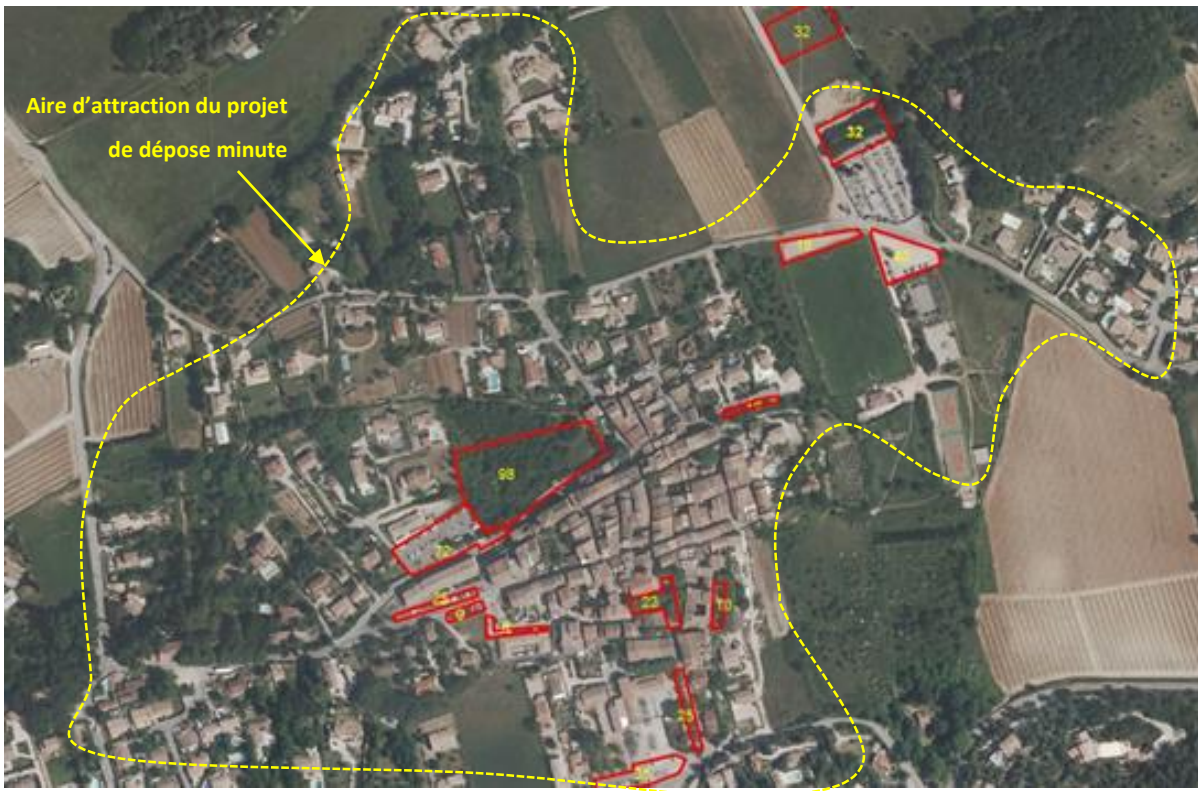
<sup>17</sup> Source : Suez eau France, Direction Technique Pôle Assainissement, Etude Capacité d'épuration Résiduelle, 01 mars 2017



## 2.6.2 Inventaire du stationnement

Environ 333 places de stationnement pour véhicules motorisés sont recensées dans et autour du village; elles sont principalement localisées dans le centre et à proximité de ce dernier. Les espaces de stationnement les plus vastes sont situés au nord du village : un rééquilibrage au sud (côté nouvelle mairie et école) est à prévoir. En effet, la commune doit pouvoir répondre aux besoins de stationnements publics autour de l'école, pour les parents d'élèves, pour le public se rendant en mairie ou dans les autres équipements publics du centre-village, et d'une manière générale pour la population croissante résidant dans le village ou le fréquentant. Notons que la réalisation d'une centaine de places supplémentaires est en projet. En 2018, plusieurs bornes électriques sont installées dans le village pour les véhicules électriques et hybrides : elles sont situées au parking de la Ferrage et au parking de la Mairie. Les vélos peuvent être stationnés dans le centre du village.

### **Localisation des espaces dédiés au stationnement public :**



## 2.6.3 Les transports collectifs

La commune de Néoules est desservie par les lignes interurbaines départementales suivantes à destination des voyageurs et des scolaires :

### **Lignes de voyageurs :**

- Ligne 4408 – la Roquebrussanne – Brignoles
- Ligne 4428 –Brignoles - la Roquebrussanne
- Ligne 4801 : Brignoles – Toulon
- Ligne 4802 : Saint-Maximin- Toulon
- Ligne 4821 : Brignoles – Toulon

### **Lignes scolaires :**

- Ligne 4432 – Mazaugues - Garéoult
- Ligne 4832 – Forcalqueiret - Hyères



L'offre de service actuelle (année 2015-2016) est particulièrement adaptée pour les élèves de Néoules fréquentant le collège de Garéoult, le Lycée de Brignoles et le lycée de Hyères-Costebelle.

Elle peut éventuellement répondre aux besoins des habitants de Néoules travaillant à Garéoult, Forcalqueiret, Rocbaron ou la Vallée du Gapeau jusqu'à Toulon.

Un terrain est acquis par la municipalité pour l'installation d'un dépose minute dans le village.

#### 2.6.4 Besoins répertoriés en matière de transports et déplacements

En matière de transports routiers, la réalisation d'une halte routière est prévue dans le cadre de l'élaboration du PLU, entre le village et la salle de spectacles « Châteauloin ».

Le développement des stationnements sera réalisé dans le village, et particulièrement autour du pôle de l'école, pour les besoins des parents d'élèves, du public se rendant en mairie ou dans les autres équipements publics du village et d'une manière générale pour les besoins de la population croissante résidant dans le village ou le fréquentant. Rappelons que la densification prévue dans le village (zones U, zones AU) nécessite le besoin de développement d'espaces propices au stationnement.

Ces espaces de stationnement devront favoriser le co voiturage.

## 2.7 Habitat et Logement

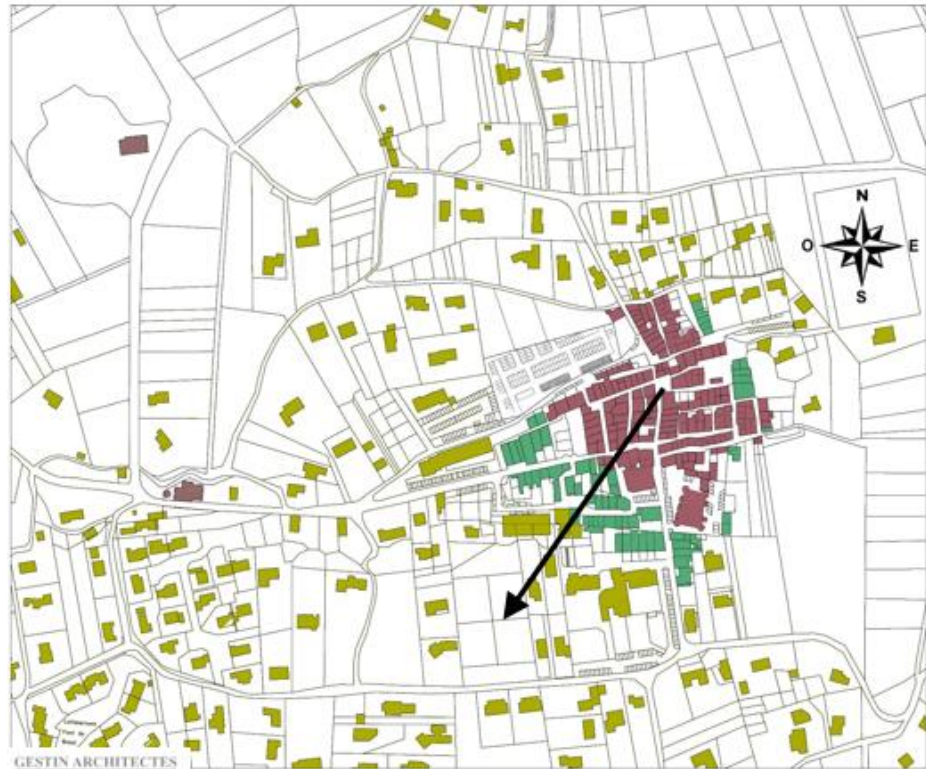
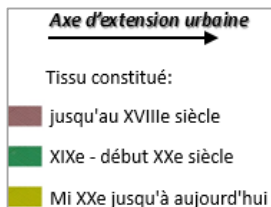
### 2.7.1 *Diagnostic urbain*

#### ☐ *Analyse du tissu urbain du centre de Néoules*

##### Le développement de l'urbanisation :

L'implantation du village sur le site du hameau de Ribière en 1575 obéit à la logique de visibilité mais aussi de rejet des terres humides de la plaine cultivée.

Bien qu'il soit difficile d'établir des limites précises (construction de la ville sur la ville, extensions, surélévations) une analyse typologique rue par rue permet de distinguer trois zones de développement urbain du village qui s'est réalisé selon un axe d'extension urbaine.



##### Le cœur historique (jusqu'au XVIIIème siècle) :

La partie la plus ancienne de Néoules s'est organisée sur le plateau au Nord du château et de l'église (XVIème siècle).

La typologie architecturale est marquée par des immeubles étroits de 1, 2 voire 3 étages parfois sur cave. On trouve généralement une ou deux rangées de fenêtres et les percements sont souvent décalés. Les ruelles sont étroites.



***Extensions XIXème et début XXème siècle :***



Le village s'est étendu en se prolongeant principalement vers le Sud-Ouest toujours sur le plateau.

La typologie architecturale est marquée par des alignements d'immeubles plus larges de 2 étages. On trouve généralement deux rangées de fenêtres au minimum et les façades sont composées avec des percements alignés.

***Extension deuxième moitié XXème et XXI ème siècle :***



Le village continue de s'étendre vers le Sud-Ouest, avec un tissu largement marqué par le pavillonnaire et les principaux équipements publics fédérateurs (école, salle des fêtes et nouvelle mairie inaugurée en 2017).

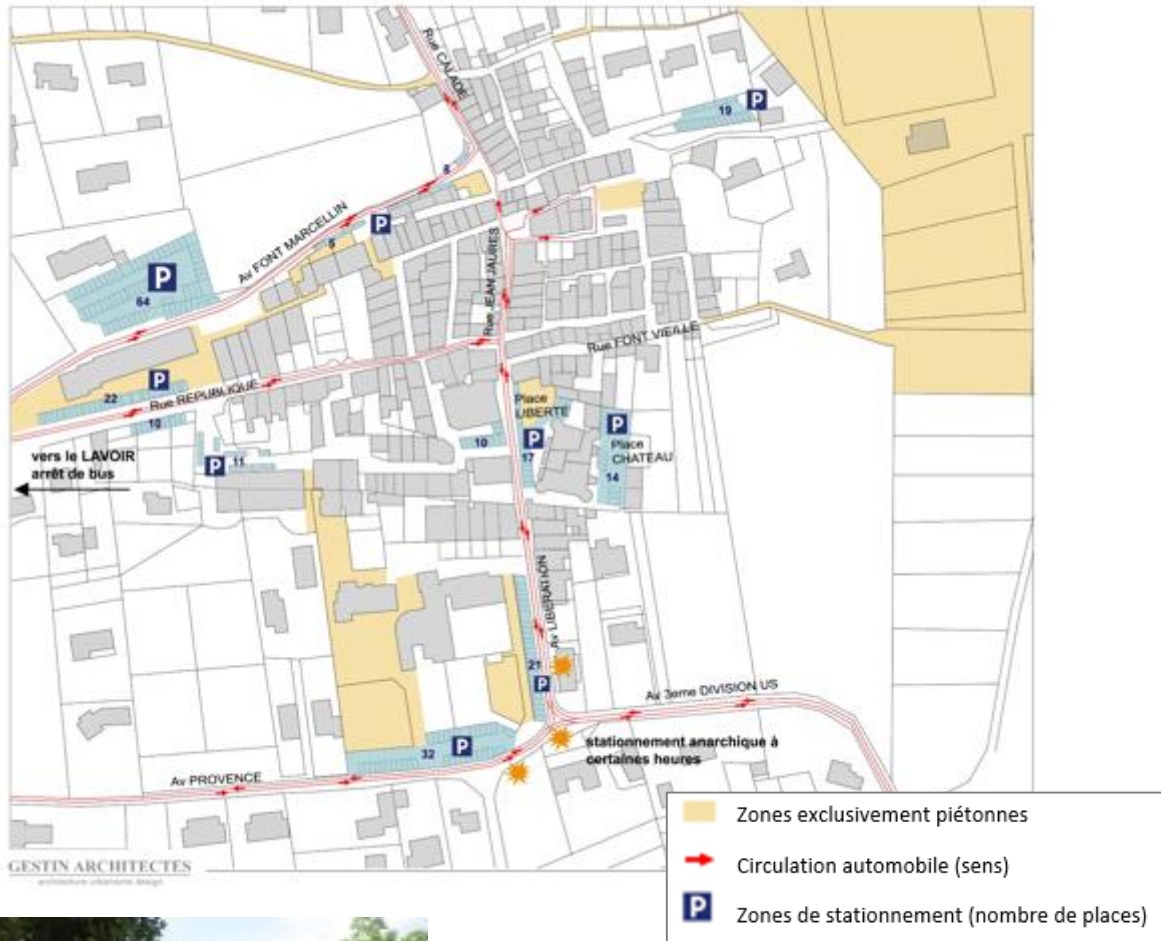
La typologie architecturale est marquée par un style néo provençal.

## ❑ Plan de circulation, parkings et bus en centre de village

La D68 qui passe au Sud du centre-ville permet d'éviter un flux de circulation trop important passant par les rues étroites du noyau ancien. Le fait que le centre ne soit pas traversé uniquement que par les habitants de Néoules, n'empêche pas qu'il soit particulièrement encombré à certaines heures (sortie et entrée des écoles).

Les avenues de Provence, de la Libération et de la 3<sup>ème</sup> Division US connaissent à ces heures un stationnement anarchique dû à un manque de places de stationnement sur cette zone.

Le reste des ruelles ne supporte pas un trafic important, elles desservent uniquement leurs propres habitants.

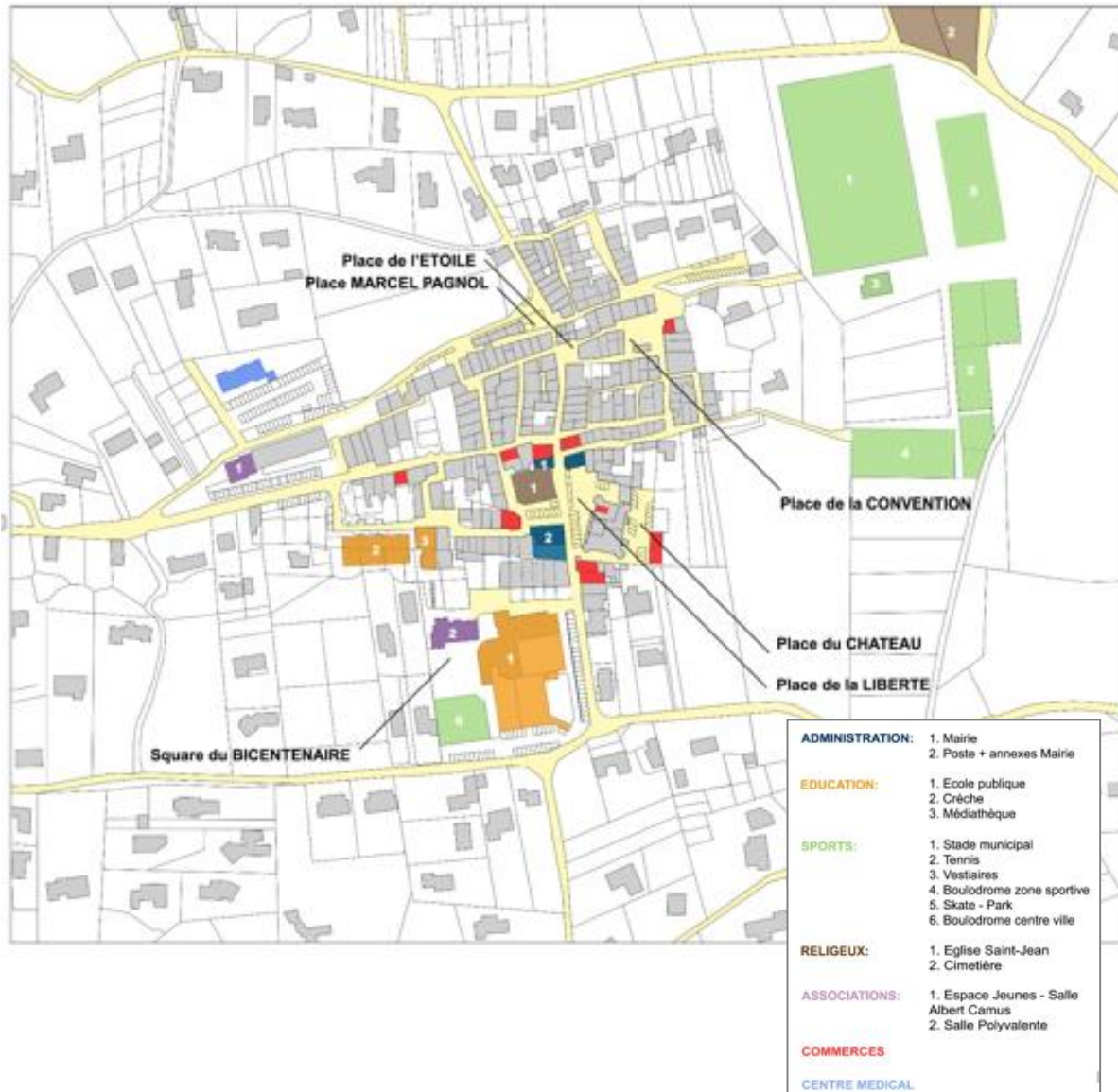


Stationnement anarchique à la sortie de l'école ; carrefour Av de la Libération et Provence. Un projet de stationnement est en cours.

## □ Plan des espaces publics, équipements et commerces en centre de village

Les commerces ne sont pas très nombreux, dû au fait que la population travaille principalement en dehors de Néoules et à la concurrence des zones commerciales proches des axes routiers et des trajets pendulaires (Rocbaron).

L'axe Place de la Liberté / avenue de la Libération est l'axe majeur du centre de Néoules où se concentrent équipements et commerces. D'autres éléments d'importance pour la ville se situent en dehors de cette zone centrale, tels le lavoir (arrêt de bus), la salle de spectacle Chateauloin et le centre technique municipal.





## ☐ Dents creuses et renouvellement urbain

Dans le cadre de la réalisation du PLU, au cours de la phase de travail de diagnostic, des « dents creuses », espaces libres situés en centre urbain, ont été identifiés.

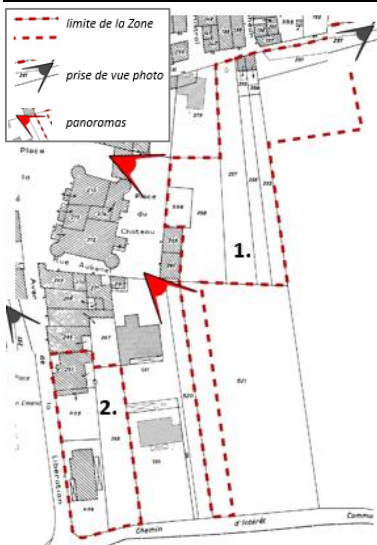
Les « dents creuses » se situent en périphérie immédiate du centre du village :

- Ce sont des terrains qui pourraient être identifiés comme secteurs à enjeux, ou bien des secteurs à conserver en « jardins ». Les cours intérieures doivent aussi être préservées.
- En tant que gisements fonciers elles ont la capacité de permettre une densification du bâti ou une redéfinition des espaces publics et du stationnement de la ville.



	↑ Dents creuses identifiées		↑ Espaces non bâtis, ou peu bâtis, permettant d'offrir des points de vue paysagers sur le village, ou, depuis le village
---	-----------------------------	---	--

### Les dents creuses n° 1 et 2 :



**1. Surface : 3970m<sup>2</sup>**  
 Parcelles cadastrales : 251, 254, 255  
 Programme envisagé : logements sociaux  
 Parcelles cadastrales : C 252, 253, 256, 257, 258, 396, 521  
 = site idéal pour aménager un belvédère.

**2. Surface : 1500m<sup>2</sup>**  
 Parcelles cadastrales Nr : C 263, 265, 455, 456  
 = le long de l'avenue de la Libération, opportunité d'un programme de logements + activités en RDC avec Parking.



Les dents creuses n° 3 et 4 :



**3. Surface : 800m<sup>2</sup>**  
 Parcelles cadastrales: D 2, 3, 14  
 = site idéal pour un parking ?



**4. Surface : 655m<sup>2</sup>**  
 Parcelle cadastrale D 1262  
 = site idéal pour un parking ?



Les dents creuses n° 5 et 6 :



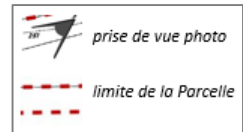
**5. Surface : 8550m<sup>2</sup>**  
 Parcelles cadastrales : C 330, 333, 541, 543,  
 544, 545, 546, 547, 548

Parcelles cadastrales : C 386, 407, 491, 492,  
 493, 494, 495, 535, 535

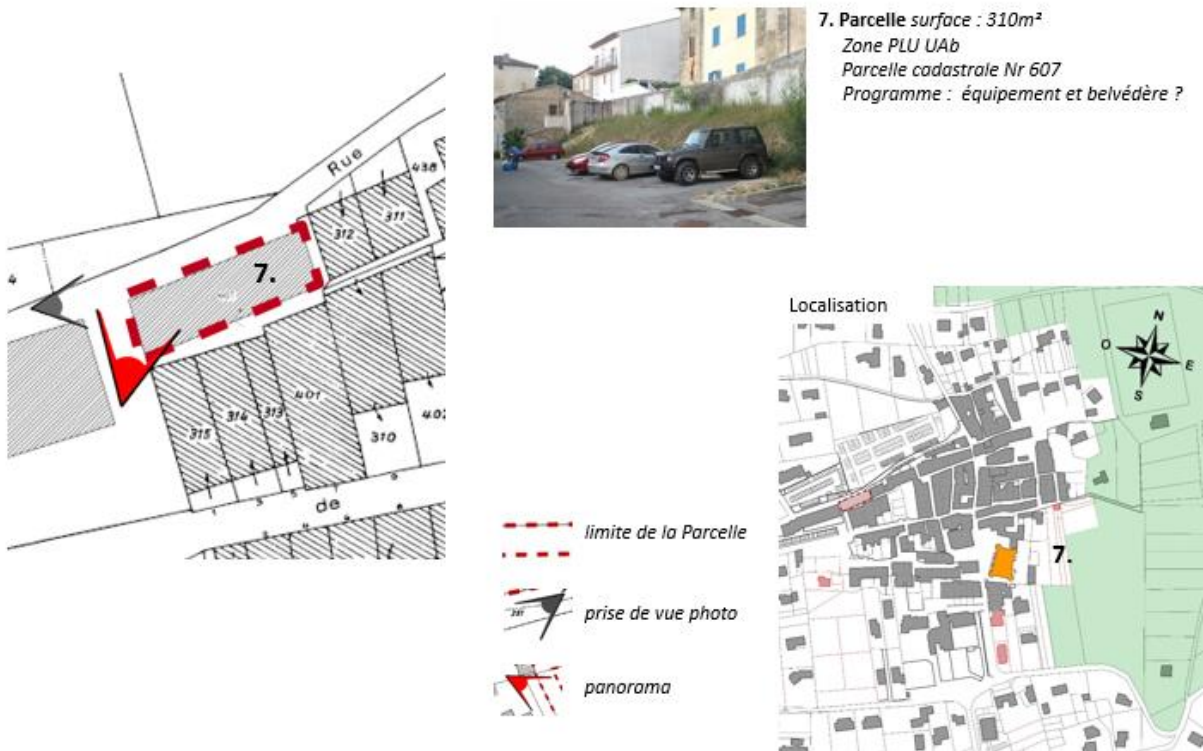
= idéal pour y développement du  
 renouvellement urbain ?



**6. Surface : 3885m<sup>2</sup>**  
 Parcelle cadastrale 532  
 = idéal pour y favoriser une densité  
 modérée



*La dent creuse n° 7 :*



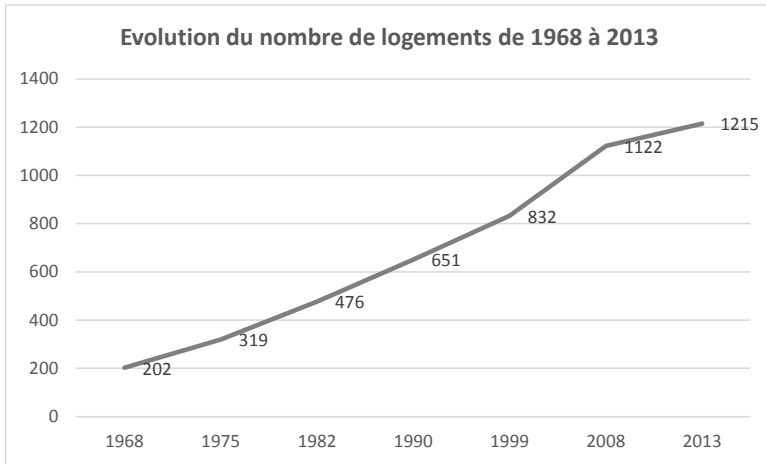
Chacune des dents creuses identifiées fait apparaître des enjeux en matière de renouvellement urbain ou d'espaces publics.

**Le PLU devra effectuer des choix et prioriser les objectifs de densité des dents creuses : toutes n'ont en effet pas vocation à être densifiées. Quelques principes devront être respectés :**

- La préservation d'une ceinture verte au contact « ville / nature » permettant de conserver intacts les points de vue remarquables de la plaine vers le village avec les trois strates identifiées/ 1)° plaine cultivée ; 2)° village sur plateau ; 3)° collines du grand paysage ;
- Le maintien d'une ceinture verte inconstructible au Nord et à l'Est du village permet de : définir une limite claire à l'urbanisation (qui s'est toujours développée plutôt vers le Sud-Est à Néoules) ; et de stopper la consommation des terres agricoles en périphérie urbaine ;
- Favoriser la centralité et la densité au centre du village, tout en conservant des espaces libres « de respiration » que sont les cours, jardins et espaces publics ;
- Le renforcement du centre-ville suivra aussi les préconisations du schéma directeur des espaces publics (étude réalisée par l'architecte Loïc Gestin via le CAUE du Var) ;
- Assurer la protection et la mise en valeur du patrimoine majeur et identitaire de la commune (le Château par exemple) mais aussi de l'ensemble du centre ancien (règlement architectural).

👉 **seuls certaines « dents creuses » seront retenues dans le cadre de l'élaboration du PLU : elles feront l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP), voir document n°3 du PLU.**

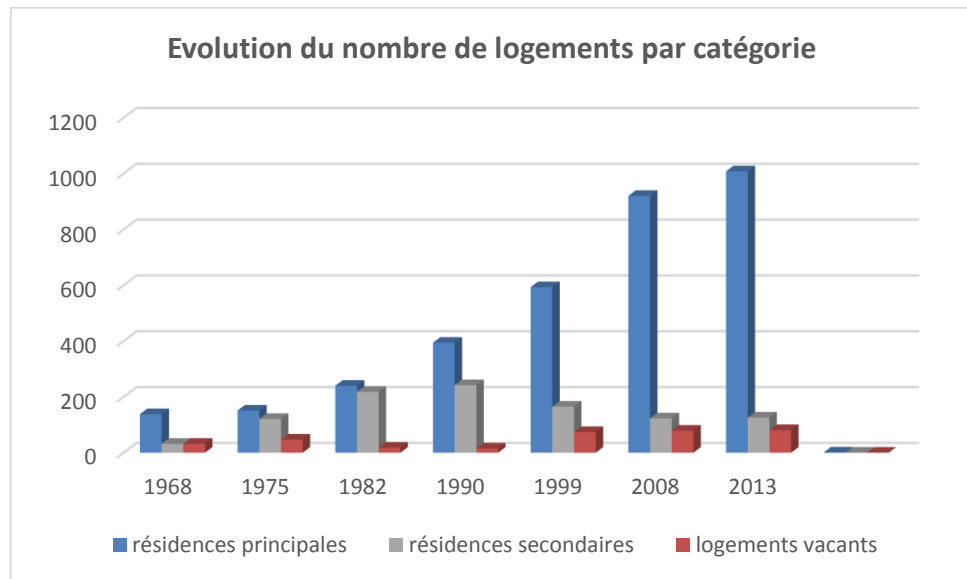
## 2.7.2 Le parc de logements



Le parc de logements est en constante augmentation depuis 1968. En 45 ans, le nombre de logements a été multiplié par 6 sur le territoire de Néoules, contribuant à l'étalement urbain permis par l'ancien document d'urbanisme de POS.

En 2013, la commune compte 1 215 logements répartis entre :

- 1008 résidences principales représentant 83% du parc de logements ;
- 126 résidences secondaires, représentant 10,4% du parc de logements ;
- 81 logements vacants, représentant 6,6% du parc de logements.

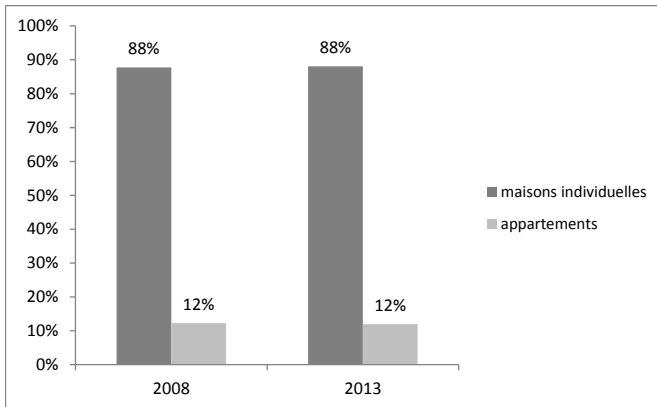


	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013
résidences principales	138	151	240	394	593	920	1008
résidences secondaires	32	121	218	242	165	123	126
logements vacants	32	47	18	15	74	79	81

Le nombre de résidences principales est en constante augmentation depuis 1968, suivant la tendance départementale.

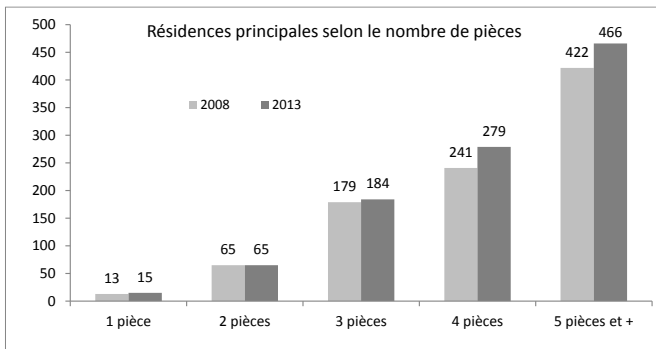
Après une augmentation du nombre de résidences secondaires jusqu'en 1990, elles sont en régression sur les périodes censitaires suivantes ; on observe une très légère hausse sur la dernière période, entre 2008 et 2013 (+3 résidences secondaires).

Quant aux logements vacants, ils sont en hausse depuis les années 1990. En 1990, on comptait 15 logements vacants sur le territoire ; en 2013, on recense 81 logements vacants. Ces logements pourront être réhabilités et faire l'objet, éventuellement, d'une convention avec un bailleur : la nouvelle Communauté d'Agglomération, en place depuis le premier janvier 2017, a pour mission d'élaborer un Plan Local de l'Habitat (PLH), document qui apportera des précisions sur la répartition de la mixité sociale dans les centres urbains.



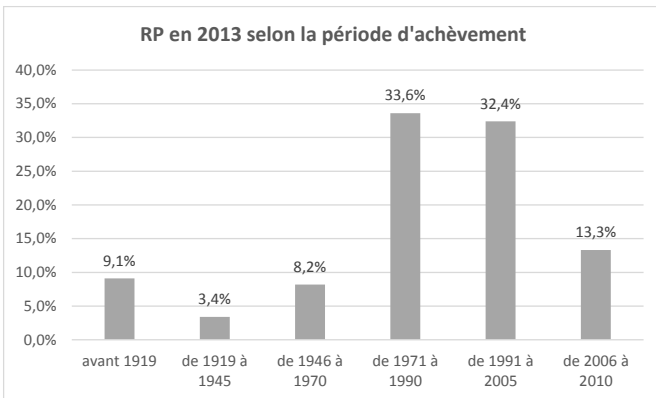
Les maisons individuelles prédominent, représentant 88% du parc. Leur part est stable depuis 2008.

De même pour les appartements, représentant 12% du parc.



La taille des résidences principales entre 2008 et 2013 reste constante pour les logements allant de 1 à 3 pièces. Les grands logements (4 pièces et plus) sont en augmentation.

En moyenne, les résidences principales comptent 4,7 pièces pour les maisons et 2,8 pour les appartements.



La majorité des résidences principales sont postérieures à 1970 (près de 80%), dont plus de 45% ont été construites après 1990.

Près d'un quart de la population (23%) est installée récemment sur le territoire communal, depuis moins de 5 ans.

En 2013, 74,9% des néoulais sont propriétaires ; leur nombre est en augmentation depuis 2008. 22,3% sont locataires.

### 2.7.3 Le logement social

Sur le territoire de Néoules, le patrimoine locatif social<sup>18</sup> fait état de 24 logements, répartis comme suit :

Nom des programmes	Organismes	Types de constructions	Mise en service	Secteur de financement	Individuel	collectif
12 rue Alphonse Daudet	Logements communaux	Intervention sur l'ancien	1999	PLAI		2
Rue Soumaillon				PLALM		1
L'indispensable	Logis familial varois	Construction neuve	2007	PLUS		14
Maison Jean Jaurès		Intervention sur l'ancien	1997	PLA		6
Rue Alphonse Daudet				PLAI		1
<b>Total</b>						<b>24</b>

<sup>18</sup> Source : DDTM, patrimoine locatif social au 31 décembre 2014, répartition par communes

Au regard des chiffres du dernier recensement (2013), le parc social de la commune représente 2,4% du parc en résidences principales. Le PLU peut apporter des mesures favorisant la mixité sociale dans l'enveloppe urbaine, et notamment dans le village. Les espaces voués au renouvellement urbain seront prioritaires pour un développement de l'habitat social.

## 2.7.4 Estimation des besoins en logement

La formation du besoin en logements s'appréhende souvent uniquement à travers **l'effet démographique**, qui, par le jeu des soldes migratoires et naturels, permet l'accueil de population nouvelle à l'échelle de la commune de Néoules.

Cependant, elle est également fonction du « point mort », qui permet d'estimer les besoins endogènes en nouveaux logements, de la commune.

En effet, à population communale égale, il conviendra de construire de nouveaux logements afin de palier 3 facteurs : le renouvellement du parc, la variation du nombre de logements vacants et de résidences secondaires et le phénomène de desserrement des ménages.

- 1- **Le renouvellement du parc** : il s'agit du nombre de logements qui « sortent » du parc. La cause de cette diminution du nombre de logements s'explique par le changement de destination (des logements deviennent des commerces...), les démolitions, les modifications structurelles du bâti (regroupements de petits logements ou déstructuration de grands logements). Il conviendra donc de pallier cette « perte » de logements.
- 2- **la variation du nombre de logements vacants et de résidences secondaires** : Une augmentation des logements vacants et/ou des résidences secondaires entrainera une baisse du nombre de résidences principales sur le territoire. Inversement, leur baisse provoquera simultanément une hausse du nombre de RP, sans pour autant induire une production de nouveaux logements.
- 3- **le phénomène de desserrement des ménages** : il s'agit de la réduction de la taille moyenne des ménages (en raison du départ des enfants, des divorces, du vieillissement de la population...) sur l'ensemble des ménages.

L'hypothèse de point mort que nous retiendrons a été estimée 4 logements supplémentaires par tranche de 1000 habitants.

### Besoins en logements de la commune de Néoules Effets démographiques constatés entre 2008 et 2013,

Démographie	
Population 2008*	2 438
Evolution démographique 2008-2013*	1,7%
Population 2013*	2 573
Taille des ménages*	2,6
Nb d'habitants supplémentaires par an (lissé)	41

### Scénario n°1 :

Si l'on calcule les besoins annuels en logements au regard de l'effet démographique constatée sur la

Parc de logements	
Nb de logements en RP pour accueil de population nouvelle / an	16
Nb de RP liées au point mort	10
Besoin en RP/an	26
Nb de RP + RS construits/an si hypothèse de 83% de RP/an	31
Nb de RS/an si hypothèse de 10% de la production	5

Logements social	
Nb de LS manquants / obligations liées à l'article 55 (Commune non soumise)	0
Objectif annuel article 55	0
Possibilité de X% de production en LLS - Loi ENL (article L.127-1 code de l'urbanisme, si secteur délimité au PLU : choix communal)	0

Structure du parc à venir	
Nb de LS à réaliser / an	0
Nb de lgts hors sociaux	31
Nb de RS	5
Nb de RP non social	26

\* source: INSEE

* part des RP (en 2013)	83,0%
* part des RS (en 2013)	10,4%
* part des LV (en 2013)	6,7%
* Ensemble	100,0%

**dernière période de recensement**, soit une VAM<sup>19</sup> de 1,1%, ces besoins en logements annuels sur l'ensemble du territoire de Néoules sont de **24 logements par an**.

Ces 24 logements sont à répartir entre les résidences principales et secondaires.

En appliquant la répartition constatée sur la même période, il conviendrait donc de produire, à minima, 20 résidences principales (83% du parc) et 4 résidences secondaires par an (10,4% du parc).

Ce scénario n'est cependant pas représentatif de l'évolution démographique constatée sur la commune.

### Scénario n°2 :

Nous observons, sur les périodes censitaires antérieures (années 1990 et suivantes), une VAM beaucoup plus importante, de l'ordre de 4,5% en moyenne.

Ce même calcul, avec une VAM de 4,5%, établit le besoin en logements à **64 logements par an**, répartis en 53 résidences principales et 11 résidences secondaires.

**Ce scénario semble peu probable puisque l'on observe une tendance au ralentissement de la croissance démographique.**

### Besoins en logements de la commune de Néoules Effets démographiques constatés dans les années 90

Démographie	
Population 2008*	2 438
Evolution démographique moyenne dens années 1990*	4,5%
Population 2013*	2 573
Taille des ménages*	2,6
Nb d'habitants supplémentaires par an (lissé)	110

Parc de logements	
Nb de logements en RP pour accueil de population nouvelle / an	43
Nb de RP liées au point mort	10
Besoin en RP/an	53
Nb de RP + RS construits/an si hypothèse de 83% de RP/an	64
Nb de RS/an si hypothèse de 10% de la production	11

Logements social	
Nb de LS manquants / obligations liées à l'article 55 (Commune non soumise)	0
Objectif annuel article 55	0
Possibilité de X% de production en LLS - Loi ENL (article L.127-1 code de l'urbanisme, si secteur délimité au PLU : choix communal)	0

Structure du parc à venir	
Nb de LS à réaliser / an	0
Nb de lgts hors sociaux	64
Nb de RS	11
Nb de RP non social	53

\* source: INSEE

* part des RP (en 2013)	83,0%
* part des RS (en 2013)	10,4%
* part des LV (en 2013)	6,7%
* Ensemble	100,0%

<sup>19</sup> VAM : Variation Annuelle Moyenne

**Besoins en logements de la commune de Néoules**  
Effets démographiques préconisés,

<b>Démographie</b>	
Population 2008*	<b>2 438</b>
Evolution démographique préconisée*	2,0%
Population 2013*	<b>2 573</b>
Taille des ménages*	2,6
Nb d'habitants supplémentaires par an (lissé)	49

<b>Parc de logements</b>	
Nb de logements en RP pour accueil de population nouvelle / an	19
Nb de RP liées au point mort	10
Besoin en RP/an	29
Nb de RP + RS construits/an si hypothèse de 83% de RP/an	<b>35</b>
Nb de RS/an si hypothèse de 10% de la production	6

<b>Logements social</b>	
Nb de LS manquants / obligations liées à l'article 55 (Commune non soumise)	<b>0</b>
Objectif annuel article 55	<b>0</b>
Possibilité de X% de production en LLS - Loi ENL (article L.127-1 code de l'urbanisme, si secteur délimité au PLU : choix communal)	<b>0</b>

<b>Structure du parc à venir</b>	
Nb de LS à réaliser / an	0
Nb de lgts hors sociaux	35
Nb de RS	6
Nb de RP non social	29

\* source: INSEE

* part des RP (en 2013)	<b>83,0%</b>
* part des RS (en 2013)	<b>10,4%</b>
* part des LV (en 2013)	<b>6,7%</b>
* Ensemble	<b>100,0%</b>

**Scénario n°3 : le scénario retenu**

Le scénario le plus probable, serait une évolution de la population aux alentours de 2%.

Ainsi, le besoin en logements à **35 logements par an**, répartis en 29 résidences principales et 6 résidences secondaires.

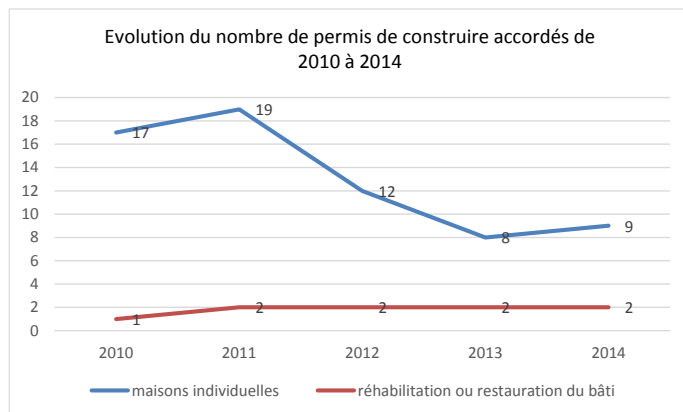
Ce besoin en logements, rapporté à la période sur laquelle l'évolution démographique souhaitée par l'équipe municipale a été établie (soit un objectif communal d'accueil d'une population nouvelle d'environ 900 habitants supplémentaires et d'atteindre environ 3 500 habitants dans les 10 prochaines années), permettrait la réalisation de 350 logements.

**Ces 350 logements correspondent aux capacités d'accueil du PLU en matière de logements.**

### 2.7.5 Le rythme de construction sur la commune

En moyenne, 13 permis de construire sont délivrés annuellement sur la commune, en majorité pour la construction neuve de maisons individuelles. Les permis de construire accordés pour la réhabilitation de logements anciens sont très peu nombreux (environ 2 par an) ; quant aux permis de construire pour la réalisation de logements collectifs, ils sont inexistantes sur cette période.

Notons que le rythme de construction sur le territoire est extrêmement variable suivant les années, pouvant passer du simple au double.



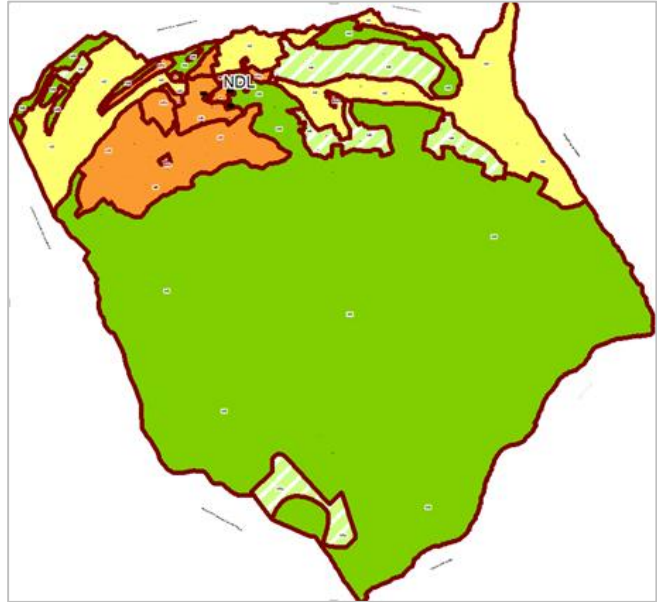
## 2.7.6 Les zones dédiées à l'habitat dans le POS<sup>20</sup> antérieur

Le plan d'occupation des sols (POS) délimitait les zones d'habitat en plusieurs poches constructibles classées urbaines (U) ou d'habitat diffus (NB). Les zones constructibles du POS représentaient 310,36 hectares soit 12,4% du territoire (192,96 ha de zones U et 117,40 ha de zones NB).

Les zones d'habitat, localisées majoritairement en partie Nord du territoire, sont représentées comme suit :

■ Les zones urbaines (U) sont plus ou moins équipées (l'assainissement collectif de dessert pas tous les quartiers urbains); leur accessibilité n'est pas toujours aisée. Ce sont des zones dans lesquelles la densification se réalise au gré des initiatives individuelles.

▨ Les zones d'habitat diffus (NB) sont plus éloignées du village. Elles sont aujourd'hui quasiment toutes bâties. Les constructions sont implantées sur de vastes parcelles, parfois de plus de 4 000 m<sup>2</sup>. Elles sont à densité plus faibles, l'habitat est individuel, les parcelles plus vastes, on note moins d'équipements (notamment en matière d'assainissement), la desserte est à revoir selon les quartiers.



☒ Voir également le chapitre suivant « Analyse de la capacité de densification des espaces bâtis ».

<sup>20</sup> POS : Plan d'Occupation des Sols

## 2.8 Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Dans le cadre de l'élaboration du document de PLU, une « **étude de densification** » a été réalisée. Cette étude permet l'analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis. Elle est explicitée ci-après.

### 2.8.1 Identification des espaces bâtis

Dans un premier temps, les espaces bâtis ont été identifiés à partir d'une analyse de photographie aérienne, datée de 2014. Ces espaces bâtis identifiés ne sont pas continus, plusieurs « poches » sont déterminées.

Dans un second temps, l'analyse du document d'urbanisme antérieur, le POS, a été réalisée.

Il en résulte que les zones U et NB du POS (document d'urbanisme antérieur) correspondent à l'enveloppe bâtie identifiée : l'étalement de l'urbanisation n'a pas franchi les limites des zones U ou NB. En revanche, au sein des zones NB, quelques parcelles « dents creuses » ne sont pas bâties : il s'agit d'anciens espaces cultivés cernés d'habitation, de boisements, et de parcelles à la topographie difficile rendant toute construction difficile.

#### Cartographie de l'enveloppe bâtie étudiée :



L'enveloppe bâtie ci-dessus, qui correspond également à l'enveloppe constructible de l'ancien document d'urbanisme, atteint une surface de **310 hectares**.

#### Les capacités de densification et d'accueil de l'enveloppe bâtie : moins de 150 logements supplémentaires

La capacité d'accueil théorique résiduelle de l'enveloppe constructible autorisée par le POS (115 hectares), en termes de logements, était de moins de **150 logements supplémentaires**, en appliquant les COS et les superficies minimales, dont certaines étaient de 4 000 m<sup>2</sup> en zone NB par exemple, ou de 2 500m<sup>2</sup> en secteur de la zone Uc.

Cette faible capacité d'accueil résiduelle du POS a incité la commune à élaborer un PLU permettant non seulement de développer la constructibilité sur la commune, mais aussi de recentrer l'habitat au plus proche du village en autorisant la densification telle que préconisée par la législation (loi SRU, ALUR, Grenelle) ou par le SCOT de la Provence Verte.

Notons toutefois que depuis la Loi ALUR du 24 mars 2014, les outils « COS » et « superficie minimale » ont été abrogés, par conséquent, la constructibilité aurait pu se développer de façon exponentielle dans les zones les plus éloignées du village, telles que les zones NB dans lesquelles les 4 000 m<sup>2</sup> de superficie minimale n'auraient plus été exigés.

La capacité d'accueil du précédent document d'urbanisme (le POS) se décline ainsi :

Zones pouvant accueillir des habitants	En hectares	Capacité théorique maximale de logements autorisée par le POS
Zone du POS / enveloppe U	193 ha	Environ 1100 logements (existants + potentiel autorisé / POS)
Zone du POS / enveloppe NB	117 ha	Environ 260 logements (existants + potentiel autorisé / POS)
Total (capacité théorique maximale) :	310 ha	= 1 360 logements théoriques en U et NB (capacité d'accueil maximale)
Nombre de logements actuels :		1 215 logements existants (source INSEE)
Capacité théorique résiduelle :		= Environ 145 logements supplémentaires réalisables / POS

→ Ces capacités d'accueil sont insuffisantes et surtout mal réparties. **Une redéfinition de l'enveloppe constructible du document d'urbanisme s'impose.**

## 2.8.2 Identification d'une nouvelle enveloppe constructible

Dans un troisième temps, une redéfinition des zones constructibles du projet de PLU est réalisée. Les quartiers suivants ont été écartés de l'enveloppe constructible : les quartiers d'habitat diffus du chemin des Genêts, du chemin des Puits, du chemin des Rouges Gorges, de l'Alouette, des Bataillères, de La Tuilière, de Cansequier, ou des Valettes. Pour ces quartiers, éloignés du village, insuffisamment équipés, parfois mal desservis, aucune densification ne sera autorisée : seule l'extension des logements existants sera tolérée. Ainsi, leur environnement naturel sera préservé.

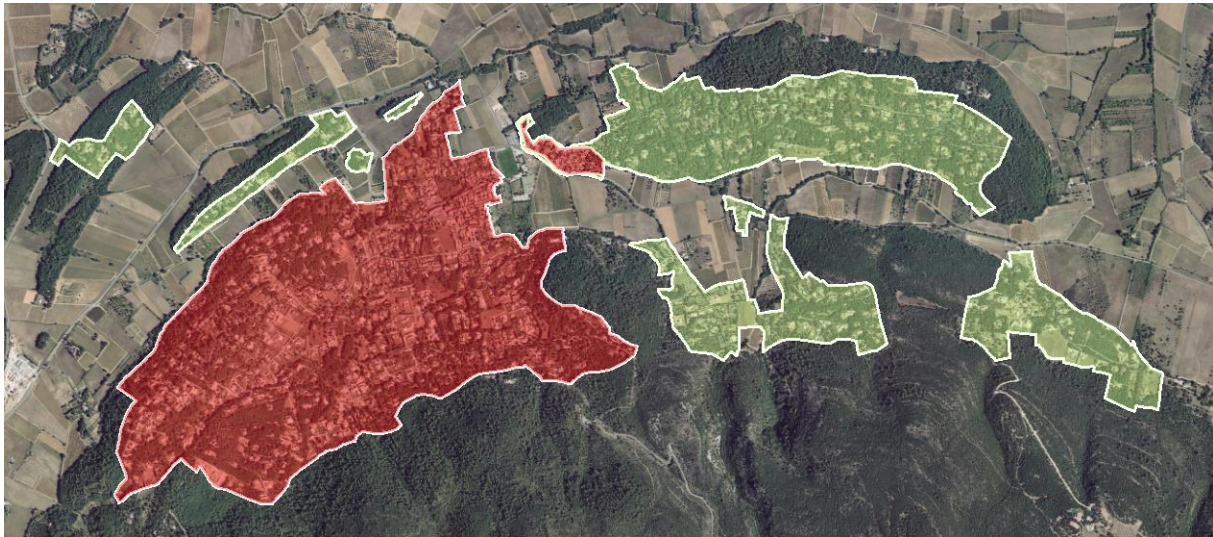
Au total, sur 310 hectares d'enveloppe constructible du POS, environ **140 hectares** d'espaces potentiellement constructibles au POS sont reclassés en zone inconstructible au PLU.

