

CONSEIL MUNICIPAL
EXTRAIT DU PROCES VERBAL, SÉANCE DU 2 SEPTEMBRE 2021

IV - Urbanisme

IV-1 – Présentation et débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Mme SCHANG commence la présentation. La révision du PLU avait été décidée en novembre 2019. Cette démarche a notamment pour objectif de redéfinir les objectifs de développement urbain, les besoins en équipements et la stratégie foncière publique, à partir d'une actualisation du diagnostic communal, et de décliner les différents points prévus dans la délibération 56-2019 que vous avez dans le document préparatoire.

A l'issue de la réalisation de la phase de diagnostic, nous allons vous présenter aujourd'hui le PADD, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Ce document constitue la clef de voute du PLU. Ce sont les orientations politiques de la commune. Il vous sera présenté tout à l'heure par Christelle VINCENT du cabinet VERDI qui nous accompagne sur l'ensemble de la révision du PLU.

Ce PADD a pour fonction de présenter le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple et accessible à tous les citoyens. Nous le mettrons en ligne sur notre site Internet. Il est élaboré à partir du diagnostic territorial qui balaie la démographie, l'habitat, les activités, les déplacements, les services et les équipements publics, et également les contraintes des documents supérieurs, que l'on appelle « les documents supra », qui s'imposent à nous, et de l'état initial de l'environnement, de façon à faire ressortir les enjeux du territoire et d'identifier les orientations sur lesquelles le projet communal va s'appuyer.

L'écriture de ce PADD est donc l'aboutissement d'un triple processus :

- L'appropriation et la traduction du diagnostic réalisé par les élus, avec l'aide du cabinet.
- L'expression des objectifs des élus.
- La prise en compte et l'examen des propositions des administrés.

A ce propos, une phase de concertation a été organisée avec la population, afin de recenser les attendus les plus prégnants vus sous leur angle.

Le contenu du PADD est fixé légalement par l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme. Il doit définir :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.

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

L'élaboration de ce PADD a fait l'objet de plusieurs réunions de travail, ainsi que d'une réunion avec les personnes publiques associées, en juin dernier. Les personnes publiques associées étant les représentants de l'Etat, de la Chambre de commerce, la Chambre d'agriculture, l'ensemble des personnes publiques associées.

Une réunion publique sera également organisée avant la fin de l'année, afin de présenter le projet communal à la population.

A noter : le débat relatif au PADD, du point de vue réglementaire, ne se conclut pas par un vote, conformément à l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme. Les orientations générales du PADD doivent être soumises au débat du Conseil municipal au plus tard deux mois avant l'examen du projet du PLU.

Je laisse la parole à Monsieur le Maire pour présenter les orientations fortes du PADD, et nous enchaînerons ensuite sur la présentation du cabinet VERDI.

M. le MAIRE ajoute que le PADD est basé sur deux idées fortes : l'équilibre entre préservation de l'environnement et développement du territoire, et la qualité du cadre de vie.

Trois axes principaux ont été retenus :

- Allier le développement et la préservation du cadre de vie.
- Renforcé l'attractivité du territoire.
- Concevoir un développement respectueux de l'environnement.

(Projection sur écran)

Mme VINCENT (*intervention intégrale*) Le PADD a été élaboré à partir de plusieurs sessions de travail. Il y a d'abord eu une session avec l'ensemble des élus, en mai, puis la rencontre avec les administrés, pour réfléchir au devenir de la commune. Notamment deux sessions ont été organisées fin mai et début juin, sur le hameau du Plan et sur le hameau de Sainte-Anne, avec un petit questionnaire et des panneaux d'information qui ont été présentés, notamment les questionnaires sur différentes thématiques pour interroger les habitants sur le devenir de la commune.

Au total, une soixantaine de questionnaires ont été récupérés et intégrés au projet qui va vous être présenté, sachant que le PADD a fait l'objet d'une présentation à la commission d'urbanisme début juin, ainsi qu'aux personnes publiques associées, en juin également.

Le PADD est structuré autour de trois grands axes.

Le premier axe, qui traite des thématiques Habitat et Patrimoine, s'intitule « Allier développement et préservation du cadre de vie ».

Le deuxième axe, qui porte sur l'économie et les mobilités, s'intitule « Renforcer l'attractivité du territoire ».

