

DOSSIER N° III

DEPARTEMENT DU VAR

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

COMMUNE DE NEOULES (83136)

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

DU « PLU »

AVIS MOTIVE (2ème Partie)

de Monsieur Jacques PAYET - Commissaire Enquêteur

2^{EME} PARTIE

CONCLUSION

VII-PREFACE

VIII-RAPPEL DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

IX-AVIS MOTIVE

VII-PREFACE:

Le village provençal de Néoules (83136) appartient à 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. Il est situé au Centre Ouest du département du Var (83). Sa superficie est de 2 508 hectares pour une population de 2 896 habitants en 2022.

Depuis le 23 janvier 2018, la commune est dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé « **PLU** ». Ce document juridique et stratégique de portée générale, s'impose à tous, particuliers et administrations et constitue la référence pour l'instruction des permis de construire et des autres autorisations d'urbanisme.

Consécutivement à la Loi solidarité et renouvellement urbain « **SRU** » du 13 décembre 2000, et plus récemment aux lois Engagement National pour l'Environnement « **ENE** » du 12 juillet 2010 et l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové « **ALUR** » du 24 mars 2014, le plan local d'urbanisme « **PLU** » en vigueur connaît sa première modification de droit commun.

VIII - RAPPEL DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La présente enquête s'est déroulée, sans ostracisme et dans une ambiance osmotique, du mardi 01^{er} au jeudi 31 mars 2022 à 17H00.(fin E.P)

Conformément aux articles R-104-12, R 104-21 et R 104-28 code de l'urbanisme, après saisine et examen au cas par cas, l'Autorité Environnementale « **MRAe** » a décidé ne pas soumettre cette procédure à évaluation environnementale. (Cf Pièce n° 01/II)

« **L'AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE** » a été diffusé, pour information de la population, par voie de presse régionale (La Marseillaise - Var Matin), d'affichage sur les panneaux locaux dédiés à cet effet (nbre : 17), sur site internet de Néoules (83136) le 10 février 2022 (1^{ère} diffusion), le 01^{er} mars 2022 (2^{ème} diffusion) et ce jusqu'au 31 mars 2022 inclus.

Les observations des personnes publiques associées (PPA) et des citoyens ainsi que les éléments de réponses du porteur de projet et du commissaire enquêteur ont été traités dans le «dossier III - Rapport du C-E -1^{ère} partie ».

Afin de maintenir la cohérence globale de ses documents d'urbanisme, d'assurer une lisibilité et de garantir une mise en œuvre la plus efficiente et rapide possible, la municipalité, par le biais de cette modification procède aux ajustements nécessaires aux dossiers :

1- **Règlement** sur :

- les **annexes** (dont les garages et leur implantation) qui sont autorisées pour l'ensemble des sous-secteurs « Uag - Ubg - Ucg - Uda - Udg - Udr », des secteurs « Ua - Ub - Uc - Ud » (articles : 2 - 6 - 7 - 9), des zones « U - 1AU - A » (article 8), et de la zone « N » (articles 2 - 6 - 8) (implantation hors gabarits et pour les constructions existantes)

