

VERDI

Lunel  
Avignon  
Aix en Provence  
Lyon



Commune du Castellet

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme

Réunion publique n°2  
Présentation des pièces graphiques et réglementaires

*Jeudi 7 juillet 2022*



## ■ SOMMAIRE

### **I- Rappel du projet communal**

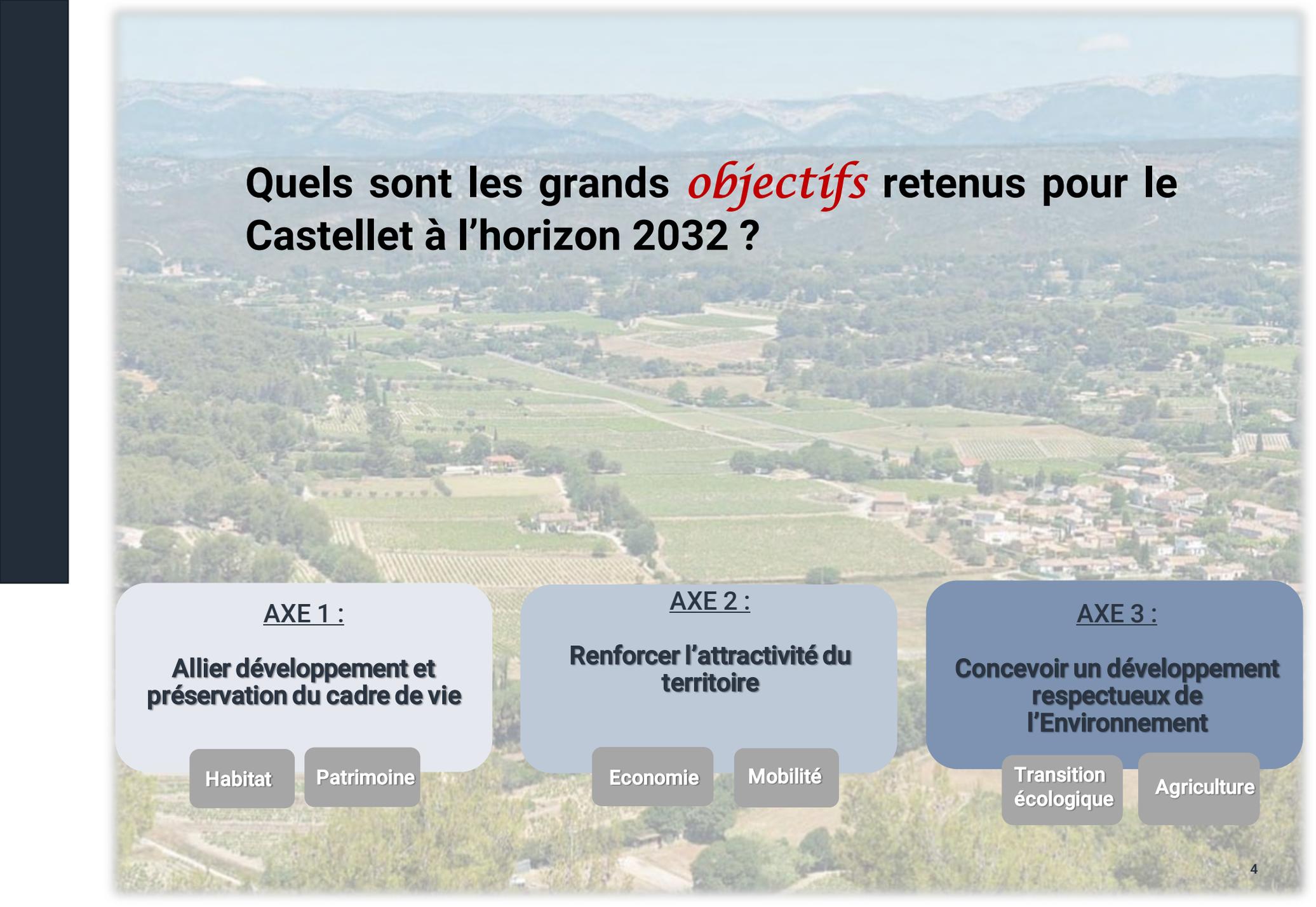
### **II- Présentation du règlement graphique et réglementaires**

### **III- Zoom sur les prescriptions réglementaires**

### **VI- Prochaines étapes**

VERDI

## I- Rappel du projet communal



# Quels sont les grands *objectifs* retenus pour le Castellet à l'horizon 2032 ?

## AXE 1 :

**Allier développement et  
préservation du cadre de vie**

Habitat

Patrimoine

## AXE 2 :

**Renforcer l'attractivité du  
territoire**

Economie

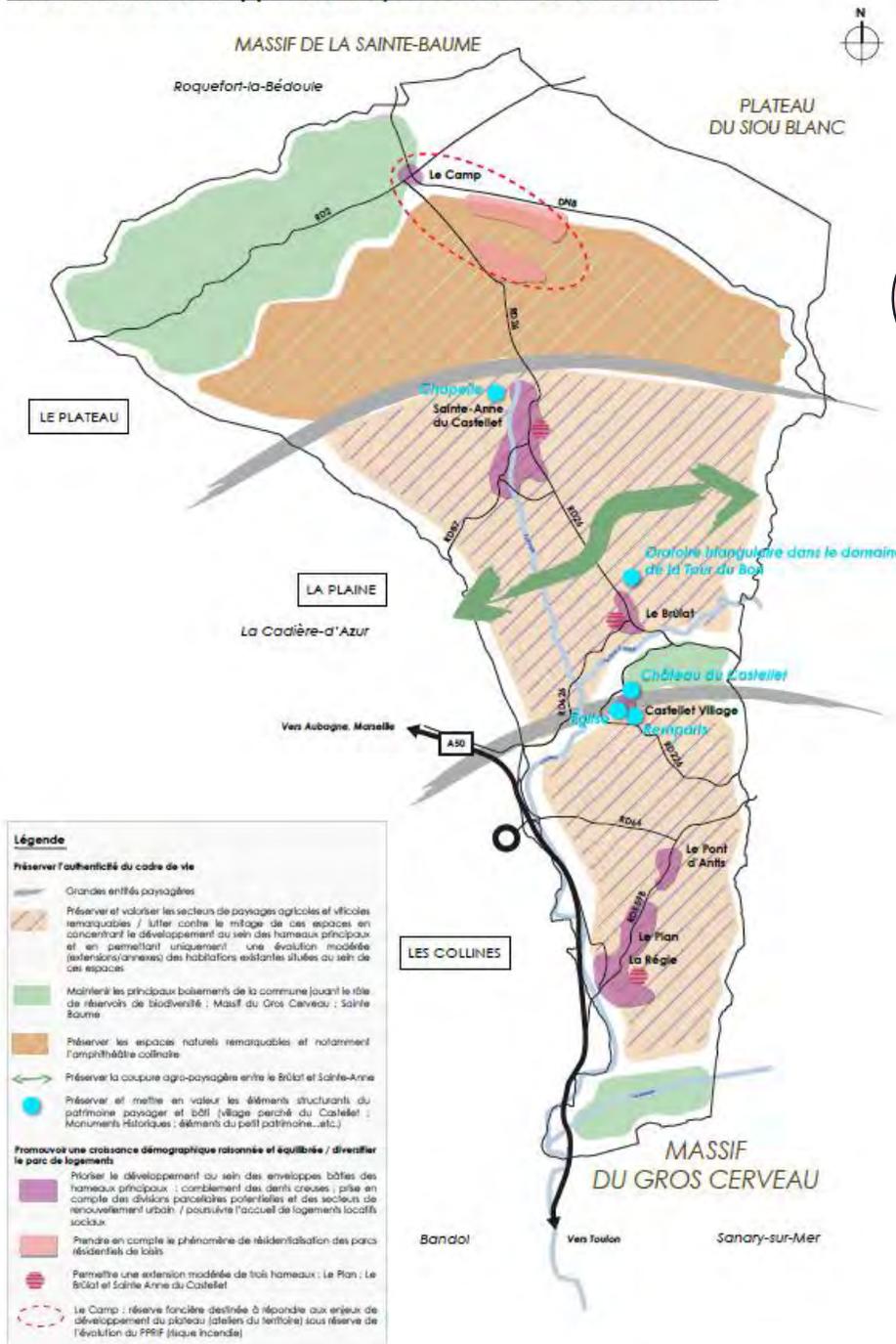
Mobilité

## AXE 3 :

**Concevoir un développement  
respectueux de  
l'Environnement**

Transition  
écologique

Agriculture



Projection démographique :  
**+1,35% par an sur la période 2020-2032**

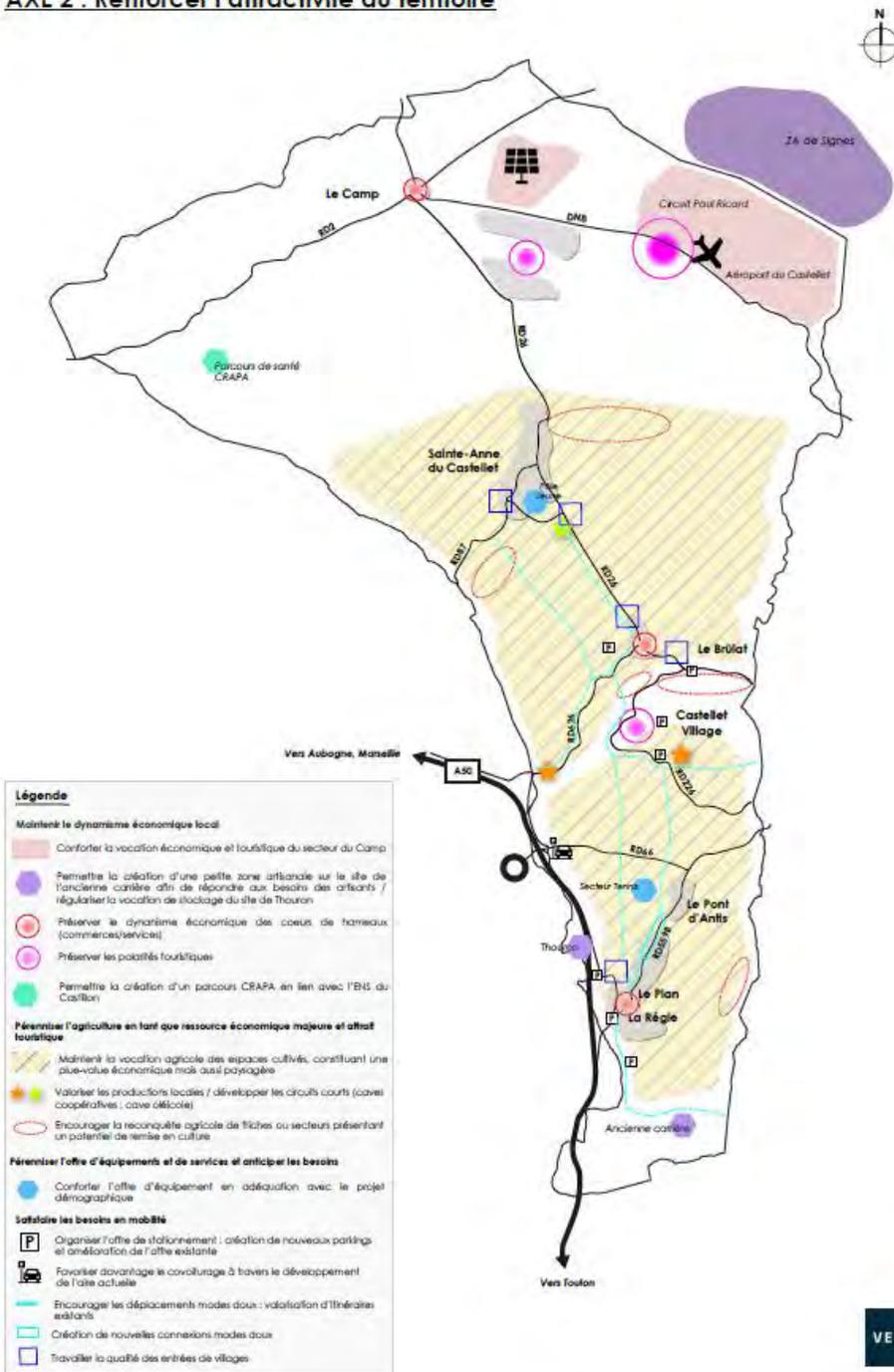
**500 logements (neufs + réhabilitations)**

**75% des logements à produire au sein des enveloppes bâties des 5 hameaux principaux**

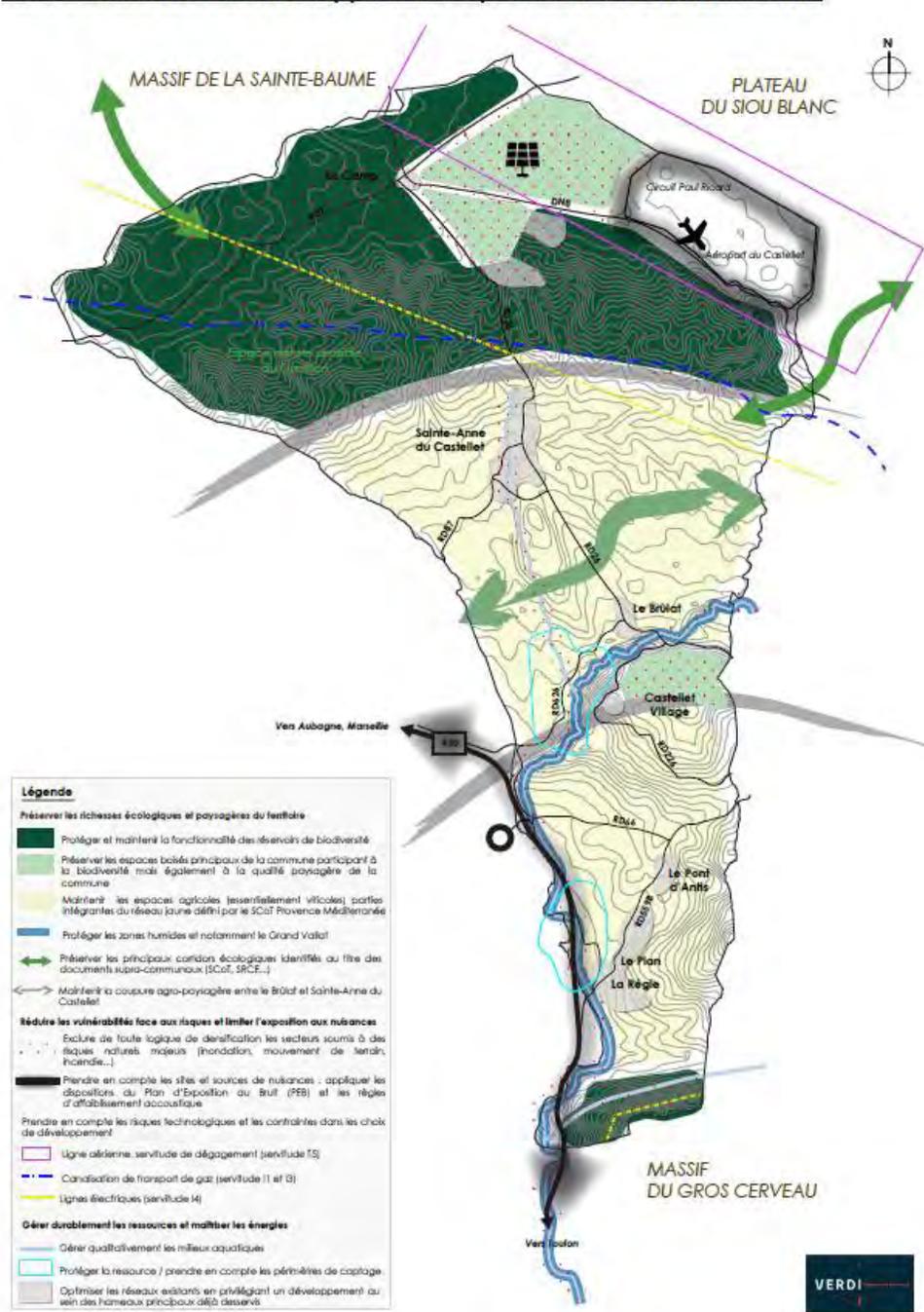
**Environ 135 logements à produire en extension**

**15 ha maintenus constructibles**

## AXE 2 : Renforcer l'attractivité du territoire



## AXE 3 : Concevoir un développement respectueux de l'environnement



- Promulguée le 22 Août 2021
- Concerne toutes les communes de France

Son objectif est de limiter l'**étalement** urbain et la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que l'**artificialisation** des sols.



