

DOSSIER N° III

DEPARTEMENT DU VAR

**CHEF-LIEU D'ARRONDISSEMENT DE
BRIGNOLES**

COMMUNE DE NEOULES (83136)

**ENQUETE PORTANT SUR LA MODIFICATION DE
DROIT COMMUN N° 01**

DU « PLU »

RAPPORT (1ère Partie) & AVIS MOTIVE (2ème Partie)

de Monsieur Jacques PAYET - Commissaire Enquêteur

I- PREAMBULE :

Le plan local d'urbanisme « **P.L.U** » est le principal document stratégique fondé sur les orientations d'urbanisme et d'aménagement réglementé par le code de l'urbanisme à destination de l'intercommunalité (PLUi) ou de la commune (PLU) pour une durée de quinze à vingt ans...

Evolutif depuis la loi solidarité et renouvellement urbain « **SRU** » de décembre 2000 jusqu'aux récents textes législatifs, il peut-être soit révisé ou modifié.

Dans le cadre de cette deuxième action, le conseil municipal de Néoules (83136) a engagé l'ouverture d'une enquête publique de modification de droit commun n° 01 pour laquelle l'Autorité Environnementale, après saisine et examen au cas par cas, a décidé de ne pas la soumettre à évaluation environnementale par décision n° CU-2021-2956 du 09 novembre 2021 jointe au présent dossier. (Cf. Pièce n° 01/II).

II- GENERALITES CONCERNANT L'OBJET DE L'ENQUETE :

Il s'agit pour cette collectivité de mettre en conformité son plan local d'urbanisme (PLU), en modifiant partiellement son règlement soumis au code de l'urbanisme et à la loi « Grenelle II » portant Engagement National pour l'Environnement (ENE), ses plans de zonage nord, ses emplacements réservés (ER) et compléter son rapport de présentation « PLU » approuvé le 23 janvier 2018.

Préalablement, la nécessité d'un rappel succinct s'impose dans la composition du « PLU » :

1. le **règlement**, avec des schémas et explications, qui :

- autorise ou interdit l'utilisation et l'occupation du sol, le type de construction, l'architecture et les annexes, au regard des zones (U/AU/A/N) et/ou des secteurs (gestion / instruction / délivrance des permis de construire ou de démolir par la mairie), d'équipements divers, de la voirie, etc...
- préserve les édifices patrimoniaux et historiques, les paysages, les espaces naturels, forestiers et écologiques (forêts, jardins, EBC, corridors écologiques etc...).

2. le **plan de zonage ou documents graphiques** qui définissent :

- les localisations et délimitations des différentes zones d'urbanisation («U » urbaine / «1AU » à urbaniser / « A » agricole / « N » naturelle et forestière), des secteurs (Ua - Ub - Uc - Ud - Ue - A - Ap - Aj - Ap) et sous secteurs (Uag - Ubg - Ucg - Uda - Udg - Udr - Ubv - Ucv - Nhv) dans lesquelles s'appliquent les règles spécifiques d'usage du sol, de la constructibilité ou non. C'est la partie graphique du « PLU », avec des cartes communales. (Plans).

3. les **emplacements réservés** (liste des **ER**) dont les bénéficiaires sont :

- les collectivités publiques ou titulaires de service public pour la création de voirie, d'ouvrages publics, d'installation d'intérêt général ou d'espaces verts etc...

4. le **rapport de présentation** du PLU qui expose principalement :

- le diagnostic prévu au 1° alinéa de l'art. L 123.1 du Code de l'Urbanisme l'état initial et les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) si elles existent et leurs incidences sur l'environnement etc...

Doté du « PLU » approuvé le 23 janvier 2018 , la municipalité de Néoules (83136), par arrêté municipal n° 2022-01 du 02 février 2022, engage la procédure de modification n° 01 de droit commun qui porte sur :

- des aspects réglementaires permettant la maîtrise et l'affinement des règles : d'utilisations et d'occupations du sol, du gabarit, d'architecture spécifique des constructions et annexes applicables aux différentes zones de son territoire.
- des corrections, suppressions et ajustements graphiques de son zonage relatifs à :
 - des erreurs rédactionnelles et/ou matérielles liées au positionnement de la trame verte et de certains « EBC » en milieu urbain de la zone « U »
 - l'insertion : d'un gabarit supplémentaire dédié uniquement à un hangar agricole en « Uda », de murs patrimoniaux répertoriés en « Ua / Ub ».
 - la création : de la trame verte urbaine couplée aux « EBC » en zones « Uc /Ud », d'un sous secteur « Udr » , à risques géologiques et de ruissellement en « Ud » et de trois emplacements réservés « ER » (acquisition du Moulin à huile (ER 42) au titre du patrimoine / élargissement des chemins des Vignaux (ER43) et Rouges Gorges (ER44)
- le repositionnement de deux polygones d'emprises maximales sur la parcelle n° 1157 en sous secteur « Ucg »
- le rajout d'un troisième secteur à gabarit « Uag » au rapport de présentation du PLU approuvé pour mise en compatibilité avec le caractère réglementaire de la zone Ua qui ne spécifie que deux au PLU approuvé (délimitation des hameaux (Uah) / noyau urbain avec jardins et cours d'agrément (Uaj) etc...)

2.2- CADRE DE L'ENQUETE

En application des articles L.153-36, L.153-41 à L.153-44 et R.104-12 du code de l'urbanisme et des articles du chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement, une enquête publique est prescrite par l'arrêté municipal n° 2022-01 du 02 février 2022 du maire de Néoules (83136).

2.3- NATURE ET CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

Il s'agit pour cette collectivité d'actualiser :

2.31 - **LE REGLEMENT** des zones : urbanisées « U », à urbaniser « 1AU », agricoles « A », naturelles et forestières « N », des secteurs « Ua - Ub - Uc - Ud - Ue - Ns - Nh - Nt – STECAL » des sous secteurs « Uag - Ubg - Ucg - Uda - Udg,- Ubv - Ucv - Nhv - Npv », et de certains articles correspondants définis dans le tableau synthétisé infra :

MODIFICATION N°01 DU REGLEMENT « PLU » NEOULES (83136)	
EXTRAITS DES ARTICLES MODIFIES IDENTIFIES EN JAUNE ET ROUGE	
TITRE 1 : Dispositions générales	
	Article 4 : (Division du territoire en zones et documents graphiques)
	<p>d) <u>Identification des secteurs à risque géologique</u></p> <p>Le PLU de Néoules prend...dans le secteur urbain de Cassède, zone Udr.</p> <p>f) <u>Des sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural</u></p> <p>→ Cas particulier des implantations en bordure des murs historiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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, les murs concernés par cette protection. ▪ Le long de ces murs, les annexes sont autorisées en limites séparatives. <p>h) <u>Terrains cultivés et espaces non bâtis en zones urbaines à conserver et protéger</u></p> <p>Dans les zones urbaines...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 zones 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 80m²), sont autorisés sur ces espaces.</p>
	ZONE Ua (Délimitation du village-noyau urbain historique)
	Article Ua 2 (occupations et utilisations du sol soumis à des conditions particulières)
§ 3 (page 16/116)	<p>Le changement de destinations des locaux situés en rez-de-chaussée des rues...</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rue du Berger • Rue des chasseurs • Avenue Front Marseille