Au total, sur 310 hectares d'enveloppe constructible du POS, environ **170 hectares** d'espaces constructibles au POS sont classés en zone constructible au PLU.

### **Cartographie des espaces retenus pour être étudiés dans le PLU :**

■ Enveloppe bâtie retenue pour être étudiée en vue d'une densification mesurée et différenciée selon les quartiers en raison du niveau d'équipements, des enjeux paysagers, de la présence ou non d'un risque, ou d'un forage...

■ Enveloppe bâtie retenue pour être maintenue en l'état et non densifiée, dans le PLU de 2017.



L'enveloppe bâtie retenue pour être densifiée atteint désormais environ **170 hectares**. **Soit une réduction d'environ 45% de l'enveloppe bâtie et constructible du POS.** Cette enveloppe sera affinée pour prendre en compte les jardins à conserver, les boisements à protéger, les éventuels secteurs à risques...

Cette nouvelle enveloppe d'environ **170 hectares** comporte différents quartiers :

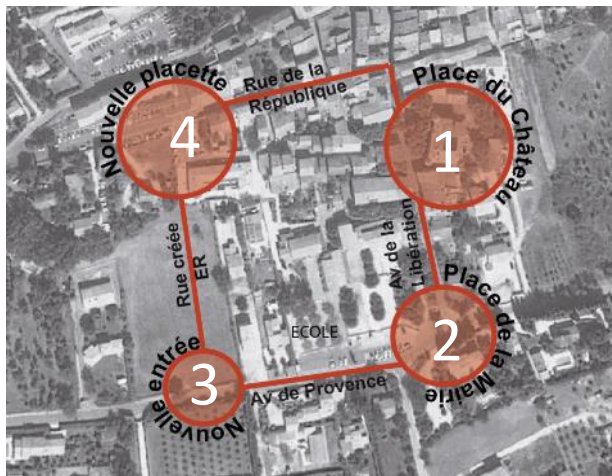
- A la densité différenciée : par exemple, la densité du noyau villageois diffère de celle de Cassède ou des Caranques, bien plus résidentielle. Les dents creuses proches du cœur du village bénéficient également d'une densité plus élevée afin de faciliter l'extension du noyau villageois.
- Au niveau d'équipements existants différents : par exemple, l'avenue de Provence est équipée en assainissement, voirie, alors que Cassède dispose d'un assainissement non collectif et de chemins d'accès.

Ainsi, une distinction a été effectuée, quartiers par quartiers. Cette distinction se traduit au PLU par un zonage particulier et adapté à chacun des quartiers. Le PLU distingue :

- Les quartiers constructibles : les quartiers urbains « U » :
  - o La densité sera plus élevée dans les quartiers disposant d'un équipement suffisant (réseau collectif d'assainissement, voirie suffisante, accessibilité aisée)
  - o et moins élevée dans les quartiers :
    - ne disposant pas d'assainissement collectif,
    - dans le quartier du Clos qui accueille le forage d'alimentation en eau potable,
    - ou encore à Cassède où un aléa « mouvement de terrain » est suspecté.
- Les quartiers propices au renouvellement urbain sont les secteurs à « dents creuses » très proches du village, qui devront faire l'objet d'une attention particulière. Ils ne seront ouverts à l'urbanisation que sous conditions ; ils seront dénommés : les quartiers A Urbaniser « AU ».

### 2.8.3 Zoom sur les espaces propices au renouvellement urbain

L'enjeu consiste, à terme, à structurer le centre du village autour de quatre espaces publics :



1. Place du Château,
2. Place de la nouvelle mairie (ouverture 2017),
3. Nouvelle placette « avenue de Provence ».
4. Nouvelle placette « rue de la République ».

Les terrains bordant ces quatre espaces publics ont vocation à favoriser le renouvellement urbain : densité de l'habitat, forme urbaine de type village, mixité des fonctions (commerces, services, logements...).

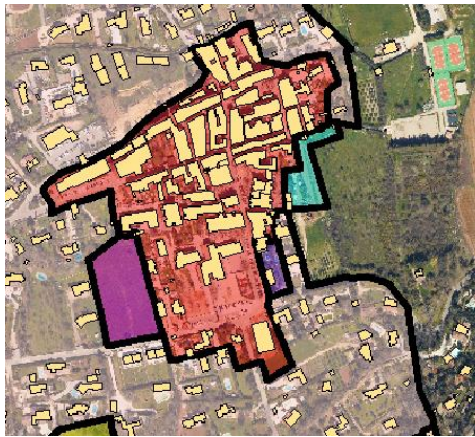
Ainsi, trois espaces, peu ou pas bâtis, ont été retenus en vue de poursuivre l'extension du village sous forme de « greffe villageoise » :




- Le belvédère à l'arrière du Château.
- La vaste dent creuse située à l'ouest de l'école, entre la Rue de la République et l'avenue de Provence.
- Le prolongement de l'avenue de la Libération.

Ces trois espaces sont idéalement situés proches du centre villageois, les réseaux et accès sont situés en bordure, ils sont faiblement voire non bâtis.




Le maillage de la voirie permettra à terme de structurer et de connecter ces espaces publics. Rappelons que ce projet avait été défini dans le Schéma de Cohérence Urbaine de Néoules, document réalisé par la commune et le CAUE du Var en 1995.




**Localisation des espaces propices au renouvellement urbain :**



	Secteurs dédiés au renouvellement urbain ; ces espaces représentent les extensions futures du village de Néoules. Mixité des fonctions et importance des espaces publics doivent être de rigueur.
	
	

**2.8.4 Identification des densités**

<b>Les quartiers à vocation d'habitat :</b>	<b>Constat : densité actuelle</b>	<b>Projet de PLU : hypothèse de densité</b>	<b>Potentiel de densification : nombre de logements générés par le PLU</b>
<p>Centre ancien villageois</p> 	<p>l'habitat est aligné à l'espace public, mitoyen, ce sont des maisons de village construites sur plusieurs étages. Quelques constructions accueillent de l'habitat collectif. Des activités peuvent être présentes en RDC.  <b>Densité moyenne:</b> 50 logements par hectare.  <b>Présence de « dents creuses » non bâties :</b> très peu (les jardins et les courettes non bâties sont protégés).</p>	<p><i>Identique à la densité actuelle</i></p> <p>+ <i>Projet de protéger les jardins et les courettes existantes dans le noyau villageois : rendant de fait inconstructibles certaines dents creuses</i></p>	<p>+ 15 à 20 logements pourraient être envisagés dans le village</p>
<p>Première couronne semi-dense</p> 	<p>L'habitat est pavillonnaire, individuel et centré au cœur de la parcelle. De larges voies irriguent le quartier. Les constructions sont équipées en assainissement collectif.  <b>Densité moyenne :</b> 8 à 10 logements par hectare.  <b>Présence de « dents creuses » non bâties :</b> oui</p>	<p><i>Densité majorée à environ 12 à 20 logements par hectare</i></p>	<p><i>Environ + 100 logements pourraient être envisagés au maximum.</i></p> <p><i>Les vastes parcelles « dents creuses » feront l'objet d'emprises maximales portées au plan.</i></p>
<p>Seconde couronne densité modérée</p> 	<p>L'habitat est pavillonnaire, individuel et centré au cœur de vastes parcelles autrefois cultivées, il y a +40 ans. Les constructions sont équipées en assainissement collectif.  <b>Densité moyenne :</b> 5 à 6 logements par hectare.  <b>Présence de « dents creuses » non bâties :</b> oui</p>	<p><i>Densité majorée à environ 8 à 12 logements par hectare</i></p>	<p><i>Environ + 60 logements pourraient être envisagés au maximum.</i></p> <p><i>Les vastes parcelles « dents creuses » feront l'objet d'emprises maximales portées un plan.</i></p>

<p>Les quartiers résidentiels paysagers</p> 	<p>L'habitat est pavillonnaire, individuel et centré au cœur de vastes parcelles très souvent boisées. Les jardins sont majoritaires. L'assainissement est non collectif (ANC).  <b>Densité moyenne</b> : 4 logements par hectare.  <b>Présence de « dents creuses » non bâties</b> : oui</p>	<p>Densité majorée à environ 6 à 10 logements par hectare</p>	<p>Environ + 130 logements pourraient être envisagés au maximum.  Les vastes unités foncières « dents creuses » feront l'objet d'emprises maximales portées un plan.</p>
<p>Les quartiers collinaires d'agrément</p> 	<p>L'habitat est pavillonnaire, implanté en en secteur forestier. L'assainissement est non collectif (ANC), l'accessibilité et la desserte peu satisfaisantes.  <b>Densité moyenne</b> : - de 4 logements par hectare.  <b>Présence de « dents creuses » non bâties</b> : oui</p>	<p>Densité maintenue, pas de nouvelles constructions à usage d'habitation.</p>	<p>0 nouveau logement.</p>
<p>Espace propice au renouvellement urbain</p> 	<p>Densité faible voire nulle (peu ou pas de constructions)  3 sites ont été identifiés :  Le belvédère à l'arrière du Château.  La vaste dent creuse située à l'ouest de l'école, entre la Rue de la république et l'avenue de Provence.  Le prolongement de l'avenue de la Libération.</p>	<p>Densité majorée à 25 ou 30 logements par hectare</p>	<p>Une vingtaine de logements pourraient être implantées sur cette dent creuse, des équipements publics, espace publics et stationnement.  Deux autres espaces sont aussi identifiés propices au renouvellement urbain, pouvant accueillir environ 15 logements.</p>

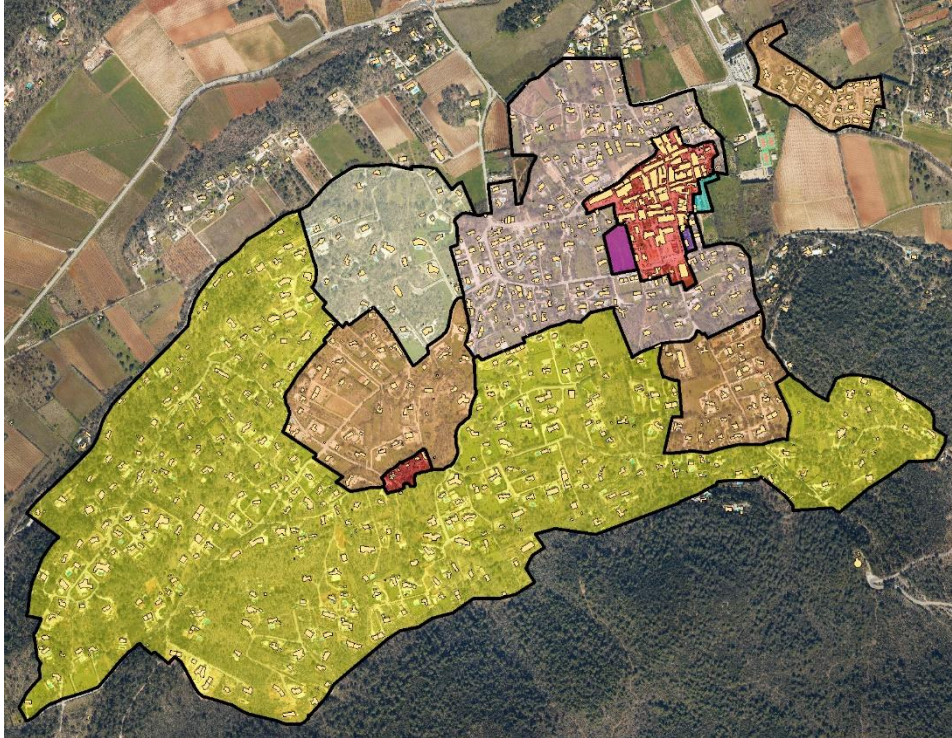
### 2.8.5 Estimation du potentiel de densification au sein des zones à destination d'habitat








	<b>Potentiel de « densification mesurée » dans l'enveloppe urbaine à vocation d'habitat retenue au PLU :</b>	<b>3 Quartiers propices au renouvellement urbain</b>	<b>TOTAL</b>
<i>Projet de classement au PLU :</i>	<b>U</b>	<b>1AU</b>	
<i>Conditions d'ouverture à l'urbanisation :</i>	<i>Urbanisation possible immédiate sous réserve du respect du règlement du PLU propre à chaque zone</i>	<i>Urbanisation autorisée sous réserve du respect des OAP (document 3 du PLU)</i>	
<b>Total nouveaux logements générés</b>	Environ + 315 logements maximum	Environ + 35 logements maximum dans l'ensemble des 3 secteurs identifiés	<b>+ 350 logements</b> (215 en AC et 135 en ANC)
<b>Total nouveaux habitants potentiels</b> application du coefficient de cohabitation (Insee): 2,55*	+ 800 habitants environs	+ 90 habitants environs	<b>+ 890 habitants</b>

\*Insee 2014 : 2612 habitants résident dans les 1024 résidences principales ; le taux de cohabitation est donc de 2,55 habitants par logement.

→ L'enjeu démographique annoncé consistait à ne pas dépasser un plafond de 3 500 habitants au terme du PLU : soit accueillir au maximum 900 habitants maximum d'ici 10 à 15 ans. En appliquant cette nouvelle enveloppe constructible et les densités annoncées l'objectif est atteint.

**Identification des densités souhaitées par secteurs :**



	Centre ancien, villageois, densité moyenne de <b>50 logements / hectare</b>
	Secteurs dédiés au renouvellement urbain, densité moyenne envisagée de <b>30 logements par hectare</b>
	Première couronne résidentielle, semi-dense, densité moyenne envisagée de <b>12 à 20 logements par hectare</b>
	Seconde couronne résidentielle, densité modérée, densité moyenne envisagée de <b>8 à 12 logements par hectare</b>
	Quartiers résidentiels paysagers, densité moyenne envisagée de <b>6 à 8 logements par hectare</b>
	Quartiers des Clos, secteur où se situe le forage d'alimentation en eau potable : densité à réguler fortement afin de protéger le captage.
	Quartiers collinaires d'agrément, autres secteurs du territoire communal : Densité maintenue, pas de nouvelles constructions d'habitation

## Chapitre 3 : Etat initial de l'environnement

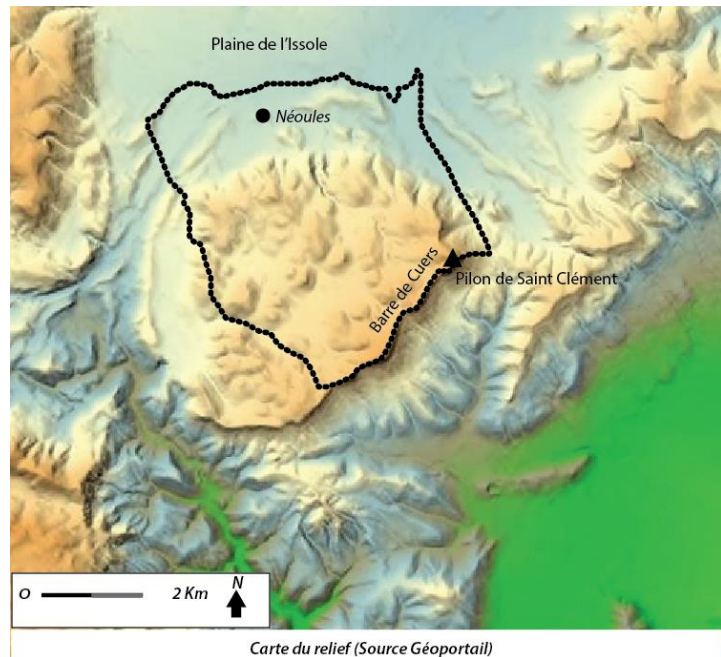
### 3.1 Le contexte physique et les ressources naturelles

#### 3.1.1 Le relief

Le territoire communal de Néoules est compris entre la Barre de Cuers au Sud et la plaine de l'Issole au Nord.

Topographiquement, le territoire communal comporte deux parties bien distinctes :

- La partie Nord, à une altitude de 305m est la plus proche de la vallée de l'Issole. Elle présente une topographie plane, des sols riches (alluvions-colluvions) : elle est essentiellement vouée à l'agriculture et notamment la viticulture. L'urbanisation prend place dans ces espaces et monte sur le versant. Le village se situe entre 328 m et 337 m.
- le vaste plateau collinaire de Saint Clément, de composition calcaire, présente une altitude variée (entre 350 mètres au Nord et 705 mètres au Sud), avec de nombreux points hauts, à plus de 500 m. Le point culminant est le Pilon de Saint Clément. Ce sommet se situe sur la barre de Cuers, à la limite de la commune de Néoules et de la commune de Cuers. Cette entité géographique est la plus conséquente : le massif représente



#### 3.1.2 Le sous-sol

Néoules est concernée par deux unités géologiques distinctes :

- Au Sud : le massif du pilon Saint Clément qui est une formation jurassique,
- Une dépression triasique encerclant Néoules et dont les limites sont les communes de Méounes, La Roquebrussane, Garéoult.

L'Issole jaillit sur la commune de La Roquebrussanne et rejoint Le Caramy en passant au Nord de Néoules.

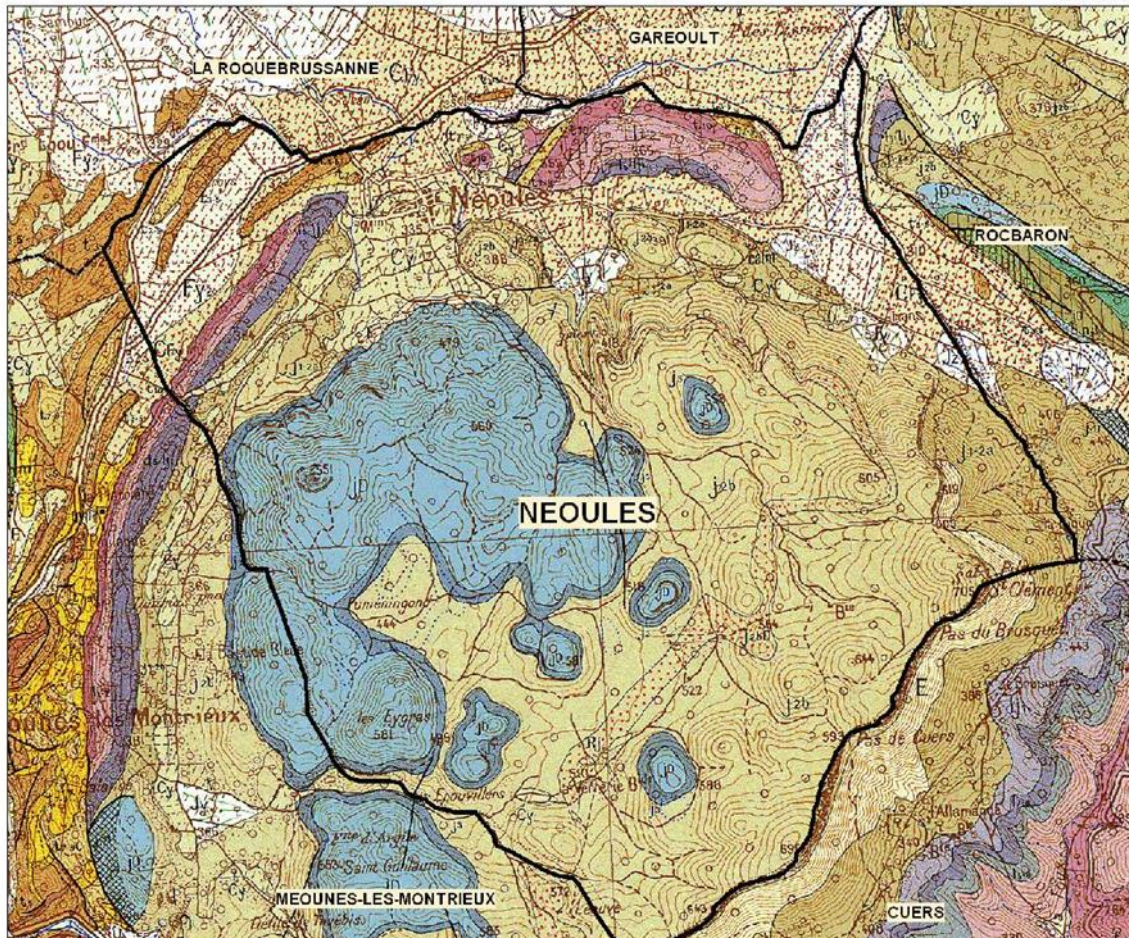
Le village de Néoules est construit essentiellement sur des colluvions würmiens plus ou moins remaniés reposant sur des dolomies de Brignoles. Les colluvions ne représentent que la couche superficielle (quelques mètres). La base dolomitique est quant à elle décamétrique. Pendant le Jurassique, la commune se trouvait sous le niveau marin d'où la présence des dolomies. Certains espaces voient affleurer des couches calcaires de la même ère que les dolomies.

Les forages des Clos sont situés à 500 mètres à l'Ouest de la commune. Profonds de 80 mètres, ils sont protégés naturellement par une soixantaine de mètres de marnes et de calcaires argileux bajociens qui constituent un ensemble relativement imperméable.

Les eaux proviennent des circulations dans les barres calcaires et dolomitiques du Lias constituant le soubassement de Thèmes.

	CT09004 1:400 m Echelle : 1/40 000	<b>Commune de Néoules (83)</b> SDAEP Néoules <b>Contexte géologique</b>
---	--	---

Source: BRSM



Quaternaire : Alluvions würmiennes, remplissent des poches karstique (Fy2)	Jurassique supérieur indifférencié : dolomies (JD)	Pliensbachien, Toarcien et aalénien non différenciés (17-8)
Eboulis de pente, en masses ou cryoclastiques (E)	Callovien : bancs calcaire, marno-calcaires micacé (J3)	Hettangien : dolomies litées blanchâtre ou gris cendré, calcaires marnes (11-2)
Colluvions wurmiennes remaniées : cailloutis émoussés, limons (CFy)	Bathonien supérieur : passées dolomitique (R1)	Réthien : calcaire en plaquettes, cargneules, marnes vertes (t10)
Wurminien : colluvions, cailloutis, limons (Cy)	Bathonien supérieur : marnes et marno-calcaires (J2b)	Keuper : argiles rouges, gypse, dolomies, cargneules (ty-9)
Cône de déjection wurmien (Jz)	Bathonien-Bajocien non différencié : marno-calcaire et calcaires phosphatés (J1-2b)	Muschelkalk indifférencié (t3-5)

SAFFAIRES EN COURS CEREG Ter 10 r31 CEREG terr toiles ETCS C1 SDAEP Néoules C arte (ra 2) e

	Aménagement du territoire Développement durable	13/09/2009	SDAEP	J	Arrie Douzet	Julien Sarradour	<b>2</b>
	Coeur Apres - 44 boulevard de la République 13000 AUBAGNE Tél. 04 42 40 30 00 Fax. 04 42 52 30 00 e-mail : cer@cerreg.com	DATE	RAPPORT	INDICE - VERSION	MODIFIE PAR	VERIFIE PAR	

### 3.1.3 Hydrogéologie

Néoules est localisée à la frontière de deux masses d'eau :

- Massifs calcaires du Trias au Crétacé sur la majeure partie de la commune,
- Domaines marno-calcaires et gréseux à l'extrême Nord du territoire.

Les masses d'eau souterraines à l'affleurement (notamment l'Issole) et les masses d'eau profondes sont caractérisées par un faible risque de non atteinte du bon état qualitatif et quantitatif.

La lithologie dominante des réservoirs souterrains est de nature calcaire ce qui en fait un lieu idéal de circulation karstique pouvant donner lieu à des résurgences. Il est à signaler que les unités hydrogéologiques sont alimentées par les cours d'eau, en l'occurrence l'Issole.

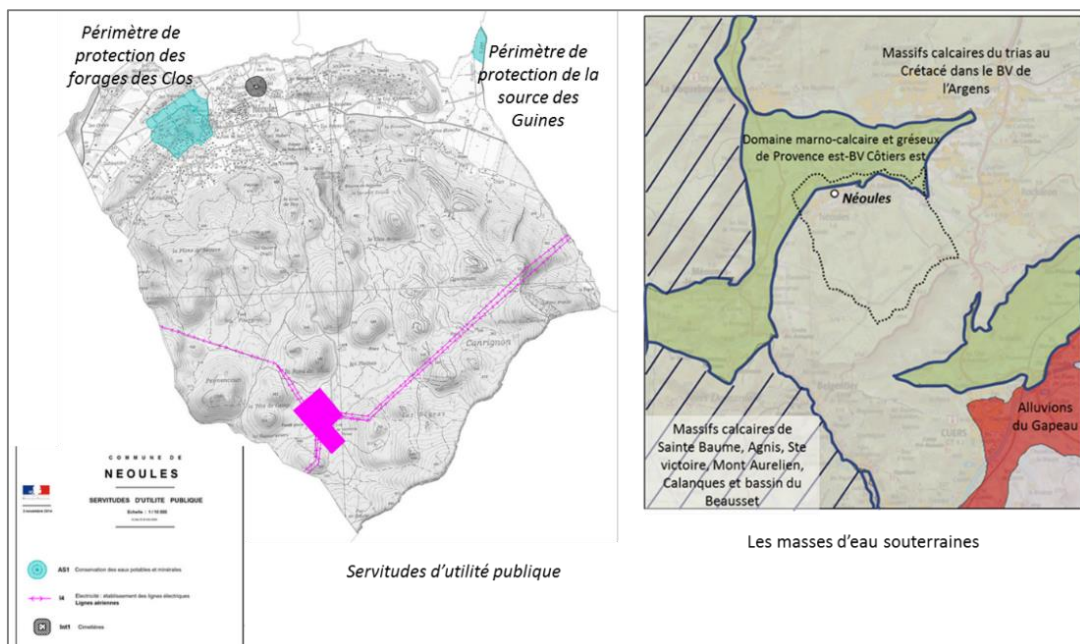
Par conséquent, les précipitations peuvent jouer un rôle important dans la variation du niveau des aquifères. Les Karsts constituent des entités distinctes de par leur emplacement dans l'échelle stratigraphique mais ils sont également intercorrélés par l'approvisionnement des eaux d'infiltration. Le coefficient d'infiltration de la région de Cuers a été estimé à 30%. De part cette recharge par infiltration, les zones karstiques sont vulnérables à toute pollution de surface.

Les domaines marno-calcaires sont caractérisés par une faible imperméabilité et les ressources en eau sont donc bien délimitées. Cependant, ces dernières ne sont pas exploitées pour de l'alimentation en eau potable. Les pressions restent faibles sur le secteur vu la médiocre qualité des aquifères.

La présence d'argile dans les couches géologiques de la zone des Clos procure une relative imperméabilité contraignant la propagation de toute pollution éventuelle de la zone. Les eaux proviennent des circulations dans les barres calcaires et dolomitiques du Lias constituant le soubassement du massif de Thèmes.

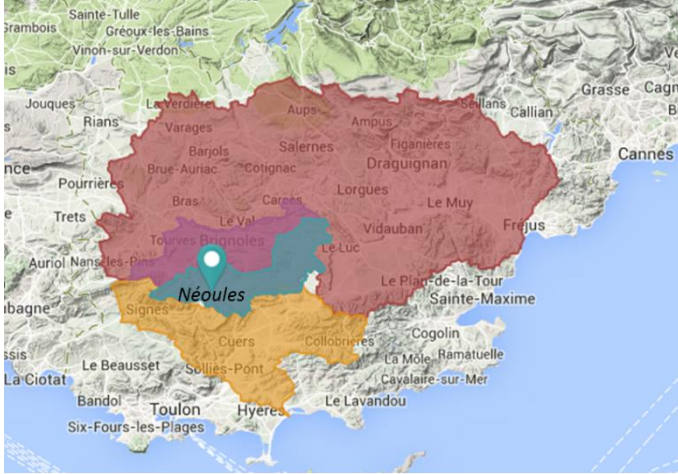
La principale pression à surveiller est l'augmentation de l'urbanisation qui peut affecter l'hydrogéologie du secteur.

Les volumes prélevés dans la région restent stables pour toutes les activités humaines (domestiques, industrielles et agricoles). Plusieurs sources d'affleurement sont captées qui peuvent être suppléées par des captages plus profonds en cas d'étiage. D'après les contrôles effectués, l'eau est globalement de bonne qualité que ce soit pour les masses d'eau superficielles ou profondes. On fera remarquer que ces prélèvements profonds peuvent être chargés par des sulfates et chlorures dus aux lessivages du Trias gypseux dont les concentrations sont aléatoires. Les périmètres de protection mis en place confèrent un faible risque de vulnérabilité aux zones de captage. Le risque NABE quantitatif et qualitatif est considéré comme faible à l'horizon 2015. L'alimentation en eau potable de Néoules est actuellement en régie. La ressource provient du quartier des Clos où ont été installés deux forages communaux situés près de la station de reprise de Font Marcellin : La commune possède un réservoir de 850 m<sup>3</sup> (réservoir des Caranques) qui distribue l'eau par l'intermédiaire de 22,5 km de réseau. Selon l'article 3 de l'arrêté préfectoral daté du 24 janvier 2000, La commune de Néoules est autorisée à dériver 70m<sup>3</sup>/h avec comme limite 1680m<sup>3</sup> par jour par arrêté préfectoral.



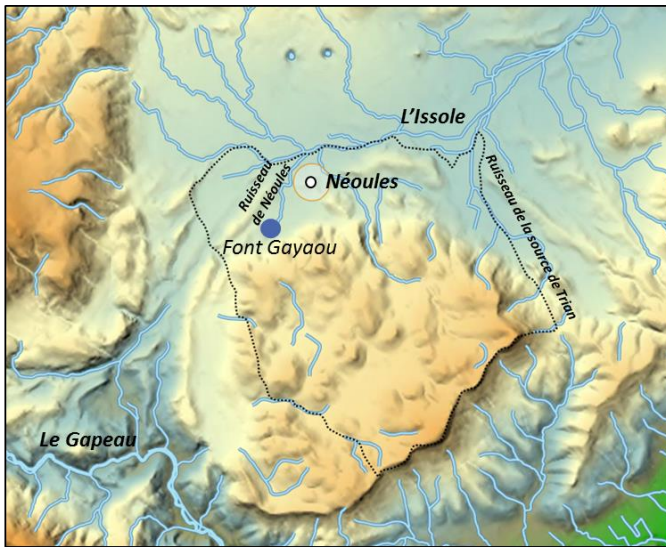
### 3.1.4 Hydrographie

Néoules est situé dans les Bassins Versants de :



Les bassins versants (source agence de l'eau)

- 60,59 % de la commune dans le bassin versant de l'Argens
- 60,63% de la commune dans le bassin versant du Caramy
- 95% de la commune dans le bassin versant de l'Issole
- 95% de la commune dans le bassin versant du Gapeau



Réseau hydrographique sur fond carte du relief (Géoportail)

- Réseau hydrographique
- Source de la Font Gayaou
- Village
- ..... Contour communal

Le cours d'eau principal est l'Issole.

Le territoire communal est également traversé par deux cours d'eau secondaires issus de deux sources:

- La source du Font Gayaou, située à l'Ouest de la commune,
- La source située près de la Font Robert au Sud Est du territoire.

Elles rejoignent toutes deux l'Issole au Nord de Néoules.

Il est important de signaler qu'au vu du régime hydrologique de type pluvial méditerranéen pouvant provoquer des étiages sévères ou des crues soudaines lors d'épisodes orageux, il est possible que des cours d'eaux temporaires puissent se joindre aux flux des précédents cours d'eau comme celui du Clos d'Arbec au Sud Est de Néoules.

### 3.1.5 Qualité des sols

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes et/ou l'environnement.

Ces situations sont souvent dues à d'anciennes pratiques sommaires d'élimination des déchets, mais aussi à des fuites ou à des épandages de produits chimiques, accidentels ou non. Il existe également autour de certains sites des contaminations dues à des retombées de rejets atmosphériques accumulés au cours des années voire des décennies.

La pollution présente un caractère concentré, à savoir des teneurs souvent élevées, sur une surface réduite (quelques dizaines d'hectares au maximum). Elle se différencie des pollutions diffuses, comme celles dues à certaines pratiques agricoles ou aux retombées de la pollution automobile près des grands axes routiers.

- La base de données BASOL (source MEDDE) qui présente les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics ne recense sur le territoire aucun site.
- Les principaux objectifs de la base de données BASIAS sont :
  - recenser, de façon large et systématique, tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement,
  - conserver la mémoire de ces sites,
  - fournir des informations utiles aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'environnement.

Cet inventaire identifie un site sur la commune, il s'agit de la station-service en activité (présence des cuves à carburants).

### 3.1.6 Un climat méditerranéen

#### 3.1.6.1 Sur le territoire

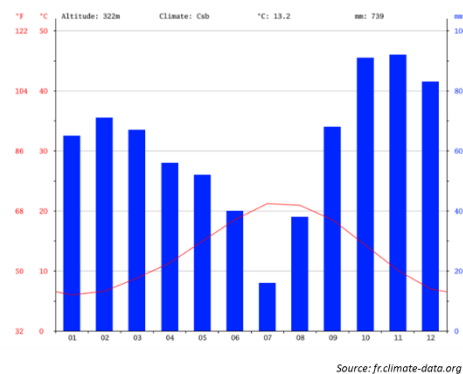
Le territoire de la commune bénéficie d'un climat méditerranéen qui se caractérise par une forte insolation, une température moyenne positive toute l'année et une sécheresse estivale prononcée.

Les températures accusent une forte amplitude renforcée par le fait que la commune est adossé et à l'intérieur des terres : de 6°C en moyenne en Janvier, elles atteignent 23°C durant le mois de Juillet. Les automnes sont aussi un peu plus humides que sur le littoral, mais les étés sont secs.

Le climat est également marqué occasionnellement par des vents d'Est ou par le Mistral.

La commune possède sur son territoire une centrale photovoltaïque au sol.

DIAGRAMME CLIMATIQUE NÉOULES



#### 3.1.6.2 Qualité de l'air et perspective d'évolution

##### ↳ Qualité de l'air

La commune n'accueille aucune d'infrastructure, ni activité source d'importantes émissions atmosphériques polluantes. La production de gaz à effet de serre de la commune représente moins de 0,1 % de la production varoise.

##### ↳ Le changement climatique

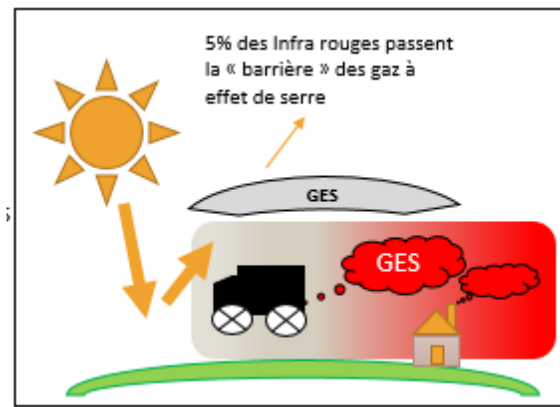
L'effet de serre est un phénomène naturel. En piégeant une partie du rayonnement solaire à la surface du globe, les gaz à effet de serre (GES) ont permis de maintenir une température moyenne compatible avec le développement de la vie (15°C au lieu de -18°C).

Or depuis un siècle, la concentration des GES augmente, principalement liée à l'activité humaine et au travers du dégagement de CO<sub>2</sub> (dioxyde de carbone) provenant de la combustion d'énergie fossile.

Cette augmentation accentue le phénomène d'effet de serre et provoque une hausse des températures et des bouleversements climatiques

⇒ Schéma concept : Gaz à effet de Serre (Source BEGEAT)

D'après le cinquième rapport d'évaluation du GIEC (Groupe intergouvernemental d'experts sur l'évolution du climat) paru le 27 septembre 2013, le réchauffement du système climatique est sans équivoque depuis les années 1950. Il a été de +0,85°C au cours de la période 1880 -2012.



Les projections climatiques indiquent une augmentation moyenne des températures du globe en surface de 1,5°C pour la fin du XXI<sup>e</sup> siècle par rapport à la période 1850 – 1900 mais il est probable que cette augmentation dépasse 2°C. Le scénario le plus pessimiste table sur une augmentation de 2,6°C à 4,8°C.

À l'échelle du département du Var ce bouleversement pourrait se traduire par :

- Des étés plus caniculaires et plus secs avec :
  - un doublement du nombre de jours de canicule en 2030 et un triplement en 2050 (température supérieure à 35° C en journée et à 25° C la nuit).
  - une tendance à l'amplification de la sécheresse estivale par une diminution du volume de précipitation et une augmentation du nombre de jours secs consécutifs.
- Des automnes plus extrêmes marqués par une baisse de la fréquence des pluies et une élévation des précipitations très intenses dès 2030.
- Des hivers plus doux avec une franche diminution du risque de gel dès 2030.
- Des printemps plus secs avec une baisse de la fréquence et du volume de précipitations de 10% à -41% à partir de 2050.

Par ailleurs, la diminution projetée de la ressource en eau provenant des Alpes pourrait limiter la capacité de la Durance et du Verdon à alimenter le territoire. Les réserves disponibles pour l'irrigation pourraient diminuer, imposant une gestion plus économe de la ressource. Pour l'agriculture la tension sur la ressource en eau devrait constituer un facteur limitant pour la production.

↳ Orientations régionales, départementales et locales en vue de la prise en compte du changement climatique

### Schéma Régional Climat Air Énergie

La loi Grenelle 2 prévoit l'élaboration dans chaque région d'un Schéma Régional Climat Air Énergie. Sa vocation est de définir les grandes orientations et objectifs régionaux en matière :

- réduction des émissions de gaz à effet de serre,
- maîtrise de la demande d'énergie,
- développement des énergies renouvelables,
- qualité de l'air
- adaptation au changement climatique.

Le SRCAE Paca a été approuvé le 28 juin 2013.

Objectifs globaux du SRCAE de Provence-Alpes-Côte d'Azur				
Objectif	2007	2015	2020	2030
Consommation d'énergie par habitant	-	-	- 19 %	- 33 %
Part de renouvelable dans la consommation finale d'énergie	9 %	-	18 %	27 %
Emissions de gaz à effet de serre	-	-	- 18 %	- 33 %
Emissions d'Oxyde d'Azote (NOx)	-	-	- 40 %	-
Emissions de Particules (PM 2,5)	-	-30%	-	-

⇒ Objectifs globaux du SRCAE PACA (source Fiche de présentation)

La consommation énergétique du territoire représente 0,15% de la consommation varoise, cette consommation est principalement liée au secteur résidentiel (73%). La part des énergies renouvelables consommées sur le territoire est difficilement évaluable (biomasse, énergie électrique renouvelable). La commune dispose d'une centrale photovoltaïque au sol d'une superficie de 34 ha, en service depuis 2012.

La commune compte également quelques panneaux solaires en toiture.



- Mise en service: 2012
- Superficie : 34 ha
- 75 000 panneaux solaires
- Production : 23 MWh /an Equivalent à la consommation de 32 000 personnes)



## 3.2 Les risques naturels

La commune est concernée par 4 types de risques naturels:

- Aléa sismique
- Aléa mouvement de terrain
- Aléa feu de forêt
- Aléa inondation

En 2010, le Préfet a notifié à la commune le dossier communal synthétique des risques majeurs

### 3.2.1 Sismicité, un territoire aux enjeux faibles

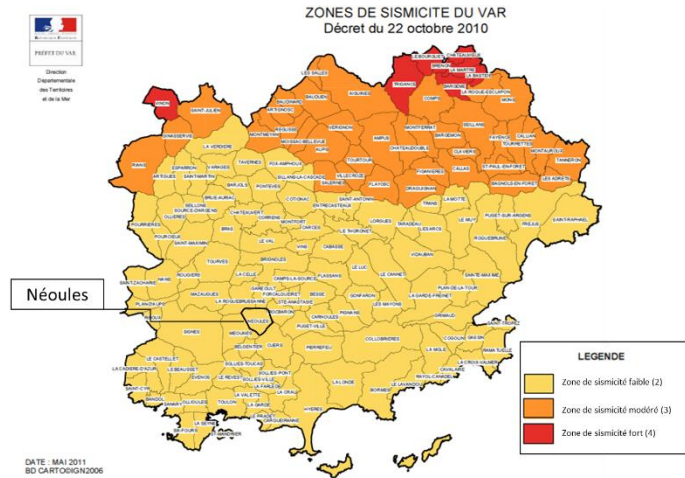
#### 3.2.1.1 Rappels

Un séisme (ou tremblement de terre) correspond à une fracturation (processus tectonique aboutissant à la formation de fractures des roches en profondeur), le long d'une faille généralement préexistante. Cette rupture s'accompagne d'une libération soudaine d'une grande quantité d'énergie qui se traduit en surface par des vibrations plus ou moins importantes du sol.

Les vibrations du sol peuvent induire des mouvements de terrain ou la liquéfaction des sols et provoquer également des raz de marée ou tsunamis si leur origine est sous-marine.

### 3.2.1.2 Sur le territoire communal

Selon les décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22/10/2010, relatifs à la prévention du risque sismique et aux zones de sismicité, la commune est soumise à un risque sismique modéré. Dans ces zones de sismicité faible (**zone 2**), les règles de construction parasismiques sont obligatoires, pour toute construction neuve ou pour les travaux lourds ou d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégories III et IV (décret 20 10-1254 du 22 octobre 2010).



#### Catégories de bâtiments concernées

Catégorie d'importance :

**III.** Établissements recevant du public de catégories 1, 2 et 3, habitations collectives et bureaux de hauteur supérieure à 28 m, bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes, établissements sanitaires et sociaux, centres de production collective d'énergie, établissements scolaires ;

**IV.** Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de l'ordre public. Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie. Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne, établissements de santé nécessaires à la gestion de crise, centres météorologiques.

Les grandes lignes de ces règles de construction parasismique sont :

- la prise en compte de la nature du sol et du mouvement du sol attendu,
- la qualité des matériaux utilisés,
- la conception générale de l'ouvrage (qui doit allier résistance et déformabilité),
- l'assemblage des différents éléments qui composent le bâtiment (chaînages).

Source : « La nouvelle réglementation parasismique applicable aux bâtiments dont le permis de construire est déposé à partir du 1er mai 2011 » Édité par le ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement en Janvier 2011

## 3.2.2 Mouvements de terrain

### 3.2.2.1 Rappels

Un mouvement de terrain est un déplacement, plus ou moins brutal, du sol ou du sous-sol.

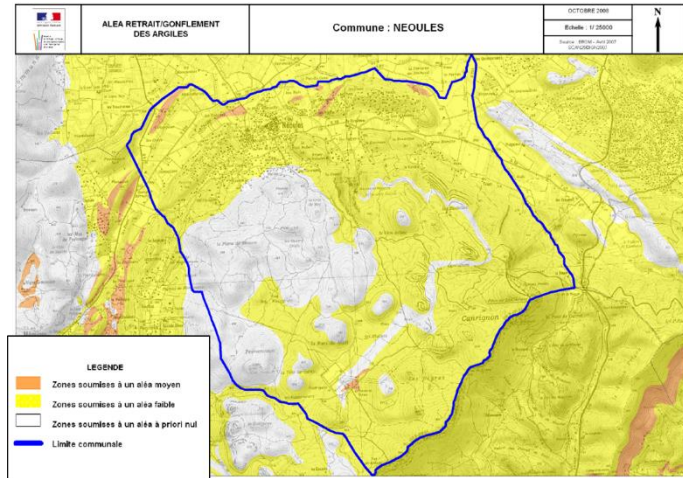
- Les mouvements lents entraînent une déformation progressive des terrains, pas toujours perceptible par l'Homme. Ils regroupent principalement les affaissements, les tassements, les glissements, le retrait-gonflement des argiles.
- Les mouvements rapides se propagent de manière brutale et soudaine. Ils regroupent les effondrements, les chutes de pierres et de blocs, les éboulements et les coulées boueuses.

### 3.2.2.2 Sur le territoire communal

Sur la commune c le risque mouvement de terrain est principalement représenté par le **tassement différentiel** du fait de la composition argileuse des sols.

**Tassement différentiel / Aléa retrait-gonflement des argiles:** Un matériau argileux voit sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau : dur et cassant lorsqu'il est desséché, il devient plastique et malléable à partir d'un certain niveau d'humidité. Ces modifications de consistance s'accompagnent de variations de volume, dont l'amplitude peut être parfois spectaculaire et entraîner des dégâts sur le bâti.

La commune est concernée par un aléa retrait gonflement faible.



Remarque : « Le niveau d'aléa affiché sur les cartographie du BRGM est à simple but informatif et n'implique aucune disposition réglementaire obligatoire (...). Dans les secteurs affichés en aléa faible à moyen (cas de la commune), il s'agit souvent de formations géologiques hétérogènes. La cartographie résulte pour l'essentiel d'interprétations des cartes géologiques à l'échelle 1/50 000 qui ne permettent pas de préciser la nature exacte des matériaux du sous-sol au droit d'une parcelle de quelques centaines de mètres carrés. » (Source : BRGM)

**Autres mouvements de terrain identifiés sur le territoire communal:** deux mouvements de terrains de type « érosion des berges » sont identifiés par le BRGM sur le territoire, en 2000 à la « Bataillère » et en 2002, aux « Balquières ».

La commune a fait réaliser (SOLDATA janvier 2017), une étude géotechnique, localisée sur le quartier de Cassède. Les premiers résultats définissent des espaces qui sont potentiellement concernés par des risques de résurgences : voir carte ci-dessous.



### 3.2.3 Feu de forêt

#### 3.2.3.1 Rappels

Un feu est qualifié d'**incendie de forêt** lorsqu'il concerne une surface minimale de 0,5 hectare d'un seul tenant, et qu'une partie au moins des étages arbustifs et/ou arborés (parties hautes) est détruite. (Source: www.risques.gouv.fr)

Le risque principal pour les personnes et les biens se situe au niveau des interfaces bâti/forêt.

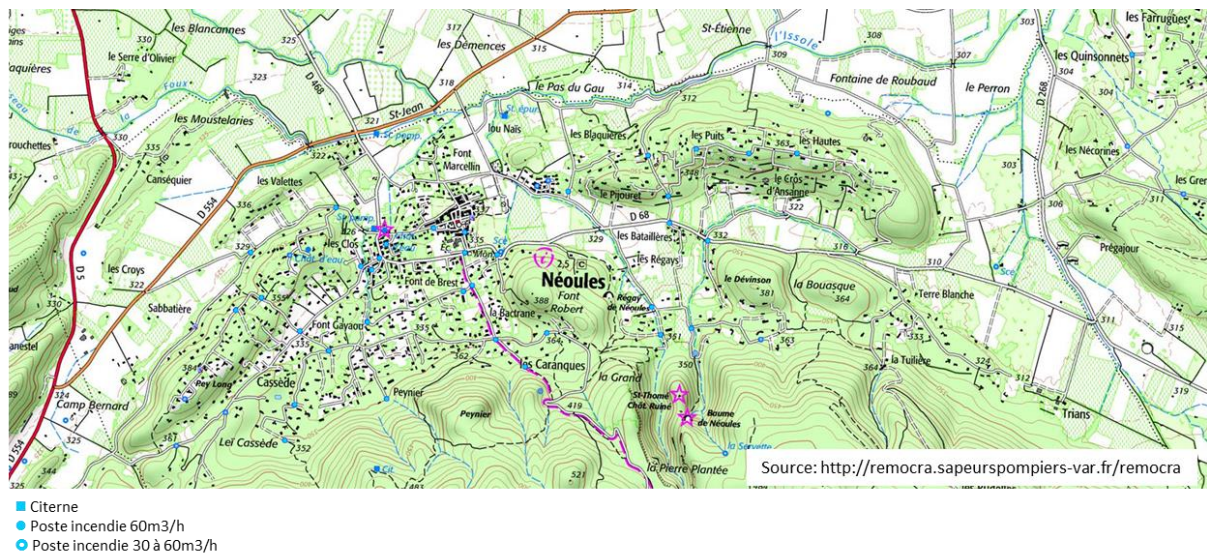
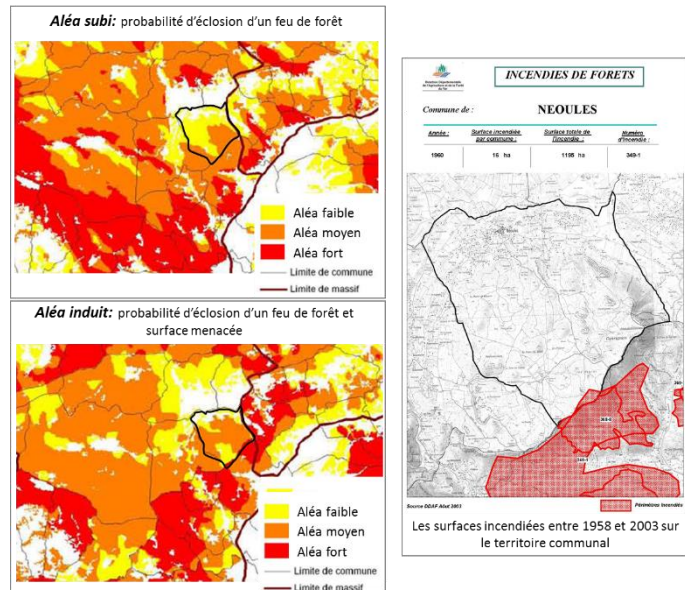
#### 3.2.3.2 Sur le territoire communal

La progression de la forêt due à l'abandon des terres et des pratiques agricoles augmente le risque de propagation des incendies. L'augmentation des interfaces habitats / boisements augmente le risque pour les biens et les personnes

Le SDIS s'appuyant sur la circulaire interministérielle du 10 décembre 1951 complétée par la circulaire du 20 février 1957 et celle du 9 août 1967, recommande qu'un terrain, pour qu'il soit constructible, doit être situé à moins de 400 m d'une borne incendie opérationnelle (débit et pression suffisants). Cette distance pouvant être réduite à 200m si le risque est important.

Sur le territoire communal, les espaces habités sont équipés de poteaux incendie qui font l'objet d'une visite annuelle de contrôle, réalisée par le SDIS.

Le réseau incendie est connecté au réseau d'eau potable communal.



Localisation des organes du réseau de défense incendie (Source REMOCRA)

## 3.2.4 Inondation

### 3.2.4.1 Rappel :

L'inondation est une submersion temporaire, par l'eau, de terres qui ne sont pas submergées en temps normal.

L'inondation est un phénomène naturel qui constitue une menace susceptible de provoquer des pertes de vie humaine, le déplacement de populations et des arrêts ou des perturbations d'activités économiques. Elle peut également nuire à l'environnement et compromettre gravement le développement économique.

Quatre types d'inondations sont identifiables :

- Crue lente et remontée de nappes
- Crues rapide (torrentielle)
- Ruissèlement pluvial
- Submersion marine.

### 3.2.4.2 Sur le territoire communal

La commune est concernée par le risque inondation par crue rapide, et par le ruissellement pluvial.

La commune a connu 3 phénomènes d'inondations / coulées de boues ayant fait l'objet d'arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle :

#### Arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	17/01/1999	18/01/1999	23/02/1999	10/03/1999
Inondations et coulées de boue	04/11/2011	06/11/2011	21/12/2011	03/01/2012
Inondations et coulées de boue	03/10/2015	03/10/2015	07/10/2015	08/10/2015

(Source : [http://macommune.prim.net/d\\_commune.php?insee=83088](http://macommune.prim.net/d_commune.php?insee=83088) mise à jour 16/08/2016).

