

# RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DU CASTELLET

## Pourquoi réviser le PLU ?

Prescrit par délibération le 12 novembre 2019, le PLU poursuit les objectifs suivants :

- Redéfinir **les objectifs de développement urbain** et les besoins en équipements de la commune ;
- Confirmer **la qualité de vie et de l'environnement** de la commune en préservant les milieux naturels et le patrimoine architectural
- Mener une réflexion sur **l'évolution du secteur du Camp**
- Définir un véritable pôle multimodal à proximité du secteur autoroutier

L'objectif est d'aboutir à un PLU aux règles cohérentes avec les objectifs cités ci-dessus, **conforme aux réglementations et documents supra-communaux** en vigueur, et notamment avec le SCOT Provence Méditerranée.

## QU'EST-CE QU'UN PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) ?

Issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), le PLU est un **document stratégique et réglementaire** qui détermine, à l'échelle de la commune, **les grandes orientations d'aménagement et de développement pour les dix à douze prochaines années.**

Il se compose de 6 pièces :



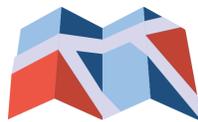
### Le rapport de présentation

Il comprend le diagnostic de la commune, les justifications des choix retenus et l'analyse des incidences sur l'environnement.



### Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Il expose les orientations politiques générales du PLU.



### Le zonage et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le plan de zonage divise la commune en 4 grandes zones : Urbaine (U), Agricole (A), Naturelle (N) et À Urbaniser (AU), possédant chacune leurs propres règles.

Les OAP se focalisent sur des secteurs bien précis pour orienter leur aménagement futur (nombre de logements attendus, densité minimale, formes bâties, traitement paysager et environnemental, desserte par les voies et les réseaux...)



### Le règlement écrit

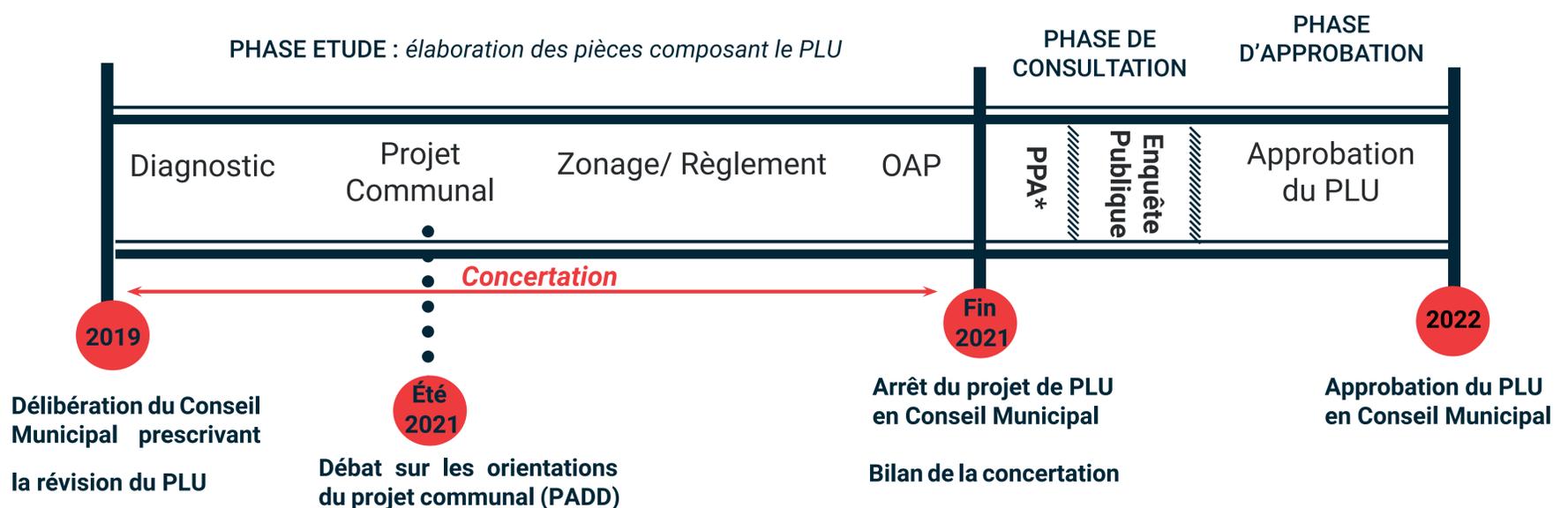
Le règlement écrit répond, pour chaque zone délimitée au plan de zonage, à trois grandes questions : que puis-je construire ? Comment le construire (dimensions, hauteurs, reculs...) ? Comment se raccorder aux réseaux (eau potable, eaux usées et pluviales, fibre optique...)?