§ 7 (page 17/116)	Toute intervention...est conditionnée au respect de la règle prévue dans les Dispositions Générales (Titre 1 du règlement), article 4 § h)
Dans le secteur Uag : §2 (ID°)	Hors de ces emprises...seules seront autorisées :...et les annexes à la construction principale limitées à 80m ² d'emprise cumulées
En secteur Uaj:§ 6 (ID°)	Les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
	Article Ua 6 (Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation)
Dans le secteur Uag:§ 2 (page 19/116)	Hors de ces emprises, seules seront autorisées : une piscine par unité foncière, et les annexes à la construction principale limitées à 80m ² d'emprise cumulées.
	Article Ua 7 (implantation des constructions/aux limites séparatives)
Dans le secteur Uag : § 3 (page 20/116)	Seules seront autorisées :et les annexes à la construction principale limitées à 80m ²
	Article Ua 8 (implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété même propriété)
(page 20/116)	Cet article n'est pas réglementé Les annexes (dont les garages) doivent être implantées : <ul style="list-style-type: none"> • soit à un minimum de 3 mètres de la construction principale • soit accolées à la construction principale.
	Article Ua 9 (emprise au sol des constructions)
Dans le secteur Uag:§ 2 (page 20/116)	Seules seront autorisées : une piscine...et les annexes à la construction principale limitées à 80m ² d'emprises cumulées.
	Article Ua 11(aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords)
(page 23/116)	Auvents et marquises <ul style="list-style-type: none"> • 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).
(page 25/116)	Appareils de climatisation, d'extraction d'air et autres éléments <ul style="list-style-type: none"> • L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est interdite. :autorisé....afin d'être invisibles.
	ZONE Ub : (quartiers résidentiels semi-denses)
Secteur Ubv (page 28/116)	Secteur soumis...d'un vide sanitaire de 60 cm maximum...à usage d'habitation
	Article Ub 2 (occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières)
Dans le secteur Ubg § 2 - § 4 (page 29/116)	<ul style="list-style-type: none"> • Hors de ces emprises, seules seront autorisées : une piscine...et les annexes à la construction principale limitées à 80m² d'emprise cumulées. • Pour les constructions...et les annexes sont autorisées...

<p>Dans le secteur Ubv (page 30/116)</p>	<p>L'aménagement d'un vide sanitaire de 60cm maximum est exigé pour toutes nouvelles constructions à usage d'habitation.</p>
	<p align="center">Article Ub 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation)</p>
<p>§ 4 (page 32/116)</p>	<p>Voir le cas particulier des annexes autorisées en limites des murs historiques : chapitre disposition générale du règlement, article 4, alinéa f.</p>
<p>Dans le secteur Ubg : §2 - §4 (page 32/116)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Hors de ces emprises, seules seront autorisées :...et les annexes à la construction principale limitées à 80m2 d'emprise cumulées. • Pour les constructions...une extension limitée à 30% de la surface de plancher existante et les annexes sont autorisées...dans le respect...
	<p align="center">Article Ub 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives)</p>
<p>§ 2 (page 32/116)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Une seconde annexe en limite séparative est autorisée si : <ul style="list-style-type: none"> - La longueur de la limite séparative est supérieure ou égale à 30 m ; - Si la seconde annexe est distante d'au moins 3 m de la première annexe - Et si la seconde annexe s'implante en limite sur 10 mètres de longueur maximum. • Voir le cas particulier des annexes autorisées en limites des murs historiques : chapitre disposition générale du règlement, article 4, alinéa f.
<p>Dans le secteur Ubg : § 2 - § 4 - § 7 (page 32/116)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Hors de ces emprises, seules seront autorisées : une piscine par unité foncière, et les annexes à la construction principale limitée à 80 m² d'emprise cumulées. • Une seconde annexe en limite séparative est autorisée si : <ul style="list-style-type: none"> - La longueur de la limite séparative est supérieure ou égale à 30 m ; - Si la seconde annexe est distante d'au moins 3 m de la première annexe - Et si la seconde annexe s'implante en limite sur 10 mètres de longueur maximum. - Pour les constructions existantes, une extension limitée à 30% de la surface de plancher existante et les annexes sont autorisées, ...
	<p align="center">Article Ub 8 (implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété)</p>
<p>En zone Ub et Ubv : (page 33/116)</p>	<p>Dans l'ensemble de la zone : les annexes (dont les garages) doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit à un minimum de 3 mètres de la construction principale. • Soit accolées à la construction principale

	Article Ub 9 (emprise au sol des constructions)
Dans le secteur Ubg : § 2 - § 4 (page 33/116)	<ul style="list-style-type: none"> • Hors de ces emprises, seules seront autorisées :.....et les annexes à la construction principale limitées à 80 m2 d'emprise cumulées. • Pour les constructions existantes, une extension limitée à 30%..et les annexes sont autorisées, dans...
	Article Ub 10 (hauteur maximale des constructions)
Hauteur maximale autorisée en zone Ub et secteurs Ubg - Ubv (page 34/116)	<p>Toutefois, si le projet prévoit une construction avec étage (R+1), les conditions suivantes doivent être réunies :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. /l'emprise au sol habitable du niveau R+0 devra atteindre au minimum 120m² ; 2. / 3. /l'étage de la construction (R+1) devra bénéficier d'une hauteur H inférieure à celle du niveau R+0 : $H2 < H1$; 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 :
Dans le secteur Ubv :	secteur soumis...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.
	Article Ub 11 (aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords)
§ Couleur : (page 36/116)	<p>Verre et métal</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 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.
	Article Ub 12 (obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement)
En zone Ub et ses secteurs § 2 - § 8 (page 37/116)	<p>Toute construction...doit comporter au moins deux trois places de stationnement par logement.</p> <p>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.</p>
	ZONE Uc : (délimitation de quartiers d'habitat à caractère résidentiel)
Le secteur Ucv (page 39/116)	secteur soumis... d'un vide sanitaire de 60 cm maximum pour les nouvelles constructions à usage d'habitation.

	Article Uc 2 (occupations et utilisations du sol soumis à des conditions particulières)
Dans le secteur Ucg § 2 - § 4 (page 40/116)	<ul style="list-style-type: none"> Hors de ces emprises, seules seront autorisées :..et les annexes à la construction principale limitées à 80 m² d'emprise cumulées. Pour les constructions existantes...et les annexes sont autorisées,...
Dans le secteur Ucv : (page 40/116)	L'aménagement d'un vide sanitaire de 60 cm maximum est exigé pour toutes nouvelles constructions à usage d'habitation.
	Article Uc 3 (conditions de desserte des terrains par voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public)
Accès : § 3 (page 41/116)	<ul style="list-style-type: none"> 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.
	Article Uc 6 (Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation)
Dans le secteur Ucg:§2 - §4 (page 43/116)	<ul style="list-style-type: none"> Hors de ces emprises, seules seront autorisées : une piscine....et les annexes à la construction principale à 80m² d'emprise cumulées. Pour les constructions... et les annexes sont autorisées, dans le respect...
	Article Uc 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives)
En zone Uc et Ucv : § 3.2 (page 43/116)	<ul style="list-style-type: none"> Une seconde annexe en limite séparative est autorisé si : <ul style="list-style-type: none"> la longueur de la limite séparative est supérieure ou égale à 30 m ; Si la seconde annexe est distante d'au moins 3 m de la première annexe ; Et si la seconde annexe s'implante en limite sur 10 mètres de longueur maximum
Dans le secteur Ucg : § 2 - § 4 (page 43/116)	<ul style="list-style-type: none"> Hors de ces emprises, seules seront autorisées : une piscine....et les annexes à la construction principale limitées à 80 m² d'emprise cumulées. Les règles d'implantation des annexes précisées au paragraphe précédent s'appliquent au secteur Ucg. Pour les constructions... et les annexes sont autorisées, dans le respect...
	Article Uc 8 (implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété)
En zone Uc et Ucv : § 2 (page 44/116)	<p>Dans l'ensemble de la zone : les annexes (dont les garages) doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> soit à un minimum de 3 mètres de la construction principale. Soit accolées à la construction principale.
	Article Uc 9 (emprise au sol des constructions)
Dans le secteur Ucg : § 2 - § 4 (page 44/116)	<ul style="list-style-type: none"> Hors de ces emprises, seules seront autorisées : une piscine...et les annexes à la construction principale limitées à 80 m² d'emprise cumulées Pour les constructions existantes...et les annexes sont autorisées, dans le respect des autres règles de la zone Uc.

