

VERDI

Lunel
Avignon
Aix en Provence
Lyon



Commune du Castellet

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme

Réunion publique n°1
Présentation du projet communal (PADD)

Jeudi 25 novembre 2021

Sainte-Anne du Castellet



■ SOMMAIRE

I- Définition et contexte réglementaire

**II- Les grandes étapes de la révision du
PLU et les modalités de concertation**

**III- Principaux constats et enjeux issus du
diagnostic**

IV- Présentation du PADD

V- Prochaines étapes

VI- Echanges avec la salle

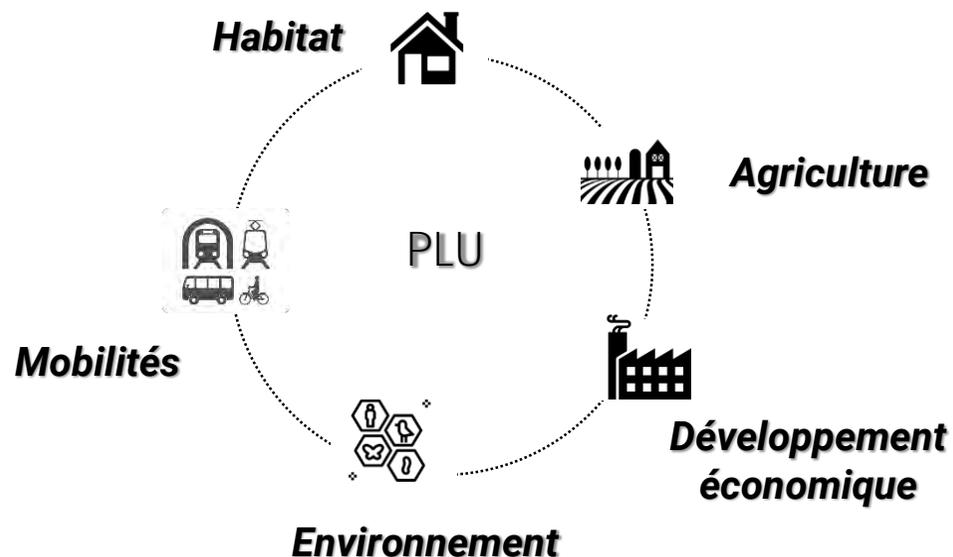
VERDI

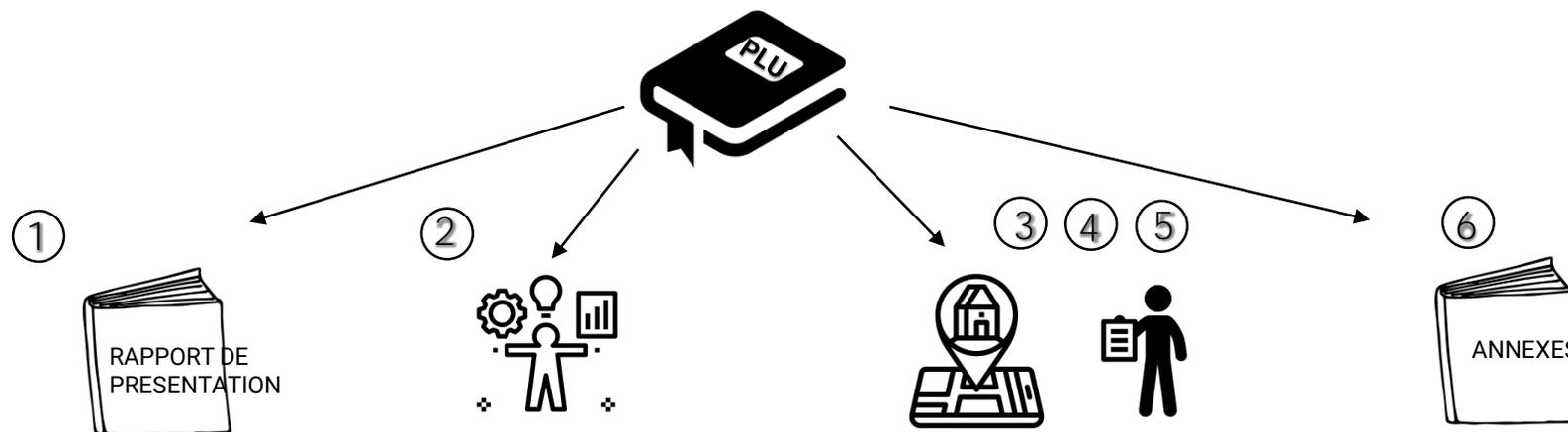
I- Définition et contexte réglementaire

QU'EST-CE QU'UN PLU ?

- **PLU** = **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme
- Document introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) de décembre 2000
- Une **démarche prospective** avant d'être un document d'urbanisme => **comment voit-on le Castellet en 2030 ? en 2032 ?**
- Il répond à trois questions :

Où puis-je construire ?
Que suis-je autorisé à construire ?
Sous quelles conditions ?





Rapport de présentation

- Diagnostic : état des lieux du territoire
- Justifications des choix retenus
- Evaluation des incidences sur **l'environnement**

Projet d'aménagement et de Développement durables (PADD)

- => projet politique
- => Définition des grandes orientations du territoire pour les 10/12 ans à venir

Pièces graphiques et réglementaires

Zonage => découpage du territoire en 4 grandes zones : urbanisées (U), A Urbaniser (AU), Agricoles (A) et Naturelles (N)

Règlement écrit : définit pour chaque zone les conditions de constructibilités

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : zoom sur des secteurs stratégiques afin d'accompagner leur urbanisation

Annexes

Liste et plan des servitudes d'utilité publique (SUP)

Annexes sanitaires

Documents réglementaires relatifs aux risques ; nuisances sonores... etc.



POURQUOI REVISER LE PLU ACTUEL ?