### Les annexes

Servitudes, plan de prévention des risques (PPRI et PPRIF), assainissement et eau potable, etc.

## LE CALENDRIER



## INFORMEZ-VOUS ET PARTICIPEZ !

Plusieurs modalités de concertation sont mises en place :

- Des expositions aux grandes étapes du projet
- Des flashes spéciaux
- Un registre de concertation accessible à tous en mairie aux heures et jours d'ouverture
- Des réunions publiques au moment du PADD et de la traduction réglementaire du projet

**Vous pouvez écrire :** Mairie du Castellet  
Place du Champ de Bataille  
83330 LE CASTELLET

**ou adresser un mail à l'adresse suivante :**  
[urbanisme@ville-lecastellet.fr](mailto:urbanisme@ville-lecastellet.fr)

# RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DU CASTELLET

Quelques données sur les habitants du Castellet

**Plus de 5 000 habitants en 2020** et une croissance démographique accrue depuis 2016 (nombreuses opérations immobilières, notamment dans le hameau du Plan)

**Un accueil récent de jeunes ménages** sans enfants (environ 40% de jeunes de moins de 25 ans dans l'opération Terra Uva 1) et de ménages avec enfants

2 216 ménages fiscaux dont **55% imposés** (CA Sud Sainte-Baume : 59% / Dép. du Var : 52%) et **un revenu médian de 22 560 €**

De nouveaux arrivants au profil différent : hausse du niveau de diplôme, augmentation du nombre de cadres au détriment des agriculteurs et des employés...

## L'HABITAT AUJOURD'HUI AU CASTELLET

Le parc de logements du Castellet, qui a connu une forte croissance dans les années 1980 (création de lotissements) et plus récemment depuis 2016, comprend aujourd'hui plus de **3 100 logements**.

Ce parc se caractérise par :

- Une majorité de résidences principales, dont **30% sont situées dans les parcs résidentiels de loisirs** de la commune (Eden Park, Castellet Park, Bergerie...) et le camping des Arbouses suite à la sédentarisation de résidents jusqu'alors secondaires.
- **Un parc de résidences secondaires assez important** (environ 20% des logements totaux), témoignant de l'attractivité saisonnière du Castellet
- **Une diversification du parc de logements à l'oeuvre**, notamment depuis 2016 avec la construction d'une soixantaine de logements intermédiaires (*maisons en bande, maisons groupées*) et par près de 350 logements collectifs (opérations Terra Uva I et II)

En raison de son nombre d'habitants et de son intégration dans l'agglomération toulonnaise, Le Castellet est concerné par la loi SRU qui impose **25% de logements sociaux** au sein des résidences principales totales. Déclaré en carence en 2016 avec seulement 24 logements sociaux, Le Castellet a passé **un contrat de mixité sociale avec l'État** et fait l'objet de mesures fiscales.

