

Étude :	Révision générale du PLU – commune du CASTELLET		
Objet de la réunion :	Réunion publique n°2 – présentation de la traduction réglementaire du projet communal		
Date & lieu :	07-07-2022 à 18h30	Salle des fêtes – hameau de Sainte-Anne	
Rédacteur :	Christelle VINCENT	Nombre de pages :	12
Diffusé le :	18-07-2022		

#### ▪ Objet de la réunion

- **Présentation de la traduction graphique et réglementaire du projet communal aux habitants (réunion publique n°2)**

Plus de 80 personnes ont participé à la seconde réunion publique organisée le 7 juillet 2022 à 18h30 à la salle des fêtes du hameau de Sainte-Anne.

#### ▪ Déroulé de la réunion

En introduction Mr René CASTELL, Maire de la commune, a rappelé l'enjeu de cette révision du PLU qui détermine l'avenir urbanistique de la commune pour les 10 années à venir. Il s'agit de faire évoluer la commune du Castellet dans un contexte foncier compliqué en préservant la beauté des paysages, l'agriculture, tout en favorisant une dynamique de vie et de territoire, d'accès au logement et de préservation du lien social. Ces enjeux sont quelquefois contradictoires mais ce qui doit nous guider avant tout c'est l'intérêt collectif.

Madame SCHANG, Adjointe à l'Urbanisme a ensuite rappelé que la précédente réunion publique PLU consacrée à la présentation du projet communal, appelé Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) avait eu lieu le 25 Novembre 2021. Les documents relatifs à cette réunion sont en ligne sur le site internet de la commune. Il en sera de même prochainement pour les documents présentés ce jour.

La présentation a été organisée en 4 points :

- Un rappel synthétique du projet communal
- La présentation du zonage et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Un zoom sur les prescriptions réglementaires
- Le calendrier des échéances à venir

Suite à cette dernière, la parole a été laissée au cabinet VERDI, bureau d'études accompagnant la commune dans la procédure de révision du PLU ; représenté par Christelle VINCENT.

#### 1. Rappel du projet communal

La réunion a débuté par un rapide rappel du projet communal, ce dernier ayant fait l'objet d'une réunion publique spécifique (se reporter au compte-rendu de la 1<sup>ère</sup> réunion publique organisée le 25-11-2021).

Il a notamment été rappelé les objectifs démographique : + 1,35% entre 2020 et 2032 ; accueil de 500 logements (neufs + réhabilitations) ; concentration du développement au sein de l'enveloppe bâtie des 5 hameaux principaux de la commune (Le Camp, Ste Anne, Le Brûlat, le village et Le Plan) ; besoin d'environ 15 ha à vocation d'habitat.

Cette introduction a également eu pour objet de rappeler aux habitants le contexte réglementaire contraint et notamment de faire un zoom sur la récente loi Climat et Résilience, promulguée le 22 août 2021. Cette dernière s'applique à l'ensemble du territoire national et vise à limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Elle pose un objectif principal : le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050. Un objectif intermédiaire est défini à l'horizon 2031 : diviser par 2 le rythme de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers observés sur la période 2011-2021.

La révision du PLU du Castellet s'inscrit dans cet objectif intermédiaire.

## 2. Présentation du zonage et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Suite à ce rappel réglementaire, la réunion s'est poursuivie par la présentation des pièces graphiques et réglementaires du projet de PLU.

Avant cette présentation, il a été rappelé que trois outils permettent de traduire le projet communal (PADD) :

