

NEOULES

PLAN LOCAL D'URBANISME

Document n°2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT
DURABLES

PADD



Prescription du PLU : DCM du 29/09/2014

Arrêt du PLU : DCM du 21/03/2017

Approbation du PLU : DCM du 23/01/2018

 **begeat** GESTIN ARCHITECTES
architecture.urbanisme.design.

Table des matières

DEFINITION ET PORTEE DU PADD	3
LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD	4
Orientation n°1/ L'AMBITION URBAINE DE NEOULES : CONFIRMER ET PROLONGER LE CENTRE VILLE	6
Orientation n°2/ NEOULES, DES QUARTIERS OU IL FAIT BON VIVRE	8
Orientation n°3 / LE PROJET AGRICOLE ET ECONOMIQUE DE NEOULES.....	10
Orientation n°4 / UN TERRITOIRE A L'ENVIRONNEMENT PRESERVE.....	12
Planche synthétique du PADD	14
LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.....	15

Elément essentiel du Plan Local d'Urbanisme, le PADD est un document qui a pour objectifs de permettre à la commune d'exprimer les choix d'aménagement et d'urbanisme retenus à l'échelle de son territoire, pour aménager, préserver et mettre en valeur le cadre de vie de ses habitants et visiteurs, d'assurer l'équilibre entre le développement économique de la commune, l'aménagement du cadre de vie et la préservation des espaces naturels, pour gérer le sol de façon économe et équilibrée en respectant les objectifs du développement durable.

DEFINITION ET PORTEE DU PADD

Cadre d'application

Le présent PADD est régi par les dispositions applicables de l'article L151-5 du code de l'urbanisme (CU).

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

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.»

Portée du PADD

Le PADD exprime la politique d'urbanisme de la commune pour les 15 à 20 années à venir.

Le PADD **n'est pas opposable aux tiers**. Par exemple, un permis de construire ne pourrait être refusé au motif que le projet n'est pas conforme au PADD.

Le PADD constitue le seul document à travers lequel on apprécie la notion d'atteinte à l'économie générale du PLU dans le cas d'une procédure de révision.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) viennent compléter le PADD.



Consulter le document n°3 du PLU « Orientations d'Aménagement et de Programmation »

Le débat sur les orientations générales du PADD

Les orientations générales du PADD ont fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal le 7 juin 2016.

LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

■ Néoules, un village fort de ses racines agricoles et sylvicoles

Adossé au massif boisé de la Verrerie et du Saint Clément (705 mètres), bordé par la Barre de Cuers, Néoules est un village agricole au cœur de la Provence Verte. Son territoire s'étend sur une superficie de plus de 2 500 hectares et compte 4 sources : Font Gayau, Font Robert, Font Marcellin et La Servette. Situé à l'écart des grands axes routiers, Néoules offre une tranquillité et un cadre de vie incomparables, face à la montagne de la Loube (850 m) et à la riche plaine agricole de La Roquebrussanne arrosée par l'Issole.

C'est à l'époque Romaine qu'apparaissent les premières fermes agricoles, parmi lesquelles celles de Trian et du quartier Saint-Jean. Le premier noyau de population s'est installé de façon stratégique, en hauteur, sur le piton de Saint Thomé. La paix s'installant progressivement dans le pays, ce site fut abandonné au profit des terres agricoles où se sont constitués les hameaux de la Bataillère et Font Gayau, et des coteaux rocheux où s'est implanté le village actuel autour du Château édifié en 1585 et de l'église Saint Jean-Baptiste.

Communauté agricole engagée, suite à la révolte des vignerons de 1907, Néoules créa la deuxième cave coopérative du Var. Ancré dans ses racines agricoles, Néoules vécut paisiblement de son économie locale.