- les **espaces non bâtis** restent et demeurent perméables et végétalisés. (Hors polygones et annexes) en sous secteur « Uda » (périmètre du forage des Clos), (article 13)
- les **auvents et marquises** en secteur « Ua » : interdiction de charpente bois sur façade. Une marquise/façade autorisée d'une largeur de 3 mètres... (article 11)
- les **climatiseurs** : interdiction des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture en secteur « Ua » (article 11)
- les **équipements** d'intérêt collectif et des services publics sont autorisés en sous secteur « Uaj » (jardins et cours d'agrément) ainsi que le changement de destination des locaux en rez-de-chaussé n'est autorisé que pour les bureaux, les commerces ou l'artisanat etc... (article 2).
- les **hauteurs** qui ne peuvent dépasser 7 mètres dans les secteurs « Ub - Uc - Ud » (article 10).
- les **murs historiques** identifiés « dispositions générales » en zone « Ub - 1AU - A » (articles 6 - 7) et des annexes autorisées en limites de ces murs (article 4 § f).
- les **terrains cultivés et espaces non bâtis** à conserver en zone « Ua » (article Ua 2).
- les secteurs indicés « v » comme **vide sanitaire** imposé en sous secteurs « Ubv – Ucv - Nhv » (articles 2 - 10 de chaque zone).
- les **hauteurs du vide sanitaire** non prises en compte dans le **calcul de la hauteur de la construction** en secteur « Ud » et sous secteur « Uda » (forage des Clos).
- les **voies** à réaliser sur **terrains pentus** en secteurs « Uc - Ud » (article 3).
- la **création** d'un sous secteur « Udr » (Cassède) identifié à risque géologique. (article Ud 2).
- l'**emprise maximale à vocation unique** (agricole) et les **annexes** seules autorisées hors du secteur « Ud » en sous secteur « Uda » (forage des Clos) (articles 1 - 2).
- la **limite séparative** (10 mètre) de retrait en cas de division parcellaire pour toute nouvelle construction en secteur « Ud » (article 7). Respect du PADD.
- l'**emprise maximale** des nouvelles constructions qui ne peut excéder 7% de la surface de terrain. Disposition non applicable aux piscines et annexes à l'habitation et dans le respect des objectifs du PADD du secteur « Ud » (article 9).
- les **toitures** en zone « Ud » (article 11).
- les **nouvelles constructions, aux changements de destination** etc...en secteurs « Ub - Uc - Ud » (articles 12).

- l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques etc... en zone « Ue » (article 6).
 - la limitation d'un seul bâtiment technique par unité foncière en secteur « Aj » (article 2 § e).
 - l'implantation des constructions nouvelles à distance minimale de : 15 m/RD – 6 m/ autres voies existantes ou projetées - 3 m/axe des cours d'eau en zone « N » (article 6).
 - les distances d'implantation des annexes (dont les garages) en zone « N » (article 8).
 - les clôtures (en mur-bahut 0,60 m maximum surmontés d'un grillage) en secteur « Nh » (article 11 § clôtures).
 - les annexes et extensions (en verre / métal) accolées aux constructions existantes (vérandas, extensions contemporaines etc...) dans les zones « 1AU-A-N » et secteurs « Ub - Uc - Ud - Ue » (article 11).
 - le stationnement relatif aux obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de parking dans les secteurs « Ub - Uc - Ud » (article 12)
2. **PLAN DE ZONAGE** pour : (pièces 4.2 - § 6.1 au 6.7)
- Création d'un sous-secteur « Udr » (r = risques géologiques - décompression)
 - Rajout d'un gabarit supplémentaire à vocation unique agricole (couleur orange) en zone « Uda ».
 - Glissement vers le sud de deux gabarits sur la parcelle n° 1157 sans changement de superficie.
 - Mise à jour des emplacements réservés (ER)
 - Identification des deux autres murs historiques en « Ub » à ajouter au titre du patrimoine.
 - Suppressions des Espaces boisés Classés (EBC) en lieu et place d' habitations légales, voies d'accès et aire de stationnement déjà existantes avant approbation du « PLU ».
 - Instauration de la trame verte urbaine en complément des « EBC » (continuité écologique) en secteurs « Uc - Ud » dernières couronnes résidentielles de Néoules (83136).
3. **EMPLACEMENTS RESERVES** (ER) pour : (pièce 4.1.3 et plan 4.2)
- extension et élargissement de « l'ER n° 15 » chemin de la Guisette traversant le hameau « classé « Uah ».

- modification de tracé « ER n° 33 » (chemin de la Tuillière) et élargissement.
- changement de numérotation entre « l'ER 36 » (chemin des Sabatières) raccourci au profit de « l'ER 38 » (chemin des Valettes).
- création après acquisition du moulin à Huile « ER 42 » pour sa protection patrimoniale.
- créations et élargissement des « ER 43 » (chemin des Vignaux) et « ER 44 » (chemin des Rouges Gorges).

4. **RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU APPROUVE** pour : (pièce n°1)

- Complément d'un troisième sous secteur « Uag » (g = gabarit traduit en polygones d'emprises maximales au documents graphiques du PLU approuvé en 2018) en secteur « Ua ».