Le troisième axe, qui porte sur la transition écologique et l'agriculture, s'intitule « Concevoir un développement respectueux de l'environnement ».

Axe 1 : Allier développement et préservation du cadre de vie.

Orientation 1 : « Préserver l'authenticité du cadre de vie ».

Elle se décline autour de quatre actions :

- Protéger et valoriser le cadre de vie villageois en conservant l'esprit et l'ambiance du cœur de village et des hameaux, qui fait notamment écho aux nombreuses remarques que l'on a pu récolter au cours de la concertation, sur l'idée qu'il fallait rester un village et avoir un

développement modéré et respectueux des caractéristiques paysagères et architecturales de la commune.

- Limiter le développement hors des enveloppes urbaines, afin de protéger et valoriser les secteurs de paysages agricoles remarquables, et préserver les principaux cônes de vue identifiés dans le diagnostic.

L'idée est de dire que l'on veut développer au cœur des hameaux existants et que l'on veut éviter l'extension et le mitage sur l'espace agricole et naturel.

L'idée est également qu'au sein de différents hameaux, on préserve aussi ce que l'on appelle des espaces de respiration, c'est-à-dire des espaces verts, que ce soient des espaces plantés en vignes ou en boisement, qui permettent aussi d'apporter un peu de respiration, et pas de la construction partout.

- Protéger et mettre en valeur les éléments structurants du patrimoine paysager, notamment les restanques en pierres sèches et le patrimoine végétal à travers les alignements et arbres remarquables.

- Il existe déjà, dans le PLU, un inventaire du petit patrimoine (les fontaines, les croix, des murets remarquables, des restanques), l'idée est de poursuivre ce travail, de le mettre à jour et d'ajouter éventuellement de nouveaux éléments.

Orientation 2 : « Promouvoir une croissance démographique raisonnée et équilibrée, en adéquation avec l'identité communale ».

C'est dans cette orientation que l'on affiche concrètement combien d'habitants la commune va accueillir pour les prochaines années. Le PLU est dimensionné pour une dizaine d'années, même s'il n'a pas une durée de vie réglementaire, mais souvent on le dimensionne pour 10 ans ou 12 ans. Nous sommes partis sur la période 2020-2032.

- Poursuivre un rythme de croissance de 1,35 % par an, ce qui porterait la population, en 2032, à 5 875 habitants.

- Limiter l'érosion de la taille des ménages : 2,10 personnes par ménage à l'horizon 2032, en favorisant l'attractivité des familles, avec pour objectif de maintenir le fonctionnement des équipements, notamment les effectifs scolaires.

- En termes de production de logements, ce rythme de 1,35 % par an a pour but de permettre l'accueil de 500 logements qui concerneraient aussi bien la construction neuve que la réhabilitation du parc existant, notamment la reconquête des logements vacants ou ce que l'on appelle des opérations de renouvellement urbain, c'est-à-dire des démolitions/reconstructions.

Ces 500 logements ont été fixés par un document-cadre qui est le SCOT « Schéma de Cohérence Territoriale ». La commune est donc couverte par le SCOT Provence Méditerranée.

- Poursuivre un développement modéré en favorisant une densification structurée des enveloppes urbaines.

L'objectif est de définir des enveloppes urbaines à partir du tissu bâti existant, et de prioriser un développement au sein de ces enveloppes, notamment par le comblement de ce que l'on appelle les « dents creuses », c'est-à-dire des petits terrains qui sont aujourd'hui non bâtis mais entourés de constructions, en prenant également en compte les éventuelles divisions parcellaires, c'est-à-dire un grand terrain qui, potentiellement, peut être découpé pour accueillir une ou plusieurs constructions, et également des sites de renouvellement, soit sur des logements vacants, soit des démolitions/reconstructions.

Un petit zoom pour expliquer comment a été défini cet objectif démographique. Il y a un document-cadre, quand on parle d'urbanisme et de développement d'une commune, qui s'appelle le SCOT et là, en l'occurrence, vous êtes couverts par le SCOT Provence Méditerranée qui couvre un vaste territoire. Il définit une sorte de « super PLU » qui, à grande échelle, fixe les objectifs démographiques, économiques, touristiques et tous les enjeux sur ce que l'on appelle la trame verte ou la trame bleue, les enjeux de préservation des espaces agricoles et naturels.