### 3.2.4.3 *Éléments de connaissance de l'Aléa inondation sur le territoire communal*

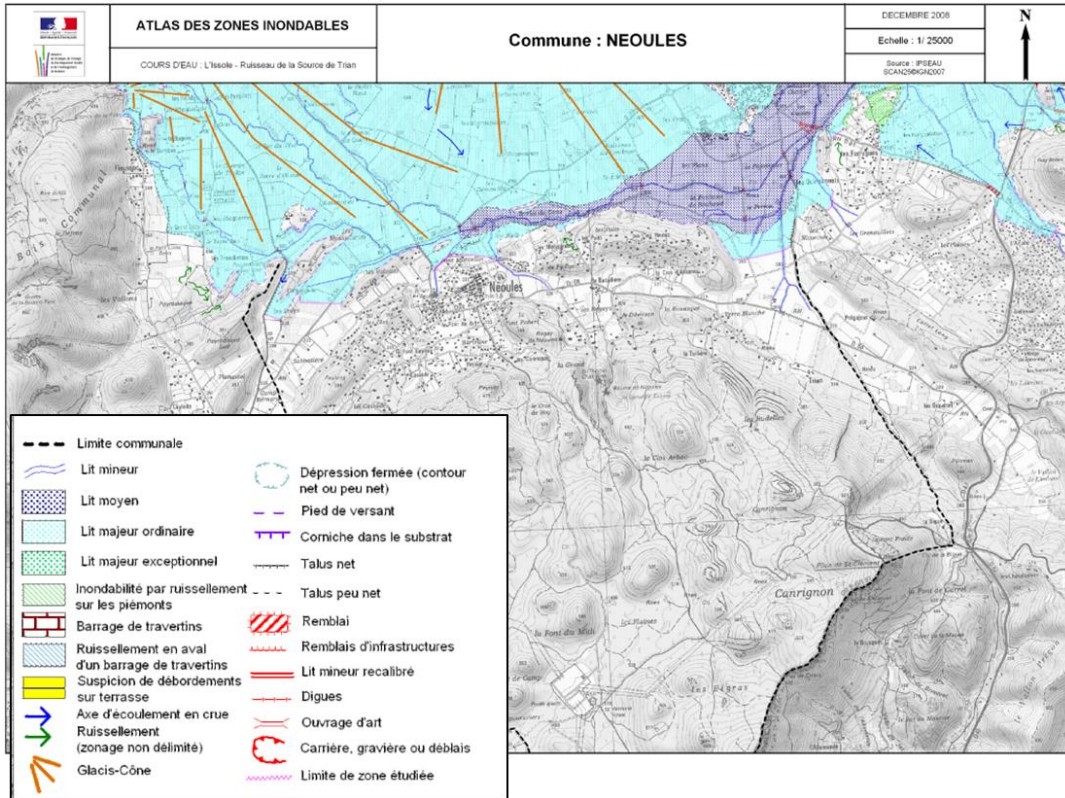
#### ↳ Atlas des zones inondables

L'Atlas des Zones Inondables (AZI) est un document de connaissance des phénomènes d'inondations susceptibles de se produire par débordement de cours d'eau.

Les zones inondables sont délimitées par une méthode naturaliste, la méthode «HydroGéoMorphologique» (HGM), qui décrit le fonctionnement naturel des cours d'eau en analysant la structuration de la vallée façonnée par leurs crues successives. Cette méthode est particulièrement bien adaptée aux contextes méditerranéen et alpin.

Les espaces qui y sont identifiés sont potentiellement inondables, en l'état naturel du cours d'eau, avec des intensités plus ou moins importantes suivant le type de zone décrite. (Source DREAL PACA)

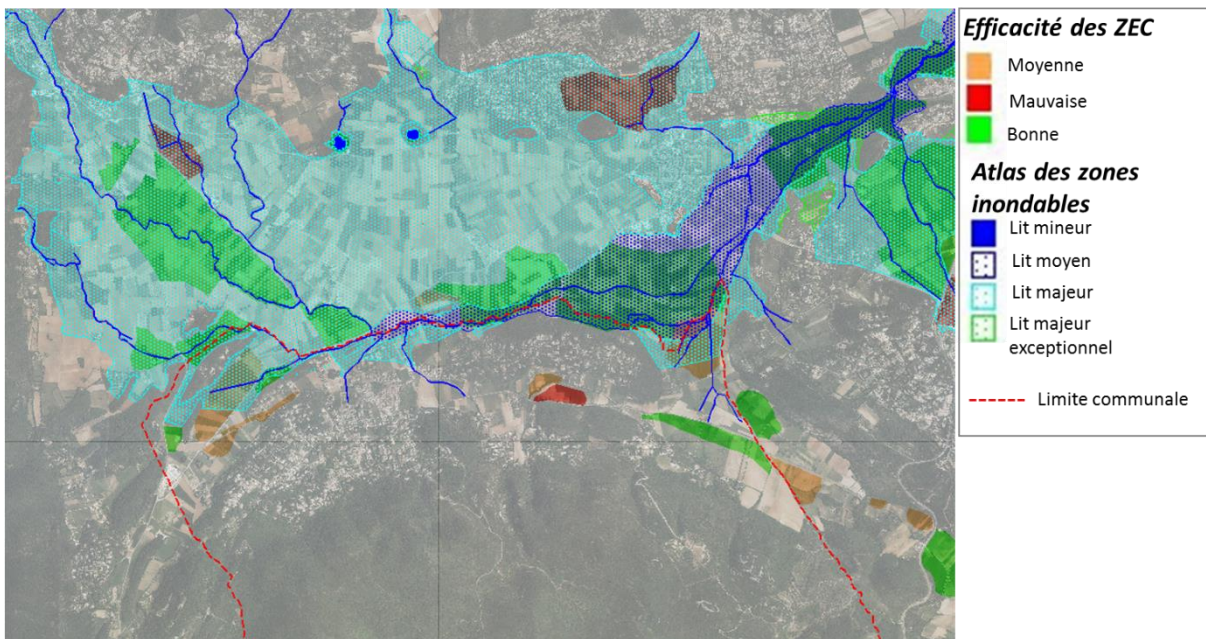
Sur le territoire l'Atlas des Zones Inondables porte sur l'Issole et le ruisseau de la source du Trian.



↪ Les zones d'expansion de crue.

Une zone d'expansion de crue (ZEC) est un lieu privilégié où la crue d'un cours d'eau peut s'étendre rapidement avec un très faible risque pour les personnes et pour les biens. Il s'agit d'un moyen technique visant à mieux contrôler et à mieux gérer les risques de débordement pour atténuer l'impact d'une inondation dans d'autres lieux plus sensibles situés à l'aval.

Les ZEC, identifiées par le Département sont présentées en fonction de leur efficacité.



Zones d'expansion de crue et atlas des zones inondables

↳ Le PAPI intention Argens.

Suite aux inondations de juin 2010 et novembre 2011, le Département a élaboré un PAPI d'intention (études) en concertation étroite avec ses différents partenaires (État et collectivités locales).

Le PAPI d'intention est l'étape préalable à l'élaboration du PAPI complet (travaux) qui sera mis en œuvre par Le Syndicat Mixte Argens (SMA). Le PAPI d'intention a été labellisé par la commission mixte inondation (CMI) nationale le 19 décembre 2012.

↳ Schéma Directeur du pluvial

La commune ne dispose pas d'un schéma directeur des eaux pluviales

↳ Etude hydraulique

La commune a fait réaliser en 2015, une étude hydraulique portant sur deux secteurs identifiés par l'atlas des zones inondables comme potentiellement inondables.



Figure 1 : Localisation des site d'étude

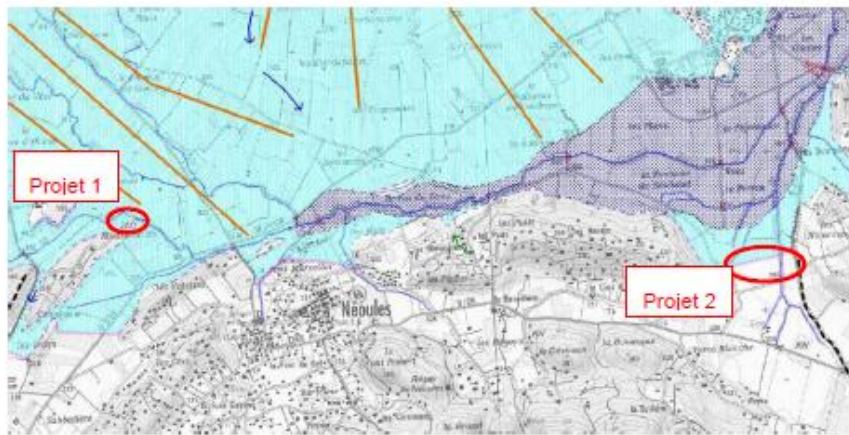


Figure 2 : Extrait de l'atlas des zones inondables



Le projet 1 est le site de l'école de cirque et le site 2 concerne une construction existante.

Les conclusions de l'étude précise les modalités de prise en compte du risque, celles-ci sont reprises dans le règlement du PLU afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens.

## 3.3 Les nuisances potentielles

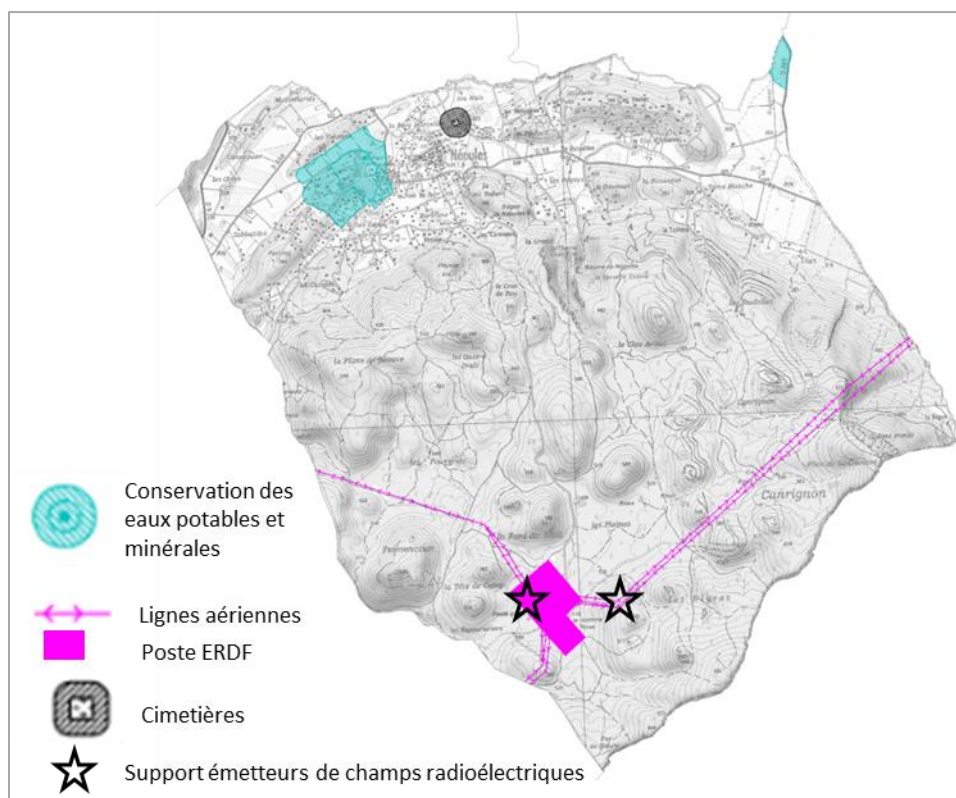
### 3.3.1 *Champs électromagnétiques*

Le Grenelle 2, renforce la lutte contre les nuisances et met l'accent sur le risque électromagnétique. Il est généré par l'exposition d'un individu à un champ électromagnétique.

Les sources de champs électromagnétiques sont classées en deux catégories selon leur fréquence:

- de basses fréquences (50 à 60 Hz), générées par les lignes à haute et très haute tensions.
- de hautes fréquences (appelés «radiofréquences»), générés par les réseaux publics de téléphonie mobile, les réseaux informatiques (Wifi), les réseaux radiophoniques.

Sur le territoire communal, 3 lignes électriques basse tension et 2 lignes moyenne tension sont présentes aux Sud (présence du poste électrique: La Verrerie)



### 3.3.2 *Environnement sonore*

Sous l'autorité du Préfet, les infrastructures de transports terrestres sont recensées et classées en fonction de leur niveau sonore, et les secteurs affectés par le bruit de part et d'autre des voiries classées sont reportés dans les documents d'urbanisme.

La commune n'est concernée par aucune voie bruyante

Sur la commune, aucune activité, ni aucun équipement bruyant n'est installé. L'environnement sonore est calme.

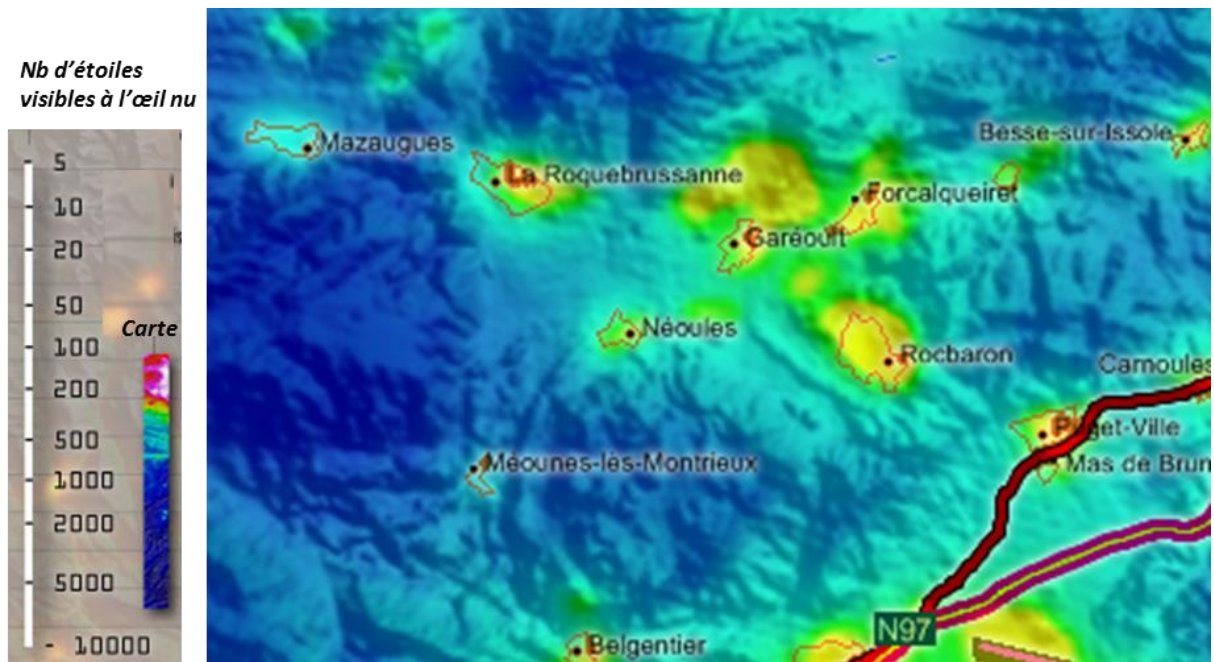
### 3.3.3 Emissions lumineuses

La Loi Grenelle 1, stipule que les émissions de lumière artificielle « *de nature à présenter des dangers ou à causer un trouble excessif aux personnes, à la faune, à la flore ou aux écosystèmes, entraînant un gaspillage énergétique ou empêchant l'observation du ciel nocturne feront l'objet de mesures de prévention, de suppression ou de limitation* ». (Article 41 de la LOI n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement)

Sur le territoire communal, les émissions lumineuses sont liées à l'éclairage nécessaire à la sécurisation des espaces publics et à la mise en valeur des espaces urbanisés. Ces émissions sont localisées au village et zones d'habitats résidentiels. Dans les espaces d'habitat diffus, l'éclairage est lié à la présence de l'Homme (véhicule en circulation, éclairage des allées, des jardins, des constructions).

La commune ne possède pas sur son territoire d'activité créant les nuisances énoncées par l'article 41 du Grenelle 1.

L'environnement nocturne global du territoire est sous influence des émissions lumineuses de Draguignan. Les émissions lumineuses, qu'elles soient ponctuelles ou permanentes, peuvent créer des nuisances pour les espèces lucifuges et nocturnes.



Carte des émissions lumineuses par ciel ordinaire

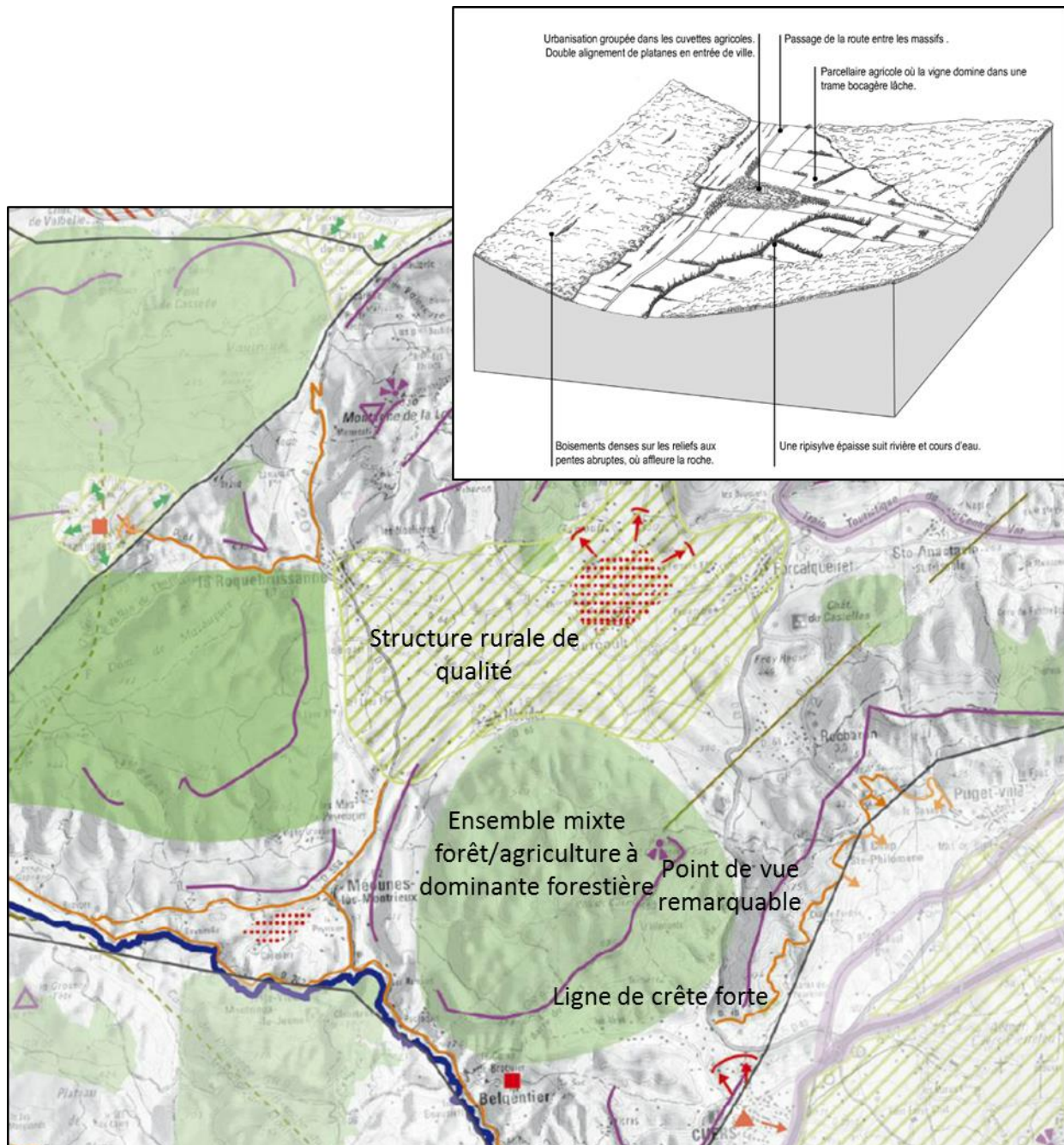
Source : [http://sit.pnrpaca.org/pollution\\_lumineuse/](http://sit.pnrpaca.org/pollution_lumineuse/)

## 3.4 Le paysage et les symboles de son histoire

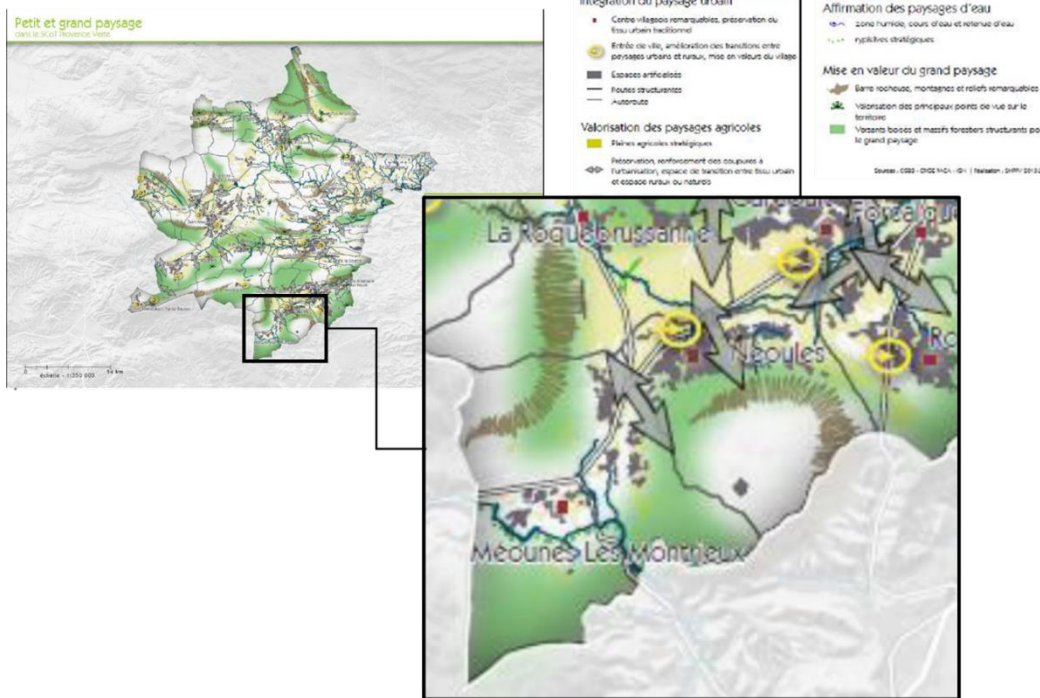
### 3.4.1 *Les paysages à travers l'Atlas des Paysages du Var*

**Néoules:** Commune au relief vallonné de collines boisées où pointent des affleurements calcaires. Le village se situe au pied du versant boisé de la Verrerie marquant le grand paysage, et s'ouvre sur la plaine agricole de la Roquebrussanne.

Le village, est de petite taille et groupé. De nouveaux secteurs d'habitats diffus se sont développés dans la plaine agricole et à flanc de colline. La Barre de Cuers, ligne de crête marquant la limite communale sud constitue le point le plus haut du territoire, le domine et le structure. Les ripisylves dans la plaine agricole organisent également le paysage.



### 3.4.2 Le paysage dans le Scot de la Provence Verte



### 3.4.3 Charte du parc

#### LE CONTENU DE LA CHARTE

### COLLINES DU VAL D'ISSOLE ET DU NAÏ

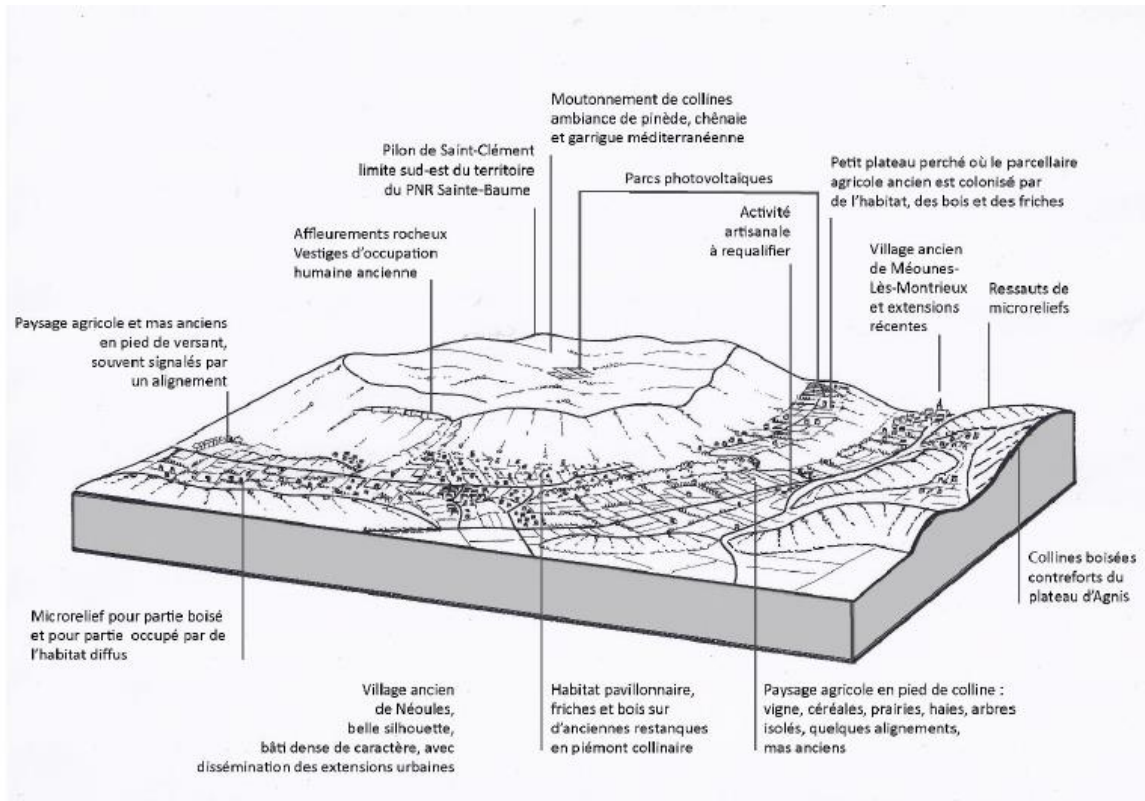


**Unités paysagères concernées :** N°6 – Collines du Val d'Issole et du Naï  
**Communes concernées :** Méounes-Lès-Montrieux, Néoules

#### Caractéristiques et enjeux

Le moutonnement de collines boisées aux ambiances méditerranéennes qui culmine à 700m, forme un massif circulaire qui se prolonge par de nombreux ressauts de microreliefs en arc de cercle, au nord et à l'ouest. Ces espaces abritent les centres anciens et le développement urbain de Néoules et Méounes-Lès-Montrieux. Cette organisation morphologique cloisonne l'espace et les perceptions. Les paysages agricoles avec leurs structures parcellaires ponctuées de haies et de sujets isolés, leur maillage de chemins, quelques mas anciens signalés par des alignements, sont aujourd'hui limités à quelques poches de vigne, cultures céréalières et prairies en périphérie des collines. Habitat pavillonnaire, friches et boisement se sont développés sur les anciennes restanques en piémont. Deux parcs photovoltaïques sont en exploitation au cœur et à l'ouest des collines. Ces évolutions récentes contrastent avec la silhouette groupée et la valeur patrimoniale des centres anciens de Néoules et Méounes-Lès-Montrieux (bâti dense de caractère, château, églises, ruelles, places, ...).

Les évolutions sont liées au développement urbain sous forme d'habitat disséminé, activités artisanales et parcs photovoltaïques. Les enjeux portent sur la confirmation de la vocation naturelle des collines, l'intégrité des structures paysagères des crêtes et des ambiances méditerranéennes, la reconquête d'espaces agricoles, la revalorisation des centres anciens et la création de liens entre ces noyaux historiques et l'habitat qui s'est développé ces dernières décennies.





56

LE CONTENU DE LA CHARTE

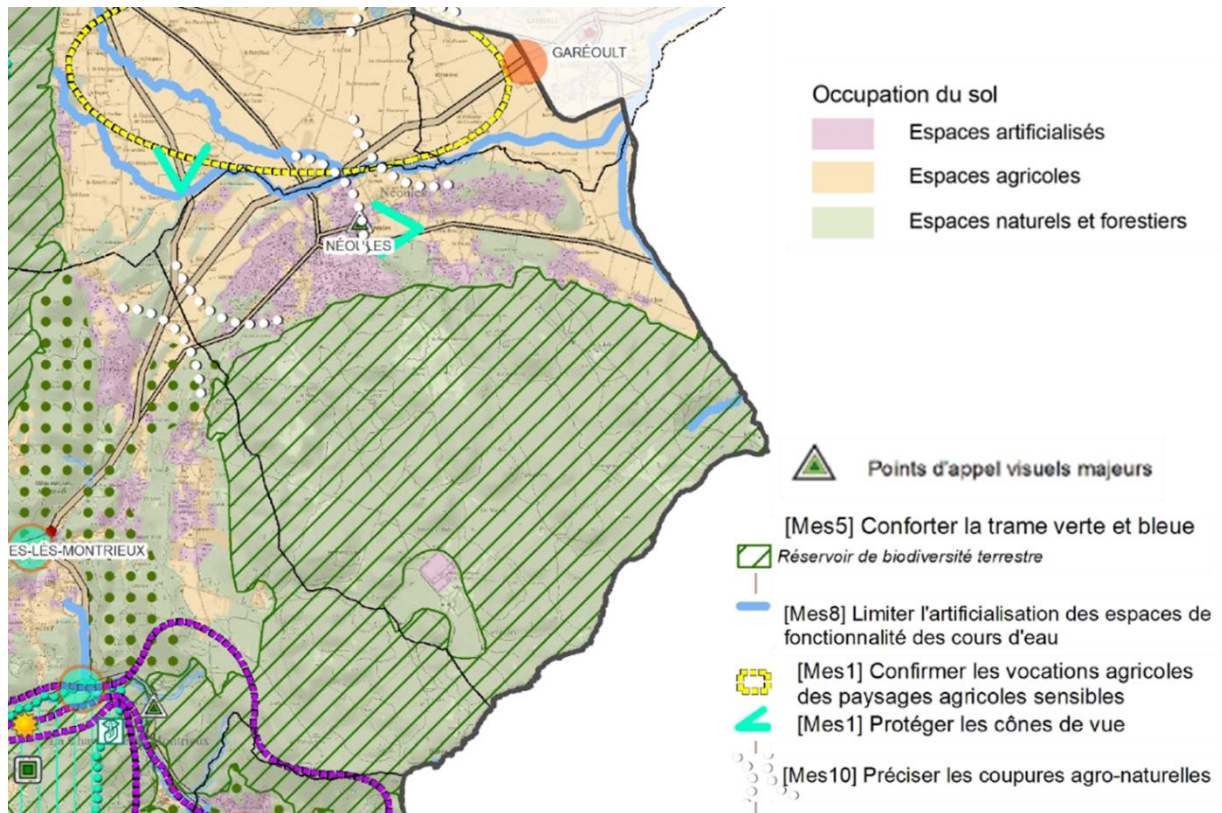
## Points particuliers

Cône de vue :	<ul style="list-style-type: none"> <li>• RD 68 Néoules</li> </ul>
Silhouette en point d'appel :	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Néoules</li> </ul>
Foyer biologique majeur :	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vallée du Gapeau</li> </ul>
Coupure agro-naturelle <sup>6</sup> :	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entre Méounes et Néoules traversant la D554, et entre Néoules et la Roquebrussanne traversant la D554</li> </ul>

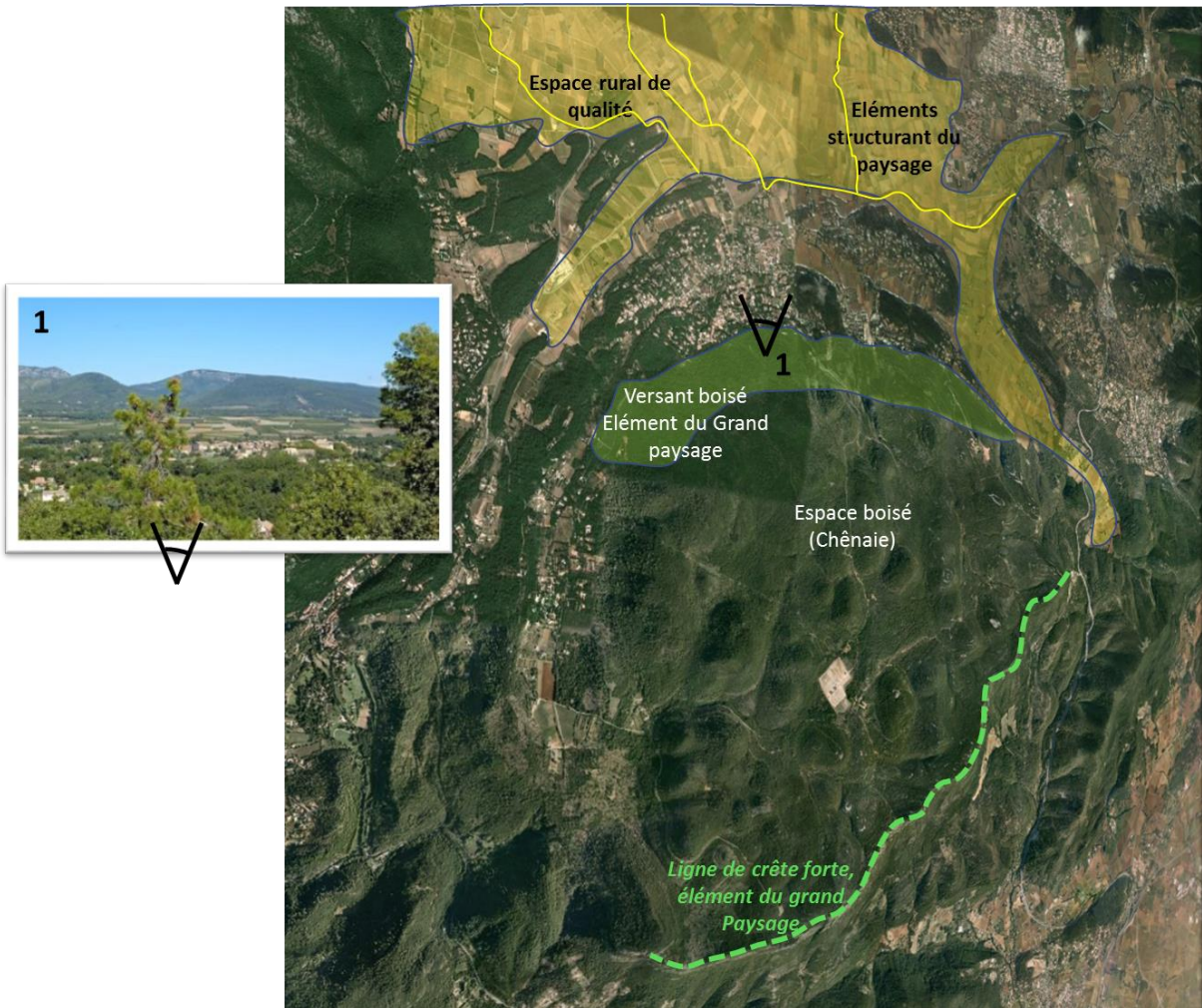
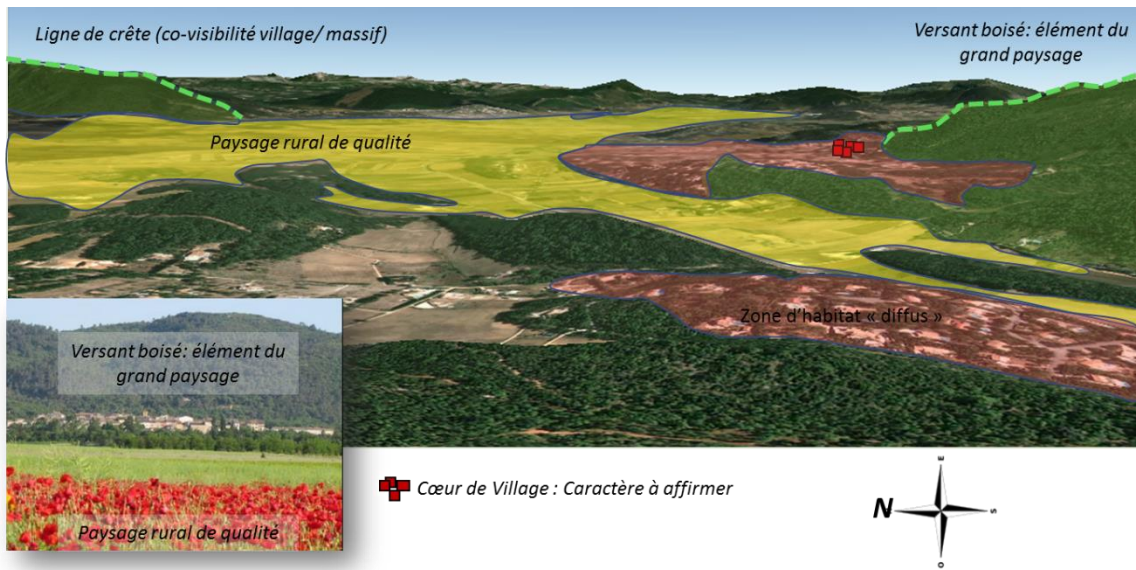
OBJECTIFS DE QUALITE PAYSAGERE	POINTS PARTICULIERS - COLLINES DU VAL D'ISSOLE ET DU NAÏ
<b>Maitriser l'urbanisation</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Privilégier le renouvellement urbain des villages, maitriser et encadrer les extensions urbaines ainsi que l'habitat diffus (Disposition mesure 9)</li> <li>• Préserver les deux coupures agro-naturelles identifiées entre Néoules et Méounes</li> </ul>
<b>Promouvoir un urbanisme durable, respectueux des paysages</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser un urbanisme durable contribuant à la qualité de vie et à la qualité paysagère, conforter les espaces publics, revitaliser les centres villes de Néoules et Méounes-Lès-Montrieux, développer des liaisons douces entre quartiers et entre villages (Disposition mesure 10)</li> <li>• Transcrire en particulier dans le document d'urbanisme le cône de vue de la RD 68 vers Néoules et la silhouette bâtie d'intérêt paysager de Néoules identifiés dans le Plan de parc, préserver les premiers plans et la qualité des paysages perçus. Des cônes de vue complémentaires peuvent être identifiés et pris en compte de la même façon (Disposition mesure 1)</li> </ul>

<p><b>Renforcer la qualité des paysages urbains et du cadre de vie</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver et valoriser le caractère architectural et patrimonial des centres anciens de Néoules et Méounes-Lès-Montrieux (Disposition mesure 2)</li> <li>• Inventorier et préserver les structures végétales dans l'espace urbain ; alignement d'arbres, mail, arbre d'ombrage sur placette, traversée urbaine de cours d'eau, abords de fontaines et de lavoirs (Disposition mesure 1)</li> <li>• Mettre en valeur le cœur historique du village de Néoules</li> </ul>
<p><b>Préserver et pérenniser les paysages agricoles</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inventorier et préserver les structures végétales dans les documents d'urbanisme ; ripisylves en particulier du Naï et du Gapeau, alignements de bord de chemins ou en accès de mas ancien, haies ou arbres isolés en ponctuation du parcellaire, bosquets et lisières boisées, notamment les fourrés à Aliboufier</li> <li>• Prendre en compte les structures paysagères liées aux structures morphologiques (crêtes, versants, seuils ...), tènements agricoles, chemins ruraux, canaux, restanques ... dans les projets de restructuration d'exploitation ou de développement agricole</li> <li>• Conquérir et reconquérir des espaces agricoles dans les versants des collines avec une attention particulière aux restanques de vergers/oliveraies et aux prairies permanentes des bords du Gapeau (Disposition mesure 16)</li> <li>• Impliquer les exploitations agricoles dans le respect de la qualité des paysages (disposition mesure 17)</li> <li>• Intégrer l'agriculture dans la prévention des risques naturels ; maîtrise des départs d'incendies dans les collines (coupures agricoles assurées par les cultures de restanques) et zones d'expansion de crues en fond de vallée notamment du Naï (Disposition mesure 17)</li> <li>• Accompagner le sylvopastoralisme dans les collines et valoriser les services environnementaux rendus (Disposition mesure 17)</li> </ul>

**Zoom de la cartographie du Plan de Parc :**



### 3.4.4 Les éléments structurants du grand paysage



### 3.4.5 Les points de vue remarquables

#### Points de vue remarquables vers le village

1. Vue **NORD**



2. Vue **EST**



Le cœur historique du village est situé sur un petit plateau, il est donc visible de loin en arrivant sur Néoules depuis la plaine.

Cette perception est particulièrement forte aux endroits suivants :

- entrée Est de la ville en arrivant de Rocbaron (D68)
- côte Nord, à partir du franchissement de l'Issole
- au Nord Ouest en arrivant de La Roquebrussane (D68).

Ces points de vue remarquables dégagés sont très caractéristiques et identitaires de Néoules et sont donc à préserver.



3. Vue **NORD EST**

#### Points de vue remarquables vers le village

1. Vue **NORD**

3 strates



Vue **EST**

Les collines boisées du grand paysage

Le village sur le plateau

La plaine agricole

### Points de vue remarquables depuis le village

1. Vue **NORD** sur la Plaine (escaliers des logements sociaux)



2. Vue **NORD** sur la Plaine (place de la Convention)

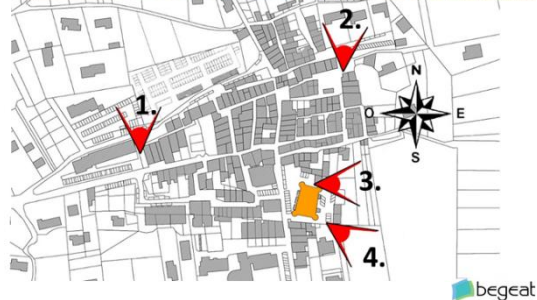


GESTIN ARCHITECTES  
architecture urbaine design

3. Vue **EST** sur la Plaine (place du Château)



4. Vue **SUD EST** (place du Château)



begeat

**Les entrées de ville:** elles définissent aussi l'image de la ville et sont à traiter avec un soin particulier.



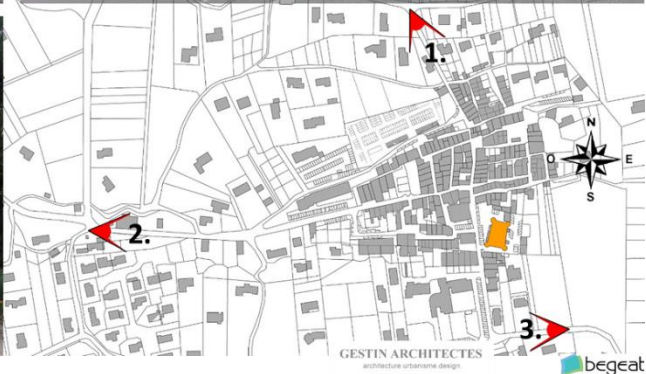
1. Entrée Nord - Rue de la Calade



2. Entrée Ouest - Avenue de Fontaine Marcellin



3. Entrée Est - Les Routes / Libération



GESTIN ARCHITECTES  
architecture urbaine design

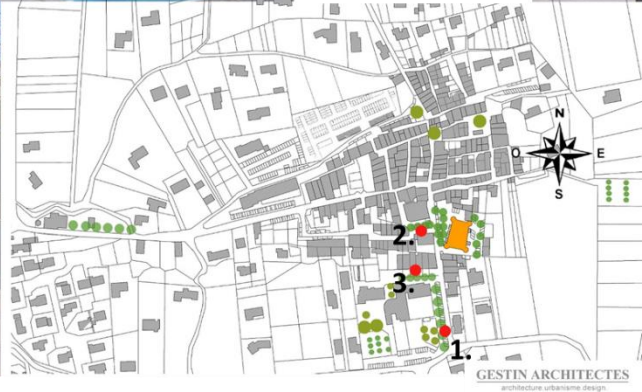
begeat

### 3.4.6 L'intérêt paysager dans le village

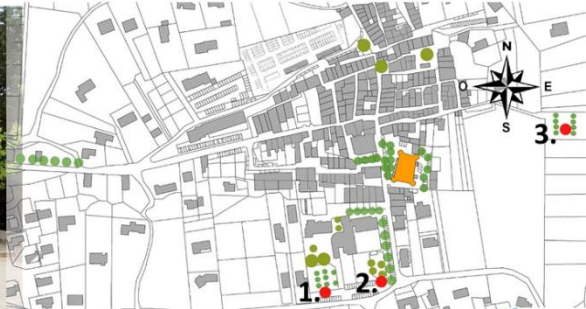
**Végétation:** les alignements de platanes affirment le caractère provençal du village et sont à préserver



### **Végétation - alignements**



**Espaces verts:** certains espaces sont déjà aménagés de manière qualitative



GESTIN ARCHITECTES  
architecture urbaine design

begeat

### Végétation – Places



GESTIN ARCHITECTES  
architecture urbaine design

begeat

## 3.5 Le patrimoine bâti

Néoules ne compte : ni site, ni monument protégé au titre des Monuments Historiques ; ni site inscrit, ni site classé au titre du Code de l'Environnement. (Seul, l'intérieur de l'église Saint Jean Baptiste renferme 20 œuvres protégées au titre des Monuments historiques (tableaux, sculptures, cloche, bénitier, vasque, autel) et des fresques intéressantes.)

En revanche, la commune est concernée par une zone de présomption de prescription archéologique (ZPPA) sur les dossiers d'urbanisme : zone 1 Notre Dame de Trians, section B1 partiel, qui concerne toutes les parcelles totalement ou partiellement comprises dans le périmètre de la zone. Le document 4-1-4 reprend cette ZPPA.

### Quelques éléments du patrimoine bâti de Néoules :



*L'Église Saint-Jean-Baptiste  
(XVIe Siècle)*



*Fontaine Place de La Liberté*



*Les murs d'anciens jardins*



*Les détails architecturaux*

## Patrimoine architectural identitaire

1. L'Eglise  
Saint-Jean-Baptiste  
(XVIe siècle)



2. Château (XVIIe siècle)



3. Chateauloin: tour (Xe siècle)  
et Bergerie (XIXe siècle)



4. Château d'eau ou tour de  
Font Marcellin (XIXe Siècle)



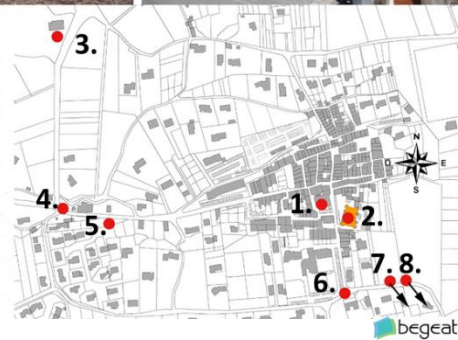
5., 6. Monument aux morts



7. Ruine du Castrum de Saint Thomé  
(XIe Siècle)



8. Le Dolmen de la pierre plantée



## Patrimoine de l'eau - fontaines

1. Fontaine d'Ecole maternelle  
Blaise Pascal



3. Fontaine Av. de Provence



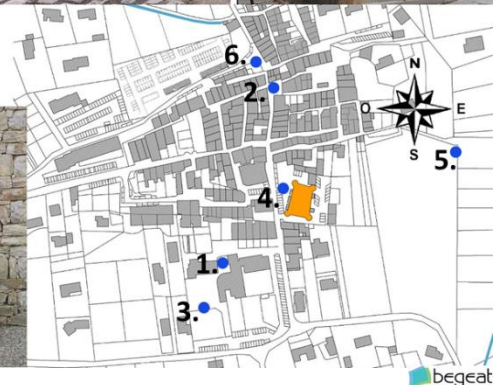
4. Fontaine Place de  
La Liberté



5. La Font Vieille XIVE siècle



6. Fontaine place Marcel PAGNOL



## Patrimoine de l'eau - bâti

1. Le Lavoir haut Font Marcellin (1936) 2. Le Lavoir bas Font Marcellin (1907) 3. Le Moulin



### Eviter de dénaturer l'identité du village



Les menuiseries doivent être conservées ou restaurées dans les formes et les matériaux correspondant à l'époque de construction de l'immeuble

Unités de climatisation et paraboles placées en saillie et très visibles

Chiens-assis vitrés



Formes architecturales incongrues en zone historique



Porte de garage en enfilade



Placage de pierres masquant la typologie de l'époque



GESTIN ARCHITECTES  
architecture urbanisme design

begeat

## 3.6 Le patrimoine naturel, support des continuités écologiques locales et régionales.

80 % du territoire communal sont des espaces naturels principalement boisés, certains bien préservés, d'autres soumis à la pression de l'urbanisation et des activités humaines.

L'habitat diffus crée un mitage des espaces naturels et agricoles révélant des espaces de fragilité pour les milieux et de menaces pour la biodiversité.

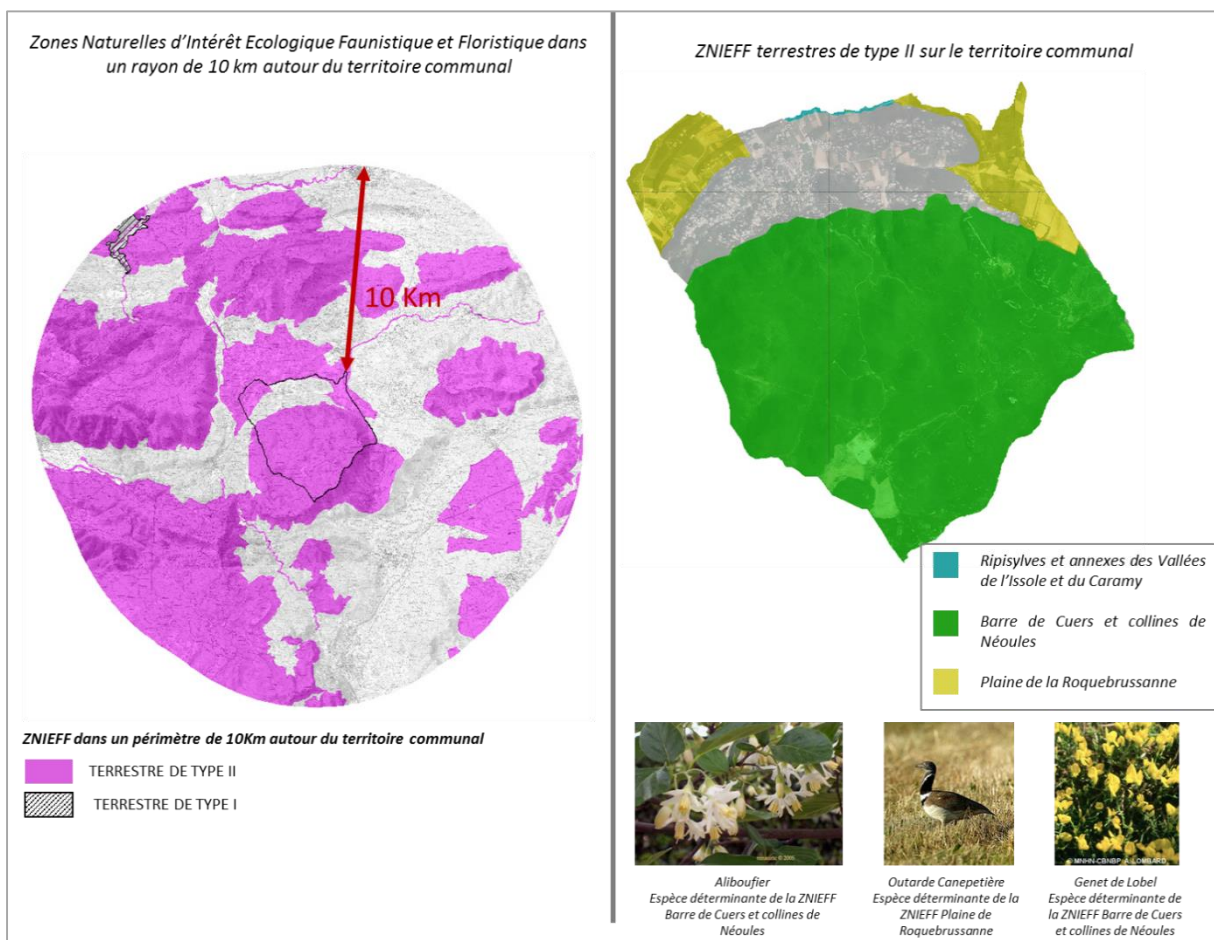
La commune n'est pas concernée par des protections réglementaires. En particulier le territoire communal n'est pas directement concerné par le réseau Natura 2000. Le site du réseau Natura 2000 le plus proche est le site « Mont Caume, Mont Faron, Forêt domaniale des Morières » situé à environ 2 Km au Sud-Ouest du territoire.