- Le zonage (ou règlement graphique) : ce dernier divise le territoire communal en 4 grandes zones :
  - o Les zones Urbanisées dites « U » - il s'agit de secteurs déjà urbanisés, constituant les enveloppes bâties principales. Ces secteurs sont desservis par les réseaux et directement constructibles. Des constructions sont possibles dans les dents creuses (terrains nus non bâtis) ; les divisions parcellaires (grands terrains pouvant potentiellement se diviser) ou encore via des opérations de réhabilitations ou de renouvellement urbain (démolition/reconstruction).
  - o Les zones A Urbaniser dites « AU » - il s'agit de secteurs fléchés comme constructible à court, moyen ou long terme. On distingue :
    - Les zones 1AU : constructibles à court/moyen termes sous réserve de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et qu'une opération d'ensemble soit réalisée.
    - Les zones 2AU : constructibles à long termes – il s'agit de secteurs non desservis par les réseaux ou marqués par des contraintes ; leur ouverture à l'urbanisation nécessite une modification ou une révision du PLU.
  - o Les zones Agricoles dites « A » - elles recouvrent les parcelles exploitées mais également des groupes de constructions ou habitations isolées pour lesquelles une évolution modérée est autorisée (extensions et annexes)
  - o Les zones Naturelles dites « N » - elles recouvrent les parcelles boisées et/ou présentant un enjeu paysager ou environnemental. Tout comme la zone A, la zone N comprend des groupes de constructions ou habitations isolées pour lesquelles une évolution modérée est autorisée (extensions et annexes).
- Le règlement écrit : pour chaque zone du PLU, ce document vient préciser « les règles du jeu » et répond à trois grandes questions :
  - o Qu'est-ce que j'ai le droit de construire ? (destinations et sous-destinations interdites ou autorisées sous conditions ; obligation éventuelle de mixité sociale)
  - o Comment je dois construire ? (implantation par rapport à la voirie ; aux limites séparatives ; hauteur ; emprise au sol ; aspect extérieur de la construction...etc.)
  - o Comment je me raccorde ? (accès ; desserte par les réseaux)
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : il s'agit d'une pièce nouvelle par rapport au PLU actuel. Elle est obligatoire pour toutes les zones A Urbaniser (1AU) et peut également être mise en place sur des zones urbanisées (U). Cette pièce répond à deux objectifs :

- Elle permet d'une part de faire un zoom sur des secteurs stratégiques et de fixer « les règles du jeu » en cas de constructions. Elle vient préciser : combien de logements sont attendus (densité) ; la façon dont le secteur doit être desservi par la voirie/ les réseaux ; quelles sont les formes d'habitat attendues (maison individuelle ; habitat intermédiaire ; petit collectif ....) ... etc.  
Il est précisé que l'OAP prend la forme d'un schéma de principe (il ne s'agit pas d'un plan masse ; ce schéma est donné à titre d'exemple pour illustrer les grands principes) et d'une partie écrite précisant les grandes orientations attendues. Cette pièce est opposable aux demandes d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager).
- Elle permet d'autre part de faire un zoom sur certaines thématiques ; exemple : la mobilité ; la trame verte et bleue ; le patrimoine ... et de définir des préconisations sur un périmètre élargi (l'OAP thématique peut couvrir la totalité de la commune).

Suite à cette explication « théorique », une présentation des pièces graphiques et réglementaires de la commune du Castellet a été réalisée :

### Règlement graphique :

#### Zones U et AU :

##### ➤ *Vocation habitat*

Le projet de PLU prévoit la délimitation de 3 types de zones U à vocation d'habitat et de deux types de zones AU :

- **La zone UA** qui correspond spécifiquement au village perché ; ce dernier étant marqué par des enjeux patrimoniaux/architecturaux.
  - La zone UA comprend un **sous-secteur UAe** correspondant à un espace public « le jardin du oui » dont le projet consiste à valoriser cet espace d'un point de vue paysager (exemple : théâtre de verdure).
- **La zone UB** qui correspond aux cœurs historiques des 4 autres hameaux principaux : Le Camp ; Ste Anne ; Le Brulat et Le Plan. Ces zones sont marquées par une implantation en ordre continu ou semi-continu, une mixité des fonctions (habitat, équipements, services/commerces...) et par des hauteurs de type R+2.
  - La zone UB comprend un **sous-secteur UB\*** correspondant à un tènement situé en entrée Sud-Est du Brulat. Il s'agit de permettre une implantation à l'alignement mais de limiter la hauteur à R+1 afin de ne pas créer un « effet masse » en entrée de hameau.
- **La zone UC** qui correspond aux extensions de cœur de hameaux ; à dominante résidentielle et souvent pavillonnaire. Cette zone est marquée par de l'habitat peu dense, une dominante à vocation d'habitat et des hauteurs de type R+1.
  - Il est précisé que la zone UC comprend des sous-secteurs spécifiques :
    - **UC1** : sous-secteur délimité sur une partie du hameau du Plan concerné par des formes bâties plus denses et des hauteurs de type R+2
    - **UC1\*** : sous-secteur délimité sur une parcelle communale située à proximité de la salle des fêtes de Ste Anne dont le projet consiste à autoriser une implantation à l'alignement et à assouplir globalement les règles de prospect afin de permettre la réalisation d'une opération 100% sociale
    - **UC2** : sous-secteur délimité sur une partie du hameau du Plan correspondant à la partie Ouest de l'opération Terra Uva. Cette dernière est concernée par de l'habitat collectif de type R+3 et par la présence de commerces en rez-de-chaussée.