Sur le volet démographique, il est affiché, à l'horizon 2030, une croissance de l'ordre de 0,4 % par an, soit l'accueil de 30 000 nouveaux habitants supplémentaires à l'échelle du SCOT.

L'objectif premier est de recentrer le développement sur la métropole de Toulon, et ensuite de recentrer, renouveler, économiser et optimiser le développement dans les centres-villes urbains et ruraux, et dans les enveloppes urbaines constituées.

En termes de production de logements, cela représente 3 500 logements par an prévus par le SCOT jusqu'à 2030, et donc 60 % de ces 3 500 logements peuvent se faire sur Toulon, et les 40 % restants doivent se faire sur les trois autres intercommunalités, notamment l'intercommunalité qui couvre Le Castellet, la Communauté d'agglomération Sud Sainte-Baume.

Si l'on répartit mathématiquement les 40 % qui restent, cela nous donne 1 400 logements par an à répartir sur ces trois intercommunalités. La méthodologie utilisée est d'utiliser le prorata du nombre d'habitants de votre commune. Cela signifie qu'à l'échelle de la Communauté d'agglomération Sud Sainte-Baume qui compte un peu plus de 60 000 habitants, on aurait un rythme, d'après le SCOT, de 630 logements par an.

Quand on fait un PLU, si à l'échelle de l'intercommunalité, on avait ce que l'on appelle un Programme Local de l'Habitat (PLH), on aurait une ventilation de ces 630 logements qui serait donnée par l'intercommunalité pour chaque commune. Mais, vu que ce document est aujourd'hui caduc, il n'y a pas un nouveau PLH en cours, c'est aux communes de se distribuer les parts du gâteau. Dans la méthodologie utilisée, qui a été validée par les personnes publiques associées, c'est au prorata de la population, en partant du principe que la commune du Castellet a environ 5 000 habitants aujourd'hui, cela nous donne un rythme de 50 logements par an que l'on a étendus sur 10 ans (2022-2032), soit 500 logements qui ont été définis pour le PLU.

Il faut savoir également comment on localise ces 500 logements sur la commune. Il y a deux étapes quand on fait un PLU : l'étude de densification qui est demandée par le Code de l'Urbanisme, et donc on demande aux communes, à partir des enveloppes urbanisées actuelles, de recenser à l'intérieur de cette enveloppe toutes les disponibilités foncières. Une fois que l'on a fait ce bilan, si l'on n'a pas assez de logements par rapport à nos besoins, on peut ouvrir de nouveaux secteurs en extension, sinon on reste dans l'enveloppe qui est disponible. D'après ce travail sur nos 500 logements, il y en a 365 qui pourront se faire au sein des cinq hameaux principaux de la commune. Soit 8 hectares et 365 logements qui peuvent se faire entre le Plan, Le Castellet Village, Le Brûlat, Sainte-Anne et le hameau du Camp.

Orientation 3 : Poursuivre la diversification du parc de logements, afin d'assurer un parcours résidentiel.

Cinq actions :

- Proposer un parcours résidentiel complet. L'idée est de dire qu'en fonction de l'étape de sa vie, on n'a pas forcément les mêmes besoins en termes de logement. Si l'on est un jeune actif ou un jeune ménage, on va peut-être d'abord rechercher un petit logement, et on n'aura pas forcément les moyens d'accéder à la propriété. On va donc rechercher un logement locatif, avant

de pouvoir accéder à la propriété, plus tard. Si l'on a une famille, on aura besoin d'un logement un peu plus grand, peut-être d'une maison, et plus adapté à nos besoins.

L'idée, qui reste théorique, est de pouvoir proposer un parc qui soit le plus complet possible et qui réponde aux besoins de tous, jeunes, familles et moins jeunes. Que ce soit en termes de taille de logements et de forme urbaine, c'est-à-dire pas seulement des maisons, mais aussi du petit collectif ou de la maison en bande, la maison intermédiaire, mais aussi en termes de statut, et donc proposer une offre de logements sociaux dont on va parler juste après.

- Poursuivre l'accueil de logements locatifs sociaux en poursuivant la politique de mixité sociale engagée par la commune.