■ Néoules, un village du XXIème siècle

Le tournant s'est effectué à l'aube de la décennie 1980, qui vit naître une révolution économique, démographique, un changement irrémédiable des modes de vie : développement du pavillonnaire, apogée du « tout voiture », économie agricole en déclin, paysages transformés... Et malgré la forte croissance démographique, Néoules conserve son aspect villageois, avec son centre-ville, ses hameaux et ses quartiers collinaires d'agrément.

Aujourd'hui, Néoules doit faire face à ces mutations conjoncturelles qui ne doivent pas défigurer ses propres paysages *centenaires* (identitaires faits de bâtisses provençales regroupées, de collines et de champs de vignes) mais qui doivent être accompagnées par une politique de préservation mais aussi de développement, urbain, social et économique.

La Municipalité et les habitants sont attachés à la qualité de vie de leur village, construite par une croissance lente et régulière de sa démographie depuis près de 30 ans. Le village est passé de 450 habitants au début des années 1980 à 2600 habitants en 2016. Cette croissance démographique a été volontairement déployée sur de nouveaux espaces avec une faible densité d'urbanisation, dans un premier temps, afin de permettre dans un second temps, de fixer la génération suivante au sein de ces mêmes espaces nouvellement urbanisés, constituant ainsi une mise en densité qualifiée familiale.

Après une période difficile d'exode rural connue dans les années 1960, l'engouement de nos villages début des années 1980 a permis un essor salutaire à la fois pour les équipements de la Commune permis par cette croissance démographique et pour l'attractivité touristique et économique maintenue dans notre cœur de village.

Durant cette même période, on a pu constater le formidable progrès de la qualité des vins, soutenus par des investissements adaptés. Dans le même temps, on a pu constater une baisse d'emplois dans le domaine de l'Arsenal, les chantiers navals et la disparition de l'exploitation des mines de bauxite.

Les nouveaux habitants sont arrivés à Néoules avec leur revenu (salariés de l'aire Toulonnaise) ou leur rente (jeune retraités), la création d'emplois nécessaires à la nouvelle génération reste encore insuffisante, même si le SCOT prend en compte globalement cette problématique.

Ce mode de développement, s'il a rempli l'objectif de croissance et de qualité de vie, a cependant déséquilibré la centralité du village originel et a favorisé l'utilisation omniprésente de l'automobile.

Les récents projets attestent de cette vitalité villageoise et témoignent d'une prise en compte de cette volonté de « recentralité » tant en terme géographique, qu'en termes économique, social et culturel : requalification de la cave coopérative en logements, réaménagement de l'entrée du village, ouverture de nouveaux commerces, création d'un centre social, d'activités touristiques et culturelles à rayonnement départemental...

La consolidation, voire l'amélioration, d'une armature urbaine conséquente, après une forte période d'implantation résidentielle dans ses quartiers, est une étape nécessaire pour atteindre un niveau suffisant de services et de commerces de proximité.

Le PLU, Plan Local d'Urbanisme, est un des outils nécessaires à l'élaboration d'une vision prospective et d'un projet partagé. Le PADD, est le document qui définit cette politique locale. Le PADD communal est donc fondé sur ces particularités : structurer et développer son territoire dans une dynamique d'équilibre entre les espaces urbains et naturels, dans le respect de son identité.

Le projet se décline ainsi 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

Orientation n°1/ L'AMBITION URBAINE DE NEOULES : CONFIRMER ET PROLONGER LE CENTRE VILLE

*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**.*

Protéger le cœur du village

Le cœur du village de Néoules possède une qualité patrimoniale et architecturale qu'il convient de préserver et de ne pas dénaturer. Le PLU identifie le patrimoine (public ou privé) à protéger tels que l'Eglise, le Château du XVIème, les fontaines, des murets bordant les jardins, des détails architecturaux... ainsi que la silhouette même du village perceptible depuis la plaine de La Roquebrussanne, au nord, ou bien depuis l'Est.