Au-delà de ces zones urbanisées (U), le projet de PLU prévoit la délimitation de zones A Urbaniser correspondant aux principaux secteurs d'extension ou à des gisements fonciers importants situés au cœur des enveloppes bâties. Il est distingué :

- Les zones 1AU directement constructibles sous réserves de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) mises en place et de réaliser des opérations d'aménagement d'ensemble.  
Le projet prévoit des **zones 1AUC** dont les densités, formes urbaines et hauteur se rapprochent de la zone UC (un effort de densification est toutefois réalisé) et des **zones 1AUB** dont les densités, formes urbaines et hauteurs se rapprochent de la zone UB.

- Les **zones 2AU** qui constituent des réserves foncières et qui ne pourront être urbanisables qu'après évolution du PLU (modification/révision) et sous réserve de l'évolution du PPRIF).

➤ *Vocation équipement*

Le projet de PLU prévoit la délimitation de **zones UE** correspondant aux principaux secteurs d'équipements de la commune (collège, salle des fêtes, parkings publics du village perché...Etc.)

➤ *Vocation activités*

En matière de développement économique, le projet de PLU prévoit la délimitation :

- D'une **zone UD** qui correspond au secteur du circuit et des complexes hôteliers.
- D'une **zone UDp** qui correspond au parc photovoltaïque
- De zones **2AUD** qui constituent des réserves foncières. De la même façon que pour la zone 2AU à vocation d'habitat, il est proposé la délimitation de deux zones 2AUD non directement constructibles du fait du risque incendie (zone rouge du PPRIF). Une zone correspond au projet de développement du parc photovoltaïque (12 ha) et au projet d'aménagement d'une petite zone artisanale (9,5 ha) et une autre zone correspond à des projets privés (13 ha)

Une présentation du projet de zonage hameau par hameau a été effectuée. Ce zoom a permis de présenter le règlement graphique mais également le potentiel de développement de chaque hameau (nombre de logements estimés) ainsi que les objectifs de mixité sociale.

### Hameau du Camp

[Se reporter au support de la réunion publique pour consulter le projet de zonage](#)

Le projet prévoit un classement en zone UB de la partie « existante et historique » du hameau et une zone 2AU correspondant au potentiel de développement en extension.

Il est précisé que le hameau du Camp présente de nombreux enjeux de développement : présence de la ZA de Signes ; du circuit automobile et des complexes hôteliers ; présence de campings et des PRL. Il est rappelé que les PRL abritent de nombreuses résidences principales (en 2020, sur 1044 habitations au sein des trois PRL 691 sont déclarées fiscalement comme des résidences principales).

Aussi, en lien avec les réflexions portées dans le cadre des ateliers du territoire sur le plateau du Camp, il est proposé un développement à long terme au niveau du croisement entre les RD2 et RDN8. Il s'agit de faire du secteur du Camp « un véritable 5<sup>ème</sup> hameau ».

Toutefois, ce secteur est marqué par des risques naturels et notamment par le PPRIF et une zone rouge inconstructible. Aussi, la zone 2AU a pour but d'indiquer la volonté de développement de la commune mais la nécessité de procéder à une évolution du PPRIF.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été délimitée sur la zone 2AU. Il s'agit d'indiquer les grands principes lors de son ouverture à l'urbanisation :

- Opération mixte (habitat/ équipements/ services)
- Mixité des formes urbaines
- Gradation des hauteurs → R+2 à proximité de la zone UB et R+1 en direction des campings et PRL
- Développement de connexions modes doux entre le secteur des campings/PRL et la zone UB



- Mixité sociale → 50% de logements sociaux

*Se reporter au support de la réunion publique pour consulter le projet d'OAP*

Le hameau du Camp est également fléché pour le développement économique. Le projet de zonage délimite :

- Une **zone UD** qui correspond au secteur du circuit ; des complexes hôteliers...etc.
- Une **zone UDp** qui correspond au secteur du parc photovoltaïque
- Des **zones 2AUD** qui correspondent :
  - o D'une part au projet d'extension du parc photovoltaïque et de création d'une petite zone artisanale
  - o D'autre part à un secteur faisant l'objet de projets privés en lien avec les activités économiques du plateau

Ces deux secteurs étant concernés par le PPRIF (zone rouge), ils font l'objet d'un classement en zone 2AUD.