La commune du Castellet est soumise à des obligations de production de logements sociaux. L'objectif est d'atteindre 25 % de logements sociaux. Il est affiché dans le PLU de tendre vers ce taux à l'horizon 2032. On a précisé « tendre vers » puisque l'on sait que cet objectif ne sera pas strictement atteint à l'horizon 2032 car cela nécessiterait de produire quasiment 100 % de logements sociaux sur les dix prochaines années, ce qui n'est pas l'objectif du PLU.

L'idée est de montrer que la collectivité poursuit les efforts en continuant de produire des logements sociaux, tout en conservant un équilibre à l'échelle globale de la commune.

- Prendre en compte le phénomène de résidentialisation des PRL dans le choix du développement, puisque le diagnostic a permis de faire ressortir que 30 % des résidences principales se situent dans les PRL sur le secteur du Camp.

- Préserver l'attractivité du parc existant en poursuivant les actions de valorisation et de redynamisation des cœurs de hameaux.

- Favoriser la réhabilitation et la remise sur le marché des logements vacants via la mise en place d'un conventionnement avec l'ANAH.

Ce sont des réflexions qui sont en cours puisqu'il n'y a pas forcément énormément de logements vacants sur la commune, mais on a quand même un certain nombre de logements, et l'objectif est, en partenariat avec l'ANAH, de réaliser une étude pour avoir un diagnostic plus précis de ce nombre de logements vacants, et de pouvoir définir une politique à mettre en place et des secteurs pour reconquérir ces logements, et notamment revaloriser les centres-bourgs des différents hameaux.

Orientation 4 : Renforcer la structure des hameaux tout en limitant la consommation foncière.

- Maintenir le fonctionnement par hameaux en permettant une répartition de l'offre, sur cinq hameaux principaux : le secteur du Camp, Sainte-Anne, Le Brûlat, le village et le secteur du Plan qui comprend le Pont d'Antis et le secteur de la Régie.

- On va accueillir, au sein des enveloppes urbaines actuelles de ces cinq hameaux principaux, 75 % des besoins en logements. Ce sont les 365 logements dont je vous ai parlé.

- Vu que l'on a dit que l'on avait droit à environ 500 logements pour les prochaines années, les logements que l'on ne peut pas produire au sein de l'enveloppe se feront par extension. Trois hameaux sont ciblés dans le projet communal : Le Brûlat, Sainte-Anne et le Plan, qui représentent environ 130 logements en extension sur 6 hectares. On est sur une densité moyenne de l'ordre de 22 logements par hectare.

- Identifier le secteur du Camp comme une réserve foncière potentielle, sous réserve de l'évolution du PPRIF, en lien avec les scénarios envisagés dans le cadre des ateliers du territoire.

Il faut savoir que la commune est concernée par les risques incendie, et nous avons donc un document complémentaire qui encadre ce risque qui est le PPRIF, qui définit des zones

constructibles ou non constructibles. Le secteur du Plan est identifié comme une zone à fort risque actuellement, et donc on ne peut pas construire, pour l'instant. Le PPRIF est en révision. Des évolutions sont en cours. L'objectif est de pouvoir flécher le secteur du Camp comme réserve, pas forcément dans les dix prochaines années mais plus à long terme, sous réserve que les aménagements pour lutter contre le risque incendie soient mis en place. L'idée est d'avoir un travail collaboratif avec l'évolution du PPRIF actuel pour permettre le développement de ce secteur. Des réflexions sont faites également sur le développement du plateau d'un point de vue économique, de l'emploi et de l'accueil de nouveaux habitants. L'idée est de pouvoir renforcer le secteur du Camp.

- Proscrire le développement hors de l'enveloppe urbaine et des secteurs de projets.

On pourra construire au sein des hameaux qui ont été identifiés, en secteur d'extension sur les trois hameaux cités, et l'idée est qu'en dehors de ces secteurs, les constructions ne seront pas classées en zone constructible, mais le règlement des zones agricoles ou naturelles permettra une évolution de la construction d'habitations existantes, c'est-à-dire que vous pourrez réaliser des extensions ou des annexes de type piscines ou garages, qui seront encadrées. L'idée étant de limiter le mitage du paysage.

- Modérer la consommation foncière en permettant l'urbanisation de 15 hectares, dont 60 % correspondent à la densification des enveloppes bâties existantes.