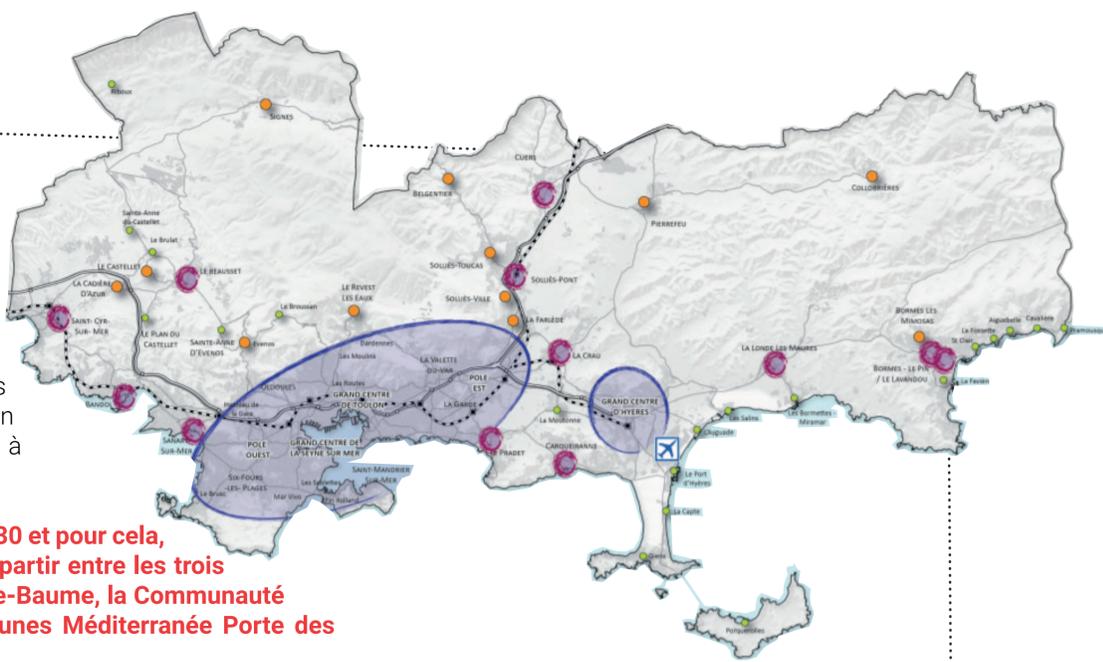
En février 2021, le Castellet compte plus de 260 logements sociaux.

## ZOOM sur le SCOT Provence Méditerranée

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) a été approuvé le 6 décembre 2019 sur 32 communes, dont Le Castellet.

Il s'agit d'un **outil de stratégie et de planification à l'échelle d'un bassin de vie** qui détermine, entre autres, des objectifs démographiques, de production de logements, de consommation foncière pour chaque commune et de densité minimale à respecter.

**Son ambition est d'accueillir 30 000 nouveaux habitants d'ici 2030 et pour cela, de créer 3 500 logements par an d'ici 2030, dont 40% sont à répartir entre les trois intercommunalités : la Communauté d'Agglomération Sud Sainte-Baume, la Communauté de Communes Vallée du Gapeau et la Communauté de Communes Méditerranée Porte des Maures.**



L'armature territoriale	Les infrastructures de transport
Coeur métropolitain	Autoroute et échangeur existant ou projeté
Pôle intercommunal	Itinéraire routier principal
Pôle communal	Voie ferrée
Pôle de proximité (non exhaustive)	Gare
	Aéroport de Toulon - Hyères

## HABITAT ET PLU

Le PLU se donne un **objectif démographique** à atteindre dans les douze ans, et fixe en conséquence, **un nombre de logements à créer**.

Cette objectif doit tenir compte **des capacités d'accueil de la commune** en termes d'équipements et de réseaux (eau potable, assainissement...).

Il s'inscrit dans une logique de **réduction de la consommation foncière**, de **préservation des terres agricoles et naturelles** et de **protection de la population face aux risques**.

# RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DU CASTELLET

## Quelques données sur l'environnement

Le Castellet appartient au **Parc Naturel Régional (PNR) de la Sainte Baume** comprenant : 26 communes, 58 500 habitants, 219 espèces animales protégées et 3 sites Natura 2000 (aucun sur la commune du Castellet).

Le SCOT Provence Méditerranée identifie **plusieurs éléments naturels d'importance à préserver** : le réseau jaune (espaces agricoles), une coupure agro-naturelle (a), les vignes en tant que site d'intérêt paysager (4).



## ENVIRONNEMENT ET PLU

Les orientations générales du PLU et les choix d'aménagement doivent s'inscrire dans une logique de **réduction de la consommation foncière**, de **préservation des terres agricoles et naturelles** et de **protection de la population face aux risques**.

