

VERDI *Designer de territoires*

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



BILAN DE LA CONCERTATION



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal arrêtant le projet de PLU et tirant le bilan de la concertation

Délibération du Conseil Municipal en date du :
13 octobre 2022

Octobre 2022



1. RAPPEL DES MODALITÉS DE CONCERTATION FIXÉES DANS LA DÉLIBÉRATION PRESCRIVANT LA RÉVISION DU PLU

Par délibération en date du 16 décembre 2015 mise à jour par délibération du 12 novembre 2019, le Conseil Municipal de la commune du Castellet a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Conformément aux articles L103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, une concertation continue a été mise en œuvre tout au long du processus de révision du PLU. Les modalités de la concertation ont été définies dans la délibération de prescription en date de novembre 2019.

Les modalités suivantes étaient définies :

3. APPROUVE les modalités suivantes de concertation du public, en application des articles L. 103-2 à L. 103-4 du Code de l'Urbanisme :

- Une information permanente de l'état d'avancement de la révision ainsi que la mise à disposition des documents validés, en mairie et sur le site internet de la ville
- Une réunion publique sur le Projet d' Aménagement et de Développement Durables
- Une exposition publique en mairie avant que le PLU ne soit arrêté
- Mise à disposition du public d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée tout au long de la procédure, en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture

Extrait de la délibération du 12-11-2019

La délibération de prescription a défini deux types de modalités de concertations :

- **Des modalités d'informations** (mise à disposition des documents validés ; réunion publique ; exposition...)
- **Des modalités d'expressions** via la mise en place d'un registre.

Malgré le contexte sanitaire difficile, la démarche de concertation a été enrichie d'un certain nombre d'initiatives :

- Organisation d'une exposition/concertation en phase PADD ;
- Organisation de plusieurs rencontres avec les représentants du monde agricole ;
- Organisation d'une seconde réunion publique permettant de présenter à la population la traduction graphique et réglementaire du PADD.



2. PRÉSENTATION DES MODALITÉS DE CONCERTATION RÉALISÉES AU COURS DE LA PROCÉDURE

1. Concernant les modalités d'informations :

■ Alimentation du site internet de la commune

1. Concernant les modalités d'informations :

Afin d'informer les administrés de l'avancement de la procédure de révision du PLU, **une rubrique spécifique «révision du PLU» a été créée sur le site internet de la commune : www.ville-lecastellet.fr**

Cette dernière a été alimentée au fur et à mesure de l'avancement du dossier et comprend :

- Un panneau présentant le PLU ; les objectifs de la révision et les grandes étapes de la procédure
- 4 panneaux destinés à présenter les principaux constats et enjeux issus du diagnostic
- Les documents relatifs au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD écrit, délibération et procès-verbal retraçant le débat en Conseil Municipal).

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) détermine à l'échelle de la commune, les grandes orientations d'aménagement et de développement pour les dix à douze prochaines années. Dans le cadre de la révision du PLU en cours, voici les liens pour accéder à différents documents qui ont été élaborés au fil de l'avancée du dossier et présentés lors d'animations ou de réunions publiques.

Diagnostic

Diagnostic présenté lors de deux expositions/concertation en plein air à l'occasion du marché au Plan le 29 Mai 2021 et devant la salle des fêtes de Sainte-Anne le 8 Juin 2022

- Téléchargez le diagnostic (PDF – 6,1Mo)

Présentation du PADD

Présentation et débat du projet communal appelé PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) en Conseil municipal le 2 Septembre 2021 (délibération O52-2021)

- Délibération O52-2021 Conseil Municipal du Jeudi 2 Septembre 2021 (PDF – 1,7Mo)
- Orientations PADD (PDF – 2,1Mo)
- Support Débat PADD 2 Septembre 2021 (PDF – 1,8Mo)
- Procès-Verbal Conseil Municipal 2 Septembre 2021 (PDF – 381Ko)

Il comprend également 8 panneaux synthétisant le projet de PLU et sa traduction graphique et réglementaire - documents présentés au cours d'une réunion publique spécifique en juillet dernier.



Extraits du site internet de la commune

Révision du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) détermine à l'échelle de la commune, les grandes orientations d'aménagement et de développement pour les dix à douze prochaines années.

Un diagnostic a été élaboré et les réflexions sur les orientations à venir sont en cours.

Vos contributions seront exploitées par le bureau d'études qui accompagne la démarche et viendront enrichir la réflexion d'ensemble.

A noter, par ailleurs, un registre de concertation est également accessible à tous, en mairie, aux heures d'ouverture.

Vous trouverez ci-dessous en consultation les visuels expliquant la révision.

Panneau 1 :



Le site internet comprend également les supports et comptes-rendus des deux réunions publiques organisées en novembre 2021 et juillet 2022.

Réunion publique du 25 Novembre 2021

Présentation du projet communal (PADD) lors de la réunion publique du 25 Novembre 2021 et compte rendu de cette réunion

- Support réunion publique du 25 Novembre 2021 (PDF – 3,2Mo)
- Compte rendu réunion publique du 25 Novembre 2021 (PDF – 530Ko)

Réunion publique du 7 Juillet 2022

Présentation des pièces graphiques et réglementaires (état d'avancée plus détaillé) lors de la réunion publique du 7 Juillet 2022

- Support de réunion du 7 Juillet 2022 (PDF – 5,3Mo)
- Compte rendu réunion publique du 7 Juillet 2022 (PDF – 790Ko)

PLU du Castellet - bilan de la concertation

Exemples de panneaux publiés sur le site internet de la commune

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DU CASTELLET

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

Il se compose de 6 pièces :

- Le règlement de zonage
- Le règlement de plan
- Le règlement de zonage
- Le règlement de plan
- Le règlement de zonage
- Le règlement de plan

LE CALENDRIER

PHASE ÉTUDE : élaboration des plans communaux de PLU

PHASE CONSULTATION

PHASE APPROBATION

INFORMEZ-VOUS ET PARTICIPEZ !

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DU CASTELLET

ENVIRONNEMENT ET PLU

RISQUES ET NUISANCES

Le Castellet est exposé à plusieurs risques naturels : inondation, feu de forêt, mouvement de terrain, retrait-gonflement des argiles... et des risques technologiques liés au transport de matières dangereuses (autoroute, axes routiers).

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DU CASTELLET

LES DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES DU PLU

LE RÈGLEMENT FORÊT

LE PLAN DE ZONAGE

Le règlement de zonage définit les dispositions réglementaires applicables à l'habitat de chaque zone. Pour chaque zone, les règles sont énoncées selon 3 grands critères :

- LES ZONES AGRICOLES (ZA)
- LES ZONES NATURELLES (ZN)
- LES ZONES D'ÉQUIPEMENT (ZE)

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DU CASTELLET

LES ZONES URBAINES A DESTINATION D'HABITAT (U ET AU)

LES ZONES U (URBAINES) :

- ZONE UO (URBAIN OUVERT)
- ZONE UG (URBAIN GÉNÉRALISTE)
- ZONE UC (URBAIN CENTRE)
- ZONE UD (URBAIN DENSIFIABLE)
- ZONE UE (URBAIN ÉCARTÉ)
- ZONE UI (URBAIN INTERMÉDIAIRE)
- ZONE UG* (URBAIN GÉNÉRALISTE - DÉVELOPPEMENT DURABLE)
- ZONE UC* (URBAIN CENTRE - DÉVELOPPEMENT DURABLE)
- ZONE UD* (URBAIN DENSIFIABLE - DÉVELOPPEMENT DURABLE)
- ZONE UE* (URBAIN ÉCARTÉ - DÉVELOPPEMENT DURABLE)
- ZONE UI* (URBAIN INTERMÉDIAIRE - DÉVELOPPEMENT DURABLE)

Exemples de publications faites sur le site internet

Des nouvelles de l'avancée du Plan Local d'Urbanisme

Publié le 14 septembre 2021

La révision du PLU (Plan Local d'Urbanisme) de la commune se poursuit.

Le premier semestre 2021 aura permis de travailler sur le diagnostic de la situation actuelle. Les principales conclusions ont été présentées lors de deux expositions/recontres publiques en juin dernier, un samedi matin, jour de marché au Plan et en fin de journée devant la salle des fêtes de Saint Anne. À cette occasion un questionnaire permettant aux habitants de donner leur point de vue a été distribué.

Cette première phase a été suivie d'un important travail sur le PADD (Projet de Développement Durable) qui constitue l'affichage des objectifs de la commune sur les 10 années à venir.

Ce projet a été présenté en Conseil Municipal le 2 septembre 2021 et a fait l'objet d'un débat. Les lignes forces de ce projet allient développement et cadre de vie pour préserver les paysages et l'identité de notre commune grâce à :

- Une urbanisation raisonnée qui s'appuie prioritairement sur une optimisation du cœur des différents hameaux déjà urbanisés avec insertion de petites opérations de logements sociaux.
- La préservation de l'agriculture en limitant la consommation foncière et en identifiant des zones de remise en culture.
- La préservation des espaces naturels et de la richesse de notre patrimoine ainsi que la prise en compte des risques naturels majeurs (inondation, incendie, mouvements de terrain).
- Le maintien voire le renforcement de la vocation économique agricole et touristique de la commune.

Vous vous intéressez à cette démarche qui constitue un élément clé de l'avenir de la commune ?

Sachez que le Diagnostic comme le Projet de Développement Durable sont accessibles dans notre rubrique Urbanisme/Révision du PLU.

Au programme pour les mois à venir :

Les travaux sur le zonage et le règlement du PLU.

Objectif : Présenter courant 1er semestre 2022 le projet aux différentes institutions qui ont leur avis à donner (État, Département, Chambre d'Agriculture, Chambre de commerce, Parc naturel régional etc.) et enchaîner sur l'enquête publique qui clôturera l'ensemble de la démarche.