Objectif principal :



**Zéro Artificialisation Nette (ZAN)  
à l'horizon 2050.**

Un objectif intermédiaire:

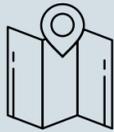
Division par 2 du rythme de consommation **d'espaces** agricoles, naturels et forestiers **d'ici 2031**

VERDI

## II- Présentation du règlement graphique et des OAP

### 3 outils permettent de traduire le projet communal :

#### Le ZONAGE



#### Le REGLEMENT ECRIT



#### Les ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



#### 4 grandes zones :

**U** : Urbanisées

**AU** : A Urbaniser

**A** : Agricole

**N** : Naturelle

**Nouvelle mouture** – chaque zone est organisée autour de 3 volets :

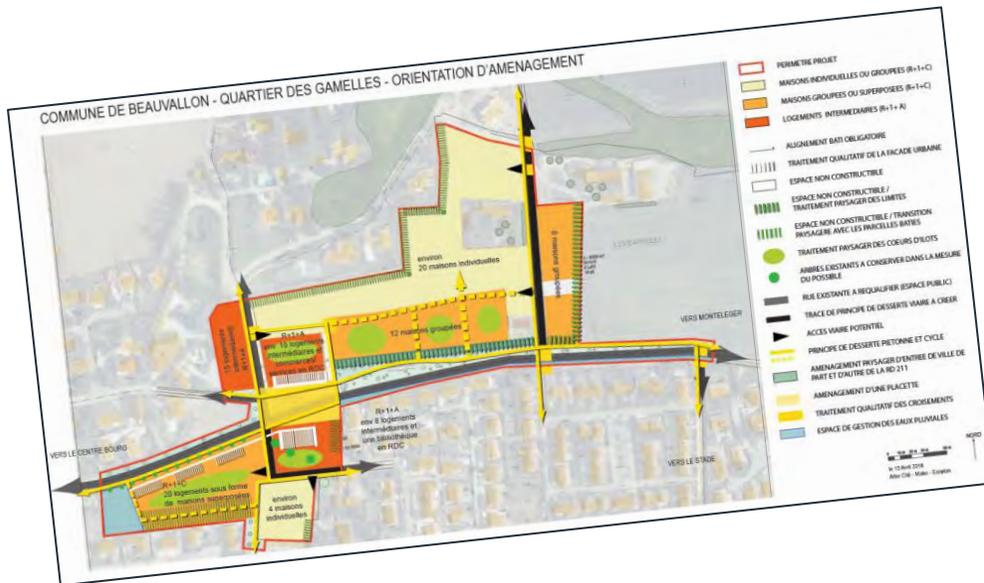
- I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité (*qu'est-ce que je peux construire ?*)
- II. Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère (*de quelle façon?*)
- III. Équipements et réseaux (*comment je me raccorde?*)

Objectif : définir des intentions et orientations afin d'accompagner l'urbanisation d'un secteur

→ Outil permettant de traduire les objectifs du PADD (densité, formes urbaines, mixité,...)

**QU'EST-CE QU'UNE OAP ?**

**OAP = Orientations d'Aménagement et de Programmation**



**1 pièce obligatoire du PLU**

**Zooms sur des secteurs stratégiques afin d'accompagner l'urbanisation : hauteur ; formes urbaines ; densité, desserte ; préservation des espaces verts.... Etc.**

**Une pièce opposable aux demandes d'urbanisme → rapport de compatibilité**

**=> OAP = obligatoire sur les zones A Urbaniser**

## Zoom sur les zones U et AU

*Il est précisé que les documents ci-après constituent des documents de travail susceptibles d'évoluer jusqu'à l'arrêt du projet de PLU en Conseil Municipal.  
Ces derniers n'ont aucune valeur réglementaire.*

# Les zones à vocation d'habitat



Délimitation de différentes zones urbanisées (U) d'habitat avec règlement adapté aux caractéristiques des quartiers/hameaux :

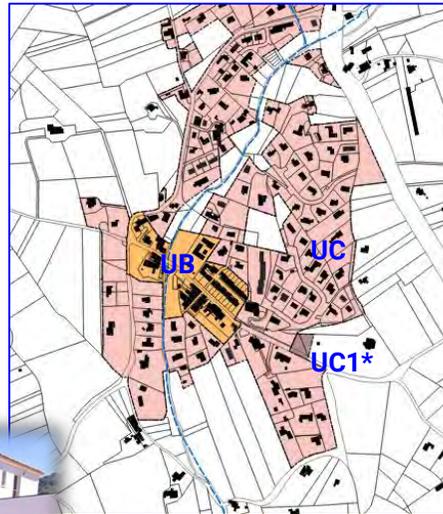


**Zone UB** → cœur historique des hameaux marqué par une diversité de fonctions (habitat, activités, équipements...)

Implantation à l'alignement en ordre continu ou semi-continu ; hauteur de type R+2 (9 mètres)

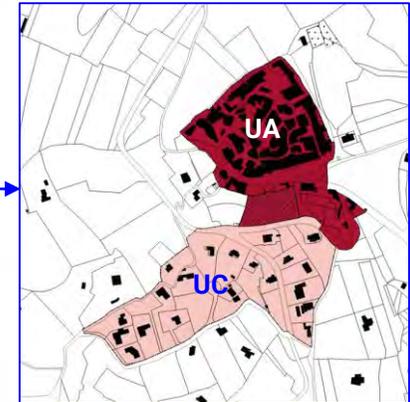
**Zone UC** → tissu résidentielle à dominante pavillonnaire

Implantation en ordre discontinu ; hauteur de type R+1 (7 mètres)



**Zone UA** → zone spécifique correspondant au village perché

Enjeux patrimoniaux





Les secteurs situés en extension de l'enveloppe bâtie ou correspondant à des gisements sont classés en zones A urbaniser (AU) en distinguant :

Des zones 1AU

Zones constructibles à court ou moyen termes sous réserve de respecter les OAP\*

 1AUB

 1AUC

Des zones 2AU

Zones constructibles à long terme, nécessitant une modification ou une révision du PLU



\* OAP = Orientations d'Aménagement et de Programmation

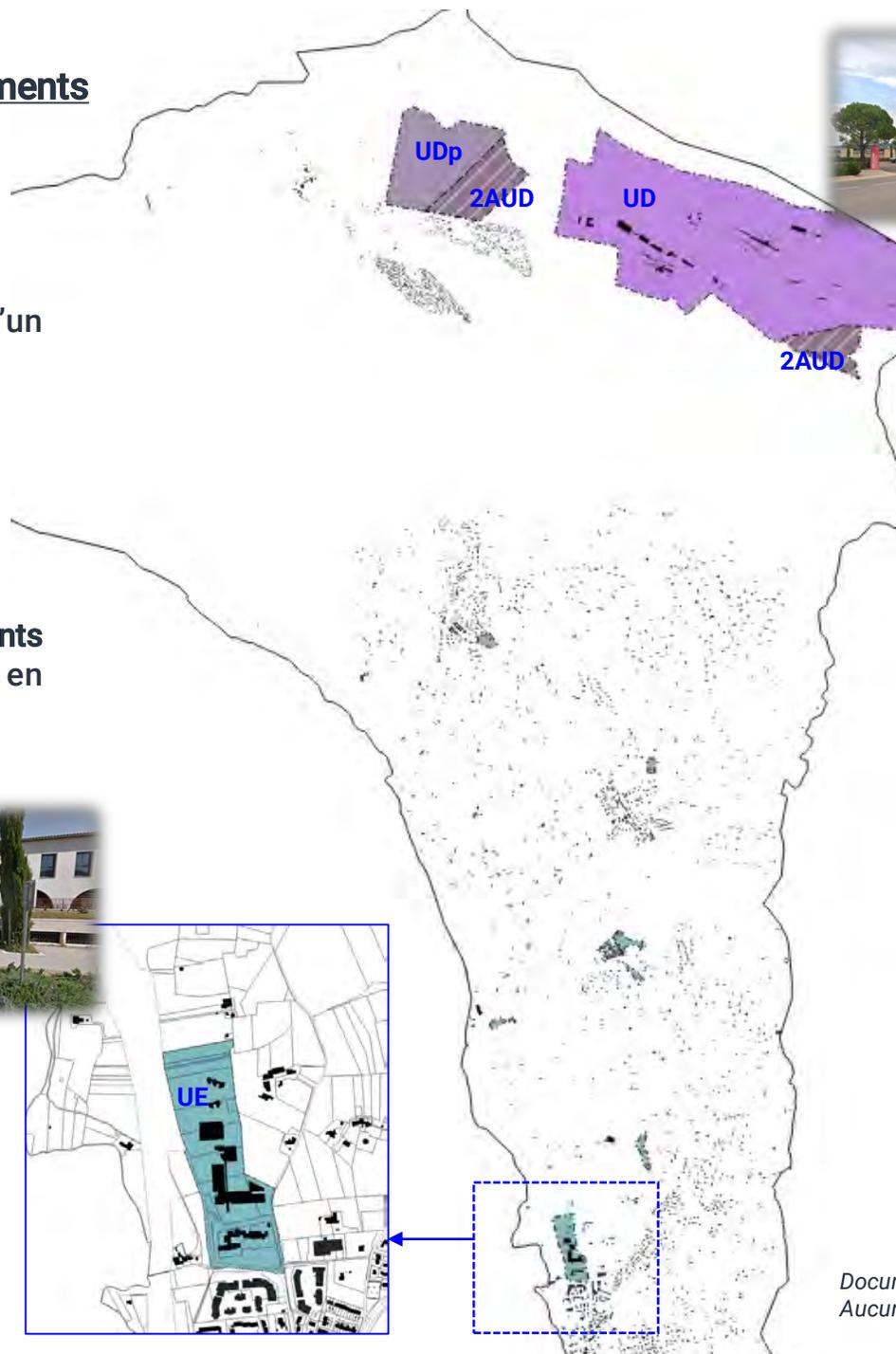
## Les zones à vocation d'équipements et/ou d'activités



Le parc photovoltaïque fait l'objet d'un zonage spécifique : **zone UDp**



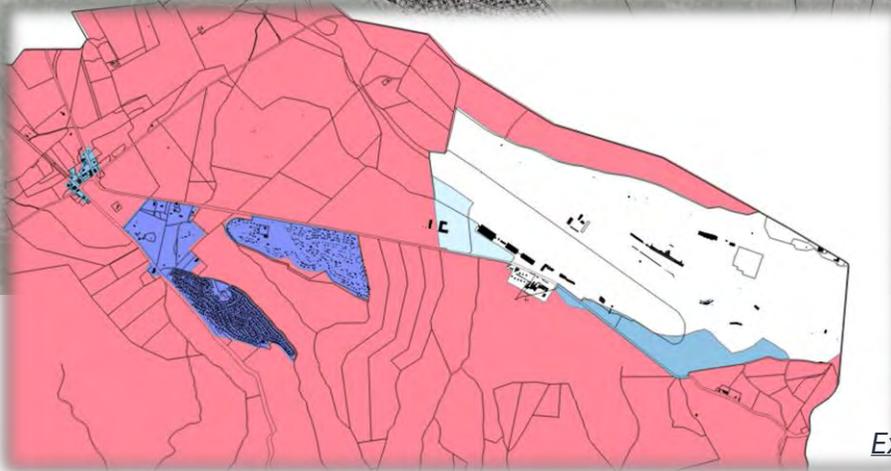
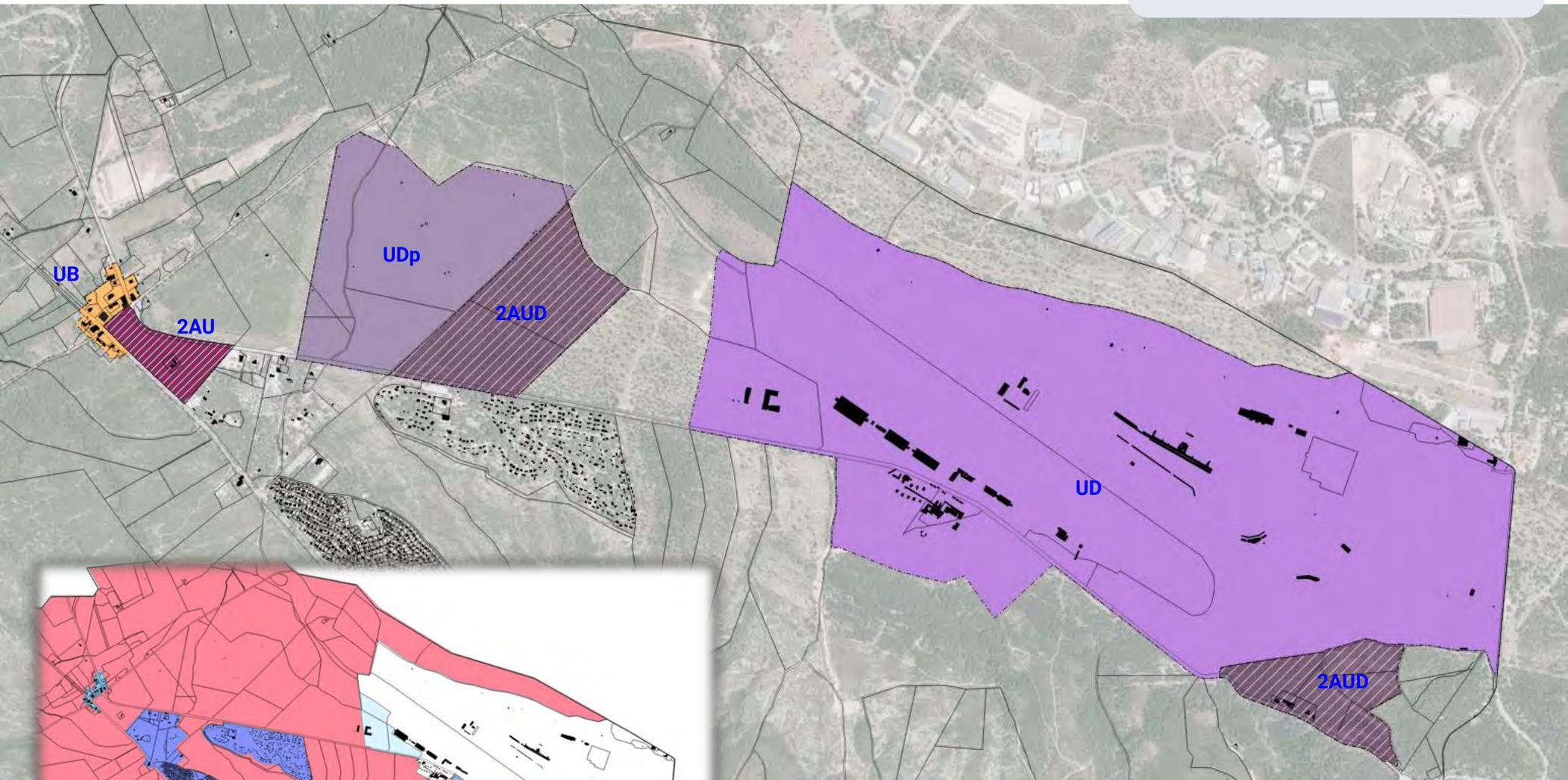
Les principaux secteurs d'équipements existants font l'objet d'un classement en **zone UE**



Les secteurs à vocation économique du secteur du Camp sont classés en **zone UD** (circuit ; complexe hôtelier...)