La trame verte villageoise est également à souligner : Néoules n'est pas qu'un village minéral, il est un village où il fait bon vivre et flâner à l'ombre des platanes, les espaces verts participent à la qualité de vie, ainsi que les perspectives ouvertes sur des reliefs boisés depuis les espaces publics villageois (place du Château, place de la Convention). Les courettes et jardins intérieurs sont protégés au PLU par un zonage spécifique.

Confirmer et prolonger le cœur du village

Le projet phare du PLU consiste à prolonger le centre-ville de Néoules, afin d'y accueillir l'avenir du village dans de nouveaux quartiers, contigus au centre ancien, qui proposeront :

- 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.
- Des espaces publics et un maillage avec les quartiers alentours.
- Une architecture intégrée à l'environnement.

Ce projet urbain à l'ambition d'inciter les futurs Néoulais à s'y installer, à y habiter : Ainsi, le PLU propose une mixité de logements (mixité sociale, mixité intergénérationnelle) et une densité respectueuse du centre historique.

Créer un nouveau quartier exemplaire

Le projet urbanistique du cœur de village consiste à en faire un lieu économiquement et socialement incontournable avec :

- l'installation de locaux commerciaux, services et équipements publics, installés autour des espaces publics, avec des rez-de-chaussée affectés à ces occupations (Av. de la Libération) ;
- la proximité immédiate des équipements publics fédérateurs tels que les écoles, la mairie, la maison des associations, le tout connecté par des cheminements piétons;
- une couverture numérique optimale.
- En matière d'énergie, le PLU prévoit la réduction du chauffage et de la climatisation au sein des équipements publics communaux, ainsi que la gestion économe de l'éclairage public.

- Des espaces publics de qualité, assurant un maillage avec les quartiers connexes, et porteurs de convivialité : le stationnement, les revêtements, les mobiliers urbains, la végétation et les espaces verts, sont étudiés de façon à inciter les Néoulais à fréquenter les lieux (jardins et cours dans la zone Village).

Axe de développement du prolongement du noyau villageois :

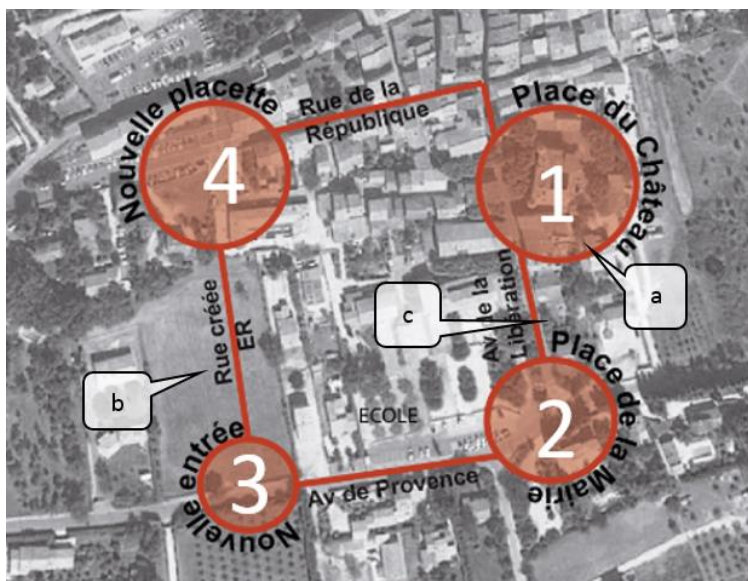


La nouvelle structure urbaine du centre-ville correspondra, à terme, à un maillage de voies et d'espaces publics organisés autour du vieux village et de l'école.

Quatre espaces publics sont matérialisés :

1. Place du Château,
2. Place de la nouvelle mairie,
3. Nouvelle place « avenue de Provence ».
4. Nouvelle place « 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, des 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-contre.

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-contre.

c. Le prolongement de l'avenue de la Libération : « c » sur la carte ci-contre.

