

# NEOULES

## PLAN LOCAL D'URBANISME

Document n°1a

### Exposé des motifs

### Modification de droit commun n°1



Approbation du PLU : DCM du 23/01/2018

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



## Table des matières

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

## 1 Historique des procédures

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La présente procédure vient apporter quelques précisions :

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

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

Cette règle est rappelée dans le règlement des zones suivantes :

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

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

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

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

Cette règle est rappelée dans le règlement des zones suivantes :

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

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

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

- Extrait du règlement : article 8

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

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

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

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

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

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

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

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

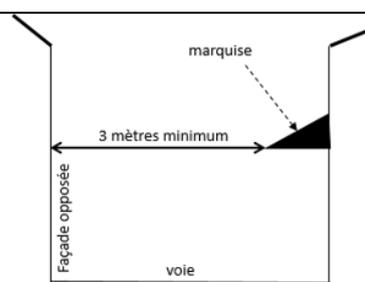
## 4.2 Autres modifications réglementaires apportées à la zone Ua

### 4.2.1 Règlementation des auvents et marquises

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

#### **Auvents et marquises**

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



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

### 4.2.2 Règlementation des climatiseurs

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

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

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

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

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

<p>☞ <b>En secteur Uaj</b> : les jardins et cours d'agrément doivent être maintenus, seuls sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Un seul abri de jardin par unité foncière, en bois, pierres sèches ou à façades enduites, et recouverts d'un pan de toiture tuilée, d'une hauteur limitée à 3 m et d'une emprise au sol de 5m<sup>2</sup> maximum.</li><li>• Une seule piscine par unité foncière et par construction à usage d'habitation, sous réserve que la surface totale de la piscine (plage et bassin) ne dépasse pas 50% de l'emprise totale du jardin.</li><li>• Les espaces publics et les aires paysagères de stationnement.</li><li>• Les voiries et cheminements piétons.</li><li>• Les jardins privés, les jardins partagés et les jardins publics.</li><li>• <b>Les équipements d'intérêt collectif et les services publics.</b></li></ul>
--

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

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

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

<ul style="list-style-type: none"><li>• Le changement de destination des locaux situés en rez-de-chaussée des rues et places suivantes n'est autorisé qu'à destination de services, de bureaux, de commerces ou d'artisanat, d'équipements publics, et d'intérêt collectif et à condition d'être sans nuisance pour le voisinage :<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Placette de l'Etoile,</li><li>▪ Place de la convention,</li><li>▪ Place du Château,</li><li>▪ Place de la Liberté,</li><li>▪ Rue de l'Eglise,</li><li>▪ Rue de la République,</li><li>▪ Rue Jean Jaurès,</li><li>▪ Avenue de la Libération,</li><li>▪ Rue Aubanel,</li><li>▪ Avenue de Provence,</li><li>▪ <b>Rue du Berger,</b></li><li>▪ <b>Rue des Chasseurs,</b></li><li>▪ <b>Avenue Front Marcellin.</b></li></ul></li></ul>
---

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

#### 4.2.5 Plantations des aires de stationnement

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

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

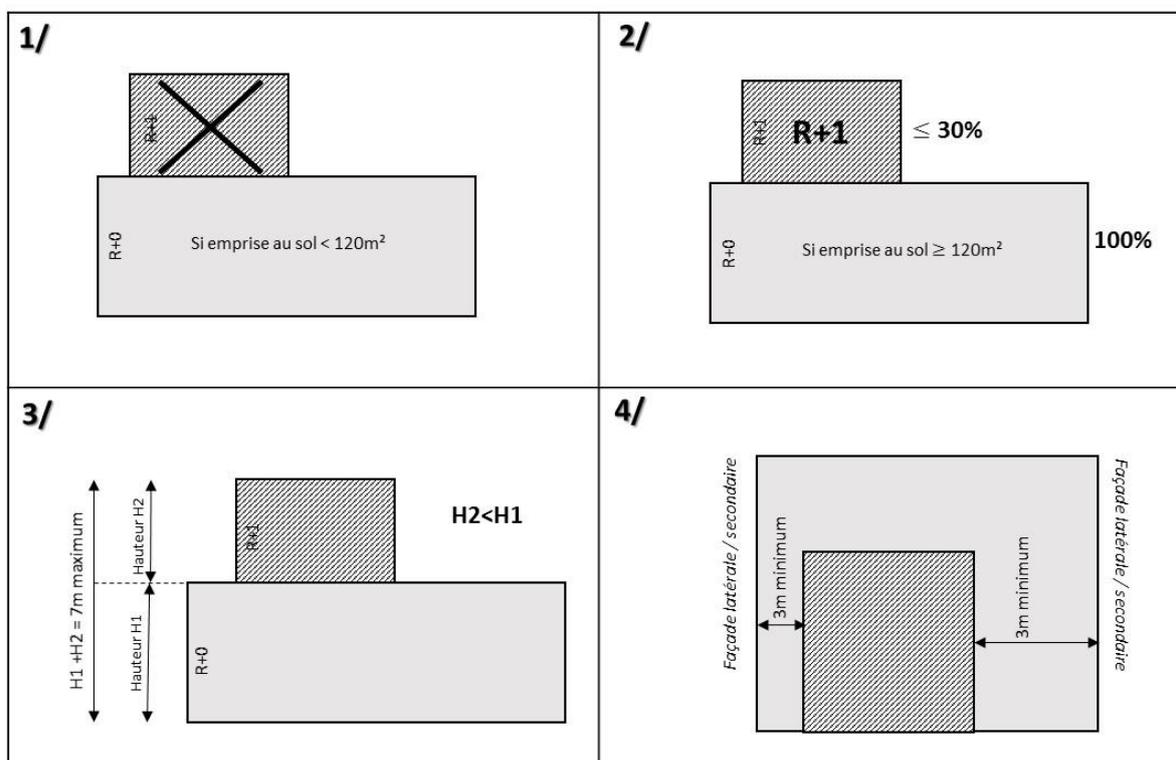
*Justification : Dans son avis daté du 22 février 2022, le Parc Naturel Régional de la Sainte Baume a demandé à ce que l'article 13 renforce ses dispositions relatives aux plantations des aires de stationnement . Extrait du courrier :*