Information régulière dans le bulletin municipal

Au-delà du site internet, une information régulière a été réalisée au travers des bulletins municipaux. Ainsi, depuis le lancement de la procédure début 2020, 3 gazettes ont évoquées l'avancée du PLU.

Extraits des articles publiés dans les bulletins municipaux



Gazette n°2 - décembre 2020



Gazette n°5 - novembre 2021

Gazette n°6 - juillet 2022

LE PLAN LOCAL D'URBANISME, POINT D'AVANCÉE...

La dernière réunion publique en novembre 2021 était l'occasion de faire connaître le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui constitue l'affichage des objectifs de la commune sur les 10 années à venir. L'assistance avait suivi avec attention la présentation des lignes forces du projet communal, qui allient le développement raisonné de l'habitat avec la mixité sociale, le cadre de vie avec la préservation des paysages et l'identité de notre commune.



Et aussi

Dans une démarche différente mais complémentaire, une étude pré-opérationnelle est en cours, financée par l'ANAH (Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat). Elle vise à conseiller la commune en réalisant un diagnostic de l'état actuel de l'habitat : des initiatives d'amélioration et de soutien aux propriétaires occupants ou bailleurs peuvent être envisagées.

Le zonage - détermination des zones et de leur destination, intégration des différents risques (feu, inondation, ruissellement, glissement de terrains), représentation graphique

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) - identification d'emplacements ciblés pour des opérations spécifiques d'habitat

Le règlement du PLU - rédaction des règles qui s'appliquent lors de tout projet de construction et de travaux.

Une nouvelle réunion publique est prévue le 7 juillet à 18h30 salle des fêtes de Sainte-Anne pour vous présenter ces travaux. Nous espérons pouvoir ensuite soumettre l'ensemble de ces documents au Conseil Municipal, aux différentes institutions qui ont leur avis à donner (Etat, Département, Chambre d'Agriculture, Chambre de commerce, Parc naturel régional etc...) et enchaîner sur l'enquête publique qui clôturera l'ensemble de la démarche.

Dans les semaines à venir certains propriétaires pourront être contactés par le cabinet SEGAT qui réalise cette étude. Nous vous tiendrons, bien sûr informés des suites de ce travail.

Organisation d'une exposition/concertation en phase PADD

Afin d'étendre la concertation et d'impliquer au mieux les administrés dans la révision du PLU, les élus ont souhaité organiser une exposition/concertation durant la phase d'élaboration du projet communal (PADD). Organisées dans un contexte de pandémie, les deux sessions ont eu lieu en extérieur : **le 29 mai 2021 matin sur le marché du hameau du Plan et le 8 juin 2021 en fin de journée devant la salle des fêtes du Plan.**

Une brochure spéciale PLU a été réalisée présentant les principaux constats du diagnostic et interrogeant les administrés sur le devenir de la commune autour de 4 thématiques :

- Habitat,
- Attractivité,
- Déplacement,
- Environnement/Paysage

Des panneaux d'exposition ont également été réalisés et affichés. Plusieurs élus se sont mobilisés afin d'expliquer aux habitants l'état d'avancement de la procédure ; les principaux constats et enjeux et les ont invités à remplir un questionnaire leur permettant d'exprimer leur point de vue. Il était également possible de remplir le questionnaire en dehors de ces expositions/concertation et de le renvoyer en Mairie.

Brochure spéciale PLU et questionnaire à destination des habitants

LES ENJEUX DU DIAGNOSTIC

HABITAT

- Plus de 5 000 habitants au Castellet en 2020
- Une arrivée récente de jeunes ménages et de familles
- Environ 3 100 logements au total, dont 30% sont situés dans les parcs résidentiels (PRL) du secteur du Camp (sédentarisation de résidents jusqu'alors secondaires)
- Une diversification récente du parc de logements vers des logements intermédiaires et collectifs, notamment sur le hameau du Plan (opérations Terra Viva I et II)
- Un seul de logements sociaux (ci SRU) encore non atteint mais des efforts importants dans ce domaine (240 logements sociaux aujourd'hui sur le Castellet)

ATTRACTIVITÉ

- La viticulture : secteur économique majeur soutenu par des labels de qualité (AOC Bandol, Côte de Provence), un réseau de 60 exploitants et 2 caves coopératives
- Le tourisme : multifacette (culture, gastronomie, nature avec le PNR Sainte-Baume), grande offre d'hébergements, développement récent de l'agrotourisme, accessibilité et pôle d'attraction (aérodrome, circuit Paul Ricard)
- De nombreux services et équipements publics : scolaires (3 écoles et 1 collège), de sports et loisirs (ex : salle des fêtes, gymnase) et de santé

MOBILITÉ

- Une commune accessible et connectée : A50 Toulon-Marseille et sortie de péage proche (La-Cadière-d'Azur)
- Une aire de covituration et un aérodrome sur la commune
- 87% des déplacements domicile-travail se font en voiture et les transports en commun sont peu développés
- des gabarits de voie étroits

ENVIRONNEMENT

- Un outil national pour hiérarchiser les enjeux environnementaux : La Trame Verte et Bleue (TVB)
- Une TVB traduite localement par des documents supra-communaux comme le SCOT Provence Méditerranée
- Trois éléments naturels d'importance à retenir :
 - * le « réseau jaune » (espaces agricoles et viticoles),
 - * les réservoirs de biodiversité (Sainte-Baume, Massif du Gros Cerveau, Grand Vallat...)
 - * les corridors écologiques (ex : coupure agro-naturelle entre le hameau de Sainte-Anne et le hameau du Brûlat)
- Deux hautes mœurs - feux de forêt et inondation - qui font l'objet de Plans de Prévention des Risques (PPR) qui s'imposent au PLU et concernent 57% du territoire
- Des nuisances et des servitudes liées aux infrastructures : A50, circuit, aérodrome, gazoduc, lignes électriques...

PAYSAGE ET PATRIMOINE

- Trois entités paysagères :
 - * le Plateau (nord de la commune, forêts et anthropisé),
 - * la Plaine (agricole et viticole, habitat dispersé)
 - * les Collines (village emblématique du Castellet)
- 4 Monuments Historiques : le château, l'église, les vestiges des fortifications et la tour de l'oratoire
- 1 site classé : le village perché du Castellet, labellisé
- 1 Village de caractère
- Un patrimoine rural et religieux dispersé sur la commune : fours, lavoirs, croix...

La parole est à vous !

HABITAT

Comment avez-vous perçu le développement de la commune ces dernières années ?

Que voulez-vous ne plus voir dans les prochaines années ?

Localisez les secteurs où il vous semble pertinent d'accueillir de nouveaux logements dans les 10/12 prochaines années

ATTRACTIVITÉ

Indiquez sur la carte les secteurs économiques (tout confondu) à préserver et/ou à valoriser davantage ; et les secteurs où vous pensez qu'il serait intéressant de développer de nouvelles activités

Selon vous, offre en commerce de proximité est-elle suffisante ? Pensez-vous qu'il soit pertinent de protéger certains commerces afin de protéger la vocation commerciale dans le temps ?

Selon vous, les équipements publics de la commune sont-ils suffisants ? Faut-il en créer de nouveaux (ex : sports, culturels, de loisirs...) ? Si oui, indiquez les secteurs qui vous semblent le plus pertinents !

MOBILITÉ

Comment qualifiez-vous la desserte de votre commune (en voiture, en transport en commun, etc.) ?

Selon vous, est-il nécessaire de créer de nouveaux espaces de stationnement (voiture, vélos...) ? Si oui, localisez les secteurs sur la carte avec le figuré suivant :

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Quels sont les éléments paysagers caractéristiques de la commune que vous souhaitez préserver ?

Localisez sur la carte les cônes de vue et les ouvertures visuelles à préserver à l'aide du figuré suivant :

La parole est à vous !

POUR ALLER PLUS LOIN...

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

Mairie du Castellet
Place du Champ de Bataille
83300 LE CASTELLET

Personne référente :
Mme SCHIANO - adjointe en charge de l'urbanisme

Bilan des questionnaires exploités

Perception du développement passé

- 27 personnes sur les 51 questionnaires exploités soit 53% considèrent que le développement de ces dernières années a été « trop important », « trop agressif », « catastrophique »
- 7 personnes considèrent le développement de ces dernières années de façon positive (« rapide mais plutôt bon » ; « positif ») → 14%

À noter : 17 personnes ne sont pas exprimées sur cette question

Ce qu'ils ne veulent plus voir pour les prochaines années

Sur les 51 questionnaires exploités :

- 12% souhaitent que le développement des prochaines années n'impactent pas les espaces agricoles et naturels (préservation des vignes/ du grand paysage)
- 18% souhaitent éviter le développement de formes urbaines de type « habitat collectif » (référence au développement du Plan)
- 27,5% souhaitent un développement plus modéré voire l'absence de nouvelles constructions

Offre économique – lieu de développement

- Les habitants ont insisté sur la préservation des espaces agricoles (vignoble)
- Les lieux de développement évoqués (par ordre d'importance) sont :
 - Le Camp/ ZA de Signes
 - Le Village
 - Le Plan
 - Le Brulat

Offre de commerces de proximité – lieu de développement

- Une demande de développement de l'offre de proximité a été formulée notamment sur les hameaux du Brulat et de Sainte Anne.
- Parmi les commerces/services évoqués : pharmacie ; boucherie ; banque ... Ainsi qu'une valorisation des productions locales (fruits/légumes)

Offre d'équipements à développer

- Parmi les équipements à développer ont été cités : une piscine municipale ; une bibliothèque ; l'offre liée à la petite enfance (crèche/garderie) ; un complexe sportif ; un terrain de foot ...
- Globalement l'offre à destination des jeunes a été évoquée à plusieurs reprises
- La question des écoles a également été mentionnée : regroupement des écoles de Ste Anne et du Brulat