☒ Se référer également à l'OAP n°1 relative aux zones 1AUa et 1AUc, et à l'OAP n°2 relative à la zone 1AUb.

Orientation n°2/ NEOULES, DES QUARTIERS OU IL FAIT BON VIVRE



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'enveloppe urbaine résidentielle

Autour du village et de son extension programmée, les quartiers résidentiels représentent la principale forme urbaine de Néoules. Le PLU définit des densités à appliquer pour l'ensemble des quartiers urbains à vocation d'habitat :

Secteurs :	Densité moyenne théorique :
Centre ancien, centre villageois (zone Ua)	+ 40 logements à l'hectare + cours et jardins
Quartiers dédiés au renouvellement urbain (zones 1AU)	+ 30 logements à l'hectare
Quartiers résidentiels « première couronne » semi-dense (zone Ub)	De 12 à 20 logements à l'hectare
Quartiers résidentiels « seconde couronne » à la densité modérée (zone Uc)	De 8 à 12 logements à l'hectare
Quartiers résidentiels « paysagers » (zone Ud)	De 6 à 8 logements à l'hectare
Quartiers collinaires d'agrément (secteurs Nh)	Densité maintenue, pas de nouvelles constructions à destination d'habitation

Les capacités d'accueil théoriques maximales du PLU de Néoules sont ainsi estimés à **environ 3 500 habitants en résidence principale.**

-  *Le quartier urbain des Clos, au-sein duquel se situe le forage, bénéficie d'un règlement spécifique et adapté à la protection du périmètre de la ressource en eau.*
-  *Les parcelles les plus vastes font l'objet de polygones d'emprises maximales des constructions, définies au zonage du PLU, afin de limiter la sur-densification de quartiers voués à de l'habitat pavillonnaire. Ces sous-secteurs sont indicés « g », comme « secteurs à qabarits ».*

Les quartiers collinaires d'agrément de Néoules

Les quartiers collinaires d'agrément, sont les quartiers résidentiels, pavillonnaires, souvent éloignés du village et peu équipés. On y trouve une omniprésence des jardins, des boisements, des perspectives ouvertes sur la montagne de La Loubé, mais aussi des espaces libres qu'il convient de préserver.

Ces anciens vignobles et anciennes collines, non attenant ou espacés, se sont transformés en quartiers résidentiels bénéficiant d'un paysage de qualité et d'un patrimoine qui témoigne aujourd'hui de ce passé agricole et rural. D'autres éléments patrimoniaux sont également identifiés au PLU afin de les préserver ou de faciliter leur réhabilitation.

Les hameaux historiques sont également identifiés, ils doivent conserver leurs formes urbaines et architecturales caractéristiques.

Les quartiers dédiés aux activités sportives et socio culturelles

Le pôle sportif de l'espace Ribière, est voué à accueillir des équipements publics et sportifs à l'entrée Est du village. Ces équipements publics seront mis en valeur et accessibles par un réseau de cheminements piétons.

Les pôles culturels de Châteauloin et le Cirque sont identifiés au PLU afin de maintenir leur activité de loisirs et de rayonnement culturel à travers le département.

Un Centre de Loisirs Sans Hébergement est prévu à l'est du cimetière, le site étudié fait l'objet d'un emplacement réservé au bénéfice de la collectivité.

Les stationnements sont multipliés dans le projet de PLU, essentiellement dans le centre-ville, et à proximité. Les déplacements piétons sont favorisés sur les trajets les plus opportuns, notamment ceux desservant les équipements publics et les lieux de centralité. Les espaces dédiés au co-voiturage seront favorisés, ainsi que l'aménagement d'une halte routière.

Protéger les quartiers des risques naturels

Il est indispensable de maîtriser l'aménagement du territoire en évitant d'augmenter les risques dans les zones sensibles aux risques naturels et en diminuant la vulnérabilité des zones déjà urbanisées.