Les secteurs de développement font l'objet d'un classement en zone **2AUD** 

→ nécessité de lever le risque incendie pour permettre leur urbanisation (révision du PPRiF en cours)



*Extrait du PPRiF actuel*

*Document de travail  
Aucune valeur réglementaire*

- ✓ Zonage PLU : 2AU
- ✓ Densité : 20 logements/ha
- ✓ Nombre de logements envisagés : 95 logements
- ✓ Formes urbaines : mixité des formes + mixité fonctionnelle



**Légende**

Contexte :

- Principaux axes routiers
- ☀ Commerce
- 🏠 Campings
- 🏡 Parcs résidentiels

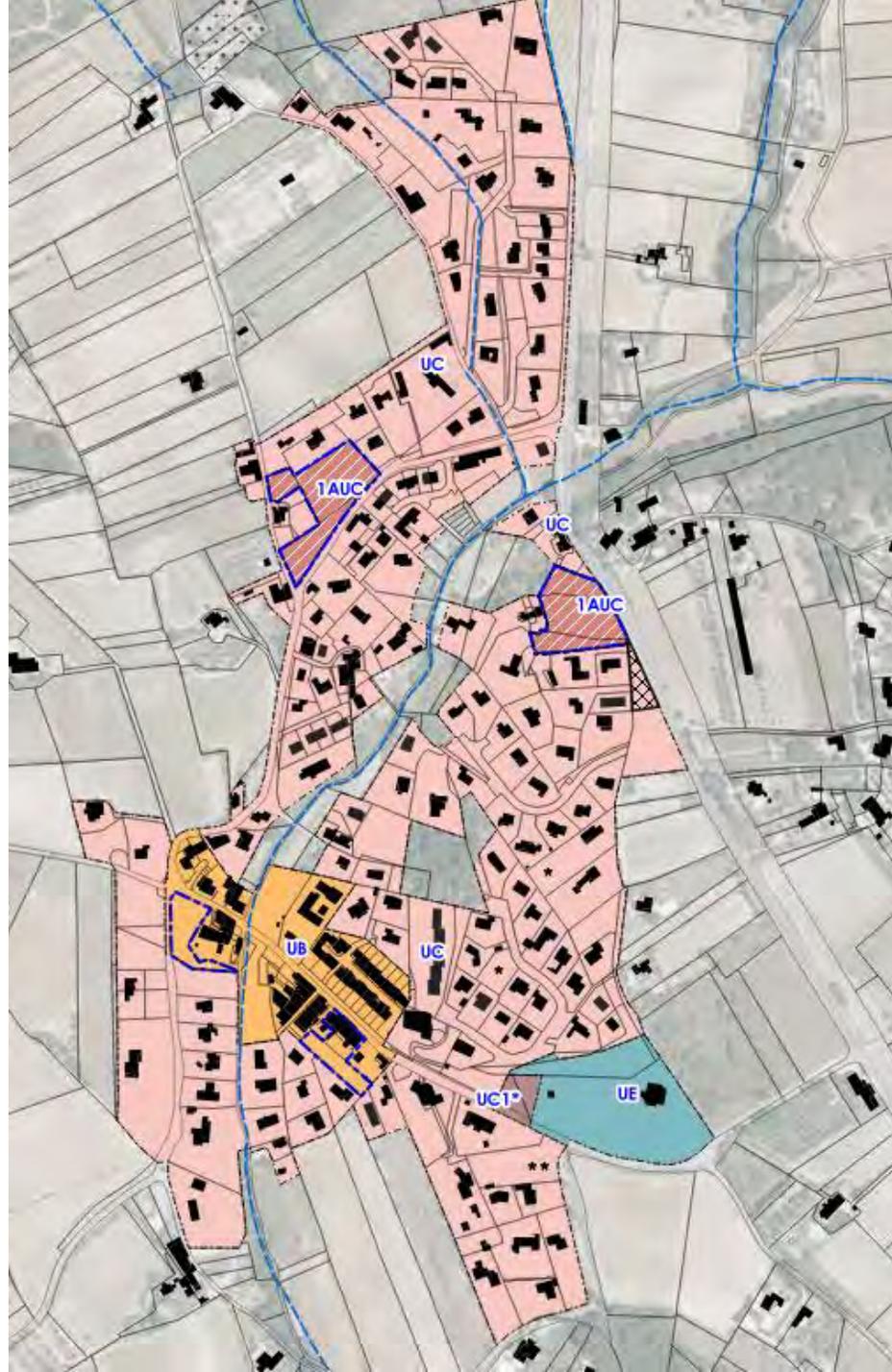
Orientations d'aménagement et de programmation :

- 📐 Périmètre de l'OAP
- 🏠 Renouvellement urbain
- 🌿 Mixité fonctionnelle (habitat, commerces, bureaux...)
- Ⓜ R+1 Hauteur maximale autorisée
- 🏠 Front bâti
- 🌿 Espace public central
- 🚶 Connexion modes doux à créer

Illustration non opposable, non prescriptive, donnée à titre d'exemple

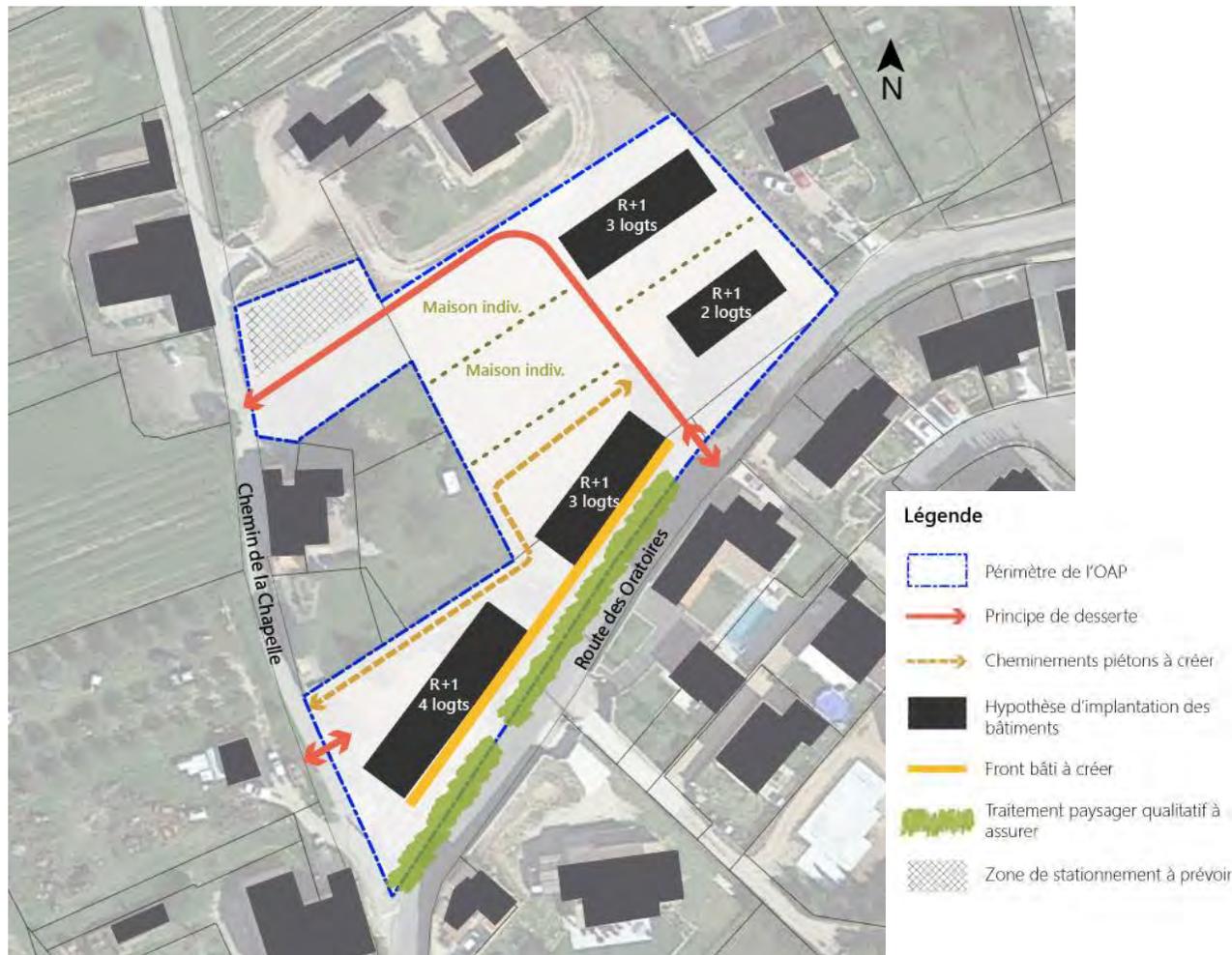
## Hameau de Ste Anne

95 logements / 1,75 ha  
Dont 55 logements sociaux



 Secteurs concernés par une  
Orientation d'Aménagement  
et de Programmation (OAP)

- ✓ Superficie : 0,5 ha
- ✓ Zonage PLU : 1AUc
- ✓ Densité : 28 logements/ha
- ✓ Nombre de logements envisagés : **14 logements**
- ✓ Formes urbaines : **85% groupé/intermédiaire et 15% maximum individuel pur**
- ✓ Mixité sociale : **50% logements sociaux (accession sociale) – 7 logements**

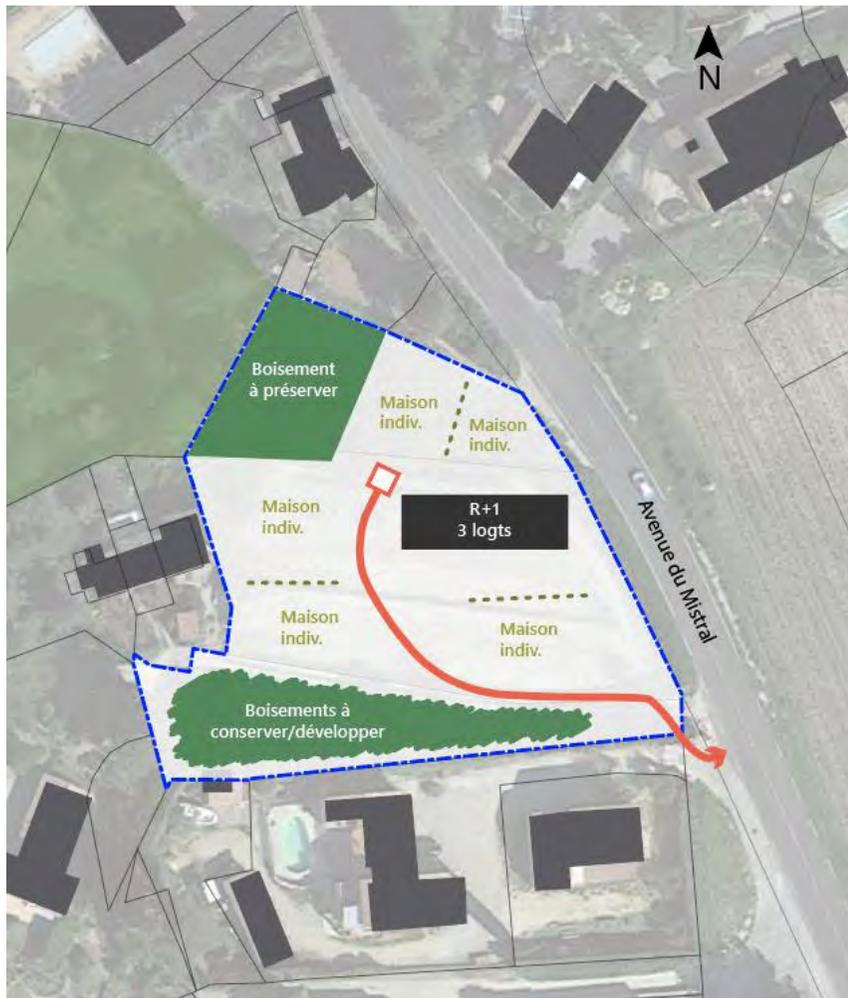
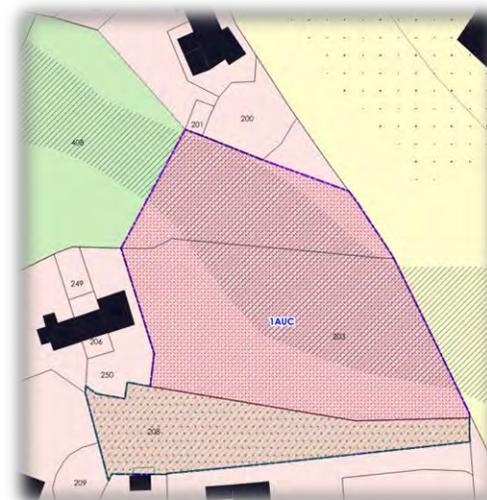


- Légende**
- Périmètre de l'OAP
  - Principe de desserte
  - Cheminements piétons à créer
  - Hypothèse d'implantation des bâtiments
  - Front bâti à créer
  - Traitement paysager qualitatif à assurer
  - Zone de stationnement à prévoir



Illustration non opposable, non prescriptive, donnée à titre d'exemple

- ✓ Superficie : 0,4 ha
- ✓ Zonage PLU : 1AUc
- ✓ Densité : 20 logements/ha
- ✓ Nombre de logements envisagés : 8 logements
- ✓ Formes urbaines : 60% groupé/intermédiaire et 40% maximum individuel pur
- ✓ Mixité sociale : 50% logements sociaux – 4 logements