VERDI



**ACCOMPAGNER LE
DEVELOPPEMENT
URBAIN**



**PRESERVER LA
QUALITE DU CADRE
DE VIE**



**REPONDRE AUX
ENJEUX DE MIXITE
SOCIALE**

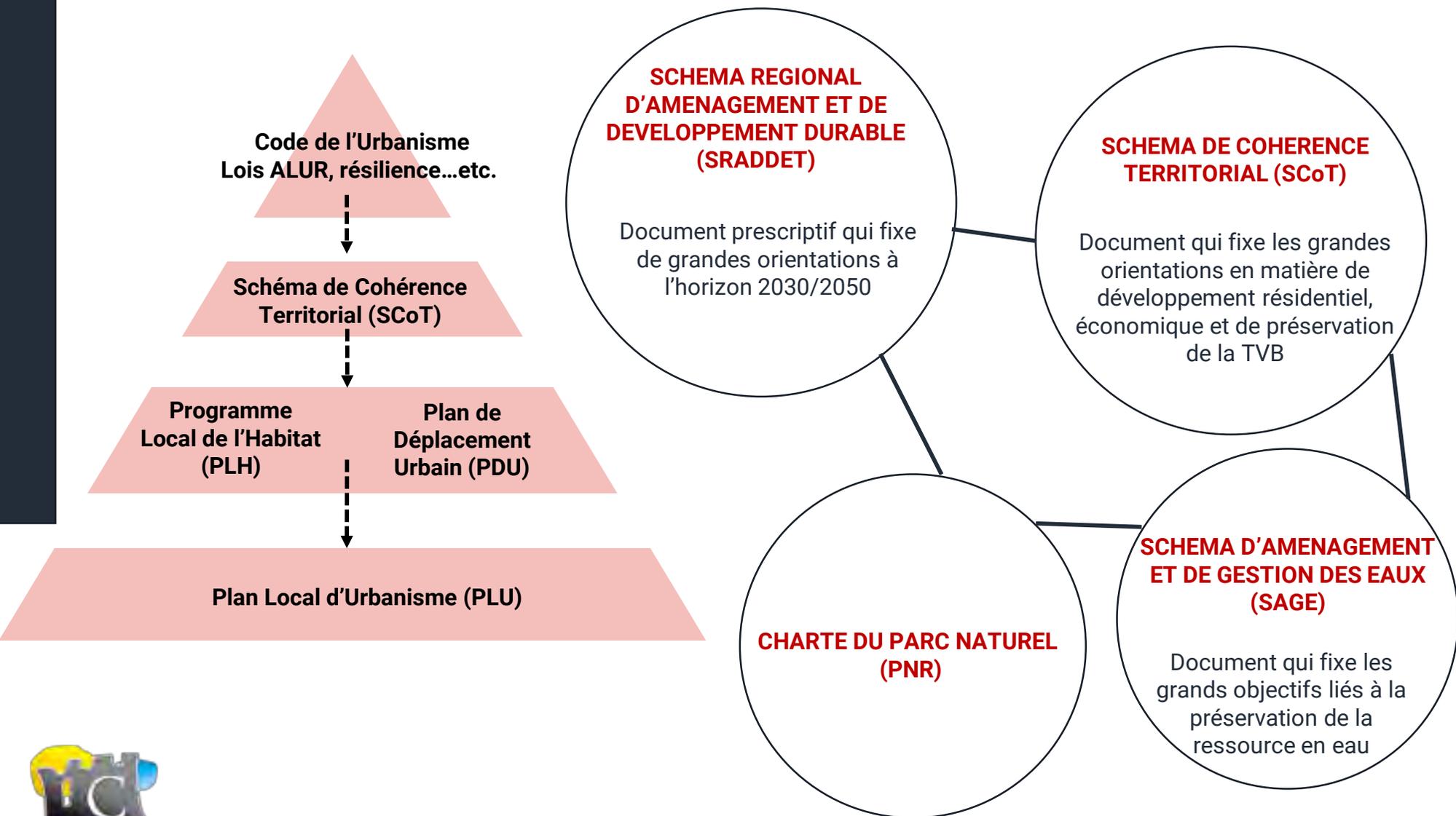


**ACCOMPAGNER LE
DEVELOPPEMENT
DES SITES
TECHNOPOLITAINS**

PRENDRE EN COMPTE LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

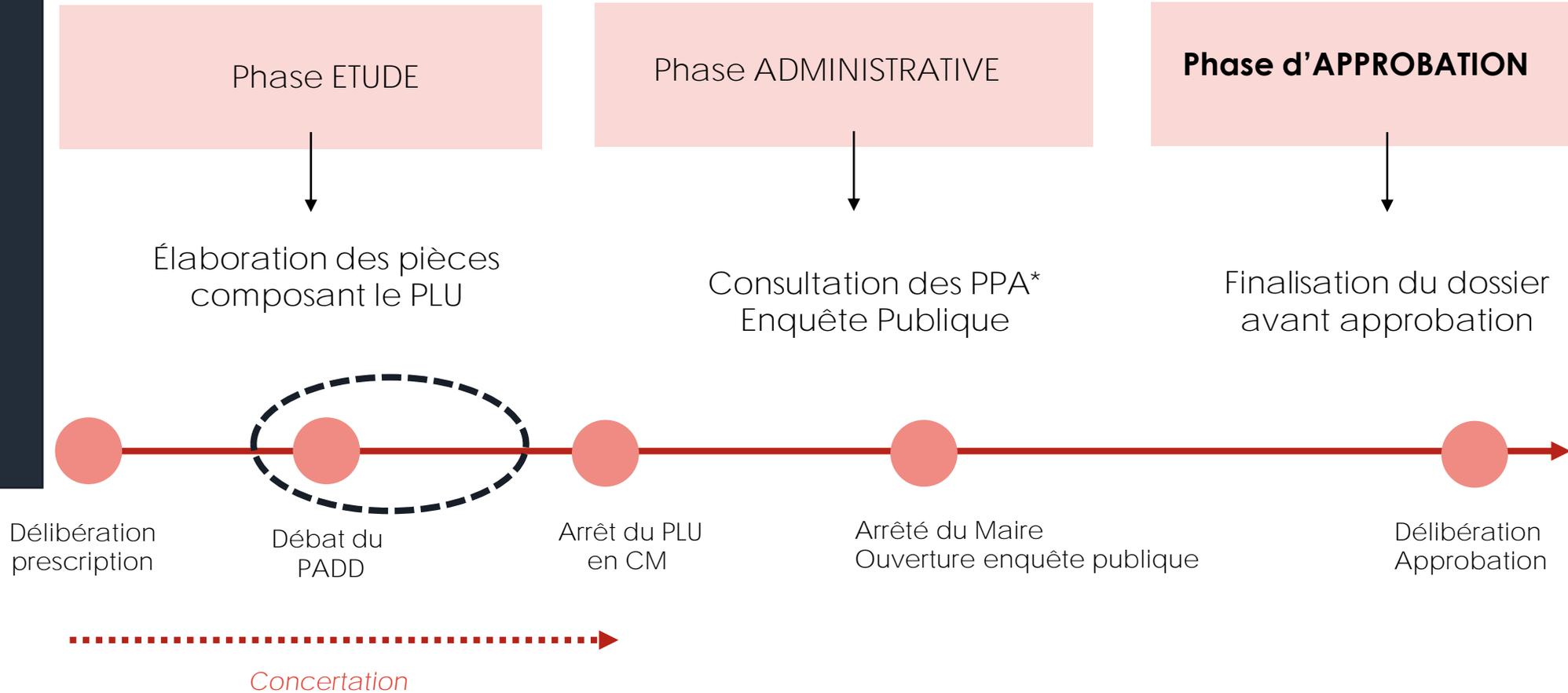


QUELS LIENS ENTRE LE PLU ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX ?



II- Les grandes étapes de la révision du PLU et les modalités de la concertation

LES GRANDES ETAPES DE LA REVISION DU PLU



* PPA = Personnes Publiques Associées (DDTM, SCoT, Chambre d'agriculture Etc.)

■ S'informer via :

- Les publications sur le site internet
- Les articles du magazine communal
- La participation aux réunions publiques

■ Formuler des observations ; idées/suggestions via :

- Le registre de concertation
- La participation aux diverses manifestations => questionnaires dans le cadre de la construction du projet communal



ZOOM SUR VOS PREMIERS RETOURS DANS LE CADRE DE LA CONSTRUCTION DU PROJET COMMUNAL

❑ Rencontre des habitants et échanges sur le devenir de la commune

→ 2 sessions organisées :

- Le 29-05-2021 matin sur le marché du hameau du Plan
- Le 08-06-2021 en fin de journée à la salle des fêtes du hameau de Ste Anne



❑ Réalisation d'une brochure spéciale PLU – présentant les principaux constats du diagnostic et interrogeant les habitants sur le devenir de la commune autour de 4 thématiques



ZOOM SUR VOS PREMIERS RETOURS DANS LE CADRE DE LA CONSTRUCTION DU PROJET COMMUNAL

□ Environ 60 questionnaires réceptionnés



LE CASTELLET

A l'heure du marché, les administrés consultés sur l'avenir de la commune

Le marché des producteurs au Plan du Castellet côtoyait, hier matin, une initiative originale de la municipalité : l'exposition-concertation sur le Plan local d'urbanisme. Les Castellans ont ainsi découvert des panneaux présentant le diagnostic de la révision du PLU et ses enjeux.

Un questionnaire leur a permis de s'exprimer sur la façon dont ils entrevoient la commune dans les dix ans à venir, qu'il s'agisse d'habitat, d'environnement et d'espaces agricoles, d'attractivité touristique, de paysages ou de patrimoine. Il était aussi possible de positionner les propositions sur un plan.

Réflexion sur les orientations d'aménagement et de développement

L'objectif était donc d'associer les habitants à la réflexion sur les orientations en matière d'aménagement et de développement, sur les besoins en équipements et les modes de déplacement, et d'élargir les travaux menés par les élus avec l'appui d'un bureau d'études.