Développement des modes doux

- Itinéraires à développer et notamment entre les hameaux
- Des connexions ont été listées :
 - Connexion entre le Brulat et le Beausset
 - Connexion entre le Castellet (village) et le Beausset
 - Connexion entre le Plan et la Cadière (boulangerie/coiffeur)
 - Connexion en direction de Bandol
 - Le long du Val d'Arenc
 - Chemin de Juvénal depuis le chemin du Cas (Nord) jusqu'à l'avenue des Cigales

Lieu de développement des prochaines années

- Peu de personnes ont répondu à cette question → 23 personnes sur les 51 questionnaires exploités n'ont pas apporté de réponse (45%)
- 6 personnes ont insisté sur la nécessité de stopper le développement de la commune
- Le Camp ressort parmi les hameaux le plus cité pour le développement des prochaines années

Desserte de la commune

- La desserte automobile est globalement considérée comme bonne – plusieurs questionnaires ont toutefois mentionnés les problèmes de vitesse et de trafics importants sur certains axes (notamment RD559B)
- Le problème de gabarit des voies (trop étroites) a également été évoqué
- Le « point noir » : la desserte par les transports en commun et les pistes cyclables
 - Sur les 30 personnes ayant répondu à la question (21 personnes n'ont pas donné d'avis) ; 17 ont évoqués les problèmes de desserte en TC ou en modes doux (vélos/piétons) → 57%
- Plusieurs habitants ont évoqué l'idée de développer des navettes électriques entre les hameaux

Développement de l'offre de parkings

- Très peu de personnes ont répondu à cette question (16 personnes uniquement)
- Sur les 16 réponses obtenues :
 - 6 considèrent que l'offre est suffisante
 - 10 ont exprimé des besoins :
 - Sur le hameau du Brulat (5 personnes)
 - Sur le hameau de Ste Anne (3 personnes)
 - Sur le hameau du Plan (4 personnes)
 - Sur le circuit (2 personnes)
 - Sur le village du Castellet

Éléments à préserver

agriculture
Gros forêts collines
arbres bosquets
vignes
oliveraies
fruitiers

Ces éléments ont permis d'alimenter le projet communal (PADD).

Photographies ; articles et communication relatifs à ces ateliers

LE CASTELLET

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

Le marché des producteurs au Plan du Castellet c'était, 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 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 habitants à la réflexion 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.



Sabina Schang, adjointe de René Castel à l'aménagement et à l'urbanisme, à droite explique à un groupe de Castellans, la démarche de cette concertation.



ville-lecastellet.fr

Vendredi 10 juin 2021

Index de l'Etat/levala... Aide mémoire Loi B... Le classement sono... Accueil - Gec

Révision du PLAN LOCAL d'URBANISME : Informez-vous et participez !

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) déterminé à échelle de la commune, ses grandes orientations d'aménagement et de développement pour les dix à douze prochaines années.

Le PLU de la commune est en cours de révision. Un diagnostic a été élaboré et les réflexions sur les orientations à venir sont en cours.

Nous souhaitons associer les Castellans à cette réflexion et vous proposons de donner votre point de vue à l'occasion d'une exposition/concertation. Celle-ci aura lieu :

Mardi 8 juin à 18h à la salle des fêtes de Sainte-Anne

Des questionnaires seront mis à votre disposition. Vos contributions seront exploitées par le bureau d'études qui accompagnera la démarche et viendront enrichir la réflexion d'aménagement.

A noter, par ailleurs, un registre de concertation est également accessible à tous, en même, aux heures d'ouverture, vous pouvez :

Chemin des Tennis

L'entreprise VERFI est autorisée à occuper le domaine public du 28 juin au 30 juillet 2021.

Mesures de circulation route barrée et déviation par la route des Mouliniers RD6b

GRAND PRIX 2021 - PASS RIVERAIN

Mairie Le Castellet

Mairie Le Castellet a ajouté un événement.

22 h

Exposition/Concertation Révision du Plan Local d'Urbanisme

MAR., 8 JUIN À 18:00 UTC+02

5 participants

J'aime Commenter Partager

Mairie Le Castellet Hier à 09:34

[Urbanisme] Franc succès pour la concertation publique de la révision du Plan Local d'Urbanisme

En savoir plus Envoyer un message

Le potager de mon Oncle

Rue Thai

Sapeurs Pompiers La Clotat Cey...

Pages aimées par cette Page

Visit Var

TOP FM

Le Castellet Tourisme

Lieux Le Castellet, Provence-Alpes-Cote D'Azur, France Service public Mairie Le Castellet

■ Organisation de deux réunions publiques

Si la délibération de prescription de révision du PLU fixait l'organisation d'une réunion publique portant sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les élus ont souhaité organiser deux réunions publiques.

Photographies de la réunion publique

- Une première réunion publique a été organisée le 25 novembre 2021 à 18h00 à la salle des fêtes du hameau de Sainte-Anne.

Cette dernière a consisté à présenter à la population le contexte réglementaire de la révision du PLU, les principaux constats et enjeux issus du diagnostic ainsi que le PADD.

Le support de la réunion publique ainsi que son compte-rendu sont annexés au présent bilan de la concertation.

Cette première réunion publique a rassemblé une centaine de personnes. Elle a permis d'échanger avec les administrés ; plusieurs temps de questions/réponses ayant rythmé la réunion. Au total, une vingtaine de questions ont été posées.



Relevé des échanges ayant eu lieu au cours de la réunion

La révision du PLU est faite à l'échelle de la commune mais est-il envisagé la réalisation d'un PLU intercommunal (PLUi)?

Réponse de la commune : Mme Schang, adjointe en charge de l'urbanisme, a expliqué que les communes ont la possibilité de voter afin de s'exprimer sur le transfert de la compétence urbanisme à l'agglomération.

A l'échelle de la CA Sud Sainte Baume, le transfert de compétence a été refusé par les communes. Aussi, l'élaboration des documents d'urbanisme reste, pour l'instant, à l'échelon communal.

L'élaboration du PLU nécessite plusieurs compétences et la participation de plusieurs intervenants (Etat, Chambre d'agriculture, Département...), comment fait-on pour concilier ces différents enjeux ?

Réponse de la commune : Mme Schang a expliqué que toute la difficulté de la révision du PLU consistait à prendre en compte les différents enjeux thématiques et réglementaires, enjeux parfois contradictoires ; tout en affirmant une ligne politique claire. Plusieurs réunions de travail sont organisées afin d'élaborer le futur PLU ; ces dernières associent régulièrement les Personnes Publiques Associées (PPA) afin de s'assurer de la bonne prise en compte des différents enjeux.

Les éléments de diagnostic évoquent les nuisances liées au circuit ou à l'aérodrome mais il n'est pas évoqué les nuisances liées à l'agriculture et le fait que les exploitants sont de plus en plus contraints vis-à-vis de l'urbanisation qui progresse

Réponse de la commune : Mme Schang a rappelé que la préservation des espaces agricoles constitue un des enjeux majeurs de la révision du PLU et de la réglementation actuelle. Pour ce faire, une étude du potentiel de densification au sein des enveloppes bâties a été réalisée. Il s'agit de privilégier l'accueil des futurs logements au sein des hameaux afin de limiter la consommation d'espaces agricoles.

Le support de la réunion publique sera-t-il consultable ?

Réponse de la commune : Mme Schang a précisé que le support ainsi qu'un compte-rendu seront consultables sur le site internet de la commune, dans la rubrique Urbanisme. Elle a rappelé où se situait cette rubrique.

Les demandes d'urbanisme sont instruites par l'agglomération, pourquoi ne pas « rapatrier » le service instructeur à l'échelle de la commune étant donné que la compétence urbanisme est conservée à l'échelon communal?

Réponse de la commune : Mme Schang a expliqué qu'une réflexion était envisageable sur ce sujet. Il s'agit toutefois d'évaluer l'impact sur le budget communal et de s'assurer de disposer des compétences nécessaires pour répondre à ce service.

Lors de la présentation il a été expliqué que le développement du hameau du Camp n'était pas possible à court terme compte-tenu de la présence du risque incendie (PPRIF) et du classement en zone rouge du secteur (inconstructible). Comment expliquez-vous que la zone du circuit, des hôtels ou la zone d'activités de Signes se sont développés ?

Réponse de la commune : Mme Schang précise que le secteur du circuit et des hôtels est également concerné par le risque incendie et le PPRIF. Aussi, elle précise que dans les cadres des discussions engagées avec l'Etat sur le PPRIF en cours de révision, la municipalité a indiqué son positionnement ferme vis-à-vis de l'ensemble du plateau. L'approche doit être globale. La partie économique du plateau ne peut pas être dissociée de la réflexion en matière d'habitat.

Vous indiquez que 6 hectares vont être consommés en extension, de quoi ces espaces sont-ils composés actuellement ?

Réponse de la commune : Mme Schang explique qu'il s'agit de secteurs présentant des caractéristiques naturelles et/ou agricoles. Elle rappelle que 75% de la production des

logements est assurée par densification mais que l'intégralité du développement ne peut se faire de cette manière. En effet, le projet communal vise à préserver les caractéristiques villageoises ; aussi si l'on veut promouvoir des formes urbaines respectant l'idée des hameaux, il est nécessaire de consommer quelques espaces en extension. Ce mode de développement reste toutefois très limité.

Quels impacts de la future ligne LGV sur le développement du secteur du Camp ?

Réponse de la commune : Il s'agit d'un sujet sensible sur lequel les communes proches dont celle du Castellet ont fait connaître leur opposition. La révision du PLU s'inscrit dans une projection d'une dizaine d'années. Les projets tels que la LGV se situent sur un plus long terme qui reste hypothétique.

Pouvez-vous expliquer à quoi correspond la flèche verte sur la carte de synthèse ?

Réponse du cabinet : Un zoom est fait sur la carte de synthèse ; le cabinet VERDI explique que la flèche correspond à une « coupure agro-paysagère » définie par le SCoT Provence Méditerranée. Il s'agit de préserver les caractéristiques agricoles et paysagères de la plaine viticole située entre les hameaux du Brulât et de Sainte-Anne.