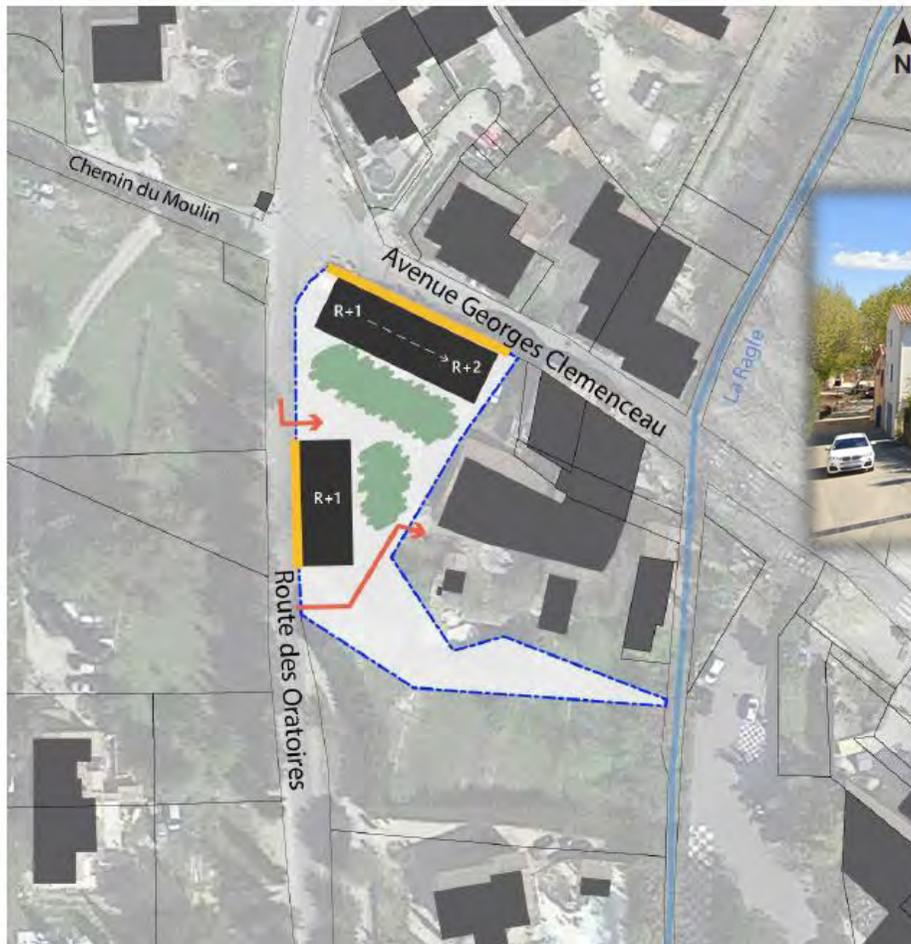


Légende

-  Périètre de l'OAP
-  Principe de desserte
-  Hypothèse d'implantation des bâtiments
-  Boisement à conserver /développer

Illustration non opposable, non prescriptive, donnée à titre d'exemple

- ✓ Superficie : 0,15 ha
- ✓ Zonage PLU : UB
- ✓ Densité : 53 logements/ha
- ✓ Nombre de logements envisagés : 8 logements
- ✓ Formes urbaines : 100% habitat intermédiaire et/ou collectif (maisons de ville)
- ✓ Mixité sociale : 50% logements sociaux – 4 logements



**Légende**

- Périimètre de l'OAP
- Hypothèse d'implantation des bâtiments
- Front bâti à créer
- Principe de desserte
- Jardins ou espaces communs végétalisés

Illustration non opposable, non prescriptive, donnée à titre d'exemple

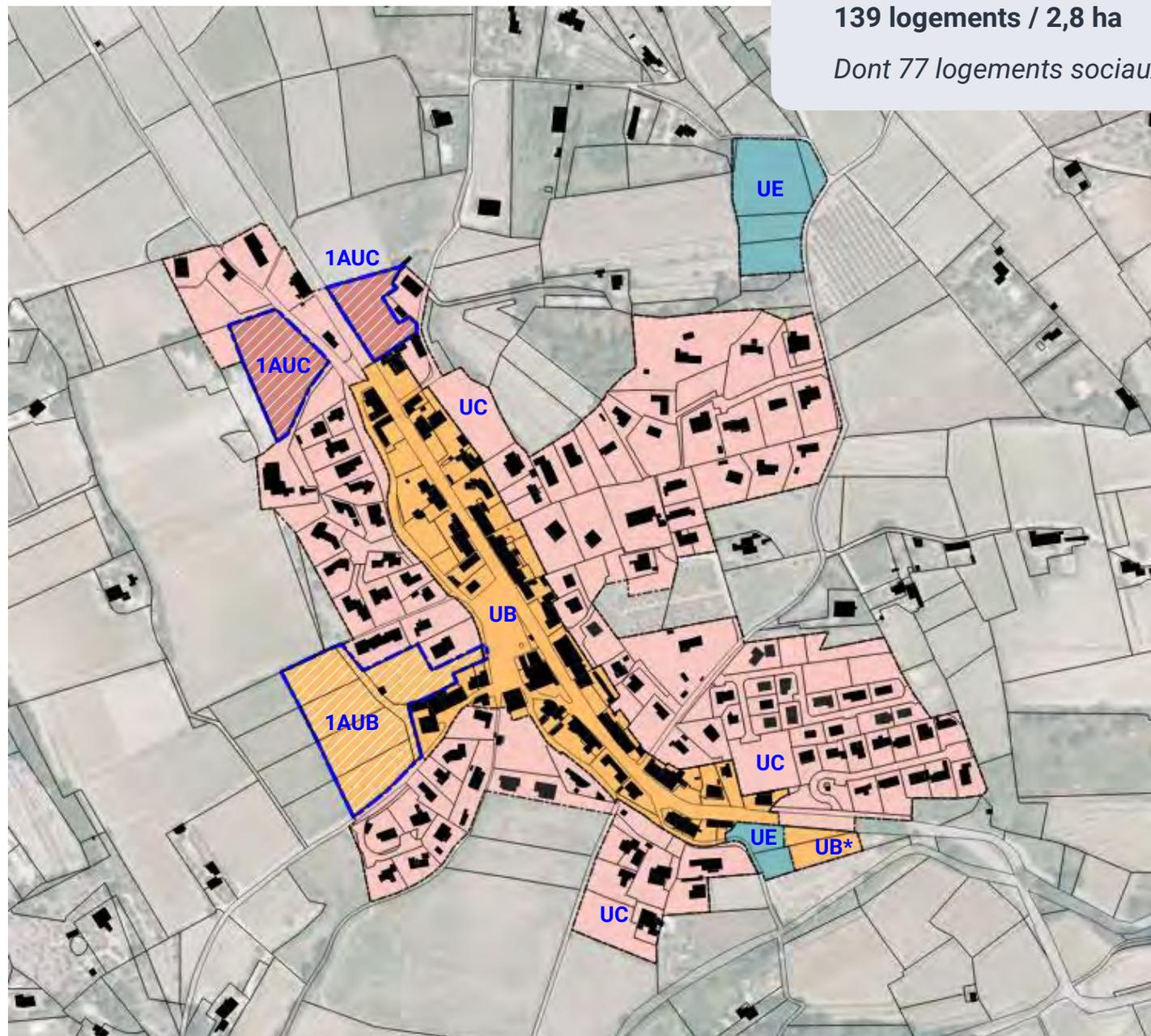
- ✓ Superficie : 0,2 ha
- ✓ Zonage PLU : UB
- ✓ Densité : 100 logements/ha
- ✓ Nombre de logements envisagés : 25 logements
- ✓ Formes urbaines : 75% d'habitat collectif / 25% d'habitat intermédiaire
- ✓ Mixité sociale : 50% logements sociaux – 13 logements



- Légende**
- Périmètre de l'OAP
  - Hypothèse d'implantation des bâtiments
  - Front bâti à créer
  - Principe de desserte
  - Jardins ou espaces communs végétalisés
  - Zone de stationnement à prévoir

# Hameau du Brûlat

139 logements / 2,8 ha  
Dont 77 logements sociaux



 Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- ✓ Superficie : 0,5 ha
- ✓ Zonage PLU : 1AUc
- ✓ Densité : 23 logements/ha
- ✓ Nombre de logements envisagés : 11 logements
- ✓ Formes urbaines : 55% habitat groupé/intermédiaire et 45% max = habitat individuel
- ✓ Mixité sociale : 50% logements sociaux – 6 logements



### Légende

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe de desserte
-  Front bâti
-  Zone d'implantation privilégiée  
Habitat individuel pur
-  Zone d'implantation privilégiée  
Habitat individuel groupé
-  Zone de stationnement à prévoir

*Illustration non opposable, non prescriptive, donnée à titre d'exemple*

- ✓ Superficie : 0,3 ha
- ✓ Zonage PLU : 1AUc
- ✓ Densité : 20 logements/ha
- ✓ Nombre de logements envisagés : 6 logements
- ✓ Formes urbaines : 100% maisons de ville/ petit collectif
- ✓ Mixité sociale : application de l'article 3 de la zone UC



Légende

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe de desserte
-  Front bâti à créer - enjeu d'entrée de ville
-  Hypothèse d'implantation des bâtiments
-  Zone de stationnement à prévoir
-  Traitement paysager de la frange agricole

Illustration non opposable, non prescriptive, donnée à titre d'exemple

- ✓ Superficie : 1,2 ha
- ✓ Zonage PLU : 1Aub
- ✓ Densité : 30 logements/ha
- ✓ Nombre de logements envisagés : **36 logements**
- ✓ Formes urbaines : **50% collectif ; 50% intermédiaire/individuel**
- ✓ Mixité sociale : **50% - 18 logements**

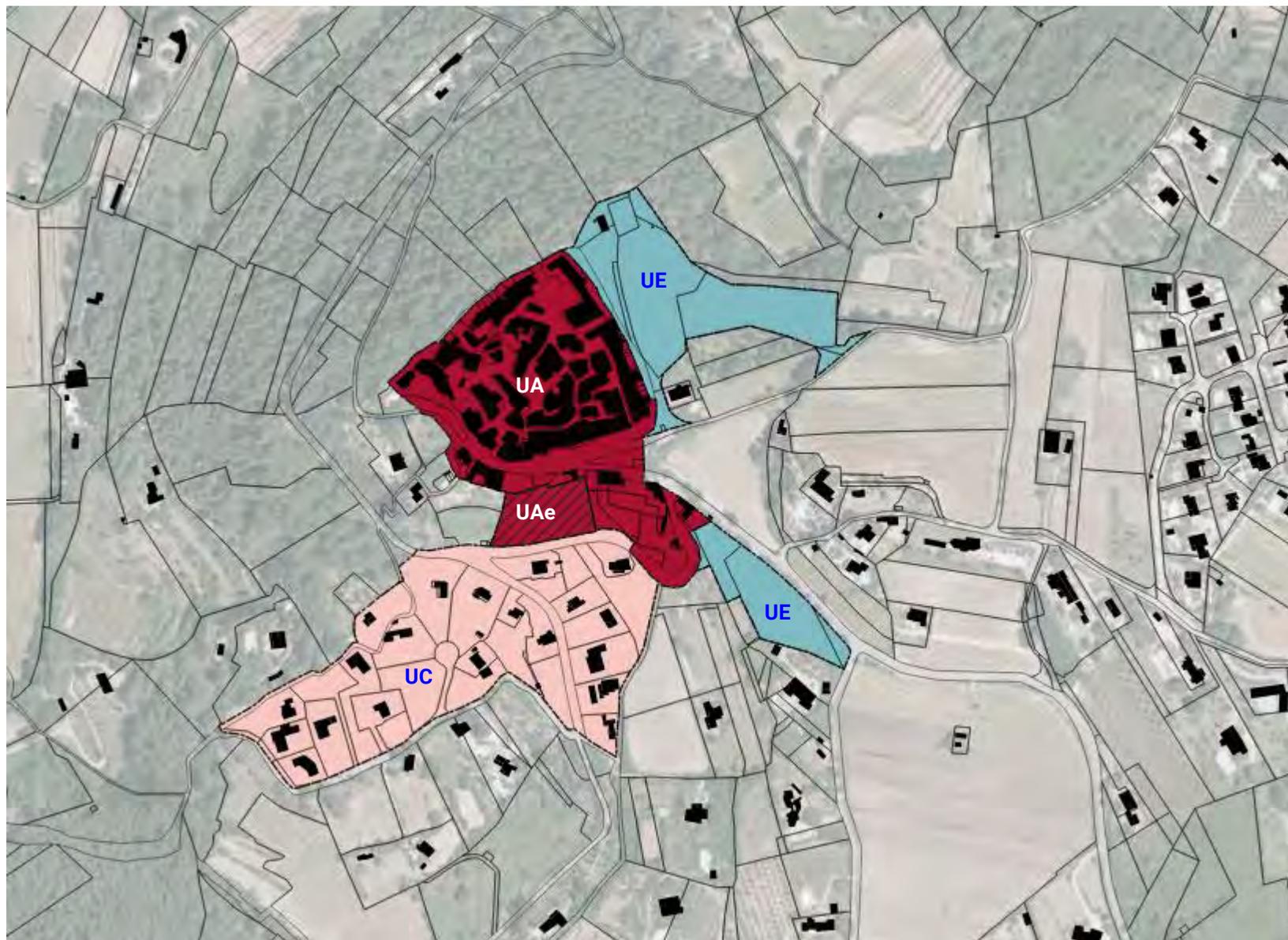


Légende

- Périmètre de l'OAP
- Principe de desserte
- Zone d'implantation privilégiée Habitat groupé ou intermédiaire
- Zone d'implantation privilégiée Habitat collectif
- Traitement paysager de la frange agricole
- Arbres à conserver
- Zone de stationnement et espace convivial à créer / enjeu de végétalisation



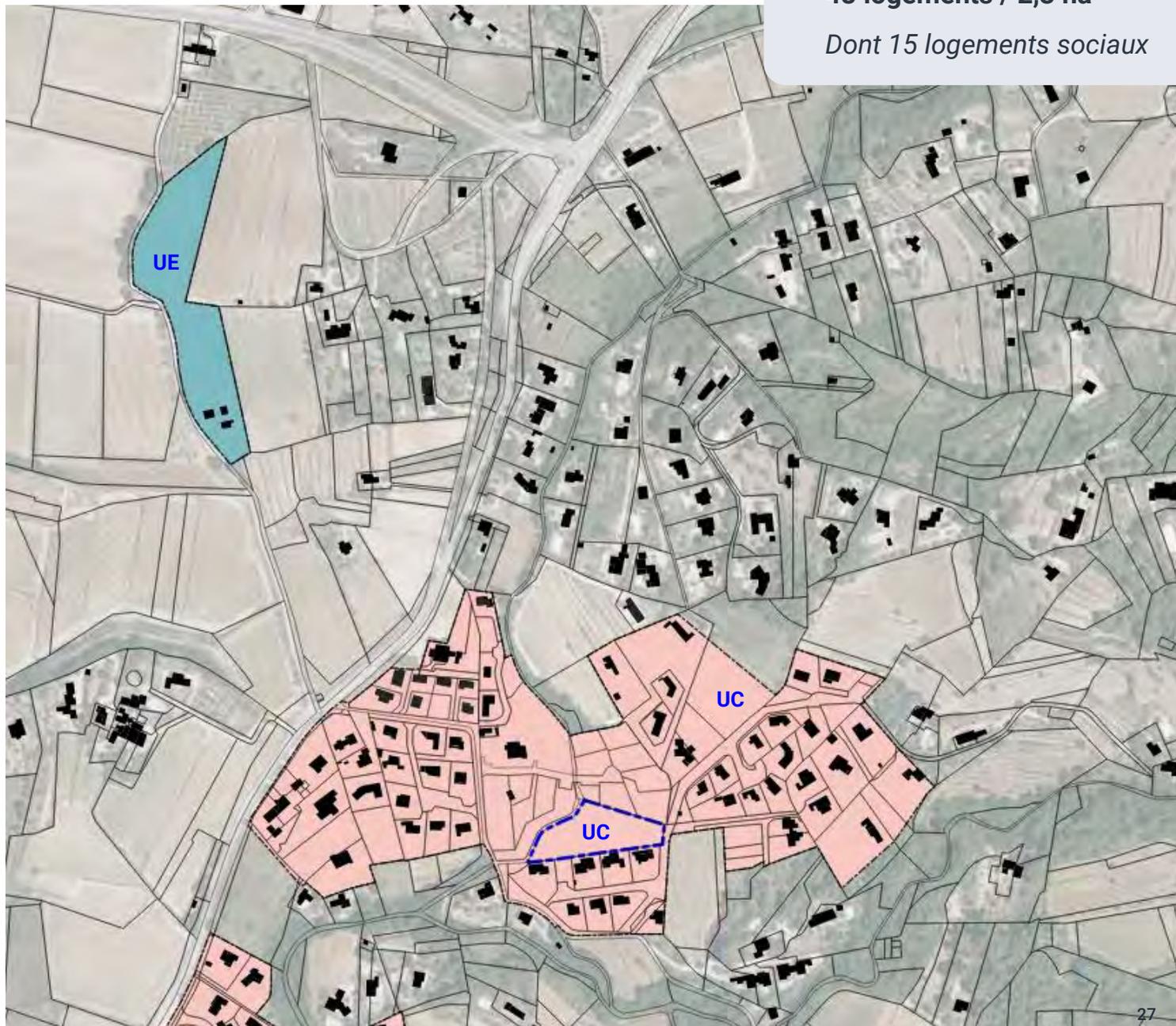
Illustration non opposable, non prescriptive, donnée à titre d'exemple