De nombreux Castellans se sont déplacés spécialement pour participer à cette démarche. D'autres, venus faire leur marché, en ont profité pour faire part de leur point de vue. Les échanges ont été nombreux, riches, quelquefois



Sabine Schang, adjointe de René Castell à l'aménagement et à l'urbanisme, à droite explique à un groupe de Castellans, la démarche de cette concertation. (Photo M. M.)

animés mais toujours constructifs.

Les questionnaires recueillis seront exploités par le bureau d'études et contribueront à la définition du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Celui-ci sera ensuite présenté aux personnes publiques associées (représentants de l'État, du Scot, de la Communauté d'agglomération Sud Sainte Baume (CCASB), de la Chambre d'agriculture, de la Chambre de commerce...) avant

d'être débattu en conseil municipal. Il devra tenir compte également d'orientations et réglementations qui s'imposent à la commune. Une fois validé, il sera présenté lors d'une réunion publique.

Cette première phase sera suivie d'un travail sur le zonage et le règlement, puis d'une enquête publique avant d'arriver à la phase d'approbation. Il y aura donc encore des occasions de s'informer et d'apporter sa pierre à l'édifice.

M. M.



VERDI

III- Principaux constats et enjeux issus du diagnostic

- ❑ Une population communale estimée à **5000 habitants environ en 2020**
- ❑ Une augmentation de la population sur les 5 dernières années (2016-2020) du fait de **nombreuses opérations immobilières notamment sur le hameau du Plan**
- ❑ Une **taille des ménages en baisse et un phénomène de vieillissement de la population** constatés par l'INSEE mais à **nuancer** au regard de la composition des ménages accueillis sur les opérations récentes (Terra Uva I et II notamment)

Evolution de la répartition par tranche d'âges de la population du Castellet entre 2007 et 2017



Source : données INSEE



VOTRE RETOUR SUITE AU QUESTIONNAIRE

53% des participants considèrent que le développement de ces dernières années a été « **trop important** » ; « **trop agressif** » ; « **catastrophique** »

Ce que vous ne voulez plus voir pour les 10 prochaines années :



- ❑ Un parc de logements composés de **2 346 résidences principales dont 30% sont situés dans les PRL** (secteur du Camp)

- ❑ **Un parc qui tend à se diversifier** : 55% des logements produits au cours des 10 dernières années ont été réalisés sous forme d'habitat collectif

- ❑ Des efforts dans la taille des logements produits → hausse des T2 et T3

- ❑ Un nombre de logements vacants qui reste relativement faible

- ❑ **Une commune soumise aux obligations de mixité sociale** → 260 logements locatifs sociaux recensés en février 2021

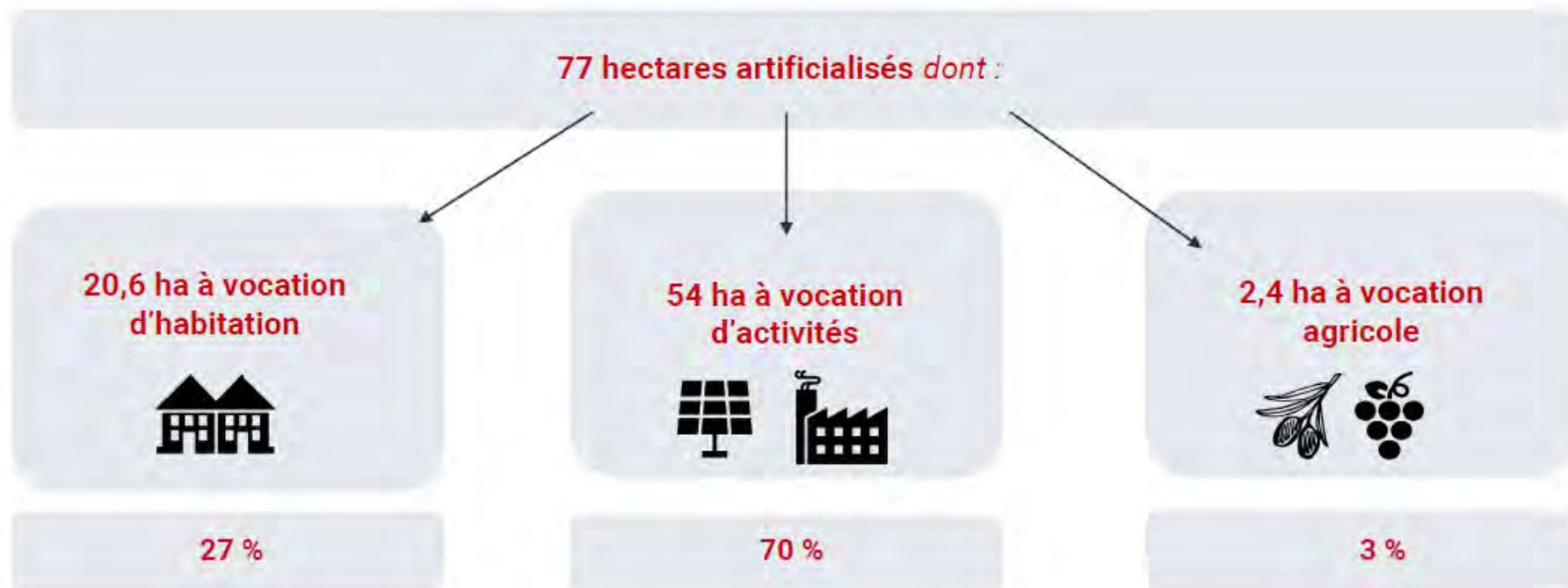
641 logements produits au cours des dix dernières années dont :



VOTRE RETOUR SUITE AU QUESTIONNAIRE

- Eviter l'habitat collectif style Terra Uva
- Promouvoir un développement plus modéré, intégré dans les hameaux
- Permettre le développement du Camp
- Une préservation des espaces agricoles et naturels





- ❑ 2 secteurs économiques majeurs sur le territoire :

La viticulture

Paysage fortement marqué par la viticulture →
1033 ha de parcelles exploitées recensés en 2021

2 grandes appellations : AOC Bandol et AOC Côte de Provence

Le tourisme

Un tourisme aux formes multiples : culturel ; de nature ; de loisirs ; d'affaires....

- ❑ Présence d'un **pôle économique sur le plateau du Camp**
 - ❑ **De nombreux équipements, surtout scolaires**
- Une répartition pas toujours équilibrée des équipements selon les thématiques



VOTRE RETOUR SUITE AU QUESTIONNAIRE

Une demande de développement de l'offre de proximité a été formulée notamment sur les hameaux du Brulât et de Sainte Anne.

Parmi les commerces/services évoqués : pharmacie ; boucherie ; banque Ainsi qu'une valorisation des productions locales (fruits/légumes)

Forte volonté des habitants de préserver les espaces agricoles

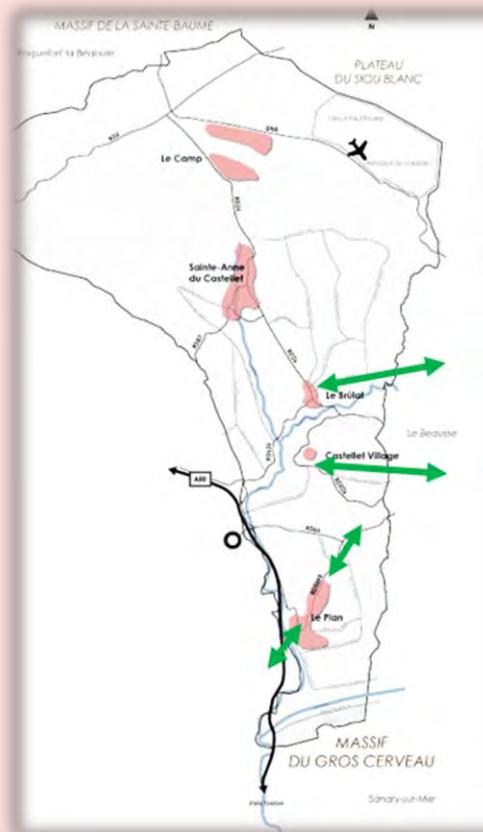
Demande de développement de l'offre de services et équipements à destination des jeunes