Le projet communal indique que l'on souhaite préserver le cadre de vie villageois en préservant les caractéristiques architecturales, or à Sainte Anne certaines constructions présentent des hauteurs très importantes, en discontinuité avec l'habitat traditionnel.

Réponse de la commune : Mme Schang rappelle que les permis de construire accordés récemment le sont au regard du PLU actuellement en vigueur et non du futur document d'urbanisme ; aussi c'est le règlement actuel qui s'applique. Elle précise que les hauteurs restent moindres ; maximum R+2 dans les cœurs de village et R+1 dans les autres cas

Afin de permettre la reconquête d'espaces agricoles, il a été convenu lors des réunions de travail avec les représentants des caves coopératives de réduire les Espaces Boisés Classés (EBC) ; ce travail a-t-il été fait ?

Peut-on connaître les surfaces d'EBC supprimées ?

Réponse de la commune : Mme Schang explique que le plan de zonage du PLU identifie, en plus du classement par zones (U, AU, A et N) des prescriptions réglementaires. En matière de boisement, le PLU peut notamment identifier des Espaces Boisés Classés (EBC). Il s'agit d'espaces boisés à conserver ; les abattages d'arbres sont alors interdits.

Certains EBC couvrent actuellement des espaces agricoles ou des secteurs présentant une qualité de boisements moindre. Aussi, afin de permettre la reconquête des espaces agricoles, un travail de suppression d'une partie des Espaces Boisés Classés est en cours. Ce travail est fait en collaboration avec les représentants des caves coopératives mais également avec la Chambre d'Agriculture.

Le travail étant en cours, il ne peut être présenté ce soir. Le résultat sera présenté lors de la prochaine réunion publique.

Le projet communal évoque les projets d'équipements liés aux besoins des jeunes, mais il n'évoque pas les équipements liés au phénomène de vieillissement ; des choses sont-elles prévues ?

Réponse de la commune : Mme Schang précise qu'aucun équipement précis de type EHPAD ou maison de santé n'est

prévu à l'échelle de la commune l'offre étant particulièrement étoffée à l'échelle de l'agglomération.

Toutefois, au travers de l'objectif de diversification du parc de logements et notamment de la notion de parcours résidentiel, il s'agit de développer une offre de logements adaptées au vieillissement (exemple : T2 ou T3 aménagés).

Les obligations réglementaires imposent d'atteindre un taux de 25% de logements sociaux ; le contexte communal n'apparaît pas favorable au développement de ce type de logements pour des familles sans véhicules ou sans emplois. Il semble préférable de développer le logement social en milieu urbain plutôt qu'en milieu rural.

Réponse de la commune : Mme Schang rappelle que les logements sociaux recouvrent une gamme de logements particulièrement variée et que les plafonds de revenus pour prétendre à ce type de logements peuvent concerner un grand nombre de personnes et notamment les jeunes de la commune. Elle précise que la production de logements sociaux recouvre le développement de l'offre locative mais également le développement de l'accession sociale. Il existe plusieurs formes d'accession sociale ; elle présente notamment deux dispositifs : le BRS (Bail réel solidaire) et le PSLA (Prêt social de location-accession). Ces dispositifs sont particulièrement intéressants et permettent de répondre à l'objectif de 25%. Elle précise que ces formes de production de logements seront mises en œuvre sur les futurs secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le PLU va-t-il imposer la production de logements à énergie positif ?

Réponse de la commune : Mme Schang précise que la réglementation impose déjà des normes en matière de performance énergétique. Il n'est pas prévu d'imposer des normes supérieures à la réglementation actuelle dans le futur PLU.

Un habitant a demandé à la Mairie si elle pouvait racheter une voie privée – un voisin bloque l'accès de cette voie aux véhicules de secours.

Réponse de la commune : Mme Schang explique que l'acquisition de voie privée par la collectivité est réalisée uniquement lorsque la voie présente un intérêt général.

Les permis de construire sont-ils liés au gabarit des voies ?

Réponse de la commune : Mme Schang explique que le PLU détermine des largeurs de voies en lien avec le zonage. Un gabarit minimum est également exigé par le service incendie pour des questions de sécurité et d'accès.

Le gabarit des voies entraîne des problèmes de sécurité mais au-delà de la largeur des voies la question du débroussaillage se pose. Beaucoup de végétation empiète sur les voies. Que compte faire la municipalité à ce sujet ?

Réponse de la commune : Mme Schang précise que le débroussaillage repose sur une intervention de la municipalité mais également des propriétaires privés. Elle explique qu'un travail pédagogique sera réalisé mais que s'il est nécessaire d'avoir recours à des méthodes plus coercitives, ces dernières seront mises en place afin d'assurer la sécurité de tous.

Le PLU peut-il autoriser des projets de développement touristique ?

Réponse du cabinet : Mme Vincent explique que le PLU peut

délimiter des STECAL : Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité. Il s'agit de petits secteurs délimités en zones agricoles ou naturelles (A/N) autorisant, à titre exceptionnel, une constructibilité limitée pour un projet précis. Ce dernier doit être suffisamment détaillé car la délimitation de ce STECAL fait l'objet d'un passage en commission officielle (CDPENAF). Aussi, elle invite les éventuels porteurs de projet à se manifester auprès de la collectivité afin que lesdits projets puissent être étudiés à l'occasion de la révision du PLU.

- Une seconde réunion publique a été organisée le 7 juillet 2022 à 18h30 à la salle des fêtes du hameau de Sainte-Anne.

Cette dernière a consisté à présenter à la population la traduction graphique et réglementaire du projet communal (PADD).

Le support de la réunion publique ainsi que son compte-rendu sont annexés au présent bilan de la concertation.



Cette seconde réunion publique a rassemblé environ 80 personnes. A l'instar de la première réunion, plusieurs temps d'échanges ont permis à la population de s'exprimer et d'interroger les élus sur le projet de PLU.



Relevé des échanges ayant eu lieu au cours de la réunion

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 ?

Réponse de la commune : 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) ?

Réponse de la commune : 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 ?

Réponse de la commune : 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 ?

Réponse de la commune : 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 ?

Réponse de la commune : 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 ?

Réponse de la commune : 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 ?

Réponse de la commune : 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 1ère 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.

Réponse de la commune : 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 ?

Réponse de la commune : Mme Schang précise que trois bailleurs sociaux sont actuellement présents sur la commune : Var Habitat ; UNICILet 3F Sud.

Afin d'annoncer la tenue ces réunions publiques ; les habitants ont été informés :

- Par affiches sur les différents panneaux d'affichage habituels des hameaux (porte de la Mairie annexe du Brûlat ; places des hameaux du Plan et de Sainte-Anne ; montée de la Mairie au village ou encore secteur de la Bergerie sur le hameau du Camp) ;
- Par articles de presse dans le journal Var Matin ;
- Via le site internet de la commune et le réseau social Facebook de la Mairie.

Ces réunions ont également fait l'objet de publications post-réunion et d'articles dans la presse.



Affiche réalisée pour annoncer la réunion publique et publiée sur le site internet et les réseaux sociaux

Articles publiés sur le site internet, les réseaux sociaux et la Presse relatifs aux réunions publiques

Mairie Le Castellet
19 personnes ont visité ce lieu
http://ville-lecastellet.fr/
04 94 98 57 90
mairie@ville-lecastellet.fr
Fermé
08:00 - 12:00
Mairie - Service public - Hôtel de Ville

Vous 2 commentateurs précédents Plus anciens

Mairie Le Castellet 19 juillet
[Plan Local d'Urbanisme]
Beaucoup de monde à la réunion organisée ce 7 juillet par la Mairie du Castellet à la salle des Fêtes de Sainte Anne pour présenter l'état d'avancée des travaux sur la révision du PLU de la commune malgré une fin de journée aux températures caniculaires.
Comme précisé en introduction Monsieur le Maire, il s'agit de réussir à faire évoluer la commune du Castellet dans un contexte foncier compliqué, en préservant la beauté de nos paysages et de l'agri... Voir plus

Photos Voir tout
Vidéos Voir tout

[Sports] À l'occasion du centenaire de B...
882 vues · 17 · 3 ans

Mairie Le Castellet
27 juin

[REUNION PUBLIQUE PLU]
A la suite de l'avancée des travaux relatifs à la révision du PLU, une réunion publique est programmée le 7 juillet 2022 à 18h30 à la salle des fêtes de Sainte-Anne du Castellet.
Cette réunion aura pour but de vous présenter la traduction graphique et réglementaire du projet communal (PADD) : zonage, règlement ou encore les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). N'hésitez pas à vous y rendre !

9 5 commentaires 16 partages

ACTUALITES ACTUALITES VOTRE MAIRIE VOS DEMARCHES ADMINISTRATIVES VIE QUOTIDIENNE AGENDA
CONTACTEZ VOTRE MAIRIE

A la Une : toute l'actualité

Révision du PLU : REUNION PUBLIQUE

A la suite de l'avancée des travaux relatifs à la révision du PLU, une réunion publique est programmée le 7 juillet 2022 à 18h30 à la salle des fêtes de Sainte-Anne du Castellet. Cette réunion aura pour but de vous présenter la traduction graphique et réglementaire du...

FLASH INFO

TRAVAUX EN COURS
DÉP. - modification des Orientations La section SCOPIC est autorisée à occuper la zone départementale du 1er juin au 2 juillet. Métrage de circulation vitesse limitée à 30 km/h, circulation alternée 01236...
LIBRE

LE CASTELLET

Réunion publique de révision du plan local d'urbanisme



La salle des fêtes de Sainte Anne du Castellet a accueilli de nombreux Castellans pour la réunion d'information sur le PLU. (Photo M. M.)