Dans le cadre de la révision du PLU, un état initial de l'environnement a été réalisé afin de **mettre en évidence les secteurs les plus sensibles** en termes de biodiversité, de paysage ou encore de risques (feux de forêts, zones inondables...)

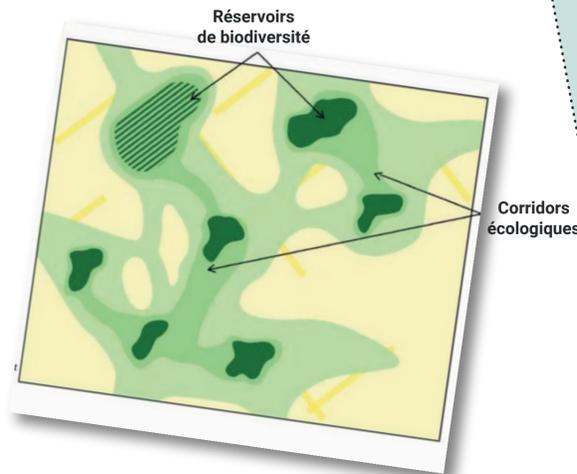
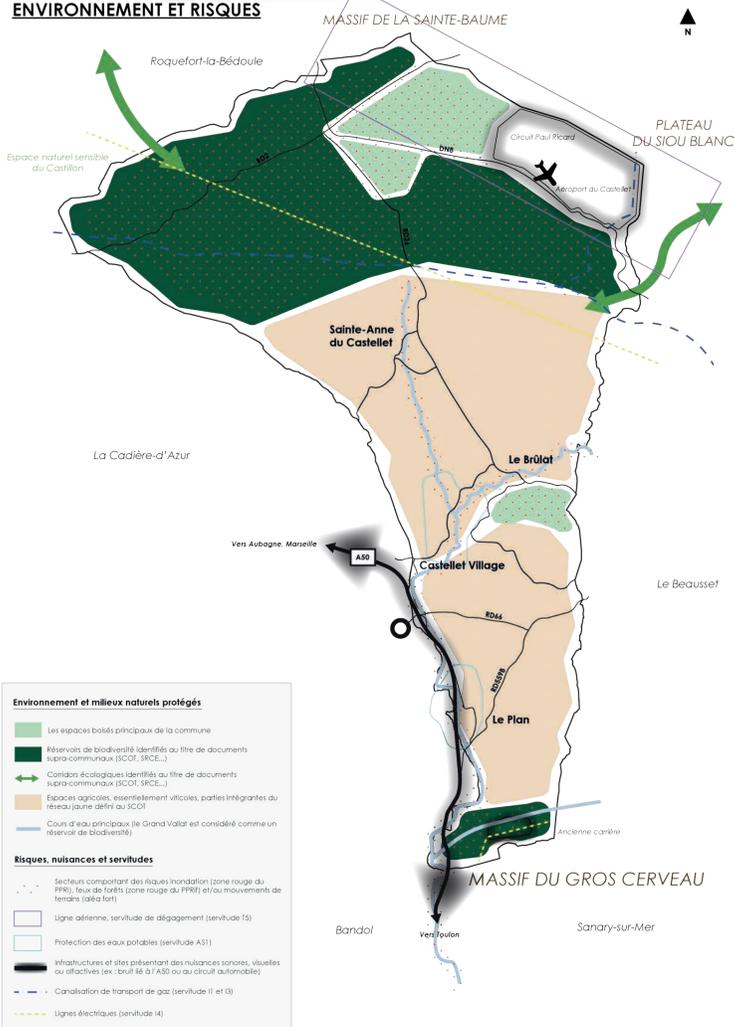
Une fois le projet élaboré, celui-ci devra expliciter **l'impact des choix d'aménagement sur ces secteurs** et les mesures conservatoires mises en œuvre.

### Qu'est-ce que la Trame Verte et Bleue ?

Affirmée au tournant des années 2000 à l'occasion des lois Grenelle I et II, la Trame Verte et Bleue (TVB) est un outil d'analyse et de préservation visant à **réduire la fragmentation des habitats naturels**.