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

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

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

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



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

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

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

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

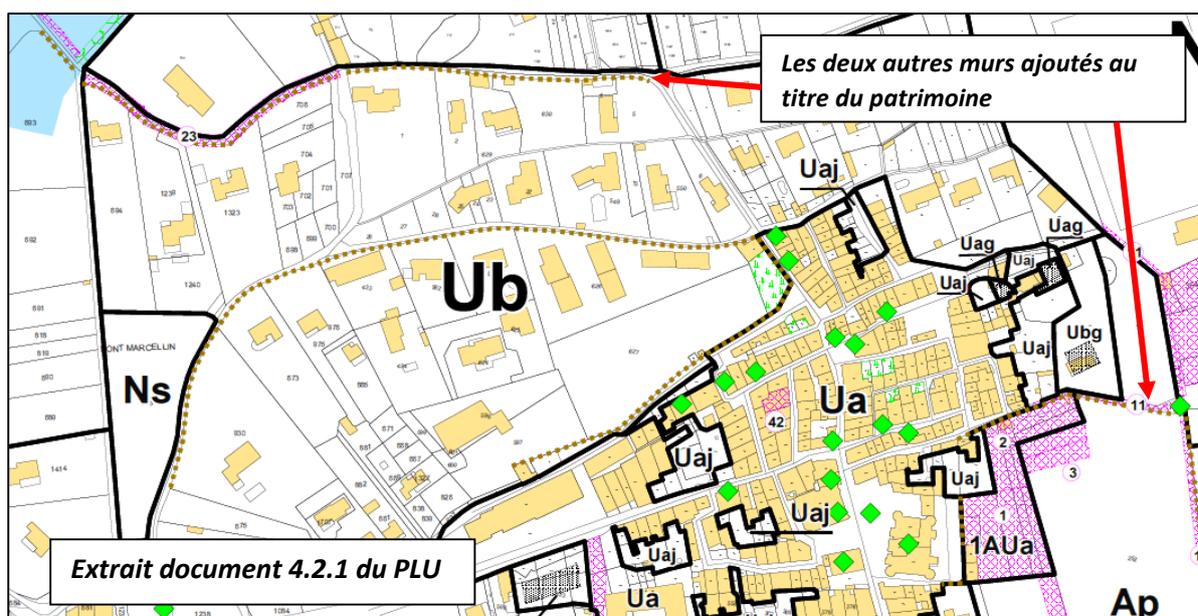
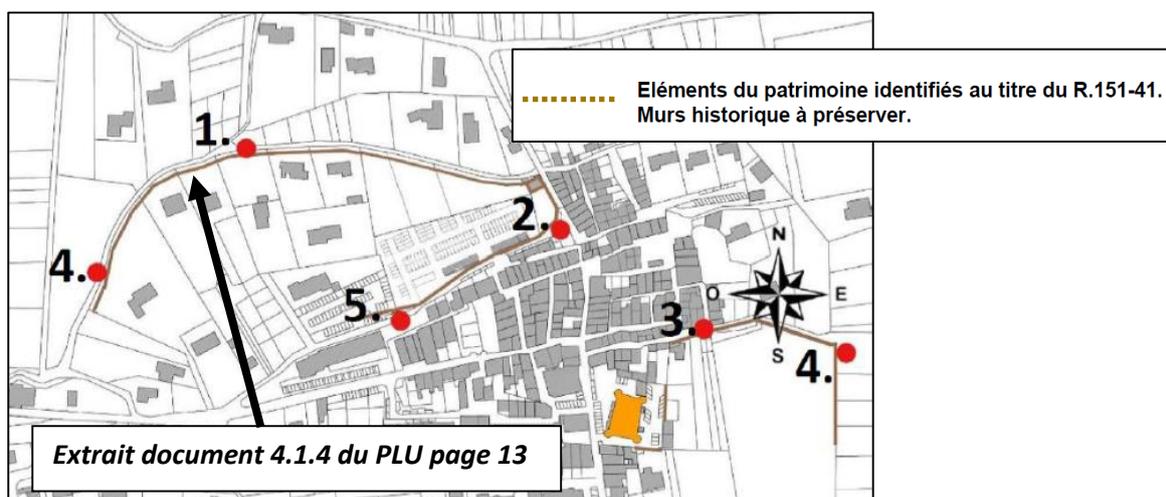
## 4.4 Modifications réglementaires relatives aux murs identifiés au plan de zonage

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

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

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

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



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

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

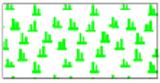
Voir le cas particulier des annexes autorisées en limites des murs historiques : chapitre disposition générale du règlement, article 4, alinéa f).

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

- Extrait du règlement modifié : chapitre « Dispositions Générales »

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cette règle est rappelée dans le règlement des zones suivantes :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4.8.1 Création du sous-secteur Udr

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

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

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

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

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

<b>⊗ Dans le secteur Udr :</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Seules sont autorisées les extensions des constructions principales existantes.</li><li>• Les extensions sont limitées à 30% de la surface de plancher existante, sans dépasser 240 m<sup>2</sup> de surface de plancher extension comprise.</li><li>• Les annexes à la construction principale sont autorisées dans la limite de 80m<sup>2</sup> d'emprise au sol (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière, sauf le bassin de la piscine).</li></ul>

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

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

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

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

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

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



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

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

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

☒ Dans le secteur Uda :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Moyenne de 6 à 8 logements par hectare*

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

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

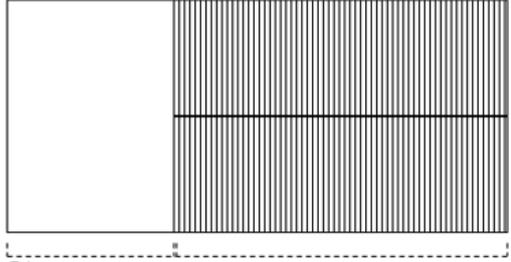
superficie terrain en m <sup>2</sup>	1700	1500	1250	1000	900
emprise au sol de la construction en m <sup>2</sup>	120	105	87,5	70	63

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

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

• Les toitures terrasses sont autorisées si :

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.8.6 Précisions réglementaires apportées à l'article 6 des zones Uc et Ud

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

Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimum de :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4.9 Modifications réglementaires apportées à la zone Ue

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

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

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

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

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

Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimum de :

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

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

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

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

## 4.10 Modifications réglementaires apportées à la zone A

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimum de :

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

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

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

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

#### 4.11 Modifications réglementaires apportées à la zone N

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

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

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

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

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

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

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

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

Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimum de :