Jeudi s'est tenu la réunion d'information concernant la suite de la révision du plan local d'urbanisme (PLU), à la salle des fêtes de Sainte Anne du Castellet. Plus de 70 Castellans ont assisté à cette réunion à laquelle toute la commission d'urbanisme de la commune était présente autour du maire René Castell qui a fait l'ouverture de la séance (1). C'est Sabine Schang, chargée de l'urbanisme, qui a animé toute la soirée, le débat et les questions - réponses des participants. Après un aperçu du travail et du cheminement des réunions pour les études successives, la parole était laissée aux Castellans. Sabine Schang a répondu aux questions que se posent les habitants de la commune et des cinq hameaux. Le projet d'aménagement et de développement durable avait déjà été présenté au conseil municipal en septembre. Malgré le côté un peu rébarbatif des textes de loi, le projet est à la disposition des habitants sur le site www.ville-lecastellet.fr

M. M.
1. Étaient présents : Remi Deprad, Dominique Blanc-Guilemou, Claire Bunan, Nathalie Dameron, Jean-Paul Sainte-Marie, Florent Cadernel, Hervé Tarpeia, Bruno Pint, Frank Caramello, Sophie Long.

Sud Sainte Baume Mercredi 13 juillet 2022

LE CASTELLET Tout savoir sur l'avancée des travaux d'urbanisme

Avancée concrète
Si la réunion publique qui avait eu lieu en novembre 2021 avait permis de présenter les principaux constats du diagnostic ainsi que le projet communal (appelé réglementairement PADD : Plan d'aménagement et de développement durable) pour les dix années à venir, la réunion de la semaine passée entraînera plus concrètement dans sa mise en œuvre.
À l'intervention du maire, a succédé celle de l'adjointe à l'urbanisme Sabine Schang et du cabinet Verdi, qui accompagne la commune dans cette démarche sur plusieurs points :
- la présentation du zonage avec le découpage des zones urbanisables,



Objetif de ces diverses réunions est d'ouvrir une enquête publique en début d'année prochaine. (Photo Valérie Le Parc)

agricoles et naturelles
- les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- les prescriptions réglementaires.
Présenter le nouveau PLU en septembre
Ces diverses réunions ont pour objectif de présenter le nouveau PLU en conseil municipal pour septembre afin de pouvoir solliciter ensuite l'avis des Personnes publiques associées et ouvrir l'enquête publique en tout début d'année prochaine.

ÉVÉNEMENTS Les festivités de l'été s'annoncent hautes en couleur

Elaboré par l'équipe du comité des fêtes et son président, Michel Sylvestre, le planning des festivités de l'été 2022 laisse entrevoir une attrayante série de d'animations.
Juillet
Vendredi 15, à 20 h, à Sainte-Anne, repas La Marmitte du pêcheur. A 21 h, bal populaire avec l'orchestre Chorus.
Samédi 16, à 9 h 30, à Sainte-Anne, concours de pétanque choisi (3 boules). A 14 h, jeux pour les enfants. A 21 h 30, spectacle Revue Sacré Paris.
Dimanche 17, à 9 h 30, à Sainte-Anne, concours de pétanque 3x3 choisis (2 boules).
A 10 h 30, jardin du presbytère concert de la Lyre Provençale d'Ollioules. A 11 h 45, apéritif d'honneur offert par le comité des fêtes. A 17 h, grand lotto ouvert à tous. A 21 h 45, à Sainte-Anne, soirée mousse.
Mardi 19, à 12 h, à Sainte-Anne, aïoli provençal animé.
Août
Dimanche 14, à 19 h 30, au Broussan, repas d'anniversaire avec pâtes à la Broussaline.
J. L. Revue Sacré Paris.
Plus ces différents animations, engagements et observations, obligations auprès du comité des fêtes : 04 94 98 57 90.

M. M.
Avec ses plumes, ses paillettes et ses frous-frous la revue Sacré Paris sera l'un des moments forts de...



Réalisation de panneaux d'informations au fur et à mesure de la procédure

Afin d'informer la population de l'avancée du PLU, des panneaux d'informations à vocation pédagogique ont été élaborés au fur et à mesure de la procédure.

Ainsi 5 panneaux ont été élaborés au printemps 2021 afin de retracer les premières étapes de la révision du PLU :

Panneau n°1 : rappel réglementaire (qu'est-ce qu'un PLU ? pourquoi le réviser ? comment participer ? quel calendrier ?)

Panneaux n°2 à 4 : synthèse des constats et enjeux issus du diagnostic

A noter que l'élaboration du projet communal (PADD) a donné lieu à deux sessions d'exposition/concertation (cf. pages précédentes) ; une brochure spéciale PLU et l'organisation d'une réunion publique.

Suite à la seconde réunion publique, organisée au début de l'été 2022, 8 autres panneaux ont été élaborés afin de retracer la traduction graphique et réglementaire du PLU.

LE PROJET COMMUNAL (PADD)

Le projet communal est traduit dans le PADD par une cartographie de l'ensemble des enjeux de développement et d'aménagement du territoire.

Mises à jour du PADD en 2022 :
 - Mise à jour des orientations de développement durable.
 - Mise à jour des orientations de développement durable.
 - Mise à jour des orientations de développement durable.

LES ZONES URBAINES A DESTINATION D'ACTIVITES OU D'EQUIPEMENTS

Le projet communal est traduit dans le PADD par une cartographie de l'ensemble des enjeux de développement et d'aménagement du territoire.

Mises à jour du PADD en 2022 :
 - Mise à jour des orientations de développement durable.
 - Mise à jour des orientations de développement durable.
 - Mise à jour des orientations de développement durable.

LES DOCUMENTS REGLEMENTAIRES DU PLU

Le règlement écrit

Le règlement écrit est le document réglementaire qui définit les règles de construction et d'aménagement applicables à l'ensemble du territoire du territoire communal.

LES ZONES URBAINES A DESTINATION D'HABITAT (U ET AU)

Le règlement écrit est le document réglementaire qui définit les règles de construction et d'aménagement applicables à l'ensemble du territoire du territoire communal.

LES ZONES URBAINES A DESTINATION D'HABITAT (U ET AU)

Le règlement écrit est le document réglementaire qui définit les règles de construction et d'aménagement applicables à l'ensemble du territoire du territoire communal.

LES ZONES URBAINES A DESTINATION D'HABITAT (U ET AU)

Le règlement écrit est le document réglementaire qui définit les règles de construction et d'aménagement applicables à l'ensemble du territoire du territoire communal.

LES ZONES URBAINES A DESTINATION D'HABITAT (U ET AU)

Le règlement écrit est le document réglementaire qui définit les règles de construction et d'aménagement applicables à l'ensemble du territoire du territoire communal.

LES ZONES URBAINES A DESTINATION D'HABITAT (U ET AU)

Le règlement écrit est le document réglementaire qui définit les règles de construction et d'aménagement applicables à l'ensemble du territoire du territoire communal.

LES ZONES URBAINES A DESTINATION D'ACTIVITES OU D'EQUIPEMENTS

Le règlement écrit est le document réglementaire qui définit les règles de construction et d'aménagement applicables à l'ensemble du territoire du territoire communal.

LES ZONES URBAINES A DESTINATION D'ACTIVITES OU D'EQUIPEMENTS

Le règlement écrit est le document réglementaire qui définit les règles de construction et d'aménagement applicables à l'ensemble du territoire du territoire communal.

LES ZONES URBAINES A DESTINATION D'ACTIVITES OU D'EQUIPEMENTS

Le règlement écrit est le document réglementaire qui définit les règles de construction et d'aménagement applicables à l'ensemble du territoire du territoire communal.

LES ZONES A VOCATION AGRICOLE

Le règlement écrit est le document réglementaire qui définit les règles de construction et d'aménagement applicables à l'ensemble du territoire du territoire communal.

LES ZONES A VOCATION AGRICOLE

Le règlement écrit est le document réglementaire qui définit les règles de construction et d'aménagement applicables à l'ensemble du territoire du territoire communal.

LES ZONES A VOCATION AGRICOLE

Le règlement écrit est le document réglementaire qui définit les règles de construction et d'aménagement applicables à l'ensemble du territoire du territoire communal.

LES ZONES A VOCATION NATURELLE

Le règlement écrit est le document réglementaire qui définit les règles de construction et d'aménagement applicables à l'ensemble du territoire du territoire communal.

LES ZONES A VOCATION NATURELLE

Le règlement écrit est le document réglementaire qui définit les règles de construction et d'aménagement applicables à l'ensemble du territoire du territoire communal.

LES ZONES A VOCATION NATURELLE

Le règlement écrit est le document réglementaire qui définit les règles de construction et d'aménagement applicables à l'ensemble du territoire du territoire communal.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Le règlement écrit est le document réglementaire qui définit les règles de construction et d'aménagement applicables à l'ensemble du territoire du territoire communal.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Le règlement écrit est le document réglementaire qui définit les règles de construction et d'aménagement applicables à l'ensemble du territoire du territoire communal.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Le règlement écrit est le document réglementaire qui définit les règles de construction et d'aménagement applicables à l'ensemble du territoire du territoire communal.

VERS LA FINALISATION DU DOSSIER DE PLU

Le règlement écrit est le document réglementaire qui définit les règles de construction et d'aménagement applicables à l'ensemble du territoire du territoire communal.

VERS LA FINALISATION DU DOSSIER DE PLU

Le règlement écrit est le document réglementaire qui définit les règles de construction et d'aménagement applicables à l'ensemble du territoire du territoire communal.

VERS LA FINALISATION DU DOSSIER DE PLU

Le règlement écrit est le document réglementaire qui définit les règles de construction et d'aménagement applicables à l'ensemble du territoire du territoire communal.

VERS LA FINALISATION DU DOSSIER DE PLU

Le règlement écrit est le document réglementaire qui définit les règles de construction et d'aménagement applicables à l'ensemble du territoire du territoire communal.

VERS LA FINALISATION DU DOSSIER DE PLU

Le règlement écrit est le document réglementaire qui définit les règles de construction et d'aménagement applicables à l'ensemble du territoire du territoire communal.

VERS LA FINALISATION DU DOSSIER DE PLU

Le règlement écrit est le document réglementaire qui définit les règles de construction et d'aménagement applicables à l'ensemble du territoire du territoire communal.