Elle se constitue de **réservoirs de biodiversité** (espaces où la biodiversité est la plus riche et servant d'habitat) de **corridors** (assurant les déplacements des espèces).

### ENVIRONNEMENT ET RISQUES



Parmi les secteurs les plus sensibles du Castellet, on peut retenir :

- **Le plateau et les coteaux au nord** concernés à la fois par des enjeux environnementaux (forêts, bruyère, garrigues, faune endémique...), paysagers (PNR Sainte-Baume) et liés aux risques (feux de forêts) ;
- **Les cours d'eau de la Ragle et du Grand Vallat**, ainsi que leurs abords, constitutifs du réseau hydrographique de la commune et présentant un fort risque d'inondation ;
- **L'extrémité sud du territoire, le Massif du Gros Cerveau** où l'on retrouve des espaces boisés, un réseau hydrographique complexe et des zones humides.

## RISQUES ET NUISANCES

Le Castellet est soumis à **plusieurs risques naturels** : inondation, feux de forêts, mouvements de terrains, retrait-gonflement des argiles ; et **des risques technologiques** liés au transport de matières dangereuses (gazoduc, axes routiers).

**Certains risques font l'objet de Plans de Prévention des Risques qui s'imposent au PLU.**

Ces documents ont un impact non négligeable sur le PLU : les zones rouges PPR Inondation et Incendies de Forêts couvrent 57% du territoire communal.

Il est aussi question de **santé humaine** avec la prise en compte dans les choix d'aménagement des **nuisances sonores** et de la **qualité de l'air** (autoroute et grands axes routiers, aérodrome, circuit automobile...), et plus généralement des **conséquences du changement climatique** sur nos territoires (hausse des températures, événements climatiques plus sévères...)



Quelques exemples de la faune et flore typiques des milieux naturels du Castellet

# RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DU CASTELLET

## Quelques données sur l'emploi et l'économie locale

1 558 actifs ayant un emploi recensés en 2017

1 184 emplois sur la commune, en hausse depuis 2007

Malgré la présence d'emplois locaux, seulement 25% des actifs travaillent sur la commune. Le Castellet reste dépendant des pôles d'emplois voisins (Toulon, Marseille).

Des déplacements journaliers importants, principalement en direction des communes de l'agglomération toulonnaise et de la commune voisine du Beausset.

643 entreprises recensées sur la commune en 2018, dont près de 40% dans le secteur tertiaire, confirmant ainsi la vocation touristique du Castellet.



## ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE

En plus de l'habitat, le PLU s'intéresse à d'autres aspects de l'attractivité du territoire :



### Les activités économiques

Emploi, entreprises locales, secteurs d'activités principaux de la commune...



### Les équipements publics et d'intérêt général

Dans les domaines administratifs, de l'éducation, de la santé...



### Les mobilités

Grands axes routiers, transports en commun, mobilités douces...

## Deux secteurs économiques majeurs :

### La viticulture

- Les espaces cultivés représentent environ 23% du territoire et **90 à 95% de ces terres sont dédiés à la viticulture.**
- L'activité est soutenue par **2 grandes aires d'appellation** : l'AOC Bandol et l'AOC Côtes de Provence, portée par une soixantaine de viticulteurs et deux caves coopératives.

### Tourisme

- De nombreux atouts** : une position géographique stratégique (accessibilité avec l'A50, proximité de pôles urbains et de stations balnéaires...), des richesses patrimoniales diverses (vignoble, village médiéval perché) et un pôle d'attraction (circuit Paul Ricard).
- Le Castellet dispose d'une **offre d'hébergement importante** (campings, hôtels, chambres d'hôtes, meublés et gîtes d'étapes...)
- Un développement de l'agritourisme** : « route des vins de Provence », label « Vignobles et découvertes », « Bienvenue à la ferme », ...