A noter que Néoules ne compte ni site inscrit, ni site classé au titre du Code de l'Environnement.

### 3.6.1 Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique

La commune est concernée par trois **zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique** (ZNIEFF), terrestres de Type II qui couvrent plus de 80% du territoire. Il s'agit de

- *Ripisylves et annexes des Vallées de l'Issole et du Caramy*
- *Barre de Cuers et collines de Néoules*
- *Plaine de la Roquebrussanne*



Présentation de la ZNIEFF terrestre de type II « RIPISYLVES ET ANNEXES DES VALLÉES DE L'ISSOLE ET DU CARAMY » (Identifiant national : 930020255)

Sources : Henri MICHAUD, Stéphane BELTRA, Mathias PIRES, Antoine CATARD, Sonia RICHAUD, 2016.- 930020255, RIPISYLVES ET ANNEXES DES VALLÉES DE L'ISSOLE ET DU CARAMY.- INPN, SPN-MNHN Paris, 10P. <http://inpn.mnhn.fr/zone/znief/930020255.pdf>

### Commentaire général

L'Issole et le Caramy prennent tous deux leur source sur les contreforts du Mourre d'Agnis. Après avoir contourné la Montagne de la Loube, l'un par le Nord, l'autre par le Sud, les deux cours d'eau se rejoignent à la retenue de Carcès. Durant leurs trajets respectifs, les deux rivières auront traversé des territoires essentiellement agricoles.

### Flore et habitats naturels

Trois types de ripisylves se répartissent le long de ses cours d'eau. Dans les secteurs les plus encaissés et les plus froids, se développe une ripisylve à Aulne glutineux, notamment entre Vins et le barrage de Carcès. C'est précisément là, le long de canaux, que se trouve l'Epieire des marais (*Stachys palustris*), espèce réfractaire au climat méditerranéen. Elle est aussi à retrouver à Brignoles où elle fut citée autrefois. Partout ailleurs, c'est la classique ripisylve à Peupliers que l'on rencontre, lorsqu'elle n'a pas été détruite, sauf autour du lac de Carcès où se met en place une ripisylve à Saule blanc, dans des secteurs longtemps inondés chaque année. Il lui succède vers le centre du lac, en phase exondée et en fin d'été, un *Heleochoilon* fragmentaire, où abondent *Crypsis schoenoides* et le Chénopode rouge, formation typique des substrats eutrophes longtemps inondés. Ponctuellement à Carcès, Cabasse ou Sainte-Anastasie-sur-Issole, dans des portions de rivières à cour très lent, s'observe la formation à Nénuphar jaune (*Nuphar lutea*), rare en méditerranée. Les affleurements rocheux permettent le développement de la formation à Capillaire de Montpellier au niveau de suintements ensoleillés, ou de la Scolopendre (*Asplenium scolopendrium*) lorsque ombre et humidité atmosphérique sont suffisantes. La Lathrée écaillée (*Lathraea squamaria*) se rencontre le long du Caramy depuis Mazaugues jusqu'à Vins-sur-Caramy.

### Faune

Cette zone présente un intérêt élevé sur le plan faunistique. Pas moins de 21 espèces animales patrimoniales y ont été trouvées dont 5 espèces déterminantes.

La zone offre des sites intéressants pour de nombreuses espèces de Chiroptères, souvent en régression et plus ou moins menacées à l'heure actuelle, tels les Grand et Petit Rhinolophe, le Petit Murin, les Vespertillons à oreilles échanquées et de Capaccini, la Pipistrelle de Nathusius de passage, la Noctule de Leisler. L'avifaune nicheuse locale comprend des espèces comme la Chouette chevêche, le Petit-duc scops, le Guêpier d'Europe, le Cincle plongeur. Le Barbeau méridional et le Blageon représentent les espèces marquantes du peuplement ichtyologique local.

Parmi les Crustacés, citons l'Ecrevisse à pieds blancs et la Daphnie, espèce remarquable des petits lacs et étangs eutrophes, sporadique en Europe occidentale. Concernant l'entomofaune, diverses espèces de lépidoptères et d'odonates se distinguent par la présence de la Diane (*Zerynthia polyxena*), espèce méditerranéo-asiatique, protégée au niveau européen, surtout inféodée localement à *Aristolochia rotunda* en bordure de cours d'eau, la Téchla de l'orme, espèce remarquable de Lycénidés, d'affinité eurasiatique tempérée, localisée et peu commune, ayant fortement régressé suite au dépérissement des ormes attaqués par la graphiose, le Caloptéryx occitan (*Calopteryx xanthostoma*), espèce remarquable d'odonate Ouest-méditerranéen, inféodée aux rivières à eaux claires, l'Agrion de Mercure (*Coenagrion mercuriale*), espèce remarquable et protégée en France, qui affectionne les écoulements modestes à eaux courantes claires, ensoleillées et peuplées d'hydrophytes, ainsi que la Cordulie à corps fin (*Oxygastra curtisii*), espèce remarquable d'odonate, protégée en Europe, d'affinité ouest-méditerranéenne, dont la larve aquatique se développe au niveau du chevelu racinaire des arbres des rives.

**Sur le territoire communal, cette ZNIEFF, de 649 hectares ne représente que 4,2 hectares. Aucune espèce déterminante de cette ZNIEFF n'a été répertoriée sur le territoire communal.**

Présentation de la ZNIEFF terrestre de type II « PLAINE DE LA ROQUEBRUSSANNE » (Identifiant national : 930020279)

Sources : Antoine CATARD, Henri MICHAUD, Stéphane BELTRA, Mathias PIREs, Sonia RICHAUD, 2016.- 930020279, PLAINE DE L'ARROQUEBRUSSANNE. - INPN, SPN-MNHN Paris, 8P. <http://inpn.mnhn.fr/zone/znief/930020279.pdf>

#### **Commentaire général :**

Ce site s'étend sur toute une dépression séparée par les plateaux d'Agnis, la Loube, les barres de Cuers, entre les villages de la Roquebrussanne, de Garéoult et de Néoules. Issu d'une déchirure au Trias, elle a été colmatée par des alluvions quaternaires. Il s'agit d'une plaine agricole culminant autour de 320 m, soit dans l'étage climatique du mésoméditerranéen. Cette plaine se caractérise par un petit parcellaire et une forte mosaïque de pratiques agricoles (vignes, céréales, vergers, prairies, friches) qui joue pour beaucoup dans la diversité faunistique du site. Le site est également parcouru par la rivière l'Issole et quelques ruisseaux. Des sources apparaissent en périphérie. Enfin notons, la présence d'effondrements qui seraient liées à la dissolution d'une couche de gypse. Ces dépressions dont certaines sont en cours de formation dans la plaine sont à l'origine de deux lacs naturels dont le plus petit a une inondation temporaire: les Laouciens.

#### **Flore et habitats naturels :**

Le Petit Laoucien montre, sur le sédiment desséché en saison estivale, une végétation nitrophile (Heleochoilon) où s'observe le rare Héliotrope couché (*Heliotropium supinum*). Cette formation est malheureusement fortement concurrencée par une végétation rudérale, banale et exubérante, pauvre en espèce, manifestement favorisée par des dépôts sauvages de déblais et autres ordures.

#### **Faune :**

La plaine de la Roquebrussanne est une zone relativement intéressante pour la faune, en particulier sur le plan ornithologique, avec 19 espèces animales patrimoniales, dont 8 déterminantes, qui y ont été dénombrées. L'avifaune nicheuse locale recèle des espèces aussi prestigieuses que l'Outarde canepetière, le Busard cendré, l'Alouette calandre, l'Alouette calandrelle, le Traquet oreillard, la Pie-grièche à tête rousse, qui sont toutes des espèces rares, à faibles effectifs et très localisées dans le Var et en Provence. On peut y ajouter des espèces remarquables telles que la Caille des blés, la Chevêche d'Athéna, le Petit-duc scops, la Huppe fasciée, le Cochevis huppé, la Pie-grièche écorcheur, le Bruant proyer. Chez les Reptiles, citons le Lézard ocellé. Les Invertébrés sont quant à eux représentés par deux Insectes Lépidoptères d'affinité méditerranéenne : la Diane (*Zerynthia polyxena*), espèce méditerranéo-asiatique, protégée au niveau européen, localement inféodée à *Aristolochia pistolochia* et parfois *Aristolochia pallida*, dans les chênaies claires et pentes rocailleuses bien exposées jusqu'à 1300 m d'altitude et la Proserpine (*Zerynthia rumina*), espèce d'affinité ouest-méditerranéenne protégée en France, dont la chenille vit sur l'Aristolochie pistoloche (*Aristolochia pistolochia*) dans les forêts claires et sur les coteaux pierreux, chauds et ensoleillés jusqu'à 1100 m d'altitude. Le Phyllopode *Linderiella massaliensis*, Crustacé Branchiopode endémique rare, localisé à quelques lacs karstiques du département du Var (5 à 6 stations tout au plus), est également signalé ici.

**Sur le territoire communal, cette ZNIEFF, de 1641 hectares concerne 283 hectares. Les inventaires (bases de données naturalistes) n'ont identifié sur le territoire communal qu'une seule espèce déterminante de cette ZNIEFF. Il s'agit de l'Outarde canepetière.**

Présentation de la ZNIEFF terrestre de type II « BARRES DE CUERS ET COLLINES DE NÉOULES » (Identifiant national : 930012496)

Sources : Antoine CATARD, Henri MICHAUD, Stéphane BELTRA, Mathias PIRES, Antoine CATARD, Stéphane BENCE, 2016.- 930012496, BARRES DE CUERS ET COLLINES DE NÉOULES. - INPN, SPN-MNHN Paris, 7P. <http://inpn.mnhn.fr/zone/znief/930012496.pdf>

### **Commentaire général**

Les Barres de Cuers culminent au Pilon St Clément (705 m). Ce secteur permet, au point de vue paléogéographique l'observation de l'évolution d'une plateforme carbonatée au Jurassique en Provence.

Sur un plan touristique, magnifique panorama du Pilon St Clément et des Barres de Cuers. Bel alignement de falaises présentant un grand intérêt ornithologique.

### **Flore et habitats naturels**

Les falaises des Barres de Cuers se rattachent aux formations identiques des collines toulonnaises. On y retrouve un cortège nettement thermophile où abondent la fougère *Cheilanthes acrostica* et le Lavatère maritime. Le Choux et la Julienne à feuilles lacinnées y sont en revanche rares (*Brassica montana* et *Hesperis laciniata*). Sur les reliefs en arrière des corniches, le Genêt de Lobel est ponctuellement présent dans la garrigue à romarin. En revanche, l'observation de la Gagée de Lacaita est contemporaine. Boisements d'ubac riches en Aliboufier (*Styrax officinalis*).

### **Faune**

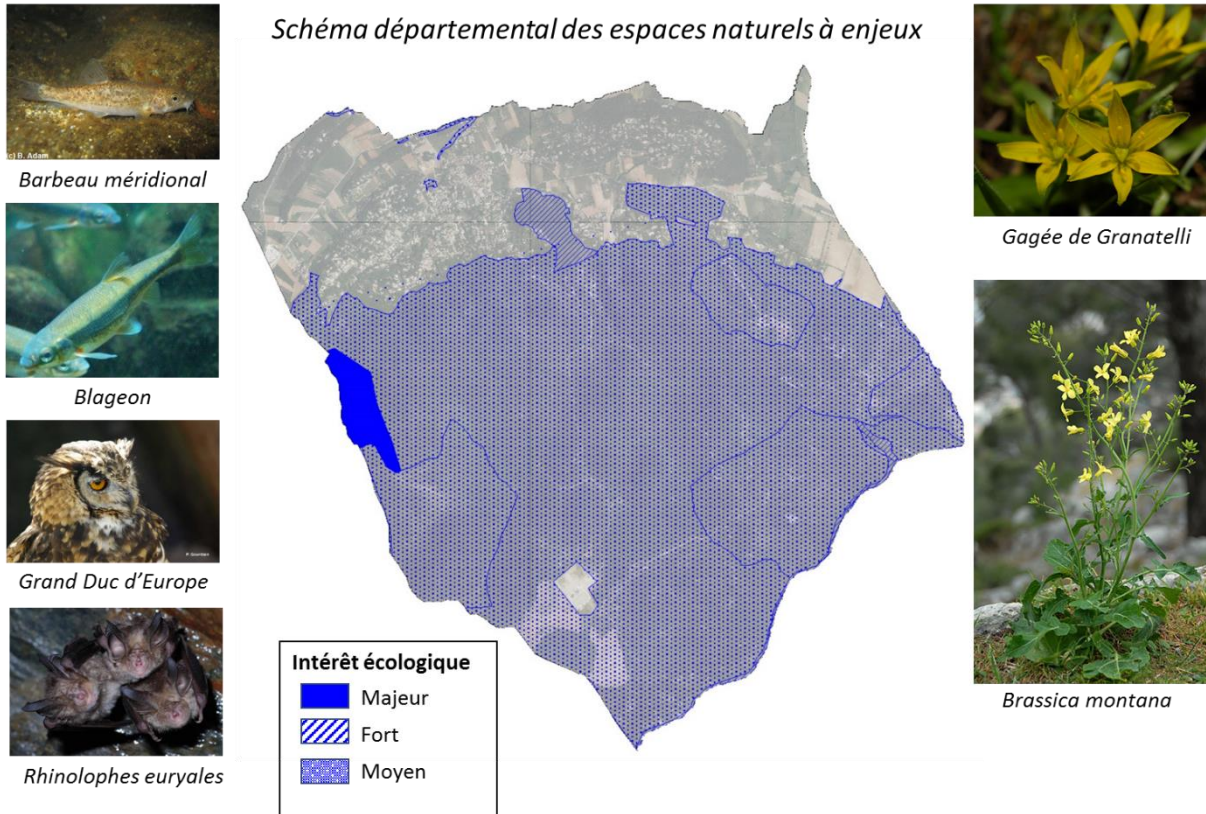
Sept espèces animales d'intérêt patrimonial, dont six oiseaux remarquables sont présentes dans cette zone. Une espèce de papillon déterminante est signalée, le Faux cuivré smaragdin ou Ballous (*Tomares ballus*), espèce rare et localisée de Lycaenidae des garrigues ouvertes, pelouses, abords de cultures ou oliveraies extensives bien exposées, se reproduisant sur diverses fabacées.

L'avifaune nicheuse est représentée par l'Autour des palombes, le Circaète Jean le blanc, la Bondrée apivore, le Grand-Duc d'Europe, le Bruant Proyer et le Monticole bleu.

***Cette ZNIEFF, de 2882 hectares concerne 1720 hectares du territoire communal, soit près de 70% du territoire. Aucune espèce déterminante n'a été observé dans les zones de projet du PLU. Styrax officinalis et Genista lobelli ont été observés sur le plateau de Saint Clément.***

## **3.6.2 Schéma départemental des espaces naturels à enjeux**

Le territoire a également fait l'objet d'un inventaire réalisé par le Département et portant sur les espaces naturels possédant un intérêt écologique. Il a été réalisé uniquement sur les zones classées **naturelles (ND)** par le document d'urbanisme.



### 3.6.3 Le fonctionnement écologique « Photographie de l'existant »

#### 3.6.3.1 *Rappels*

La loi Grenelle I de 2009 introduit la notion de prise en compte des « continuités écologiques » dans les documents d'urbanisme.

Au titre de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme, le PLU doit viser à atteindre les objectifs suivants : « (...) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; (...), La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;(...)».

Le diagnostic écologique (recensement des protections et des inventaires, prospections de terrain, prise en compte des données disponibles, ...) permet de définir le fonctionnement écologique du territoire (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, faiblesses et /ou menaces sur ceux-ci) à l'échelle de la commune et au sein d'entités régies par les interrelations entre les milieux et les territoires de vie des espèces sans relation avec des limites administratives (quelques centaines de mètres à quelques kilomètres, voir plus concernant les cours d'eau par exemple).

A l'échelle régionale, a été approuvé en 2014 le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) qui est le document cadre de la Trame Verte et Bleue régionale. Il repose sur les « Orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques » (article L.371-2 et L.371-3 du code de l'environnement) et nécessite d'être affiné à différentes échelles dont celle du PLU.

### 3.6.3.2 Définitions et terminologie employée

**Biodiversité** : diversité des organismes vivants. La Trame Verte et Bleue de la commune doit contribuer au maintien de la biodiversité.

**Réservoir de biodiversité** : il s'agit d'espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels sont de qualité suffisante. Ils abritent des noyaux de populations d'espèces faunistiques et floristiques à partir desquels les individus se dispersent ou sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.

**Corridor écologique** : il s'agit d'espaces qui relient deux réservoirs de biodiversité et permettent le passage d'individus de l'un à l'autre.

**Continuité écologique** : il s'agit de l'ensemble formé par les réservoirs de biodiversité d'une part et par les corridors écologiques d'autre part, dès lors qu'il existe un lien fonctionnel ou structural (sans obligation de lien spatial) entre eux.

### 3.6.3.3 Le schéma régional de cohérence écologique

Les éléments de la Trame Verte et Bleue (TVB) en Provence-Alpes-Côte d'Azur reposent sur une triple démarche d'intégration:

- La modélisation de continuités écologiques (basées sur la complémentarité entre les réservoirs de biodiversité et les corridors potentiels).
- La prise en compte des enjeux définis dans le cadre des Orientations Nationales TVB.
- L'intégration de zonages spécifiques à la région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

La Trame Verte et Bleue du SRCE donne de grandes orientations de préservation ou de remise en état des réservoirs de biodiversité et des corridors à l'échelle globale de la région.

Le SRCE possède deux niveaux de lecture : Cartographique et textuelle (actions).

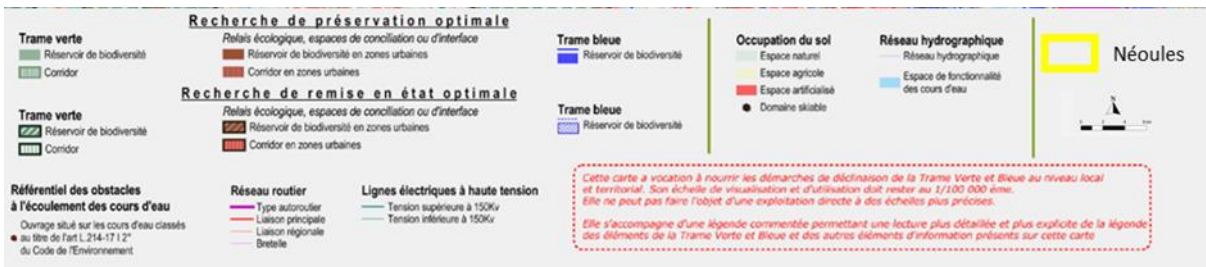
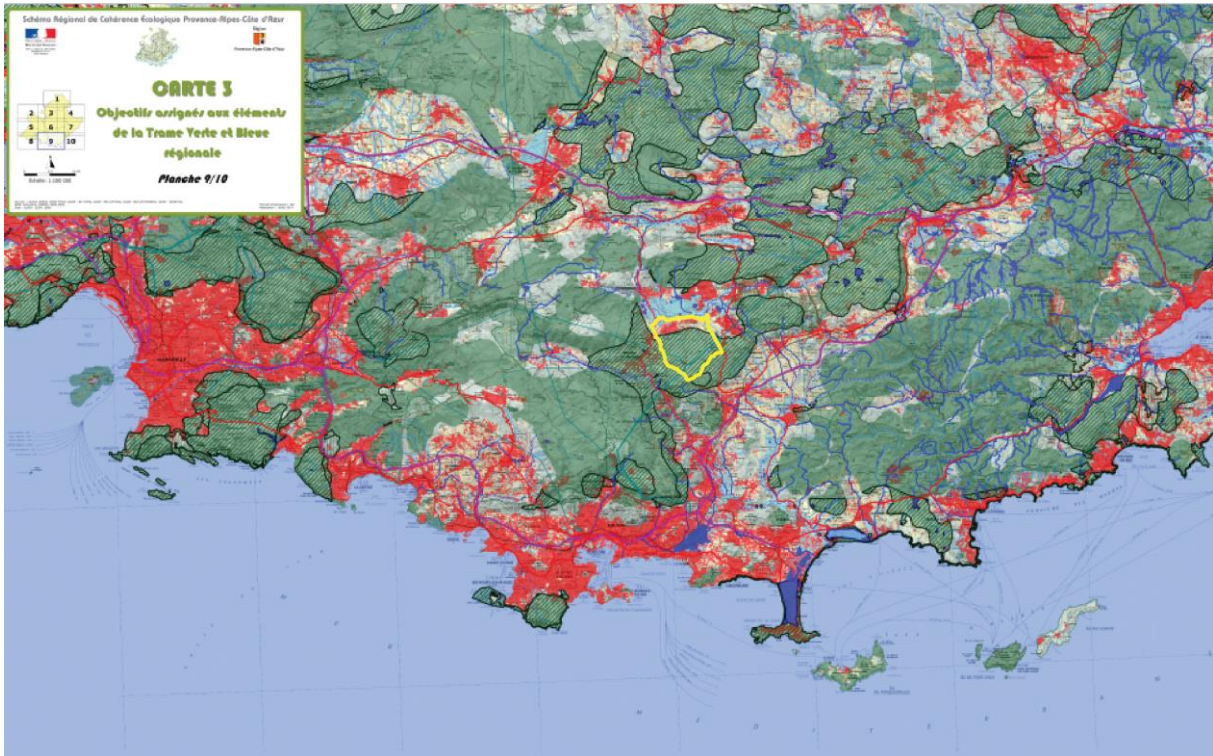
#### ↳ **Lecture cartographique du SRCE**

La cartographie suivante donne les grandes orientations régionales de préservation ou de remise en état des réservoirs de biodiversité et des corridors.

*Remarque : L'échelle de lecture du SRCE est le 1/100 000. La présentation de la carte avec une localisation approximative (contours communaux en traits pointillés noirs sur la carte) n'a pour objectif que de permettre d'identifier la commune dans les grandes continuités écologiques régionales.*

Le Sud du territoire communal est concerné par un réservoir de biodiversité dont l'objectif est une recherche de remise en état. A cette échelle, l'urbanisation de la commune, est situé hors des grandes continuités écologiques.

Le projet de PLU doit prendre en compte ce réservoir, l'affiner à l'échelle locale et définir dans les espaces non concernés par les continuités régionales, le fonctionnement écologique local. La réalisation d'une trame verte et bleue cohérente avec les enjeux locaux et régionaux de conservation des continuités écologique et avec les projets de développement économique et démographique de la commune est un enjeu du PLU.



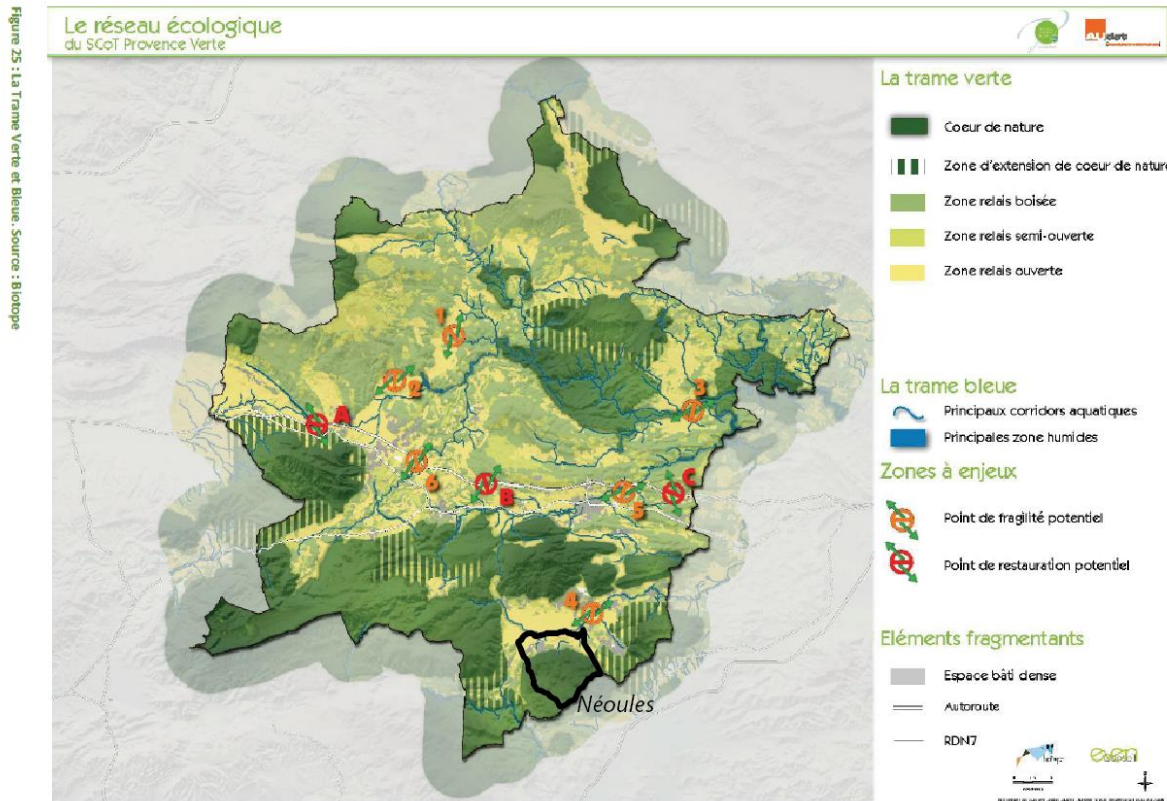
↳ Lecture textuelle du SRCE : orientations et actions

Les actions relatives à la planification et à l'urbanisme figurent dans l'orientation stratégique 1 du SRCE: Agir en priorité sur la consommation d'espace par l'urbanisation et les modes d'aménagement du territoire pour la préservation des réservoirs de biodiversité et le maintien des corridors écologiques.

Les actions 1 à 4 sont directement liées au PLU :

- Action 1 : Co-construire la TVB à l'échelle du PLU
- Action 2 : Maitriser une urbanisation pour des modes de vie durable
- Action 3 : Transcrire dans le PLU les objectifs de préservation et de remise en état des continuités grâce aux sous trames identifiées dans le SRCE
- Action 4 : Développer de nouvelles formes urbaines et gérer les espaces de respiration.

### 3.6.3.4 Le Scot de la Provence Verte



⇒ Trame verte et bleue du Scot de la Provence Verte (Source DOO du Scot approuvé)

La trame verte du SCOT identifie sur le territoire communal le cœur de Nature « Barres de Cuers et collines de Néoules, Haute vallée du Gapeau, Mont Caume ». Ce cœur de Nature correspond à la ZNIEFF « BARRES DE CUERS ET COLLINES DE NÉOULES », et couvre l'intégralité du plateau de Saint Clément.

Le Nord du territoire est identifié comme une zone relais « ouverte » et la trame bleue est représentée principalement par l'Issole.

L'orientation 1.1 du DOO du SCOT approuvé est : « Orientations pour préserver les cœurs de Nature » :

#### 1.1.1 - Par une limitation stricte de l'artificialisation

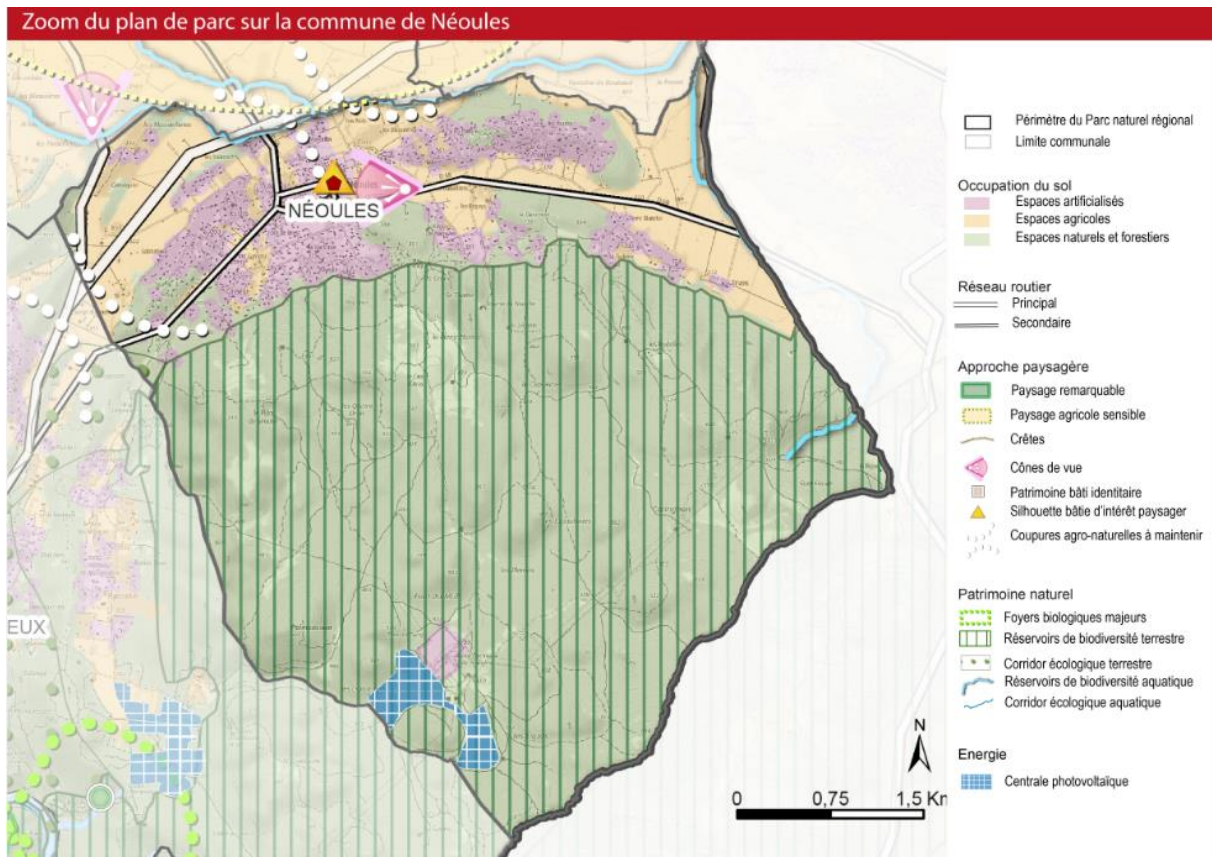
Les communes veilleront à délimiter à l'échelle locale les cœurs de nature localisés sur la carte de la Trame verte et bleue et à renforcer leur statut réglementaire au sein des PLU afin de conserver leur surface et leur intégrité écologique par une mobilisation des différents outils existants tels que :

- le classement en Zones N ou A de ces sites (en dehors des zones urbanisées) éventuellement indicées (par exemple Nco, Npt, Aco, Apt) en fonction du niveau de sensibilité et du niveau de protection souhaité dans le règlement
- l'identification des cœurs de nature dans les documents graphiques du règlement au titre de l'article R 123-11-i du code de l'urbanisme
- et la définition de prescriptions différenciées en fonction des zonages visant à garantir la préservation des cœurs de nature et la fonctionnalité des continuités écologiques

Des développements urbains limités, en continuité de l'enveloppe urbaine, (voir partie foncière) sont possibles pour les communes dont tout ou partie de l'enveloppe urbaine est comprise en cœur de nature (Carcès, Correns, Entrecasteaux, Cotignac, Plan d'Aups, Châteauvert) ou jouxte celui-ci (Nans, La Celle...).

⇒ Extrait du DOO du Scot de la Provence Verte (Source DOO du Scot approuvé).

### 3.6.3.5 Le projet de Charte du Parc Naturel Régional



### 3.6.3.6 Le fonctionnement écologique local

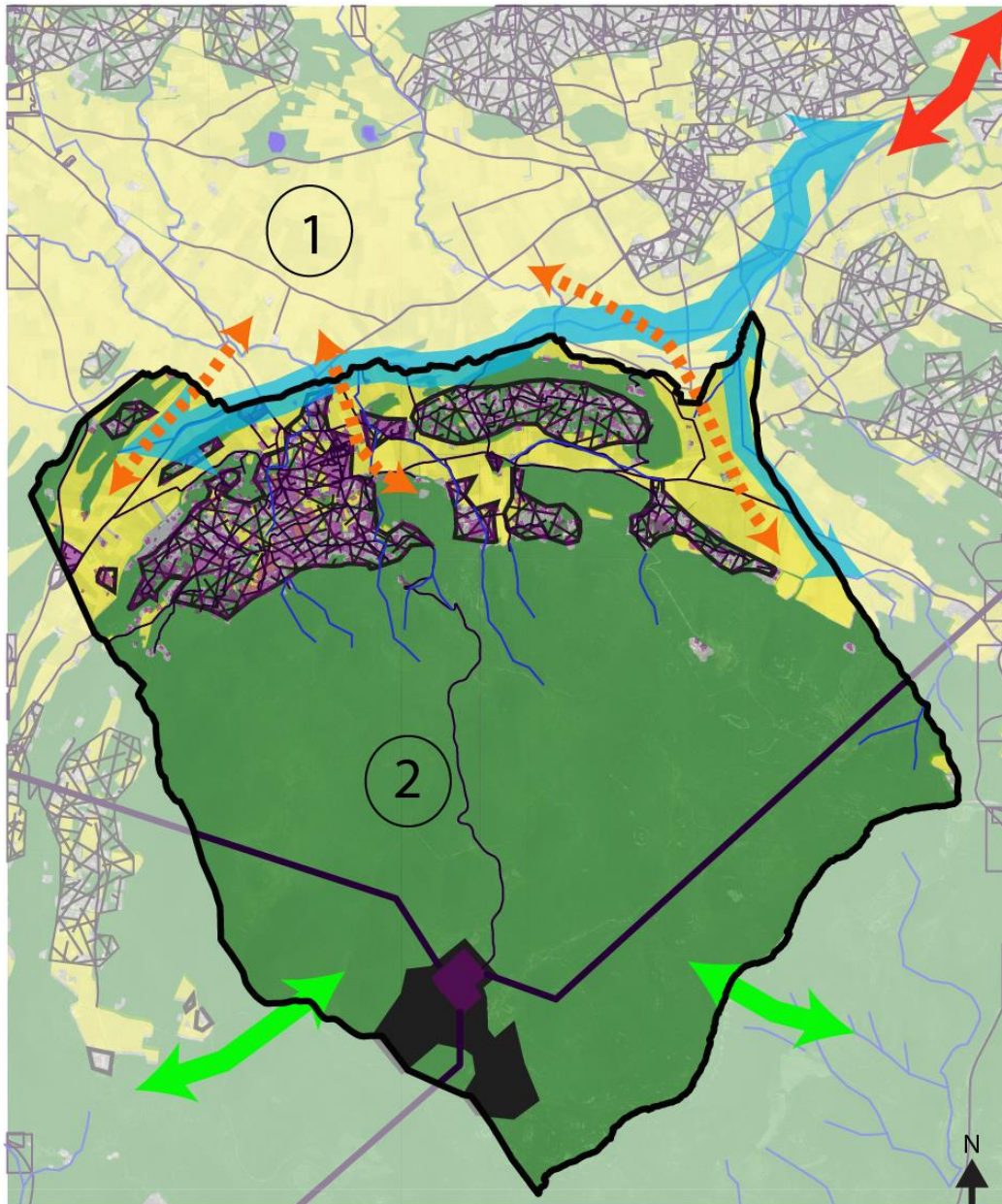
Le fonctionnement écologique régional, et la carte de la trame verte et bleue du SCOT sont affinés afin d'identifier un fonctionnement écologique local :

1. Les éléments de connaissance bibliographique permettent une première approche du fonctionnement écologique, en localisant à l'échelle de la commune des espaces à enjeux.

Sont pris en compte les données de l'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique, du schéma départementale des espaces naturels à enjeux, du SCOT et les données du projet de parc naturel régional.

2. L'analyse de l'occupation des sols simplifiée : milieux ouverts dont agricoles, milieux fermés, milieux semi ouverts, espaces artificialisés et réseau hydrographique, permet de préciser les espaces « réservoirs », les corridors et les espaces artificialisés
3. Le fonctionnement écologique actuel est alors étudié en fonction des espèces et des milieux présents sur le territoire et en identifiant les espaces de fragilité ou de rupture des continuités à l'échelle locale.

La cartographie suivante est la « photographie » du fonctionnement écologique actuelle. C'est à partir de ce constat que la commune a envisagé le projet environnemental pour son territoire.



### Fonctionnement écologique du territoire de Néoules

#### Occupation du sol

- Naturel
- Agricole
- Artificialisé
- Réseau hydrologique

#### Réservoir de biodiversité

- 1 Réservoir agricole, enjeu écologique fort
- 2 Milieu fermé, enjeu écologique moyen
- Cours d'eau et milieux associés

#### Elements du fonctionnement écologique

- Echanges au sein du réservoir de biodiversité N°1
- Echanges au sein du réservoir de biodiversité N°2
- Echanges et interactions des milieux liés à l'eau
- Point de fragilité identifié par le SCOT de la Provence Verte

#### Obstacles et fragilités des continuités écologiques

- Fragilité et menace de rupture des continuités écologiques
- Parc Solaire
- Lignes haute et moyenne tension
- Voirie principale

### 3.6.3.7 *Les perspectives d'évolution du fonctionnement écologique communal*

#### ↳ **Les réservoirs de biodiversité**

Les réservoirs de biodiversité sur le territoire communal sont principalement liés aux milieux agricoles (biodiversité des milieux ouverts et lié à une agriculture extensive...) et au réseau hydrographique représenté par l'Issole et les cours d'eau permanents ou temporaires.

Les menaces sur ces éléments sont l'artificialisation, l'abandon des pratiques agricoles entraînant une fermeture des milieux et la disparition des infrastructures agro environnementales et de la végétation riveraine des cours d'eau.

Le Sud du territoire est concerné par un réservoir de milieux fermés qui représente près de 80% de la superficie du territoire, La première menace sur ce réservoirs est le risque incendie. Viennent ensuite, l'abandon des pratiques sylvo-pastorales.

#### ↳ **Les corridors écologiques**

Les corridors sur le territoire sont :

- Les infrastructures agro-environnementales et les lisières, supports de déplacement des espèces dans la plaine agricole (chiroptères en particulier),
- les cours d'eau et la végétation associée,
- et les milieux ouverts en lien avec les espaces préservés de la plaine agricole située sur la commune de la Roquebrussanne.

Les mêmes menaces que sur les réservoirs de biodiversité pèsent sur les corridors, il s'agit de l'artificialisation, de l'abandon des pratiques agricoles entraînant une fermeture des milieux et la disparition des infrastructures agro environnementales et de la végétation riveraine des cours d'eau.

#### ↳ **Les zones de fragilité**

Les zones d'habitats, et particulièrement les espaces qui se sont « diffusés » autour du village, dans les espaces agricoles et dans les espaces naturels, créent des zones de fragilité des continuités écologiques.

Les choix d'urbanisation de la commune sont déterminants pour l'avenir du fonctionnement écologique communal et régional. Un développement non maîtrisé entraînerait une consommation d'espaces agricoles et naturels, la disparition de pratiques agricoles liée à la pression foncière, entraînant un enrichissement des milieux aujourd'hui ouverts.

Actuellement au sein de l'enveloppe urbaine, un maillage végétale et libre de construction est existant, il permet de maintenir au sein de l'enveloppe des continuités écologiques fonctionnelles (déplacement de la petite faune, biodiversité...). La densification au sein de l'enveloppe urbaine peut, si elle est non maîtrisée, entraîner une rupture de ces continuités écologiques « urbaine ».

Au sud du territoire, le poste électrique, les lignes haute et moyenne tension et le parc solaire, associé au parc solaire de la commune voisine (Méounes) constituent une pression sur le réservoir identifié à plusieurs échelles (réservoir du SRCE, cœur de nature du SCOT, réservoir du Parc naturel régional). Sur ce secteur, d'autres projets du même ordre que les équipements existants augmenteraient la pression et pourraient aller jusqu'à créer une rupture.

## 3.7 Synthèse des enjeux environnementaux

Les enjeux environnementaux du territoire identifiés par l'état initial de l'environnement et le diagnostic communal, ainsi que les éléments nécessaires à leur prise en compte par le PLU sont ici hiérarchisés.

Thèmes de l'état initial de l'environnement et du diagnostic	Niveau de l'enjeu pour le territoire	Enjeux du PLU
<b>Le contexte physique</b>		
<i>Climat</i>	<b>MODERE A FORT</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Valorisation du potentiel solaire</li> <li>• Gestion du risque inondation et ruissèlement en cas de fortes précipitations</li> <li>• Gestion du risque feu de forêt</li> <li>• Adaptation au changement climatique</li> </ul>
<i>Qualité de l'air</i>	<b>MODERE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser le recours aux énergies renouvelables</li> <li>• Chercher à limiter la consommation d'énergie, en particulier fossile</li> </ul>
<i>Sol et sous-sols</i>	<b>MODERE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver les ressources du sol et du sous-sol,</li> <li>• Prendre en compte les risques mouvement de terrain.</li> </ul>
<i>Consommation d'espaces naturels et agricoles</i>	<b>MAJEUR</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Combiner accroissement démographique et limitation de la consommation du sol.</li> </ul>
<i>Eau</i>	<b>FORT</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préservation de la ressource en eau tant en qualité, qu'en quantité.</li> <li>• Adapter les capacités d'accueil du PLU aux capacités des réseaux d'eau et d'assainissement (existants et projetés) et de la ressource en eau.</li> </ul>
<b>Les risques naturels</b>		
<i>Sismicité</i>	<b>MODERE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il s'agit d'un enjeu modéré à l'échelle du territoire</li> <li>• et faible au niveau du PLU qui rappelle dans son règlement les dispositions des décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22/10/2010 et rappelle le porté à connaissance de l'aléa.</li> </ul>
<i>Mouvement de terrain</i>	<b>MODERE A FORT</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il s'agit d'un enjeu faible à modéré à l'échelle du territoire.</li> <li>• Le PLU rappelle le porté à connaissance communal de l'Aléa Retrait Gonflement de Argiles, dans ses annexes</li> <li>• Le PLU doit prendre en compte le risque « érosion des berges »</li> <li>• Le PLU doit prendre en compte les premiers résultats de l'étude géotechnique sur le quartier de Cassède.</li> </ul>
<i>Feu de forêt</i>	<b>FORT</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer la sécurité des personnes et des biens face au risque incendie,</li> <li>• Ne pas augmenter le risque, ni l'exposition des personnes au risque.</li> </ul>
<i>Inondation</i>	<b>FORT</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer la sécurité des personnes et des biens face au risque inondation en prenant en compte les données disponibles sur le territoire</li> </ul>
<b>Les nuisances potentielles</b>		
<i>Champs électromagnétiques</i>	<b>FAIBLE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le PLU n'autorise pas d'installation pouvant entrainer une augmentation des émissions électromagnétiques</li> </ul>
<i>Environnement sonore</i>	<b>FAIBLE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les projets du PLU ne doivent pas directement induire de nuisance sonore.</li> </ul>
<i>Emissions lumineuses</i>	<b>FAIBLE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le PLU doit permettre de favoriser le maintien d'un environnement favorable aux espèces lucifuges et nocturnes</li> </ul>
<b>Patrimoine naturel et fonctionnement écologique</b>		

<i>Faune/flore et fonctionnement écologique</i>	<b>MAJEUR</b>	<p>Assurer la protection de la faune et de la flore, intégrer dans la réflexion globale sur le développement communal la notion de maintien ou de restauration de continuités écologiques à toutes les échelles (projets, commune, SCOT, Parc naturel régional, région).</p> <p>Pour cela, le PLU doit élaborer une trame verte et bleue qui permet de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifier les espaces présentant les plus forts enjeux écologiques et les prendre en compte dans le projet communal</li> <li>• Préserver et valoriser les terres agricoles et naturelles</li> <li>• Baser la réflexion sur le développement économique et démographique, sur une notion de consommation des espaces</li> <li>• Protéger les ressources naturelles du territoire en particulier l'eau</li> <li>• Prendre en compte les risques naturels</li> <li>• S'appuyer sur la notion de paysage dans les réflexions sur le maintien des continuités écologiques</li> </ul>
<b><i>Paysage et patrimoine</i></b>		
<i>Paysage</i>	<b>MAJEUR</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver les éléments structurants du paysage en veillant à l'intégration paysagère des projets.</li> <li>• Préserver la silhouette du village, en particulier depuis la plaine agricole</li> <li>• Préserver les vues depuis et vers la plaine agricole</li> <li>• Favoriser le maintien du cadre boisé en stoppant toute construction à usage d'habitation dans les quartiers d'habitat diffus du chemin des Genêts, du chemin des Puits, du chemin des Rouges Gorges, de l'Alouette, des Bataillères, de La Tuillère, de Cansequier, ou des Valettes.</li> </ul>
<i>Patrimoine</i>	<b>MAJEUR</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifier et protéger le patrimoine bâti historique, culturel ou rural du territoire</li> </ul>
<b><i>L'agriculture et la forêt</i></b>		
<i>Agriculture</i>	<b>MAJEUR</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver les terres agricoles</li> <li>• Maintenir les continuités écologiques dans la plaine agricole en lien avec la commune de la Roquebrussanne</li> <li>• Identifier les terres à potentiel agricole</li> </ul>
<i>Forêt</i>	<b>FORT</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintenir la fonctionnalité du réservoir de biodiversité du Sud du territoire</li> <li>• Permettre l'exploitation de la forêt par agro-sylvo pastoralisme</li> </ul>

## Chapitre 4 : Explication des choix retenus

### 4.1 Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) constitue le document n°2 du PLU, la pièce maîtresse qui exprime la politique communale en matière d'aménagement du territoire, avec laquelle le règlement et le zonage doivent être concordants.

Le PADD a fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal le 7 juin 2016. Il a également été présenté aux Personnes Publiques Associées ainsi qu'aux Néoulais lors des réunions qui se sont tenues successivement les 30 juin 2016 et 31 janvier 2017.

**Choix retenu n°1 ➔ mettre en place toutes les conditions en faveur du prolongement du cœur du village.**

Le projet phare du PLU se traduit par le prolongement du cœur de village historique, à l'échelle des ambitions de Néoules, à savoir : un nouveau quartier attractif, une vitalité économique et la place au piéton.

L'orientation n°1 du PADD de Néoules traduit l'ambition urbaine de la municipalité qui consiste à « confirmer et prolonger le centre-villageois ».

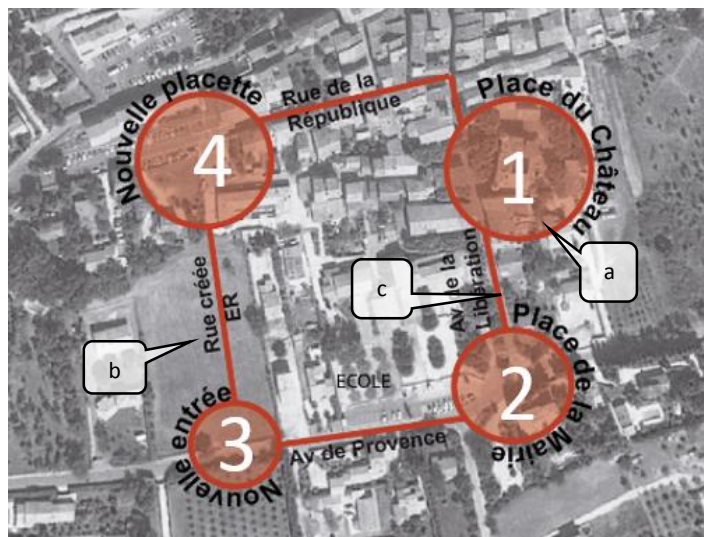
Cette première orientation insiste sur la protection architecturale du cœur du village, en identifiant le patrimoine symbolique du village de Néoules (le Château, les murets de pierres, la qualité architecturale des façades, des toitures, des portes...). Les espaces publics et végétaux sont tout aussi importants car ils participent à la qualité de vie, incitent à la promenade piétonne et favorisent l'attractivité du village.

Cette orientation définit également le projet phare du PLU, à savoir : le prolongement du centre villageois sur quelques sites contigus au noyau villageois et favorables au renouvellement urbain. Ces nouveaux quartiers devront être « exemplaires » tant sur la qualité urbaine, que sur la présence d'espaces publics (stationnement, placette, maillage des voies, espaces verts...).

L'enjeu consiste, à terme, à structurer le centre du village autour de quatre espaces publics :

1. Place du Château,
2. Place de la nouvelle mairie (ouverture 2017),
3. Nouvelle placette « avenue de Provence ».
4. Nouvelle placette « rue de la République ».

Les terrains bordant ces quatre espaces publics ont vocation à favoriser le renouvellement urbain : densité de l'habitat, forme urbaine de type village, mixité des fonctions (commerces, services, logements...). Ainsi, trois espaces, peu ou pas bâtis, ont été retenus en vue de poursuivre l'extension du village sous forme de « greffe villageoise » :



- a. Le belvédère à l'arrière du Château : « a » sur la carte ci-dessus.
- b. La vaste dent creuse située à l'ouest de l'école, entre la Rue de la République et l'avenue de Provence : « b » sur la carte ci-dessus.
- c. Le prolongement de l'avenue de la Libération : « c » sur la carte ci-dessus.

**Choix retenu n°2 ➡ Redéfinir une enveloppe constructible à densités différenciées.**

Les quartiers pavillonnaires de Néoules se sont développés autour du village, sur d'anciennes terres cultivées et jusqu'au bois. Ces quartiers collinaires résidentiels sont les quartiers où il fait bon vivre, le patrimoine et la nature y sont omniprésents, l'environnement doit y être préservé.

L'orientation n°2 du PADD de Néoules définit les densités prévues au sein de la nouvelle enveloppe urbaine résidentielle. Ces densités sont compatibles avec celles préconisées par le SCOT (densités en logements / hectare) : ainsi le noyau villageois possède sa propre densité élevée, de même que les quartiers propices au renouvellement urbain où la densité se doit d'être forte, puis la première couronne où la densité diminue, la seconde couronne encore plus, et enfin les quartiers résidentiels « paysagers » où la densité souhaitée reste faible sans être inférieure à 6 logements à l'hectare (seuil minimal imposé par le SCOT).

Quant aux quartiers collinaires d'agrément, ceux-ci représentent pour la plupart les anciennes zones NB, dans lesquelles il n'y aura pas de densification.

Le PADD définit aussi les quartiers dédiés aux activités sportives et socio culturelles. Ceux-ci n'accueilleront pas de constructions à usage d'habitation.

Enfin, le PADD rappelle que la commune est soumise à quelques aléas naturels : inondations, pluvial, feu de forêt et géologique. Les règles de constructibilité sont donc adaptées.

**Choix retenu n°3 ➡ Mettre en place un projet agricole et économique.**

Le projet économique de Néoules consiste à développer une activité économique locale, durable et diversifiée, adaptée au territoire et au terroir. C'est-à-dire, basée sur l'agriculture, l'artisanat, le tourisme et le commerce/service de proximité.

L'orientation n°3 du PADD de Néoules définit le projet agricole, localisé à l'extrême nord du territoire Néoulais, en bordure de l'Issole et en continuité avec la plaine agricole de La Roquebrussanne et Garéoult.