Article Uc 10 (hauteur maximale des constructions)	
En zone Uc et ses secteurs : § 3 (page 45/116)	<ul style="list-style-type: none"> • Toutefois, si le projet une construction avec un étage (R+1), les conditions suivantes doivent être réunies : <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1/ l'emprise au sol habitable du niveau R+0 devra atteindre au minimum 120 m² ▪ 3/ l'étage de la construction (R+1) devra bénéficier d'une hauteur H2 inférieur à celle du niveau R+0 : H2<H1 ; ▪ 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 : ...
Dans le secteur Ucv : (page 45/116)	Secteur soumis à l'aménagement d'un vide sanitaire de 60 cm maximum...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.
Article Uc 11 (aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords)	
Dispositions générales : (page 47/116)	<p>Verre et métal</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 : <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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.
Article Uc 12 (obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement)	
En zone Uc et ses secteurs : § 2 - § 9 (page 48/116)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Toute construction doit comporter deux trois places de stationnement... ➤ 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.
	ZONE Ud : (délimitation de quartiers d'habitat à caractère résidentiel où l'insertion paysagère dans le milieu environnant constitue une caractéristique déterminante.)
Zone Ud : § 3 (page 51/116)	Udr: secteur limité au quartier de Cassède présentant des risques de mouvements de terrains (cavités ou décompressions). »

Article Ud 1 : (Occupations et utilisations du sol interdites)	
<p>Dans le secteur Uda (page 52/116)</p>	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <i>organiques</i>, de lisiers, d'eaux usées domestiques ou industrielles. • Ainsi que les activités listées en page 44-45 du document 4.1.2 du PLU.
Article Ud 2 : (Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières)	
<p>§ 5 (page 52/116)</p>	<p>Dans l'ensemble de la zone Ud et ses secteurs,...les conditions suivantes : la zone Udr située à Cassède fait...</p>
<p>➤ Dans le secteur Uda : §2 à § 5 (page 53/116)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Hors de ces emprises, seules seront autorisées une...et les annexes à la construction principale. • Pour les constructions existantes...et les annexes sont autorisées,... • 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 m² d'emprise au sol.
<p>➤ Dans le secteur Udg : § 2 - § 4 (page 53/116)</p>	<p>Hors de ces emprises, seules seront autorisées : une piscine par unité foncière, et les annexes à la construction principale limitées à 80m² d'emprises cumulées.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions existantes, ...et les annexes sont autorisées, dans...
<p>➤ Dans le secteur Udr: 3 § (page 53/116)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Seules sont autorisées les extensions de constructions principales existantes. • Les extensions sont limitées à 30% de la surface de plancher existante, sans dépasser 240 m² de la surface de plancher extension comprise. • Les annexes à la construction principale sont autorisées dans la limite de 80% d'emprise au sol (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière, sauf le bassin de la piscine).
Article Ud 3 : (Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public)	
<p>➤ Accès : § 3 (page 53/116)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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 de des pans coupés de visibilité.

	Article Ud 6 : (Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation)
<p>➤ Dans le secteur Uda : § 2 - § 3 (page 55/116)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Hors de ces emprises, seules seront autorisées : une piscine...et les annexes à la construction principale limitées à 80m² d'emprises cumulées. Pour les constructions existantes,...et les annexes sont autorisées, dans le respect des autres règles de la zone Ud.
<p>➤ Dans le secteur Udg : § 2 - § 4 (page 55/116)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Hors de ces emprises, seules seront autorisées : une piscine...et les annexes à la construction principale limitées à 80m² d'emprises cumulées. Pour les constructions existantes, les extensions limitées à 30%...et les annexes sont autorisées,
	Article Ud 7 : (Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives)
<p>➤ En zone Ud : § 5 - § 8 - longueur max (pages : 55 - 56/116)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Toutefois sont autorisées : <ul style="list-style-type: none"> Une seconde annexe en limite séparative est autorisée si : <ul style="list-style-type: none"> la longueur de la limite séparative est supérieure ou égale à 30 m Si la seconde annexe est distante d'au moins 3 m de la première annexe ; Et si la seconde annexe s'implante en limite sur 10 mètres de maximum. En cas de division parcellaire, toute nouvelle construction doit respecter un retrait \geq à 10 mètres par rapport aux limites séparatives
<p>➤ Dans le secteur Uda : § 2 - § 3 (page 56/116)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Hors de ces emprise, seules seront autorisées : une piscine..., et les annexes à la construction principale limitées à 80 m² d'emprises cumulées. Les règles d'implantation des annexes précisées au paragraphe précédent s'appliquent au secteur Uda. Pour les constructions existantes, une extension limitée à 30% de la surface plancher existante et les annexes sont autorisées, dans le respect des autres règles de la zone Ud.
<p>➤ Dans le secteur Udg : § 2 - § 4 (page 56/116)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Hors de ces emprises, seules seront autorisées : une piscine..., et les annexes à la construction principale limitées à 80 m² d'emprises cumulées. Les règles d'implantation des annexes précisées au paragraphe précédent s'appliquent au secteur Udg. Pour les constructions existantes, une extension limitée à 30% de la surface plancher existante et les annexes sont autorisées, dans le respect des autres règles de la zone Ud.
	Article Ud 8 : (Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété)
<p>En zone Ud : § 2 (page 56/116)</p>	<p>Les annexes (dont les garages) doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> soit à un minimum de 3 mètres de la construction principale. soit accolées à la construction principale.

Article Ud 9 : (Emprise au sol des constructions)	
<p>Sous réserve de...Ud2 : § 1 (page 57/116)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • L'emprise maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 7% de la surface du terrain....
<p>➤ Dans le secteur Uda : § 2 à § 4 (page 57/116)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Hors de ces emprises, seules seront autorisées : une piscine par unité foncière, et les annexes à la construction principale limitées à 80% d'emprises cumulées. • Pour les constructions existantes, une extension limitée à 30% de la surface de plancher existante et les annexes sont autorisées, dans le... • L'emprise maximale spécifique portée aux documents graphiques du PLU n'autorise que l'implantation d'un bâtiment à usage agricole de maximum 150 m² d'emprise au sol.
<p>➤ Dans le secteur Udg : § 2 - § 4 (page 57/116)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Hors de ces emprises, seules seront autorisées : une piscine par unité foncière, et les annexes à la construction principale limitées à 80m² d'emprises cumulées. Les règles d'implantation des annexes précisées au paragraphe précédent s'appliquent au secteur Udg. • Pour les constructions existantes, ...et les annexes sont autorisées, dans le respect des autres règles de la zone Ud.
Article Ud 10 : (Hauteur maximale des constructions)	
<p>➤ Hauteur maximale autorisée en zone Ud et secteur Udg : (page 58/116)</p>	<p>➤ Toutefois, si le projet prévoit une construction avec un étage (R+1), les conditions suivantes doivent être réunies :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 1/ l'emprise au sol habitable du niveau R+0 devra atteindre au minimum 120m² ; ○ 3/ l'étage de la construction (R+1) devra bénéficier d'une hauteur H2 inférieure à celle du niveau R+0 : $H2 < H1$; ○ 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 :
<p>➤ Dans le secteur Uda : dernier § (page 58/116)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La hauteur maximale des constructions autorisées au sein des emprises maximales portées aux documents graphiques...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.

	<p>Article Ud 11 : (Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords)</p>
<p>➤ Dispositions particulières...: Toiture (page 59/116)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les toitures terrasses sont autorisées si : <ul style="list-style-type: none"> ◦ elles sont végétalisées ou recouvertes de gravillon, 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.
<p>§ Couleur (page 60/116)</p>	<p>Verre et métal</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 : <ul style="list-style-type: none"> ◦ 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.
	<p>Article Ud 12 : (Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement)</p>
<p>En zone Ud et ses secteurs ... § 1 - § 2 - §4 - § 5 - § 8 (pages : 61/116 - 62/116)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Le présent article est applicable aux nouvelles constructions, aux changements de destination, aux extensions des constructions existantes, et aux réhabilitations qui créent au moins 20m² de surface de plancher. • Toutefois, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée pour les extensions et les réhabilitations qui créent moins de 20m² de surface plancher. Cette dérogation n'est valable que pour une seule extension ou réhabilitation d'une même construction. • Toute construction ou installation nouvelle...doit comporter au moins trois places de stationnement par logement. • Il doit être réservé une place aux visiteurs...entamée de 2 logements. • 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.
	<p>Article Ud 13 : (Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisir, et de plantations)</p>
<p>➤ Dans le secteur Uda (page 62/116)</p>	<p>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..</p>