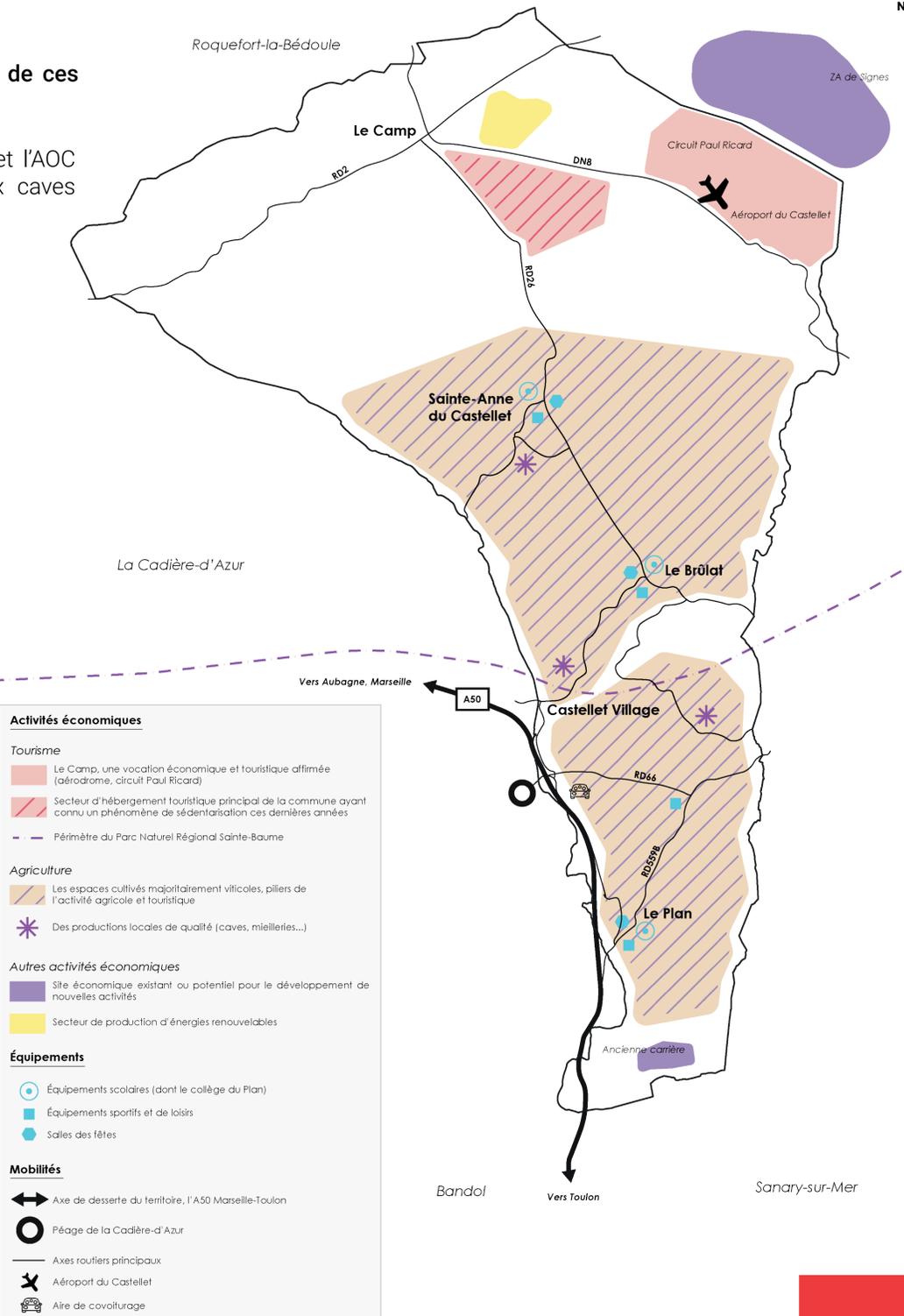
## Une commune accessible et relativement bien connectée :