L'économie villageoise doit être favorisée, le village doit concentrer son activité économique, et notamment les services, publics ou non, et les commerces. Ainsi, équipements publics (mairie, école, espaces culturels) sont maintenus dans le cœur du village pour contribuer à maintenir une attractivité (rue de la Libération notamment). Quant aux Croys, ce secteur se voit maintenu et clairement délimité au PLU (seules les activités artisanales et les bureaux sont autorisés).

**Choix retenu n°4 ➡ Préserver l'environnement.**

Néoules offre un cadre de vie et des paysages de qualité associés à des espaces cultivés à protéger et des espaces naturels et forestiers à valoriser. Au cœur de ce territoire, cohabitent biodiversité et activités humaines.

L'orientation n°4 du PADD de Néoules précise les conditions en vue de maintenir et de renforcer le fonctionnement écologique existant. Ainsi, le massif de la Verrerie se voit protégé tout comme les points de vue paysagers situés autour du village sur des parcelles agricoles.

➡ Ces orientations générales permettent la réalisation d'objectifs chiffrés modérés de consommation de l'espace qui Participent à la lutte contre l'étalement urbain.

## 4.2 Les choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

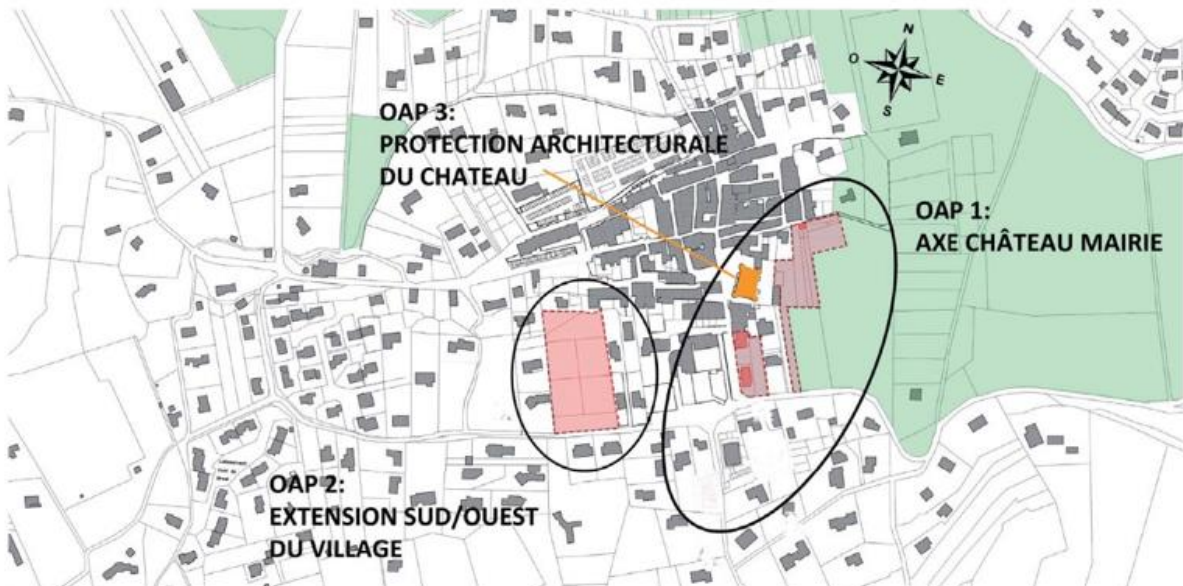
Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent le document n°3 du plan local d'urbanisme (PLU). Elles viennent « compléter » et préciser le document du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), document n°2 du PLU, définissant « le projet politique » communal.

Les OAP sont obligatoires et doivent être établies dans le respect des orientations générales définies dans le PADD, document n°2 du PLU. Elles sont établies conformément au code de l'urbanisme en vigueur à la date d'arrêt du PLU.

Le PLU de Néoules comporte 3 OAP :

- ↪ OAP n°1 : axe Château – Mairie. Cette OAP concerne les zones 1AUa et 1AUc. Elle met en valeur les espaces situés à l'est du Château, propice pour l'aménagement d'un espace public de qualité ouvert sur un belvédère (point de vue sur un espace agricole de qualité, à protéger de toute urbanisation). L'avenue de la Libération est aussi stratégique : cet axe structurant doit accueillir de l'attractivité commerciale et des services, avec du logement aux étages.
  
- ↪ OAP n°2: extension sud-ouest du village. Cette OAP concerne la zone 1AUb. Elle précise les conditions d'urbanisation de la « dent creuse » située à l'ouest de l'école, entre l'avenue de Provence et la rue de la république. La densification y sera mesurée, du stationnement public est prévu et une voie sera créée : celle-ci est traduite en emplacement réservé (ER n°7). Cette voie est centrale (et non plus en limite séparative comme elle l'était au POS antérieur), afin de distribuer au mieux le terrain et de mettre en place le projet urbain traduit en OAP. Le principe reste le même : relier les logements sociaux (situés dans l'ex cave coopérative) à l'entrée sud du village (côté écoles – nouvelle mairie). Ce principe traduit dans l'OAP avait été préalablement défini dans le Schéma de Cohérence Urbaine de Néoules, document réalisé par la Commune et le CAUE du Var en 1995.
  
- ↪ OAP n°3: protection et restauration architecturale du château.

### Localisation des OAP :



## 4.3 Les choix retenus pour établir le règlement, partie écrite et graphique

Le règlement délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières

(N) ainsi que des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) et fixe les règles applicables aux espaces compris à l'intérieur de chacune de ces zones.

Le règlement permet de déterminer quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

Pour connaître les contraintes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, il est donc nécessaire de consulter le règlement (dispositions générales et dispositions applicables à la zone) ainsi que les autres documents composant le PLU et notamment: les « documents graphiques » (plans) ainsi que le « rapport de présentation », le « PADD » et les « OAP » qui comportent toutes les explications et justifications utiles.

### 4.3.1 La zone Ua : le village

**Caractère** : La zone Ua représente principalement la délimitation du village, noyau urbain historique, à considérer comme un patrimoine bâti constituant un ensemble urbain remarquable, dont il convient de préserver et mettre en valeur les caractères architecturaux, urbains et paysagers.

Le tissu urbain est serré, dense et les constructions sont implantées en ordre continu. Le cœur ancien du village est nettement visible et a peu évolué : au contraire, il 'est développé vers le sud (avenue de la Libération) pour notamment accueillir des équipements publics (école, salle des fêtes...).

1930 ↓



Photo aérienne 1930 (source : remonter le temps / IGN)

2014 ↓



Photo aérienne 2014 : source OPSIA

Cette zone a principalement vocation à accueillir des constructions et installations à destination d'habitation, de commerces et activités de service, d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Toutefois les capacités d'accueil, prévues au PLU seront plutôt limitées, puisque la zone Ua est circonscrite à l'existant (village ancien). Les quelques dents creuses localisées dans le village, sont des jardins ou des courtes qui devront rester en l'état. Ainsi, seules des cas de réhabilitation de logements vacants ou de transformation de maisons de village en logements collectifs pourraient être envisagées. Et à la marge, quelques nouvelles constructions.

**Secteurs** : La zone Ua comporte 3 secteurs :

- ↻ **Uah** qui délimite les hameaux, afin que ceux-ci se développent en respectant une forme urbaine regroupée ;
- ↻ **Uaj** : qui représentent les jardins et cours d'agrément à conserver dans le village.
- ↻ **Uag** : secteurs où toutes constructions doivent s'inscrire au sein de gabarits, traduits en polygones d'emprises maximales aux documents graphiques du PLU.

**Spécificités règlementaires relatives au patrimoine :** Le château fait l'objet de recommandations spécifiques inscrites dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), voir le document n°3 du PLU. L'article Ua2 dispose que pour le patrimoine identifié sur les documents graphiques et répertorié au document 4.1.4 (fiches patrimoine) au titre des articles R151-41 et L151-19 du code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, seuls sont autorisés les travaux de rénovation et de réhabilitation. L'article 10 traitant des hauteurs, définit avec précision différentes règles de hauteurs : ces règles ont pour objectif commun la bonne insertion du futur bâtiment, ou de de la surélévation, dans le tissu urbain villageois et suivant le gradient ou l'élévation de la pente.

Enfin, l'article 11 de la zone Ua, relatif à l'aspect extérieur des constructions, impose des règles architecturales visant à une insertion harmonieuse des nouvelles constructions et des réhabilitations.

**Spécificités règlementaires relatives au développement économique :** Le règlement liste les rues et places et placette où l'activité économique est encouragée.

**Spécificités règlementaires relatives au logement social :** dans la zone, pour tout projet d'au moins 4 logements : au moins un quart des logements pourra être à caractère social, (au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation).

**Assainissement :** la zone Ua est raccordée à la station d'épuration : l'assainissement est collectif.

**Justification du secteur Uag :** Dans son rapport remis suite à l'enquête publique effectuée du 12 septembre 2017 au 16 octobre 2017, le commissaire enquêteur a émis une réserve n°4 libellée ainsi :

*« Réserve 4 : Restaurer le classement de parcelles en zone UA : Classer les parcelles C330, C333, C542, C543, C546 et C547 en zone UA au sein d'un secteur UAg dont le gabarit ne laissera que le retrait nécessaire vis-à-vis de la nouvelle voirie. »*

La commune de Néoules a par délibération du 14 décembre 2017 listé les modifications apportées entre le projet de PLU arrêté et le PLU à approuver. Cette délibération précise que le document 4-1-1 (règlement pièce écrite) sera modifié pour lever la réserve n°4 du commissaire enquêteur :

*« En classant en zone « Uag » à gabarit, les parcelles en entrée de village, de façon à maintenir un espace dégagé en entrée de village et un recul suffisant par rapport à la voie et à l'ancienne cave coopérative. Ainsi, le règlement crée une nouvelle zone « Uag ». de nouvelles règles sont apportées à cette nouvelle zone : règle de hauteur, règle en cas de construction en limite séparative ... »*

La délibération d'approbation du PLU prise en séance du conseil municipal le 23 janvier 2018 mentionne la délibération du 14 décembre 2017 justifiant les modifications apportées suit à l'enquête publique.

En conséquence de ce qui précède, les parcelles C542, 543, 546, 330, 333, 547 ont été classées en zone Uag laquelle dispose des règles de la zone Ua et d'un gabarit d'implantation des futures constructions. Ce gabarit a été positionné afin d'encadrer les nouvelles constructions au sein d'un polygone maximale d'implantation. Cette règle se retrouve par ailleurs dans d'autres zones du PLU de Néoules bénéficiant d'un indice « g » (Ubg, Ucg, Udg...).

Le recul du gabarit par rapport à la voie s'explique ainsi :

1°) les parcelles jouxtant la voie publique au nord, (parcelles 541 544 et 545) sont aujourd'hui occupées par du stationnement. Le gabarit a été positionné à 4,50 mètres de la limite parcellaire occupée par du stationnement afin de permettre aux occupants de la future construction de réaliser leur propre espace de stationnement privé ou un jardinet. Ce recul existe d'ores et déjà sur le bâtiment d'en face : la cave coopérative réhabilitée en logements sociaux n'est pas non plus alignée à la voie, elle est en recul. Le gabarit positionné est recul permettrait d'obtenir une forme urbaine en « miroir » par rapport à la cave coopérative.

2°) Le gabarit caractérisé par un polygone d'emprise au plan de zonage atteint une surface d'environ 300 m2 d'emprise au sol, et la hauteur est portée à 7 m (R+1 = un RDC + 1 étage), soit une surface de plancher potentielle d'environ 600m<sup>2</sup> au total. Plusieurs logements en collectif peuvent ainsi être envisagés en entrée de village de Néoules, cette forme urbaine rappelle celle de la cave coopérative située en face.

3°) chacune des règles du règlement de la zone Ua précise quelles sont les règles en secteur Uag : la règle est simple, les futures constructions doivent s'implanter dans le polygone. Les règles relatives aux reculs ou à l'alignement ne s'y appliquent pas, le règlement est clair là-dessus (voir les articles Ua6, Ua7, Ua9, Ua10...).

### 4.3.2 La zone Ub : première couronne

**Caractère** : La zone Ub représente les quartiers résidentiels semi-denses. Cette zone a principalement vocation à accueillir des constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerces, de bureaux, d'artisanat et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Secteurs** : La zone **Ub** comprend des secteurs :

- ↳ **Ubg** : secteurs où toutes constructions doivent s'inscrire au sein de gabarits, traduits en polygones d'emprises maximales aux documents graphiques du PLU. En effet, quelques vastes parcelles, de type « dents creuses » en zone Ub ont fait l'objet d'une traduction spécifique en « Ubg » avec des « gabarits » visant ainsi à maîtriser une éventuelle « sur-densification » et à respecter la densité retenue au PADD.
- ↳ **Ubv** : délimitant les quartiers soumis à la réalisation d'un vide sanitaire. Cet espace d'air, accessible ou non, se trouve entre le sol et le premier plancher de l'habitat. En plus de pouvoir accueillir des canalisations, il apporte notamment une aération précieuse pour éviter les remontées d'humidité. Grâce à l'espace créé sous le lieu de vie, l'eau peut en outre s'écouler sans problème en cas d'inondation.

**Spécificités réglementaires relatives au logement social** : dans la zone, pour tout projet d'au moins 4 logements : au moins un quart des logements pourra être à caractère social, (au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation).

**Spécificités réglementaires relatives au paysage** : l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions, impose une qualité architecturale des futures constructions. Quant à l'article 13, cet article impose une surface de jardin en pleine terre à respecter. Ainsi, la qualité paysagère du quartier sera maintenue (ambiance rurale).

**Spécificités réglementaires relatives au forage des Clos** : quelques parcelles classées « Ub » sont concernées par le périmètre de protection éloignée du forage des Clos. Le règlement rappelle les secteurs concernés.

**Assainissement** : la zone Ub est raccordée à la station d'épuration : l'assainissement est collectif.

### 4.3.3 La zone Uc : seconde couronne

**Caractère** : La zone Uc représente les quartiers résidentiels à densité modérée. Elle délimite des quartiers d'habitat à caractère résidentiel. Le tissu urbain est lâche et les constructions sont implantées en ordre discontinu. Cette zone a principalement vocation à accueillir des constructions et installations à destination d'habitat.

**Secteurs** : La zone **Uc** comprend des secteurs :

- ↳ **Ucg** : secteurs où toutes constructions doivent s'inscrire au sein de gabarits, traduits en polygones d'emprises maximales aux documents graphiques du PLU. En effet, quelques vastes parcelles, de type « dents creuses » en zone Uc ont fait l'objet d'une traduction spécifique en « Ucg » avec des « gabarits » visant ainsi à maîtriser une éventuelle « sur-densification » et à respecter la densité retenue au PADD.
- ↳ **Ucv** : délimitant les quartiers soumis à la réalisation d'un vide sanitaire. Cet espace d'air, accessible ou non, se trouve entre le sol et le premier plancher de l'habitat. En plus de pouvoir accueillir des canalisations, il apporte notamment une aération précieuse pour éviter les remontées d'humidité. Grâce à l'espace créé sous le lieu de vie, l'eau peut en outre s'écouler sans problème en cas d'inondation.

**Spécificités réglementaires relatives au paysage** : l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions, impose une qualité architecturale des futures constructions. Quant à l'article 13, cet article impose une surface de jardin en pleine terre à respecter. Ainsi, la qualité paysagère du quartier sera maintenue (ambiance rurale).

**Spécificités réglementaires relatives au forage des Clos** : quelques parcelles classées « Uc » sont concernées par le périmètre de protection éloignée du forage des Clos. Le règlement rappelle les secteurs concernés.

**Assainissement** : la zone Uc est raccordée à la station d'épuration : l'assainissement est collectif.

#### 4.3.4 La zone Ud : quartiers résidentiels paysagers

**Caractère** : La zone Ud représente la délimitation de quartiers d'habitat à caractère résidentiel où l'insertion paysagère dans le milieu environnant constitue une caractéristique déterminante. Le tissu urbain est lâche et les constructions sont implantées en ordre discontinu. Cette zone a principalement vocation à accueillir des constructions et installations à destination d'habitat.

**Secteurs** : La zone Ud comprend des secteurs :

- ↗ **Uda** : secteur où le raccordement à l'assainissement collectif est obligatoire afin de protéger le forage des Clos. Les nouvelles constructions devront impérativement s'inscrire au sein des emprises maximales des constructions portées aux documents graphiques.
- ↗ **Udg** : secteurs où toutes constructions doivent s'inscrire au sein de gabarits, traduits en polygones d'emprises maximales aux documents graphiques du PLU. En effet, quelques vastes parcelles, de type « dents creuses » en zone Ud ont fait l'objet d'une traduction spécifique en « Udg » avec des « gabarits » visant ainsi à maîtriser une éventuelle « sur-densification » et à respecter la densité retenue au PADD.

**Spécificités règlementaires relatives au paysage** : l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions, impose une qualité architecturale des futures constructions. Quant à l'article 13, cet article impose une surface de jardin en pleine terre à respecter. Ainsi, la qualité paysagère du quartier sera maintenue (ambiance rurale).

**Spécificités règlementaires relatives au forage des Clos** : quelques parcelles classées « Uda » sont concernées par le périmètre de protection rapprochée du forage des Clos. Le règlement rappelle les secteurs concernés. Ainsi, en « Uda » l'assainissement collectif est imposé, mais toute nouvelle construction devra respecter les polygones d'emprise portés aux documents graphiques (zonage du PLU) afin de limiter la sur densification dans ce secteur sensible. Les jardins et espaces libres seront ainsi majoritaires.

**Spécificités règlementaires relatives au quartier de Cassède** : Le secteur de Cassède est identifié au zonage du PLU car il a fait l'objet d'études géologiques spécifiques. La densité n'est pas envisagée dans ce secteur.

**Assainissement** : Seule la zone Uda est raccordée à la station d'épuration : l'assainissement est collectif est obligatoire. Le reste de la zone « Ud » (dont Udg) n'est pas raccordé : l'assainissement non collectif est imposé (ANC).

#### 4.3.5 La zone Ue : l'activité économique des Croys

**Caractère** : La zone Ue représente la délimitation de quelques parcelles sur lesquelles une activité économique est existante.

**Secteurs** : La zone Ue comporte deux secteurs :

- ↗ **Uea** : délimitant le secteur dédié au stockage et à la vente de matériaux.
- ↗ **Ueb** : délimitant un secteur destiné aux activités de bureaux.

L'objectif du PLU consiste à délimiter strictement l'enveloppe destinée à l'activité économique existante aux Croys. Cette activité existe depuis plus de 20 ans. Le zonage agricole « NC » du POS ne lui convient plus. Le SCOT de la Provence Verte prévoit ce classement.

Le PADD de Néoules prévoit que « il conviendra d'améliorer l'impact paysager » des Croys. « A cette fin, des espaces de bureaux sont prévus pour y accueillir notamment des sièges sociaux ». Des gabarits traduits en polygones d'emprises maximales des constructions sont portés au plan en secteur Ueb.

Ainsi : Cette activité existante est classée en secteur Uea, lui permettant de se maintenir.

Les abords routiers de la RD 554, menant à Néoules sont classées en Ueb, secteur destiné à l'implantation de bureaux : ceux-ci permettront de limiter l'impact visuel occasionné par l'activité admise en Uea.

**Consommation de l'espace agricole au secteur des Croys :**

Les Croys en 1978 ↓



Source : remonter le temps / IGN

Les Croys en 1995 ↓



Source : remonter le temps / IGN

Les Croys en 2014 ↓



Source : OPSIA

**Extrait de la réponse de la Commune de Néoules - daté du 28 septembre 2017- à l'avis du Sous-Préfet sur le PLU :**

*De plus, vous attirez notre attention sur le régime juridique de l'ICPE applicable sur l'ensemble des parcelles VERDI afin d'en vérifier la cohérence avec le projet de P.L.U. Je vous rappelle qu'en ce domaine, suite à notre demande auprès des Etablissements Verdi (courrier du 22.07.2013) un dossier de déclaration d'ICPE a été déposé en Préfecture les 03.06.2014 (récépissé 2014/067) et 05.08.2015 (récépissé 2014/089). Par courrier du 11.08.2015, nous faisons part auprès de Monsieur le Préfet du Var de notre inquiétude concernant les activités de cette installation classée et demandons que des précautions soient prises relatives notamment aux aspects paysagers, ainsi qu'un contrôle effectif sur site soit effectué afin de vérifier la conformité du dossier déposé notamment sur de possibles nuisances. Il nous avait alors été répondu, le 17.09.2015, que s'agissant d'un dossier de déclaration, moins exigeant qu'un dossier de demande d'autorisation, il ne pouvait être envisagé une étude d'intégration paysagère !? Nous avons, alors, relancé les services de la DATE de la Préfecture afin de demander une enquête sur site par courriel du 12.10.2015, demande accueillie et transmise au Chef de l'Unité Territoriale de la Direction Régionale de l'Aménagement et du Logement. Sans réponse, nous avons alors relancé les services un an plus tard, soit le 26.09.2016. Il nous avait été répondu le 12.10.2016 que n'étant pas en mesure de nous apporter une réponse, notre demande avait été transmise une nouvelle fois à l'unité territoriale de la DREAL PACA. Depuis, nous sommes toujours dans l'attente d'un retour des services concernés. Il nous apparaît donc qu'il n'est pas de notre compétence de procéder à ce contrôle de cohérence de l'ICPE avec le projet de P.L.U.*

*La Commune a souhaité à travers son nouveau document d'urbanisme :*

- 1°) Officialiser cette activité implantée depuis plus de 30 ans dans ce secteur agricole.*
- 2°) Inviter l'exploitant à disposer d'un dossier ICPE, intégrant les aspects réglementaire et paysager,*
- 3°) De répondre au besoin du monde économique local.*

### 4.3.6 Les zones 1AU : renouvellement urbain

**Caractère** : Les zones 1AU représente la délimitation des extensions villageoises de Néoules, propices au renouvellement urbain.

Aujourd'hui, ces zones d'urbanisation futures sont considérées comme alternatives dans la mesure où les voies et les réseaux (eau, d'électricité, assainissement) existants à la périphérie immédiate de ces zones ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissent les conditions d'aménagement et d'équipement pour chacun des quartiers concernés par la zone 1AU. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

**Les 3 zones 1AU** : 1AUa, 1AUB et 1AUC : Il s'agit des trois espaces, peu ou pas bâtis, qui ont été retenus dans le PADD en vue de poursuivre l'extension du village sous forme de « greffe villageoise » (le concept de greffe implique une forme urbaine, une densité et une architecture en compatibilité avec celle du village)

- ↖ Le belvédère à l'arrière du Château : classé en zone « 1AUa ».
- ↖ La vaste dent creuse située à l'ouest de l'école, entre la Rue de la république et l'avenue de Provence : classée en zone « 1AUB ».
- ↖ Le prolongement de l'avenue de la Libération : classé en zone « 1AUC » sur la carte ci-dessus.

Les zones 1AUa, b, c ont principalement vocation à accueillir des constructions à destination d'habitation, de commerce, d'activités de service, et constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Spécificités règlementaires** : chacune des zones 1AU fait référence à une OAP (document n°3 du PLU) qui doit être respectée.

- ↖ Le belvédère à l'arrière du Château : classé en zone « **1AUa** », fait référence à l'OAP n°1 : axe Château – Mairie. Elle met en valeur les espaces situés à l'est du Château, propice pour l'aménagement d'un espace public de qualité ouvert sur un belvédère (point de vue sur un espace agricole de qualité, à protéger de toute urbanisation).
- ↖ La vaste dent creuse située à l'ouest de l'école, entre la Rue de la république et l'avenue de Provence : classée en zone « **1AUB** ». fait référence à l'OAP n°2: extension sud-ouest du village. Elle précise les conditions d'urbanisation de la « dent creuse » située à l'ouest de l'école, entre l'avenue de Provence et la rue de la république. La zone 1AUB a fait l'objet de nombreux échanges entre les propriétaires et la mairie. La commune l'a annoncé dès les premières réunions publiques et des PPA. Ce projet d'extension du village est exprimé dans le PADD (document n°2 du PLU) et explicité dans les OAP (document n°3 du PLU). Cet espace de plus de 6 000 m<sup>2</sup> est une dent creuse urbaine, stratégiquement située: Vu la superficie importante de ce terrain stratégique, Vu la desserte en voirie, en assainissement et eau potable du terrain, Vu la proximité immédiate de ce terrain avec le centre du village de Néoules, Vu la proximité immédiate avec les équipements publics, dont l'école, Vu le classement en zone constructible au POS, et le souhait communal de maintenir cette constructibilité au PLU, en conséquence L'aménagement futur de ce terrain doit être maîtrisé et orienté : c'est pourquoi le code de l'urbanisme délimite les zones « A Urbaniser » dites « zones AU ».
- ↖ Le prolongement de l'avenue de la Libération : classé en zone « **1AUC** » fait référence à l'OAP n°1 : axe Château – Mairie. L'avenue de la Libération est stratégique, elle accueillera à terme l'extension sud du village, depuis le château jusqu'à la nouvelle mairie inaugurée en 2017 : cet axe structurant doit accueillir de l'attractivité commerciale et des services, avec du logement aux étages.

#### **Justification :**

Depuis l'application de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains de décembre 2000), la commune qui élabore son PLU doit respecter les objectifs de développement durable et de limitation de l'étalement urbain en mettant en place une stratégie de « renouvellement urbain ».

*L'article L101-2 du code de l'urbanisme l'exprime ainsi : L102-2 : « ... l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants : b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; (...) et 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial ... »*

Depuis la Loi ALUR, le code de l'urbanisme qui régit l'élaboration des PLU précise au troisième alinéa de l'article L151-4 que le PLU :

*L151-4 : « analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. »*

En conséquence : Afin de ne pas consommer de l'espace agricole ou naturel, les politiques actuelles incitent au renouvellement urbain accompagné de la densification des zones urbaines. Les zones bâties doivent se densifier, les zones non bâties situées en « dent creuse » au sein de l'enveloppe bâtie doivent être bâties. C'est l'application du principe d'économie de l'espace et de rentabilisation des réseaux existants.

A cette fin, tout PLU doit identifier les espaces stratégiques, non bâtis situés au sein de l'enveloppe urbaine : ces espaces sont techniquement dénommés « dents creuses » dans le jargon urbanistique. La définition est la suivante : une dent creuse est une parcelle ou un groupe de parcelles non bâties, ou très faiblement bâties, insérées et entourées de parcelles bâties. La définition de l'enveloppe urbaine du PLU inclut plusieurs terrains, dont plusieurs dents creuses propices au renouvellement urbain. Les terrains retenus sont raccordés à l'assainissement collectif, à l'eau potable, la desserte en limite est suffisante, les équipements publics (école, mairie, places du village...) sont à proximité. L'aménagement des terrains identifiés doit donc être maîtrisé et orienté : c'est pourquoi le code de l'urbanisme propose de délimiter ces terrains en zones « A Urbaniser » dites « zones AU ».

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) précisées dans le document n°3 du PLU, viennent préciser la règle inscrite au règlement du PLU. L'OAP est à considérer comme un SCHEMA DE PRINCIPE. Une zone AU doit obligatoirement bénéficier d'une OAP, conformément à l'article R151-20 du code de l'urbanisme.

*Conformément à l'article R151-6 du code de l'urbanisme : R151-6 : Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.*

*Conformément à l'article R151-8 du code de l'urbanisme : R151-8 : Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables. Elles portent au moins sur : 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ; 2° La mixité fonctionnelle et sociale ; 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ; 4° Les besoins en matière de stationnement ; 5° La desserte par les transports en commun ; 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux. Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.*

<p><b><u>Ce que n'impose pas l'OAP :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'OAP n'est pas un plan de masse à respecter au mètre près.</li> <li>• L'OAP n'impose pas au propriétaire la réalisation des travaux :</li> </ul> <p>Le propriétaire ou un aménageur (public ou privé) peut réaliser l'aménagement du terrain :</p> <p>*soit au fur et à mesure de la réalisation de la voie et des équipements,</p> <p>*ou bien lors d'une opération d'aménagement d'ensemble.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'OAP n'impose pas de délais de réalisation :</li> </ul> <p>Si le propriétaire ne veut pas construire, la municipalité ne peut pas lui imposer l'aménagement de son terrain</p>	<p><b><u>Ce qu'impose l'OAP :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'OAP définit les règles par un <u>schéma de principe</u>.</li> <li>• Tout PC ne sera accordé que s'il respecte le principe de l'OAP.</li> <li>• L'OAP impose le sens des futures voiries</li> <li>• L'OAP impose l'emprise des futures constructions : l'ambiance de « rue de village » est recherchée.</li> <li>• L'OAP impose du stationnement</li> <li>• L'OAP impose la présence de végétaux.</li> </ul>
--	--

### 4.3.7 La zone A : agricole

**Caractère** : La zone A représente la délimitation des espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, conformément à l'article R151-22 du code de l'urbanisme. La zone A est concernée par le risque inondation : les mesures issues de l'Atlas des zones inondables ainsi que de l'étude INGEROP 2015 sont intégrées dans le règlement.

**Secteurs** : La zone A comporte deux secteurs :

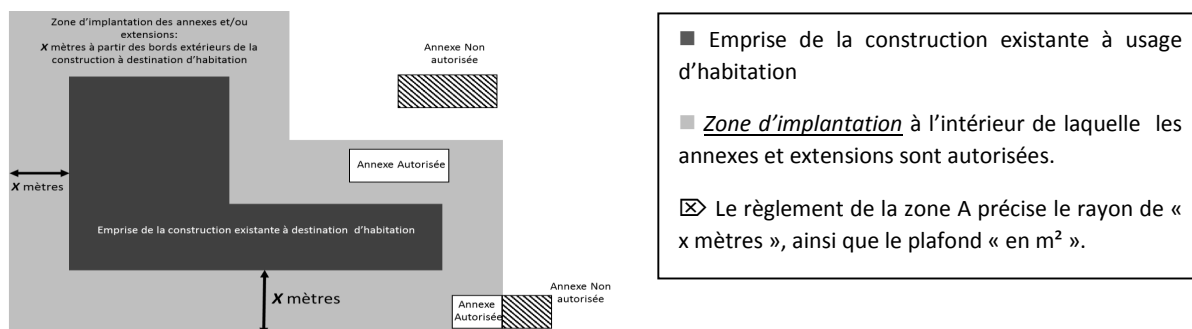
- ↪ **Aj** : identifiant les secteurs propices aux jardins et au maraichage, en bordure de Garéoult et Rocbaron, dans le lit majeur de l'Issole (zone inondable).
- ↪ **Ap** : identifiant les secteurs agricoles à forts enjeux paysagers autour du village.

**Spécificités règlementaires relatives à la constructibilité règlementée** : Conformément au code de l'urbanisme, la zone A définit une zone d'implantation à l'intérieure de laquelle les annexes à l'habitation existante et les extensions de l'habitation existante sont autorisées. Cette zone d'implantation est imposée, et inscrite dans le règlement du PLU. La zone Ap est une zone à la fois agricole mais aussi d'intérêt paysager. Dans le secteur agricole paysager « Ap », aucune construction et installation n'est autorisée hormis une extension en pourcentage de la surface de plancher des constructions existantes et légales et à destination d'habitation. Si aucune habitation n'est existante ou légale, la parcelle est donc inconstructible. Rappelons que la zone Agricole (A ou Ap) n'a pas vocation à être constructible. Conformément à l'article R151-22 du code de l'urbanisme : « La zone A représente la délimitation des espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ». La zone A ne doit pas être considérée comme une réserve foncière. Le règlement de la zone A impose un plafond maximal de superficie de plancher à ne pas dépasser en cas d'extensions. Ainsi, toutes constructions à usage d'habitation (destinées à un agriculteur ou non) pourra s'étendre jusqu'à atteindre ce plafond. Cette mesure équitable et s'applique à tous les propriétaires (agriculteurs ou non) situés en zone A. Quant aux annexes, celles-ci sont également règlementées et doivent également s'implanter dans le périmètre de la zone d'implantation définie au règlement.

*Extrait de la réponse de la Commune de Néoules - daté du 28 septembre 2017- à l'avis du Sous-Préfet sur le PLU :*

« Le fait d'opter pour leur agrandissement à un pourcentage risque d'impacter défavorablement les petites maisons existantes au détriment des plus grandes, ainsi que celles destinées notamment à devenir une résidence principale pour des retraités qui ne les utilisaient que les week-ends comme des villas d'agrément durant leur vie professionnelle. C'est pourquoi, la Commune a, ainsi, par mesure d'équité, permis à chaque propriétaire de la future zone inconstructible, d'avoir les mêmes capacités de construction telles qu'elles l'étaient dans le P.O.S. puisqu'à notre connaissance aucun texte légal ne nous oblige à la fixation d'un taux d'agrandissement pour les logements existants en zone N. Quant à l'agrandissement maximal autorisé en Zone A, nous avons repris la suggestion de rédaction du règlement de la zone A des PLU découlant de la Charte Agricole du Var ratifiée le 20.06.2005 et complétée les 18.10.2013 et 10.10.2015. Cette proposition de réglementation, élaborée avec les professionnels du secteur, et des Associations de Maires, prévoit un agrandissement maximal jusqu'à 300 m<sup>2</sup> (extension comprise). Il ne nous semble donc pas que ce plafond exprimé en surface de plancher maximale, pose problème puisque conforme aux recommandations de la profession. Nous notons votre remarque sur la rédaction des dispositions de l'article A-2, et non N-2 comme indiqué dans votre courrier, et nous reprendrons ainsi la terminologie de la charte agricole. »

La zone d'implantation vise à ne pas compromettre le paysage agricole et l'activité agricole. Elle contribue à la limitation du mitage en zone agricole et freine ainsi la pression foncière. ➔ Schéma concept de la zone d'implantation :



**Spécificité réglementaire relative à la prise en compte du paysage et des points de vue :**

Le village de Néoules, et notamment le centre ancien, classé en zone Ua, est limitrophe de zones cultivées, agricoles de grande qualité (agronomique et paysagère). Ci-dessous, un des points de vue remarquables sur le village, la zone agricole au premier plan révèle la silhouette du village ↴



Ainsi, la zone agricole présente un intérêt paysager. Ci-dessous les points de vue remarquables **depuis la zone agricole**, vers le village : la zone agricole paysagère est au premier plan.

**Points de vue remarquables vers le village**

1. Vue NORD

2. Vue EST

3.

Le cœur historique du village est situé sur un petit plateau, il est donc visible de loin en arrivant sur Néoules depuis la plaine. Cette perception est particulièrement forte aux endroits suivants :  
 - entrée Est de la ville en arrivant de Rocbaron(D68)  
 côte Nord, à partir du franchissement de l'Issole  
 - au Nord Ouest en arrivant de La Roquebrussane (D68).  
 Ces points de vue remarquables dégagés sont très caractéristiques et identitaires de Néoules et sont donc à préserver.

3. Vue NORD EST

La zone agricole présente aussi un intérêt paysager **depuis le village**. Ci-dessous les points de vue remarquables depuis le village : la zone agricole paysagère est au second plan.

**points de vue remarquables depuis le village**

1. Vue NORD sur la Plaine (escaliers des logements sociaux)

3. Vue EST sur la Plaine (place du Château)

2. Vue NORD sur la Plaine (place de la Convention)

4. Vue SUD EST (place du Château)

Ces secteurs agricoles présentant un intérêt paysager ont été classés en secteur « Ap », inconstructibles.

### 4.3.8 La zone N : naturelle

**Caractère** : En application de l'article R151-24 du code de l'urbanisme, la zone N représente la délimitation des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : La zone N représente la délimitation des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : soit de la qualité des sites, des 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, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion de crues.

Aucune nouvelle construction à usage d'habitation n'y est autorisée, mais elle peut, exceptionnellement, accueillir des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Secteurs** : La zone N comporte des secteurs :

- ↳ **Ns** : délimitant les équipements sportifs, publics et de loisirs : terrains communaux (ou en voie de l'être) accueillant des équipements publics dans un cadre naturel (équipements existants ou à venir).
- ↳ **Nh** : délimitant les *quartiers collinaires d'agrément*, quartiers résidentiels maintenus en zones naturelles. Les secteurs Nh correspondent aux anciennes zones NB du POS (exemple Les Blaquières). Ils sont inconstructibles : seules les extensions sont autorisées. Le PLU a fait le choix de les identifier graphiquement aux plans de zonage pour les distinguer des autres zones naturelles : en effet, au terme du PLU, si la commune avait pour ambition le développement des zones constructibles, le choix s'effectuerait sur les secteurs Nh, après révision du PLU. [Les zones NB reclassées en zones Nh n'ont pas vocation, dans ce PLU, à se densifier : en effet, la densification est à privilégier en zones Urbaines U. Les capacités d'accueil du PLU doivent être respectées : une constructibilité autorisée en zones Nh aurait pour conséquence une augmentation de la population non envisageable pour l'heure au regard des équipements publics (voirie, équipements scolaires, ressource en eau potable, réseau électrique...). Toutefois, il est important de préciser que l'identification des anciennes zones NB et en zone Nh permettra à terme de les ouvrir à l'urbanisation après révision du PLU. Les zones Nh pourront, dès lors que les équipements publics seront dimensionnés correctement, être ouvertes à l'urbanisation.]
- ↳ **Nhv** : délimitant les quartiers soumis à la réalisation d'un vide sanitaire. Cet espace d'air, accessible ou non, se trouve entre le sol et le premier plancher de l'habitat. En plus de pouvoir accueillir des canalisations, il apporte notamment une aération précieuse pour éviter les remontées d'humidité. Grâce à l'espace créé sous le lieu de vie, l'eau peut en outre s'écouler sans problème en cas d'inondation.

**Spécificités règlementaires relatives à la constructibilité réglementée** : Conformément au code de l'urbanisme, la zone N définit une zone d'implantation à l'intérieure de laquelle les annexes à l'habitation existante et les extensions de l'habitation existante sont autorisées. Cette zone d'implantation est imposée, et inscrite dans le règlement du PLU.

Le règlement de la zone N impose un plafond maximal de superficie de plancher à ne pas dépasser en cas d'extensions. Ainsi, toutes constructions à usage d'habitation pourra s'étendre jusqu'à atteindre ce plafond. Cette mesure équitable et s'applique à tous les propriétaires situés en zone N. Quant aux annexes, celles-ci sont également réglementées et doivent également s'implanter dans le périmètre de la zone d'implantation définie au règlement.

Extrait de la réponse de la Commune de Néoules - daté du 28 septembre 2017- à l'avis du Sous-Préfet sur le PLU :

« Le choix de la Commune de fixer un plafond de surface de plancher maximum pour l'extension des constructions existantes en zone N s'explique par le fait qu'une très grande partie du territoire actuellement classée en Zone NB au P.O.S. se retrouve en Zone Nh du P.L.U. (zone inconstructible).

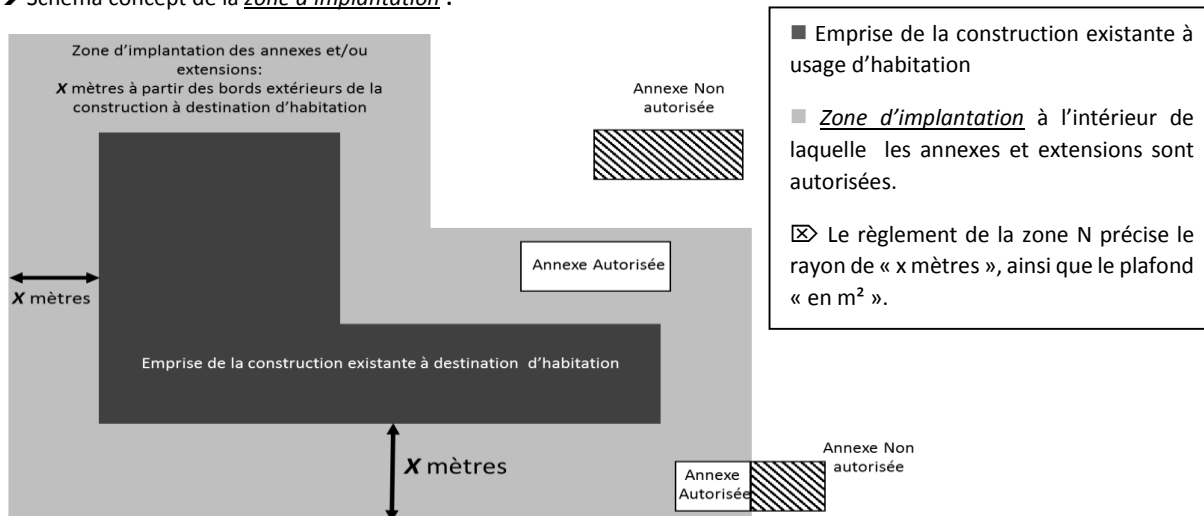
Cela concerne principalement des terrains de 4.000 m<sup>2</sup> qui bénéficiaient au P.O.S. d'un COS de 6 %, soit au maximum 240 m<sup>2</sup> de constructibilité.

Le fait d'opter pour leur agrandissement à un pourcentage risque d'impacter défavorablement les petites maisons existantes au détriment des plus grandes, ainsi que celles destinées notamment à devenir une résidence principale pour des retraités qui ne les utilisaient que les week-ends comme des villas d'agrément durant leur vie professionnelle.

C'est pourquoi, la Commune a, ainsi, par mesure d'équité, permis à chaque propriétaire de la future zone inconstructible, d'avoir les mêmes capacités de construction telles qu'elles l'étaient dans le P.O.S. puisqu'à notre connaissance aucun texte légal ne nous oblige à la fixation d'un taux d'agrandissement pour les logements existants en zone N.»

La zone d'implantation vise à la limitation du mitage en zone naturelle et freine ainsi la pression foncière.

→ Schéma concept de la zone d'implantation :



→ Le règlement de la zone N précise le rayon de « x mètres », ainsi que le plafond « en m<sup>2</sup> ».

**Spécificités réglementaires relatives au changement de destination** : La zone N comporte des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ; ce changement de destination ne compromet pas la qualité paysagère du site. Conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme, ces bâtiments sont identifiés au zonage du PLU par une « étoile rouge » et listés dans le règlement.

### 4.3.9 Les STECAL de la zone N

#### Le STECAL Nt :



Le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) « Nt » correspond au Cirque existant sur le territoire de Néoules, au lieu-dit « Canséquier ».

Le zonage du PLU identifie le STECAL Nt d'une superficie d'environ 0,5 hectare.

Le règlement du PLU liste de façon exhaustive les activités et constructions autorisées :

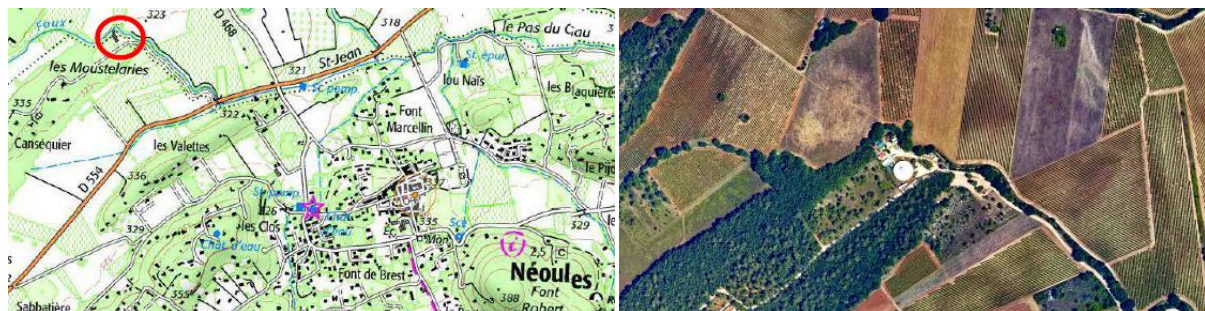
- Le cirque existant, qui atteint une superficie de 540 m<sup>2</sup> de surface de plancher : équipement recevant du public, à vocation d'art et de spectacle.
- L'extension limitée du cirque (en m<sup>2</sup> de surface de plancher).
- L'aménagement d'une plateforme refuge, au-dessus de la crue de référence.

En effet, le cirque est situé dans le lit du ruisseau de La Foux, affluent de l'Issole. Le ruisseau s'écoule en limite immédiate de la parcelle n°122 où est implanté le cirque. **Une étude hydraulique réalisée en 2015 par le bureau d'études INGEROP identifie le risque potentiel d'inondabilité du secteur : cette étude est à retrouver intégralement dans les annexes générales (document n°5 du PLU).**

*Extrait de la réponse de la Commune de Néoules - daté du 28 septembre 2017- à l'avis du Sous-Préfet sur le PLU :*

« Les risques liés à la présence de cette installation ont été pris en compte par une étude complémentaire, à la parcelle, en 2015, que nous avons initié dès l'élaboration du PLU. Il est préconisé par le Bureau d'Etudes d'aménager une plateforme refuge et la Commune a établi un planning d'entretien de ses canaux et de ses cours d'eau afin d'améliorer le drainage des secteurs concernés. Le PPRI initié récemment par l'Etat (arrêté préfectoral du 19 juin 2017) devrait venir confirmer les précautions prises par la Commune permettant ainsi de maintenir l'existence de cette activité tout en limitant la capacité et la superficie à 600 m<sup>2</sup>. Il est bien évident que plus aucune autre installation de ce type ne sera autorisée dans cette zone. Le STECAL ainsi créé par le projet de PLU, secteur anciennement classé en NDL (Loisir) répond parfaitement à la destination de cette activité rurale, pédagogique et ludique, qui ne peut trouver légitimement sa place, ni en Zone N, ni en Zone A. Le projet de PLU, arrêté, est donc, à notre sens, parfaitement adapté et prend en compte les risques identifiés. En conséquence, la Commune souhaite pérenniser cette activité en ces lieux tout en restant très attentive aux futures conclusions du PPRI. Il est à noter que cette structure n'a jamais subi de sinistres au titre du risque inondation et que ce secteur, aux dires des « sachants » du village n'est pas particulièrement exposé, pour autant que les infrastructures existantes soient parfaitement entretenues... De plus, le rayonnement de cette activité « Esprit de Cirque » au sein de la Provence Verte, et bien au-delà, témoigne de l'intérêt de la population, et particulièrement les plus jeunes, pour les activités proposées. Cette activité contribue et participe à l'image rurale et dynamique du village de Néoules. »

**Situation du cirque existant : au nord-ouest du village de Néoules (superficie de plancher de 540 m<sup>2</sup>)**



↳ **Le STECAL Npv :**

Le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) « Npv » correspond au **parc solaire existant** sur le territoire de Néoules.

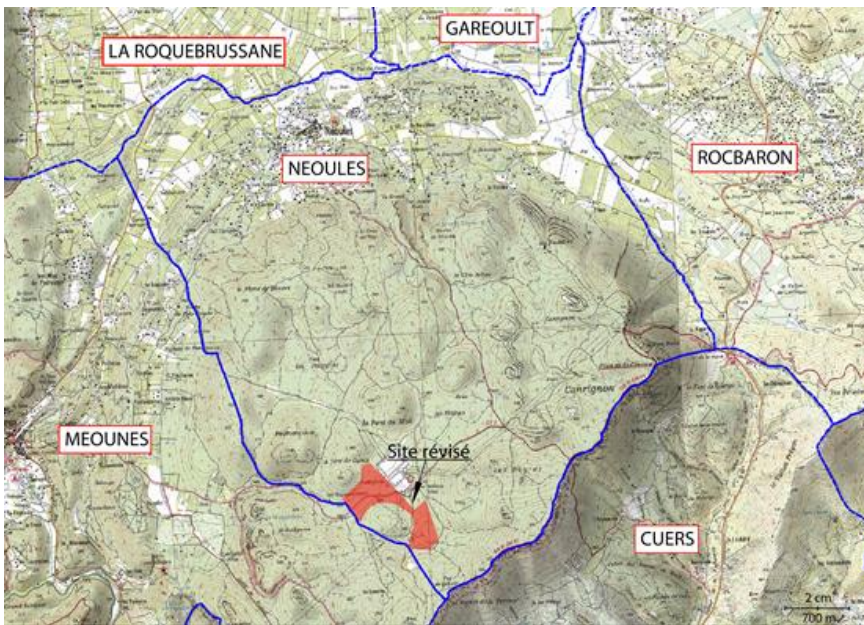
Le zonage du PLU identifie le STECAL Npv d'une superficie d'environ 34 hectares, au lieu-dit « La Verrerie et Tête de Camp ».

Le règlement du PLU précise que le STECAL Npv est strictement réservé à l'implantation de parcs photovoltaïques destinés à la production d'électricité par l'exploitation de l'énergie solaire.

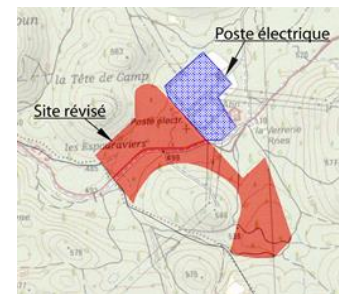
Ce parc a été autorisé en 2010, suite à une procédure de « révision simplifiée du POS » approuvée le 3 décembre 2009 par délibération du conseil municipal. Le parc est situé au sud du poste électronique (poste source) et des installations ERDF.

☒ Il n'y a pas de projet d'extension du parc solaire existant : le plateau est protégé d'espaces boisés classés.

**Situation du parc solaire existant : au sud du territoire, en limite avec Méounes :**



Source : dossier de révision simplifiée du POS, 2009



**Le parc solaire en 2013, photo aérienne OPSIA :**



Au sud du parc : les barres de Cuers.

## 4.4 Justification de la prise en compte du risque inondation

☒ Voir le chapitre 7 du présent rapport de présentation : « *Analyse de la prise en compte du souci de préservation et de mise en valeur de l'environnement et effets et incidences attendus de la mise en œuvre du PLU* ».

## 4.5 Justification de la prise en compte du risque géologique

☒ Voir le chapitre 7 du présent rapport de présentation : « *Analyse de la prise en compte du souci de préservation et de mise en valeur de l'environnement et effets et incidences attendus de la mise en œuvre du PLU* ».

## 4.6 Application de l'article L142-4 du Code de l'Urbanisme

La commune de Néoules est concernée par le SCOT de la Provence Verte, lequel a été approuvé en janvier 2014. Le présent PLU a en conséquence tenu compte des orientations du SCOT.

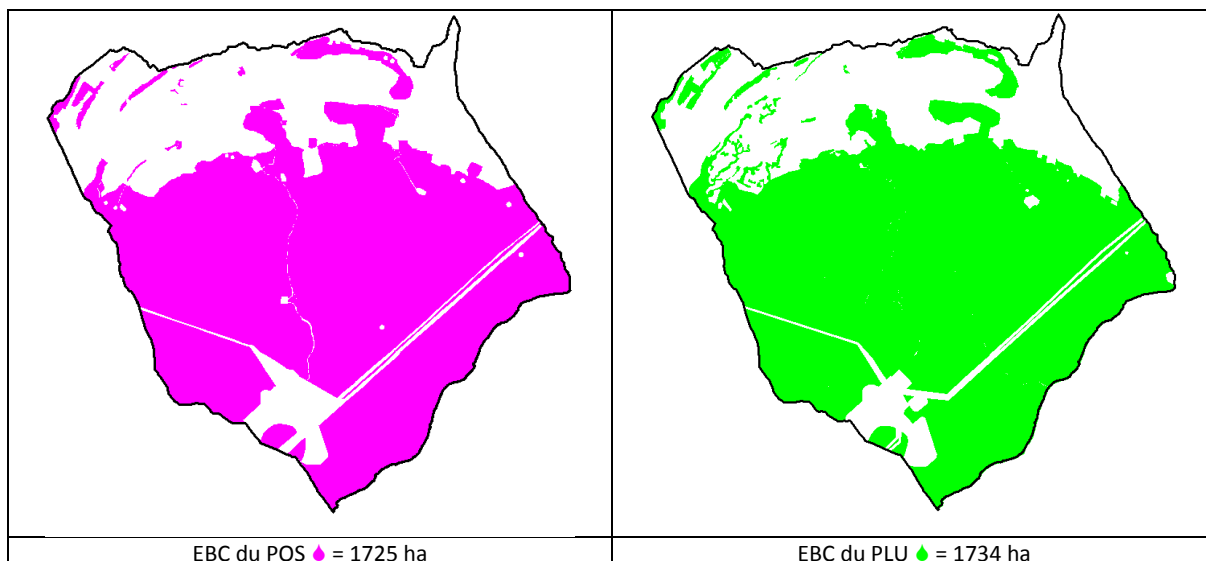
En conséquence, l'article L142-4, qui concerne le cas des communes non couvertes par un SCOT, ne concerne pas Néoules.