Le PLU prend en compte :

- 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).
- 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.
- 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.
- Le risque géologique : Le PLU identifie un secteur soumis au risque géologique à Cassède.

Orientation n°3 / LE PROJET AGRICOLE ET ECONOMIQUE DE NEOULES

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.

Le projet agricole

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 :

- Identifier une zone agricole « A » afin de sauvegarder et de développer :
 - L'activité économique agricole orientée essentiellement sur : la viticulture, le maraichage et les vergers,
 - L'installation de jeunes agriculteurs,
 - le potentiel agronomique (terres arables, terres AOP, terres cultivées ...)
 - le paysage du socle agricole villageois,
 - le patrimoine bâti historique ou patrimonial lié à l'activité agricole,
 - le rôle économique et social de l'agriculture.
- 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.
- Poursuivre et intensifier la lutte contre les friches et l'enfrichement.
- Concilier « Agriculture » et « biodiversité » en maintenant les haies et les bosquets, et la biodiversité liée aux espaces ouverts et cultivés,
- 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.
- Autoriser la vente de produits agricoles sur le siège de l'exploitation, ou au sein d'anciens bâtiments, non utiles à l'exploitation.

- Extension de la ZAP existante de la plaine de La Roquebrussanne : l'espace agricole du territoire communal, qui se situe dans le prolongement de la Plaine de La Roquebrussanne, pourrait être également classé en ZAP.
- 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.
- Le PLU pourra identifier les futurs espaces agricoles qui présenteraient un potentiel. Ce potentiel devra être défini de la façon suivante :
 - Connaissance d'un projet agricole public ou privé ;
 - Remise en culture de terres autrefois cultivées.

Ces zones agricoles seront alors identifiées « Af » et permettront l'installation d'exploitations agricoles ou favoriseront la transmission des exploitations.

L'économie villageoise

Le projet économique entend favoriser l'implantation d'activités économiques dans les secteurs déjà urbanisés et en voie de l'être : le prolongement du centre du village accueillera de nouvelles activités liées aux commerces, aux bureaux, aux services de proximité ainsi qu'à l'artisanat, dont des ateliers d'artisanat d'art.

Le tourisme dans le village est à développer en favorisant l'implantation de lieux de restauration et d'hébergement. Certains rez-de-chaussées seront identifiés afin de pérenniser la diversité commerciale.

Stationnements, qualité des espaces publics et cheminements piétons sont les garants de l'attractivité économique du centre-ville.

Autres activités économiques locales

La vallée de l'Issole jouxte plusieurs pôles économiques, que la commune entend maintenir :

- les activités artisanales à l'entrée Ouest du territoire le long de la RD554 : Les Croys, dont il conviendra d'améliorer l'impact paysager. A cette fin, des espaces de bureaux sont prévus pour y accueillir notamment des sièges sociaux.
- le pôle d'art, de spectacles culturels et de loisirs du Cirque.
- le pôle culturel à rayonnement départemental de Châteauloin.

Le massif de la Verrerie

L'économie forestière est à accompagner au sein des espaces forestiers, tant que cette activité ne concurrence pas les enjeux paysagers et environnementaux, et ne présente pas de risques de ravinement des flancs collinaires boisés. La gestion des espaces naturels par l'activité agricole (tel le pastoralisme) est à encourager.

Le massif accueille un parc solaire : son zonage, maintenu au PLU, présente un caractère suffisant au regard des 2 000 ha du massif et des besoins théoriques de la commune en matière énergétique.

Des ruines sont également identifiées pour une éventuelle réhabilitation et changement de destination (ouverture au public).

Orientation n°4 / UN TERRITOIRE A L'ENVIRONNEMENT PRESERVE

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.