- ❑ Une **commune bien accessible par le réseau routier**
- ❑ **Un axe majeur** : l'A50 et une sortie de péage proche
- ❑ Une **forte dépendance de la voiture individuelle** → 87% des moyens de déplacements pour se rendre au travail
- ❑ **Des gabarits de voie étroits**
- ❑ **Une offre de stationnement importante** : 900 places réparties sur la commune **mais qui reste à étoffer**
- ❑ Une **faible desserte en transports en commun**



VOTRE RETOUR SUITE AU QUESTIONNAIRE



La desserte automobile est globalement **considérée comme bonne**

Point de vigilance : problèmes de vitesse et de trafics importants sur certains axes (notamment RD559B)

Le « point noir » : la desserte par les transports en commun et les pistes cyclables

Des besoins de création de parkings ont été évoqués sur les hameaux du Brulat, Ste Anne et le Plan notamment

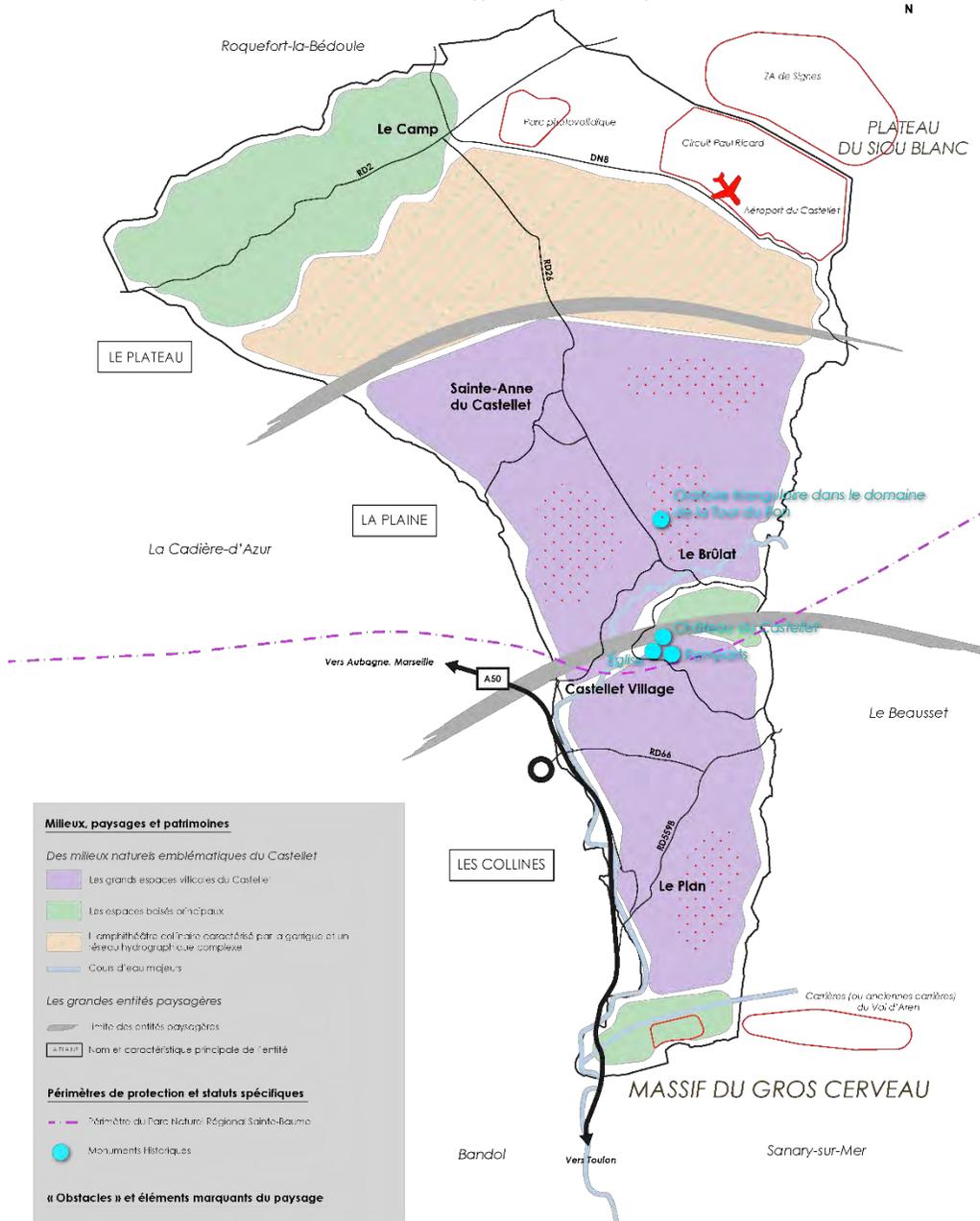


PAYSAGES ET PATRIMOINES

MASSIF DE LA SAINTE-BAUME



VERDI



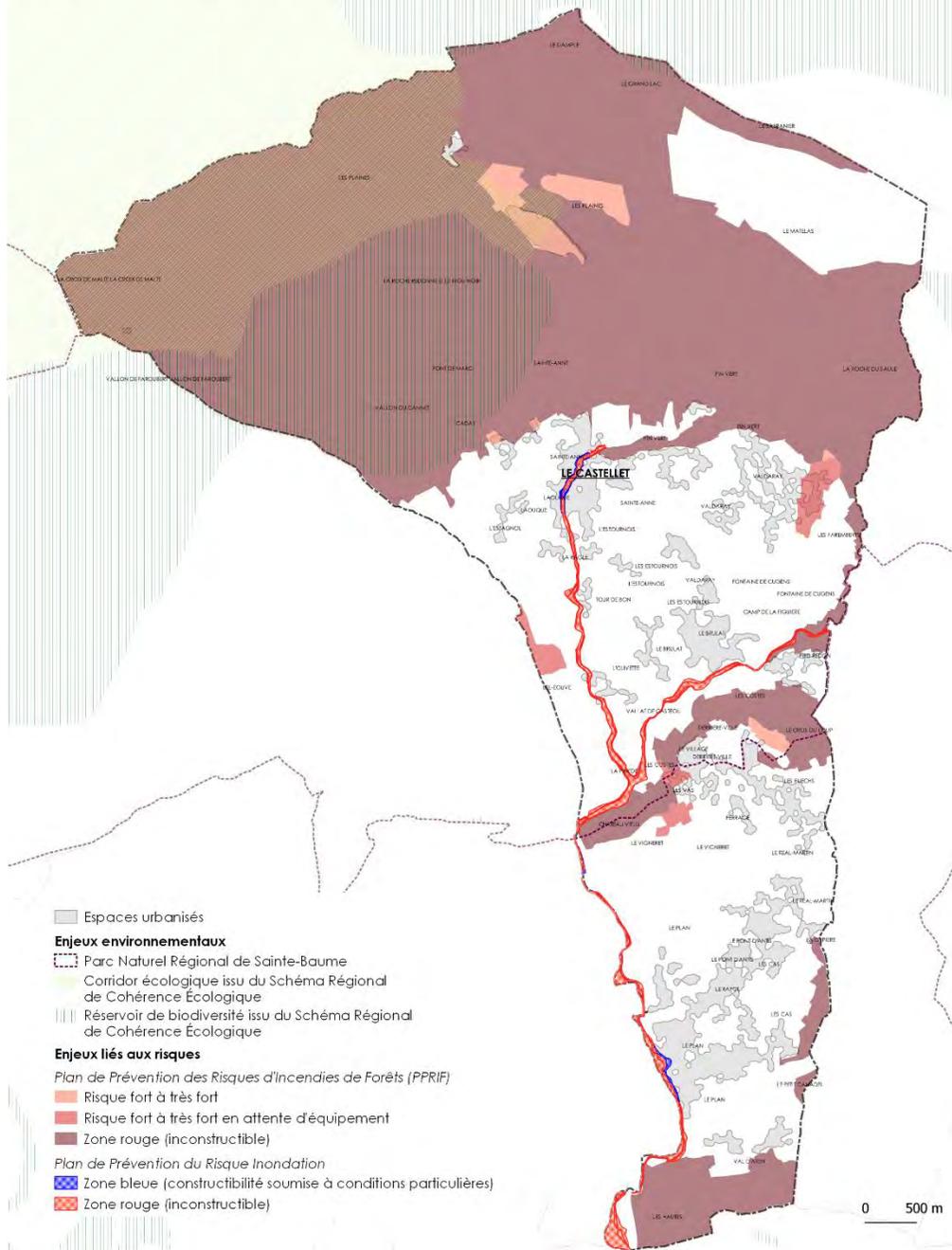
VOTRE RETOUR SUITE AU QUESTIONNAIRE

Les éléments à préserver :