	ZONE Ue : (Représente la délimitation zone d'activités économiques et comporte deux secteurs Uea - Ueb)
	Article Ue 6 : (Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation)
§ 1 (page 67/116)	<ul style="list-style-type: none"> • Toute construction nouvelle, située hors polygone d'emprise prévu en Ueb, doit respecter un recul minimum de : ...
	Article Ue 11 : (Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords)
Dispositions particulières (page 69/116)	<p>Verre et métal</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 : <ul style="list-style-type: none"> ○ 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.
	ZONE AU : (les zones 1AU représente la délimitation des extensions villageoises de Néoules, propices au renouvellement urbain)
	Article 1AU 6 : (Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation)
§ 2 (page 76/116)	<ul style="list-style-type: none"> • Zone 1AUa : Voir le cas particulier des annexes autorisées en limites des murs historiques : chapitre disposition générale du règlement, article 4 alinéa f).
	Article 1AU 7 : (Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives)
§ 2 (page 76/116)	<ul style="list-style-type: none"> • Zone 1AUa : Voir le cas particulier des annexes autorisées en limites des murs historiques : chapitre disposition générale du règlement, article 4 alinéa f).
	Article 1AU 8 : (Implanrtation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété)
	<p>Les annexes (dont les garages) doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit à un minimum de 3 mètres de la construction principale. • Soit accolées à la construction principale.

	<p>Article 1AU 11 : (Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords)</p>
<p>Dispositions particulières (page 80/116)</p>	<p>Verre et métal</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 : <ul style="list-style-type: none"> ◦ 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.
<p>Zone A : 2 secteurs : Aj : (jardins et maraîchage) – Ap : secteurs agricoles à forts enjeux paysagers) (page 85/116)</p>	<p>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)</p>
	<p>Article A 2 : (Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières)</p>
<p>b) Dans la zone « A », sous conditions nécessaires à l'exploitation agricole : § 7 (page 87/116)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Les annexes, y compris la piscine, devront être édifiées librement dans une <u>zone d'implantation</u> s'inscrivant dans un rayon de 25 mètres calculé...
<p>e) Dans les secteurs Ap et Aj : § 2</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ La construction d'un bâtiment technique agricole de 40 m² 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.
	<p>Article A 8 : (Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété)</p>
<p>Dernier § (page 91/116)</p>	<p>Dans l'ensemble de la zone A : les annexes (dont les garages) doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit à un minimum de 3 mètres de la construction principale. • Soit accolées à la construction principale.

	Article A 11 : (Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords)
Dispositions particulières (page 95/116)	<p>Verre et métal</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 : <ul style="list-style-type: none"> ◦ 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.
	ZONE N : (zones naturelles et forestières)
La zone N comporte des secteurs : (page 98/116)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ns : équipements sportifs, publics et de loisirs ➤ Nh :quartiers collinaires d'agrément, quartiers habités et résidentiels maintenus en zone naturelles. ➤ Nhv :délimitant les quartiers collinaires d'agrément, quartiers habités et résidentiels maintenus en zone naturelles et soumis à l'aménagement d'un vide sanitaire de 60 cm maximum pour les nouvelles constructions à usage d'habitation.
	Article N 2 : (Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières)
Dans la zone N et les secteurs Nh sont autorisés : § 4 (page 101/116)	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Les annexes régulièrement édifiées...à destination d'habitation : <ul style="list-style-type: none"> • En zone Nh : Dans la limite de 100 m2 d'emprises cumulées (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière, sauf le bassin de la piscine.
Dans la zone N et ses secteurs... (page 101/116)	Les secteurs Nhv : délimitent les quartiers habités et résidentiels soumis à l'aménagement d'un vide sanitaire de 60 cm maximum pour toutes nouvelles extensions à usage d'habitation.
	Article N 6 : (Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation)
Pour l'ensemble de la zone N et ses secteurs : § 1 (page 104/116)	Compte tenu des dispositions au regard des nuisances,...une distance minimale de : <ul style="list-style-type: none"> • 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.
	Article N 8 : (Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété)

<p>Pour l'ensemble de la zone N et ses secteurs Ns et Nh§ 3 (page 105/116)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les annexes (dont les garages) doivent être implantées : <ul style="list-style-type: none"> ◦ soit à un minimum de 3 mètres de la construction principale ◦ soit accolées à la construction principale
	<p align="center">Article N 10 : (Hauteur maximale des constructions)</p>
<p>Hauteur maximale autorisée en zone N et ses secteurs : (page - 106/116)</p>	<p>➤ Dans le secteur Nhv : secteur soumis à l'aménagement d'un vide sanitaire de 60 cm maximum au-dessus du terrain naturel pour toutes nouvelles extensions de 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.</p>
	<p align="center">Article N 11 (Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords)</p>
<p>§ Clôtures (page 107/116)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Seuls sont autorisés : <ul style="list-style-type: none"> ◦ les murs-bahut de 0,60m maximum, surmontés d'un grillage.
<p>§ Toitures (page 108/116)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les toitures végétalisées sont autorisées. <p>Verre et métal</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 : <ul style="list-style-type: none"> ◦ 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.

2.32 - **DU ZONAGE** (Cf chapitre 6 document n°1 - Exposé des motifs)

Faire figurer au plan de zonage nord les modifications suivantes :

- ✓ des emplacements réservés (ER) (voir chapitre 5 du présent document)
- ✓ la création d'un sous secteur « **Udr** » à risques géologiques (décompressions) situé en zone « Ud ».
- ✓ des erreurs matérielles à corriger sur les parcelles numérotées :
 - **180 - A 1872** (identification de constructions légales existantes non cadastré au moment de l'élaboration du PLU) classées en « Espace Boisé Classé » (EBC) à supprimer.(50 m² - 1362 m²)
 - **E47 - E48 - 538 - E 367 - E 368** suppression du positionnement des « EBC » sur les chemins d'accès aux constructions existantes avant « PLU » et bordant

un « ER » dédié à l'élargissement de la voirie.(270 m² - 75 m²)

- A 2057 (ex n°1472) suppression d'une portion « d'EBC » positionné sur l'aire de stationnement de la construction existante pour un repositionnement à surface égale sur le reste du terrain.
- ✓ le rajout d'un polygone d'emprise maximale à vocation unique (hangar pour matériel agricole) en sous secteur « Uda » (périmètre rapproché du forage « Les Clos ».)
- ✓ le glissement vers le sud de deux polygones d'emprise maximale (gabarits), sans modifier leur superficie, pour leurs implantations sur la parcelle n° 1157 au lieu d'empiétement sur la parcelle n° 1431 affectée aux jardins. (Cf .document n° 0I - Exposé des motifs § 6,5).
- ✓ l'identification :
 - en secteurs « Ua - Ub » des murs répertoriés dans la liste du patrimoine (Cf document n°1- Exposé des motifs § 6,6).
 - de la « trame verte urbaine » (30 hectares) en secteurs « Uc - Ud » couplée aux « EBC » pour la revalorisation des quartiers habités résidentiels, des jardins, de la valeur paysagère de Néoules et de la mémoire de son passé agricole. Elle limite également l'imperméabilisation des sols et favorise la rétention des eaux pluviales (Cf.document n° 01/0I - Exposé des motifs § 6.7).

2.33 - **DES EMPLACEMENTS RESERVES (ER)** prévus pour :

2.331 extension et élargissement de :

- « l'ER 15 » qui est la continuité du chemin de la Guisette traversant le hameau classé en « Uah » (Cf .document n°1 – Exposé des motifs § 5)

2.332 modification partielle de tracé de :

- «l' ER 33 » en accord avec les propriétaires du domaine de Trians. L'élargissement du chemin de la Tuillère reste inchangé. Cette nouvelle proposition facilitera la réalisation de travaux sans ouvrage.

2.333 changement de numérotation entre :

- « l'ER 36 (chemin des Sabatières) qui est raccourci au profit de « l'ER 38 » (chemin des Valettes). Les tracés et la largeur de voirie restent inchangés (6 mètres).

2.334 création de :

- «l' ER 42 » pour acquisition par la commune du foncier privé support du moulin à huile situé rue François Fabié pour la protection patrimoniale.