#### Hameau de Ste Anne

*Se reporter au support de la réunion publique pour consulter le projet de zonage*

Le projet de zonage prévoit un classement en zone UB de la partie historique du hameau et en zone UC de la partie extension résidentielle. Un sous-secteur UC1\* a été délimité à proximité de la salle des fêtes visant à permettre une opération 100% logements sociaux. Le sous-secteur a pour but d'autoriser des souplesses dans l'implantation des constructions (implantation libre) ; l'emprise au sol (non réglementée) ou encore les hauteurs (R+2). Des zones 1AUC ont été délimitées sur les secteurs d'extension et/ou gisements principaux.

4 OAP ont été définies : 2 concernent les zones 1AUC et visent à s'assurer du respect des objectifs de densification, diversification des formes urbaines et mixité sociale ; 2 autres concernent des secteurs de densification situés en zone UB (une dent creuse et un secteur de renouvellement urbain potentiel).

*Se reporter au support de la réunion publique pour consulter les projets d'OAP*

#### Hameau du Brûlat

*Se reporter au support de la réunion publique pour consulter le projet de zonage*

Le projet de zonage prévoit, tout comme le hameau de Ste Anne, une zone UB correspondant au village-rue (tissu historique) et une zone UC correspondant aux extensions pavillonnaires. Un sous-secteur UB\* a été délimité en entrée Est du hameau. Il s'agit de permettre l'implantation de constructions à l'alignement mais de limiter la hauteur à R+1.

Des zones 1AUC et 1AUB ont été délimitées correspondant aux principaux secteurs de développement en extension.

3 OAP ont été mises en place sur le hameau du Brûlat ; correspondant aux trois secteurs classées en zone 1AU.

*Se reporter au support de la réunion publique pour consulter les projets d'OAP.*

#### Le village perché

*Se reporter au support de la réunion publique pour consulter le projet de zonage*

Le village du Castellet fait l'objet d'un zonage spécifique UA. Il s'agit de définir des préconisations architecturales et paysagères strictes, en lien avec les enjeux du site (site inscrit, MH...). Un sous-secteur UAe a été délimité

correspondant au « jardin du oui » : espace public. Le projet consiste à valoriser ce dernier (ex : création d'un théâtre de verdure).

Une zone UC a également été délimitée correspondant au tissu pavillonnaire situé au sud du village. Les deux parkings (Cros du Loup + La Ferrage) ont quant à eux été classés en zone UE.

### **Hameau du Plan/Pont d'Antis**

*Se reporter au support de la réunion publique pour consulter le projet de zonage*

Le Pont d'Antis fait l'objet d'un classement en zone UC. Il est précisé que ce secteur a fait l'objet de plusieurs permis d'aménager comptabilisés dans les besoins 2021-2032.

Ce secteur fait l'objet d'une OAP correspondant à une dent creuse.

*Se reporter au support de la réunion publique pour consulter le projet d'OAP.*

Le hameau du Plan fait, quant à lui, l'objet d'un classement en :

- Zone UB pour la partie historique
- Zone UC pour les extensions pavillonnaires/résidences
- Zone UC1 pour les quartiers marqués par des formes urbaines plus denses et des hauteurs de type R+2
- Zone UC2 pour une partie de l'opération Terra Uva (hauteur de type R+3 + mixité fonctionnelle).
- Zone 1AUC pour les gisements/secteurs d'extension situés chemin de la Régie

5 OAP sont mises en place permettant d'encadrer des divisions parcellaires potentielles ; un site de renouvellement urbain ainsi que des sites d'extension.

*Se reporter au support de la réunion publique pour consulter les projets d'OAP.*

### **Bilan du projet de PLU à vocation d'habitat**

In fine, le projet de PLU permet l'accueil de 582 logements dont 487 logements à court/moyen termes et 95 logements à long terme (zone 2AU). 273 logements sociaux sont programmés représentant 47% de la production de logements.

En termes de consommation d'espaces, 16,5 ha à vocation d'habitat sont fléchés dont 8,5 ha correspondant à l'étude de densification et 8 ha aux secteurs d'extension.

**Un premier temps d'échanges** a été réalisé suite à la présentation des zones U et AU et des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- ❖ Lors de la 1ère réunion publique vous aviez indiqué que les chiffres INSEE pris en compte actuellement étaient faux ; aussi comment avez-vous calculé les 1,35% de croissance et les 500 logements ?
  - Il a été précisé que la projection utilisée pour le projet communal s'appuie sur les données Fiscales recensant le nombre de logements (données des impôts). Ce point a été validé avec les Personnes Publiques Associées (représentant de l'État, de l'Agglomération, du SCoT... etc.). La difficulté rencontrée sur l'incomplétude des chiffres du recensement INSEE n'a donc pas d'incidences sur ce point.