agriculture
Gros forêts collines
Cerveau bosquets
arbres vignes
oliveraies
fruitiers



ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET RISQUES AU CASTELLET



❑ Une commune marquée des contraintes :

- Présence de nombreux risques naturels : inondation, mouvement de terrains, risque incendie ...

2 524 ha classés en zone rouge du PPRIF (56% de la commune)

- Présence de risques technologiques : gazoduc, axes routiers...

❑ Plusieurs sources de nuisances :

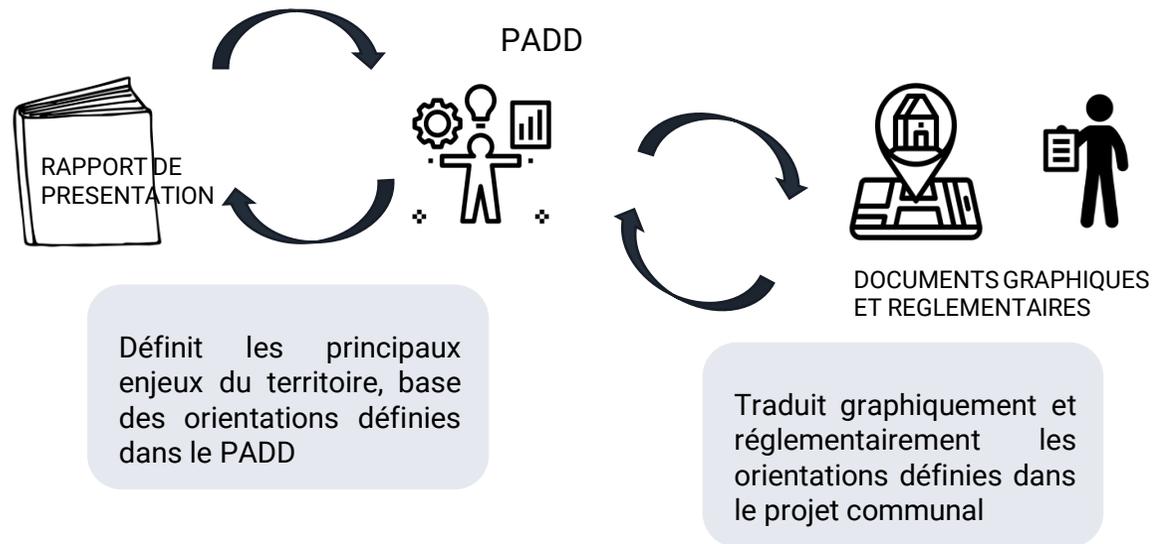
- Circuit
- Aérodrome
- Proximité autoroute...

VERDI

IV- Présentation du projet communal (PADD)

QU'EST-CE QUE LE PADD ?

- **PADD** : **P**rojet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urables
- Une des pièces du PLU → **pièce obligatoire**, créée par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)
- « **clé de voûte** » du **PLU** → document qui fixe les grandes orientations en matière d'aménagement pour les 12 prochaines années et qui fait le lien entre le diagnostic (constats/enjeux) et les documents graphiques et réglementaires (zonage, règlement et OAP)



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

Le projet communal s'organise autour de 3 grands axes :

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

AXE 1 : Allier développement et préservation du cadre de vie

■ Préserver *l'authenticité du cadre de vie*

- Protéger et valoriser le cadre de vie villageois en conservant l'esprit et l'ambiance du cœur de village et des hameaux
- 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
- Protéger et mettre en valeur les éléments structurants du patrimoine paysager



- Promouvoir *une croissance démographique raisonnée et équilibrée* en adéquation avec l'identité communale

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

5 875 habitants en 2032

500 logements (*neufs + réhabilitations*)



■ Poursuivre *la diversification du parc de logements* afin d'assurer un parcours résidentiel

- Proposer un parcours résidentiel complet



- Poursuivre l'accueil de logements locatifs sociaux en poursuivant la politique de mixité sociale engagée par la commune afin de tendre vers un taux de 25% de logements sociaux à l'horizon 2032
- Favoriser la réhabilitation et la remise sur le marché des logements vacants via la mise en place d'une étude cofinancée par l'Anah.

■ Renforcer la structure des hameaux tout *en limitant la consommation foncière*

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

Environ 135 logements à produire en extension

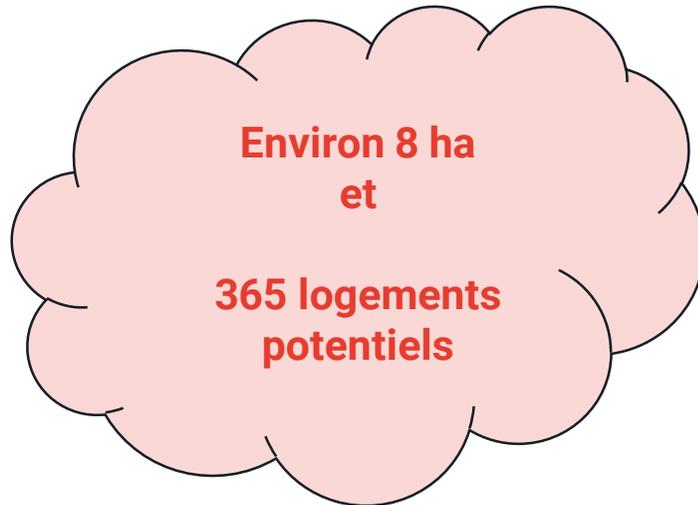
15 ha **maintenus constructibles**

- Identifier le secteur du Camp comme réserve foncière potentielle, sous réserve des évolutions du PPRIF
- Proscrire le développement hors de l'enveloppe urbaine et des secteurs de projets



COMMENT SONT REPARTIS LES LOGEMENTS SUR LE TERRITOIRE ?