2.335 élargissement des voies des :

«ER 43 » concerne le chemin Vignaux qui a été préalablement identifié par erreur « ER 17 » qui est toujours maintenu pour le chemin de la Passadoueire .

«ER 44 » désigne le chemin Rouges Gorges préalablement identifié par erreur « ER 31 » qui est le chemin des Hautes. (erreur de numérotation).

2.34 - **DU RAPPORT DE PRESENTATION** du PLU approuvé : (Cf chapitre 7 document n° 0I - Exposé des motifs)

- mention par erreur deux secteurs au lieu de **trois** « **Uag** » comme le prescrit le règlement de la zone « **Ua** ». Il y a donc une erreur matérielle dans la rédaction initiale. Lire maintenant sous secteurs :
 - « **Uag** » : où toutes constructions doivent s'inscrire au sein de gabarits (g), traduits en polygones d'emprises maximales aux documents graphiques du PLU.
 - « **Uah** »: délimite les hameaux.(h)
 - « **Uaj** » : limite les jardins (**j**) et cours d'agrément à conserver dans le village.

Ainsi, avant d'entreprendre des travaux d'aménagements, tout habitant devra connaître parfaitement les contraintes affectant l'utilisation du sol au regard des zones et secteurs.

La consultation des documents du « PLU » en vigueur, notamment le règlement et le zonage, s'avère nécessaire avant toutes démarches d'acquisition de propriété...

1.41- **Composition du dossier n° 0I :**

Le dossier d'enquête publique, réalisé par le bureau d'études «BEGEAT» urbaniste à Toulon (83000) est déposé en cette mairie pour consultation par le public.

Il est constitué du dossier numéroté « **0I** » comprenant les documents suivants:

- Exposé des motifs. (document n° 01 pages 1 à 39/01).(n° 01/0I)
- Règlement. (document n°4.1.1 pages 1 à 116/01).(n° 02/0I)
- Emplacements réservés (ER). (document n° 4.1.3 pages 1 à 4) (n° 03/0I)
- le plan nord + Loupe de zonage (4.2.1 - 4.2.2). (n° 04/0I)

Auquel j'ai joint :

- le registre d'enquête publique avec cinq courriels annexés (n° C05/0I) / (C05/0I)

Deux autres dossiers ont été constitués :

- **N° II : Dossier administratif d'enquête publique** (n° 01/II au n° 21/II).
- **N° III : (1ère partie) : Rapport d'enquête.**

(2ème partie): « Avis motivé » du commissaire enquêteur auquel j'ai adjoint la copie du registre d'enquête, le procès-verbal de synthèse des observations du public et le mémoire en réponse du maire de Néoules (83136).
(Cf.Pièces n° 05/I - 01/05 - 02/05).

III.- DEROULEMENT ET ORGANISATION DE L'ENQUETE

3.1- DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je soussigné Jacques PAYET, capitaine honoraire de la gendarmerie nationale, ai été désigné commissaire enquêteur par décision n° E21000076/83 du 26/01/2022 de monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulon (83000). (pièce n° 04/II).

3.2- CONTACTS ET ETUDES PREALABLES :

Le mercredi 02 février 2022 de 09 heures 00 à 11 heure 00, je me suis rendu en cette mairie pour m'entretenir avec messieurs RYSER (le maire), JACQUIN-JEANGERARD (le responsable urbanisme).

Au cours de cette réunion de travail, j'ai été informé des motifs et justifications de la procédure de modification de droit commun n° 01 du plan local d'urbanisme en vigueur.

J'ai insisté sur l'importance de la publicité réglementaire prévue aux articles L.123-7 et R.123-14 du code de l'environnement et ai suggéré qu'une large diffusion par divers autres moyens de communication « ad hoc » (bulletin municipal – site informatique – radio locale etc...) améliorerait davantage l'information légale prévue par presse et affichage.

Ensemble, nous avons procédé également à l'organisation, à la vérification et à la conformité du dossier d'enquête publique dont un exemplaire m'a été remis.

Le jeudi 24 février 2022 de 14H00 à 16H00, accompagné de messieurs Jean, ELIE (adjoint à l'urbanisme) et Bryan, JACQUIN-JEANGERARD (responsable urbanisme), nous avons visité les sites impactés notamment par la suppression, au plan de zonage, des « Espaces Boisés Classés » (EBC) implantés sur des parcelles supportant déjà des constructions existantes et légales, avant l'approbation en 2018 du « PLU », dans les secteurs « Ua - Uc - Ucg - Ud - Uda - Udr - Nh ».

A l'issue, de 16H00 à 17H00, j'ai coté et paraphé tous les documents mis à la disposition du public durant TRENTE et UN JOURS (31 jours) aux heures d'ouverture de la mairie du mardi 01 mars au jeudi 31 mars 2022 de 09H00 à 12H00 et de 14H00 à 16H00 à l'exception des mercredis, des samedis après-midi, des dimanches et jours fériés.

Le jeudi 10 mars 2022, de 14H00 à 15H00, avec le concours du policier municipal, Philippe ARNOUX, j'ai contrôlé et vérifié le maintien de l'affichage « **AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE** » apposé sur les dix sept panneaux prévus à cet effet.

Ce même jour, de 15H00 à 16H00, ainsi que le 22 mars de 14H00 à 16H00, deux entretiens, sur l'avancé de la procédure en cours, ont eu lieu avec monsieur JAQUIN-JEANGERARD, (Responsable de l'urbanisme).

3.3- MODALITES DE L'ENQUETE:

L'enquête s'est déroulée du mardi 01^{er} mars au jeudi 31 mars 2022 au rez-de-chaussé, bureau de l'adjoint délégué à l'urbanisme de Néoules (83136) où j'ai assuré trois permanences les :

1. mardi 01 mars 2022 de 09 à 12 heures.
2. samedi 12 mars 2022 de 09 à 12 heures.
3. jeudi 31 avril 2022 de 14 à 17 heures, jour de clôture.

Les **05 et 11 avril 2022**, conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement, un procès-verbal de synthèse des observations est remis à ce magistrat qui dispose de 15 jours pour me communiquer son mémoire en réponses. (Pièces n° **01/05 et n° 02/05**).

3.4- INFORMATION DU PUBLIC:

Elle fait l'objet de trois types d'information dont deux réglementaires par voie:

3.41 de presse régionale :

1ère parution : dans « **La Marseillaise** » « **Var-matin** » et le jeudi 10 février 2022.
(Cf.Pièces n° 18A-18B/II)

2ème parution : dans ces mêmes quotidiens le mardi **01^{er} mars** 2022.(Cf.Pièce n° 19A
-19B/II)

3.42 d'affichage :

Le vendredi 11 février 2022, j'ai contrôlé que l'affichage, composé de l'arrêté municipal et de l'avis d'enquête publique mis en place le 10 février 2022, est maintenu jusqu'au 31 mars 2022 inclus, sur les 17 panneaux :

- de la mairie (Arrêté + Avis) (Cf.Pièces n° 05/II & 14/II).
- du centre du village, chemin Cassède, Font Marcellin, Canséquier, Cros d'ansanne etc... (un Avis). (Cf.Pièce n° 14/II).

3.43 d'internet :

sur le site de « Néoules » rubrique « urbanisme » le 10 février 2022. (Cf.Pièce n° 21/II)

3.5- PIECES JOINTES A LA PUBLICITE :

Elles sont énumérées dans le « dossier II » contenant quatre pages de journaux du 10 février et 01 mars 2022 (Cf.Pièces n°18A-18B/II - 19A-19B/II), de l'avis d'enquête publique (Cf.Pièce n°14/II), de deux certificats d'affichage du 10 février 2022 (début) et 31 mars 2022 (fin) (Cf.Pièces n°16 - 17/II) délivrés par monsieur le maire de cette localité, ainsi qu'un procès-verbal d'apposition des avis du 10 février 2022 de la police municipale.(Cf.Pièce n° 15/ II).