Ces panneaux ont été mis en ligne sur le site internet de la commune (cf. extrait ci-dessous). Ils ont également fait l'objet d'un affichage en Mairie annexe (hameau du Plan).

Panneaux/ Exposition 28 Septembre 2022

Vous trouverez ci-dessous des panneaux présentant un résumé de la révision du Plan Local d'Urbanisme qui sera présentée au prochain Conseil Municipal. Ces panneaux seront également affichés au service d'Urbanisme en Mairie Annexe du Plan Rue des Micocouliers à partir des premiers jours d'Octobre 2022.

[TÉLÉCHARGEZ LES PANNEAUX EN PDF](#)

Panneaux affichés en Mairie annexe - Le Plan



2. Concernant les modalités d'expressions :

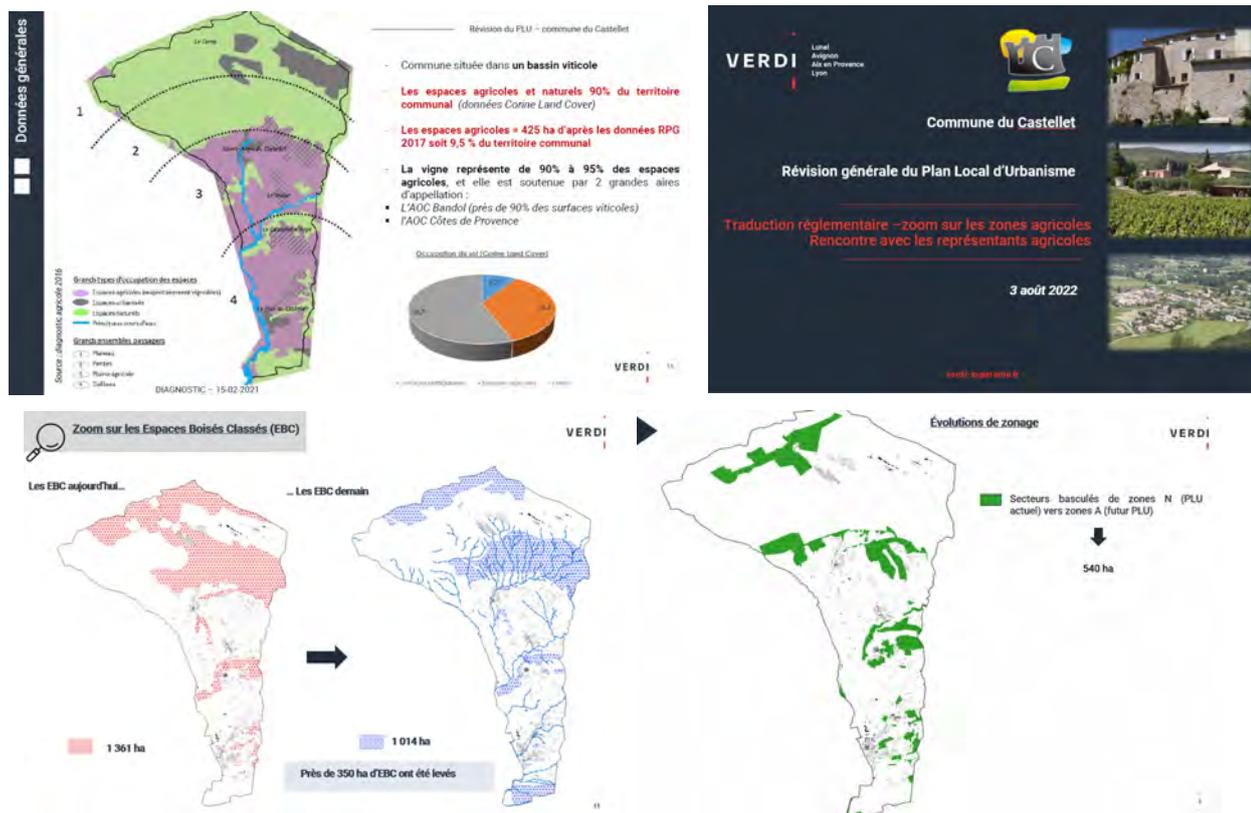
■ Rencontre des représentants du monde agricole

L'agriculture faisant partie de l'identité et l'économie communale, les élus ont souhaité associer les représentants du monde agricole dans la démarche de révision du PLU.

Ainsi, trois rencontres ont été organisées en février 2021, septembre 2021 et août 2022.

Ces réunions ont eu pour but de présenter la démarche de révision du PLU, d'échanger en phase diagnostic sur le volet agricole ; de préciser les besoins/projets en phase PADD et d'intégrer la démarche de reconquête agricole en phase de traduction réglementaire.

Extrait des supports de réunions avec les représentants du monde agricole



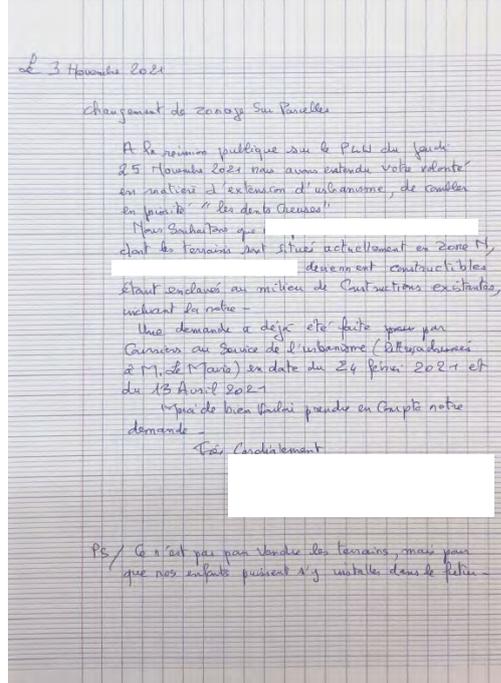
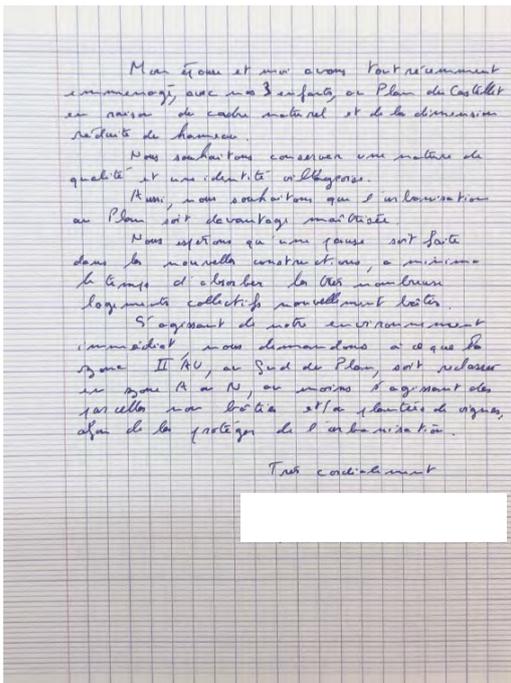
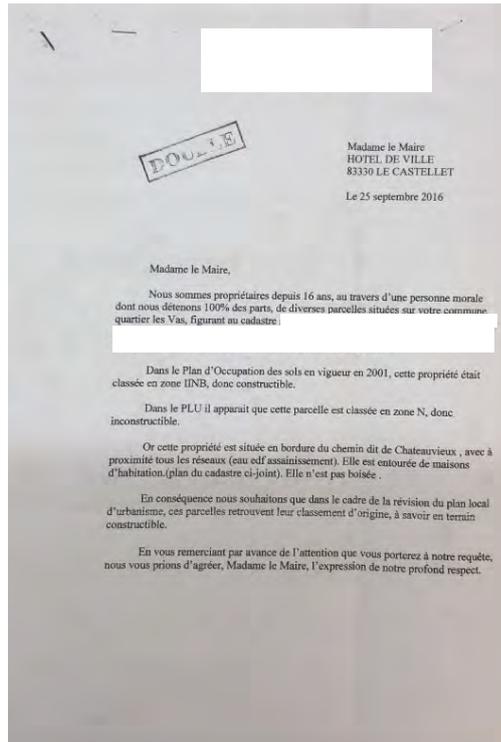
■ Mise en place d'un registre d'expressions / possibilité d'envoi de courriers

Au-delà des réunions publiques ou de l'exposition/concertation qui ont permis à la population de s'exprimer sur le projet de PLU et le devenir de la commune, un registre d'expressions a été mis à disposition des habitants en Mairie centrale aux jours et heures d'ouverture au public.

Afin d'étendre le mode d'expressions des administrés, il a également été possible de faire part de ses remarques/demandes par courriers ou mails (urbanisme@ville-lecastellet.fr ou mairie.centrale@ville-lecastellet.fr).

Un tableau de suivi des demandes a été réalisé par le service urbanisme.
Au total, près de 200 demandes ont été formulées depuis 2016.