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

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

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

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

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

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

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

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

**Clôtures**

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

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

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

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

#### **Verre et métal**

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

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

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



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

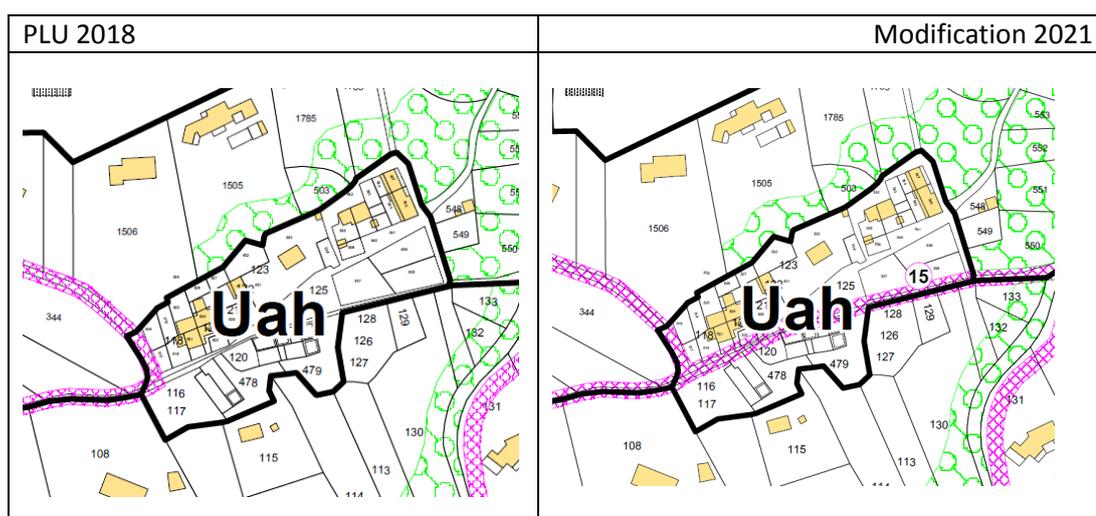
*Afin de prendre en compte l'objectif d'assurer une meilleure insertion des clôtures dans le site, les articles 11 des zones résidentielles, économiques, naturelles et agricoles sont complétés et renforcés tels que préconisé par le Parc Naturel Régional de la Sainte Baume dans son avis daté du 22 février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

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

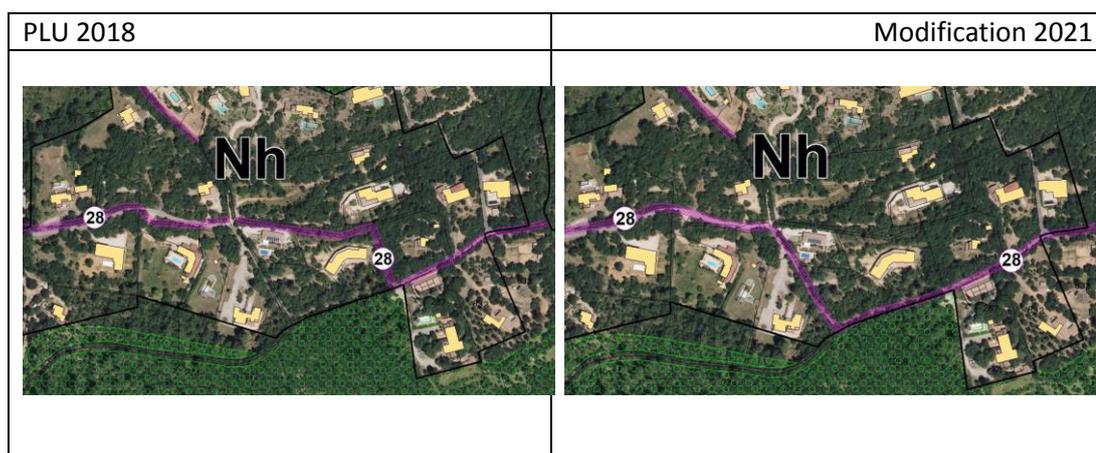
<b>Clôtures</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• les murs en pierre sèche doivent être conservés et entretenus, leur démolition devra être dûment démontrée (exemple : accessibilité, risque...)</li><li>• La hauteur totale des clôtures est limitée à <b>1,80 mètre</b>.</li><li>• Les brises vues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

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

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



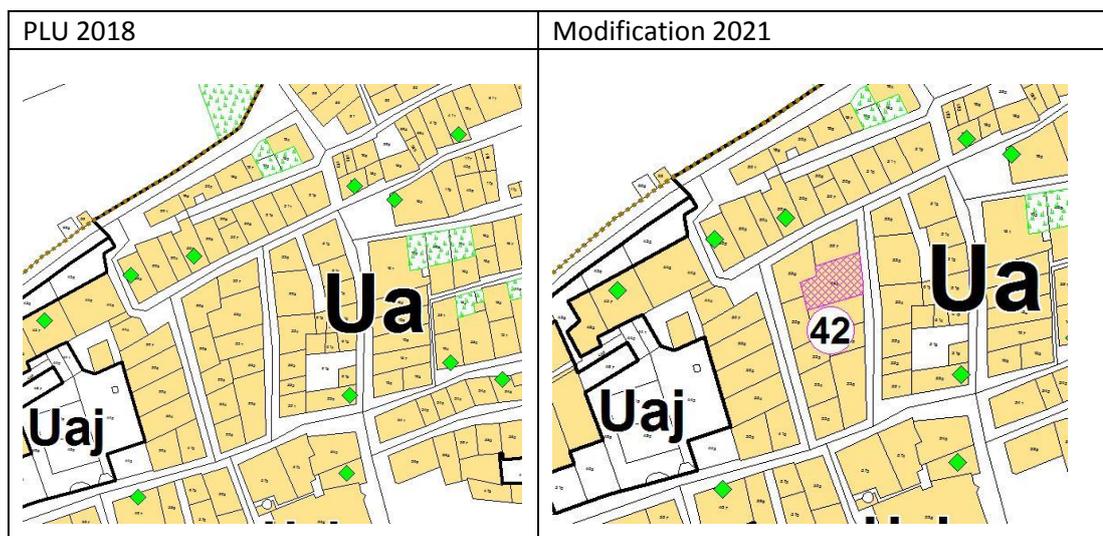
- Modification de l'ER n°28 : Rectification du tracé :
  - *Justification : correction d'erreur matérielle de tracé de zonage. L'ER 28 du PLU approuvé en 2018 ne correspond pas au chemin existant. La présente procédure repositionne l'ER 28 sur le chemin existant. Cette demande a été formulée par le commissaire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