Chaque axe se termine par un schéma de principe où l'on retrouve nos cinq hameaux principaux. La patate rouge représente l'idée d'avoir une réserve foncière sur le secteur du Camp. Et ensuite, vous retrouvez les enjeux internes de trames vertes et bleues, les secteurs des réserves naturelles, la coupure paysagère entre le hameau de Sainte-Anne et Le Brûlat, et également le massif du Gros Cerveau.

M. SAINTE-MARIE ajoute que l'intégration de 75% de l'augmentation des logements dans les zones urbaines a pour but d'éviter le mitage et la consommation des espaces agricoles. Ce résultat a été obtenu après une analyse très fine de chaque enveloppe urbaine.

M. CARMELLO regrette que le PADD ne pointe pas les contradictions du SCOT concernant les objectifs de constructions de logements (50 logements annuels, et 226 logements sociaux en 2022).

Mme SCHANG répond qu'une opposition contre les interlocuteurs (notamment l'Etat) ne serait pas productive dans ce dossier.

M. CARMELLO demande à quoi correspond l'expression « enveloppes urbaines existantes » et si cela correspond aux zones U. Il demande aussi la nature de ces zones.

Mme VINCENT répond que ces zones ne correspondent pas au PLU et ont été isolées sur des photos aériennes. Elles correspondent à des zones à vocation soit agricole, soit naturelle. Elle ajoute que les obligations de densification sont fixées par le SCOT, mais aussi par les différentes lois qui ont été votées ou qui sont en cours, notamment avec le principe de la zéro artificialisation nette.

M. CARMELLO estime que la densification est plus facile à Paris qu'au Castellet.

Mme VINCENT rappelle que la loi s'applique dans toutes les communes.

M. FABRE regrette l'absence de structures pour la vie sur la zone du Camp, compte tenu du nombre d'habitants et cite les points courrier, les annexes administratives, les centres de vie pour les enfants, les personnes âgées, l'éducation.

Mme SCHANG affirme que la volonté municipale est de faire du hameau du Camp un véritable hameau avec un cœur de hameau et des services et des équipements. Cependant l'action est limitée par le PPRIF.

M. CARMELLO note que le PPRIF est appliqué par anticipation, et qu'il n'est pas définitif.

Mme SCHANG ajoute que le PPRIF actuel a été pris par anticipation en décembre 2011. Le secteur du Camp est dans une zone rouge ++. Les nouvelles modélisations sont plutôt encore plus contraignantes, et la commune va devoir faire avec l'Etat un travail sur la défendabilité des zones - pas seulement sur le Camp, sur l'ensemble de la commune - pour aboutir à une nouvelle carte du PPRIF. Toute urbanisation du Camp nécessite la mise en place de dispositifs nécessaires et suffisants pour garantir la sécurité au regard du risque incendie.

M. FABRE demande l'objectif de la Mairie en termes d'équipements.

Mme SCHANG répond que cette question devra être étudiée plus tard et confirme que la zone est une réserve foncière que qu'une réflexion en termes d'équipements doit être menée.

M. FABRE ajoute que La Bergerie pourrait héberger de telles structures.

Mme LONG note qu'il y a deux boulangeries et trois restaurants.

M. FABRE répond qu'il n'y a pas de bureau de poste, ni d'antenne administrative.

M. FABRE demande comment les objectifs de logements sociaux demandés par le préfet vont être atteints.

Mme SCHANG répond que la démarche comprend l'identification des dents creuses et leur rachat pour faire du 100% social.

M. CARMELLO note qu'en matière de sécurité incendie, on peut mettre en place des mesures compensatoires quand on ne peut pas répondre à la totalité de la règle. Des coupe-feux, des réserves d'eau, tous ces éléments-là peuvent être pris en compte. Il demande si la commune est partie prenante au changement de carte du PPRIF.

Mme SCHANG confirme.

M. CARMELLO remarque que les espaces viticoles sont des coupe-feux efficaces

Mme SCHANG explique que la nouvelle cartographie du PPRIF implique des modèles mathématiques plus fins. La vigne est passée d'un coefficient 0 à un coefficient 1.

Mme LONG demande quels sont les moyens de la commune pour la protection incendie des propriétés privées.