1^{ère} étape : réalisation d'une ETUDE DE DENSIFICATION



2^{ème} étape : définition des besoins en logements EN EXTENSION

- Rappel : besoin de 500 logements
- Etude de densification = 365 logements
- Besoin en extension = $500 - 365 = 135$ logements

Application des densités moyennes du SCoT



**Environ 22 logements/ha en moyenne
=> Besoin de 6 hectares en extension**



Atteindre 5 875 habitants en 2032

Produire 500 logements environ

**365 logements
Environ 8 ha**

=

DENSIFICATION

**135 logements
Environ 6 ha**

=

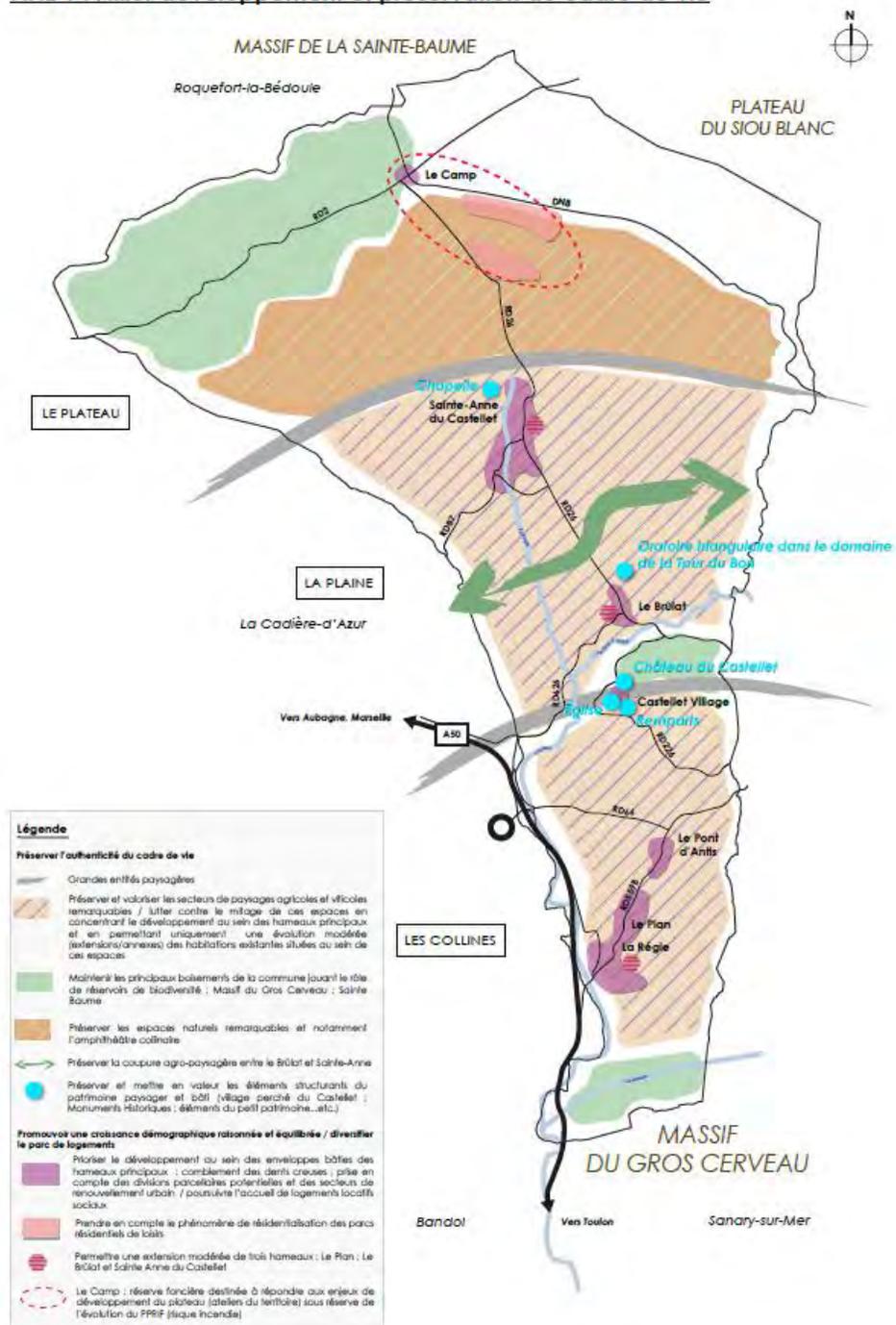
EXTENSION

Entre 14 et 15 ha maintenus constructibles



AXE 1 : Allier développement et préservation du cadre de vie

VERDI



AXE 2 : Renforcer l'attractivité du territoire

■ Maintenir *le dynamisme économique local*

- Apporter des solutions aux besoins de l'artisanat local
- Préserver le dynamisme des cœurs de hameaux via une identification et une protection de certains linéaires commerciaux
- Conforter la vocation économique et touristique du secteur du Camp
- Renforcer l'économie touristique en promouvant la qualité du cadre de vie et les activités tournées vers la nature et l'agriculture castellane



■ *Pérenniser l'agriculture* en tant que ressource économique majeure et attrait touristique



- Maintenir la vocation agricole des espaces cultivés
- Préserver les conditions de viabilité des exploitations
- Encourager la reconquête agricole sur des terrains en friche et/ou qui présentent un potentiel de remise en culture
- Encourager le développement des circuits courts



■ Pérenniser *l'offre d'équipements et de services* et anticiper les besoins

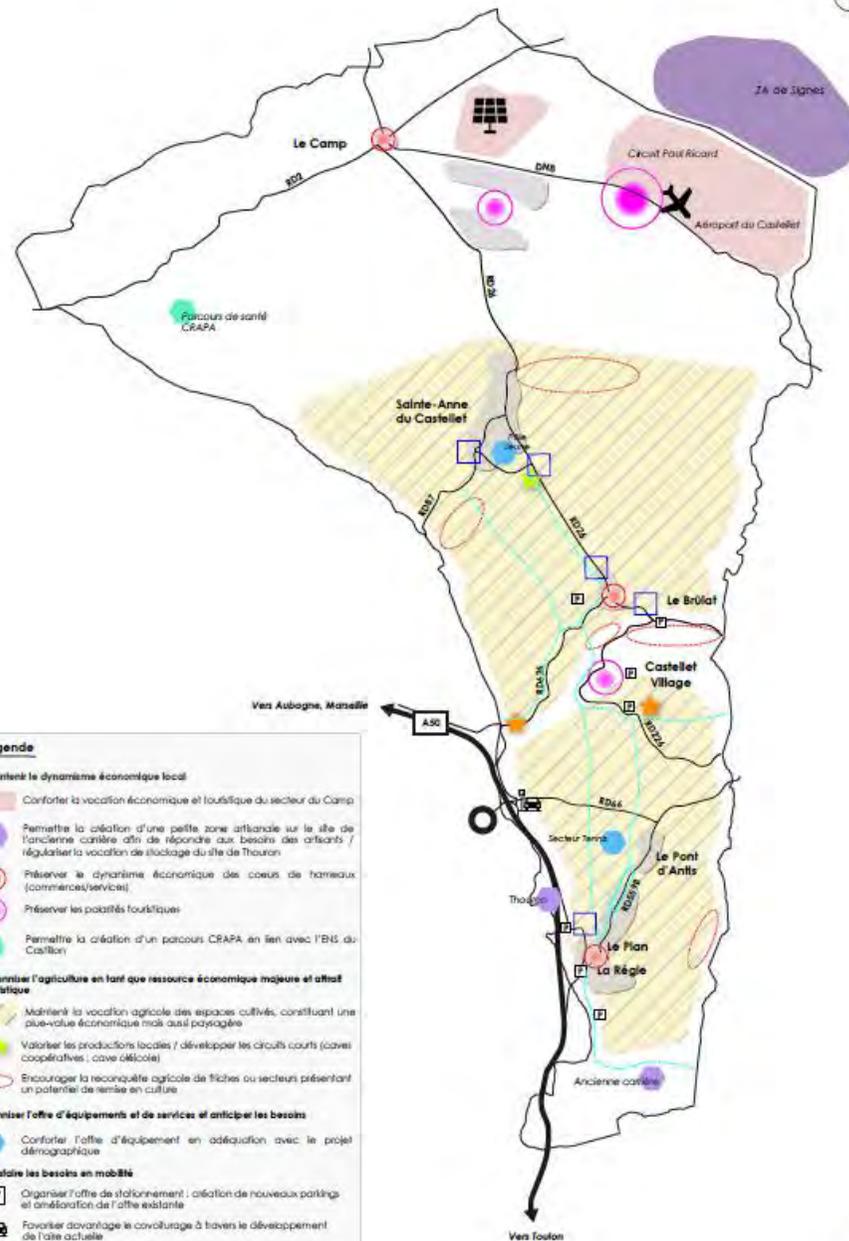
- **Conforter l'offre d'équipements en adéquation avec le projet démographique :**
 - Créer un « pôle jeunes » sur le hameau de Sainte-Anne
 - Aménager/valoriser le pôle d'équipements situé « chemin des tennis »
 - Aménager un dojo
- **Anticiper les besoins futurs :**
 - Permettre le développement des équipements liés à la petite enfance
 - Aménager un nouveau centre technique afin de rassembler les différents services communaux