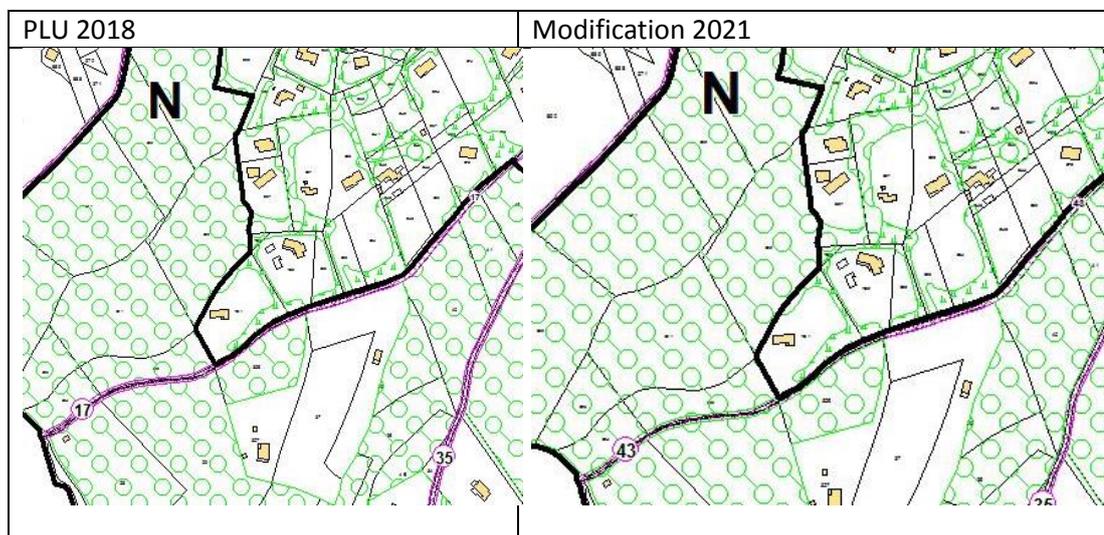
- Modification de l'ER n°33 : modification du tracé.
  - *Justification : l'élargissement du Chemin de la Tuilière est conservé mais le tracé est modifié en accord avec les propriétaires du Domaine de Trians. En effet, la nouvelle proposition facilitera la réalisation des travaux et ne nécessitera aucun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



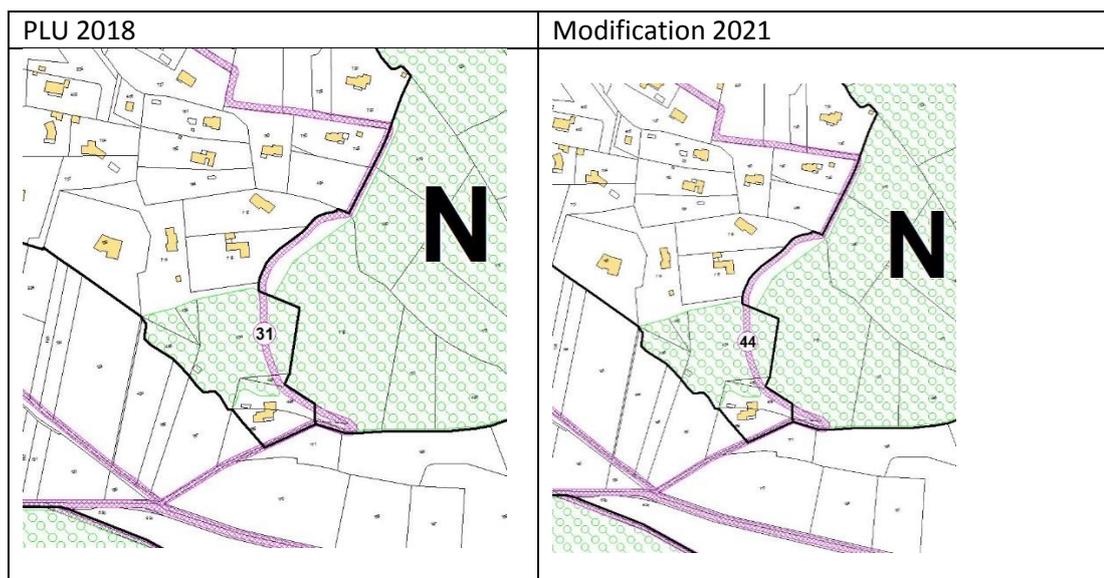
- Changement de numérotation entre l'ER 36 et l'ER 38 (correction d'une erreur matérielle de dénomination):
  - *Justification : l'ER 36 (chemin des Sabatières) est raccourci au profit de l'ER 38 (chemin des Valettes). Les tracés restent inchangés, ainsi que la largeur de voirie projetée (6 mètres).*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



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



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



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

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

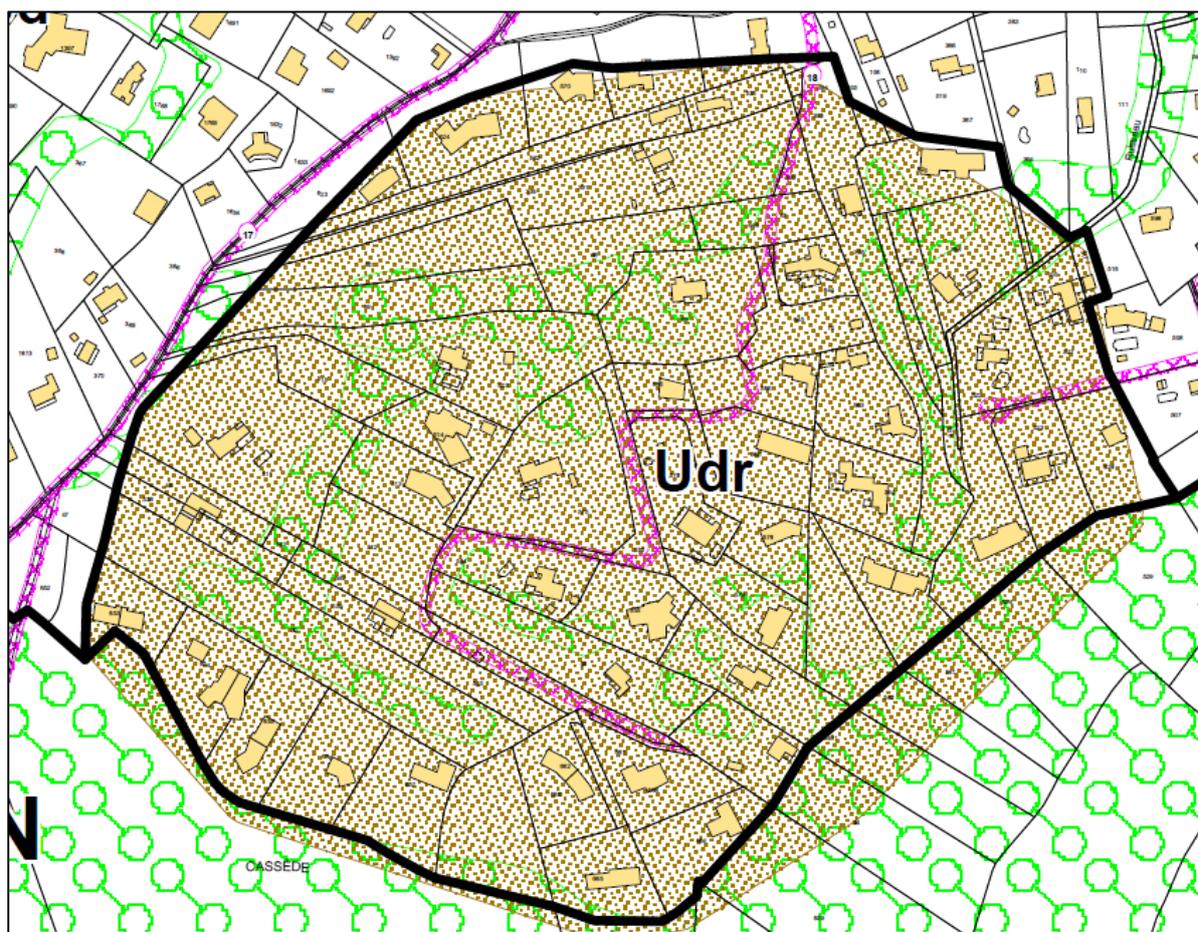
### 6.1 Modifications des ER : voir chapitre 5 du présent document