Ces adaptations visent à faire évoluer plus finement son règlement par l'application des prescriptions nouvelles : des annexes, de l'emprise maximale des constructions, de la hauteur, de l'architecture, du stationnement, des clôtures, des limites séparatives, des voies d'accès en adéquation avec les projets urbanistiques dans les différentes zones et d'implantation.

Mais depuis l'institution de la loi incontournable « ALUR » en 2014, la parcellisation des fonds constructibles est possible (suppression de la superficie minimale et du COS), dès lors que ceux-ci répondent aux exigences du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur.

Cette opportunité légale a pour conséquences :

1°)- deux avantages majeurs :

- l'accroissement du droit et d'utilisation du sol
- la spéculation foncière pour les propriétaires et/ou promoteurs.

2°)- des inconvénients importants sur :

- l'environnement car toute division parcellaire se crée au détriment des espaces naturels boisés avec des effets négatifs sur les paysages.
- les sous-sols avec des risques de pollution (aménager un assainissement non collectif (ANC) sur de petites parcelles induit des problèmes techniques et de rapides dysfonctionnements préjudiciables aux propriétaires et voisins .
- le relationnel et social car la trop grande proximité des habitations entraînent des conflits de voisinage liés à l'intolérance, au bruit, à la vue principalement et a une difficile coexistence pacifique.

- la stabilisation et régulation de l'essor démographique prévue au « PADD » communal (3500 habitants d'ici 15 à 20 ans - population actuelle : 2896).
- l'impact complexifiant l'accessibilité, la voirie, le stationnement, la sécurité des quartiers urbains « Ua - Ub - Uc - Ud » et collinaires « Nh » résidentiels densifiés.

Un constat indéniable, la loi « ALUR » pose des problèmes en milieu rural et entraîne, pour la collectivité concernée, des effets pervers contraignants par la densification, voire la surdensification, contrariant ainsi l'orientation n° 02 du « PADD » (page 8/15) et du « SCOT » de la Provence Verte. Et ce malgré les efforts réglementaires émanant de la municipalité pour limiter les conséquences parfois dommageables aux résidents et globalement à l'environnement... d'où la nécessité de procéder à l'enquête publique dont le but est la prise en compte de :

- la démographie raisonnée, l'habitat, l'équipement communal (école, cantine, station d'épuration, réseaux EDF, ERDF, voirie, jardins et parkings public, transport etc...)
- la valorisation et préservation de l'ensemble du patrimoine agricole, naturel, culturel, paysager, écologique (trames vertes et bleues) et archéologique.
- la diversité de taille des parcelles dans les futures unités foncières de l'enveloppe urbaine résidentielle.

Toutefois, une attention particulière est à porter aux nouvelles prescriptions relatives :

- ✓ aux clôtures en murs-bahut de 0,60 m maximum de hauteur surmontés d'un grillage sont autorisées. Cette disposition dégradera la continuité écologique en faisant barrage aux déplacements de la petite faune et à la libre circulation des eaux pluviales. Mais dans tous les cas, elles doivent être hydrauliquement et écologiquement « perméables ». (article N 11 - § dispositions particulières à l'ensemble de la zone « N » et ses secteurs « Ns - Nh - Clôtures » page 107/116).
- ✓ aux annexes édifiées dans la limite de 100 m² d'emprise cumulée induisant des incidences dommageables dues à l'imperméabilisation supplémentaire des sols en secteur naturel « Nh » (article N 2 - page 101/116).
- ✓ à l'implantation d'un hangar agricole de 150 m² maximum d'emprise au sol (gabarit) en sous secteur « Uda » correspondant au périmètre rapproché du forage des Clos. Des mesures de sécurité de lutte contre toutes formes de pollution, accidentelle et/ou par négligence, sont à pourvoir. La superficie peut-être revue à la baisse.

Sur ces thématiques, le projet de modification n° 01 du « PLU » tel qu'il est soumis à l'enquête publique vient avec clarté :

- harmoniser l'ensemble des règles définies supra (annexes, stationnement, auvents et marquises, toitures, clôtures, climatiseurs, vide sanitaire, équipements d'intérêts collectifs et services publics, changements de destination, hauteur des constructions, jardins, éléments de paysage, murs historiques, voies sur terrain pentus, création d'un sous secteur « Udr », ajout d'une emprise maximale à vocation unique agricole en

« Uda », constructions par rapport aux limites séparatives, aux voies et emprises publiques, clôtures etc ...)