3.6- NOTIFICATIONS AUX SERVICES DE L'ETAT ET PERSONNES ASSOCIEES (PPA) :

Dix sept lettres du 23 décembre 2021 ont été adressées aux personnes publiques associées (Préfet du Var sous couvert du Sous-Préfet de Brignoles - Présidents : du Conseil Régional, Département, Chambre d'agriculture, Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers, Syndicat mixte Pays de Provence Verte etc... Leurs observations figurent dans le « Dossier II » (Cf.Pièces n° 03/II à n°11/II).

3.7 CLOTURE DE L'ENQUETE ET TRANSMISSION DES DOSSIERS:

Le 31 mars 2022 à 17 heures 00', le registre d'enquête est clôturé par le commissaire-enquêteur.

A l'issue, de 17H00 à 18H00, une réunion s'est tenue avec messieurs (ELIE) et (JACQUIN-JEANGERARD Adjoint délégué et Responsable de l'urbanisme. Ces derniers m'ont remis la totalité de la procédure.

Le 15 avril 2022, conformément à l'article 8 de l'arrêté municipal, j'ai adressé :

- Un dossier complet à la mairie de Néoules (83136).
- Un exemplaire de mon rapport et avis motivé ainsi que le procès-verbal des observations du public et le mémoire en réponse du maire de Néoules (S/c Sous-Préfecture de Brignoles) et au Tribunal Administratif de Toulon (83000).

IV . - RECENSEMENT DES OBSERVATIONS :

Pendant toute la durée de l'enquête et lors de mes trois permanences, au total, **DIX HUIT** personnes se sont exprimées différemment par écrits au registre d'enquête publique (Nbre: R11), par courriels annexés (Nbre : C05) et oralement (OR 02)

4.1- SUR LE REGISTRE D'ENQUETE PUBLIQUE : nbre 11

CASSANELLO, Franck (dt Néoules à Néoules).....	Page 02/28
FONTONI, Bernard et SOLER, Thierry (dt Néoules).....	Page 03/28
DEGREZ, Hubert (dt Néoules).....	Page 03/28
GOSSART Arnaud (dt Néoules).....	Page 04/28

FEMENIA, Jean-Jacques (dt Néoules).....	Page 04/28
ALSFASSER, Samuel (dt Néoules).....	Page 04/28
BARBAROUX, Cyril, exploitant agricole (dt Néoules).....	Page 04/28
SOUILLAT, Fabrice (dt Néoules).....	Page 05/28
BOUSSOUF, Mania (propriétaire parcelle n°A 1157 à Néoules).....	Page 05/28
THEOLAS-GIRARDO, Jean-Claude (dt Néoules).....	Page 05/28
SERRIERE, Julie (dt Néoules).....	Page 06/28

4.2- PAR COURRIEL: (nbre 05)

BAILLEUL, Antoine (dt Néoules).....	C01/05
SERRIERES, Julie & consorts (dt Néoules) représentés par l'avocat Serge CONSALVI.....	C02/05
SUZANNA, Boris/TORDOIR, Virginie (dt Néoules).....	C03/05
BELTRAN, Jacques (dt Néoules).....	C04/05
RUIZ, Jean (dt Néoules).....	C05/05

4.3- VERBALEMENT : (nbre 02)

CAMUS, Monique (dt Néoules).....	OR01
RAMIL, Alain (dt Néoules).....	OR02

V. - ANALYSE DES OBSERVATIONS DU :

5.1 PUBLIC:

Quelques administrés ont manifesté un intérêt et/ou une opinion d'approbation au projet et ce après mes explications basiques relatives à la modification de droit commun n° 01 du « PLU ».

Sept thèmes portent sur les:

5.12 - **RENSEIGNEMENTS - APPROBATIONS DE LA MODIFICATION N° 01 DU PLU**

Sept intervenants se sont intéressés à l'ensemble des caractéristiques du projet et particulièrement aux nouvelles modalités relatives aux emprises maximales des nouvelles constructions en zone « U » et notamment un agriculteur qui aura la possibilité d'installer un polygone d'emprise à vocation unique agricole sur sa propriété en sous secteur « Uda ».

Ces commentaires sont exprimés par les résidentes et résidents suivants :

DEGREZ, Hubert, **GOSSART**, Armand, **CAMUS**, Monique, **ALSFASSER**, Samuel, **RAMIL**, Alain, **BOUSSOUF**, Mania, **BARBAROUX**, Cyril .

Réponse du pétitionnaire:

La commune prend acte (Cf.Pièce n° 02/05)

Commentaire et avis du C-E :

Je constate que les explications de la municipalité sont claires, sans ambiguïté. Elles obtiennent unanimement l'aval des intervenants. Monsieur BARBAROUX, exploitant agricole est satisfait de la décision le concernant.

**5.13 - EVACUATION DES EAUX PLUVIALES OU PAR RESURGENCE SUR FONDS VOISINS
ENFOUISSEMENT DES LIGNES EDF - TELECOM - (HORS SUJET) :**

Induites par modification de la dérivation naturelle des écoulements, ruissellements du pluvial et par résurgence importante venant de la parcelle « n° E 401 » située en amont des propriétés impactées.

L'enfouissement des réseaux publics (EDF - TELECOM) serait à envisager dans les différents quartiers ainsi que l'entretien des poteaux téléphoniques en bois.

Ces nuisances sont relatées par :

FANTONI , Bernard et SOLER, Thierry habitants demeurant à Néoules (83136) en sous secteur à risques (mouvements de terrains - décompressions ou cavités) « **Udr** ».quartier de Cassède.

GOSSART, Arnaud domicilié à Néoules (83136)

Réponse du pétitionnaire:

Messieurs SOLER et FANTONI interviennent quant aux ruissellements naturels et par résurgence des eaux de pluie provenant de la parcelle E 401 : cette problématique relève du droit privé (Code Civil) et n'est pas un point à l'ordre du jour de la modification de droit commun n°1 du PLU.

Monsieur GOSSART souhaite l'enfouissement des réseaux EDF et Télécom sur toute la commune et l'entretien des poteaux téléphone en bois : la commune prend acte mais cela relève de la compétence des gestionnaires des réseaux concernés. (Cf. Pièce n° 02/05)

Commentaire du C-E :

Les explications fournies par le maire sont très précises et compréhensives malgré le hors sujet.

5.14 - ABROGATION D'UN SOUS SECTEUR « Ubg » & SECTEUR « Nh »

Résultant de l'obligation en sous secteur et secteur :

- « **Ubg** » que toutes nouvelles constructions devront s'inscrire au sein d'emprises maximales correspondant à 140 m² d'emprise au sol. (article Ub 7)

- « **Nh** » qu'aucune nouvelle construction à usage d'habitation n'y est autorisée etc... en zones naturelles et ses secteurs « N - Ns - **Nh** - Nhv » (article **N 1**)

Les premiers opposants, propriétaires de la parcelle indivise familiale cadastrée « C 532 » de 3913 m² de superficie, souhaitent construire deux maisons d'habitations « **hors gabarit** », au lieu de trois autorisées, mais en application des règles du secteur « **Ub** » et non en sous secteur « **Ubg** ». (article « **Ub 6 § dans le secteur « Ubg** »).

La seconde demande concerne la constructibilité sur le fonds « n° B 60 » de 4100 m² de superficie, sis lieu-dit des Blaquières à Néoules (83136).

Elles émanent des participants ci-après :

GUIGUES épouse SERRIERE Pascale et ses enfants Julie et Lucas SERRIERE représentés par Serge CONSALVI avocat au barreau de Toulon (83000). (n° C 532)

BAILLEUL, Antoine propriétaire du lopin de terre en zone « N » inconstructible.(n° B 60)

Réponse du pétitionnaire :

Mme GUIGUES ép. SERRIERE et ses enfants contestent le classement en zone « Ubg » de leur parcelle par le PLU approuvé le 23.01.2018.