⇒ Voir chapitre 5 du présent document

### 6.2 Création du sous-secteur Udr

⇒ Voir chapitre 4.8.1 du présent document

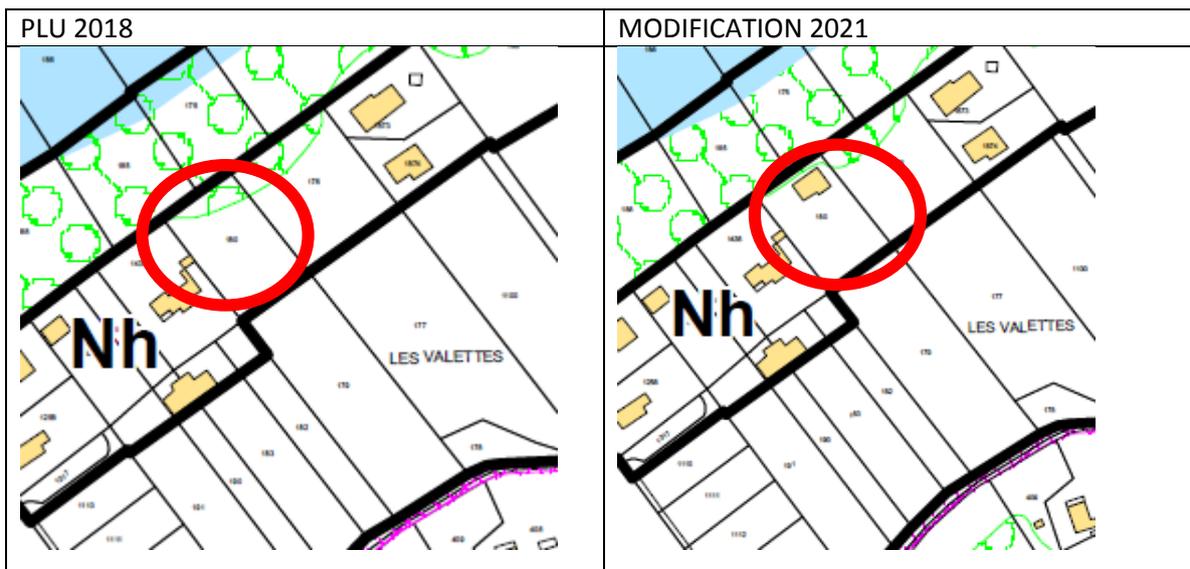
Extrait du plan de zonage modifié :



### 6.3 Correction d'erreurs matérielles

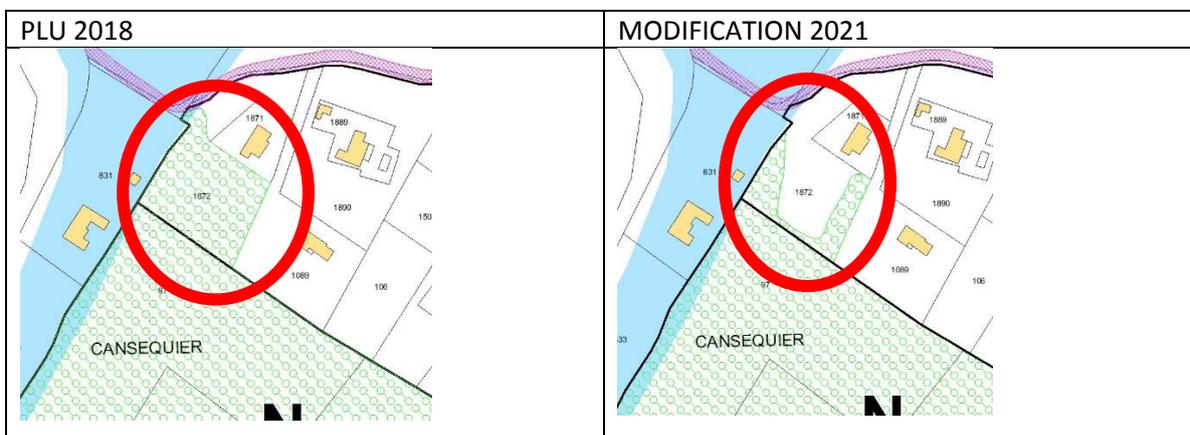
- Parcelle 180 :