# Le Pont d'Antis

48 logements / 2,3 ha

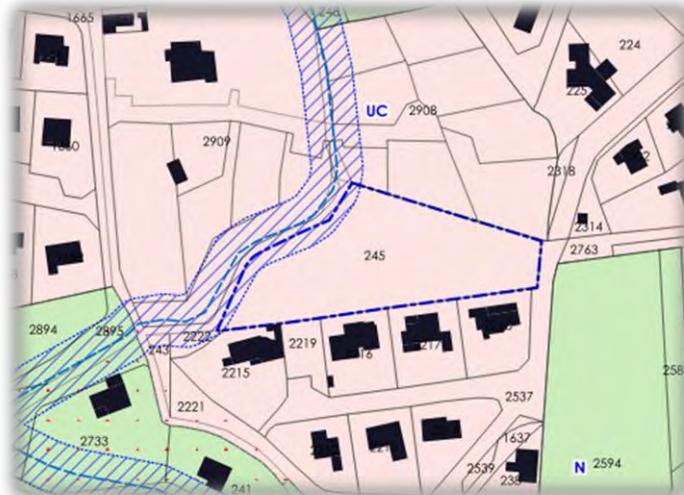
Dont 15 logements sociaux



Secteur concerné par une  
Orientation d'Aménagement  
et de Programmation (OAP)

Document de travail  
Aucune valeur réglementaire

- ✓ **Superficie : 0,4 ha**
- ✓ **Zonage PLU : UC**
- ✓ **Densité : 15 logements/ha**
- ✓ **Nombre de logements envisagés : 6 logements**
- ✓ **Formes urbaines : 100% intermédiaire et/ou groupé**
- ✓ **Mixité sociale : 50% - 3 logements**



**Légende**

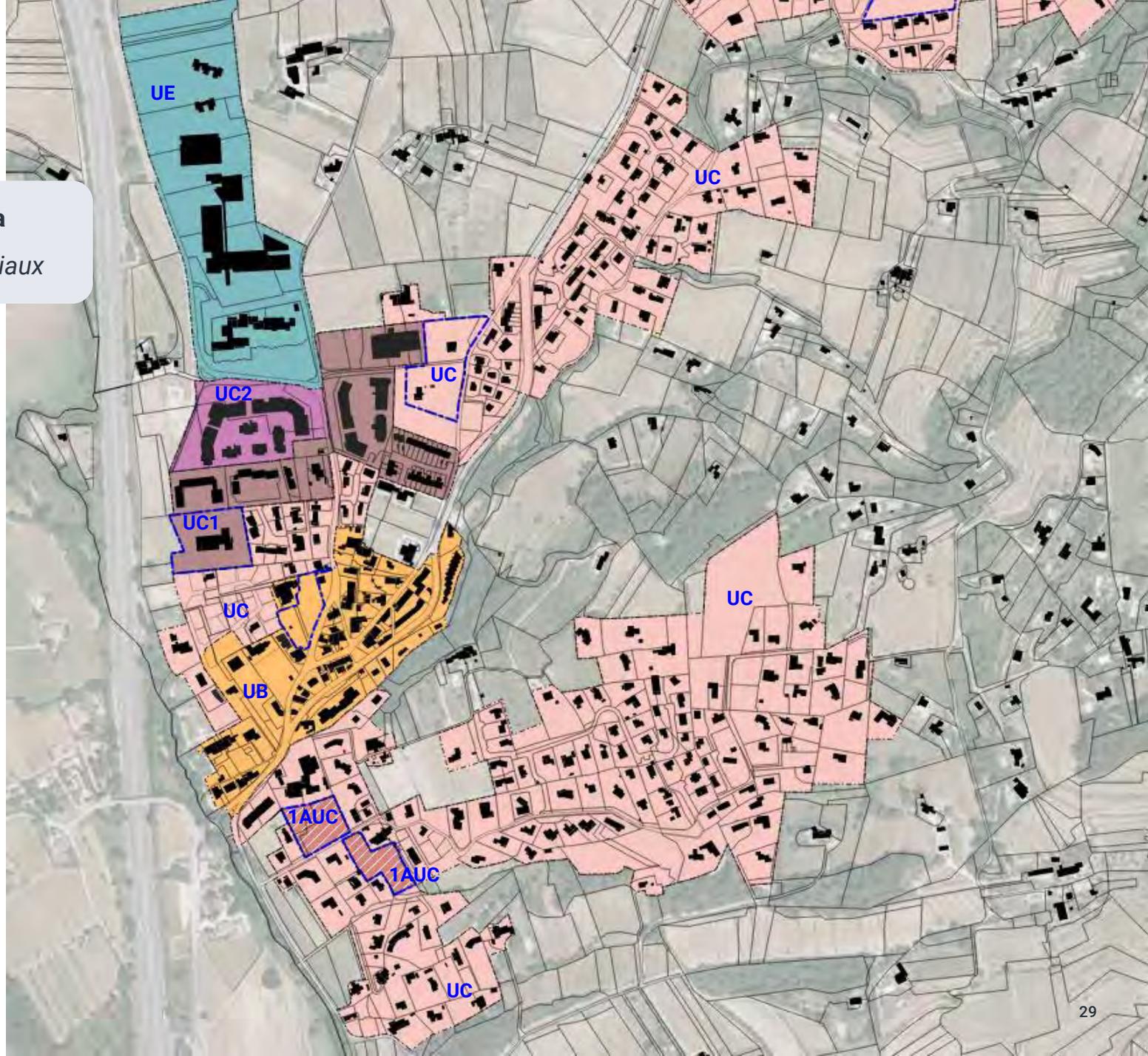
-  Périimètre de l'OAP
-  Principe de desserte - plusieurs connexions possibles
-  Hypothèse d'implantation des bâtiments
-  Traitement paysager de la frange

Illustration non opposable, non prescriptive, donnée à titre d'exemple

## Le Plan

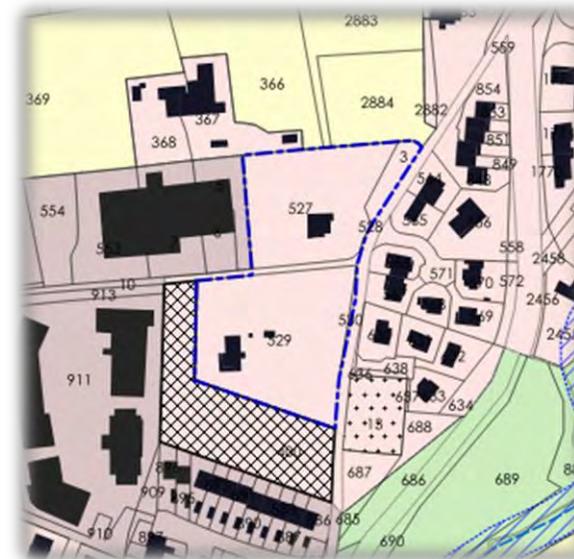
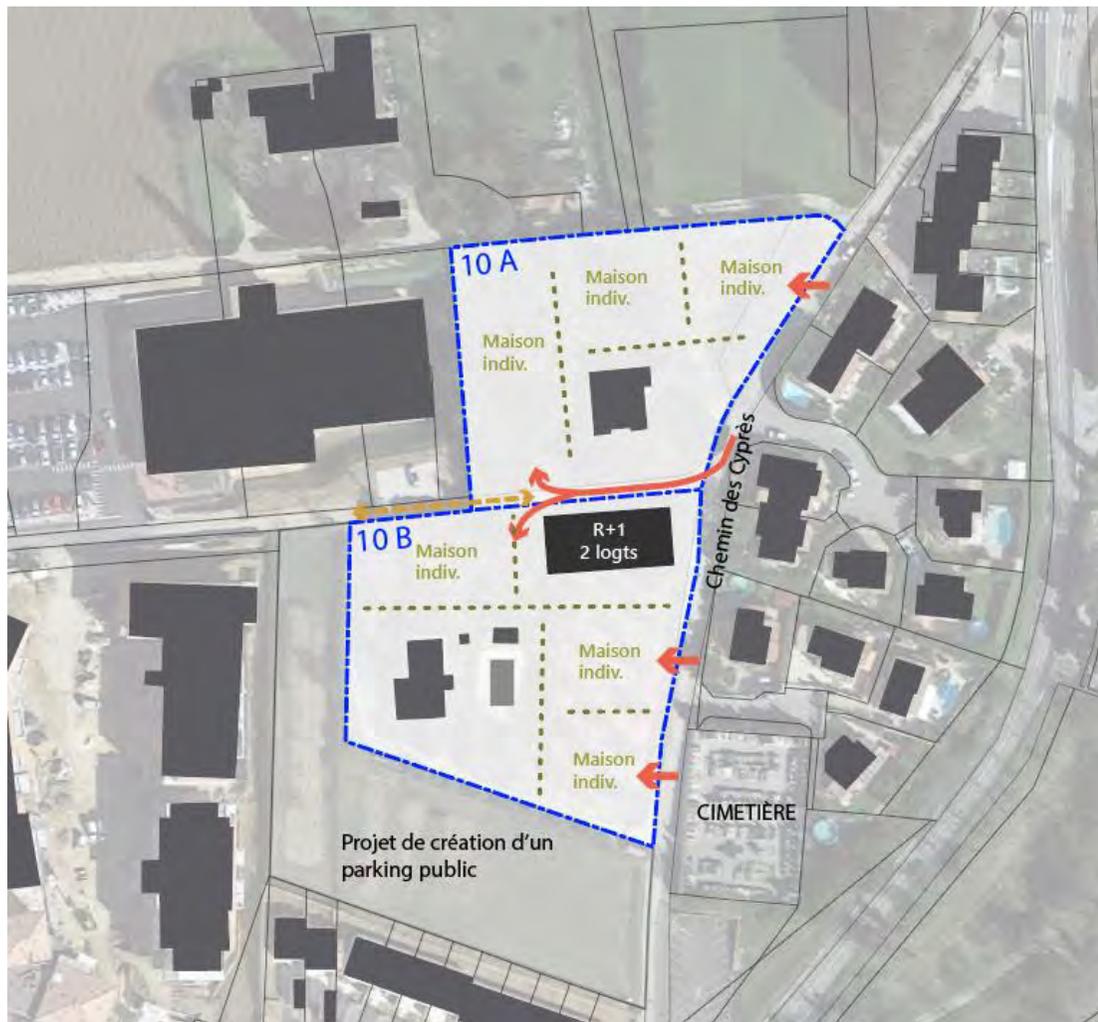
170 logements / 4,4 ha

Dont 78 logements sociaux



 Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- ✓ Superficie : 0,35 ha et 0,5 ha
- ✓ Zonage PLU : UC
- ✓ Nombre de logements envisagés : 3 + 5 logements
- ✓ Formes urbaines : maisons individuelles et /ou groupées
- ✓ Mixité sociale : application de l'article 3 de la zone UC



Légende

- Périmètre de l'OAP
- Principe de desserte
- Cheminements piétons à créer
- Hypothèse d'implantation des bâtiments

Illustration non opposable, non prescriptive, donnée à titre d'exemple

- ✓ Superficie : 0,7 ha
- ✓ Zonage PLU : UC1
- ✓ Densité : 50 logements/ha
- ✓ Nombre de logements envisagés : 35 logements
- ✓ Formes urbaines : 85% habitat collectif / 15% habitat intermédiaire/groupé
- ✓ Mixité sociale : 50% - 18 logements

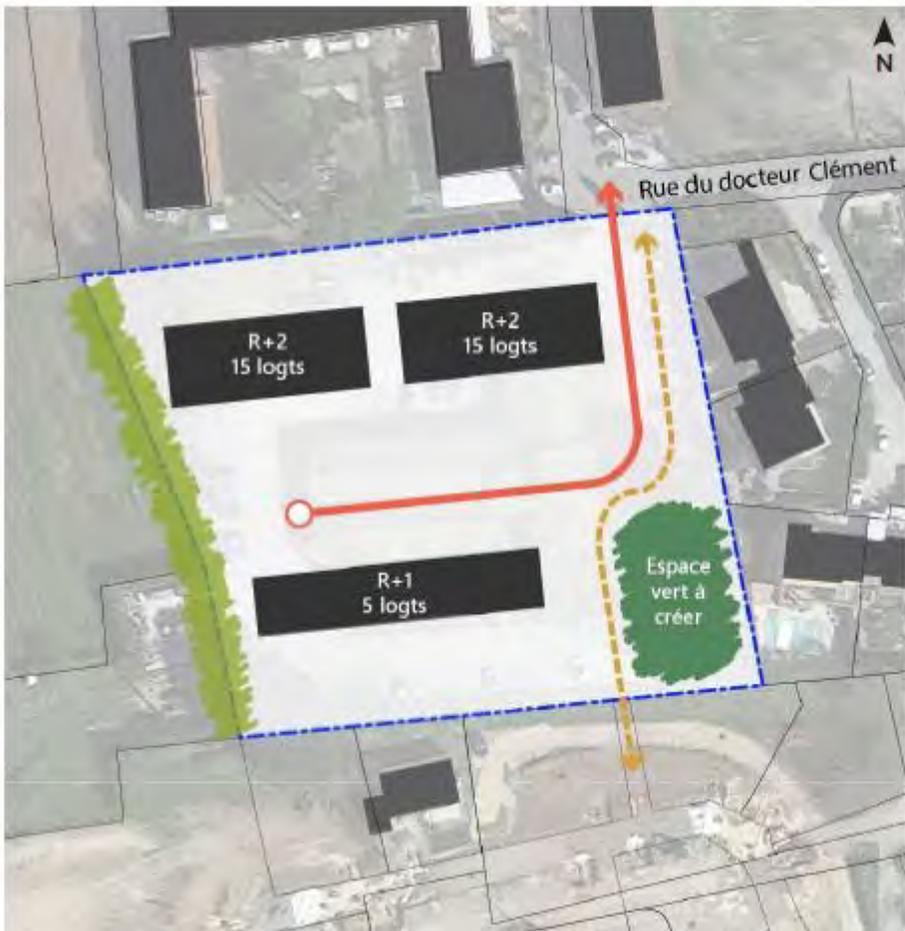


Illustration non opposable, non prescriptive, donnée à titre d'exemple



Légende

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe de desserte
-  Cheminements piétons à créer
-  Hypothèse d'implantation des bâtiments
-  Traitement paysager de la frange agricole
-  Espace vert à créer

- ✓ Superficie : 0,3 ha
- ✓ Zonage PLU : UB
- ✓ Densité : 80 logements/ha
- ✓ Nombre de logements envisagés : 25 logements
- ✓ Formes urbaines : 35% habitat collectif/ 65% habitat intermédiaire/groupé
- ✓ Mixité sociale : 50% - 13 logements