■ Satisfaire *les besoins en matière de mobilité*

- **Promouvoir un développement adapté au maillage routier du territoire et notamment au gabarit des voies**
- **Organiser l'offre de stationnement :**
 - Créer de nouveaux parkings sur les hameaux du Brûlat et du Plan
 - Repenser et compléter l'offre existante sur le hameau du Castellet village
- **Favoriser davantage le covoiturage**
- **Travailler la qualité des entrées de village et encourager les déplacements modes doux à l'échelle des hameaux**





Légende

Maintenir le dynamisme économique local

- Conforter la vocation économique et touristique du secteur du Camp
- Permettre la création d'une petite zone artisanale sur le site de l'ancienne carrière afin de répondre aux besoins des artisans / régulariser la vocation de stockage du site de Thouron
- Préserver le dynamisme économique des coeurs de bourg (commerces/services)
- Préserver les potentialités touristiques
- Permettre la création d'un parcours CRAPA en lien avec l'FBG du Castellet

Pérenniser l'agriculture en tant que ressource économique majeure et atout touristique

- Maintenir la vocation agricole des espaces cultivés, constituant une plus-value économique mais aussi paysagère
- Valoriser les productions locales / développer les circuits courts (caisses coopératives, cave collective)
- Encourager la reconquête agricole de friches ou secteurs présentant un potentiel de remise en culture

Pérenniser l'offre d'équipements et de services et anticiper les besoins

- Conforter l'offre d'équipement en adéquation avec le projet démographique

Satisfaire les besoins en mobilité

- Organiser l'offre de stationnement : création de nouveaux parkings et aménagement de l'offre existante
- Favoriser davantage le couverturage à travers le développement de l'axe actuelle
- Encourager les déplacements modes doux : valorisation d'itinéraires existants
- Création de nouvelles connexions modes doux
- Travailler la qualité des entrées de villages



AXE 3 : Concevoir un développement respectueux de l'Environnement



■ *Préserver les richesses écologiques* et paysagères du territoire

Extrait du SCoT Provence Méditerranée

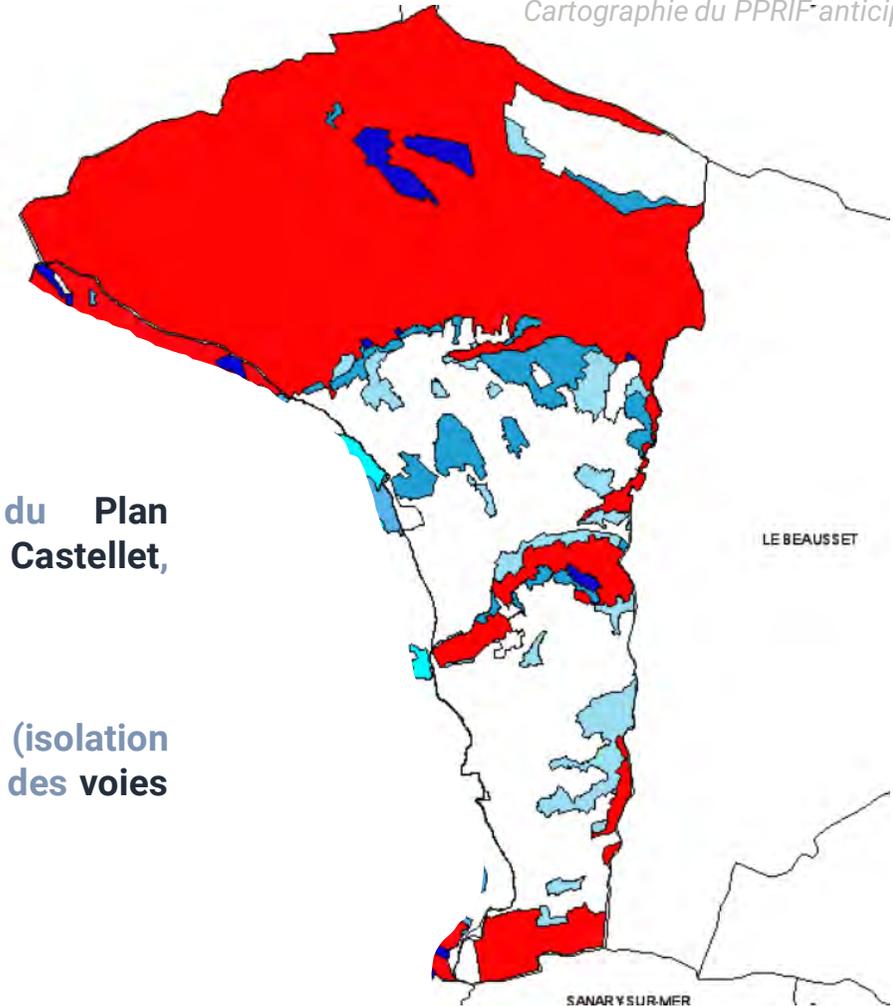


- Préserver les réservoirs de biodiversité identifiés dans le réseau vert, bleu et jaune communal
- Préserver et renforcer les linéaires arborés le long du cours d'eau du Grand Vallat afin de garantir leur rôle en tant que corridor pour la biodiversité
- Protéger les corridors forestiers qui relient les différents réservoirs boisés de la commune
- Assurer la préservation des éléments de nature ordinaire

■ 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
- Prendre en compte les risques naturels de feux de forêt, inondation et mouvements de terrain en appliquant les Plans de Prévention en vigueur (PPRi et PPRIF)
- Appliquer les dispositions réglementaires du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport du Castellet, approuvé en août 2016.
- Respecter les règles d'affaiblissement acoustique (isolation des bâtiments) dans les quartiers situés en frange des voies bruyantes (A50, RD66, RD82, RD559b et RDN8)