Maintenir et renforcer le fonctionnement écologique (milieux naturels et biodiversité)

Le PLU de Néoules renforce le fonctionnement écologique du territoire par l'identification et la préservation des éléments principaux du fonctionnement écologique à l'échelle locale :

Cette volonté se traduit par l'élaboration d'une Trame Verte et Bleue cohérente avec le projet communal :

- En protégeant la plaine agricole des Valettes et Trian, véritable « réservoir agricole » à enjeux paysagers et écologiques forts (Elément de la Trame Verte).
- En protégeant les milieux forestiers du massif, favorables aux continuités écologiques entre les réservoirs des territoires voisins. (Elément de la Trame Verte)
- En protégeant les cours d'eau et la vallée de l'Issole ainsi que sa végétation associée (Elément de la Trame Verte et de la Trame Bleue)
- En œuvrant pour le maintien et la remise en état de liens écologiques fonctionnels entre le réservoir de biodiversité de la plaine agricole de La Roquebrussanne, et le réservoir de biodiversité forestier du massif de la Verrerie, (identification d'un maillage Nord/Sud dans la Trame Verte).
- En identifiant des cheminements piétons, des linéaires d'arbres, des bosquets, des arbres isolés, des espaces naturels non aedificandi au cœur de l'enveloppe urbaine et bordant les chemins piétons (Elément de la Trame Verte).
- En menant une réflexion sur l'intégration paysagère et environnementale du prolongement du village (Elément de la Trame Verte).
- En réduisant la sensibilité des continuités écologiques occasionnée par l'étalement urbain.

Cette prise en compte du fonctionnement écologique local, s'intègre dans les grandes orientations stratégiques de préservation des continuités écologiques régionales, définies par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique. Le projet communal permet de répondre de manière cohérente à la première de ses orientations:

« Agir en priorité sur la consommation d'espace par l'urbanisation et les modes d'aménagement du territoire pour la préservation des réservoirs et le maintiens des corridors écologiques ».

Mise en valeur paysagère

Le paysage au pied du village souligne son caractère provençal. Le socle villageois agricole doit être protégé de toute urbanisation et doit conserver sa vocation agricole initiale. Certains espaces frangeant et bordant le village sont ainsi identifiés au titre de la préservation des paysages.

Le PLU entend ainsi :

- Préserver les lignes végétales structurant les paysages, en particulier autour du village.
- Intégrer de façon optimale le bâti et les formes urbaines, notamment en cas de greffe villageoise perceptible depuis le socle villageois.
- Préserver les espaces agricoles d'une urbanisation diffuse incompatible avec l'activité agricole.
- Encadrer la réhabilitation des hameaux.
- 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.

Préserver la ressource en eau

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.