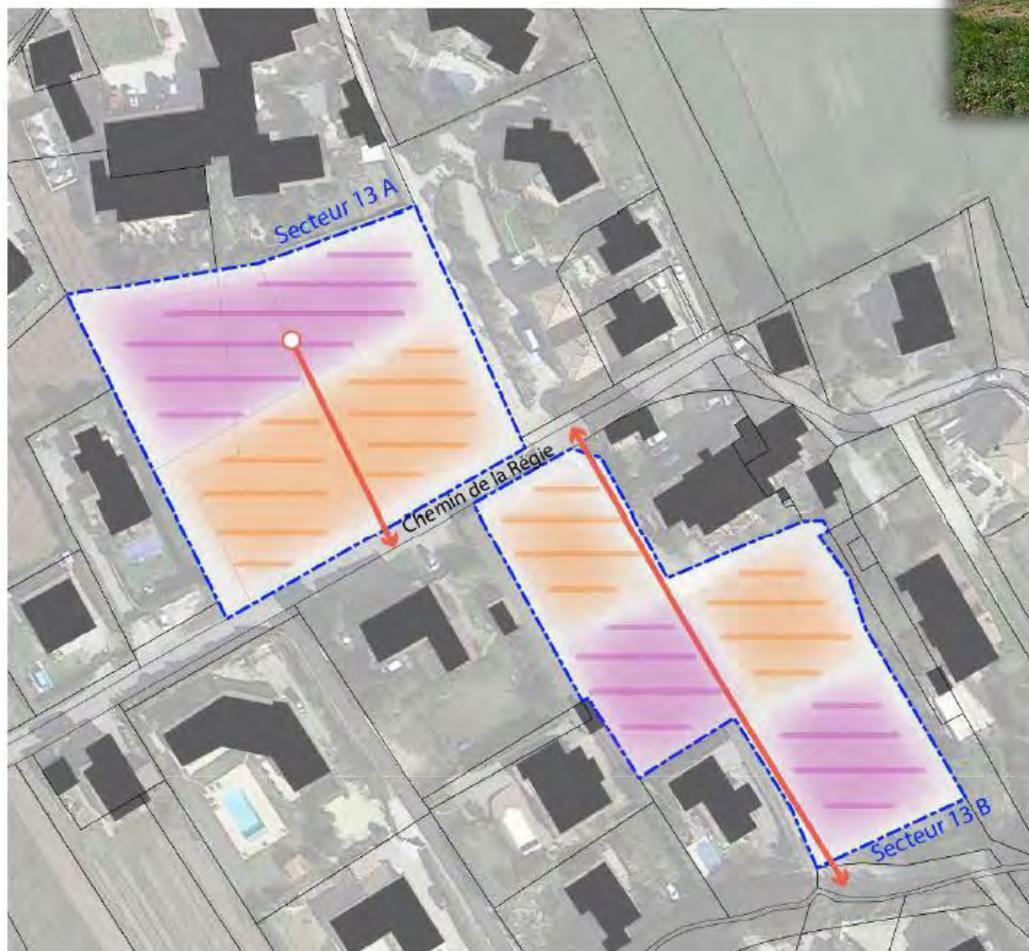


### Légende

- Périmètre de l'OAP
- Principe de desserte
- Cheminements piétons à créer
- Zone d'implantation privilégiée  
Habitat groupé ou intermédiaire
- Zone d'implantation privilégiée  
Habitat collectif (R+2)
- Front bâti à créer

*Illustration non opposable, non prescriptive, donnée à titre d'exemple*

- ✓ Superficie : 0,35 ha et 0,5 ha
- ✓ Zonage PLU : UC
- ✓ Densité : 15 logements/ha (13A) et 18 logements/ha (s13B)
- ✓ Nombre de logements envisagés : 6 +7 logements
- ✓ Formes urbaines : maisons individuelles et /ou groupées
- ✓ Mixité sociale : 50% sur chaque secteur



Légende

- Périimètre de l'OAP
- Principe de desserte
- Zone d'implantation privilégiée  
Habitat individuel pur
- Zone d'implantation privilégiée  
Habitat groupé et/ou intermédiaire

Illustration non opposable, non prescriptive, donnée à titre d'exemple

## Zoom sur la production de logements – 2021-2032



### 1. Étude de densification

406 logements potentiels  
8,45 ha

### 2. Secteurs d'extension

81 logements – 3,16 ha

+ zone 2AU « Le Camp » : 4,8 ha – 95 logts potentiels (20 logts/ha)

487 logements à court/moyen termes / 11,7 ha  
95 logements à long terme

582 logements  
16,5 ha

Dont 273 logements sociaux  
→ 47% de la production

## Zoom sur les zones A et N

*Il est précisé que les documents ci-après constituent des documents de travail susceptibles d'évoluer jusqu'à l'arrêt du projet de PLU en Conseil Municipal.  
Ces derniers n'ont aucune valeur réglementaire.*

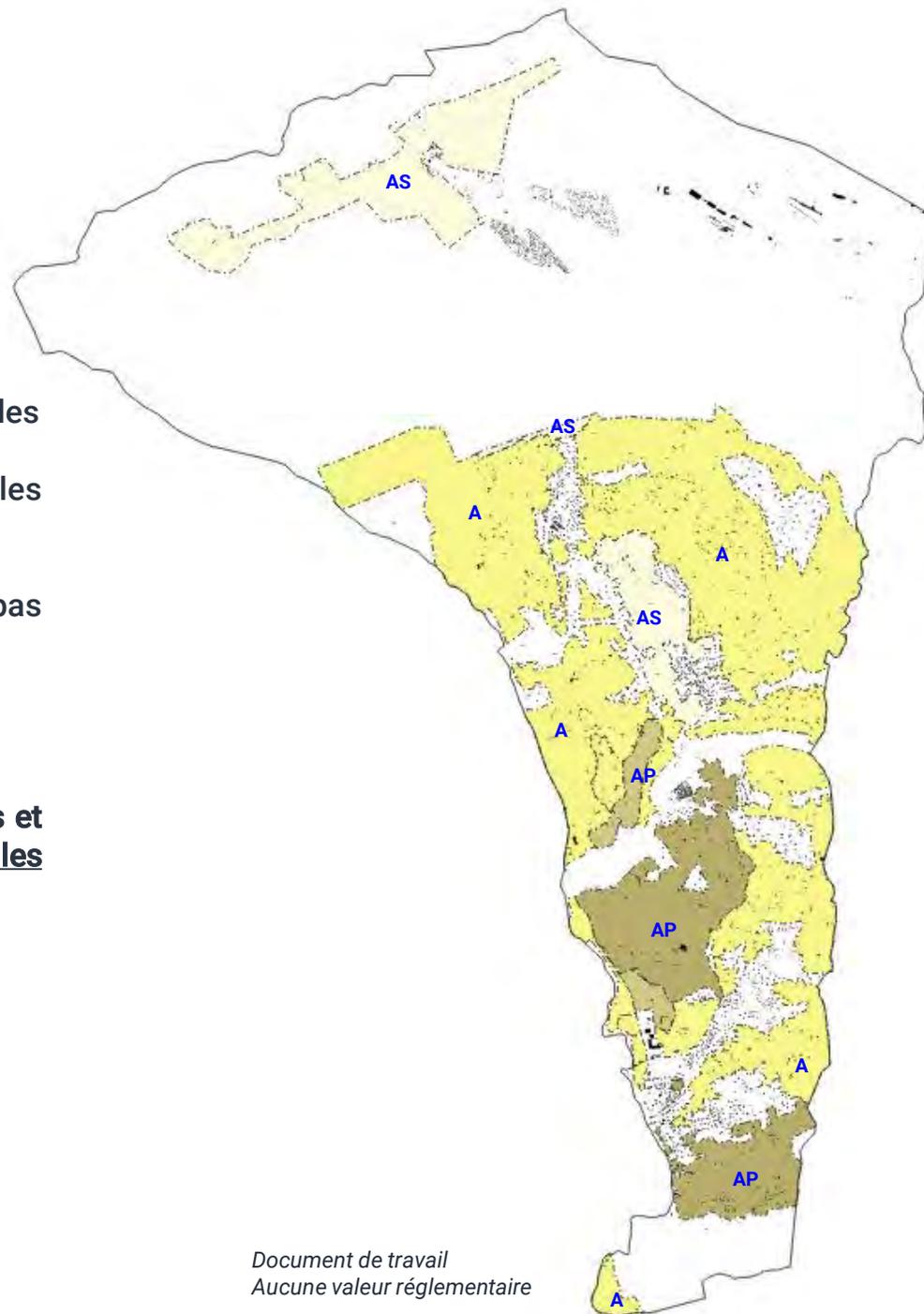
## Zoom sur les zones agricoles (A)

La zone agricole (A) se compose de :

3 grandes zones délimitées :

-  ✓ Zone A autorisant les bâtiments agricoles
-  ✓ Zone A « paysagère » (Ap) autorisant les bâtiments agricoles sous conditions
-  ✓ Zone A « stricte » (As) n'autorisant pas les constructions agricoles

- de l'habitat diffus pour lequel des extensions et annexes sont autorisées (uniquement pour les habitations exisantes)



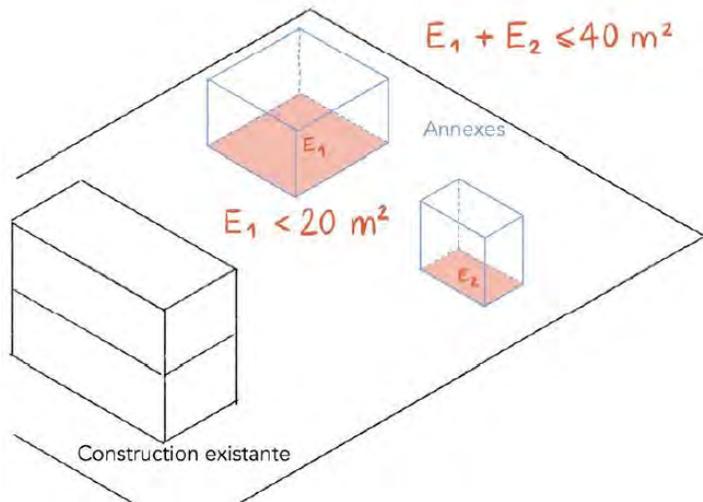
## ❑ Extensions

Extensions autorisées sous réserve :

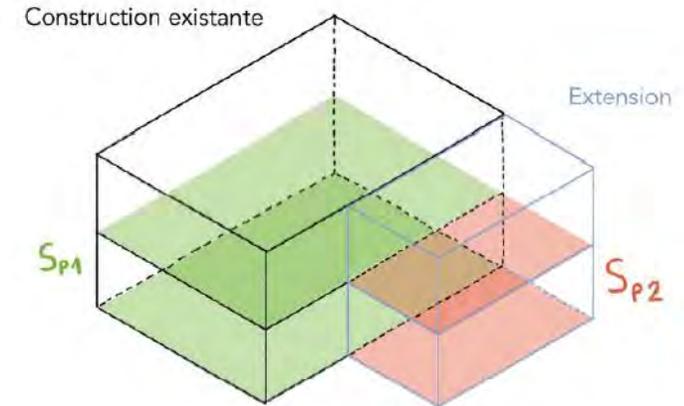
- ✓ Que l'habitation initiale ait une existence légale et surface de plancher initiale au moins égale à 40 m<sup>2</sup>
- ✓ Que l'extension soit inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- ✓ ne pas conduire à porter la surface de plancher finale (existant + extension) à plus de 250 m<sup>2</sup>.

## ❑ Annexe

Emprise au sol des annexes



Surface de plancher d'une extension



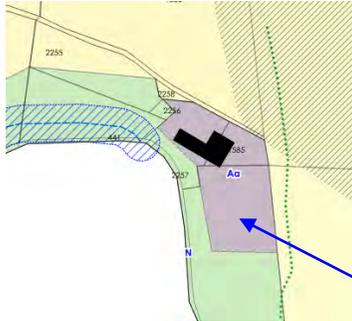
$$S_{p2} \leq 50 \text{ m}^2$$
$$\text{et } S_{p1} + S_{p2} \leq 250 \text{ m}^2$$

- ✓ Annexe autorisée sous réserve d'être inférieure à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- ✓ Possibilité de réaliser plusieurs annexes dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (superficie totale et cumulée des annexes d'une unité foncière).
- ✓ + rayon d'implantation de 20 mètres

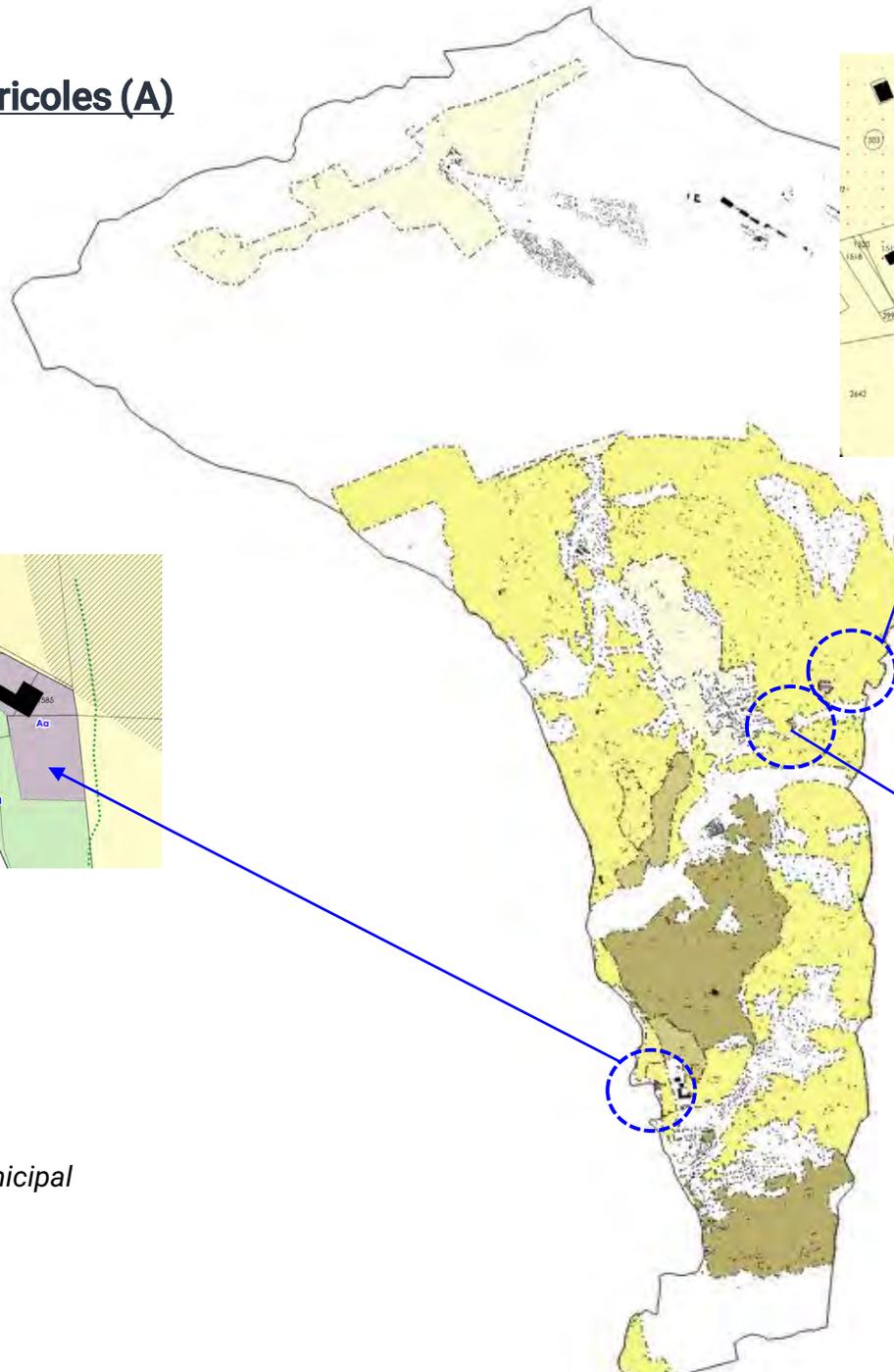
## Zoom sur les zones agricoles (A)