- ❖ Plusieurs habitants ont demandé des zooms sur les hameaux du Pont d'Antis ; du Plan et du Camp.
  - Les slides relatives à ces hameaux ont été représentées et précisées pour répondre à ces demandes.
- ❖ Le zonage proposé sur le secteur du Camp laisse à penser que le zonage du PPRIF peut évoluer. Quelles sont les critères pour qu'un secteur passe d'un zonage rouge (inconstructible) à un zonage bleu (construction sous conditions) ou blanc (absence de risques) ?
  - Le bureau d'études et Mme Schang précisent qu'une révision du PPRIF est actuellement en cours. Elle est portée par les services de l'État. Toutefois le temps de révision du PPRIF est plus long que celui du PLU. Aussi, dans l'attente du futur PPRIF, il est proposé d'inscrire les potentiels projets de développement (résidentiel ou économique) sur le secteur du Camp. Dans l'attente du résultat du futur PPRIF, ces secteurs sont classés en zone 2AU (réserve) et ne pourront être ouverts à l'urbanisation que si le risque est atténué ou levé. Afin qu'une évolution du PPRIF soit possible, une défendabilité des secteurs doit être assurée. Cette dernière repose sur plusieurs critères : présence de poteaux incendie ; nature du sol ; type de végétation ... les modalités de mise en œuvre de la défendabilité doivent être travaillées avec les services de l'Etat et le SDIS (pompiers).
- ❖ Le projet de zonage du PLU tient-il compte des projets de l'État sur le plateau du Camp ?
  - Le bureau d'études précise que lors de l'élaboration d'un document d'urbanisme, l'État transmet à la collectivité un document appelé : Porter à Connaissance (PAC). Ce dernier rappelle les principaux enjeux sur le territoire et mentionne, si nécessaire, les projets d'intérêt national et les réserves foncières associées. Dans le cadre du projet de PLU du Castellet, aucune demande n'a été formulée par les services de l'Etat.
  - Mme Schang précise que lors de la réunion de présentation des pièces réglementaires aux Personnes Publiques Associées (PPA), aucune remarque n'a été formulée, sur ce point, par les services de l'Etat.
- ❖ Si une évolution du PPRIF est potentiellement envisageable, pourquoi ne prévoit-on pas un développement plus important sur le secteur du Camp ; d'autant que ce dernier est identifié par le SCoT comme secteur de développement résidentiel et économique ?
  - Le bureau d'études précise que la révision du PLU s'inscrit dans un cadre réglementaire contraint et rappelle les objectifs de la Loi Climat et Résilience présentés en début de réunion. Aussi, il n'est pas possible d'inscrire de nombreuses surfaces constructibles (objectif de réduction de 50% par rapport à la période 2011-2021). Par ailleurs, le secteur du Camp est concerné par de nombreux enjeux environnementaux : présence de plusieurs périmètres naturalistes ; de réservoirs de biodiversité identifiés par le Parc Naturel Régional (PNR)... Par ailleurs, le bureau d'études précise que le secteur du Camp est concerné par des enjeux de préservation des nappes d'eau souterraines. Une étude a été réalisée par le Parc. Afin de préserver ces nappes qui alimentent un vaste secteur (jusqu'à Port Miou), les nouvelles constructions (résidentielles ou économiques) sont, dans la mesure du possible, à proscrire. Le classement de la zone du Camp en zone 2AU est toléré car son urbanisation permettra d'améliorer la desserte par les réseaux du secteur (assainissement collectif ; gestion des eaux pluviales).
- ❖ Pourquoi le hameau de Sainte-Anne fait l'objet d'une zone UC1\* spécifique ?
  - Une zone UC1\* a été délimitée sur un secteur, propriété communale, à proximité de la salle des fêtes de Sainte-Anne. Il s'agit de permettre un programme 100% logements sociaux et d'apporter des souplesses dans l'implantation de la construction compte-tenu de la taille réduite de la parcelle et de sa configuration. Aussi, pour ce secteur, l'implantation est laissée libre, l'emprise au sol n'est



*pas réglementée et la hauteur maximum est de R+2 (contre R+1 en règle générale dans la zone UC).*

- ❖ Pouvez-vous confirmer que le terrain qui faisait l'objet d'un projet d'antenne est classé en zone constructible UC ?
  - *Mme Schang confirme qu'il est envisagé que la parcelle soit classée en zone constructible UC, étant précisé qu'une partie de la parcelle serait concernée par un Emplacement Réservé. La proposition à l'opérateur de téléphonie d'une solution alternative reste d'actualité*
  