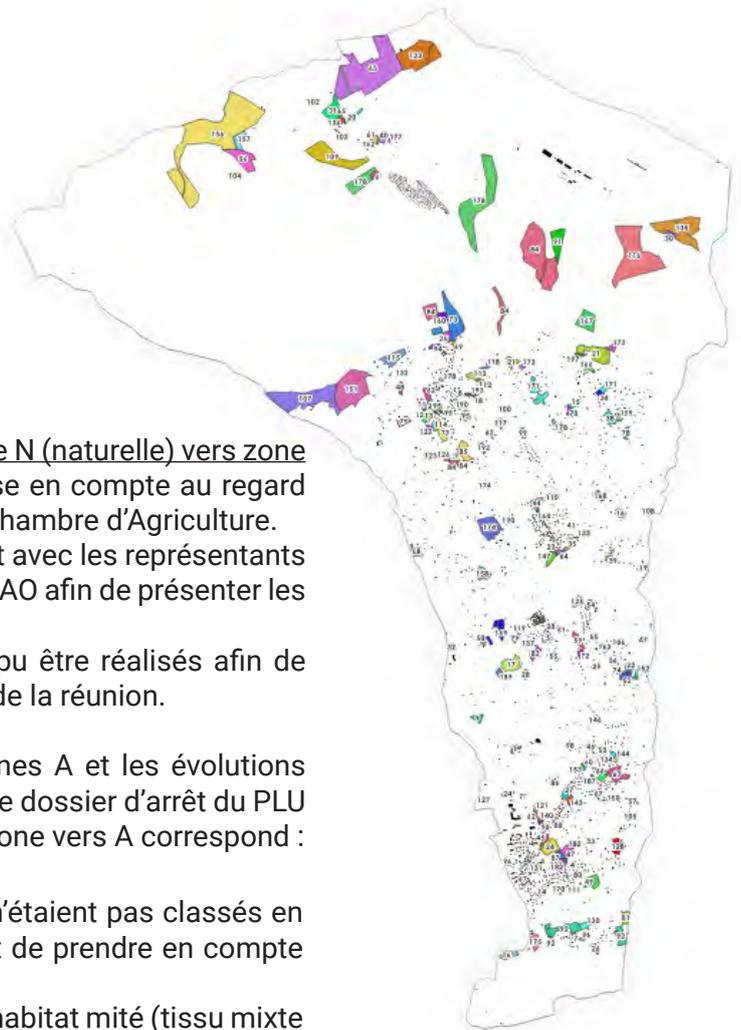
Extrait du registre d'expressions mis à disposition en Mairie centrale



Les demandes individuelles ont fait l'objet d'un traitement sous SIG (cf. Extrait ci-joint). Ainsi, suite au travail d'élaboration du règlement graphique, une analyse des demandes individuelles a été réalisée. Il a été ainsi possible d'étudier chacune des demandes.

Les observations formulées ont porté sur deux types de demandes :

- Le passage en zone constructible de parcelles aujourd'hui classées en zones A ou N au PLU vigueur ;
- la levée d'EBC (espaces boisés classés) et le basculement de la zone N vers la zone A pour répondre aux besoins des exploitants agricoles.



Concernant les levées d'EBC et le passage de zone N (naturelle) vers zone A (agricole) : une partie des demandes a été prise en compte au regard des enjeux de reconquête agricole portés par la Chambre d'Agriculture. Une réunion spécifique a été organisée début août avec les représentants du monde agricole, la chambre d'agriculture et l'INAO afin de présenter les évolutions envisagées.

Suite à cette réunion, certains ajustements ont pu être réalisés afin de tenir compte des remarques formulées au cours de la réunion.

A noter que l'évolution des zones N vers les zones A et les évolutions d'EBC font l'objet d'une justification précise dans le dossier d'arrêt du PLU (partie « justification des choix »). Le passage de zone vers A correspond :

- Soit à des secteurs de reconquête agricole ;
- Soit à des secteurs actuellement exploités qui n'étaient pas classés en zone agricole (A) – la révision du PLU a pour but de prendre en compte l'occupation réelle de la parcelle
- Pour certains à des secteurs concernés par de l'habitat mité (tissu mixte : habitat/agricole).

Un travail fin de reprise des EBC a également été réalisé. Il s'agit de :

- prendre en compte la vocation réelle de la parcelle et notamment son caractère exploité. Dans ce cas, les EBC ont été levés.
- d'intégrer le plan de reconquête agricole du Var en permettant à des secteurs actuellement boisés de pouvoir muter et évoluer vers des parcelles exploitées ;
- de prendre en compte les enjeux liés au risque incendie. La levée d'EBC a également pour but d'améliorer la défendabilité de certains secteurs.

Concernant les demandes de passage en zone constructible : de nombreuses demandes ont concerné des parcelles situées en extension de l'enveloppe bâtie au sein de secteurs à dominante agricole et naturelle. Au regard des objectifs de la révision du PLU et du cadre réglementaire dans lequel elle s'inscrit (modération de la consommation ; lutte contre le mitage des espaces agricoles/naturels ; optimisation des réseaux existants...), il n'a pas été possible d'apporter une réponse favorable à ces demandes.

Le dossier de PLU comprend une partie spécifique

Extrait cartographique de certaines demandes portant sur le passage en zones constructibles

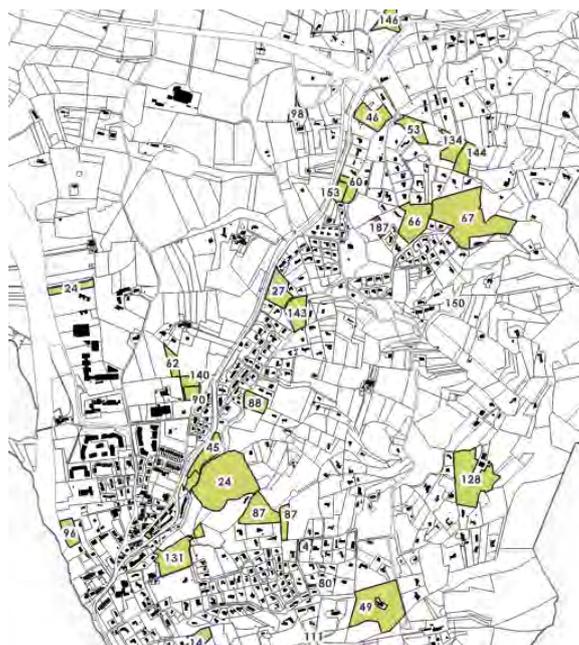


appelée « justification des choix des retenus». Cette dernière présente la méthodologie utilisée pour délimiter les zones U et AU du projet de PLU arrêté.

Compte-tenu de la forte réduction des espaces constructibles, un assouplissement a été apporté dans le règlement du PLU concernant les habitations existantes situées en zones agricoles et naturelles. Ces dernières peuvent faire l'objet d'extensions et annexes selon certaines conditions. Il s'agit d'apporter une légère souplesse au tissu mité qui caractérise la commune du Castellet.

L'analyse des demandes a également permis de tenir compte de certains projets particuliers. A titre d'exemple, la création d'un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité) a été opérée afin de permettre le projet de slow tourisme envisagé sur le secteur du Brulat/Les Faremberts (création d'une zone «At»).

Extrait cartographique de certaines demandes portant sur le passage en zones constructibles





3. CONCLUSION

Au regard du présent bilan, il apparaît que les modalités de concertation définies par la délibération de prescription de révision du PLU en date du 12 novembre 2019 ont bien été mises en œuvre tout au long de la révision du projet de PLU.

Conformément à l'article L.103-4 du code de l'urbanisme, les modalités de la concertation ont permis, *«pendant une durée suffisante et selon les moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente. »*

Ce bilan est validé par la présente délibération du 13 octobre 2022, laquelle arrête également le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme.



4. ANNEXES

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 :



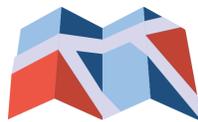
Le rapport de présentation

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

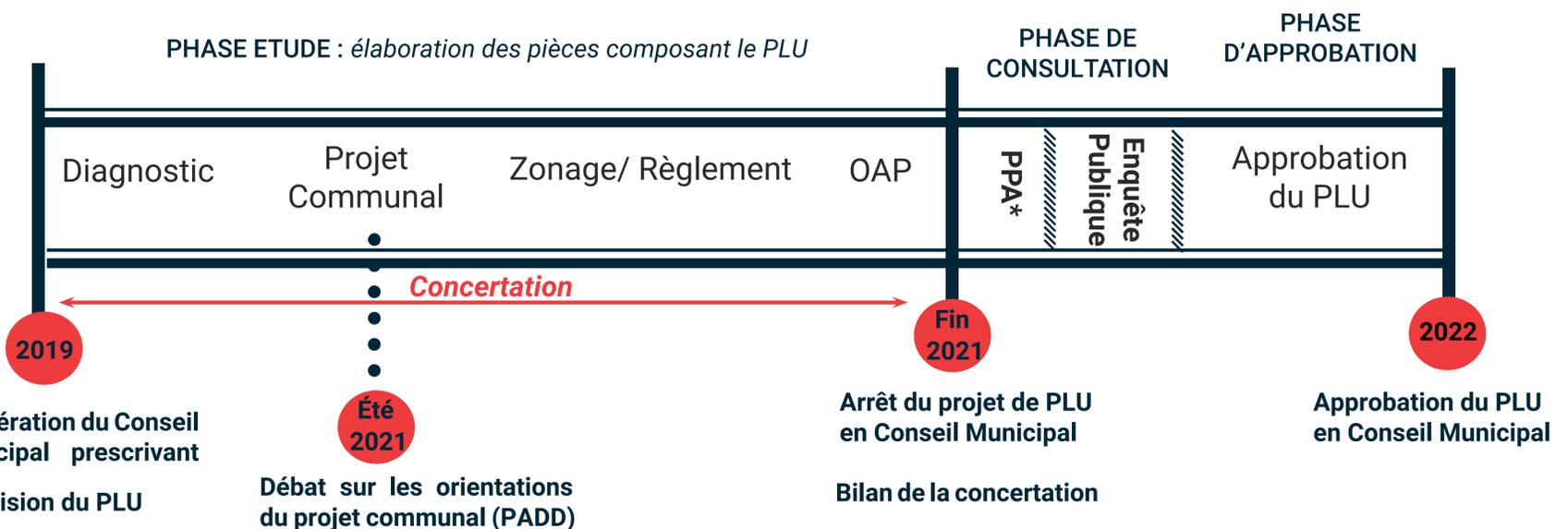
Le règlement écrit répond, pour chaque zone délimitée au plan de zonage, à trois grandes questions : que puis-je construire ? Comment le construire (dimensions, hauteurs, reculs...) ? Comment se raccorder aux réseaux (eau potable, eaux usées et pluviales, fibre optique...)?



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

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.