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



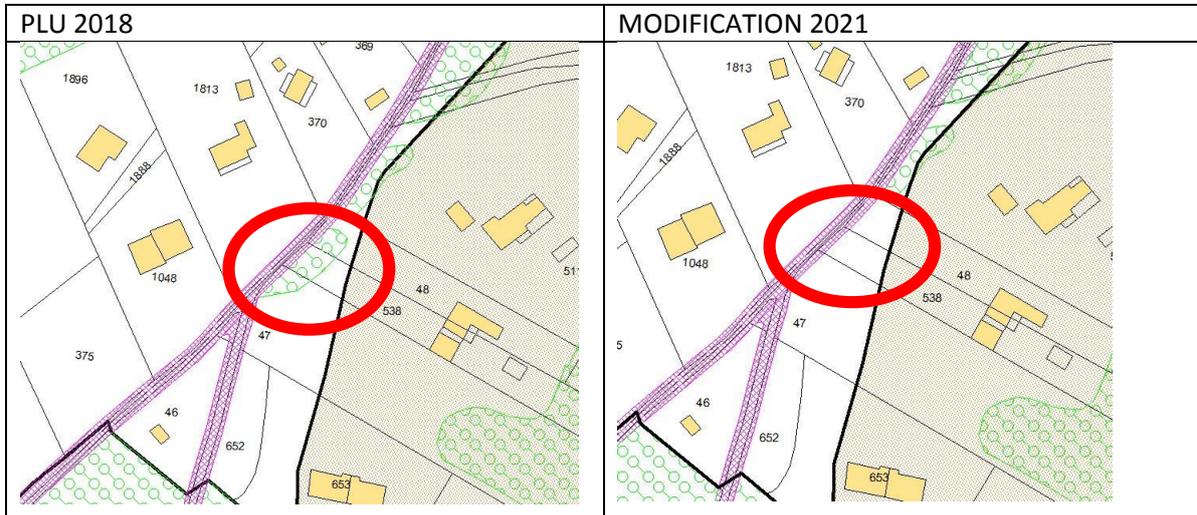
- Parcelle A 1872 :

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



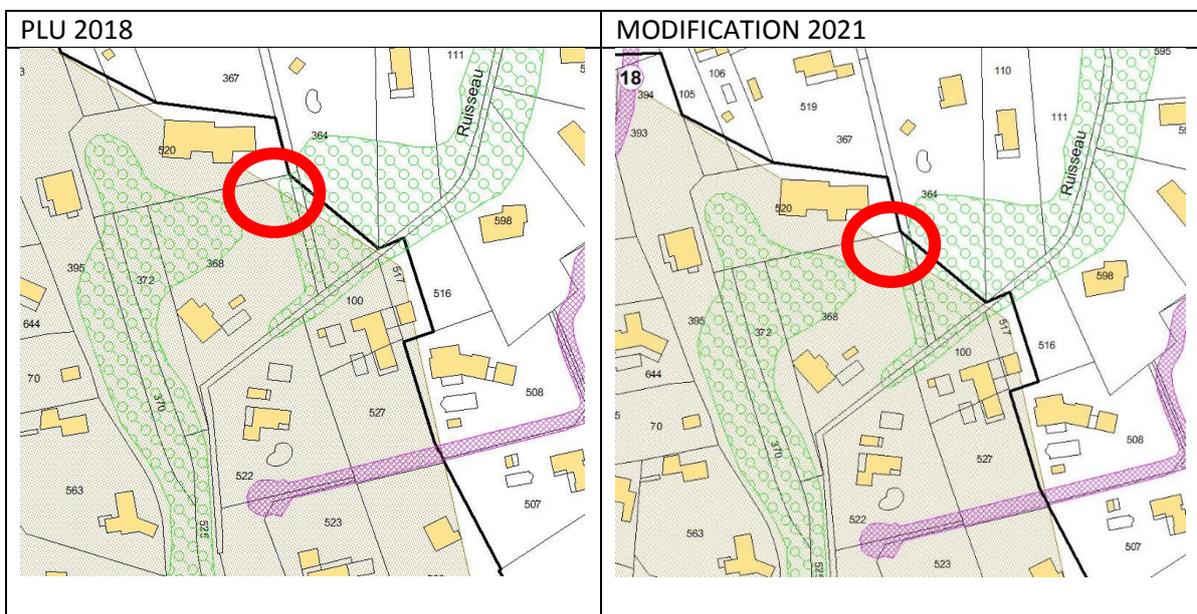
- Parcelle E 48 – 538 - 47 :

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



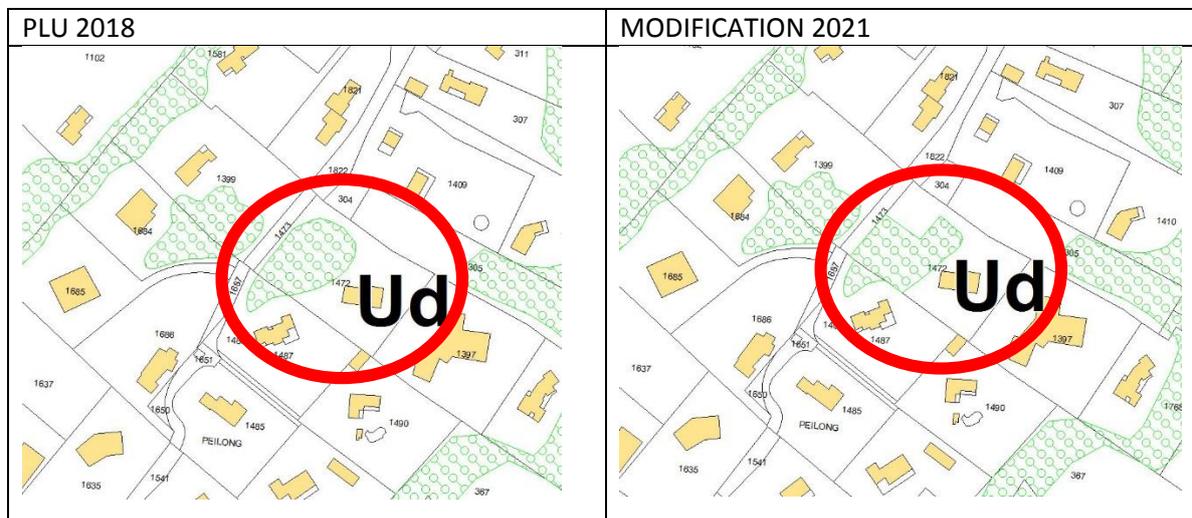
- Parcelle E 367-368 :

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



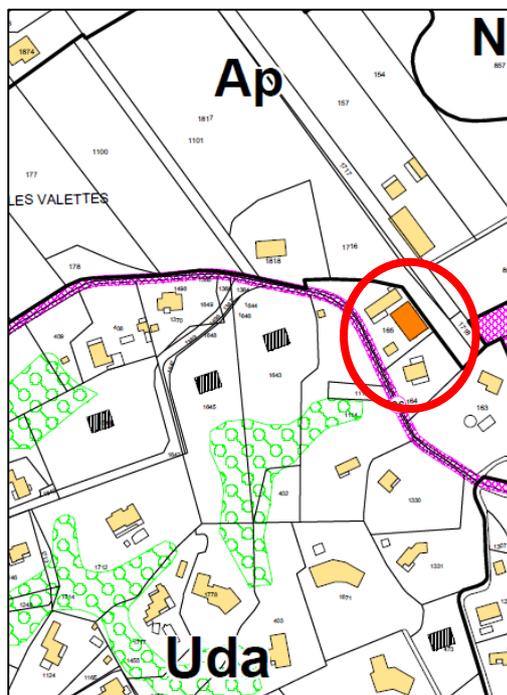
- Parcelle A 2057 (ex 1472)