- ❖ Plusieurs habitants expriment leur inquiétude vis-à-vis de la production importante de logements sociaux prévus dans le cadre du futur PLU. Prend-t-on en compte le cas particulier des PRL ?
  - *Le bureau d'études et Mme Schang rappellent que la commune est concernée par des obligations réglementaires (taux de 25%). Le projet de PLU vise à témoigner des efforts de la collectivité afin de répondre aux objectifs réglementaires ; sans toutefois les atteindre (cela signifierait que 100% de la production de logements doit être affectée à des logements sociaux).*
  - *Mme Schang rappelle le discours prononcé sur les logements sociaux lors de la 1<sup>ère</sup> réunion publique et rappelle que beaucoup d'enfants de castellans peuvent prétendre à des logements sociaux.*
  - *Concernant les PRL : ces derniers ne sont pas considérés par les services de l'Etat comme des logements sociaux. Toutefois, à chaque réunion avec les Personnes Publiques Associées et dans les justifications du PLU, il est rappelé le cas particulier des PRL.*  
*Il est précisé que lors de la présentation du projet aux PPA, l'Etat a noté les efforts de la commune en matière de production de logements sociaux et aucune remarque particulière n'a été formulée sur ce sujet.*
  
- ❖ Quelques habitants ont souligné des difficultés sur le secteur de Terra Uva ; notamment dans la gestion faite par Var Habitat. Ils regrettent que les logements sociaux ne soient pas affectés en priorité à des castellans.
  - *Mme Schang précise que l'attribution des logements à l'issue de la phase de construction de chaque opération se fait au sein d'une commission d'attribution à laquelle participe diverses institutions dont les services de l'Etat et la commune ainsi que le bailleur. Chaque partie peut proposer des candidats. La commune essaie toujours de proposer en priorité des familles castellanes sur son contingent mais aussi sur celui du bailleur quand les critères sont remplis.*
  
- ❖ Combien y-a-t-il de bailleurs sociaux sur la commune ?
  - *Mme Schang précise que trois bailleurs sociaux sont actuellement présents sur la commune :*
    - *Var Habitat*
    - *UNICIL*
    - *3F Sud*

Après ce premier temps d'échanges, la réunion s'est poursuivie par la présentation des zonages agricoles (A) et naturelles (N).

➤ Zones agricoles

*Se reporter au support de la réunion publique pour consulter le projet de zonage*

Le projet de PLU prévoit le classement des zones agricoles en trois grandes catégories :

- La **zone A « classique »** autorisant les constructions agricoles ainsi que l'évolution des habitations existantes ;



- La **zone AP « protégée »** correspondant aux secteurs agricoles à enjeux paysagers. Les constructions agricoles sont autorisées sous conditions. L'évolution des habitations existantes est également permise.
- La **zone AS « stricte »** correspondant à des secteurs agricoles présentant des enjeux paysagers ou environnementaux (réflexion sur la défendabilité dans le cadre des évolutions du PPRIF). Dans ces zones, les constructions agricoles sont interdites. Seule une évolution des habitations existantes est permise.

Un zoom spécifique a été fait sur les possibilités d'évolutions des habitations existantes situées dans les zones agricoles et naturelles du futur PLU.

Pour ces habitations, une évolution est permise :

- Une extension est autorisée dans les conditions suivantes : l'extension ne doit pas dépasser 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher (c'est-à-dire rez-de-chaussée + étages) et la surface de plancher totale de la construction (existant + extension) ne doit pas dépasser 250 m<sup>2</sup>.
- Des annexes sont également permises dans les conditions suivantes : l'emprise au sol est limitée à 20 m<sup>2</sup>. Il est possible de réaliser plusieurs annexes mais la superficie cumulée des annexes ne doit pas dépasser 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Les annexes doivent obligatoirement **être** implantées dans un rayon de 20 mètres par rapport à l'habitation existante.

Au-delà de ces trois catégories de zones A, des sous-secteurs ou STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limité) sont délimités :

- La **zone Aa** : il s'agit d'un secteur occupé par un bâtiment technique municipal (secteur Thouron). La délimitation du STECAL a pour but de permettre une extension du bâtiment existant ou la construction d'un nouveau bâtiment technique.
- La **zone Aj** : il s'agit d'un sous-secteur correspondant à une propriété communale située à l'Est du hameau du Brûlat. Le projet consiste à aménager **notamment** des jardins partagés/familiaux. La construction d'un local pour stocker les outils est autorisée.
- La **zone At** : il s'agit d'un STECAL permettant la réalisation d'un projet de slow tourisme (jardins partagés ; compostage ; unité d'hébergement ; salle de formation...)