La Commune a déjà apporté une réponse le 20.12.2021 à un courrier de leur conseil du 14.10.2021 à ce sujet. Au cours de la procédure d'élaboration du PLU qui s'est déroulée entre le 29.09.2014 et le 23.01.2018, les Consorts GUIGUES-SERRIERE ne sont jamais intervenus à ce sujet (ni au cours des 3 réunions publiques, ni en enquête publique). Une voie de recours à l'encontre du P.L.U était offerte à toute personne dans les deux mois de l'approbation du document d'urbanisme, soit à compter du 23.01.2018. La demande sollicitée de revoir le zonage relève d'une procédure de révision du document d'urbanisme qui n'est pas envisagée par la Commune.(Cf. Pièce n° 02/05)

Mr. BAILLEUL aimerait revoir le classement de son terrain situé en zone « Nh »

La Commune a entamé une procédure de modification de son document d'urbanisme. Le déclassement d'un secteur relève d'une procédure de révision. La demande n'est donc pas recevable.

Commentaires du C-E :

Les explications fournies par le maire sont très précises et compréhensives malgré le hors sujet.

5.15 - **RECOURS POUR EXCES DE POUVOIR (HORS SUJET)**

Suite au rejet par la mairie de la demande relative à l'abrogation du classement de leur propriété cadastrée «n° C 532 » en sous secteur « Ubg » en vue de son classement dans le secteur « Ub » du « PLU » approuvé.

Il a été déposé une plainte par la famille :

GUIGUES épouse SERRIERE Pascale et ses enfants Julie et Lucas SERRIERE représentés par Serge CONSALVI avocat au barreau de Toulon (83000). (n° C 532)

Réponse du pétitionnaire (hors-sujet):

Mme GUIGUES ép.SERRIERE et ses enfants contestent le classement en zone « Ubg » de leur parcelle par le PLU approuvé le 23.01.2018.

La Commune a déjà apporté une réponse le 20.12.2021 à un courrier de leur conseil du 14.10.2021 à ce sujet. Au cours de la procédure d'élaboration du PLU qui s'est déroulée entre le 29.09.2014 et le 23.01.2018, les Consorts GUIGUES-SERRIERE ne sont jamais intervenus à ce sujet (ni au cours des 3 réunions publiques, ni en enquête publique).

Une voie de recours à l'encontre du P.L.U était offerte à toute personne dans les deux mois de l'approbation du document d'urbanisme, soit à compter du 23.01.2018. La demande sollicitée de revoir le zonage relève d'une procédure de révision du document d'urbanisme qui n'est pas envisagée par la Commune.(Cf. Pièce n° 02/05).

Commentaire du C-E :

Bien que légitime toute quérulence exposée ci-dessus me paraissent hors sujet.

Préalablement, les requérants auraient dû s'intéresser en participant aux réunions publiques préparatoires lors de l'élaboration du « PLU ». Cette étude s'est poursuivie pendant plus de quatre ans...avant l'ouverture de l'enquête publique en 2018 sur la transformation du « POS » en « PLU »...

Durant ces périodes, les élus auraient pu, dans la transparence, suite à mise à disposition du registre de doléances en mairie, renseigner, guider et répondre aux attentes des administrés sur les questions multiples relatives à la révision générale du « POS » en « PLU » notamment sur la possibilité d'ouverture ou non de leurs parcelles à la constructibilité, préoccupation principale des revendications... Une introspection s'impose avant d'entreprendre une telle démarche...Ce grief ne peut être traité dans le cadre de cette procédure...

5.16 - SUPPRESSION ELARGISSEMENT DE L'EMPLACEMENT RESERVE (ER 26) :

En raison, du tracé initial inadapté voire d'aucune utilité. L'élargissement à 6 mètres empiétant sur la « grotte du Régay » rendrait cette voie élargie particulièrement dangereuse pour toute circulation routière.

L'ER 26 concerne le Chemin du Régay à Néoules (83136) . Or, en réalité, il s'agit du chemin des Grès (ER 28).

Cette interpellation est relatée par :

SUZANNA, Boris et TORDOIR, Virginie (dt 222 chemin de la Servette à Néoules (83136)

BELTRAN, Jacques, (dt 233 chemin de la Servette à Néoules (83136)

Réponse du pétitionnaire :

Monsieur SUZANNA, Madame TORDOIR, Monsieur BELTRAN demandent à ce que l'emplacement réservé « n° E26 » soit modifié voire supprimé.

L'ER 26 tel que reproduit sur le plan graphique du P.L.U. Suit un tracé déjà existant et débouchant sur la grotte du Regay. Il n'est pas de la volonté de la Commune d'en faire une voie de grande circulation mais simplement d'un accès facilité, adapté et raisonné pour se rendre à la grotte du Regay. En ce sens, la Commune maintient cet emplacement réservé. (Cf. Pièce n° 02/05)

Commentaire du C-E :

Il est de la compétence de la municipalité à traiter la voirie dans son contexte général.

Les mesures de sécurité pour la circulation routière doivent être omniprésentes. Dans le cas précis, seul un élargissement de moins de six mètres sera privilégié.

5.17 - DIVISIONS PARCELLAIRES :

Deux requérants sollicitent la parcellisation de leurs terrains déjà bâtis pour édifier une ou plusieurs autres habitations en sous secteur « Uda » n'autorisant qu'une seule construction à « gabarit » et obligatoirement raccordée à l'assainissement collectif afin de protéger le forage communal « Les Clos ». (article Ud 2 § dans le secteur Uda)

Ces deux requêtes sont formulées par :

CASANELLO, Franck, demeurant Néoules (83136) (parcelle n° A 884 - superficie de 5000 m²)

FEMENIA, Jean-Jacques, demeurant Néoules (83136) (parcelle n° A 1641 de 4200 m²)

Réponse du pétitionnaire :

Messieurs CASSANELLO et FEMENIA souhaitent procéder à la parcellisation de leurs propriétés pour y édifier une construction.

La zone Uda, zone de situation des propriétés des demandeurs, correspond au périmètre de protection rapprochée du forage Les Clos, seule ressource d'approvisionnement en eau potable de la Commune. A ce titre, le secteur fait l'objet d'une protection particulière afin de se prémunir de toute pollution de la nappe phréatique. 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. Aucune nouvelle construction ne peut donc être admise en dehors de ces gabarits.

Les demandes de MM. CASSANELO et FEMENIA ne peuvent donc être accordées. (Cf. Pièce n° 02 /05)

Commentaire du C-E :

Messieurs CASSENELLO et FEMENIA possèdent chacun, en sous secteur « Uda », les parcelles n° A 884 et A 1641 qui se situent dans le périmètre rapproché du forage public « Les Clos » et où peuvent être accordées :

- une extension limitée à 30% de la surface de plancher existante et les annexes pour sa construction (art.Ud 2 § dans le sous secteur « Uda »).

- de nouvelles constructions qui devront s'inscrire impérativement au sein des emprises maximales autorisées (gabarits). (article Ud 2 § dans le sous secteur « Uda »)

Aucune dérogation n'est possible en raison de la présence de l'unique forage en eau potable desservant la population.

5.18 – SUPPRESSION DE L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

Les demandeurs possèdent chacun une parcelle « de 500 m² et de 800 m² de superficies en secteurs « Uc et Ud ». Ils souhaitent pour l'un de passer de 15% à 20% en « Uc » et pour l'autre la possibilité de construire une habitation en « Ud » sans restriction de superficie minimale conformément au règlement initial du « PLU » approuvé. (articles « Uc 9 » et « Ud 9 »).

Les souhaits sont exprimés par :

RUIZ, Jean propriétaire de la parcelle n° A 1911 de 500m² en « Uc »

SOUILLAT, Fabrice propriétaire de la parcelle n° A 1975 de 800 m² en « Ud

Réponse du pétitionnaire :

Monsieur RUIZ (zone Uc) souhaite à ce que l'emprise au sol sur sa parcelle soit relevée à 20%, et monsieur SOUILLAT (zone Ud) à ce que son terrain reste avec une emprise à 10% au lieu de 7% comme prévu par le projet de modification. Le taux d'emprise au sein du document d'urbanisme est déterminé sur l'ensemble d'une zone. Il n'est pas possible de fixer des taux d'emprises « à la parcelle ». Les demandes ne sont donc pas recevables. (Cf. Pièce n° 02/05)

Commentaire du C-E :

Les explications fournies par le maire sont très précises et compréhensives malgré le hors sujet.