## 4.7 Application de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme

La Commune de Néoules n'est pas traversée par une autoroute, une route express ou une déviation, ni par une route classée grande circulation.

En conséquence, Néoules n'est pas concernée par l'article L111-6.

## 4.8 Justification des Espaces Boisés Classés



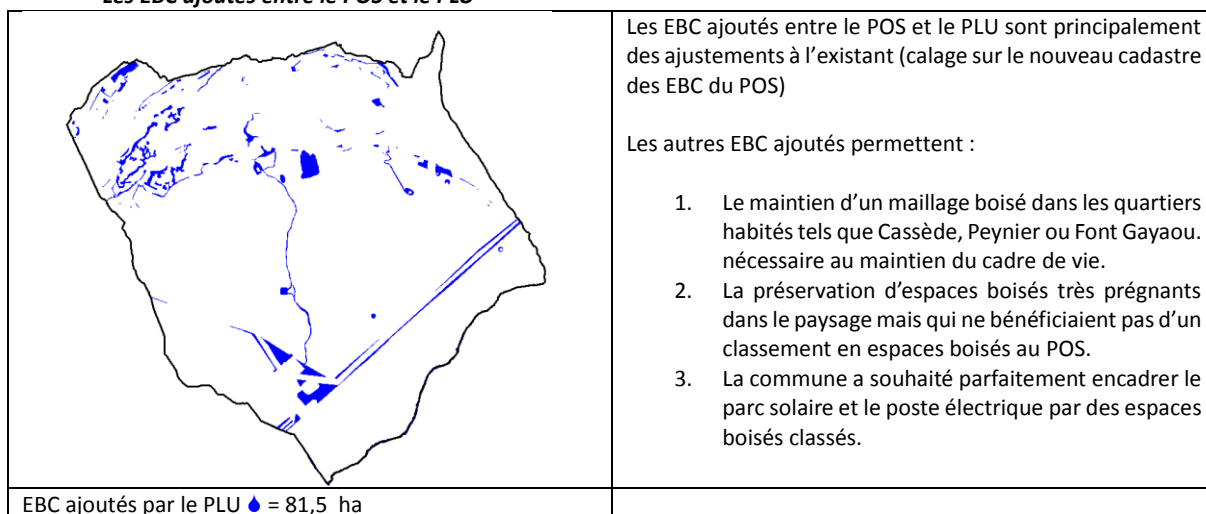
### Les EBC maintenues entre le POS et le PLU

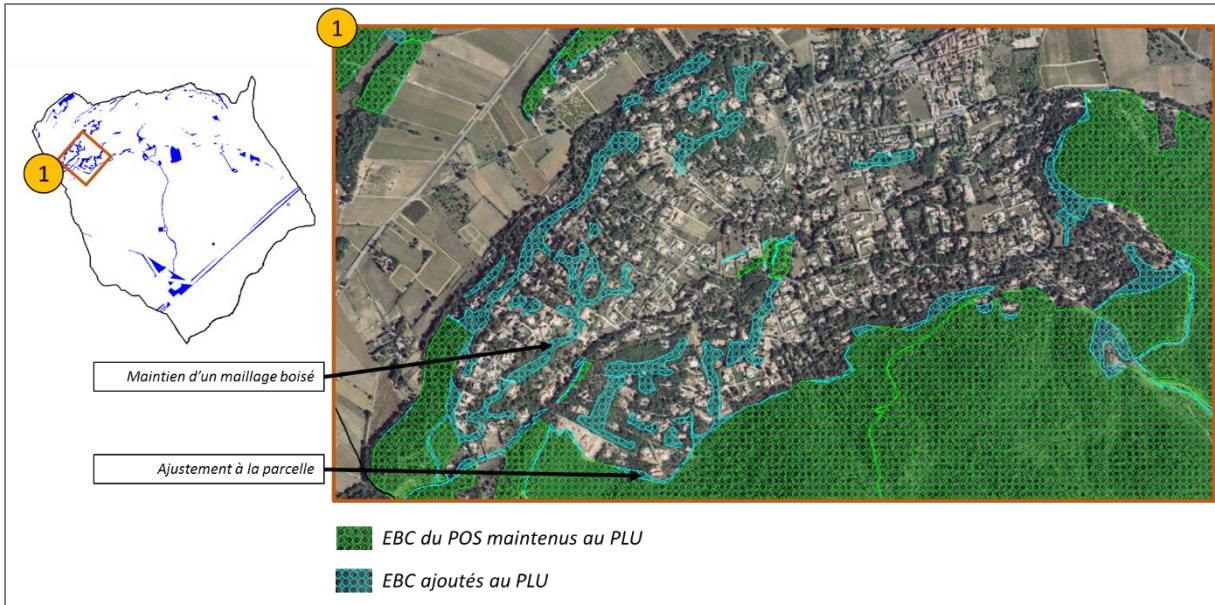
Les EBC du POS couvraient près de 70% du territoire. L'identification des boisements par cet outil a permis sous le régime du POS de protéger les espaces naturels identifiés comme réservoir de biodiversité contre certaines dérives liées à une mauvaise gestion forestière (coupe à blanc / défrichage) pour les boisements au Sud, et contre tout risque d'urbanisation (en particulier concernant les boisements au Nord du territoire et bordant des espaces bâtis).

Ce maintien est une volonté forte et un choix assumé de la commune de sanctuariser le plateau. Le maintien des EBC sur l'intégralité du plateau (hors ajustement aux pistes, lignes haute tension, constructions...) et son classement en zone Naturelle, vise à renforcer le projet de classement des Barres de Cuers (classement en cours, non opposable à ce jour).

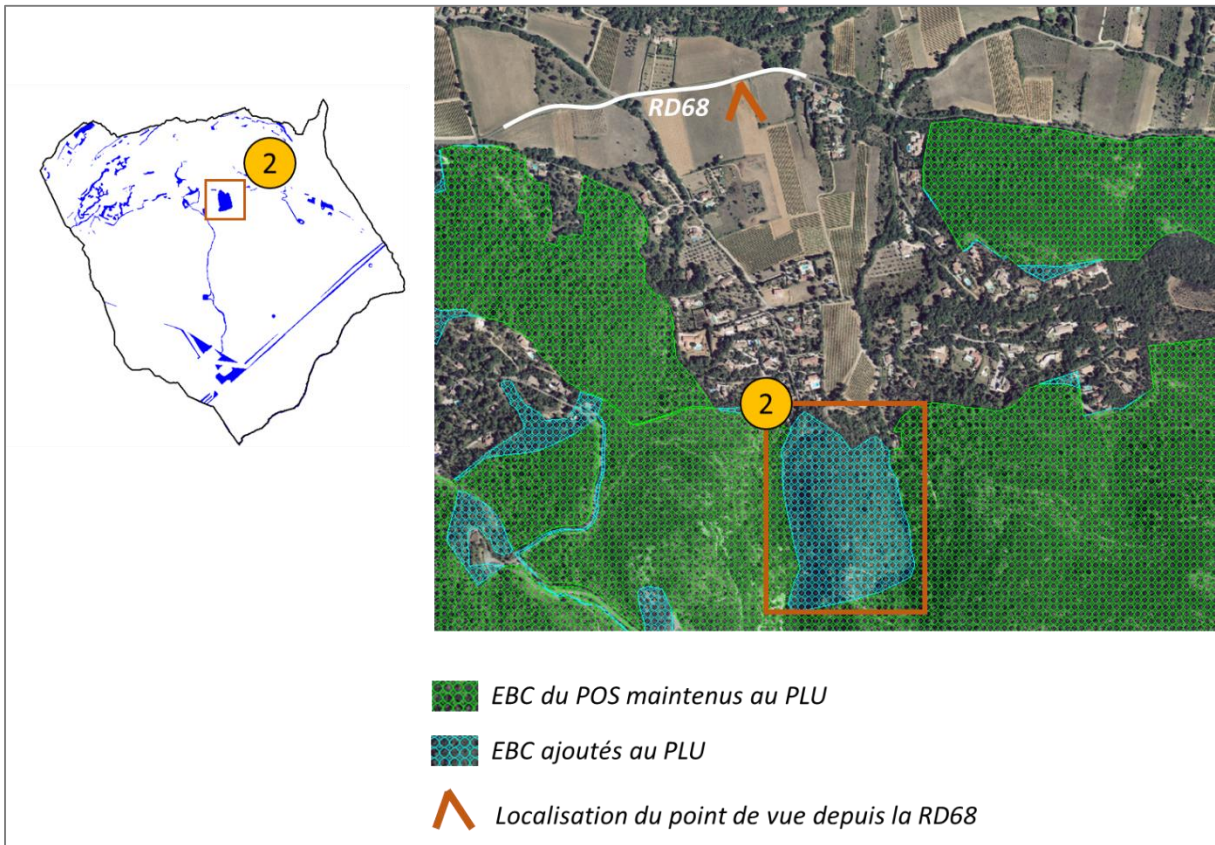
Les EBC maintenus du POS, au PLU représentent 1652,5 hectares soit un maintien de plus de 95% des EBC identifiés au document d'urbanisme antérieur.

### Les EBC ajoutés entre le POS et le PLU








Extrait du zonage du PLU arrêté en conseil municipal 21 mars 2017

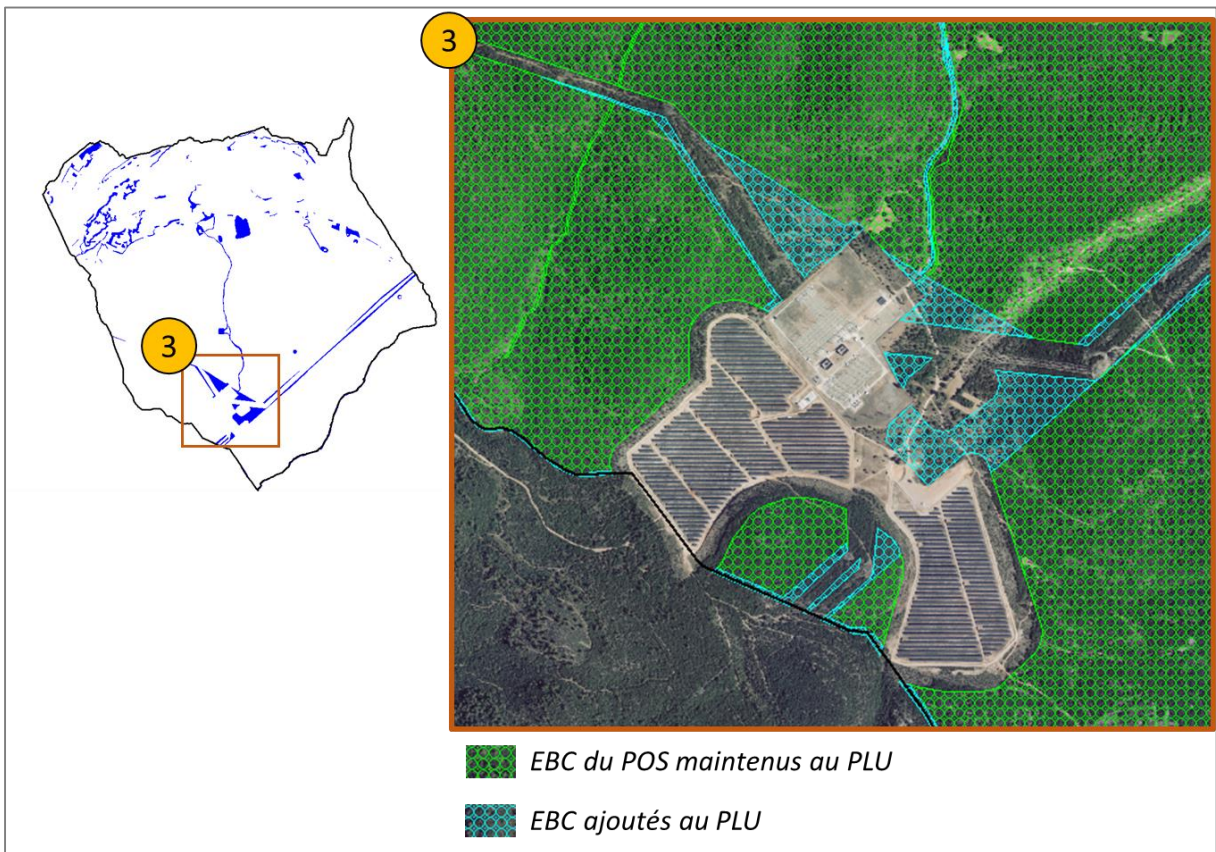






 EBC du POS maintenus au PLU

 EBC ajoutés au PLU

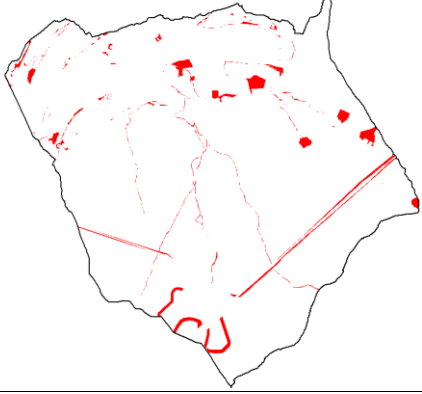
 Localisation du point de vue depuis la RD68

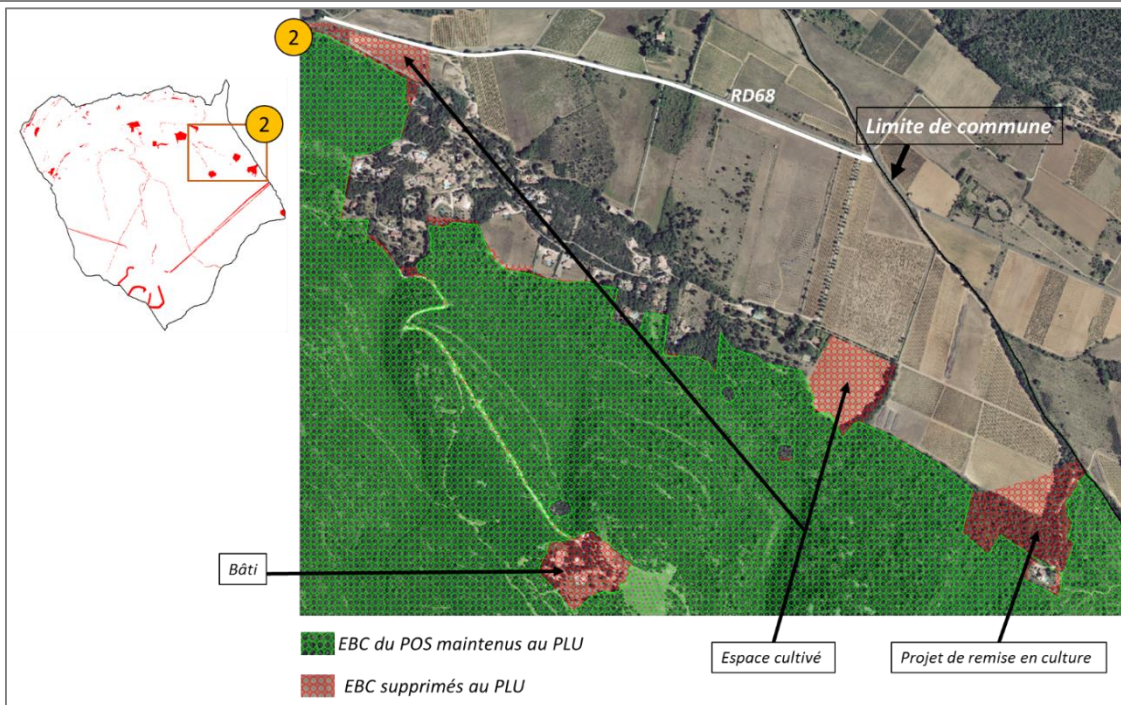
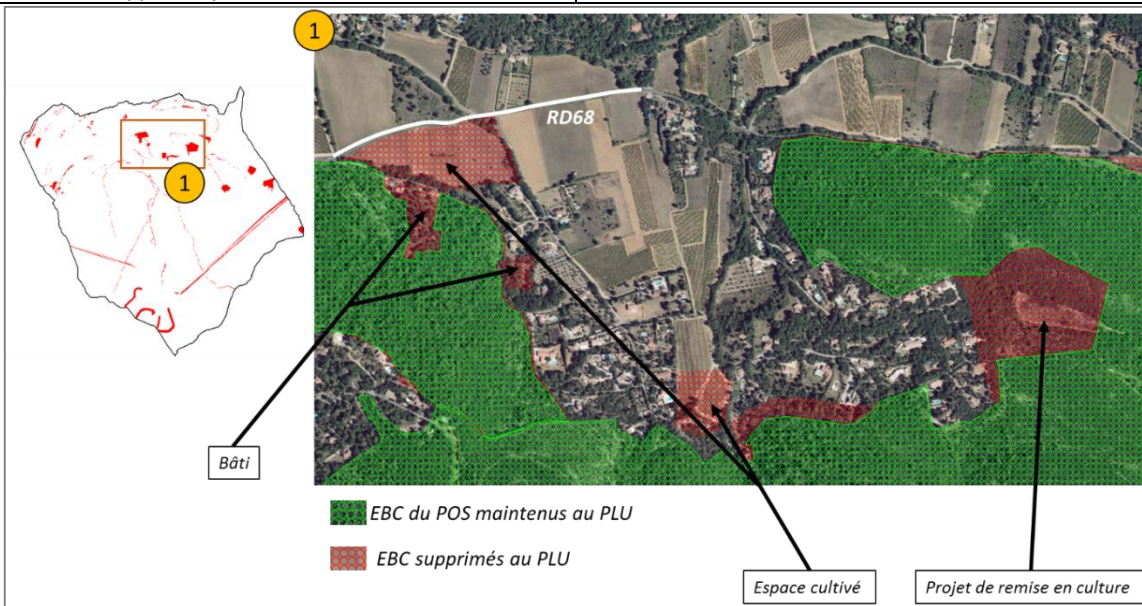


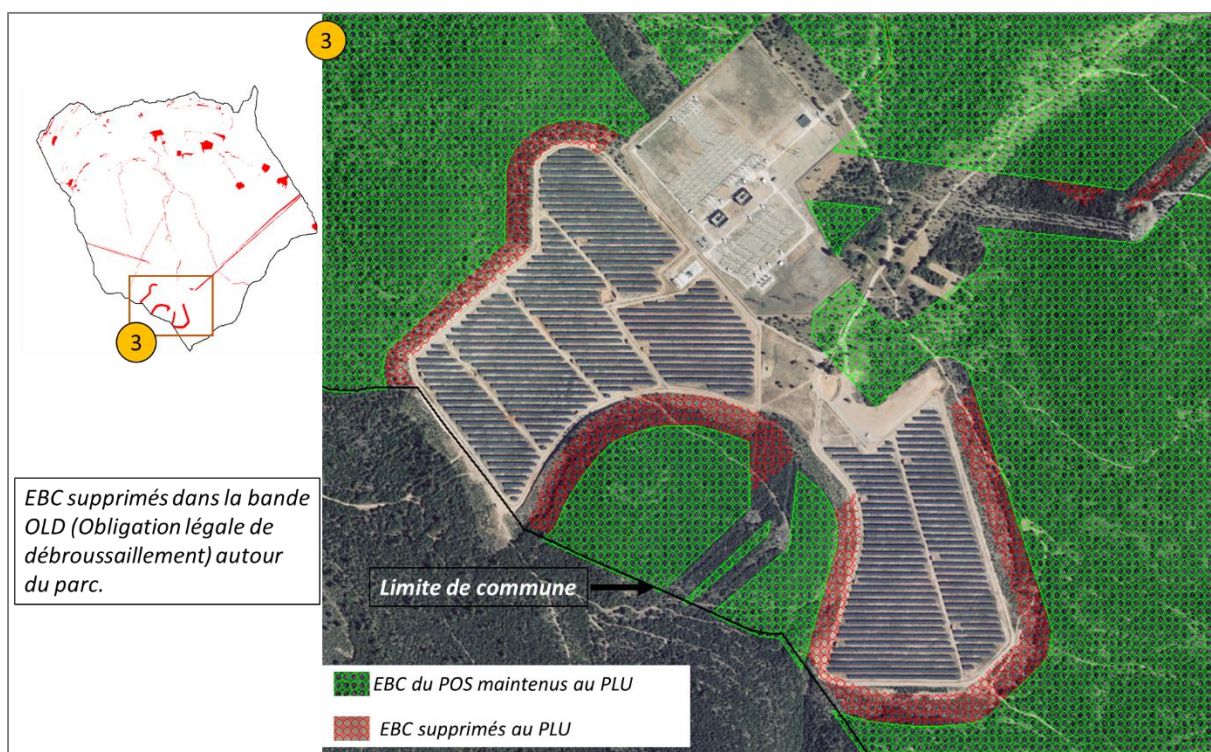
 EBC du POS maintenus au PLU

 EBC ajoutés au PLU

Les EBC supprimés entre le POS et le PLU

	<p>Les EBC supprimés entre le POS et le PLU sont essentiellement des ajustements à la parcelle liés à un décalage de cadastre et des ajustements à l'existant (espaces cultivés ou bâtis, pistes et sous les lignes haute tension sur le plateau).</p> <p>Autour du Parc solaire, la bande OLD (obligation légale de débroussaillage) couverte par des EBC au POS, a été déclassée afin de permettre son entretien.</p>
<p>EBC du POS supprimés par le PLU ◆ = 72,5 ha</p>	





## 4.9 Justification des emplacements réservés

Les Emplacements Réservés sont repérés sur les plans conformément à la légende auxquels s’appliquent les dispositions du code de l’urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant. La construction est interdite sur ces terrains, bâtis ou non.

Les bénéficiaires de ces dispositions sont les collectivités publiques ou les titulaires de services publics pour l'aménagement de voirie, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.

Intitulé	Exemple de représentation graphique
Emplacements Réservés définis par l'article R151-34 du code de l'urbanisme	

Le droit de délaissement : le propriétaire d'un terrain situé en Emplacement Réservé ou grevé d'une servitude peut mettre en œuvre son droit de délaissement, dans les conditions et délais prévus aux articles L152-2, L311-2 ou L424-1 du code de l'urbanisme.

Les Emplacements réservés du PLU de Néoules ont pour objet :

- L'aménagement d'aires de stationnements paysagers dans et autour du village : un de ces espaces accueillera également une halte routière accessible à pieds depuis le cœur du village. L'objectif consiste à développer un maximum d'espaces de stationnement dans le village pour inciter les usagers à se déplacer à pied entre les équipements publics et les commerces. Par ailleurs il est indispensable de rééquilibrer les espaces de stationnement (plus nombreux au nord du centre, qu'au sud). Ainsi, et au regard des projets urbains prévus en OAP, il est indispensable de prévoir du stationnement au sud du centre-voilage.
- La création de logements locatifs sociaux. L'objectif consiste à créer un ensemble de logements collectifs sociaux, intégré à la morphologie villageoise, proche du centre-ville et accessible aux loyers modérés.

- L'aménagement d'espaces publics et de jardins, espaces verts dans et autour du village. L'objectif consiste à aménager des espaces publics de qualité, pour les habitants du centre-ville et les manifestations locales de type « fêtes du village ». Ces espaces publics seront aménagés sous forme de jardins lorsque ceux-ci jouxtent un espace agricole. Ainsi des jardins familiaux, jardins partagés pourront également être prévus.
- L'aménagement, l'élargissement et l'extension de voies internes aux zones résidentielles. L'objectif consiste à aménager progressivement la desserte des zones résidentielles.
- La création de voie (exemple ER n°7) permettra de finaliser le maillage entre la rue de Provence, et la rue de la République : cette voie fait partie du projet d'OAP n°2 (voir document n°3 du PLU). L'ER n°7 est central (et non plus en limite séparative comme elle l'était au POS antérieur), afin de distribuer au mieux le terrain et de mettre en place le projet urbain traduit en OAP. Le principe reste le même : relier les logements sociaux (situés dans l'ex cave coopérative) à l'entrée sud du village (côté écoles – nouvelle mairie). Ce principe avait été préalablement défini dans le Schéma de Cohérence Urbaine de Néoules, document réalisé par la Commune et le CAUE du Var en 1995.

## 4.10 Justification du patrimoine culturel, historique ou écologique protégé par le PLU

### 4.10.1 Le patrimoine historique et archéologique de la commune de Néoules<sup>21</sup>

Sur le territoire communal, il existe une zone de présomption de prescription archéologique (ZPPA) sur le site de Notre-Dame de Trians, probablement une villa romaine avec des sépultures.

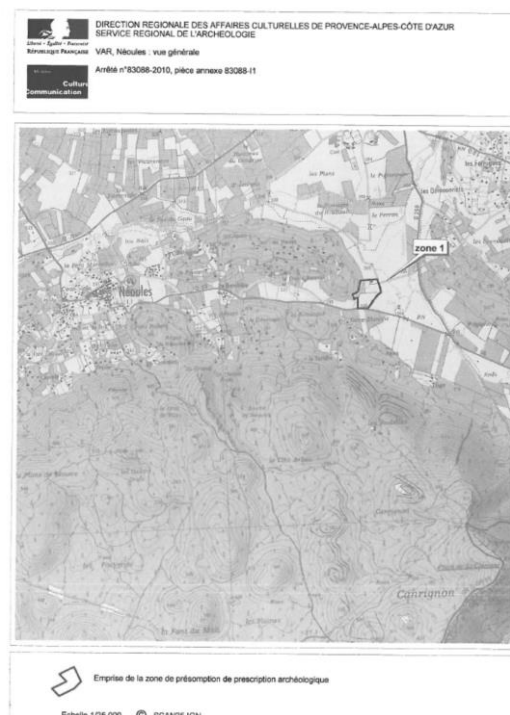
Il existe également 12 autres sites recensés sur la commune, sont deux situées dans des zones urbanisable proches du village (Font Gayeaux et la Font Robert, tous deux d'époque Romaine). Au-dessus de la Baume de Néoules, à Saint Thomé, sont recensés 3 sites dont 2 habitats fortifiés du Moyen-Age (Castrum) de Saint Thomé et la La Servette, et Camp Vignon (oppidum de l'Age du Fer).

Dans les dispositions générales du règlement du PLU, il est précisé que « *dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application du code du patrimoine portant réglementation des fouilles archéologiques. Afin d'éviter des difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional d'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours, il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme dès que des esquisses de plans de construction sont arrêtées à l'adresse suivante :*

**DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES - SERVICE REGIONAL DE L'ARCHEOLOGIE - Bâtiment Austerlitz  
21 Allée Claude Forbin - CS 80783 - 13625 AIX EN PROVENCE  
Cedex 1**

*Cette procédure permet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique. »*

Une cartographie associée, dans les annexes au règlement (document 4.1.4), permet la localisation de cette ZPPA.



<sup>21</sup> Source : Contribution du Département, décembre 2015

## 4.10.2 Le patrimoine bâti dont la protection sera inscrite au document de PLU

### Rappel du code de l'urbanisme – article L151-19



L'article L151-19 du code de l'urbanisme dispose que le règlement 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 ».

### Rappel du code de l'urbanisme – article R151-41

L'article R151-41 du code de l'urbanisme dispose : « Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement peut (...)3° identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs. ».

### Identification du patrimoine à protéger



Ils sont représentés graphiquement sur les plans de zonage, documents graphiques 4.2.







Intitulé	Exemple de représentation graphique
patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural défini par l'article R151-41 du code de l'urbanisme	Élément ponctuel :  Élément linéaire : 

Les éléments faisant l'objet de cette désignation sont répertoriés dans le document 4-1-4 et identifiés aux documents graphiques par un losange vert.

Le document 4-1-4 traite le patrimoine sous forme de « fiches patrimoines » localisant avec précision le bâtiment concerné et précisant les prescriptions de nature à assurer sa préservation.

Exemple :

PATRIMOINE Commune de Néoules	
1	L'Eglise Saint-Jean Baptiste
<b>Situation</b>	
	
Parcelle	C 235
Propriétaire (public ou privé)	Commune de Néoules
<b>Prescriptions de nature à assurer sa préservation</b>	
Seuls sont autorisés les travaux de rénovation et de réhabilitation à condition qu'ils soient réalisés en préservant la forme, le volume, les ouvertures et la hauteur existante de la construction identifiée. En tout état de cause, les travaux entrepris sur cette construction devront respecter et conserver le style architectural d'origine de la construction, ainsi que les matériaux et les techniques traditionnelles de construction.	

FICHE PATRIMOINE Commune de Néoules	
10	Murs historiques
<b>Situation</b>	
	
	
	
	
<b>Prescriptions de nature à assurer leur préservation</b>	
Seuls sont autorisés les travaux de réhabilitation des murs. Ces travaux devront respecter et conserver le style architectural d'origine, ainsi que les matériaux et les techniques traditionnelles de construction.	

### 4.10.3 Le patrimoine bâti, pouvant changer de destination

Des bâtiments sont identifiés au zonage par une étoile rouge : ils peuvent faire l'objet d'un changement de destination (équipements publics) qui ne compromet pas la qualité paysagère du site (art L151-11 du CU) : Le projet de changement de destination pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières s'il est de nature à augmenter le nombre de personnes exposées à un risque naturel ou s'il ne contribue pas à la réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens.

Trois bâtiments situés en zone N (naturelle) font l'objet de cette désignation, il s'agit :

- ↪ **du bastidon du transformateur**, situé à proximité du parc solaire, au sud du territoire : la réhabilitation du bastidon et son changement de destination sont autorisés, à condition que le changement de destination soit à usage d'accueil du public ou nécessaires aux services publics, ou encore à destination d'une activité agro sylvo pastorale.
- ↪ **de la bergerie de la Verrerie**, située à proximité du parc solaire, au sud du territoire : la réhabilitation de la bergerie et son changement de destination sont autorisés, à condition que le changement de destination soit à usage d'accueil du public ou nécessaires aux services publics, ou encore ou encore à destination d'une activité agro sylvo pastorale.
- ↪ **de la salle de spectacle de Chateauloin** : sa destination autorisée est à usage d'accueil du public, de salle d'art et de spectacle ou nécessaire aux services public.

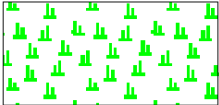
### 4.10.4 Le patrimoine protégé pour des motifs écologiques

Le plateau de la Verrerie est protégé pour motifs écologiques :

☒ Voir le chapitre 7 du présent rapport de présentation : « *Analyse de la prise en compte du souci de préservation et de mise en valeur de l'environnement et effets et incidences attendus de la mise en œuvre du PLU* ».

### 4.10.5 Terrains cultivés et espaces non bâtis en zones urbaines à conserver et protéger

Dans la zone urbaine Ua (village), ont été identifiés des terrains cultivés, des jardins et des espaces non bâtis nécessaires à la « respiration du village ». Ces espaces sont inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Intitulé	Exemple de représentation graphique
Terrains cultivés et espaces non bâtis à protéger en zones Ua :	

## 4.11 Solutions alternatives écartées et projets non retenus

### **Projet non retenu : La possibilité de créer des zones « Af » :**

Le PADD prévoit la possibilité d'instaurer des zones « Af », zones potentiellement agricoles, à défricher en vue d'une future mise en culture. Pour pouvoir les identifier la commune a organisé des ateliers agricoles invitant les agriculteurs locaux à venir présenter leurs projets de (re)conquête agricole.

Malgré la tenue de deux ateliers agricoles, le 18 février 2016 et le 30 juin 2016, aucun projet n'a été identifié par les professionnels.

En conséquence, le PLU de Néoules ne propose pas de zones « Af » dans son projet de 2017. Toutefois, lors d'une modification / révision ultérieure, cette possibilité lui sera offerte.

### **Projet non retenu : La définition d'une zone U définissant uniquement les secteurs desservis en assainissement collectif :**

Cette proposition n'aurait permis qu'un développement trop faible de la commune. En effet, la municipalité souhaite développer la constructibilité au-delà de la zone d'assainissement collectif, en permettant de construire en ANC (assainissement non collectif). En conséquence, ce scénario n'a pas été retenu.

*Extrait de la présentation effectuée lors de la PPA n°2 du 30 juin 2016 :*

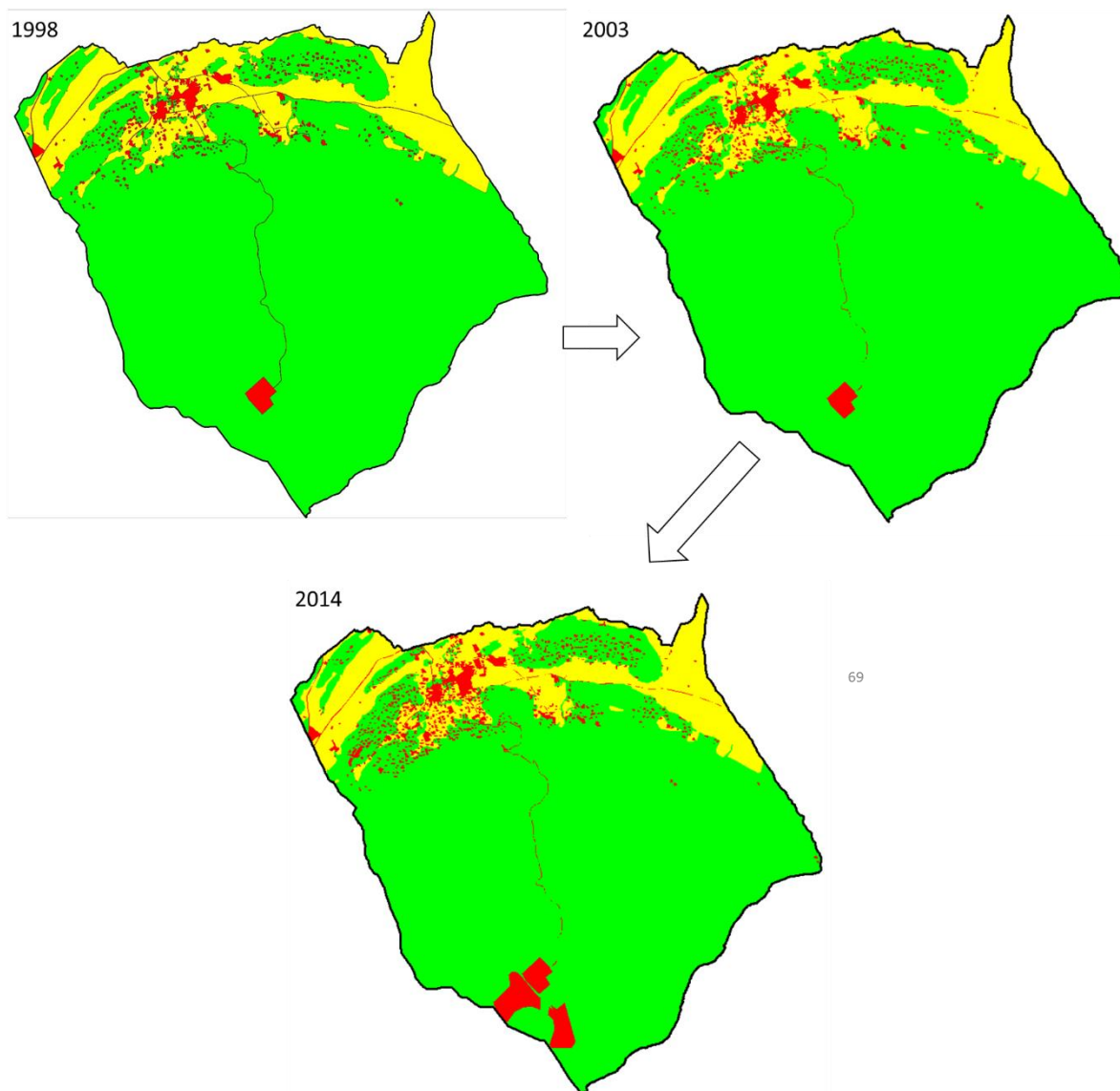


## Chapitre 5 : Analyse de la consommation d'espaces naturels agricoles ou forestiers et comparatif POS/PLU

### 5.1 Consommation de l'espace ces 10 dernières années

#### 5.1.1 Evolution de l'occupation du sol

Superficie communale : 2508 hectares



	En 1998 (en hectares)	En 2003 (en hectares)	En 2014 (en hectares)	Evolution 2003-2014 (en hectares)
Artificialisé	74	81,3	134,6	+ 53,3 hectares soit une progression de 65% des espaces artificialisés
Agricole	386,2	380,3	370,4	-9,9 hectares soit une diminution de 2,6% des espaces agricoles
Naturel dont forestier	2047,8	2046,4	2003	-43,4 hectares soit une diminution de 2% des espaces naturels

Remarque : au cours des 10 dernières années (2003-2014), la variation des espaces artificialisés est en partie dû à la création du parc solaire qui représente 34, 5 hectares. L'artificialisation des sols par les constructions et aménagements dans l'enveloppe urbaine correspondent à 18,8 hectares, soit une évolution de + 23% d'espace artificialisés.

### 5.1.2 Méthodologie de l'analyse de l'évolution de l'occupation du sol

Au cours de l'élaboration du PLU, une analyse comparative de l'occupation du sol en 1998, 2003 et en 2014 a été réalisée à partir de photographies aériennes (ortho photo). Ce travail permet de connaître l'évolution des espaces naturels, cultivés et artificialisés entre 1998, 2003 et 2014 (tous les chiffres sont en hectares). Le travail a consisté en une numérisation des espaces artificialisés, cultivés et naturels. Les supports utilisés sont des images aériennes numérisées. Le logiciel utilisé est Map Info 10. La digitalisation reste subjective car faite par observation visuelle.

L'ESPACE ARTIFICIALISE (SURFACIQUE ROUGE): La digitalisation de l'espace artificialisé englobe toutes les surfaces « bâties » (c'est-à-dire les espaces construits en dur tels que les bâtiments, zones d'activités ....) et les surfaces « sous influence urbaine » qui correspondent aux espaces qui ne sont ni naturels, ni cultivés (espaces de loisirs, jardins privés, parkings...). Les réseaux routiers font partie des espaces artificialisés.

L'ESPACE CULTIVE (SURFACIQUE JAUNE) : Cet espace comprend les cultures, les prairies naturelles ou temporaires (herbe ou plantes fourragères destinées à l'alimentation du bétail) et les friches agricoles. Il est important de préciser que la digitalisation de l'espace cultivé ne correspond pas aux limites parcellaires.

L'ESPACE NATUREL (SURFACIQUE VERT) : Il a été créé par défaut, c'est-à-dire en substituant à l'espace total communal, l'espace artificialisé et l'espace cultivé.

## 5.2 Comparatif POS/PLU

### 5.2.1 Comparaison POS /PLU

Zones du PLU	Superficie (en hectares)		
Ua (centre village)	4,74	<b>178.3 ha</b>	
Uaj (jardins et courettes du centre village)	0,81		
Uah (hameaux)	1,8		
Ub (première couronne urbaine)	26,7		
Ubg (zonage à gabarits)	0,67		
Uc (seconde couronne urbaine)	21,2		
Ucg (zone à gabarits)	2,7		
Ud (quartiers résidentiels ANC)	101,4		
Uda (quartiers au-dessus du forage des Clos)	13		
Udg (zone à gabarits)	3,2		
Uea (zone économique Les Croys)	1,33		
Ueb (zone économique Les Croys)	0,76		
1AUa (renouvellement urbain)	0,28		<b>1,1 ha</b>
1AUb (renouvellement urbain)	0,63		
1AUc (renouvellement urbain)	0,15		
Nt (pôle cirque)	0,50	<b>Secteurs de la zone naturelle du PLU = 41.8 ha</b>	
Ns (équipements publics et sportifs en milieu naturel)	6,82		
Npv (parc solaire)	34,5		
N (zones naturelles)	1827,66	<b>Zone naturelle du PLU = 1937.8 ha</b>	
Nh (zone naturelle habitée – non constructible sauf extensions)	124,8		
A (zonage agricole classique)	228,9	<b>Zonage Agricole du PLU = 349 ha</b>	
Aj (zonage agricole de jardins)	27,3		
Ap (zone agricole paysagère)	92,8		

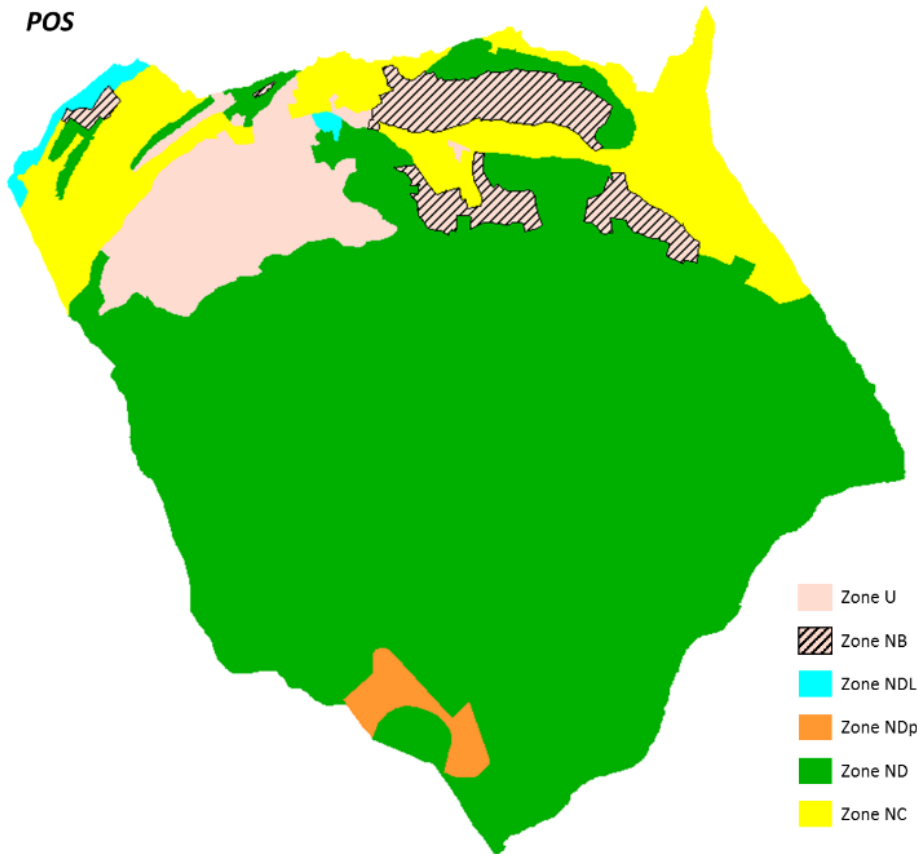
**Au PLU : + 42,60 ha de zone Agricole, par rapport au POS.**

**Au PLU : - 131,44 ha de zone constructible, par rapport au POS.**

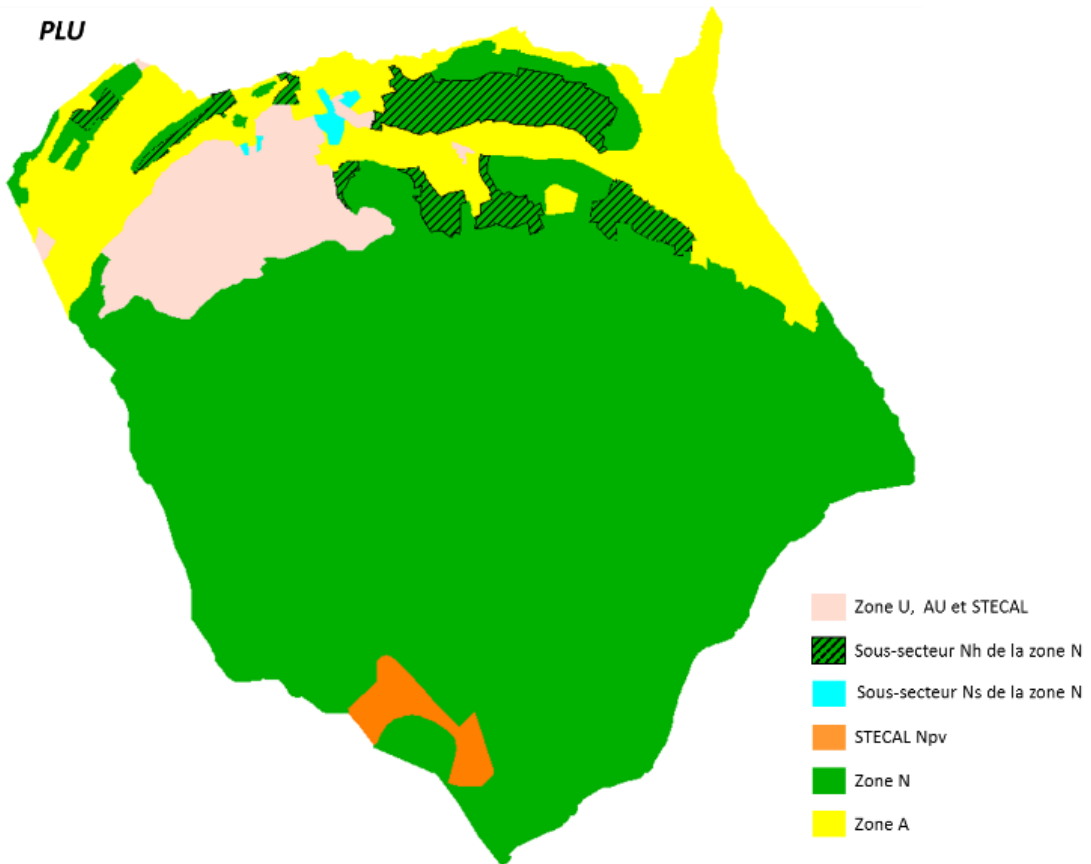
Zones du POS	Superficie (en hectares)	
UA	3,58	<b>192,94 ha</b>
UAa	1,87	
UAb	0,28	
UAc	0,10	
UB	23,25	
UBa	1,88	
UBb	5,17	
UC	133,2	
UCa	11,63	
UCb	9,90	
UCc	2,08	
<b>NB</b>	<b>117,9</b>	
NDL	17,87	<b>Zone naturelle du POS = 1890,76 ha</b> <b>Zone agricole du POS = 306.40 ha</b>
NDP (parc solaire)	34,5	
ND	1838,29	
NC	306,40	

**Cartographies simplifiées des zones du POS et du PLU :**

**POS**

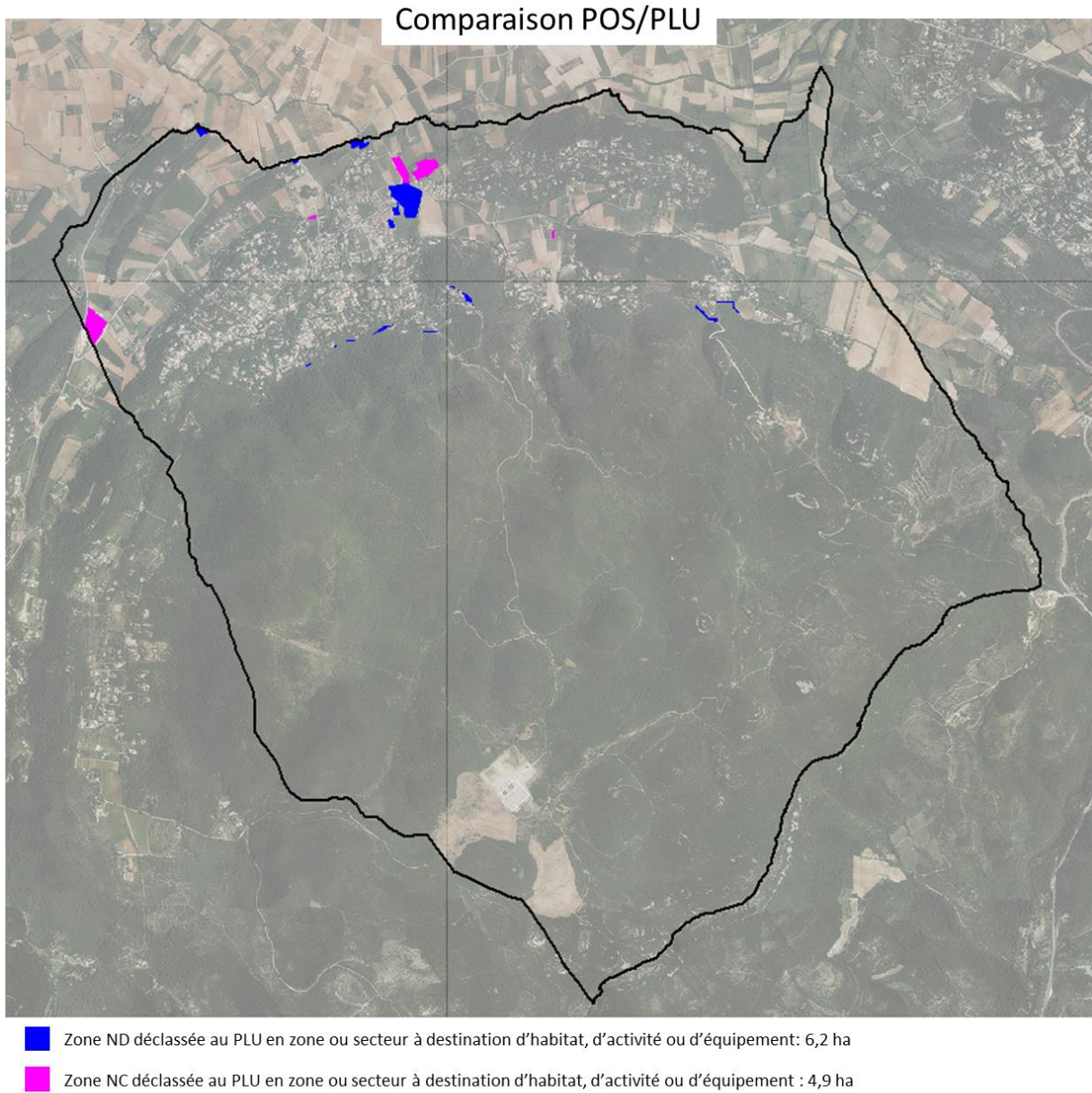


**PLU**



### 5.2.2 Analyse de la consommation d'espaces naturels et agricoles entre le POS et le PLU

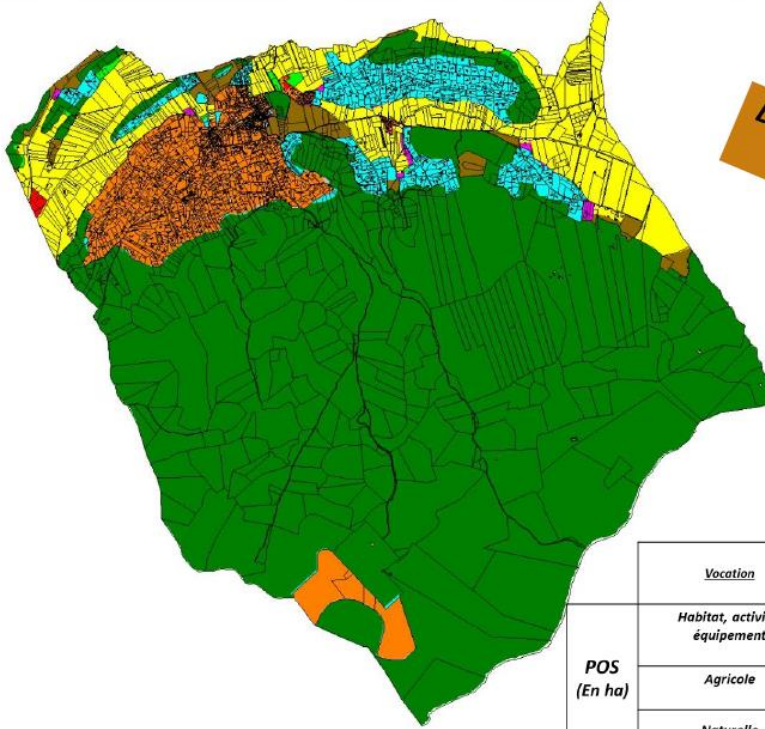
Ci-après : extraits de la présentation effectuée en CDPENAF (28 juin 2017)



# Comparatif POS/PLU

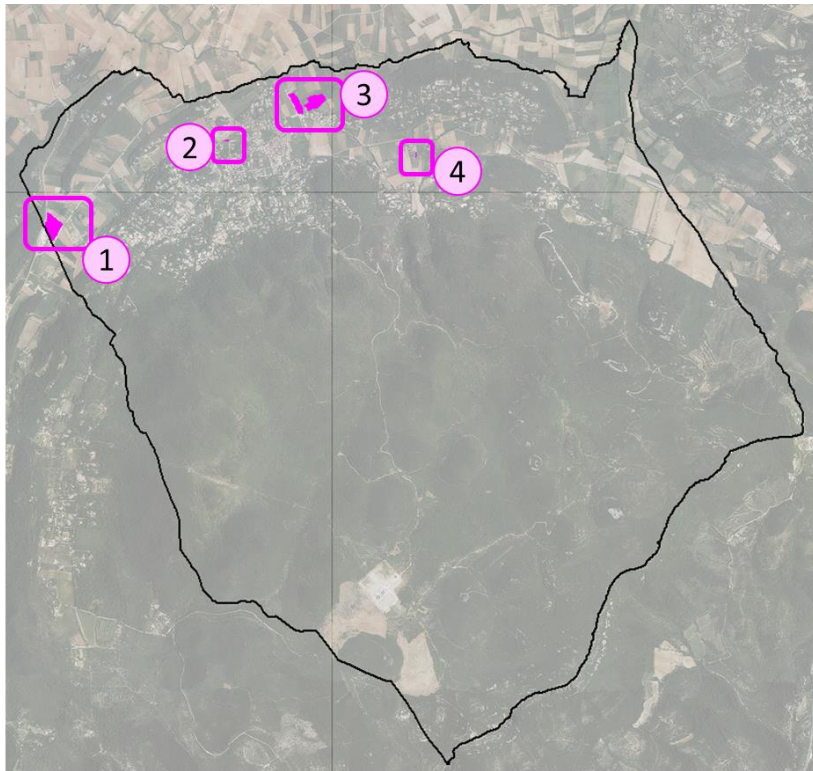
Actuellement RNU  
POS caduc : 27 mars 2017

Détails des déclassements dans les  
pages suivantes



		PLU (superficie en ha)		
<u>Vocation</u>		Habitats, activités, équipements	Agricole	Naturelle
<b>POS (En ha)</b>	Habitat, activité, équipement	208,4	6,6	130,5
	Agricole	3,9	295,2	6,5
	Naturelle	6,2	45,3	1805,3

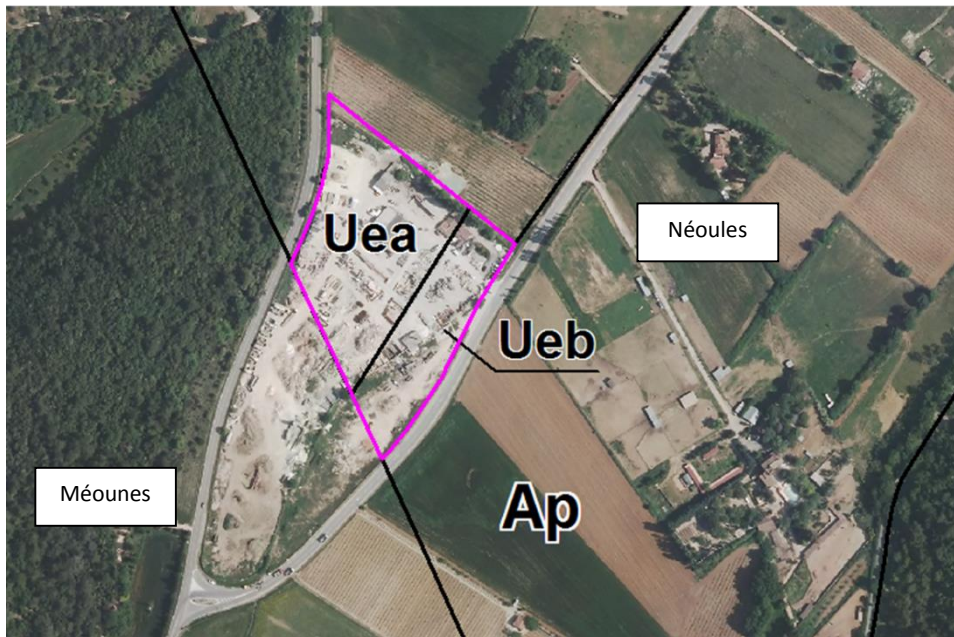
### 5.2.2.1 Déclassements de zones agricoles « NC » du POS



- 1 NC vers Ue : 2 hectares
- 2 NC vers Ns : 0,1 hectare
- 3 NC vers Ns : 2,3 hectare  
NC vers Uc: 0,4 hectare
- 4 NC vers Uah: 0,1 hectare

Localisation des espaces classés NC au POS, déclassés au PLU en zone ou secteur à destination d'habitat, d'activité ou d'équipement

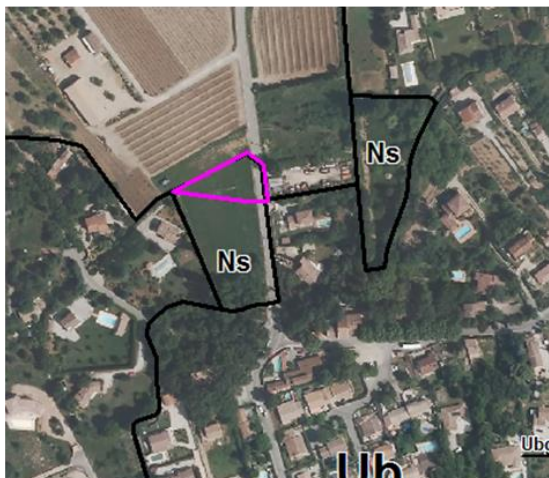
- 1 NC vers Uea : 1,3 hectare et Ueb: 0,7 hectare



☒ Voir le chapitre 4.3.5 justifiant la zone Ue des Croys.