➤ Zones naturelles

[Se reporter au support de la réunion publique pour consulter le projet de zonage](#)

Le projet prévoit la délimitation de deux grandes zones naturelles :

- La **zone N « classique »** qui correspond aux principaux secteurs boisés et paysagers de la commune.
- La **zone Nco « corridor »** qui correspond aux secteurs à enjeux environnementaux et notamment aux extrémités Nord et Sud du territoire communal.

A ces deux zones s'ajoutent différents sous-secteurs ou STECAL :

- La **zone Na** : il s'agit d'un sous-secteur correspondant à la centrale à béton ; l'ancienne carrière ainsi qu'une zone de dépôt situés chemin des Baumes. Ce secteur était déjà identifié dans le PLU en vigueur (zone Nc). Il s'agit de conserver la même réglementation.
- La **zone Nc** : elle correspond aux campings situés sur le hameau du Camp et de Ste Anne (camping du Castillon)
- La **zone NL** : elle correspond à deux secteurs situés sur le hameau du Camp :
  - o Le secteur d'accrobranches existant
  - o Un projet d'implantation de golf à proximité du complexe hôtelier existant
- La **zone Neu** : elle correspond au secteur de la station d'épuration intercommunale
- La **zone Nh** : elle correspond aux secteurs des PRL. Comme indiqué précédemment, conformément au statut juridique de ces secteurs, seules les constructions et aménagements liés aux PRL sont autorisés.

Une carte de synthèse a été présentée faisant apparaître en rouge les secteurs déclassés (passage de zones U/AU vers A ou N) et en vert les secteurs ajoutés (passage de zones A/N vers U ou AU).

**Un second temps d'échanges** a été réalisé suite à la présentation des zones A et N.

- ❖ Pourquoi classer en zone agricole « stricte » (As) le secteur du Camp ?
  - *Il s'agit de permettre une reconquête agricole sur certains secteurs tout en prenant en compte le risque incendie et les enjeux de défendabilité. La zone As a pour but de permettre une mise en culture des abords des axes routiers et ainsi créer une « zone tampon » contre le risque incendie.*
- ❖ Plusieurs agriculteurs précisent que l'absence de possibilité de construire rend la reconquête agricole difficile. Il n'est pas possible d'envisager des déplacements en tracteurs jusqu'au plateau du Camp depuis les différents hameaux.
  - *Mme Schang précise que la Chambre d'Agriculture a également fait part de l'intérêt d'un assouplissement pour certains types d'activités agricoles lors de la réunion avec les Personnes Publiques Associées (PPA). Ce point sera réexaminé.*
- ❖ Plusieurs demandes individuelles de déclasser d'EBC ou de passage de la zone vers A ont été formulées et adressées à la collectivité ; certaines demandes n'ont, à priori, pas été retenues pour quelles raisons ?
  - *Le bureau d'études et Mme Schang précisent qu'un travail important de refonte de la zone A et N a été réalisée afin de tenir compte de la réalité de l'occupation des parcelles (plusieurs parcelles présentant une vocation agricole étaient classées en zone naturelle). La levée d'EBC a été prévue sur les secteurs ne présentant pas d'enjeux paysagers ou environnementaux. Sur certains secteurs (exemple : sud de Sainte-Anne – les EBC n'ont pas été tous levés car cette colline boisée présente un intérêt paysager – elle est identifiée comme coupure agro-paysagère par le SCoT et comme paysage agricole sensible par le Parc). Par ailleurs, certains EBC ont été maintenus pour tenir compte du risque de ruissellement sur la commune.*
- ❖ Est-il possible d'avoir des précisions sur les évolutions d'EBC ?
  - *Le bureau d'études précise qu'un zoom spécifique est fait sur les EBC dans la présentation. Suite à cette question, la slide est présentée. Il est précisé que le PLU actuel identifie 1 360 hectares d'EBC ; le futur PLU prévoit un déclassement de 350 ha. Une carte montrant l'évolution avant/après a été présentée.*
- ❖ Monsieur Gravier représentant des Vins de Bandol regrette de ne pas avoir été associé aux réunions officielles ; il précise que sur d'autres communes les vins de Bandol sont systématiquement associés.
  - *Le bureau d'études rappelle que les Vins de Bandol ont été associés à plusieurs réunions de travail afin d'échanger sur les enjeux agricoles et sur la question des EBC. Il est rappelé que les Vins de Bandol ne sont pas des Personnes Publiques Associées au sens du Code de l'Urbanisme. Aussi, seule la Chambre d'Agriculture et l'INAO ont été invitées aux différentes réunions PPA officielles.*
- ❖ Plusieurs zones de développement sont situées à proximité de vignes ; cela signifie-t-il que les plantations devront s'adapter aux nouvelles zones constructibles ou des aménagements sont-ils prévus sur la zone constructible en matière de distance vis-à-vis des plantations ?
  - *Le bureau d'études précise que les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoit la plantation de zones tampon entre les futures constructions et les espaces agricoles. Ces haies anti-*