M. CARMELLO affirme que la DUP est une option.

Axe 2 : Renforcer l'attractivité du territoire

Mme VINCENT présente l'axe 2. Cet axe est organisé autour de quatre grandes orientations.

Orientation 1 : Maintenir le dynamisme économique local.

- Apporter des solutions aux besoins de l'artisanat local. Dans le règlement du PLU, que l'on puisse autoriser une mixité fonctionnelle, c'est-à-dire que l'on puisse accueillir aussi bien des artisans que de la petite industrie, sous réserve que cela n'apporte pas des nuisances pour le voisinage puisqu'avant tout, nos enveloppes urbaines restent à vocation principale d'habitat. Et également en intégrant les éventuelles conséquences, notamment sur les problèmes d'accès. Là où il y a de la mixité, s'assurer que les voies soient aussi adaptées à ces activités.

- Préserver le dynamisme des cœurs de hameau, via l'identification et une protection de certains linéaires commerciaux. Le PLU a identifié des rez-de-chaussée commerciaux qu'il souhaite préserver. L'idée n'est pas d'identifier tous les rez-de-chaussée commerciaux de la commune, mais sur certains secteurs, on peut utiliser cet outil. Ce qui signifie que la personne qui veut vendre son local ne pourra pas le transformer en logement ou en garage ; il devra rester une activité pour conserver un certain dynamisme. Là, un travail fin devra être fait puisque l'objectif n'est pas d'identifier tous les rez-de-chaussée pour se retrouver, si le commerce ne fonctionne pas, avec des cellules vacantes partout. C'est un travail qu'il faudra affiner quand on entrera dans les pièces réglementaires du PLU.

- Conforter la vocation économique et touristique du secteur du Camp. Ce secteur, notamment la zone d'activités de Signes, a été fléché comme site de l'ambition métropolitaine par le SCOT Provence Méditerranée. L'idée est de conserver le zonage qu'il y a actuellement sur ce secteur.

- Renforcer l'économie touristique en promouvant la qualité du cadre de vie et les activités tournées vers la nature et l'agriculture castellane. C'est aussi bien à la fois la préservation des paysages, mais aussi un projet d'un parcours CRAPA en lien avec l'espace naturel sensible du Castellet.

Orientation 2 : Pérenniser l'agriculture en tant que ressource économique majeure et attrait touristique.

- Maintenir la vocation des espaces cultivés qui seront à la fois une plus-value économique, mais aussi paysagère. C'est ce qui fait l'attractivité de votre commune.

- Préserver les conditions de viabilité des exploitations. L'idée est de limiter les conflits d'usage avec le voisinage, notamment en limitant le mitage et en ayant des habitations à proximité des vignes ou des exploitations, en accompagnant l'installation et le développement des activités en place.

- Encourager la reconquête agricole sur certains secteurs en friche ou qui présentent un potentiel de remise en culture. Cela peut être des secteurs en plaine ou en milieu boisé.

- Encourager le développement des circuits courts et permettre le développement d'activités de maraîchage près des hameaux.

Orientation 3 : Pérenniser l'offre d'équipements et de services et anticiper les besoins.

- Conforter l'offre d'équipements en adéquation avec le projet démographique, notamment aménager un pôle jeune sur le hameau de Sainte-Anne, au niveau de la salle des fêtes et du pôle qui existent déjà, mais de l'aménager et de le valoriser. Et également d'aménager et valoriser le pôle d'équipements situé chemin des Tennis.

- Anticiper les besoins futurs en permettant le développement des équipements liés à la petite enfance et l'aménagement d'un nouveau centre technique pour rassembler les différents services communaux qui sont dispersés sur le territoire.

- Encourager le déploiement de la fibre optique sur l'ensemble du territoire communal, aussi bien pour les particuliers que pour les activités.

Orientation 4 : Satisfaire les besoins en matière de mobilité.

- Promouvoir un développement adapté au maillage routier du territoire, notamment au gabarit des voies. Dans les choix de développement qui seront faits sur les secteurs d'extension ou de densification, il s'agit de tenir compte à la fois des réseaux, mais aussi de la largeur de la voie pour être sûr que la densification d'un secteur n'engendre pas de problèmes de circulation, de stationnement, que ce soit une réflexion globale dans les choix qui seront faits.