Le sud du terrain est situé sur la commune de Méounes.

2 NC vers Ns : 0,1 hectare

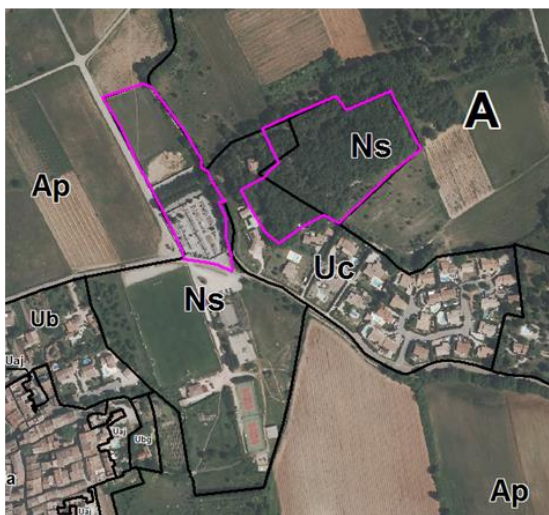


☒ Le secteur Ns correspond aux équipements publics (existants ou en prévision). Un emplacement réservé est positionné sur les terrains (qui devraient être acquis prochainement par délibération du conseil municipal).

C'est ici que devrait être aménagée la halte routière qui accueillera les cars du Département.

Conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme la zone agricole peut autoriser des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs. La commune a fait le choix d'identifier les sites susceptibles d'accueillir des équipements publics, en les classant en secteur « Ns » et non en zone A.

3 NC vers Ns : 1 et 1,3 hectare  
NC vers Uc : 0,4 hectare

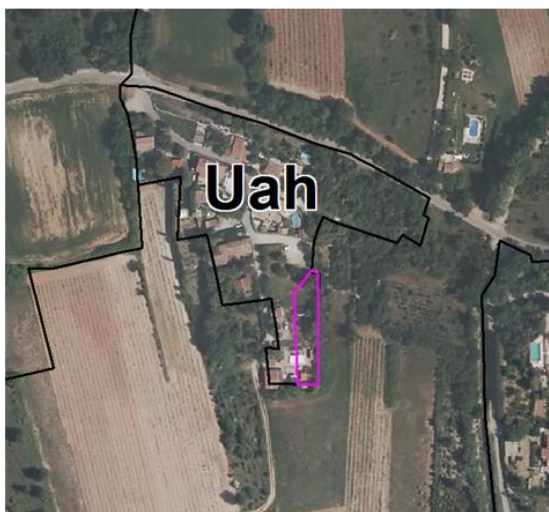


☒ Le secteur Ns correspond aux équipements publics (existants ou en prévision). Un emplacement réservé est positionné sur les terrains qui ne sont pas encore communaux.

Les deux secteurs identifiés ci-contre sont : le cimetière, et le futur centre d'accueil de loisirs sans hébergement (centre aéré pour les enfants).

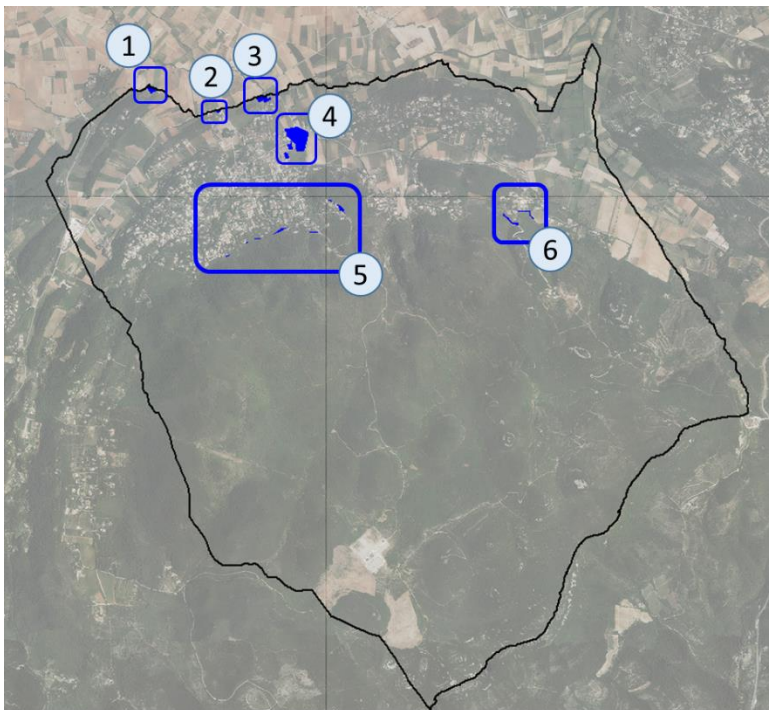
Conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme la zone agricole peut autoriser des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs. La commune a fait le choix d'identifier les sites susceptibles d'accueillir des équipements publics, en les classant en secteur « Ns » et non en zone A.

4 NC vers Uah : 0,1 hectare



☒ l'intégralité de la parcelle a été reclassée en hameau « Uah ».

### 5.2.2.2 Déclassés de zones naturelles « ND » du POS



- ① ND vers Nt : 0,5 hectare
- ② ND vers Nh : 0,1 hectare
- ③ ND vers Nh : 0,6 hectare
- ④ ND vers U et Ns et AU : 3,7 hectares
- ⑤ ND vers Ud: 0,8 hectare
- ⑥ ND vers Nh: 0,5 hectare

*Localisation des espaces classés ND au POS, déclassés au PLU en zone ou secteur à destination d'habitat, d'activité ou d'équipement*

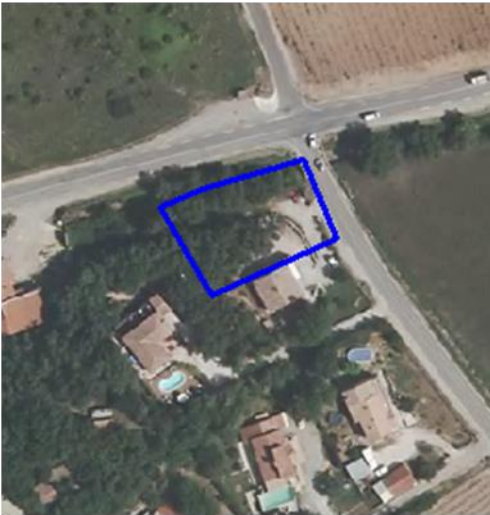
1 ND vers Nt : 0,5 hectare



☒ L'école de cirque était située au POS dans une zone Naturelle. Le PLU reclasse cette construction existante au sein d'un STECAL « Nt ».

Voir la justification du STECAL, au chapitre 4.3.9

2 ND vers Nh : 0,1 hectare

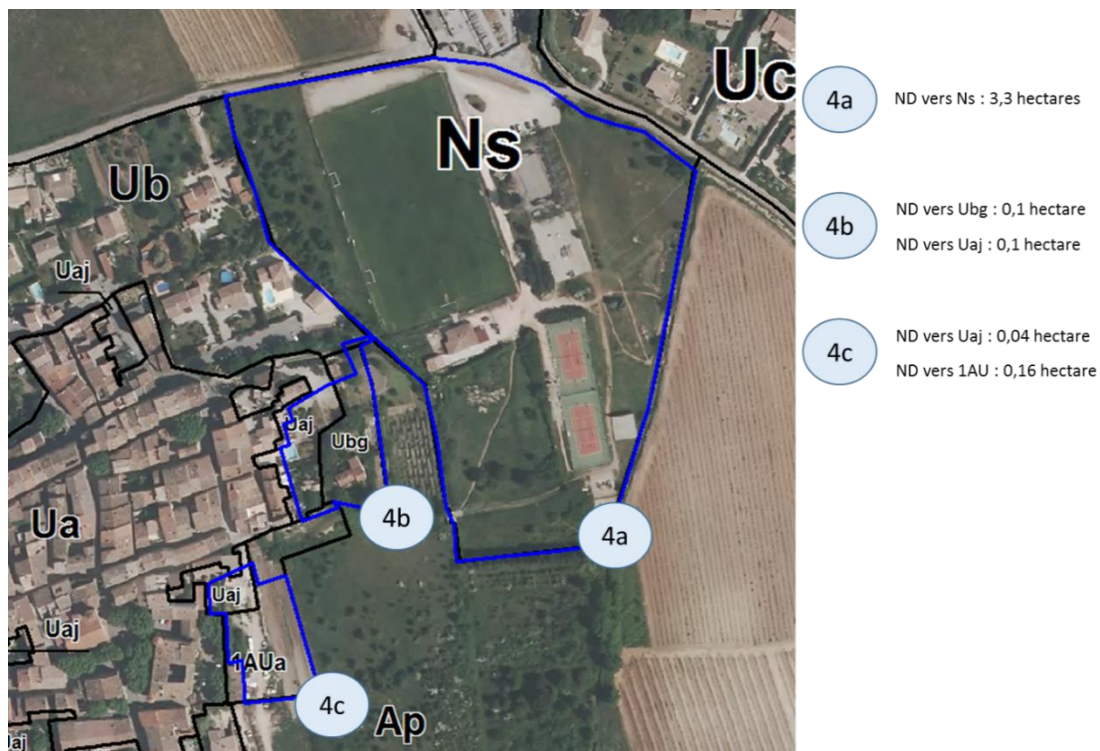


☒ Cet espace classé en zone Naturelle au POS est partiellement artificialisé, rattaché à une construction existante, il est ceinturé par des voies. Le PLU identifie cet espaces en Nh, sous-secteur bâti de la zone N.

3 ND vers Nh : 0,6 hectare



☒ Cet espace classé en zone Naturelle au POS est bâti. Le PLU identifie cet espaces en Nh, sous-secteur bâti de la zone N.



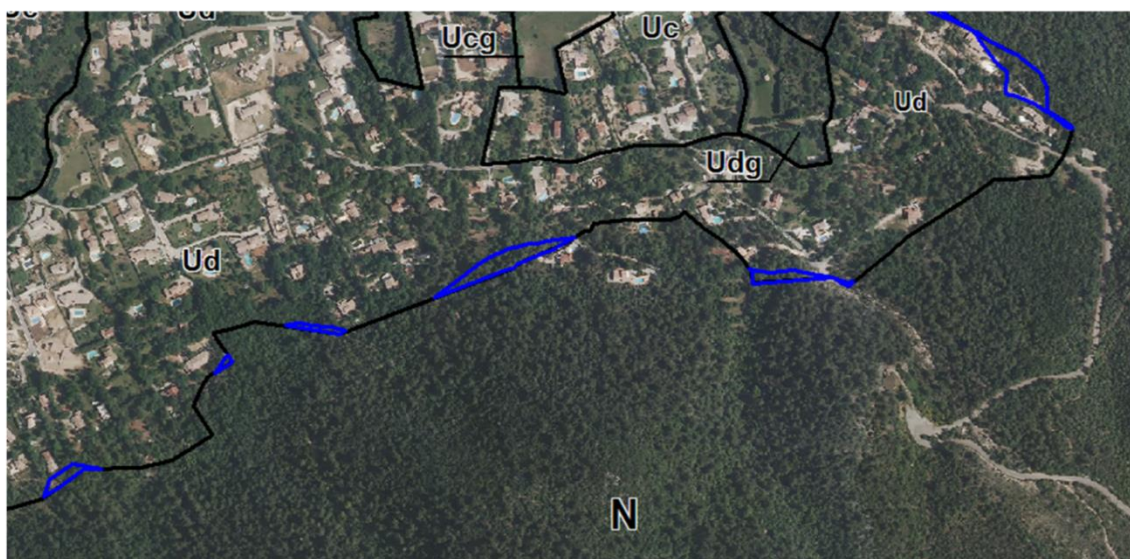
4a : le sous-secteur Ns de la zone N accueille des équipements sportifs existants à proximité du village.

4b : le sous-secteur Ubg de la zone Ub est un espace aujourd'hui partiellement bâti, en contact direct avec le village et pour lequel le règlement prévoit que toutes nouvelles constructions doivent s'inscrire au sein des gabarits, traduits en polygone d'emprise maximale des constructions, sur les documents graphiques du PLU.

4b et 4c : Les sous-secteurs Uaj de la zone Ua constituent des jardins ou des courettes à préserver, situés au contact de l'enveloppe du village.

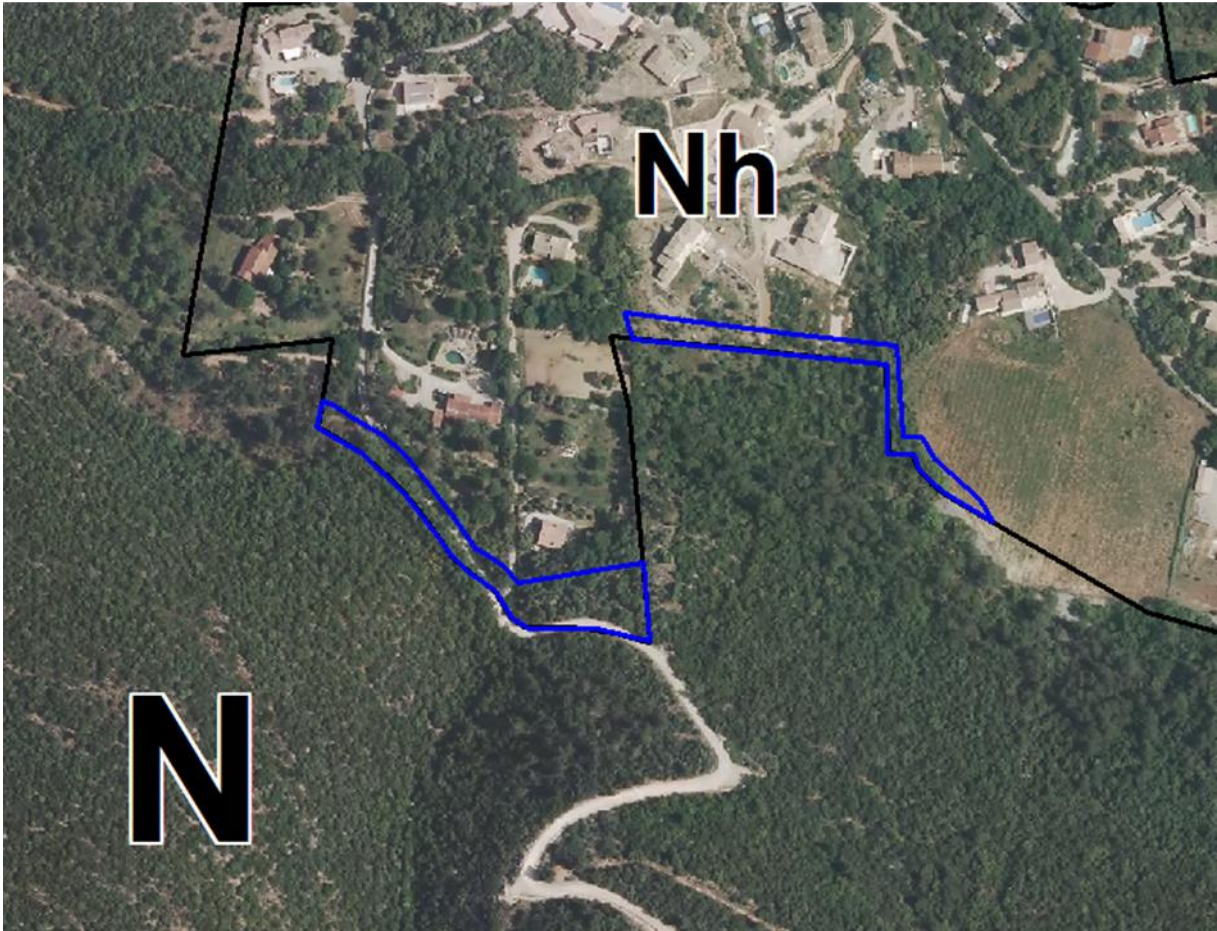
4c : la zone 1AUa fait partie du projet d'ensemble de création d'un nouvel espace identitaire pour le village. Cet espace est intégré dans l'OAP n°1 « axe château- Mairie ».

5 ND vers Ud : 0,5 hectare



⊗ Il s'agit d'ajustements à la parcelle liés au décalage existant entre le cadastre utilisé pour la réalisation du zonage du POS et celui plus récent et mieux géo référencé utilisé dans l'élaboration du PLU.

6 ND vers Nh : 0,8 hectares



☒ Il s'agit d'ajustements à la parcelle liés au décalage existant entre le cadastre utilisé pour la réalisation du zonage du POS et celui plus récent et mieux géo référencé utilisé dans l'élaboration du PLU.

Le classement en Nh, ne permet pas la réalisation de nouvelle construction à destination d'habitation.

## Chapitre 6 : Pourquoi le PLU de Néoules ne comporte pas d'évaluation environnementale ?

La prise en compte des thématiques environnementales est un enjeu fort pour la municipalité. Comme vu dans l'état initial de l'environnement, la commune n'est pas directement concernée par un site du réseau N2000, de fait le projet communal (PADD) comportant un projet environnemental a été soumis par la commune à une demande d'examen au cas par cas, afin de définir l'éligibilité du projet de PLU à évaluation environnementale. Cette saisine de l'Autorité Environnementale a présenté les effets et incidences prévisibles du projet communal sur l'environnement.

La demande d'examen au cas par cas, envoyée par la commune, a été enregistrée par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) sous le numéro CU-2016-93-83-12, le 03 août 2016.


En date du 30 Août 2016, la MRAE a fait une demande de compléments au dossier de saisine. Le document de la saisine initiale a été complété et envoyé à la MRAE (document ci-après) qui a émis une décision motivée sur la non éligibilité du projet de PLU à évaluation environnementale, en date du 8 septembre 2016.

Cette décision motivée comportait une erreur sur le nombre d'habitants. La commune a par conséquent demandé le retrait de la décision et l'envoi d'une nouvelle décision.

La décision motivée rectifiée datant du 21 novembre 2016, indique que « **Le projet de plan local d'urbanisme situé sur le territoire de Néoules (83) n'est pas soumis à évaluation environnementale.** »

### 6.1 Saisine de l'autorité environnementale

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
Liberté Egalité Fraternité  
DÉPARTEMENT DU VAR



COMMUNE DE NÉOULES

Néoules, le 02 Août 2016.

DIRECTION REGIONALE DE  
L'ENVIRONNEMENT, DE  
L'AMENAGEMENT ET DU  
LOGEMENT PACA  
Service Connaissance, Aménagement  
Durable, Evaluation (SCADE)  
16, Rue Zattara - CS 70248  
13331 MARSEILLE CEDEX 3

SERVICE URBANISME  
Téléphone : 04 94 72 75 02  
Courriel : urbanisme@neoules.fr  
Objet : Saisine Autorité Environnementale  
procédure au cas par cas  
Nou.éL : AG/JF/BJ/061-2015

Monsieur le Directeur,


Conformément au chapitre IV du titre préliminaire du livre Ier de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme, je vous consulte dans le cadre de mon projet de Plan Local d'Urbanisme afin de déterminer l'éligibilité à l'évaluation environnementale.

Je joins à cette saisine le formulaire renseigné pour un examen au cas par cas tel qu'il figure sur votre site internet : <http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/examen-au-cas-par-cas-r1425.html>



Je vous rappelle que, selon l'article R.104-32 du Code de l'Urbanisme, vous disposez de deux mois afin de me notifier votre décision. L'absence de réponse de votre part au terme de ce délai vaudra obligation de réaliser une évaluation environnementale.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de mes plus cordiales salutations.

André GUIOL,  
Maire de Néoules.



Place de la Liberté - 83136 NÉOULES  
Téléphone : 04 94 37 22 77  
Télécopie : 04 94 37 22 78  
Email : mairie@neoules.fr  
Site internet : www.neoules.fr

*Ci-dessous, et pages suivantes, le dossier transmis à l'autorité environnementale en aout 2016.*

*L'intégralité des cartes sont issues du présent rapport : CHAPITRE 3 « état initial de l'environnement » :*

**P**lan  
**L**ocal  
d'**U**rbanisme

Département du Var  
Commune de :

**Néoules**

# Elaboration du PLU

## Dossier de saisine de l'Autorité Environnementale

**Complément à la saisine du 3 Août  
suite à la demande faite par la  
DREAL en date du 30 Août 2016**

*D'après l'annexe 2 du document  
« Procédures d'examen au cas par cas des PLU et Cartes communales »  
rédigé par la DREAL en date du 07/01/2016*



begeat  
les solutions d'urbanisme

AMENAGEMENT  
URBANISME  
ENVIRONNEMENT  
PAYSAGE  
DEVELOPPEMENT

www.begeat.fr  
131, Place de la Liberté  
83000 Toulon  
Tél : 04 94 93 58 17  
Fax: 04 94 09 20 34  
Mail: contact@begeat.fr

GESTIN ARCHITECTES  
AV. LIBERTÉ 83000 TOULON

La page 2 est une page blanche.

Page 3 sur 30

✂ Les éléments complémentaires sont identifiés par le symbole ✂ dans le formulaire

### A. Intitulé du document

<b>Document concerné ( :</b>	PLU de la commune de Néoules dans le département du Var (83)
<b>Procédure concernée</b>	Élaboration prescrite le 29 septembre 2014

### B. Identification de la personne publique responsable

<b>Personne publique compétente en charge du document d'urbanisme :</b>	Monsieur le Maire de Néoules <b>Monsieur André GUIOL</b>
<b>Nom et adresse du demandeur :</b>	Monsieur le Maire de Néoules Place de la Liberté 83136 Néoules
<b>Nom, numéro de téléphone et adresse mail du correspondant :</b>	Tel : 04 94 37 22 77 Fax : 04 94 37 22 78 Mail : <i>mairie@neoules.fr</i>

### C. Description des caractéristiques principales du document

Renseignements sur le territoire concerné	
<b>Nombre et noms des communes concernées</b>	Une seule commune : Néoules
<b>Nombre d'habitants concernés</b>	2.573 habitants (Données INSEE 2013)
<b>Superficie du territoire</b>	<b>2508 hectares :</b> <b>78,7% occupés par des espaces naturels</b> <b>14,5% occupés par des espaces agricoles</b> <b>6,8% artificialisés (dont une centrale photovoltaïque au sol)</b>

### Contexte de la planification

**Le territoire est-il couvert par des documents de planification exécutoires (SCoT, SDAGE, SAGE, PDU, autres documents d'urbanisme) ?**  
**Ont-ils fait l'objet d'une évaluation environnementale ?**

La commune fait partie du périmètre du SCOT de la Provence Verte, actuellement en révision.  
Elle est concernée par le SDAGE Rhône Méditerranée, et fait partie du bassin versant du Caramy couvert par le contrat de rivière Caramy –Issole.  
Elle fait partie du périmètre de préfiguration du Parc Naturel Régional de la Sainte Baume et du périmètre du PAPI intention Argens.  
**Les documents approuvés ont fait l'objet d'une évaluation environnementale.**

**Quels sont les objectifs et orientations définis, s'il y a lieu, dans le PADD ?**  
→ Fournir le PADD du document concerné

Commune de Néoules

Elaboration du PLU \_ Saisine de l'Autorité Environnementale\_ Demande d'examen au Cas par Cas (Compléments 09/16)

**Le projet communal se décline en quatre orientations générales :**

- 1 / L'AMBITION URBAINE DE NEOULES : CONFIRMER, RECENTRER ET PROLONGER LE CENTRE-VILLE**
- 2 / NEOULES, DES QUARTIERS OU IL FAIT BON VIVRE**
- 3 / LE PROJET AGRICOLE ET ECONOMIQUE DE NEOULES**
- 4 / UN TERRITOIRE A L'ENVIRONNEMENT PRESERVE**

**Le territoire est-il concerné par les dispositions de la loi Montagne et loi Littoral?**

Non

**Quels sont les objectifs et les grandes orientations poursuivis (ouverture à urbanisation de certains secteurs, réduction d'une zone agricole, réduction d'un EBC,...) ?**

Le PLU réduit environ 140 hectares de zones constructibles afin de :

- lutter contre l'étalement de l'urbanisation
- maîtriser la croissance démographique,
- éviter la sur-densification qui dénaturerait les paysages et le caractère rural de Néoules.

<i>Document d'urbanisme antérieur (POS)</i>	<i>Plan Local d'Urbanisme (PLU)</i>
Zones constructibles : environ 315 hectares	Zones constructibles : environ 175 hectares



L'estimation des surfaces de zones Naturelles agricoles, urbaines dont STECAL et à urbaniser au projet de PLU sont (valeur approximatives et arrondies):

- Zone Naturelles N : 1937 ha
- Zones Agricoles A : 360 ha
- Zones Urbaines U et STECAL : 214 ha
- Zones à urbaniser : 1 ha

- a. Correspond à la centrale photovoltaïque en exploitation. Pas de projet d'extension ou de création d'une nouvelle installation photovoltaïque sur le territoire : **34,5 ha**
- b. Correspond au poste électrique existant : **1,5 ha**
- c. Correspond au secteur des Croyes : espace à vocation économique partiellement existant. cf. ci-après : **3 ha**.
- d. Enveloppe urbaine réduite par rapport à l'enveloppe du POS : **175 ha**.



Commune de Néoules

Elaboration du PLU \_ Saisine de l'Autorité Environnementale\_ Demande d'examen au Cas par Cas (Compléments 09/16)

**Le projet sera-t-il soumis à d'autre(s) type(s) de procédure(s) ou consultation(s) réglementaire(s) (par ex : avis du Comité de massif, ...) ou fera-t-il l'objet d'une enquête publique conjointe avec une ou plusieurs autres procédures ?**

Le projet de PLU sera soumis à avis de la Commission de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

#### D. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure et caractéristiques de l'impact potentiel du projet

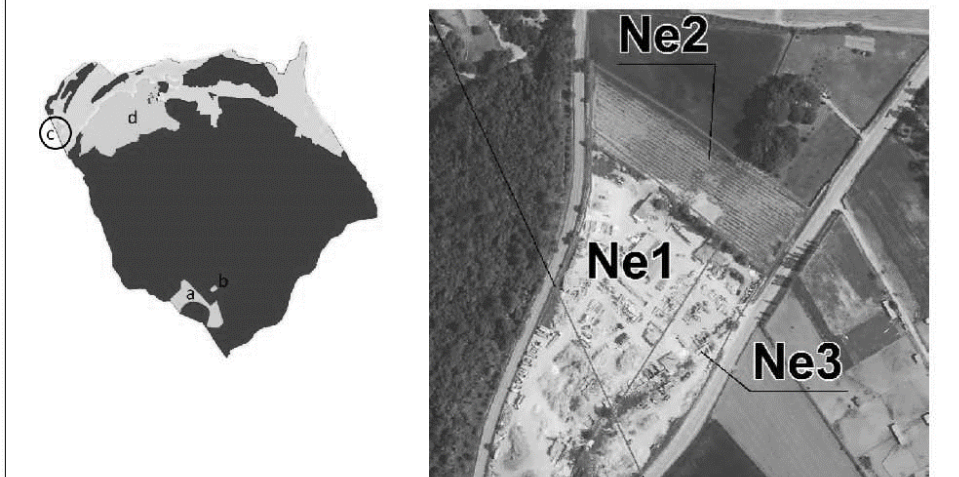
##### Consommation d'espace et étalement urbain (fournir des cartes permettant la localisation des secteurs concernés)

**Quels sont les objectifs du document en matière de maîtrise de la consommation d'espaces ?  
Quelle évolution par rapport aux tendances passées ?  
Si possible, chiffrer la consommation d'espace.**

Le PLU réduit environ 140 hectares de zones constructibles afin de lutter contre l'étalement de l'urbanisation et maîtriser la croissance démographique, d'éviter la sur-densification qui dénaturerait les paysages et le caractère rural de Néoules.



Le PLU consommerait environ 3 hectares d'espaces zonés agricoles au POS en vigueur. Cette consommation se situe au secteur des Croyes (« c » sur la carte) où actuellement 1 hectare (Ne2) est réellement agricole (Cf. figure ci-après). Il s'agit de l'extension de la zone à vocation économique



Le règlement de la zone Ne Le règlement définitif n'est pas à ce jour validé et fera l'objet d'un travail approfondi en phase 3 (« règlement-zonage »), afin d'assurer l'intégration paysagère du site, qui fait défaut aujourd'hui. Réglementation des plantations, clôtures, enseignes, façades, toitures des bâtiments. Le règlement n'autorisera que les activités économiques liées à l'activité existante (matériaux du BTP) et interdira toutes constructions à usage d'habitation, ou de commerces (autres que matériaux du BTP).

Commune de Néoules

Elaboration du PLU \_ Saisine de l'Autorité Environnementale\_ Demande d'examen au Cas par Cas (Compléments 09/16)

**Existe-t-il des secteurs à caractère naturel qui ont vocation à être urbanisés ? Si oui, lesquels ?**

Dans les futures zones U du PLU qui sont d'anciennes zones U du POS, des espaces aujourd'hui naturels sont voués à être bâtis. Le projet de PLU, dans ces espaces, prévoit le maintien d'une trame verte, par l'identification de boisements d'intérêt paysagers et écologiques par des EBC.

Par ailleurs, le règlement prévoit un coefficient de terres non imperméabilisées permettant de limiter l'imperméabilisation des sols. Ce gradient va crescendo de la zone Ua du village vers les zones U en périphérie de celle-ci.

**Sur quelles perspectives de développement (démographique, économique, touristique, d'équipements publics...) du territoire s'appuient ces objectifs en matière de maîtrise de consommation d'espaces ?**

La commune souhaite poursuivre un développement démographique raisonné, inférieur à la croissance connue ces dernières années, afin d'être compatible avec le niveau d'équipement communal (école, station d'épuration, réseaux dont celui d'ERDF, ...), soit inférieur à 1%/an.

Elle ne souhaite pas à l'horizon 2030 dépasser les 3500 habitants.

**Quelles sont les possibilités de densification du tissu urbain, d'utilisation des dents creuses, friches urbaines ont-elles été étudiées ?**

Une étude de densification a été réalisée. L'enveloppe urbaine a été réduite (-140 ha) et des densités sont appliquées aux différents quartiers à vocation d'habitat, afin de limiter la capacité d'accueil théorique du PLU à 3500 habitants.

Secteurs :	Densité moyenne théorique :
Centre ancien, centre villageois - Type 1	+ 40 logements à l'hectare + cours et jardins
Quartiers résidentiels semi-denses - Type 2 (ex UB)	De 15 à 25 logements à l'hectare
Quartiers résidentiels « paysagers » Type 3 (ex UC)	Environ 10 logements à l'hectare
Quartiers collinaires d'agrément	Densité maintenue, pas de nouvelles constructions à destination d'habitation

Aucune nouvelle zone urbaine dédiée à de l'habitat n'est prévue par le PLU hors de l'enveloppe urbaine du POS.

**Dans l'hypothèse d'une ouverture à l'urbanisation expliquer dans les grandes lignes, en fonction des zones concernés les impacts sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers, les impacts en matière de desserte, transport, équipement...**

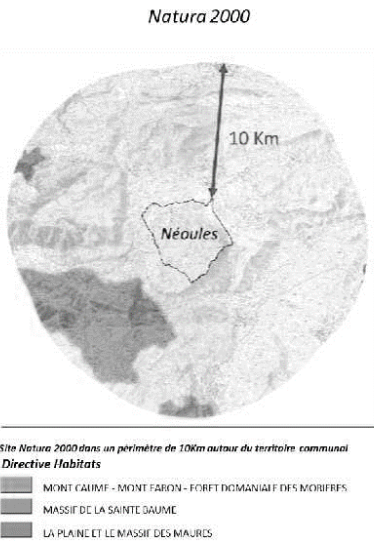
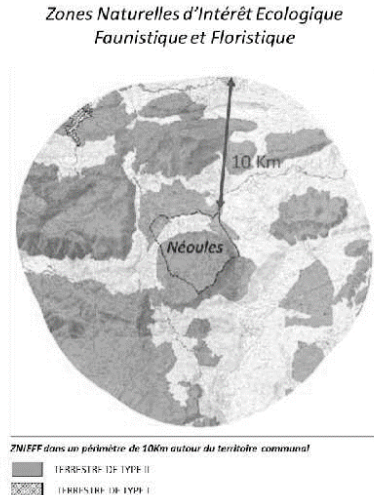
Le déclassement de zone NC du POS en zone Ne au PLU, s'effectue sur un espace à vocation économique existante. L'impact sur la zone agricole est la perte de 1 ha de terre cultivable.

Le PLU ne prévoit pas de déclassement de zone ND, dont l'occupation actuelle serait forestière, et n'a pas, par conséquence, d'incidence négative directe sur des espaces forestiers.



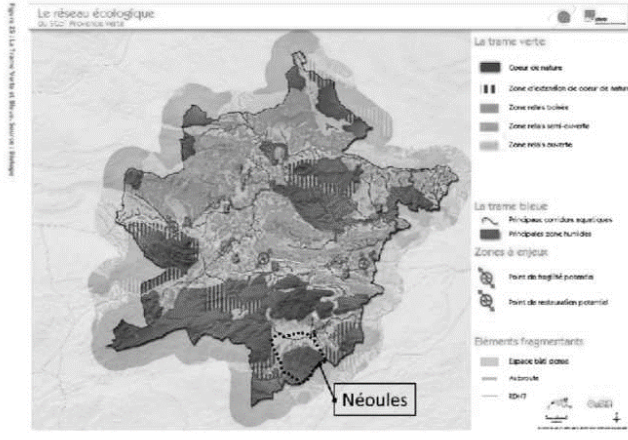
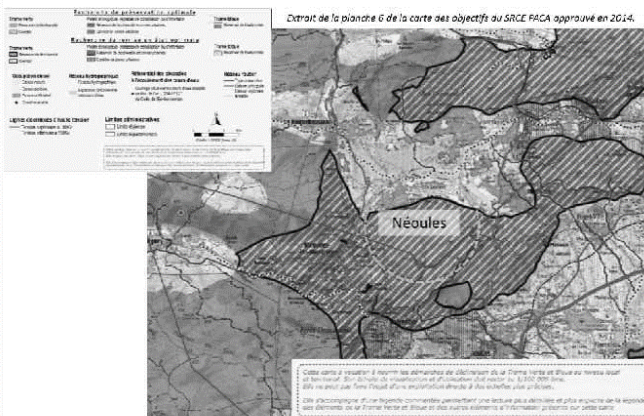
Les projets du PLU sont en adéquation avec les réseaux d'eau et d'assainissement existants, la commune dispose d'un Schéma Directeur d'Assainissement datant de 2010.

- Assainissement collectif (66 ha) et non collectif (109 ha)
- Eau potable pour l'intégralité des zones U du projet de PLU.

Milieux naturels et biodiversité			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) ou plusieurs :	Oui	Non	Si oui, lequel(les) ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure en cours ? Indiquer la localisation, la distance et les milieux naturels concernés
Zones Natura 2000 ?		Non	<p>La commune n'est pas directement concernée par un périmètre de site du réseau Natura 2000. Le territoire se situe à proximité (environ 3 km) du site Natura 2000 « Mont Caume-Mont Faron-Forêt domaniale des Morières ».</p>  <p><i>Natura 2000</i></p> <p>Site Natura 2000 dans un périmètre de 10km autour du territoire communal <i>Directive Habitats</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>MONT CAUME - MONT FARON - FORÊT DOMANIALE DES MORIÈRES</li> <li>MASSIF DE LA SAINTE DAUME</li> <li>LA PLAINE ET LE MASSIF DES MAURES</li> </ul>
ZNIEFF ?	Oui		<p>Dans un rayon de 10 km autour du territoire communal, sont localisées, une ZNIEFF terrestre de type I et 17 ZNIEFF terrestres de type II. La commune est directement concernée par 3 ZNIEFF terrestres de type II qui couvrent 80% du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ripsisylves et annexes des vallées de l'Issole et du Caramy.</li> <li>Barres de Cuers et collines de Néoules</li> <li>Plaine de la Roquebrussanne.</li> </ul>  <p><i>Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique</i></p> <p>ZNIEFF dans un périmètre de 10km autour du territoire communal</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>TERRESTRE DE TYPE II</li> <li>TERRESTRE DE TYPE I</li> </ul>
Zones faisant l'objet d'arrêté préfectoral de		Non	

Commune de Néoules

Elaboration du PLU \_ Saisine de l'Autorité Environnementale\_ Demande d'examen au Cas par Cas (Compléments 09/16)

<p><b>protection biotope ?</b></p>			
<p><b>Parc national, parc naturel régional, réserve naturelle régionale ou nationale ?</b></p>		<p><b>Non</b></p>	<p>La commune fait partie du périmètre de préfiguration du Parc Naturel Régional de Sainte Baume. A ce titre, le PLU doit prendre en compte le projet de Charte, afin d'assurer sa compatibilité, après approbation du document. L'élaboration du PLU est fait en concertation avec le Syndicat de préfiguration.</p>
<p><b>Réservoirs et continuités écologiques identifiées par la commune ou l'intercommunalité, par un document de rang supérieur ou par le SRCE ?</b></p>	<p><b>Oui</b></p>		<p>La commune est concernée par la Trame verte et bleue du SCOT opposable de la Provence Verte. Le Sud de la commune, est situé dans le Cœur de Nature n°7 « <i>Barres de Cuers et collines de Néoules, Haute Vallée du Gapeau, Mont Caume</i> ».</p>  <p>Par ailleurs, le SCOT de la Provence Verte, approuvé avant le SRCE, est en révision. Le PLU de la commune de Néoules prendra en compte le SRCE approuvé. Le SRCE et le SCOT sont cohérents, le Sud de la commune est identifié comme appartenant à un réservoir de biodiversité régional dont l'objectif est la recherche de restauration.</p> 

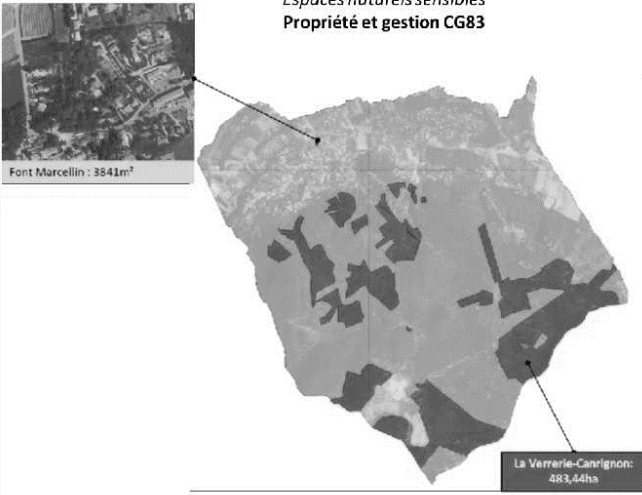
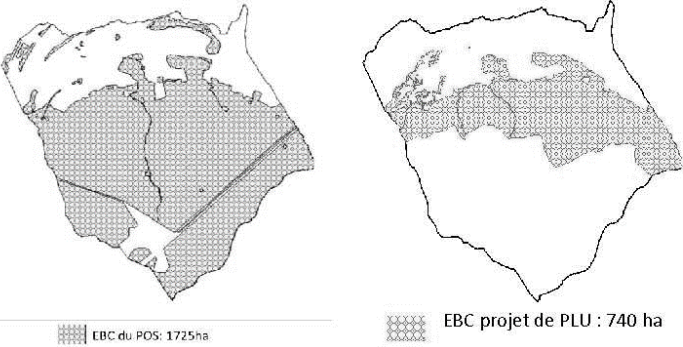
Commune de Néoules

Elaboration du PLU \_ Saisine de l'Autorité Environnementale\_ Demande d'examen au Cas par Cas (Compléments 09/16)


✕ <b>Prise en compte de la Trame Verte et Bleue dans le PLU</b>			<p>La Trame Verte et Bleue sera définie précisément de manière graphique et réglementaire en phase 3 de l'élaboration du PLU (phase zonage et règlement).</p> <p>Les mesures réglementaires spécifiques aux caractéristiques de la Trame Verte et Bleue du territoire est en cours de définition par la commune. Les premiers éléments de prise en compte de la trame verte et bleue sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Préservation de la végétation riveraine de l'Issole par un classement en EBC + zonage N indicé, inconstructible, réglementant les clôtures et les plantations. Maintien d'une bande de minimum 5m de part et d'autre des cours d'eau, non aménageable et maintenue naturelle (prévention du risque pollution, maintien des continuités écologiques et préservation des berges contre l'érosion par le maintien de la végétation...).</li> <li>▪ Identification des espaces à potentiel agricole et des espaces cultivés par un zonage A et un règlement adapté (mesures de préservation des espaces agricoles en cours de définition par la commune)</li> <li>▪ Les espaces naturels du Sud du territoire sont identifiés par un zonage N indicé inconstructible permettant de maintenir le réservoir de biodiversité, réglementation des clôtures afin de maintenir la perméabilité écologique (les mesures détaillées sont en cours de définition par la commune).</li> <li>▪ Les continuités écologiques locales sont identifiées et préservées par un zonage indicé, en particulier une coupure nette est maintenue entre le parc solaire existant de Néoules et celui de Méoules.</li> <li>▪ L'enveloppe urbaine est concernée par une Trame Verte traduite par le maintien d'un maillage vert (EBC) en lien avec le réservoir de biodiversité du Sud du territoire. Le maintien d'espaces non imperméabilisés et végétalisés est assuré par le règlement dans l'enveloppe urbaine.</li> <li>▪ Les plantations proscrites (espèces exotiques envahissantes) et celles encouragées (liste des espèces à favoriser) sont également réglementées.</li> </ul>
<b>Zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?</b>		<b>Non</b>	Le Département n'identifie aucune zone humide sur le territoire communal.
<b>Espace Naturel Sensible ? Forêt de protection ?</b>	<b>Oui</b>		Le Département gère deux espaces naturels sensibles, le premier de plus de 483 ha morcelé dans les espaces naturels du sud du territoire. Le second est situé dans l'enveloppe urbaine (moins de 4000m <sup>2</sup> ).

Commune de Néoules

Elaboration du PLU \_ Saisine de l'Autorité Environnementale\_ Demande d'examen au Cas par Cas (Compléments 09/16)

		<p style="text-align: right;"><i>Espaces naturels sensibles</i> <b>Propriété et gestion CG83</b></p> 
<p><b>Espaces Boisés Classés ?</b></p>	<p><b>Oui</b></p>	<p>Le POS en vigueur classe 1725 ha en espaces boisés classés. Ces EBC seront redéfinis au PLU et justifiés pour leur caractère paysager et/ou écologique. La commune ne possède pas de forêt soumise au régime forestier.</p>  <p>La redéfinition des EBC diminue la superficie de ceux-ci de 985 ha.</p>
<p><b>Autres zones notables</b></p>	<p><b>Non</b></p>	<p>La commune a lancé en 2011 une démarche d'agenda 21 qui se traduit par un programme d'actions comportant <b>14 objectifs et 63 actions</b> :</p> <p><b>Action 1.1.1</b> : adopter un PLU protégeant les zones naturelles de la commune...</p> <p><b>Action 3.1.1: Faire</b> connaître à la population les zones de protection de la nature présente sur la commune.</p>

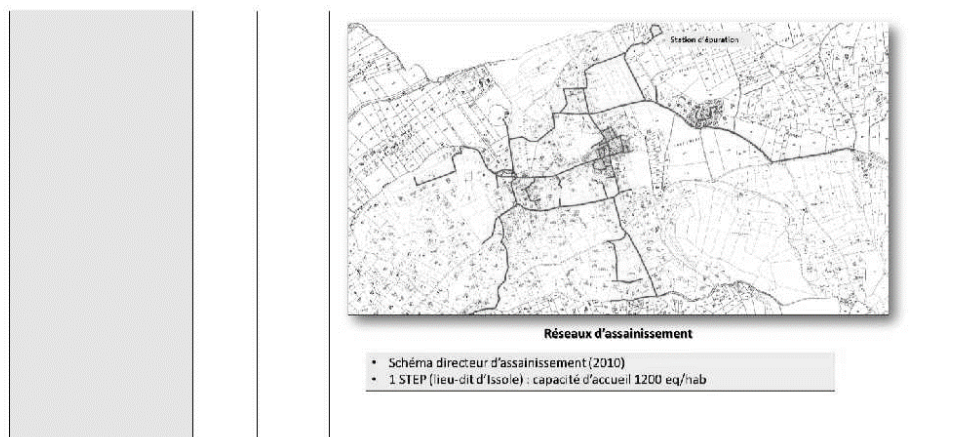
✕

Ressource en eau			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) ou plusieurs :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure en cours ? Indiquer la localisation, la distance et les milieux naturels concernés
Périmètre de protection (immédiat, rapproché, éloigné) d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	Oui		<p>Deux périmètres de protection concernent le territoire communal.</p> <p><i>Périmètre de protection des forages des Clos</i></p>  <p><i>Périmètre de protection de la source des Guines</i></p> <p>COMMUNE DE <b>NEOULES</b> SERVICES D'UTILITE PUBLIQUE Echelle : 1:10 000 Mars 2016</p> <p>ASB - Communauté de communes de la région Electricité, traitement des eaux, assainissement Lignes aériennes MUT - Géomatique</p> <p><i>Servitudes d'utilité publique</i></p>
Captage repéré par un SDAGE ?		Non	
Zones d'écoulement ou d'infiltration des eaux pluviales ?		Non	
Zones d'assainissement non collectif ?	Oui		<p>Certains quartiers ne sont pas raccordés au réseau d'assainissement collectif. Les données du SPANC n'ont pas encore été communiquées. La proximité du réseau d'assainissement a été un des critères de réflexion sur le devenir des zones urbaines du POS.</p>



Commune de Néoules

Elaboration du PLU \_ Saisine de l'Autorité Environnementale\_ Demande d'examen au Cas par Cas (Compléments 09/16)



**Extrait de la présentation du projet d'enveloppe urbaine au Personnes Publiques Associées (juin 2016)**

→ 66 hectares de l'enveloppe urbaine projetée est en assainissement collectif et 109 hectares en assainissement autonome. La commune dispose d'un schéma directeur d'assainissement, dans lequel des cartes d'aptitude des sols à l'épandage ont permis de définir les zones pouvant bénéficier d'un assainissement autonome avec épandage. Le PLU autorisera dans son règlement le recours à des techniques alternatives de type « micro-stations » (filiales compactes agréées) plus économes en espaces que l'épandage. Les zones AU sont raccordables à l'assainissement collectifs, il s'agit de « dents creuses » dans l'enveloppe urbaine du POS au plus près du village.