- compléter le plan de zonage en rajoutant les emplacements réservés (ER), le gabarit en « Uda », un sous secteur « Udr », de deux murs historiques en « Ub »
- valoriser les quartiers habités, résidentiels, jardins et structures paysagères du territoire.
- sauvegarder les espaces verts urbains et les services écosystémiques (trame verte en « Uc - Ud ») pour mieux apprécier leur utilité, leurs avantages et leurs bienfaits.
- corriger les erreurs matérielles des Emplacements Réservés « ER » et les Espaces Boisés Classés « EBC » lesquels, à ma demande, ont fait l'objet d'un contrôle sur le terrain. (Voir tableau in fine)

CORRECTIONS DES ERREURS MATERIELLES POUR SUPPRESSION DES « EBC » ET MISE A JOUR DU CADASTRE			
N° SECTION PARCELLES	SUPERFICIE DES « EBC »	DATE DOC*/DAACT**	MOTIF DE SUPPRESSION
A 180	50 m ²	01/02/16	Construction existante et légale
A 1872	1362 m ²	06/06/17	ID°
(E 47 - E 48 - E 538) 567 Chemin des. Vignaux	270 m ²	1974	« EBC » positionné sur chemin d'accès bordant un « ER » réservé à élargissement (6 m)
(E 367 - E 368) 164 Chemin des Cystes (élargissement 6 m)	75 m ²	1977	« EBC » positionné sur chemin d'accès à la construction existante
A 2057 (ex 1472) Chemin du Collet des Abeilles	Inchangée	Non définie	« EBC » positionné sur l'aire de stationnement de la construction existante

*DOC : Déclaration d'Ouverture de Chantier.

**DAACT : Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux.

Ainsi, toute personne souhaitant entreprendre des aménagements et/ou des travaux doit connaître et respecter les dispositions générales et applicables aux zones « U - 1AU - A - N - STECAL » de Néoules (83136).

La consultation de l'ensemble des documents composant le « PLU » (Règlement / Plan / Rapport de présentation / PADD / OAP), s'avère obligatoire avant toute démarche d'acquisition de terrain et de construction d'édifice...

IX - AVIS MOTIVE :

De son étude, de son analyse, des informations recueillies, et après réflexion sur l'exposé des motifs, des justifications et objectifs supra, la présente procédure demeure conforme au code de l'urbanisme en vigueur, à la Loi portant Engagement National pour l'Environnement dite « Loi Grenelle II » et au Schéma de Cohérence Territoriale de la Provence Verte (Scot).

L'évolution du contenu « PLU » vise à rendre plus lisible le sujet et chaque article en se recentrant sur les objectifs réglementaires et les enjeux locaux.

En conséquence de ce qui précède :

J'émet, sans réserve, un « **AVIS FAVORABLE** » à la modification de droit commun numéro 01 du « **PLU** » de la commune de Néoules qui doit s'adapter à la démographie, aux transformations de la ville, des quartiers, à des nouveaux besoins en services et en équipements publics.

Ceci étant, il s'avère donc indispensable, dans le respect des lois, de procéder aux ajustements nécessaires du règlement, du zonage, des documents graphiques (opposables aux tiers) sans altérer le « Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), les « Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), ni porter atteinte à l'économie générale du plan, toujours perfectibles.