- Organiser l'offre de stationnement. Là, deux actions sont visées : créer de nouveaux parkings notamment sur les hameaux du Brûlat et du Plan, et repenser l'offre existante sur le hameau du Castellet. L'idée est, d'une part, de transformer le parking voitures de La Ferrage en parking dédié uniquement aux bus, et sur le parking du Cros-du-Loup, d'aménager un parking à étages intégré au paysage, qui permette aussi bien de répondre aux besoins des touristes et des résidents, et d'utiliser le dernier étage pour un aménagement paysagers d'espace public en lien avec le village.

- Favoriser davantage le covoiturage. Il y a déjà une aire de covoiturage aujourd'hui, et l'idée, qui est aussi fléchée par le SCOT, est de l'agrandir.

- Travailler la qualité des entrées de village et encourager les déplacements en modes doux à l'échelle des hameaux. Là, deux actions sont visées : d'une part, valoriser des chemins ou des itinéraires qui existent et créer de nouvelles liaisons. Notamment, nous avons la liaison le long de la D66 entre le chemin de l'Enfant Jésus et le chemin du Vigneret, et la liaison le long de la D559B entre le chemin des Tennis et le chemin des Cyprès.

D'autres actions ont été évoquées soit lors de l'atelier avec les élus, soit via les questionnaires des administrés, qui seront intégrées dans la réflexion pour mettre des aménagements réservés pour élargir certaines voies, pour l'aménagement de pistes cyclables ou créer des nouveau cheminements spécifiques modes doux.

M. CAMELLO émet une inquiétude sur les parkings au Plan.

Mme SCHANG répond que les emplacements définitifs ne sont pas arrêtés.

M. CAMELLO affirme que peu d'emplacements sont disponibles

Mme LONG affirme que seules des DUP pourraient répondre au problème.

Mme SCHANG répond que la question est incontournable et que la commune ne désire pas créer un grand parking mais intégrer des places de parkings dans le hameau.

Axe 3 : Concevoir un développement respectueux de l'environnement.

Mme VINCENT présente l'axe 3. Trois grandes orientations.

Orientation 1 : Préserver les richesses écologiques et paysagères du territoire.

- Préserver ce que l'on appelle les réservoirs de biodiversité identifiés, le réseau vert, bleu et jaune communal. Le SCOT fixe les grands objectifs en termes de développement démographique, mais il identifie aussi le réseau vert qui correspond à tout ce qui est boisé, le réseau bleu aux milieux humides et le réseau jaune aux espaces agricoles. Sur la commune, les secteurs qui sont à protéger sont les espaces semi-ouverts liés aux collines du Castellet et plateau du Camp, les espaces boisés du massif du Gros Cerveau, les principaux espaces cultivés, notamment la coupure agro-paysagère qui correspond aux vignes entre les hameaux de Sainte-Anne et du Brûlat, la zone humide de la Jaume et le ruisseau du Grand Vallat. Ces espaces sont classés en zone agricole naturelle, et préservés de toute construction.

- Préserver et renforcer les linéaires arborés le long du cours d'eau du Grand Vallat, afin de garantir son rôle en tant que corridor pour la biodiversité.

- Protéger les corridors forestiers qui relient les différents réservoirs boisés de la commune, notamment la trame agricole, via le réseau de haies ou les bandes boisées déjà présentes ou les ripisylves (espaces boisés situés le long des cours d'eau).

- Assurer la préservation des éléments de nature ordinaire garants de la cohérence du territoire. Il s'agit des espaces agricoles ou des boisements qui ne font pas partie spécifiquement de ce

réseau vert, bleu ou jaune, qui ne sont pas identifiés par une protection particulière et qui participent aussi à la biodiversité de la commune.

Orientation 2 : Réduire les vulnérabilités face aux risques et limiter l'exposition aux nuisances.

- Exclure de toute logique de densification les secteurs soumis à des risques naturels majeurs (inondations, mouvements de terrain ou incendie).

- Prendre en compte, dans les documents qui s'appliquent à la commune, les risques naturels de feux de forêt (PPRIF), inondation (PPRI).

- Appliquer les dispositions réglementaires du Plan d'Exposition au Bruit (PED) de l'aérodrome du Castellet.

- Respecter les règles d'affaiblissement acoustique (isolation des bâtiments) sur les secteurs situés à proximité de voies bruyantes (A50, RD66, RD82, RD559B et RDN8).