*Premières esquisses comparatives*


POS (U + NB)  
**Enveloppe constructible :  
 315 HECTARES**

Hypothèse non retenue :  
 U assainissement collectif  
**Enveloppe constructible :  
 66 HECTARES**

Hypothèse retenue :  
 U assainissement collectif et ANC  
**Enveloppe constructible :  
 175 HECTARES**

Commune de Néoules

Elaboration du PLU \_ Saisine de l'Autorité Environnementale\_ Demande d'examen au Cas par Cas (Compléments 09/16)

<b>Zones exposées aux risques (zones d'expansion des crues, carrières ...)?</b>	<b>Oui</b>	<p>La commune est peu concernée par l'aléa inondation lié à l'Issole. Les zones d'expansion de crue sont principalement localisées dans les espaces agricoles, et n'impacte par les espaces urbanisés. La prise en compte du maintien, en l'état de ces zones est un enjeu du PLU.</p> <p><i>Zones d'expansion de crue et atlas des zones inondables</i></p> 
<b>Autres éléments notables ?</b>	<b>Non</b>	

### Paysages, patrimoine naturel et bâti

<b>Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) ou plusieurs :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure en cours ? Indiquer la localisation, la distance et les milieux naturels concernés</b>
<b>Site classé ou projet de site classé ? site inscrit ? Éléments majeurs du patrimoine bâtis (monuments historiques et leurs périmètres de protection, sites archéologique...) ? ZPPAUP ou AVAP ? PSMV ? Perspectives paysagères (dont directive paysagère des Alpilles) ?</b>			
<b>Non</b>			
<b>Autres éléments notables</b>	<p>La commune possède de nombreux éléments du patrimoine bâti qu'elle souhaite identifier, en vue de leur préservation, par le document d'urbanisme. Il s'agit d'églises, de fontaines, de lavoirs, de détails architecturaux, des ruines du Castrum, du dolmen planté, etc.</p> <p>La commune entend préserver ce patrimoine par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ la réalisation d'une OAP « Patrimoine » centrée sur le village et le Château</li> <li>▪ l'identification au document graphique et un règlement adapté et spécifique dans toutes les zones (U, N et A) <ul style="list-style-type: none"> <li>○ patrimoine lié à l'eau</li> <li>○ patrimoine végétal</li> <li>○ patrimoine bâti et rural</li> </ul> </li> </ul> <p>Le règlement interdira leur destruction et réglementera les travaux envisageables sur ces éléments : respect des matériaux et des techniques de construction, maintien des volumes existants, couleurs des façades, ouvertures... le règlement sera défini précisément en phase 3 du PLU (Zonage et règlement).</p>		

Commune de Néoules

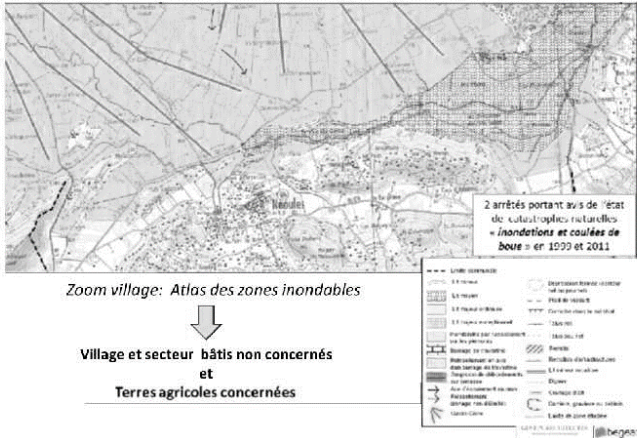
Elaboration du PLU \_ Saisine de l'Autorité Environnementale\_ Demande d'examen au Cas par Cas (Compléments 09/16)

Sols et sous-sol, déchets			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) ou plusieurs :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure en cours ? Indiquer la localisation, la distance et les milieux naturels concernés
Sites et sols pollués ou potentiellement pollués (base de données BASOL) ?		Non	
Anciens sites industriels et activités de services (base de données BASIAS) ?	Oui		La base de données BASIAS du BRGM identifie sur le territoire communal : <i>une station-service en activité</i>
Carrières et/ou projets de création ou d'extension de carrières ?		Non	
Projet d'établissement de traitement des déchets sur le territoire ?		Non	
Autres éléments notables ?		Non	

Risques et nuisances			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) ou plusieurs :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure en cours ? Indiquer la localisation, la distance et les milieux naturels concernés
Risques ou aléas naturels (inondation, mouvement de terrain, avalanche, feu de forêts...)	Oui		<b>Aléa inondation</b> : La commune est concernée par l'Aléa inondation par débordement de l'Issole. Seuls des espaces agricoles sont concernés.

Commune de Néoules

Elaboration du PLU \_ Saisine de l'Autorité Environnementale\_ Demande d'examen au Cas par Cas (Compléments 09/16)

		 <p><b>Mouvements de terrain</b> : La commune est concernée par un aléa retrait / gonflement des argiles faible, et par des érosions de berges (2 mouvements de ce type identifiés en 2000 et 2002).</p> <p><b>Aléa Feux de forêt</b> : Le risque de feu de forêt est modéré sur le territoire communal, les espaces bâtis sont à l'interface d'espaces agricoles cultivés, plus que d'espaces forestiers. Dans certains quartiers existe une trame boisée qui peut être support d'incendie. Le débroussaillage obligatoire s'y applique.</p>
<p>Plan de prévention des risques (naturels, technologiques, miniers) approuvés ou en cours d'élaboration ?</p>	<p>Non</p>	
<p>Nuisances connues (sonores, lumineuses, vibratoires, olfactives) ou projet susceptible d'entraîner de telles nuisances ?</p>	<p>Non</p>	
<p>Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures ?</p>	<p>Non</p>	
<p>Autres éléments notables ?</p>	<p>Non</p>	

Commune de Néoules

Elaboration du PLU \_ Saisine de l'Autorité Environnementale\_ Demande d'examen au Cas par Cas (Compléments 09/16)

Air, énergie, climat			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) ou plusieurs :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure en cours ? Indiquer la localisation, la distance et les milieux naturels concernés
Enjeux spécifiques relevés par le SRCAE ?		Non	
Présence d'un plan de protection de l'atmosphère ?		Non	
✕ Projet éolien ou parc photovoltaïque ?		Non	Un parc solaire est existant sur la commune (34 ha au zonage du POS). Ce zonage est maintenu au PLU. La commune n'a pas de projet d'extension de ce parc, ni de création d'une nouvelle installation. A proximité du parc solaire et du poste électrique, existe une ruine qui pourrait être restaurée en vue de l'accueil d'un projet en lien avec l'énergie, par exemple un musée. Aujourd'hui, une « maison de l'énergie » est une hypothèse inscrite au PADD, il n'existe pas de projet défini et par conséquent pas de traduction au PLU.

#### Éléments complémentaires que la commune souhaite communiquer (facultatif)

Le PADD débattu en conseil municipal le 7 juin 2016 est joint à cette saisine.

Commune de Néoules

Elaboration du PLU \_ Saisine de l'Autorité Environnementale\_ Demande d'examen au Cas par Cas (Compléments 09/16)

**Les pages 17 à 30** correspondent au Projet d'Aménagement et de Développement Durables débattu en conseil municipal (document 2 du PLU).

## 6.2 Décision motivée de l'Autorité Environnementale

### 6.2.1 Décision du 8 septembre 2016



Mission régionale d'autorité environnementale

Provence Alpes Côte d'Azur

**Décision n° CU-2016-93-83-12**  
**de la Mission Régionale d'Autorité environnementale**  
**après examen au cas par cas sur le plan local d'urbanisme**  
**de Néoules (83)**

n°MRAe : CU-2016-93-83-12

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe),

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L104-2, L300-6, R104-8 à R104-33 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu l'arrêté du 12 mai 2016 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro CU-2016-93-83-12, relative au plan local d'urbanisme (PLU) de Néoules (83) déposée par Commune de Néoules, reçue le 03/08/2016 ;

Vu la saisine de l'Agence régionale de santé en date du 03/08/2016 ;

Vu la décision de délégation du 6 juin 2016 de la MRAe.

Considérant que la commune de Néoules, de 2508 ha, compte 2573 habitants (recensement 2013) et qu'elle prévoit 3500 habitants supplémentaires d'ici 2030 ;

Considérant que le PLU prévoit 175 ha de surface constructible (superficie réduite de 140 ha par rapport au plan d'occupation des sols existant),

Considérant que toutes les zones à urbaniser sont situées dans des « dents creuses » et ont vocation à être raccordées à l'assainissement collectif ;

Considérant que le projet de PLU prend en compte l'environnement naturel en identifiant et en protégeant la trame verte et bleue, les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques (conservation des linéaires d'arbres et des bosquets dans l'enveloppe urbaine, classement en zone naturelle inconstructible et espaces boisés classés...);

Considérant que la commune est concernée par plusieurs ZNIEFF (Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) qui sont protégées par le projet de PLU : classement en zone naturelle inconstructible, en espaces boisés classés et en zone agricole ;

Considérant que le projet de PLU prend en compte le paysage et protège les éléments du patrimoine (règlement adapté, réalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation « cœur de village »...);

Considérant que le PLU prend en compte les risques inondation (défini par l'atlas des zones inondables et confirmé par une étude hydraulique) et feu de forêt en interdisant l'urbanisation dans les secteurs à risque fort ;

Considérant par conséquent qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le pétitionnaire et des connaissances disponibles à ce stade, les incidences de la mise en œuvre du plan local d'urbanisme sur la santé humaine et l'environnement ne paraissent pas significatives.

DÉCIDE :

Article 1 – Éligibilité à l'évaluation environnementale

Le projet de plan local d'urbanisme situé sur le territoire de Néoules (83) n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Article 2 – Mise à disposition du public et mesures de publicité

La présente décision a vocation à être mise en ligne par le Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) et par la Direction régionale de l'environnement de l'aménagement et du logement (DREAL).

Par ailleurs, la présente décision est notifiée au pétitionnaire par la MRAe.

Elle devra en outre, le cas échéant, figurer dans le dossier soumis à enquête publique ou mis à la disposition du public.

Fait à Marseille, le 8 septembre 2016

Pour la Mission Régionale d'Autorité  
environnementale et par délégation,



Eric Vindignian

Voies et délais de recours

Les recours sont formés dans les conditions du droit commun.

Le recours gracieux doit être adressé à :

Monsieur le président de l'Autorité environnementale régionale de la région PACA  
MIGT Marseille  
DREAL PACA  
16 rue Zatarra  
CS 70248  
13331 Marseille Cedex 3

Un recours hiérarchique peut également être adressé à :

Madame la ministre de l'environnement , de l'énergie et de la mer  
Commissariat général au développement durable  
Tour Voltaire  
92055 La Défense Sud

## 6.2.2 Demande de retrait et de modification de la décision par la Commune

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
Liberté Egalité Fraternité

DÉPARTEMENT DU VAR



COMMUNE DE NÉOULES

Néoules, le 15 Novembre 2016.

**DIRECTION REGIONALE DE  
L'ENVIRONNEMENT, DE  
L'AMENAGEMENT ET DU  
LOGEMENT PACA**

Service Connaissance, Aménagement  
Durable, Evaluation (SCADE)  
16, Rue Zattara – CS 70248  
13331 MARSEILLE CEDEX 3

**SERVICE URBANISME**

**Téléphone** : 04 94 72 75 02

**Courriel** : urbanisme@neoules.fr

**Objet** : Retrait décision Autorité Environnementale  
procédure au cas par cas CU 2016 93 83 12

**Nos réf.** : AG/JE/Bj/092-2016

Monsieur le Directeur,

La Commune de Néoules vous a consulté dans le cadre de son projet de Plan Local d'Urbanisme afin de déterminer l'éligibilité à l'évaluation environnementale.

Le 08 Septembre dernier vous avez transmis par mail votre avis au Service Urbanisme. Cependant, cet avis comportait des erreurs qui vous ont été signalées.

En effet, les erreurs concernent les points suivants :

- **le nombre d'habitants** : votre avis mentionne que la Commune prévoit 3.500 habitants supplémentaires d'ici 2030. Or, le projet de P.L.U. prévoit une capacité théorique à terme de 3.500 habitants (population existante + population générée par le P.L.U.). Pouvez-vous prendre en compte dans votre avis qu'il n'y aura que 1.000 habitants supplémentaires.
- **le raccordement à l'assainissement collectif** : votre avis mentionne dans son 3° considérant que toutes les zones à urbaniser sont situées dans des dents creuses et ont vocation à être raccordées à l'assainissement collectif. Pouvez-vous préciser que les zones à urbaniser sont les zones AU du projet de P.L.U. ?

Je vous remercie par avance de la prise en compte de mes remarques, et vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de mes plus cordiales salutations.

André GUIOL,  
Maire de Néoules.



Place de la Liberté . 83136 NÉOULES  
Téléphone : 04 94 37 22 77  
Télécopie : 04 94 37 22 78  
Email : mairie@neoules.fr  
Site internet : www.neoules.fr



6.2.3 Décision du 21 novembre 2016



Mission régionale d'autorité environnementale

Provence Alpes Côte d'Azur

**Décision n° CU-2016-93-83-12-R portant retrait de  
la décision n° CU-2016-93-83-12 et décision  
de la Mission Régionale d'Autorité environnementale  
après examen au cas par cas sur le plan local d'urbanisme  
de Néoules (83)**

n° saisine CU-2016-93-83-12\_R  
n° MRAe 2016DKPACA52

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe),

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L104-2, L300-6, R104-8 à R104-33 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu l'arrêté du 12 mai 2016 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro CU-2016-93-83-12, relative au plan local d'urbanisme (PLU) de Néoules (83) déposée par la Commune de Néoules, reçue le 03/08/2016 ;

Vu la demande de retrait de la décision CU-2013-93-83-12 déposée par la commune de Néoules, reçue le 16/11/2016 ;

Vu la saisine de l'Agence régionale de santé en date du 03/08/2016 ;

Vu la décision de délégation du 6 juin 2016 de la MRAe ;

Considérant la demande de retrait par la commune de Néoules de la décision CU-2016-93-83-12 qui comportait une erreur relative au nombre d'habitants de la commune;

Considérant que la commune de Néoules, de 2508 ha, compte 2573 habitants (recensement 2013) et qu'elle prévoit d'atteindre 3500 habitants d'ici 2030 ;

Considérant que le PLU prévoit 175 ha de surface constructible (superficie réduite de 140 ha par rapport au plan d'occupation des sols en vigueur) ;

Considérant que toutes les zones à urbaniser (AU) sont situées dans des « dents creuses » et ont vocation à être raccordées à l'assainissement collectif ;

Considérant que le projet de PLU prend en compte l'environnement naturel en identifiant et en protégeant la trame verte et bleue, les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques (conservation des linéaires d'arbres et des bosquets dans l'enveloppe urbaine, classement en zone naturelle inconstructible et espaces boisés classés...);

Considérant que la commune est concernée par plusieurs ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) qui sont protégées par le projet de PLU : classement en zone naturelle inconstructible, en espaces boisés classés et en zone agricole ;

Considérant que le projet de PLU prend en compte le paysage et protège les éléments du patrimoine (règlement adapté, réalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation « cœur de village »...);

Considérant que le PLU prend en compte les risques inondation (défini par l'atlas des zones inondables et confirmé par une étude hydraulique) et feu de forêt en interdisant l'urbanisation dans les secteurs à risque fort ;

Considérant par conséquent qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le pétitionnaire et des connaissances disponibles à ce stade, les incidences de la mise en œuvre du plan local d'urbanisme sur la santé humaine et l'environnement ne paraissent pas significatives.

DECIDE :

Article 1 – Retrait

La décision n° CU-2016-93-83-12 du 8 septembre 2016 est retirée.

Article 2 – Eligibilité à l'évaluation environnementale

Le projet de plan local d'urbanisme situé sur le territoire de Néoules (83) n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Article 3 – Mise à disposition du public et mesures de publicité

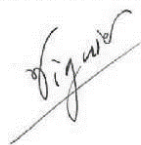
La présente décision a vocation à être mise en ligne par le Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) et par la Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement (DREAL).

Par ailleurs, la présente décision est notifiée au pétitionnaire par la MRAe.

Elle devra en outre, le cas échéant, figurer dans le dossier soumis à enquête publique ou mis à la disposition du public.

Fait à Marseille, le 21 novembre 2016

Pour la Mission Régionale d'Autorité  
environnementale et par délégation,  
Le Président de la Mission,



Jean-Pierre Viguier

oies et délais de recours

Les recours sont formés dans les conditions du droit commun.

Le recours gracieux doit être adressé à :

Monsieur le président de l'Autorité environnementale régionale de la région PACA  
MIGT Marseille  
DREAL PACA  
16 rue Zatarra  
CS 70248  
13331 Marseille Cedex 3

Un recours hiérarchique peut également être adressé à :

Madame la ministre de l'environnement , de l'énergie et de la mer  
Commissariat général au développement durable  
Tour Voltaire  
92055 La Défense Sud

## Chapitre 7 : Analyse de la prise en compte du souci de préservation et de mise en valeur de l'environnement et effets et incidences attendus de la mise en œuvre du PLU

### 7.1 Prise en compte des enjeux environnementaux dans le projet communal (PADD)

Thèmes de l'état initial de l'environnement et du diagnostic	Enjeux du PLU et prise en compte dans le projet communal PADD
Climat et qualité de l'air	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Enjeu : Valorisation du potentiel solaire et Adaptation au changement climatique</b>  <b>**Prise en compte dans le PADD : <u>Orientation 4 : S'adapter au changement climatique</u></b> « Le PLU favorise l'utilisation des potentialités d'énergies renouvelables offertes par le territoire :  Solaire : toiture des équipements publics, ombrières photovoltaïques sur les stationnements.  Biomasse : Le PLU ne bloque pas la réalisation future d'un réseau de chaleur.  Le PLU met en œuvre une démarche active de réduction de la consommation d'énergie par le biais de déplacements doux et durables : Circuler mieux dans et autour du territoire, favoriser le co-voiturage, identifier les cheminements doux pour les déplacements quotidiens, et par de la restauration énergétique des bâtiments communaux ». </li> <li>• <b>Enjeu : Gestion du risque inondation et ruissèlement en cas de fortes précipitations et gestion du risque feu de forêt</b>  <b>** Prise en compte dans le PADD : <u>l'orientation 2 : Protéger les quartiers des risques naturels</u></b> (confère ci-après). </li> </ul>
Consommation d'espaces naturels et agricoles	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Enjeu : Combiner accroissement démographique et limitation de la consommation du sol.</b>  <b>** Prise en compte dans le PADD : <u>Objectifs de modération de la consommation des espaces.</u></b>  « Le PLU réduit environ 130 hectares de zones constructibles afin de lutter contre l'étalement de l'urbanisation et maîtriser la croissance démographique, d'éviter la surdensification qui dénaturerait les paysages et le caractère rural de Néoules ». </li> </ul>
Eau	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Enjeu : Préservation de la ressource en eau tant en qualité, qu'en quantité.</b>  <b>** Prise en compte dans le PADD : <u>Orientation 4, maintenir le fonctionnement écologique, protection des cours d'eau et préserver la ressource en eau</u></b>  « Protéger les cours d'eau et le réseau hydrographique afin de faciliter l'écoulement des eaux, de limiter les risques inondation et de mettre en valeur leur fonction écologique et paysagère.  Préserver la ressource en eau de toutes pollutions, notamment des sols, et maîtriser les capacités d'accueil du PLU en fonction de la ressource en eau disponible. » </li> <li>• <b>Enjeu : Adapter les capacités d'accueil du PLU aux capacités des réseaux d'eau et d'assainissement (existants et projetés) et de la ressource en eau.</b>  <b>** Prise en compte dans le PADD : <u>objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.</u></b> « Poursuivre un développement démographique raisonné, inférieur à la croissance connue ces </li> </ul>

	<p>dernières années, afin d'être compatible avec le niveau d'équipement communal (école, station d'épuration, réseaux dont celui d'ERDF ...) autour de 1.6%, conformément aux enjeux du SCOT de la Provence Verte. »</p>
Les Risques naturels	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Risque sismique</b> : pas d'enjeu, pas de prise en compte dans le PADD</li> <li>• <b>Risque mouvement de terrain</b> : <b>Enjeu</b> : Prise en compte du risque « érosion des berges » et prise en compte des premiers résultats de l'étude géotechnique sur le quartier de Cassède.</li> <li>• <b>Risque incendie</b> : <b>Enjeu</b> : Assurer la sécurité des personnes et ne pas augmenter le risque, ni l'exposition des personnes au risque.</li> <li>• <b>Risque inondation</b> : <b>Enjeu</b> : Assurer la sécurité des personnes et des biens face au risque inondation en prenant en compte les données disponibles sur le territoire, ne pas augmenter le risque, ni l'exposition des personnes au risque.</li> </ul> <p><b>** Prise en compte dans le PADD : l'orientation 2 : Protéger les quartiers des risques naturels</b></p> <p>« Le PLU prend en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ le risque inondation prédéfini par l'Atlas des Zones Inondables, et affiné par une étude hydraulique réalisée en 2015 : Le règlement du PLU préserve les berges des cours d'eau (et leur ripisylve) de toute urbanisation (recul imposé des constructions, et identification d'une Trame Verte et Bleue à conserver).</li> <li>→ les enjeux liés au ruissellement du pluvial : Le règlement du PLU favorise la rétention du pluvial à la parcelle en imposant un ratio d'espace non imperméabilisé (jardins et aménagements perméables), notamment en zones résidentielles.</li> <li>→ Le risque feu de forêt : Le PLU stoppe la constructibilité en zones forestières et naturelles et encourage la mise en valeur agricole et agritouristique dans les secteurs où celle-ci est potentiellement favorable. Les défrichements sont encouragés lorsque le développement agricole peut jouer le rôle de pare-feu. Des emplacements réservés sont positionnés dans le but d'élargir certaines voies, de créer des aires de retournement en fin de voies à sens unique ou bien d'aménager des aires de croisement afin de faciliter l'accès des véhicules de secours. Le règlement du PLU rappelle également les obligations de débroussaillage.</li> <li>→ Le risque géologique : Le PLU identifie un secteur soumis au risque géologique à Cassède. »</li> </ul>
Cadre de vie / Nuisance	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pas d'enjeu, pas de prise en compte dans le PADD</li> </ul>
Faune/flore et fonctionnement écologique	<p><b>Enjeu</b> : Assurer la protection de la faune et de la flore, intégrer dans la réflexion globale sur le développement communal la notion de maintien ou de restauration de continuités écologiques à toutes les échelles (projets, commune, SCOT, Parc naturel régional, région).</p> <p><b>** Prise en compte dans le PADD : l'orientation 4 : Un territoire à l'environnement préservé</b>, prend en compte cet enjeu en précisant que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ les espaces présentant les plus forts enjeux écologiques sont identifiés et préservés.</li> <li>▪ Les terres agricoles et naturelles sont protégées</li> <li>▪ la réflexion sur le développement économique et démographique, est basée sur une notion de limitation de la consommation des espaces</li> <li>▪ les ressources naturelles du territoire en particulier l'eau sont préservées</li> <li>▪ les risques naturels sont pris en compte</li> <li>▪ La notion de paysage est prise en compte dans les réflexions sur le maintien des continuités écologiques</li> </ul>
Paysage et patrimoine	<p><b>Enjeu</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver les éléments structurants du paysage en veillant à l'intégration paysagère des projets.</li> <li>• Préserver la silhouette du village, en particulier depuis la plaine agricole</li> <li>• Préserver les vues depuis et vers la plaine agricole</li> <li>• Favoriser le maintien du cadre boisé des quartiers des Blaquières, et des autres secteurs autrefois classés en zone NB.</li> </ul>

	<p><b>** Prise en compte dans le PADD : l'orientation 1 : l'ambition urbaine de Néoules : confirmer et prolonger le centre du Village</b> en protégeant le cœur du village (architecture et cadre de vie), en confirmant et prolongeant le cœur du village, grâce au « projet phare du PLU qui consiste à prolonger le centre-ville de Néoules, afin d'y accueillir l'avenir du village dans un nouveau quartier qui proposera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La mixité des fonctions urbaines : comme dans le centre-ville, on y trouvera de l'habitat, mais aussi des commerces, des services de proximité, et des équipements publics pour y renforcer l'attractivité.</li> <li>▪ Des espaces publics et un maillage avec les quartiers alentours.</li> <li>▪ Une architecture intégrée à l'environnement.</li> <li>▪ Identifier et protéger le patrimoine bâti historique, culturel ou rural du territoire »</li> </ul> <p><b>** Prise en compte dans le PADD : l'orientation 4 : mise en valeur paysagère</b> Le PLU entend ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Préserver les lignes végétales structurant les paysages, en particulier autour du village.</li> <li>▪ Intégrer de façon optimale le bâti et les formes urbaines, notamment en cas de greffe villageoise perceptible depuis le socle villageois.</li> <li>▪ Préserver les espaces agricoles d'une urbanisation diffuse incompatible avec l'activité agricole.</li> <li>▪ Encadrer la réhabilitation des hameaux.</li> <li>▪ Maintenir et préserver les espaces naturels bordant les cours d'eau, pour leurs rôles paysagers, environnementaux et agricoles et liés à la Trame Verte et Bleue du territoire.</li> </ul>
Agriculture	<p><b>Enjeu :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver les terres agricoles</li> <li>• Maintenir les continuités écologiques dans la plaine agricole en lien avec la commune de la Roquebrussanne</li> <li>• Identifier les terres à potentiel agricole</li> </ul> <p><b>** Prise en compte dans le PADD : l'orientation 3 : Le projet agricole et économique de Néoules /</b> « Le projet agricole =&gt; Le Nord du territoire communal accueille la large vallée de l'Issole, laquelle présente un potentiel agricole à protéger et à valoriser. Le projet agricole du PLU se décline ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Identifier une zone agricole « A » afin de sauvegarder et de développer :</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>o L'activité économique agricole orientée essentiellement sur : la viticulture, le maraichage et les vergers,</li> <li>o L'installation de jeunes agriculteurs,</li> <li>o le potentiel agronomique (terres arables, terres AOP, terres cultivées ...)</li> <li>o le paysage du socle agricole villageois,</li> <li>o le patrimoine bâti historique ou patrimonial lié à l'activité agricole,</li> <li>o le rôle économique et social de l'agriculture.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Autoriser la construction de bâtiments indispensables à l'exploitation agricole, sous réserve de leur insertion paysagère et architecturale, et dans la continuité ou à proximité immédiate de bâtiments agricoles déjà existants.</li> <li>- Poursuivre et intensifier la lutte contre les friches et l'enfrichement.</li> <li>- Concilier « Agriculture » et « biodiversité » en maintenant les haies et les bosquets, et la biodiversité liée aux espaces ouverts et cultivés,</li> <li>- Permettre la reconversion d'anciens bâtiments agricoles non utiles à l'exploitation en leur autorisant un changement de destination (tourisme, loisirs, restauration, hébergement, gîte, hôtellerie ...). Les changements de destinations sont également favorisés s'ils représentent un intérêt général ou s'ils répondent à un service public.</li> <li>- Autoriser la vente de produits agricoles sur le siège de l'exploitation, ou au sein d'anciens bâtiments, non utiles à l'exploitation.</li> <li>- Extension de la ZAP existante de la plaine de La Roquebrussanne :</li> </ul>

	<p>l'espace agricole du territoire communal, qui se situe dans le prolongement de la Plaine de La Roquebrussanne, pourrait être également classé en ZAP.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Faciliter le développement de nouvelles activités agricoles ou complémentaires à l'exploitation : safranier, huiles essentielles, maraîchage, jardins partagés où pourront être autorisées des constructions indispensables à l'exploitation.</li> <li>- Le PLU pourra identifier les futurs espaces agricoles qui présenteraient un potentiel. Ce potentiel devra être défini de la façon suivante : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Connaissance d'un projet agricole public ou privé ;</li> <li>o Remise en culture de terres autrefois cultivées.</li> </ul> </li> </ul> <p>Ces zones agricoles seront alors identifiées « Af » et permettront l'installation d'exploitations agricoles ou favoriseront la transmission des exploitations.</p>
Forêt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintenir la fonctionnalité du réservoir de biodiversité du Sud du territoire</li> </ul> <p>Permettre l'exploitation de la forêt par agro-sylvo pastoralisme.</p>

D'une manière globale, les enjeux environnementaux identifiés dans l'état initial de l'environnement sont bien intégrés dans le projet communal. La structure du projet est liée au maintien du cadre de vie par l'architecture, l'ambiance des quartiers, le prolongement du village)

Les aspects « agriculture » et « paysage » sont également mis en avant dans le projet.

**Le projet communal tel qu'exposé dans le PADD prend bien en compte les enjeux environnementaux du territoire.**

## 7.2 Effets et incidences attendus de la mise en œuvre du PLU

### 7.2.1 Risques Naturels

#### ↪ Prise en compte dans le PLU (zonage et règlement) du risque feu de forêt

- L'enveloppe urbaine ne se développe pas dans des espaces boisés
- Les EBC ne couvrent pas les pistes DFCl du massif
- Le règlement rappelle l'obligation légale de débroussaillage
- Le règlement précise les largeurs de voies (4m minimum)
- En zone A et N : l'article 4 précise « Défense incendie : Pour toute nouvelle construction la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié (citerne correctement dimensionnée et opérationnelle, bassin, borne incendie présentant un débit et une pression suffisante ...), conformément aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Var »

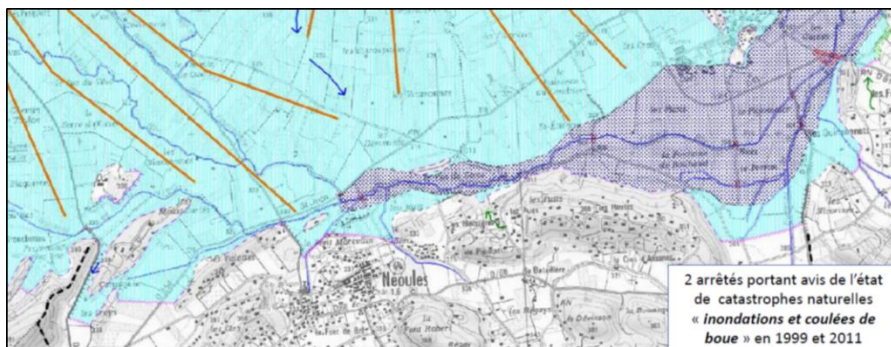
#### ↪ Prise en compte dans le PLU (zonage et règlement) du risque inondation

Les lits mineur et moyen du cours d'eau de l'Issole, cartographiés par l'atlas des zones inondables sur le territoire communal, porté à connaissance par l'Etat et l'étude spécifique, réalisée par le bureau d'études hydrauliques INGEROP en 2015, qui vient compléter l'atlas des zones inondables sont indiqués comme soumis à un aléa inondation et sont identifiés sur les documents graphiques du PLU (*documents 4.2 du PLU*) par un aplat de couleur

- Les espaces concernés sont réglementés. (ex : clôtures hydrauliquement transparentes....).

- L'étude d'INGEROP est à consulter dans les annexes générales du PLU, document n°5 du PLU.

Concernant la prise en compte du pluvial, dans chaque zone du PLU des mesures sont prises pour permettre la gestion du pluvial : pourcentage d'espaces non imperméabilisés et végétalisés afin de favoriser l'infiltration et de limiter le ruissellement, des clôtures perméables, afin de permettre l'écoulement des eaux vers les réseaux prévus à cet effet.



**4.1 PROJET 1 SUR LE RUISSEAU LA FOUX**

La parcelle projet 1 est sur le secteur d'aléa fort pour les vitesses en cas de crue centennale.

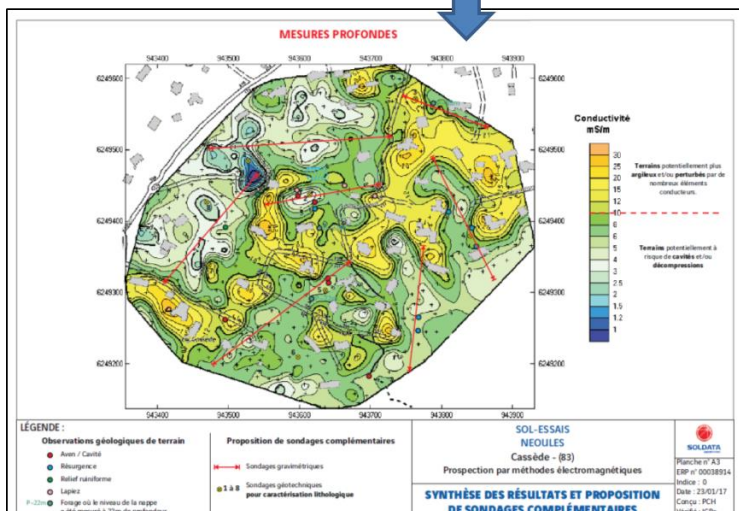
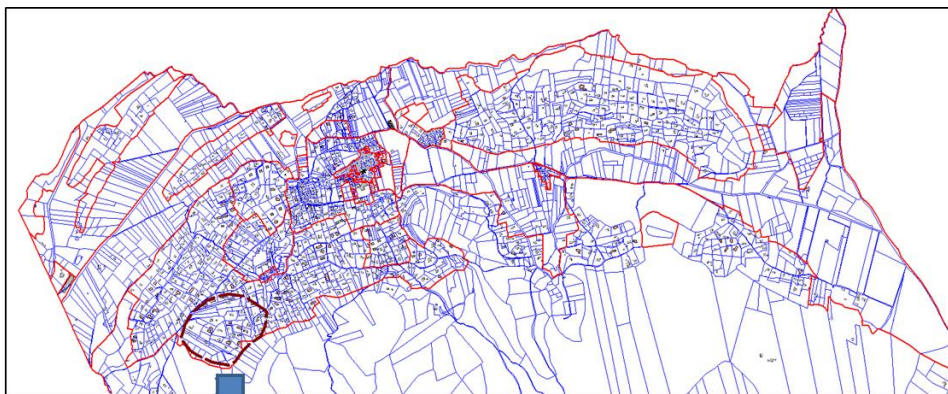
Il est préférable de ne pas implanter de nouvelle construction ou installation sur cette parcelle, y compris camping, parc, ou élevages.

Pour les bâtiments existants au niveau du projet 1, il est nécessaire d'aménager une plate-forme refuge pour l'école de cirque, située au minimum à 0.20 m au-dessus de la crue de référence maximum au niveau des profils P11 à P13, soit à une cote supérieure ou égale à 325.76 NGF.

↳ Extrait de l'étude INGEROP 2015

↳ **Prise en compte dans le PLU (zonage et règlement) du risque mouvement de terrain**

- **Aléa retrait gonflement des argiles**
  - Le porté à connaissance communale de l'aléa est intégré dans les annexes générales du PLU. **Le PLU a un rôle d'information.**
- **Risque géologique (Cassède)**
  - Le PLU prend en compte la synthèse des résultats des sondages et mesures profondes réalisées en janvier 2017 par le bureau d'études SOLDATA, dans le secteur urbain de Cassède, zone Ud. La cartographie de cette étude est à consulter dans les annexes générales du PLU, document n°5 du PLU. Elle identifie les terrains potentiellement plus argileux et/ou perturbés, et les terrains potentiellement à risque de cavités et/ou de décompressions. Les espaces indiqués comme soumis à un aléa géologique sont identifiés sur les documents graphiques du PLU (documents 4.2 du PLU) par un aplat de couleur



↳ Extrait de l'étude SOLDATA 2017

↳ **Prise en compte dans le PLU (règlement) de l'aléa sismique**

- Le porté à connaissance de l'aléa est intégré dans les annexes générales du PLU. **Le PLU a un rôle d'information.**

**La mise en place du zonage et du règlement a un effet positif sur la prise en compte des risques naturels sur le territoire communal. Le PLU n'augmente ni les risques, ni l'exposition des personnes et des biens à ces risques.**

**Remarque : Concernant le plan de gestion des risques inondation (PGRI) approuvé en 2015, la prise en compte par la commune du risque inondation, rend le PLU compatible avec l'objectif 1 du PGRI : « mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le cout des dommages liés à l'inondation ». La commune n'est pas concernée par un TRI (Territoire à risque important) .**

## 7.2.2 La ressource en eau

### 7.2.2.1 Eau potable et assainissement

*Enjeux :*

*Plafond démographique : 3500 habitants (à l'horizon 10-15 ans), soit + 900 habitants supplémentaires.*

*Production de logements : + 350 logements supplémentaires au maximum.*

Toutes les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) sont raccordées au réseau potable et la ressource est suffisante pour accueillir la population projeté : **D'après le Rapport de délégataire 2016 (P16, Suez) le rendement des réseaux est bien supérieur à 65% (objectif SDAGE) puisqu'il a été calculé à 72,31%.**

Les périmètres de protection de captage éloignés, rapprochés et immédiats sont couverts par une servitude d'utilité publique. Cette servitude est située en majorité en zone urbaine. Mais aussi en zones agricole. Les annexes du règlement rappellent l'arrêté préfectoral.

En plus de la protection instituée par la servitude, le règlement de la zone Uda (correspondant à la délimitation du périmètre de captage immédiat et rapproché) est élaboré pour répondre aux obligations de préservation de la ressource.

D'après le CHAPITRE 2.8 du présent rapport, sous-chapitre 2.8.5, La capacité théorique maximale autorisée par le PLU est d'environ 350 logements supplémentaires, d'ici au moins 10-15 ans.

Ces 350 logements seront générés au sein des constructibles, en U et 1AU :

- Environ 215 constructions pourraient être autorisées en zones U et 1AU raccordées à l'assainissement collectif : il s'agit des zones Ua, Uah, Ub, Uc, Uda et 1AUa, 1AUb et 1AUc.
- Environ 135 constructions sont prévues en zones U non raccordées à l'assainissement collectif (ANC) : il s'agit de la zone Ud mais également des Croys, en zone Uea et Ueb.
- Les autres quartiers agricoles ou naturels ne sont pas raccordés à l'assainissement collectif.

La station d'épuration est située dans le quartier d'Issole, elle fut mise en service en 1994. Sa capacité maximale nominale est estimée à 1 500 EH. Elle est exploitée par la SEERC. La capacité utilisée atteint environ 985 EH.

Il est prévu une augmentation de sa capacité à :

- 2 000 EH dans un premier temps : en renforçant l'étape de dégrillage par la mise en place d'un équipement d'une largeur de maille comprise entre 6 et 10 mm, réaménageant le lit bactérien de l'eau, motorisant le sprinkler de façon à garantir une intensité d'arrosage du lit suffisante,
- Puis à 2 800 EH dans un second temps : en augmentant la hauteur du lit bactérien sur 1 mètre et en construisant un bassin tampon de 71m3.

En 2015, 56 606 m3 ont été traités par la station d'épuration. Sur l'exercice 2015, le maintien du rythme d'extraction des boues produites par la station d'épuration a permis de rejeter dans le milieu naturel une eau épurée d'excellente qualité.

Aujourd'hui, la station d'épuration a une capacité résiduelle de 515 EH : les travaux de renforcement prévus permettront d'augmenter la capacité résiduelle à 1015 EH, soit : une capacité résiduelle nettement suffisante pour accueillir les 215 constructions à raccorder à l'assainissement collectif sur les 10-15 prochaines années, que le PLU autoriserait.

***Le PLU n'a pas d'effet négatif sur la ressource en eau.***

***Remarque : Le PLU est compatible avec le SDAGE Rhône méditerranée en ce qui concerne la ressource en eau.***

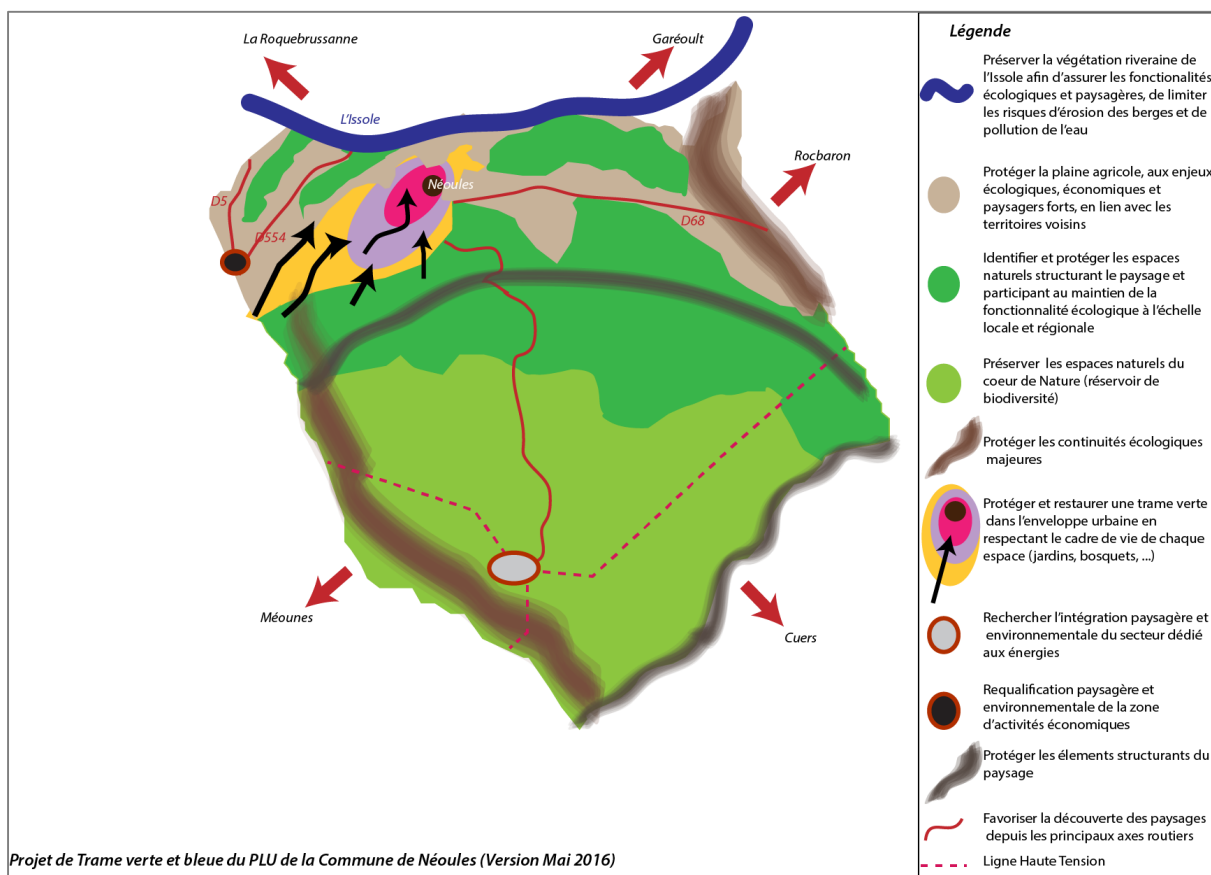
### 7.2.3 La trame verte et bleue communale

La commune possède de grands espaces naturels préservés, et d'autres parfois soumis à la pression de l'urbanisation et des activités humaines. Alors que certaines espèces se déplacent sur le territoire, d'autres y réalisent tout ou partie de leur cycle de vie. La commune est une des pièces du fonctionnement écologique régional et possède à l'échelle locale des particularités environnementales que le PLU doit prendre en compte. La commune n'est pas directement concernée par le réseau Natura 2000 mais est identifiée dans les trames vertes et bleues extra communales (région, SCOT, Charte du Parc) comme partiellement occupée par un réservoir de biodiversité à protéger, voire restaurer.

#### 7.2.3.1 *Le projet environnemental*

La quatrième orientation du PADD « UN TERRITOIRE A L'ENVIRONNEMENT PRESERVE », souhaite affirmer sa volonté de combiner « développement » et « environnement ».

Le PADD exprime la reconnaissance d'un fonctionnement écologique local et régional, assurant la prise en compte des enjeux écologiques mais également environnementaux tels que la gestion des ressources naturelles et celle des risques naturels.



☞ Carte de synthèse de l'orientation 4 du PADD

### 7.2.3.2 Traduction graphique et réglementaire du projet communal : La trame verte et bleue

#### ↳ Effets de la Trame verte et bleue communale

La trame verte et bleue réglementaire traduit les choix communaux du PADD :

#### ⇒ La Trame verte et bleue réglementaire graphique :

- Elle maintient les terres agricoles comme support économique et écologique : zonage A et Ap
- Elle maintient les espaces boisés et naturels comme support des grands paysages et réservoirs de biodiversité : Zonage N doublé d'Espaces Boisés Classés au titre du L.113-2 du Code de l'urbanisme (EBC).
- Les ripisylves et cours d'eau sont classés en EBC.
- Un maillage végétal boisé est maintenu dans les quartiers résidentiels et protégé par des EBC : « trame verte »
- Elle prend en compte les risques inondation et feux de forêt par une délimitation de l'enveloppe urbaine, permettant de ne pas exposer les personnes et les biens.
- Des emplacements réservés sont également identifiés afin de permettre des élargissements de voie (déplacement des véhicules de secours/ croisement de véhicules).

#### ⇒ La Trame verte et bleue réglementaire non graphique :

- Elle règlemente l'occupation du sol sur la commune et en particulier dans les espaces présentant les plus forts enjeux écologiques.
- La réglementation de l'article 13 permet de favoriser le maintien de la biodiversité locale :
  - listes d'espèces végétales à favoriser et à proscrire dans les aménagements privés et publics,
  - Maintien des supports de déplacement des espèces de type haies, arbres isolés, maillages boisés dans les espaces agricoles...
  - Règlementation de l'éclairage pour respecter l'environnement nocturne

#### ↳ Prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique.

Le PLU ne va pas à l'encontre des grandes orientations du Schéma Régional de Cohérence Ecologique, grâce à la prise en compte du réservoir de biodiversité qu'il identifie, et de la proposition de mesures réglementaires permettant le maintien de sa fonctionnalité.

De plus les actions relatives à la planification et à l'urbanisme qui figurent dans l'orientation stratégique 1 du SRCE, sont également prises en compte. Le PLU agit sur la limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles par une redéfinition de son enveloppe urbaine.

- Action 1 du SRCE : **Co-construire la TVB à l'échelle du PLU** : le PLU traduit les orientations du SRCE et met en place une trame verte et bleue locale prenant en compte les continuités écologiques qui ne sont pas identifiées à l'échelle régionale
- Action 2 du SRCE : **Maitriser une urbanisation pour des modes de vie durable**. Le PLU s'engage dans une démarche de développement durable : réduction de l'enveloppe urbaine, petits collectifs, rapprochement des commerces et de l'habitat, préservation de la biodiversité, gestion des risques...)
- Action 3 : **Transcrire dans le PLU les objectifs de préservation et de remise en état des continuités grâce aux sous trames identifiées dans le SRCE** : le PLU traduit les orientations du SRCE (le réservoir de biodiversité d'échelle régionale est classé en EBC et zoné N). Le PLU met en place une trame verte et bleue locale prenant en compte les continuités écologiques qui ne sont pas identifiées à l'échelle régionale, dans la plaine agricole et dans l'enveloppe urbaine.
- Action 4 : **Développer de nouvelles formes urbaines et gérer les espaces de respiration**. : L'enveloppe urbaine du PLU est redéfinie, les espaces de respiration sont identifiés et protégés (jardins, alignements, haies). Les Orientations d'aménagement et de programmation correspondent à cet enjeu (en particulier l'orientation 2 « Extension sud-ouest du village »).

#### ↳ Prise en compte de la Trame Verte et bleue du SCOT de la Provence Verte.

Le cœur de Nature identifié dans la Trame Verte et bleue du SCOT est classé en zone N et en EBC. La fonctionnalité est préservée.

**La mise en place du zonage et du règlement a un effet positif sur le maintien des continuités écologiques locales et d'échelle extra communale.**

## 7.2.4 Paysage et patrimoine

### ↪ Prise en compte dans le PLU (zonage et règlement) du paysage

- Les perceptions sur et depuis le village sont maintenues : préservation des zones agricoles, maîtrise de l'urbanisation dans une enveloppe urbaine cohérente avec les enjeux paysagers et les points de vues remarquables.
- Les espaces agricoles à la plus forte valeur paysagère sont classés en zone Ap « agricole paysager ». Le règlement associé permet de préserver les points de vue en limitant la constructibilité dans ces espaces.
- L'écrin boisé des zones Nh est identifié par des EBC comme l'écrin du village.
- Les quartiers résidentiels conservent leur cadre de vie « naturel », fable voir absence de densification, maintien des jardins et des boisements.
- Dans le village les OAP permettent de maintenir et de mettre en valeur les atouts architecturaux et paysagers (trame verte).

### ↪ Prise en compte dans le PLU (zonage et règlement) du patrimoine

- Le PLU permet l'identification du patrimoine dans le village et sur le territoire. L'identification est accompagnée d'une fiche faisant l'objet du document 4.1.4 du PLU. Chaque fiche précise les modalités de préservation de ces éléments.

***La mise en place du zonage et du règlement a des effets très positifs sur le paysage, en particulier dans le village grâce au projet de la municipalité de conforter et de prolonger le village.***

***Remarque concernant la Charte du Plan de Parc approuvé le 8 février 2017. La Charte identifie un cône de vue et des coupures agro-naturelles à préserver. Au cours de l'élaboration du PLU, la prise en compte de ces éléments ont permis l'identification des zones Ap et des EBC.***

## 7.2.5 Le changement climatique, la qualité de l'air et l'énergie

### ↪ Effet du zonage et du règlement du PLU

- Limitation de l'enveloppe urbaine et concentration de l'habitat et du commerce (prolongement du village) = ***effet limitation de la consommation des espaces, rapprochement des commerces et de l'habitat.***
- Préservation des terres agricoles = ***effet protection des terres productive pour le futur (vision à long terme)***
- Protection du réservoir de biodiversité majeur du territoire (Zonage N + EBC) = ***effet préservation de la biodiversité.***
- Le règlement autorise la production d'énergie renouvelable en toiture et recommande la prise en compte de la notion de « bioclimatisme » pour les nouvelles constructions = ***effet limitation de la consommation d'énergie dans le secteur résidentiel et encouragement à la production d'énergie renouvelable.***

***La mise en place du zonage et du règlement n'a pas d'effet négatif ou positif probant sur la lutte contre, ou l'adaptation au changement climatique. A son échelle, la commune manifeste une volonté à prendre en compte la notion de changement climatique.***

\*