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



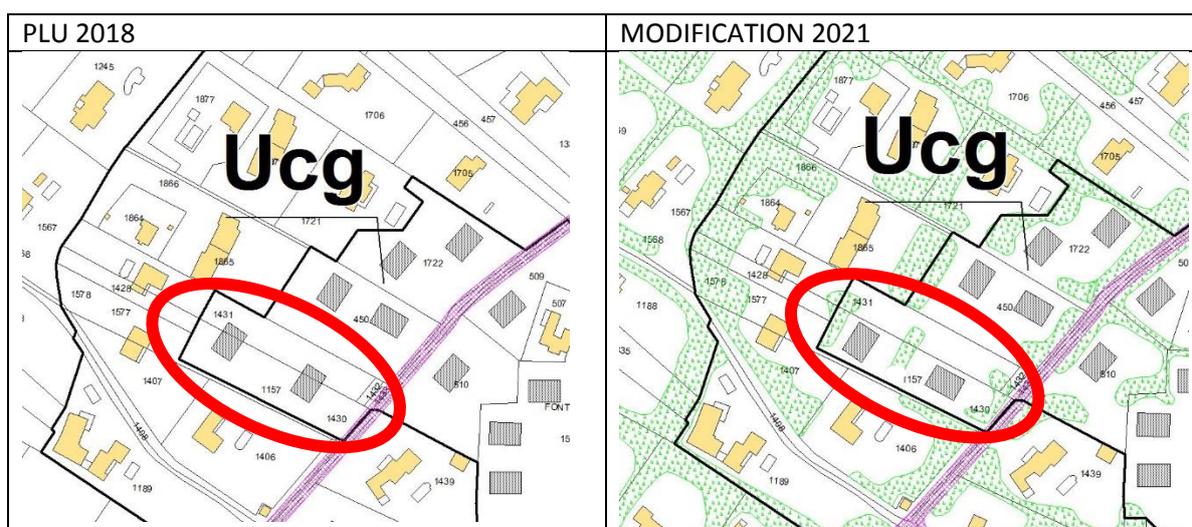
## 6.4 Ajout d'un polygone d'emprise maximale à vocation unique

⇒ Voir chapitre 4.8.2 du présent document



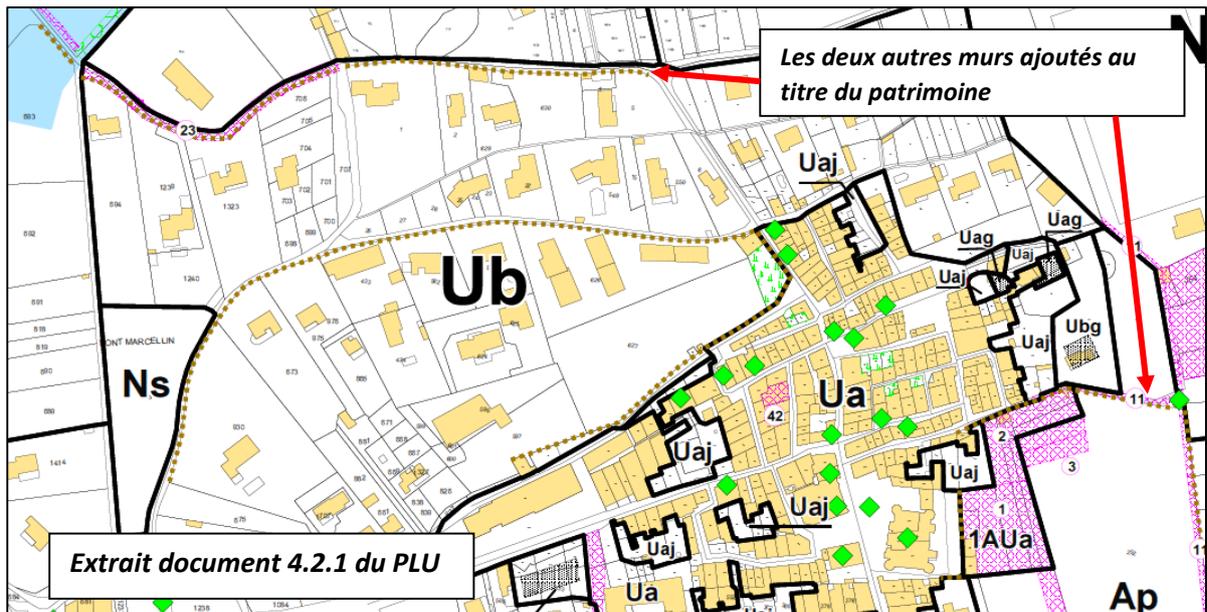
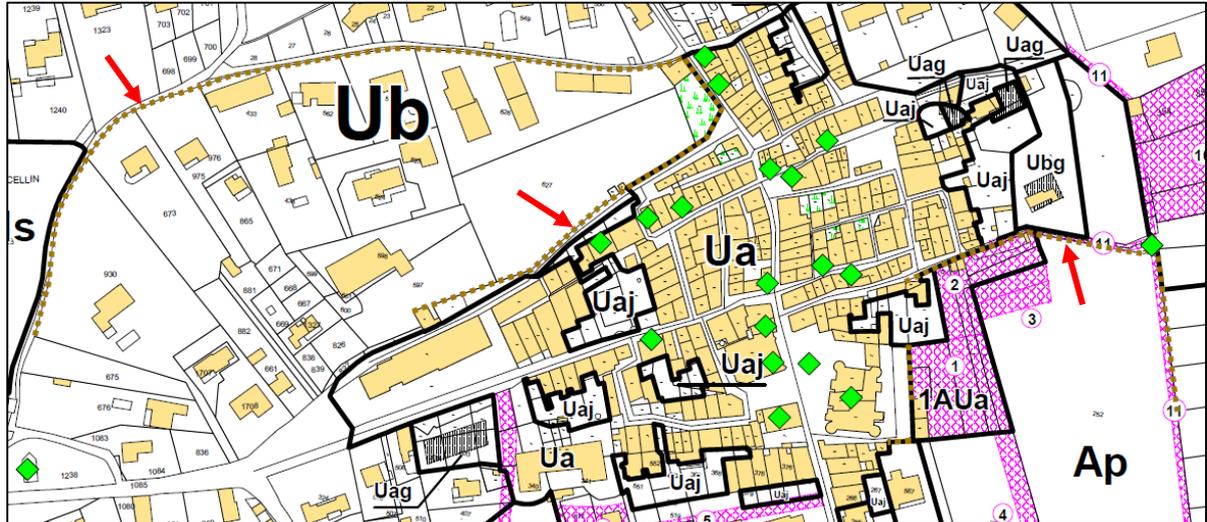
## 6.5 Modification de 2 polygones d'emprise maximale