La zone agricole comprend également des sous-secteurs spécifiques :

### Zone Aa

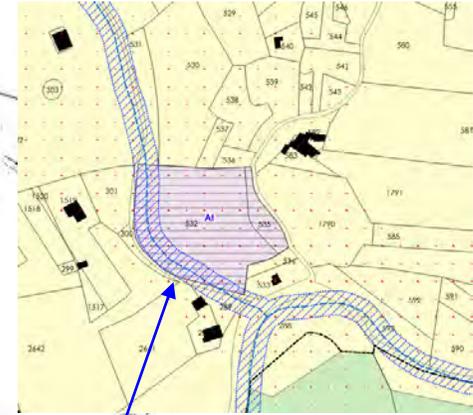


Bâtiment technique municipal



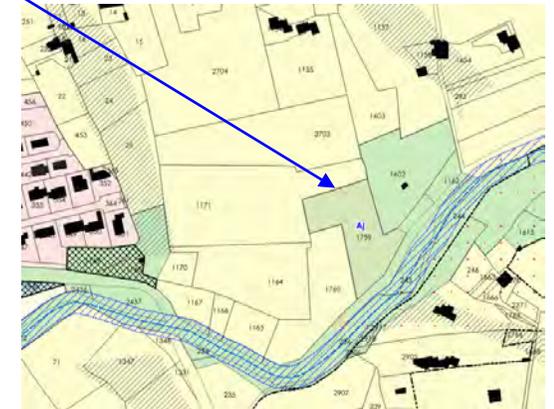
### Zone At

Projet touristique



### Zone Aj

Projet de jardins partagés et/ou familiaux



## Les zones N

La zone naturelle (N) se compose de :

2 grandes zones délimitées :

-  ✓ Zone N « classique » correspondant aux principaux boisements/secteurs paysagers
-  ✓ Zone N « corridor » (Nco) correspondant aux secteurs à enjeux environnementaux forts

- de l'habitat diffus pour lequel des extensions et annexes sont autorisées (uniquement pour les habitations exisantes)

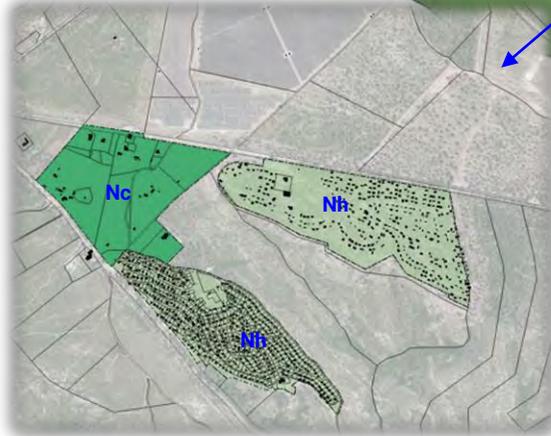


# Zoom sur les zones naturelles (N)

La zone naturelle comprend également des sous-secteurs spécifiques :

## Zone Nh

Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL)



## Zone Na



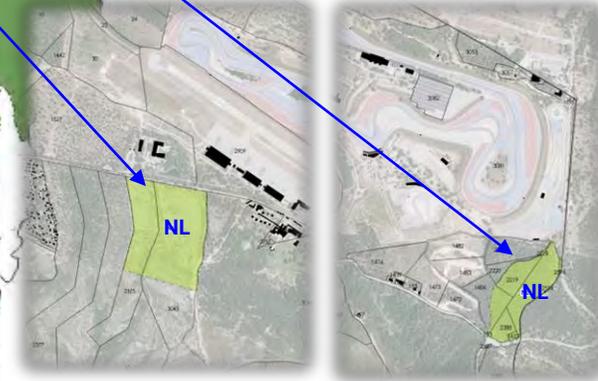
Central à béton;  
ancienne carrière...

## Zone Neu

Station d'épuration



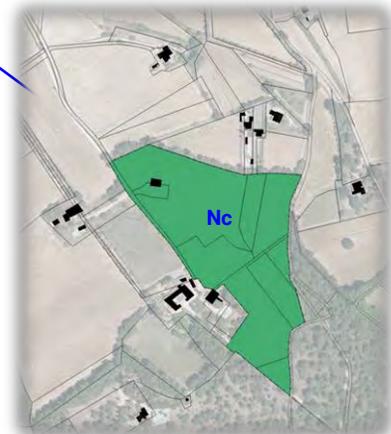
## Zone NL



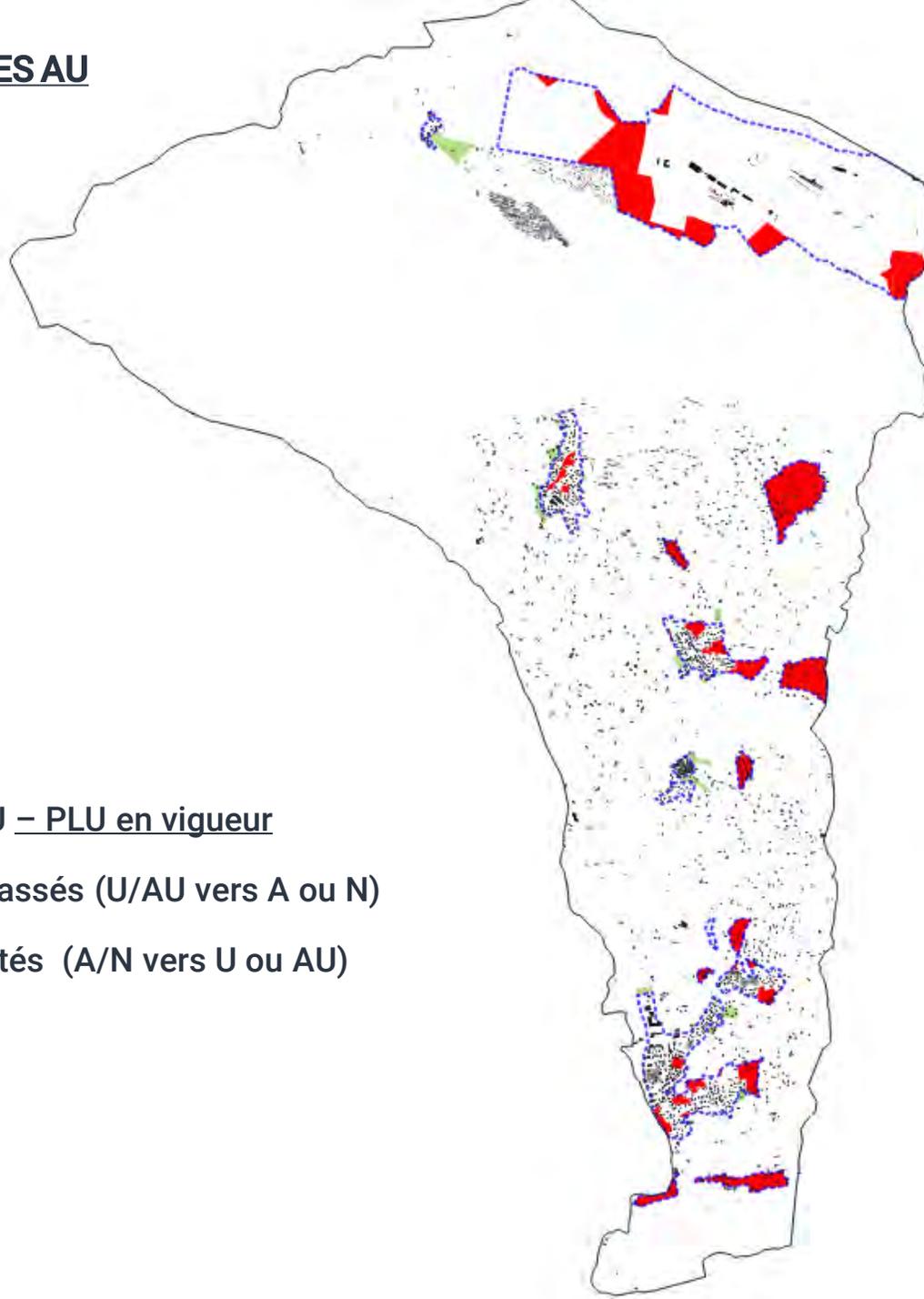
Zone de loisirs (accrobranche; projet de golf...)

## Zone Nc

Secteurs de campings



**EVOLUTIONS APPORTES AU  
PLU ACTUEL**



Zones U et AU – PLU en vigueur



Secteurs déclassés (U/AU vers A ou N)



Secteurs ajoutés (A/N vers U ou AU)

VERDI

### III- Zoom sur les prescriptions réglementaires

**Au-delà du découpage par zones (U, AU, A et N) – le règlement graphique peut définir plusieurs prescriptions réglementaires :**

- **Des emplacements réservés**
  - **Des servitudes de mixité sociale**
  - **Des éléments bâtis ou paysagers à préserver (L151-19 du CU)**
  - **Des éléments paysagers à préserver au titre de la biodiversité/ des corridors écologiques (L151-23 du CU)**
  - **Des rez-de-chaussée commerciaux à préserver**
- ....etc.

## Objectifs de mixité sociale

### Rappel PADD

« Poursuivre l'accueil de logements locatifs sociaux en poursuivant la politique de mixité sociale engagée par la commune  
→ Tendre vers un taux de 25% à l'horizon 2032 »

Plusieurs outils mobilisés pour répondre à l'objectif de mixité sociale :

- ✓ Mise en place de « servitudes de mixité sociale »
- ✓ Mise en place d'une règle de production obligatoire de logements sociaux à partir de la création de 5 logements ou plus (*article 3 des zones U et AU*)
- ✓ Réalisation d'une étude pré-opérationnelle OPAH\* afin de mobiliser le parc privé

**TOTAL PLU 2021-2032 :**

**273 logements → 47% de la production de logements du PLU**

*Exemple hameau de Ste Anne*



 servitudes de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme

### — Identification de certains rez-de-chaussée commerciaux au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme

Article 3 du règlement → changement de destination interdit des linéaires appartenant à la destination « commerces et activités de services »

#### Rappel PADD

Préserver le dynamisme des cœurs de hameaux via une identification et une protection de certains linéaires commerciaux

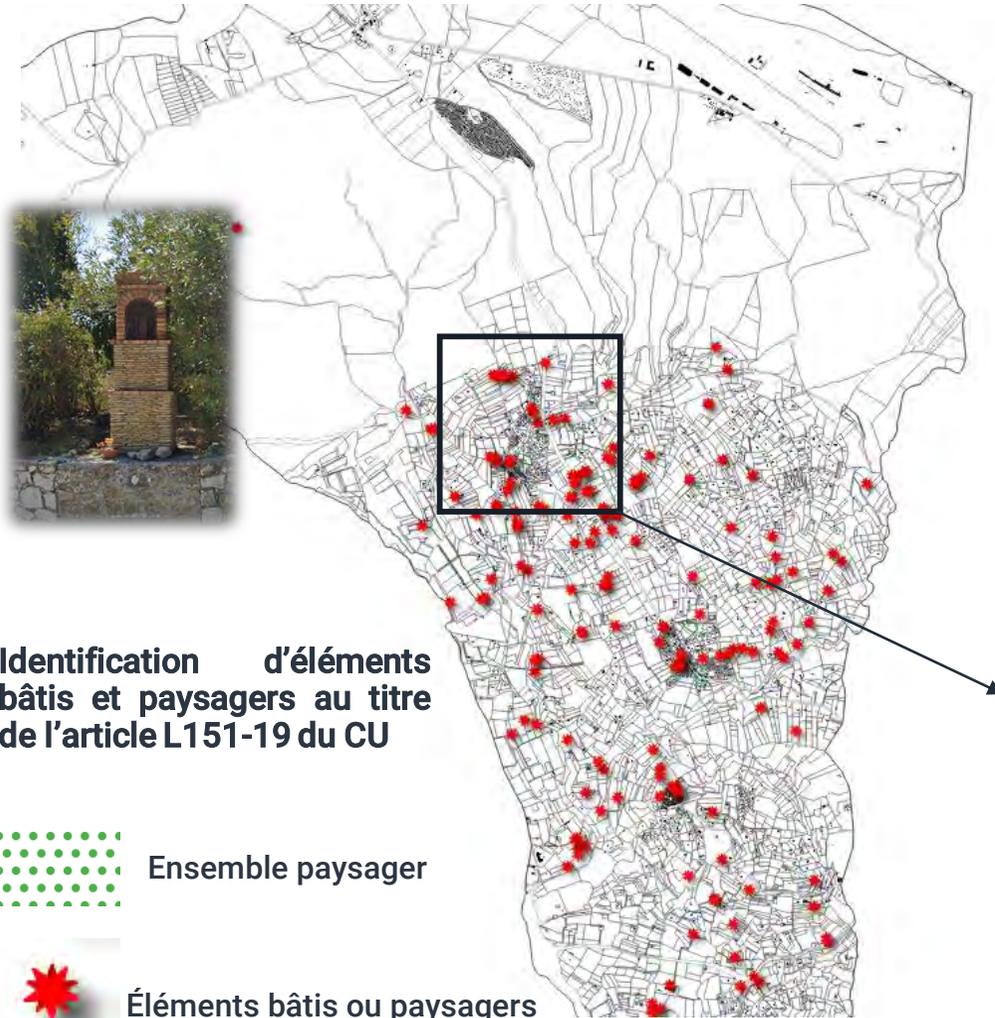


Tous les hameaux sauf le village sont concernés (turn-over importants)



*Exemple hameau du Brulat*





## Rappel PADD

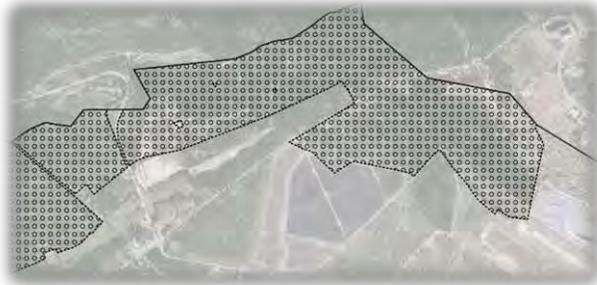
Protéger et mettre en valeur les éléments structurants du patrimoine paysager