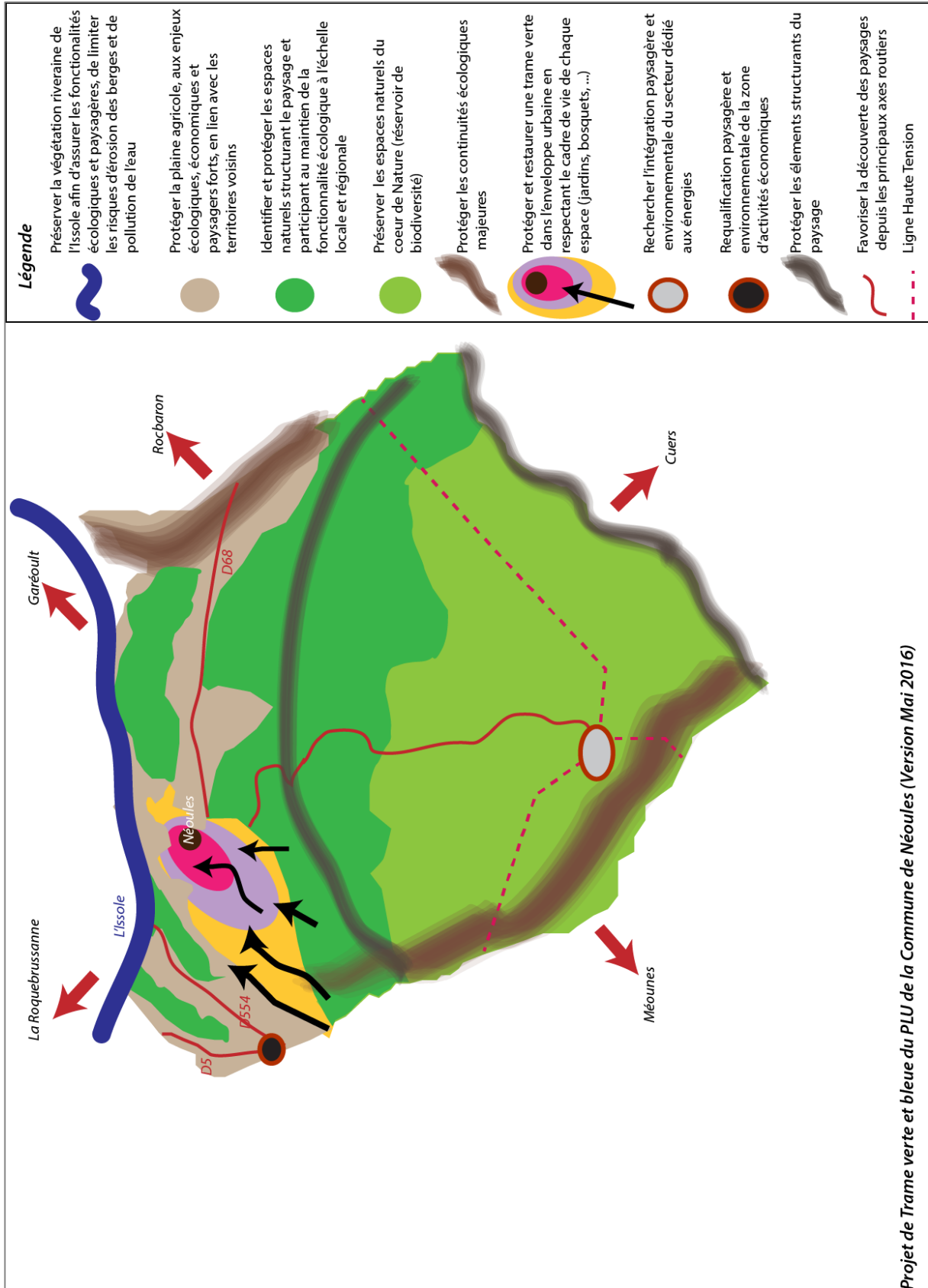
S'adapter au changement climatique

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.

Planche synthétique du PADD



LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Objectifs poursuivis :

- 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 ...) entre 1% et 1,5%.
- Viser la compatibilité avec les orientations du SCOT de la Provence Verte, et notamment le volet agricole.
- Favoriser des développements urbains sous forme de « greffe urbaine » sur les espaces encore libres dans l'enveloppe urbaine et composés d'une urbanisation intégrée à l'environnement et aux paysages, tout en privilégiant les espaces de respiration dans le village.
- Offrir une diversité de taille de parcelles dans les futures unités foncières au sein de l'enveloppe urbaine définie, afin de répondre au parcours résidentiel.
Les secteurs présentant des risques naturels (géologiques par exemple) sont identifiés au PLU, tel que Cassède : la densité devra être réduite.

Premier chiffrage de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :

- ★ 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 sur-densification qui dénaturerait les paysages et le caractère rural de Néoules.

Document d'urbanisme antérieur (POS)	Plan Local d'Urbanisme (PLU)
Zones constructibles : environ 310 hectares	Zones constructibles : environ 180 hectares

- ★ Le PLU **consomme environ 2 hectares** d'espaces naturels agricoles ou forestiers, principalement au secteur des Croys (espace déjà artificialisé).

*