Mme LONG demande si la D26 fait partie de l'étude

Mme VINCENT répond qu'elle vérifiera et l'ajoutera

Mme VINCENT continue la présentation.

Orientation 3 : Gérer durablement les ressources et maîtriser les énergies.

- Gérer qualitativement les milieux aquatiques en assurant une conformité avec le SDAGE, qui fait partie des documents de rang supérieur de la commune, qui est le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux. Ce document définit les objectifs de préservation de la qualité de l'eau, que ce soit de l'eau superficielle ou souterraine, et également une préservation de tout ce qui concerne les zones humides.

- Protéger la ressource (périmètres de captage d'eau potable, et satisfaire les besoins en eau potable.

- Promouvoir un développement permettant d'optimiser les réseaux existants, notamment les performances du réseau collectif. Nous allons choisir des secteurs de développement là où l'on l'a déjà des réseaux, aussi bien pour optimiser ce qui existe que pour limiter le coût pour la collectivité de créer toujours plus de canalisations sur de grandes distances.

- Assurer une gestion qualitative des eaux pluviales en adoptant des règles et des dispositifs qui permettent de limiter et compenser l'artificialisation des sols. L'idée étant que l'on doit, le plus possible, gérer les eaux sur sa parcelle et le plus possible infiltrer l'eau sur sa parcelle.

- Inciter à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes et aux innovations bioclimatiques pour les nouvelles habitations.

- Favoriser la sobriété des constructions en favorisant un confort d'été, le développement de la conception bioclimatique des projets urbains et architecturaux, et faire en sorte d'optimiser les choix d'implantation des constructions et leur orientation en lien avec des bâtiments performants d'un point de vue énergétique.

Mme BUNAN ajoute qu'un travail a été fait avec l'association des Vins de Bandol pour identifier les zones agricoles potentielles à reconquérir.

(Le conseil atteste de la tenue du débat sur les orientations du PADD, conformément à l'art. 151-12 du code de l'urbanisme).

IV-2 - Autorisation de signature de la convention d'accompagnement avec le CAUE Var

Mme SCHANG présente la délibération. La commune du Castellet a entamé depuis fin 2020 la révision de son Plan Local d'Urbanisme.

La palette de couleurs utilisée jusqu'alors, qui détermine les tonalités que l'on peut utiliser pour les maisons (volets, etc.), est issue d'une étude du CAUE VAR, Conseil en Architecture, en Urbanisme et en Environnement. Organisme présent dans chaque département, qui assure des missions de service public pour la promotion et le développement de la qualité architecturale.

Nous avons sollicité son intervention pour mettre à jour cette étude afin de pouvoir l'intégrer en annexe du règlement du PLU.

Cette étude sera également l'occasion de travailler sur une charte pour la création et la transformation des devantures commerciales et des terrasses commerciales, ainsi que des clôtures. Celle-ci portera sur l'ensemble de la commune.

La participation financière qui sera demandée à la commune pour cette étude s'élève à 2 200 €. Ce montant est forfaitarisé en fonction du nombre d'habitants de la commune. La convention prendra effet à la date de sa signature pour une durée de cinq mois. L'idée étant d'arriver à ce que ce soit à peu près concomitant avec la fin du PLU.

Il vous est proposé d'approuver le projet de convention avec le CAUE VAR figurant en annexe, et d'autoriser Monsieur le Maire à signer ladite convention et tout document y afférent.

Mme LONG affirme que la palette actuelle n'est pas respectée.

Mme SCHANG remarque que la palette n'est pas adaptée au paysage.

Mme LONG demande si le règlement du PLU va avoir une orientation contemporaine.

Mme SCHANG remarque que c'est précisément la difficulté de l'élaboration d'un tel règlement qui gagne à être très précis et remarque une orientation très contemporaine actuellement sur les projets.

M. CARMELLO affirme qu'il faut créer des sanctuaires où les exigences sont très fortes, et d'autres lieux où l'air du temps pourrait s'exprimer. Il suggère aussi d'ajouter un architecte-conseil à la démarche pour discuter avec les pétitionnaires.

Mme SCHANG affirme que les avis des architectes divergent beaucoup.

(Adopté à l'unanimité)