- Un axe majeur** : l'A50 Marseille - Toulon, **une sortie de péage proche** (La Cadière-d'Azur) et un maillage de routes départementales
- Une forte dépendance à la voiture individuelle** : elle représente 87% des moyens de déplacements utilisés pour se rendre au travail en 2017. On compte près de **900 places de stationnement** sur la commune et **une aire de covoiturage.**
- Une faible desserte en transports en commun** (3 lignes + lignes scolaires) **et en voies ferrées** (gare la plus proche à Saint-Cyr et Bandol, et gare TGV à Toulon et Marseille)

## De nombreux équipements publics, surtout scolaires

- 3 écoles** : au Brûlat, à Sainte-Anne et au Plan et **1 collège** créé en 2007 (358 élèves, capacité de 700 élèves)
- Des équipements de santé** : 2 médecins généralistes, 1 pharmacie et un espace santé (dentiste, osthéo, kinésithérapeute...)
- Plusieurs équipements sportifs** : plateaux polyvalents, gymnase, salle d'arts martiaux, courts de tennis, boulodromes, aires de jeux...

## ATTRACTIVITÉ TERRITORIALE



# RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DU CASTELLET



Quelques données sur l'environnement, le paysage et le patrimoine

Les espaces agricoles et naturels représentent **90% du territoire communal**.

Depuis les incendies de l'été 2001, les forêts du Castellet sont caractérisées par **le maquis et la garrigue**.

Entre 2010 et 2020, **77 hectares ont été artificialisés**, dont environ :

- 20 ha pour l'habitat ;
- 54 ha pour les activités économiques ;
- 2,4 ha pour les besoins de l'activité agricole

## PAYSAGES DU CASTELLET

Une étude menée en 2016 a permis d'identifier **3 grandes entités paysagères** :

### LE PLATEAU

Partie nord du Castellet appartenant au **massif de la Sainte-Baume**, essentiellement composée de forêts et de garrigues. Une partie du plateau est identifiée en tant que **réservoir de biodiversité** au titre du SCOT.

À partir des années 1960, **le Plateau est progressivement urbanisé** : aérodrome, circuit Paul Ricard, hôtels et parcs résidentiels, parc photovoltaïque...

### LA PLAINE

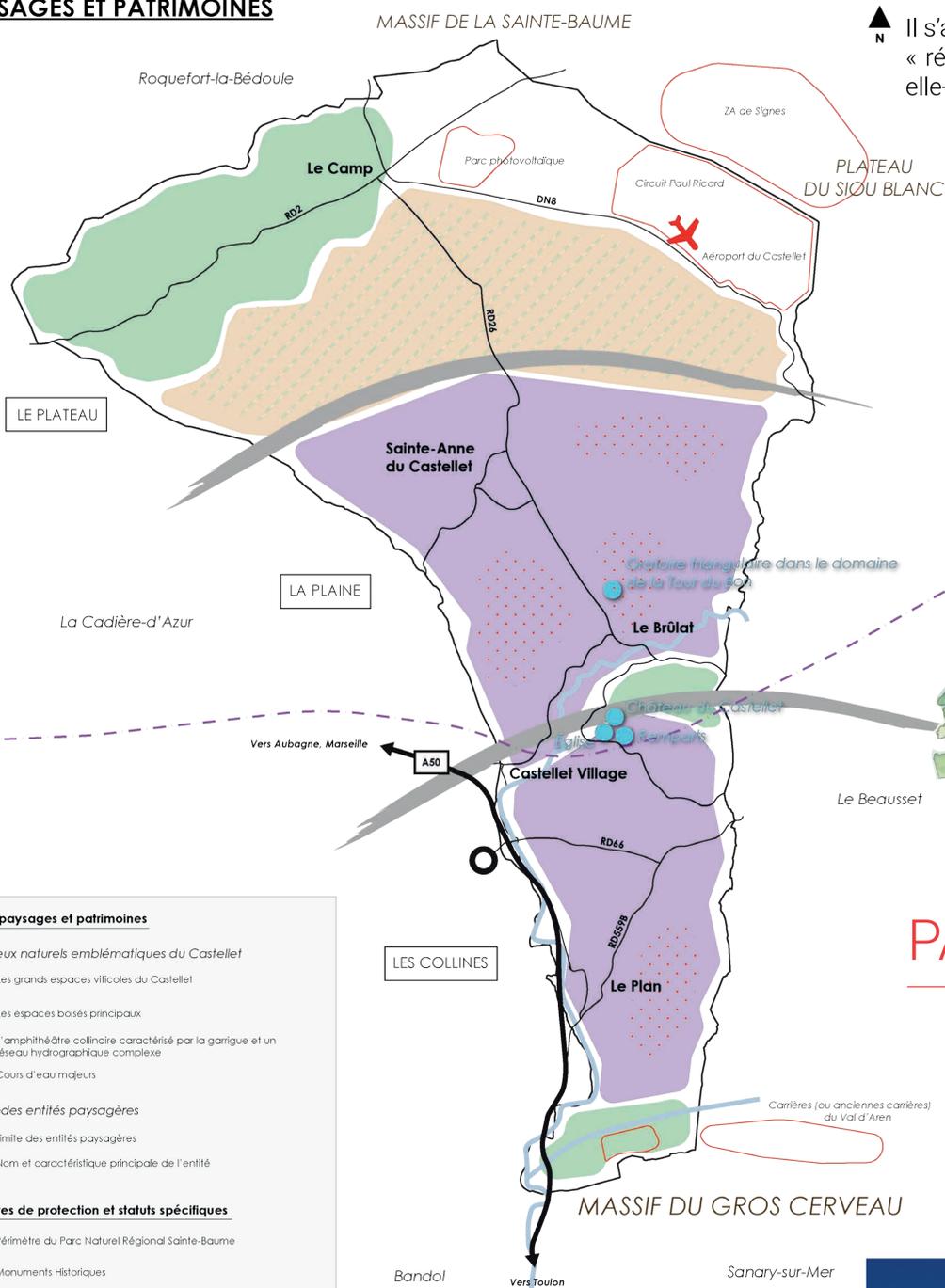
La plaine supporte essentiellement des activités agricoles. Son paysage est marqué par **la vigne et les oliveraies**.