Cartographie du PPRIF-anticipé

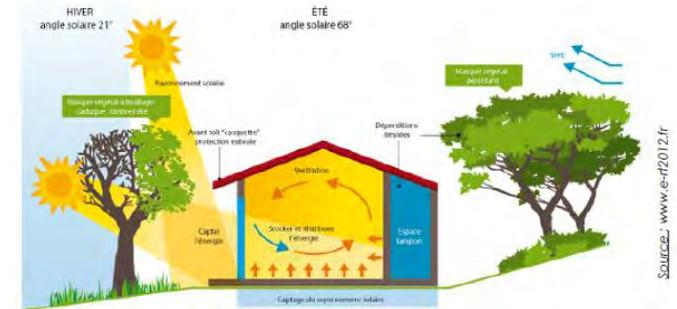


■ Gérer durablement *les ressources et maîtriser les énergies*

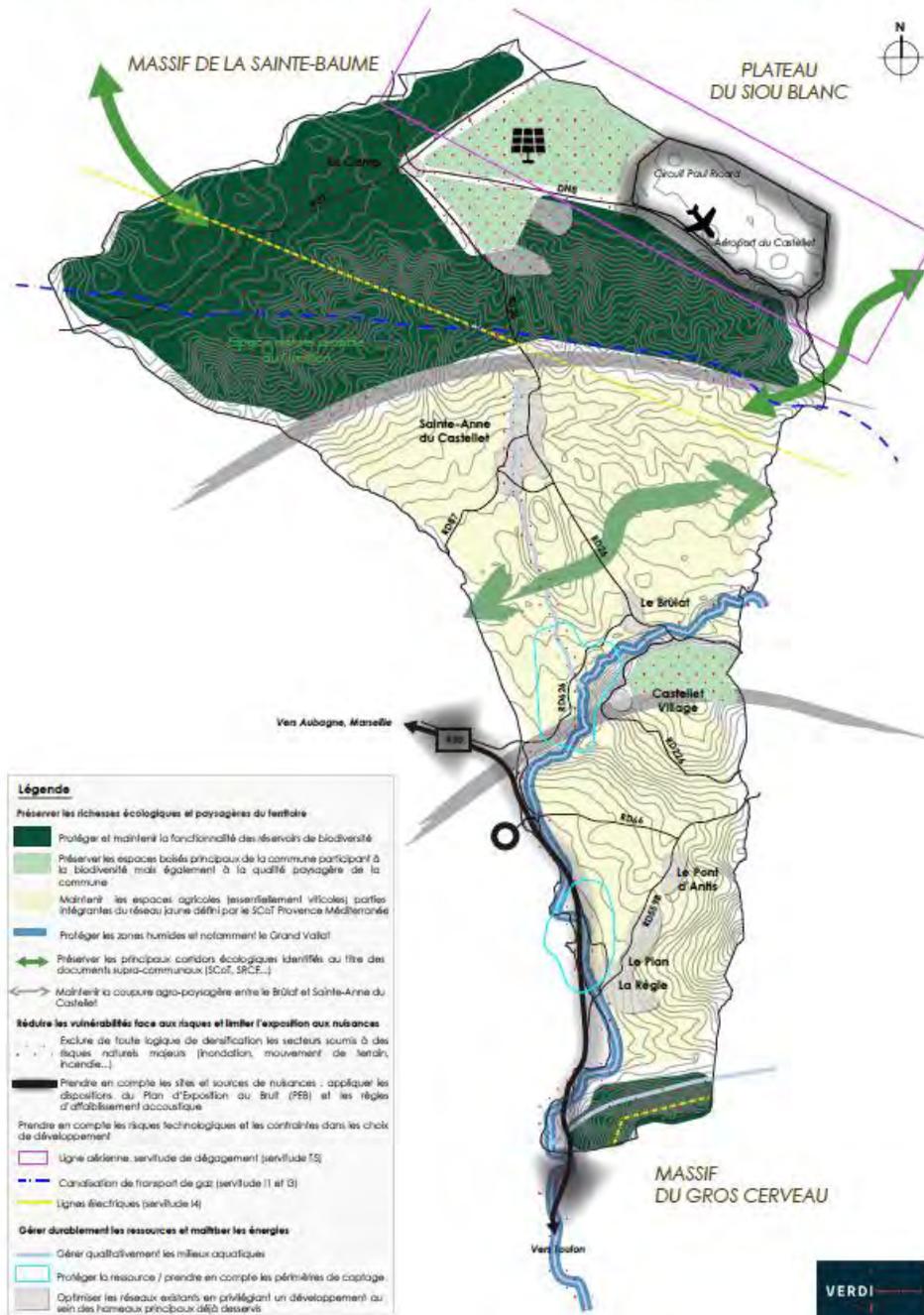
- Gérer qualitativement les milieux aquatiques en s'assurant du maintien de la qualité de l'eau, superficielle comme souterraine, et de son bon état écologique.
- Protéger la ressource (périmètres de captage) et satisfaire les besoins en eau potable
 - Promouvoir un développement permettant d'optimiser les réseaux existants et notamment les performances du réseau collectif d'assainissement des eaux usées
 - Assurer une gestion qualitative des eaux pluviales en adoptant des règles et des dispositifs qui permettent de limiter et compenser l'artificialisation des sols



- Inciter à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes et aux innovations bioclimatiques pour les nouvelles habitations et équipements
- Favoriser la sobriété des constructions



AXE 3 : Concevoir un développement respectueux de l'environnement



VERDI



V- Prochaines étapes



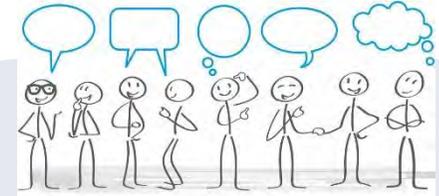
Le règlement écrit



Les annexes

Traduire graphiquement et réglementairement le projet communal

Elaboration du zonage, du règlement écrit et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



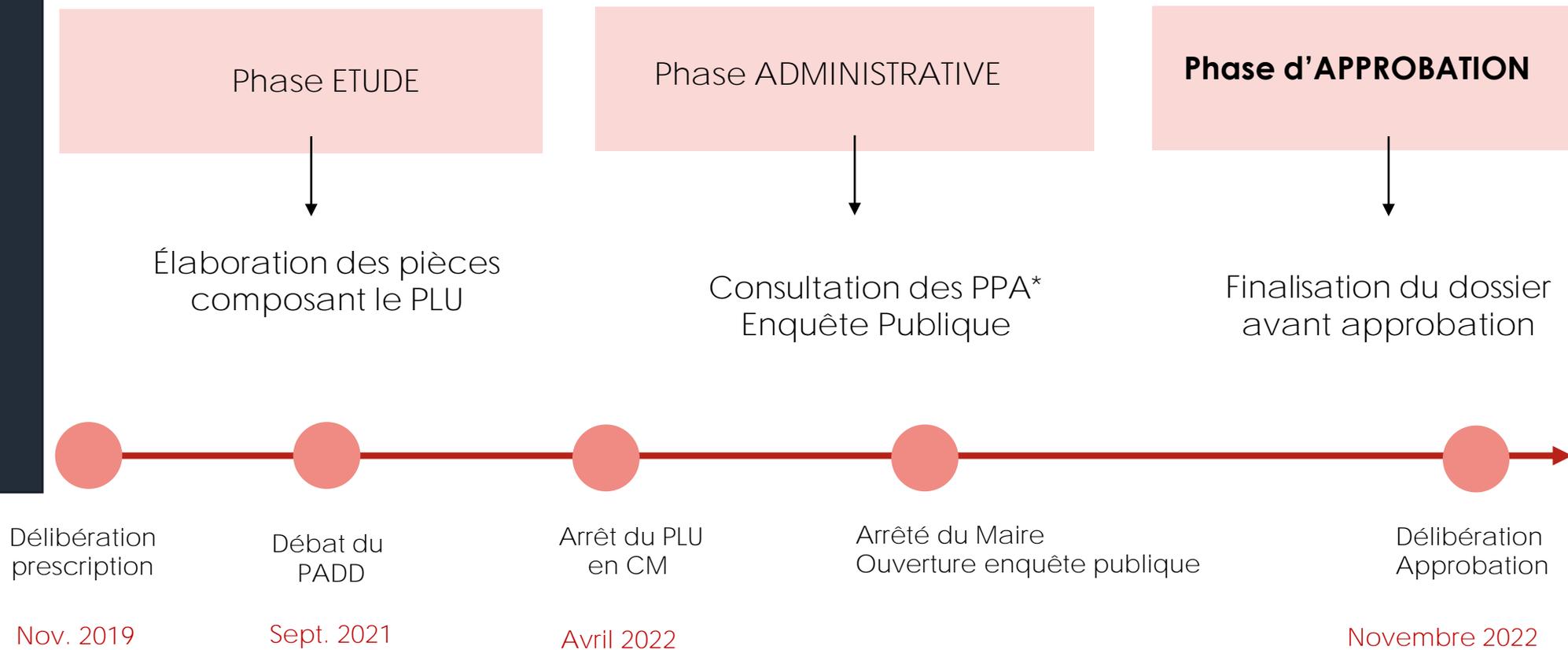
Ces documents feront l'objet d'une prochaine réunion publique

1^{er} semestre 2022

ARRET DU PROJET DE PLU = prévu au printemps 2022



Calendrier prévisionnel



* PPA = Personnes Publiques Associées (DDTM, SCoT, Chambre d'agriculture Etc.)

VERDI

VI- Echanges avec la salle

VERDI



MERCI POUR VOTRE ATTENTION