5.19 - REPARTITION DE LA TRAME VERTE :

Monsieur THEOLAS-GIRARDO, Jean-Claude propriétaire de l'immeuble n° D 1356 de 2500 m² de surface, désire une nouvelle répartition de la trame verte à créer sans altération de sa superficie.

Réponse du pétitionnaire :

Monsieur THEOLAS-GIRARDO demande à ce que la trame verte disposée sur son terrain soit répartie de façon différente mais sans réduire la superficie initiale.

La Commune ne voit pas d'inconvénient à procéder à une nouvelle répartition de la trame verte si sa superficie reste identique. Il serait opportun que Mr THEOLAS-GIRARDO communique à la Commune le nouveau tracé proposé. (Cf. Pièce n° 02/05)

Commentaire du C-E :

Il est de la compétence de la municipalité d'accorder ou pas ce souhait. L'essentiel est que la

continuité écologique (trame verte) demeure fonctionnelle, après le nouveau tracé proposé par le requérant.

Le commissaire enquêteur n'émet aucune objection à cette réalisation.

5.2- COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Sur Les plans graphiques initialement constituées du « PLU » apparaissent des informations erronées. Elles sont particulièrement utiles dans la mesure où elles sont actualisées par le cadastre : telles que les habitations, lotissements existants ou en cours d'édification et le réel positionnement des Espaces Boisés Classés « EBC », de l'ER 28, voirie etc...Ce qui est parfois fort embarrassant pour le public dans la compréhension et la transmission de l'information...

Le porteur du projet ne peut qu'abonder dans ce sens...

Par ailleurs, le maître d'ouvrage conforte cette politique par les corrections apportées sur les remarques des personnes publiques associées (Cf. Pièce n° 02/07) relatives aux :

OBSERVATIONS DES PPA & ELEMENTS DE REPONSE DE L'EDILE (Cf.Pièce n° 03/05)			
Préfecture/CDPENAF * (Cf.Pièce n° 03/II)	Chambre Agriculture (Cf.Pièce n° 04/II)	PNRSB ** (Cf.Pièce n° 06/II)	DPT *** (Cf.Pièce n° 09/II)
(Avis Favorable)	(Avis Réserve)	(Avis Favorable)	(Avis Favorable)
1- Maintien de l'emprise initiale des annexes en « Nh » à 70 m2 au lieu de 100 m2 du PLU approuvé. (art. N2)	1- Suppression de la réserve émise sur ER 33	1- Emprises des annexes en « Nh » resteront à 70 m2 au lieu de 100 m2 souhaitées par la commune	1- Visibilité satisfaisante du débouché du futur chemin (l'ER 33) sur la RD 68
2-Suppression des murs-bahuts de 0,60 m en en «N»	2- Nouvelle rédaction (art.A2 § e dernier alinéa en « Aj »):	2-Reformulation « art.4 § h »des dispositions générales : « Sur ces espaces tous situés en « U » aucune construction principale n'est autorisée sauf les accès et les annexes (30% de leur emprise totale)...etc.	2-Polygone d'emprise en « Ueb » implantation des constructions à 15 m de la limite de la route départementale satisfaisante
3-Rajout pour justifier de la majoration des places de stationnement dans la note de présentation.(art.12)	Un seul bâtiment technique agricole de 40 m2 de surface de plancher par unité foncière...nécessaire à l'exploitation agricole...etc.	3-Recul des constructions nouvelles/axes des cours d'eau de 3 à 10 m en « Uc - Ud - Ue - A - N »(art.6) 10 m /axe des cours d'eau et 3 m / des canaux...etc	
4-Reformulation article 4 des dispositions générales § h du règlement		4- Modification le nbre places stationnement en « Ua-Uc-Ud » (art.13)	

* **CDPENAF** : Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels

** **PNRSB** : Parc Naturel Régional de la Sainte Baume

*** **Département (DPT)** : Direction des Infrastructures et de la mobilité

Suite aux différentes remarques exprimées par les personnes publiques associées (PPA), le maire de Néoules (83136) s'engage à procéder aux rectifications nécessaires évoquées supra à l'exception de la recommandation faite par le **PNRSB**** sur le nombre de places de stationnement en secteurs « Ua - Uc - Ud » (art.12) et en finalité pour approbation du « PLU » modifié. (Voir tableau synthèse ci-dessus).

Les éléments que déclare l'INSEE : « 88,5% des Néoulais...etc. Ce complément d'information sera précisé dans la note de présentation. La commune s'adapte en conséquence à l'évolution des modes de vie de ces habitants et impose dans certaines zones résidentielles un minimum de **TROIS** places de stationnement par logement en évitant toute nuisance induite par un éventuel troisième véhicule qui stationne sur l'espace public...

En revanche, les articles 13 en secteurs « Ua - Uc - Ud » seront complétés par :

« les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige (au moins 2 m de haut) pour quatre places de stationnement ».

Le commissaire enquêteur ne peut que se satisfaire de la décision communale qui garde toute sa légitimité eu égard au code de l'urbanisme et au règlement local.

Les nouvelles règles urbanistiques sont indispensables pour lutter contre l'étalement urbain, protéger les sites agricoles, naturels et forestiers. De par ces évolutions légalistes et réglementaires, les collectivités territoriales ont toute l'attitude pour exploiter les nombreuses solutions indispensables à la revitalisation du bourg et l'usage du sol.

Ainsi, les prescriptions édictées seront appliquées strictement.

VI.- ANALYSE PERSONNELLE

Perché sur un coteau rocheux à une altitude de 325 mètres, Néoules, authentique village provençal situé au cœur du Var, s'étend sur une superficie de 2 508 hectares.

Le territoire est adossé aux massifs de la Verrerie et du Saint Clément (705 m). Sa population actuelle avoisine les 2 896 habitants. (janvier 2022)

Son environnement se compose de vastes plaines agricoles « A » et des étendues boisées réparties en zones naturelles « N » en espaces sensibles « ENS » et classés « EBC ».

La rivière de l'Issole et les ruisseaux du Cendrier et de Trians traversent l'ensemble du territoire qui compte quatre sources : Font Gayau, Font Robert, Font Marcellin et La Servette.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, Il fait partie de la communauté d'agglomération de la « Provence Verte » (83170) regroupant vingt huit communes: fusion de trois communautés de communes du Comté de Provence, de la Sainte Baume Mont-Aurélien et du Val d'Issole.

Situé à 37 kilomètres des villes de Hyères (83) et de Toulon (83) à l'écart des grands axes routiers, sa tranquillité et son cadre de vie incomparables attirent toujours de nouveaux

résidents...Très précieux dans un département au climat méditerranéen, il est attractif et convoité certainement pour son art de vivre et plus particulièrement pour son foncier...

Le plan local d'urbanisme « PLU » approuvé le 23/01/2018, dans ses grandes orientations, demeure inchangé.

Dans le cadre de cette procédure, il est complété, affiné, étoffé, corrigé partiellement par des mesures récentes, nécessaires et toujours dans l'intérêt général des citoyens.

Ainsi, à partir de cette inflexion, eu égard, au règlement, au zonage du « PLU » et pour se prévaloir du droit et d'usage du sol notamment, la collectivité, par ses motifs et ses justifications exprimés supra, entreprendra légalement et réglementairement tous les changements en matière d'urbanisme, d'environnement, de paysage, de loisirs et de lutte contre toutes formes de nuisances...

L'ensemble de ces nouvelles prescriptions améliorera le cadre de vie des habitants tout en s'assurant de la pérennité induite par la préservation de la qualité urbaine et paysagère rurale de la circonscription qui ne peut se concevoir que dans l'esprit et la notion de « développement durable... ».

Enfin, dans cette procédure de modification n° 01, tous les paramètres ont été pris en compte avec transparence, tant au niveau de la législation actualisée que dans l'esprit du maître d'ouvrage qui fait apparaître comme une nécessité absolue et capitale que tout développement sociétal et urbain doit-être équilibré, respectueux de l'environnement et de la biodiversité.

Gage d'un héritage viable et pérenne pour les générations à venir...

Le 15 avril 2022



Jacques PAYET
Commissaire Enquêteur