Compléter et mettre à jour l'inventaire patrimonial défini dans le PLU initial

### Exemple hameau de Ste Anne



## Protection de la Trame Verte et Bleue

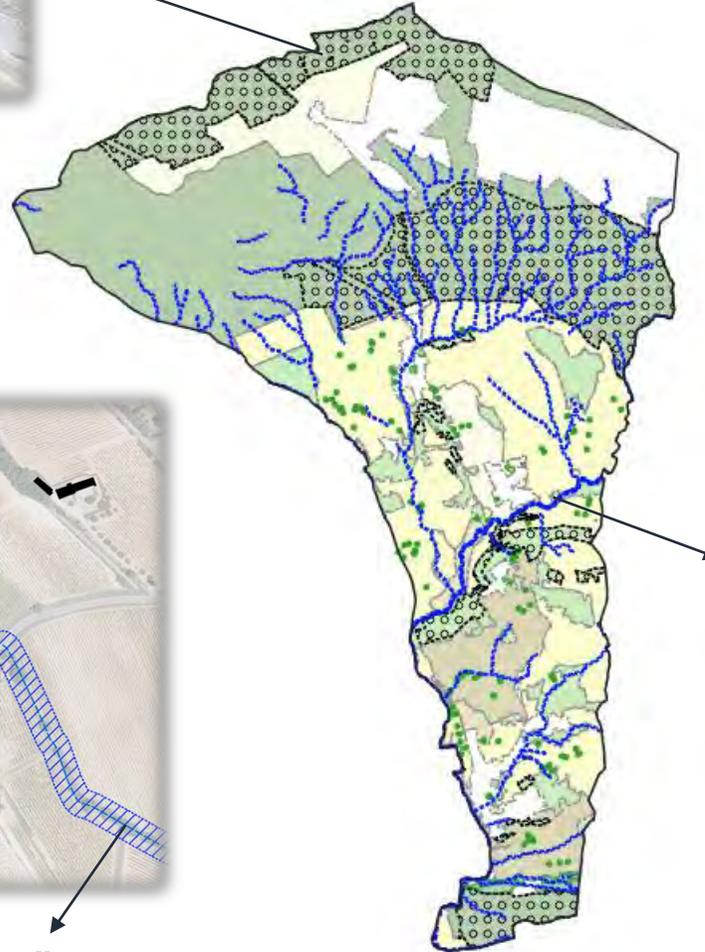


Protection des boisements à forts enjeux environnementaux → EBC

Protection de certains linéaires de haies (L151-23 du CU)



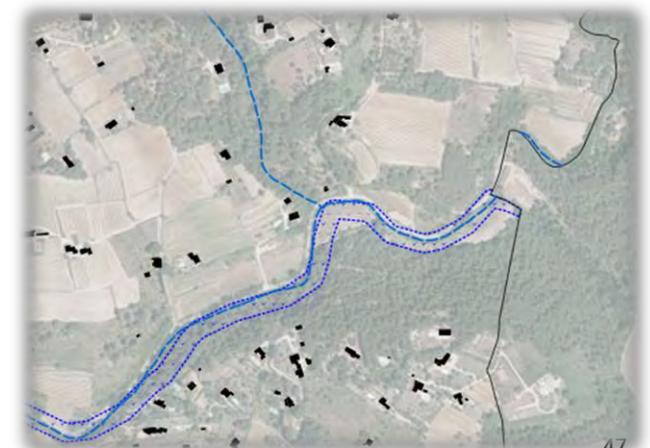
Zone tampon autour des cours d'eau



### Rappel PADD

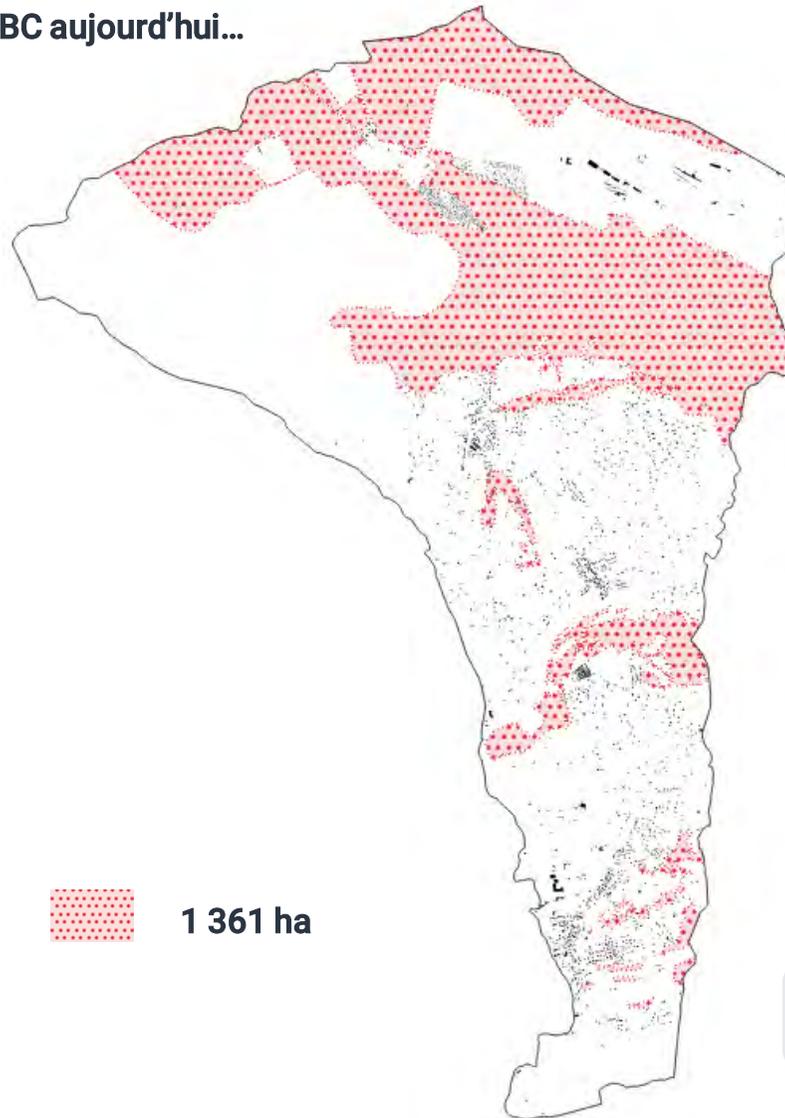
- ✓ Préserver les réservoirs de biodiversité identifiés dans le réseau vert, bleu et jaune communal
- ✓ Préserver les linéaires arborés le long du cours d'eau du Grand Vallat
- ✓ Protéger les corridors forestiers
- ✓ Assurer la préservation des éléments de nature ordinaire

Identification et protection des zones humides (L151-23 du CU)

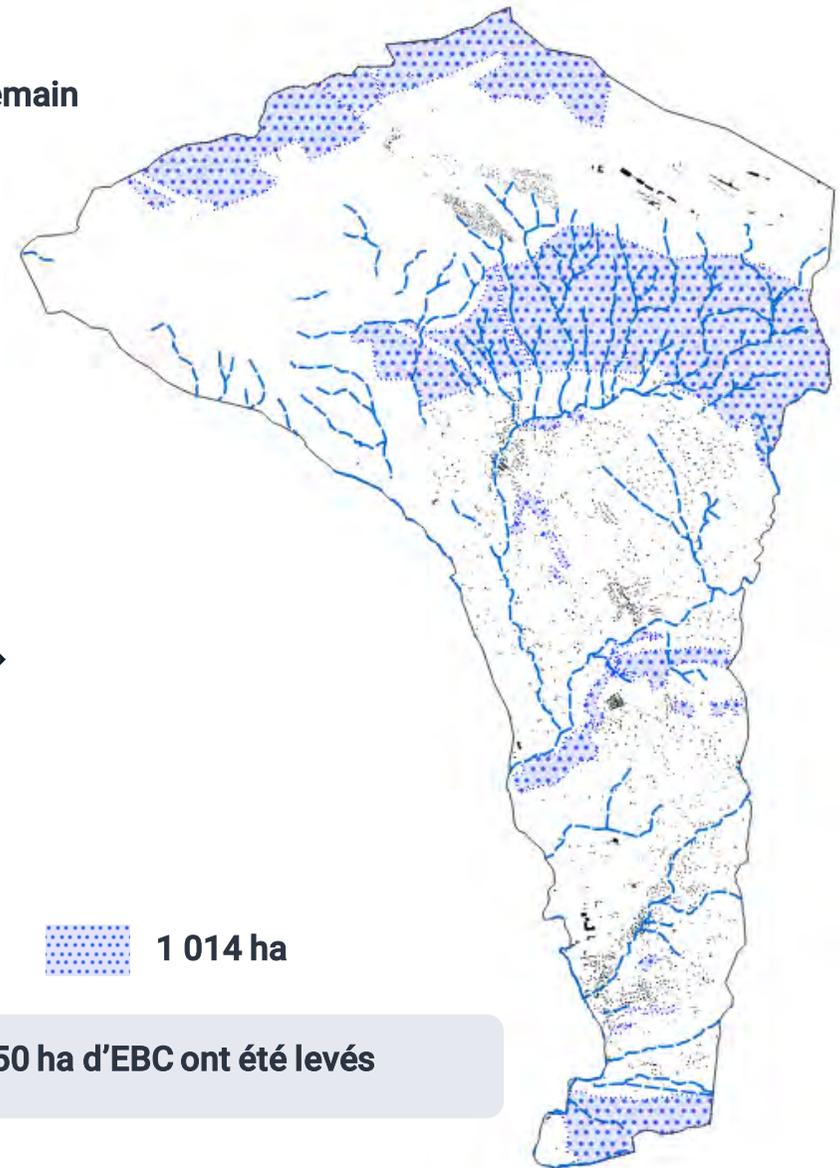




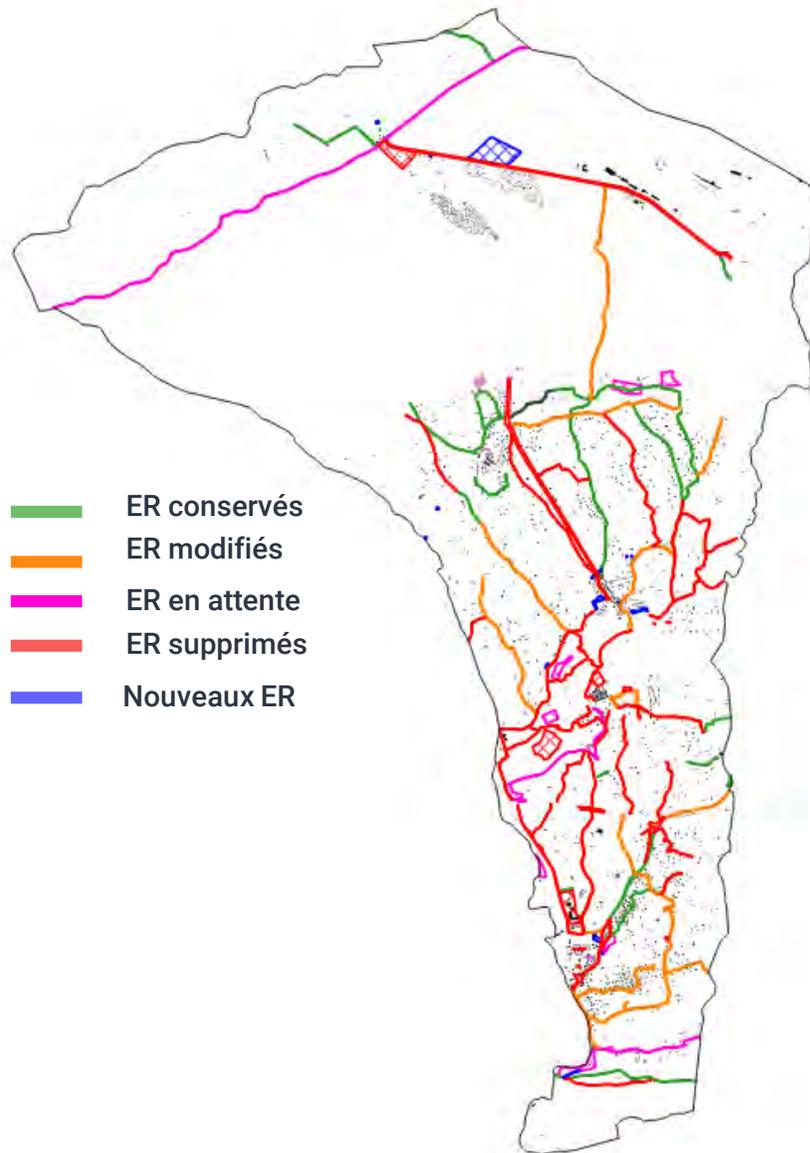
Les EBC aujourd'hui...



... Les EBC demain



Près de 350 ha d'EBC ont été levés

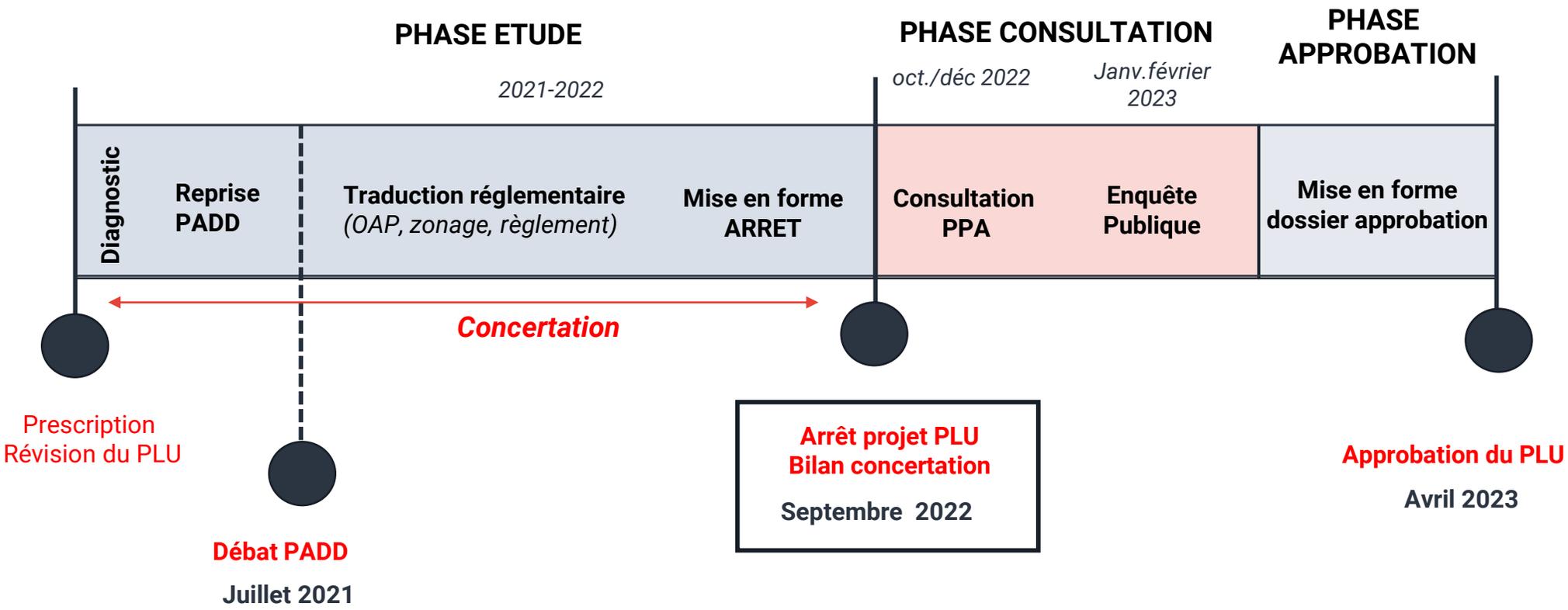


### Rappel PADD

- ✓ Organiser l'offre de stationnement
- ✓ Favoriser davantage le covoiturage
- ✓ Travailler la qualité des entrées de village et encourager les déplacements modes doux
- ✓ Conforter l'offre d'équipements/ anticiper les besoins futurs
- ✓ Assurer une gestion qualitative des eaux pluviales

VERDI

## IV - Prochaines étapes



VERDI



MERCI POUR VOTRE ATTENTION