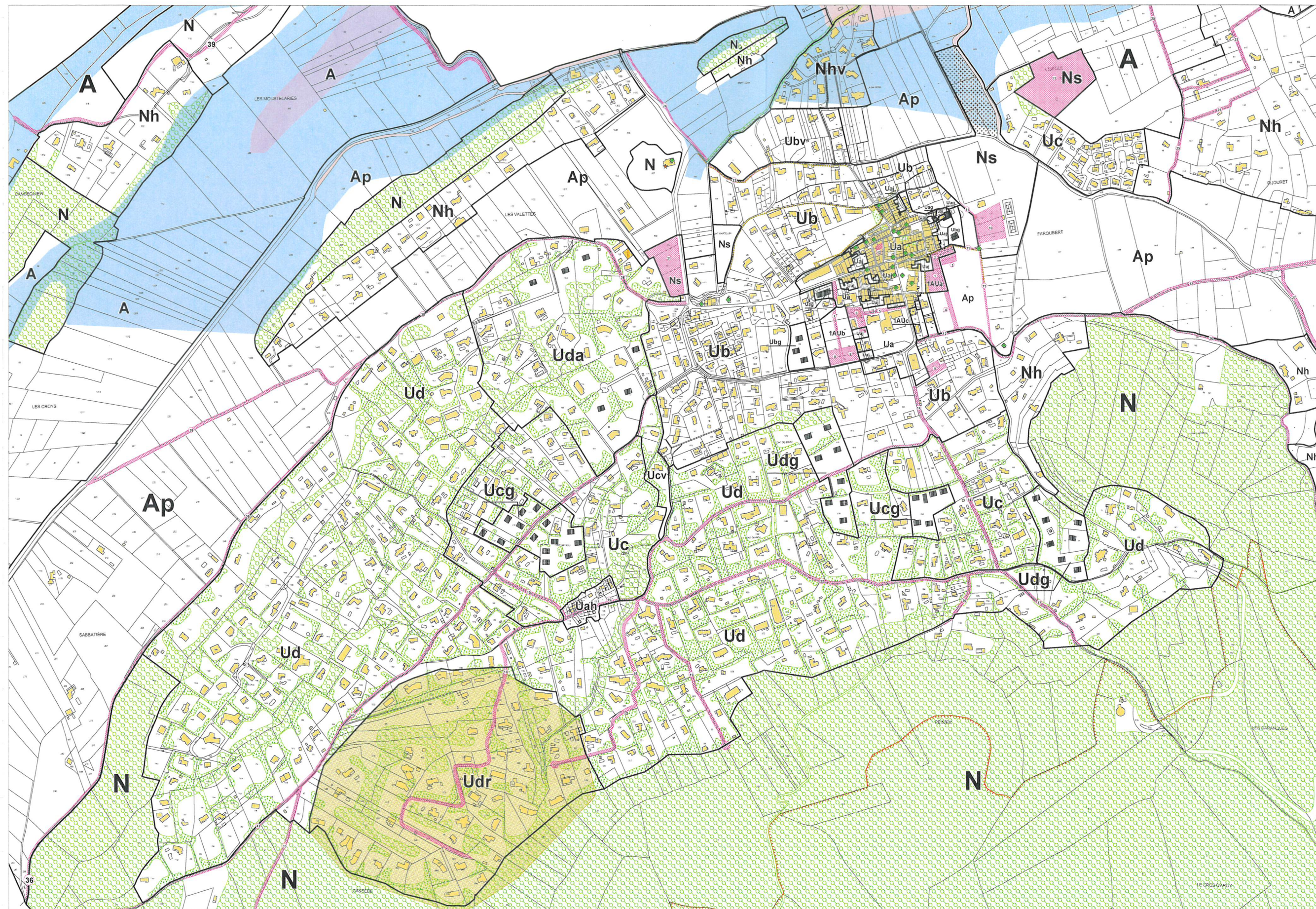
Tous les acteurs locaux se sensibiliseront afin de pérenniser l'équilibre entre « développement durable » et « résilience des systèmes Socio-économie écologique ».

Le 15 Avril 2022



Jacques PAYET
Commissaire Enquêteur

PS : Plan Loupe Néoules modifié (4.2.1)



- N Zone
- Nt Secteur
- Emprise maximale de construction
- Emprise maximale de construction à destination agricole
- Espace boisé classé à conserver ou à créer au titre du R.151-31
- ◆ Eléments du patrimoine identifiés au titre du R.151-41
- ◆ Eléments du patrimoine identifiés au titre du R.151-41. Murs historique à préserver.
- ★ Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination R.151-35
- 4 Emplacement réservé pour ouvrage public, voie, installation d'intérêt général ou espace vert
- Terrains cultivés et espaces non bâtis à protéger
- Lit mineur et lit moyen : risque fort
- Lit majeur et lit majeur exceptionnel : risque modéré
- Zone inondable ayant fait l'objet d'une étude (C1 - étude hydraulique INGEROP)
- Espaces soumis à des risques géologiques
- Périmètre de protection des espaces naturels sensibles du Département