▲ Il s'agit d'un secteur fléché par le SCOT comme constitutif du « réseau jaune » et en tant que **coupure agro-naturelle à préserver**. La vigne elle-même est identifiée comme « site d'intérêt paysager ».

### LES COLLINES

Tiers sud du Castellet, les collines sont marquées par l'alternance de terres agricoles, d'espaces forestiers et **un étalement urbain important** (La Régie, Le Pont d'Antis, le Réal Martin...)

## PAYSAGES ET PATRIMOINES



### La Charte du Parc Naturel Régional Sainte-Baume

Issue d'une large concertation entre les acteurs du territoire, la Charte du PNR Sainte-Baume est le contrat moral qui fixe **les objectifs et méthodes de travail du Parc**.

Ex : sur le plateau du Castellet, requalifier la traversée urbaine du hameau du Camp et l'intégration paysagère des campings (charte p.71)

**Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec la charte du PNR.**

## PATRIMOINES ET ARCHITECTURE

- **4 Monuments Historiques** : le Château, l'Église, les vestiges des fortifications, l'oratoire triangulaire dans le domaine de la Tour du Bon
- **1 site inscrit** : le village du Castellet, labellisé « Village de caractère »

On peut aussi citer : **le patrimoine rural** (bastide, fours à chaux, moulins...) et **religieux** (chapelles, oratoires...)

**Milieux, paysages et patrimoines**

Des milieux naturels emblématiques du Castellet

- Les grands espaces viticoles du Castellet
- Les espaces boisés principaux
- L'amphithéâtre collinaire caractérisé par la garrigue et un réseau hydrographique complexe
- Cours d'eau majeurs

Les grandes entités paysagères

- Limite des entités paysagères
- Nom et caractéristique principale de l'entité

Périmètres de protection et statuts spécifiques

- Périmètre du Parc Naturel Régional Sainte-Baume
- Monuments Historiques

« Obstacles » et éléments marquants du paysage

- Un habitat très dispersé (risque de mitage des espaces viticoles)
- Des infrastructures ou des traces d'anthropisation importantes, notamment sur le Plateau

Château du Castellet et église classés  
Source : Ministère de la Culture