*dérives seront implantées sur la partie constructible (U ou AU) afin d'éviter toutes incidences supplémentaires sur les espaces agricoles.*

### **3. Zoom sur les prescriptions réglementaires**

Au-delà du découpage en zones U/AU/A et N, le règlement graphique délimite plusieurs prescriptions réglementaires :

#### **Servitude de mixité sociale**

Afin de s'assurer du respect des objectifs de mixité sociale (objectif : tendre vers 25% de logements sociaux) ; des servitudes de mixité sociale ont été mises en place.

Au-delà de ces servitudes, le bureau d'études précise que plusieurs outils sont mobilisés :

- Article 3 des zones U et AU → obligation de réaliser des logements sociaux pour toute opération comprenant plus de 5 logements
- Réalisation d'une étude pré-opérationnelle OPAH afin de mobiliser le parc privé

Par ailleurs, il a été rappelé la particularité de la commune à savoir la présence de PRL comprenant près de 700 résidences principales et constituant de fait des logements sociaux.

Aussi, si l'objectif de 25% n'est pas atteint, de nombreux efforts ont été réalisés et tous les outils possibles ont été mobilisés afin de respecter les exigences SRU.

#### **Protection des linéaires commerciaux**

Afin de préserver la dynamique des cœurs de hameaux, une identification des rez-de-chaussée commerciaux a été effectuée. Cette dernière permet d'interdire tout changement de destination vers une autre sous-destination que « commerces et activités de services ».

Cette identification concerne les hameaux du Camp ; du Brûlat et du Plan.

#### **Protection des éléments bâtis et paysagers**

Afin de préserver l'identité communale et ses caractéristiques paysagères et architecturales ; un travail d'identification des éléments bâtis et paysagers a été réalisé au titre de l'article L151-19 du CU.

#### **Protection de la Trame Verte et Bleue**

Au-delà des zones A et N, la protection de la Trame Verte et Bleue passe par l'identification et la protection des espaces boisés (Espaces Boisés Classés- EBC ou éléments au titre de l'article L151-23 du CU) ; l'identification et la protection des zones humides ou encore la délimitation de zones tampons aux abords des cours d'eau.

#### **Emplacements réservés (ER)**

Un travail de reprise des emplacements réservés est en cours. Certains ont été supprimés ou modifiés. De nouveaux ER ont également été ajoutés.

#### 4. Prochaines étapes

La réunion s'est terminée par une présentation du calendrier prévisionnel. L'arrêt du PLU est envisagé au mois de septembre. La consultation des PPA aura lieu sur la fin d'année 2022 ; l'enquête publique début 2023 pour une approbation au printemps 2023.

Un troisième temps d'échanges a été organisé.

- ❖ À quelle date seront diffusés les documents présentés ce soir ?
  - *Il est précisé que le support de la réunion ainsi que le compte-rendu seront diffusés dans les semaines à venir.*
- ❖ Les documents de l'enquête publique seront-ils mis en ligne ?
  - *L'enquête publique fera l'objet d'une dématérialisation. Les documents seront consultables en version papier mais également en ligne.*
- ❖ À quelle date précise aura lieu l'enquête publique ?
  - *L'enquête publique aura lieu en début d'année 2023. Les dates exactes ne sont pas encore connues. Elles seront définies avec le commissaire-enquêteur, personne neutre qui sera nommé par le Tribunal Administratif.*  
*Il est toutefois précisé que les dates seront largement communiquées : affiches officielles (grande affiche avec fond jaune) ; articles dans la presse ; site internet ; Facebook... etc.*

Les participants n'ayant plus de questions, Monsieur le Maire et Madame Schang proposent de clore la réunion (20h45).

---