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



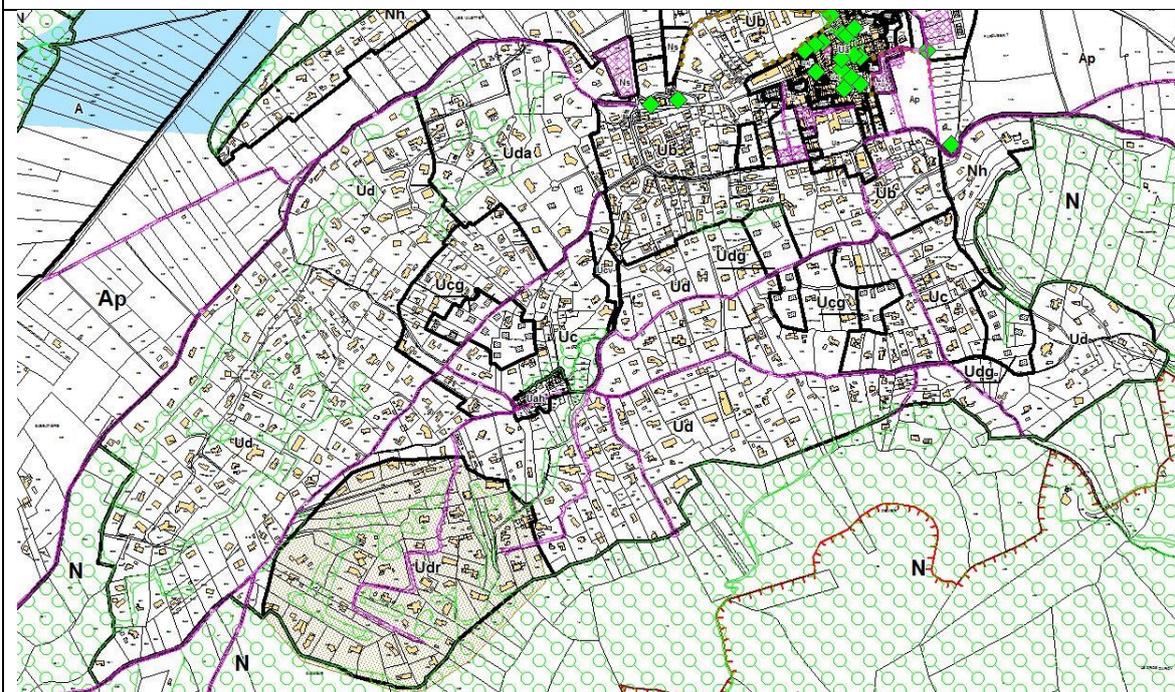
## 6.6 Identification sur le zonage, des murs répertoriés dans la liste du patrimoine

⇒ Voir chapitre 4.4 du présent document

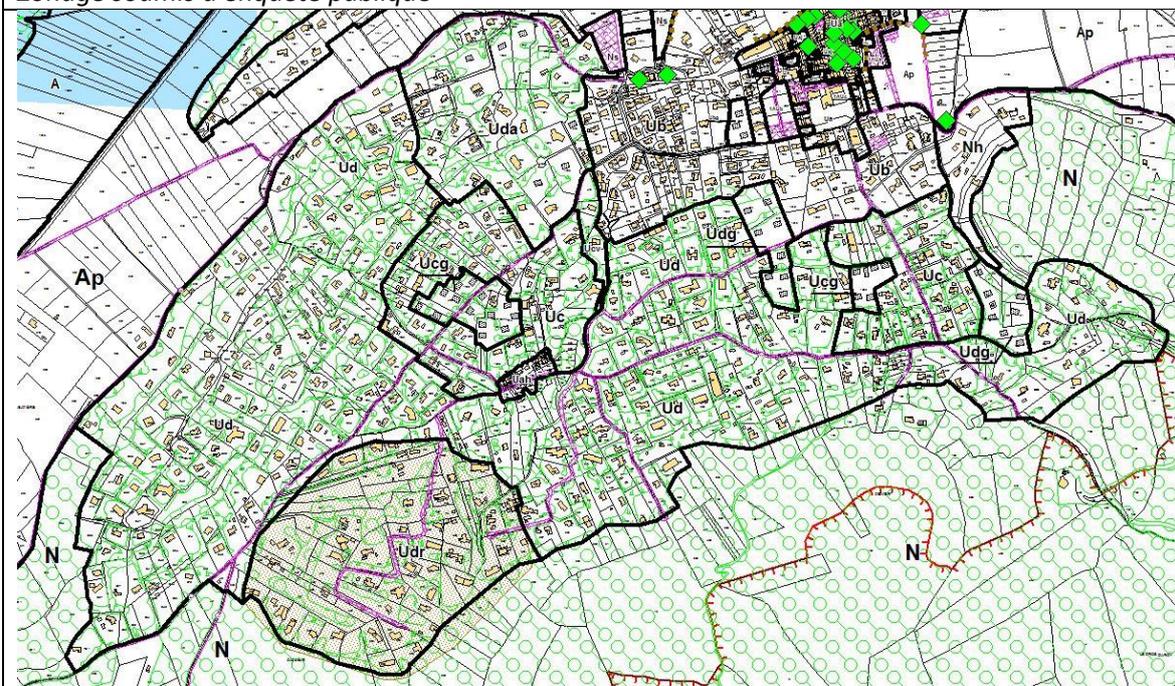


## 6.7 Identification de la trame verte urbaine en zones Uc et Ud

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



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



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

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

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

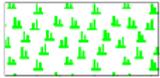
La présente procédure instaure cette trame verte urbaine en la dessinant au zonage du PLU.

Incidences de la trame verte :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Secteurs : La zone Ua comporte 2 secteurs :

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

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

La zone Ua comporte 3 secteurs :

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

↳ Uah : délimitant les hameaux.

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

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

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

### **Justification du secteur Uag**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 8 Compatibilité avec le PADD du PLU approuvé

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

\*