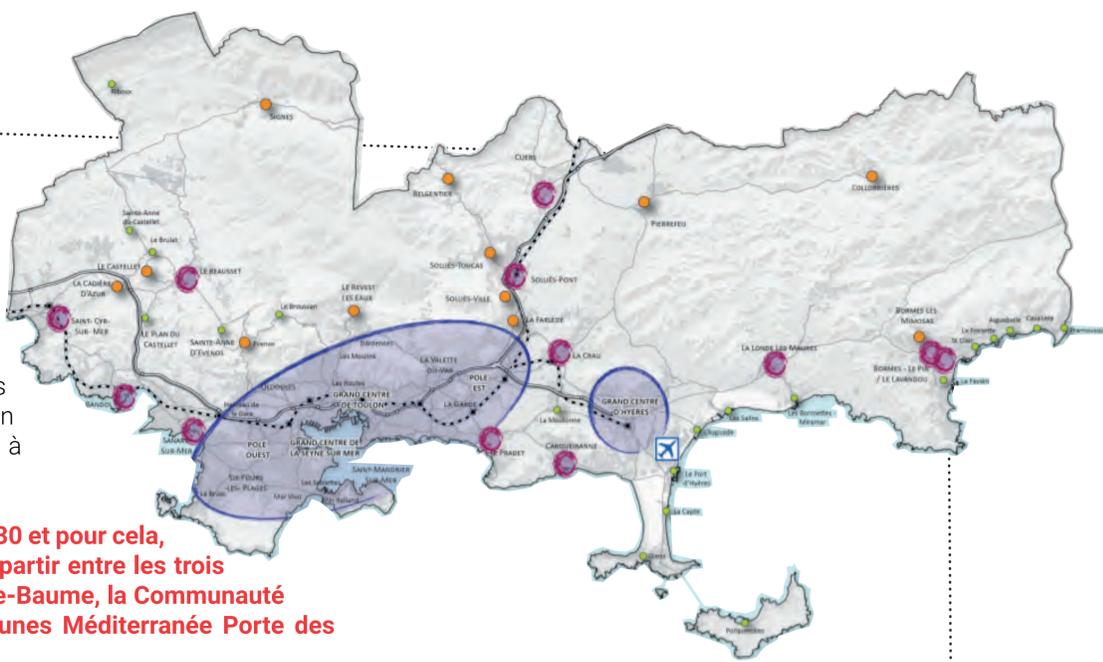
En février 2021, le Castellet compte plus de 260 logements sociaux.

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.



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...)

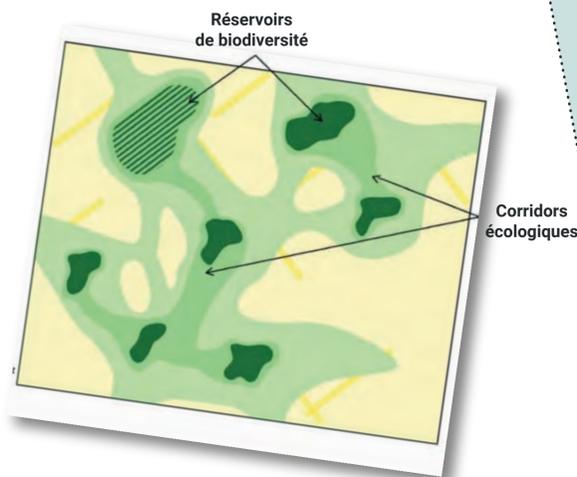
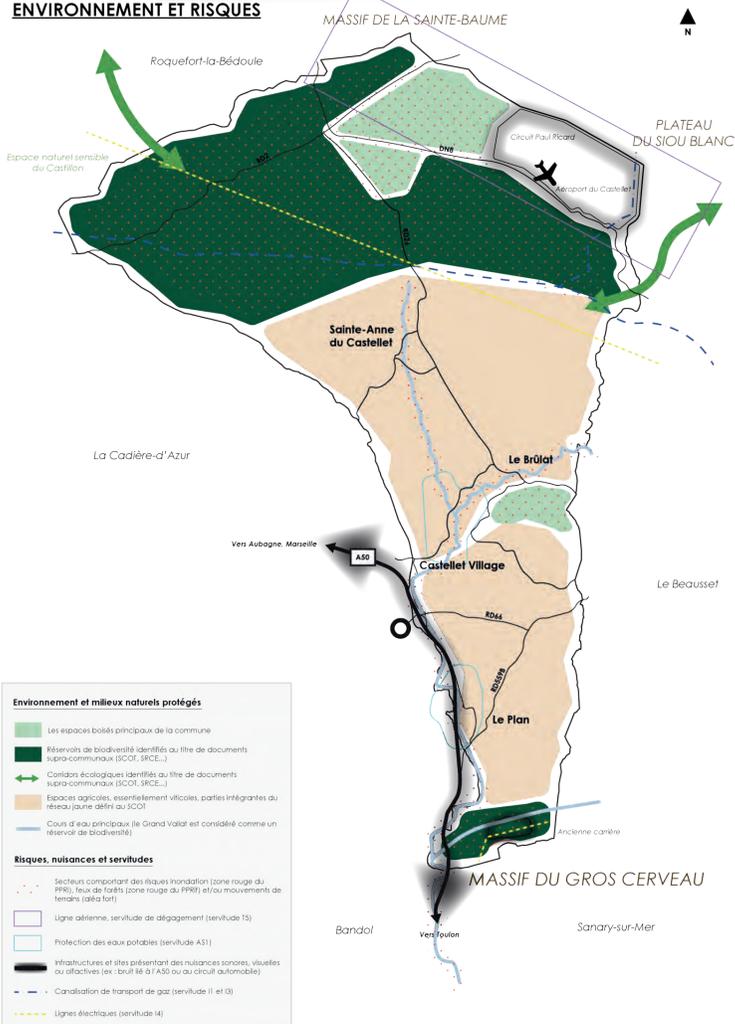
Une fois le projet élaboré, celui-ci devra expliciter **l'impact des choix d'aménagement sur ces secteurs** et les mesures conservatoires mises en œuvre.

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, aéroport, 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 », ...

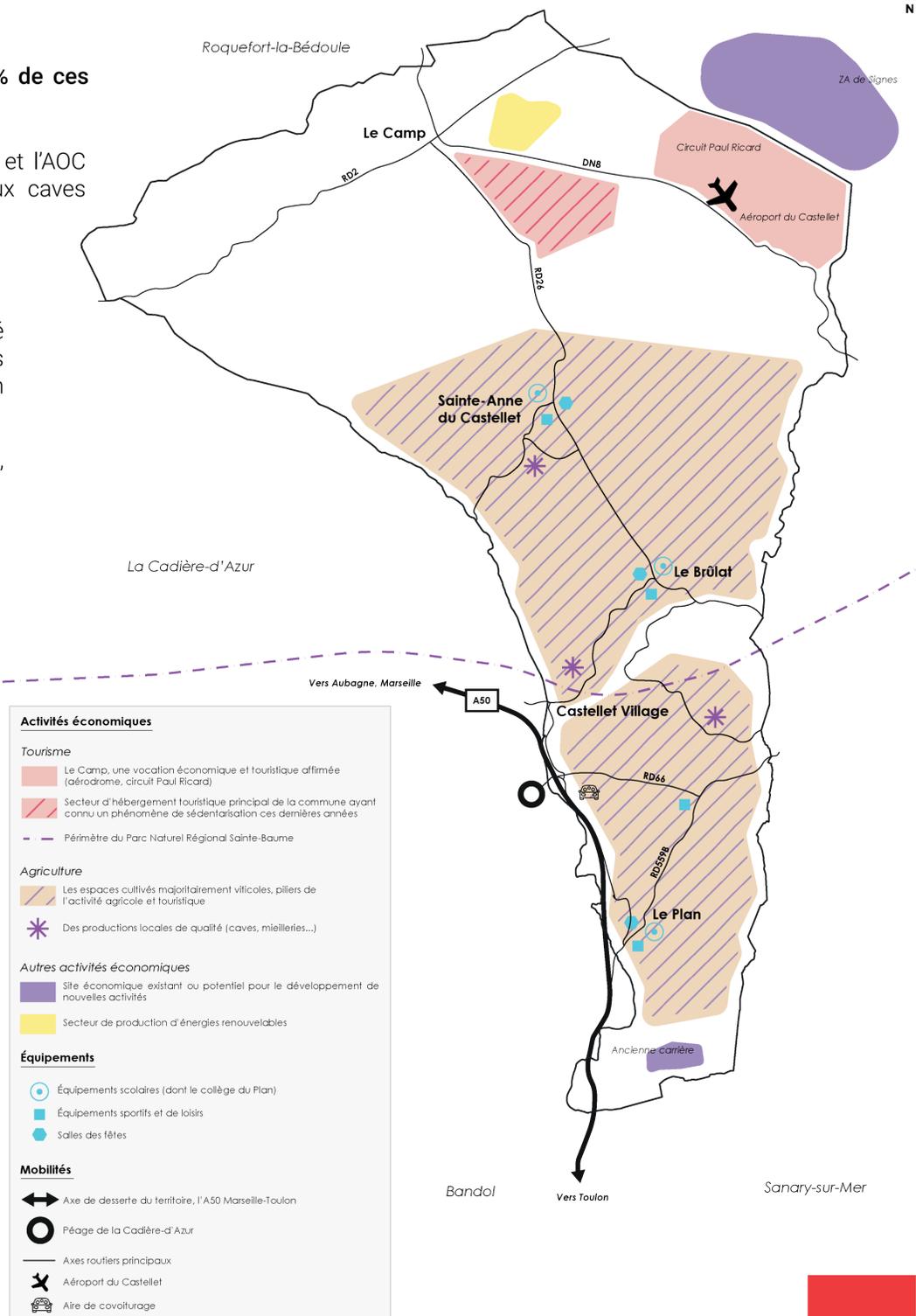
Une commune accessible et relativement bien connectée :

- 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, ostéopathe, 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**.

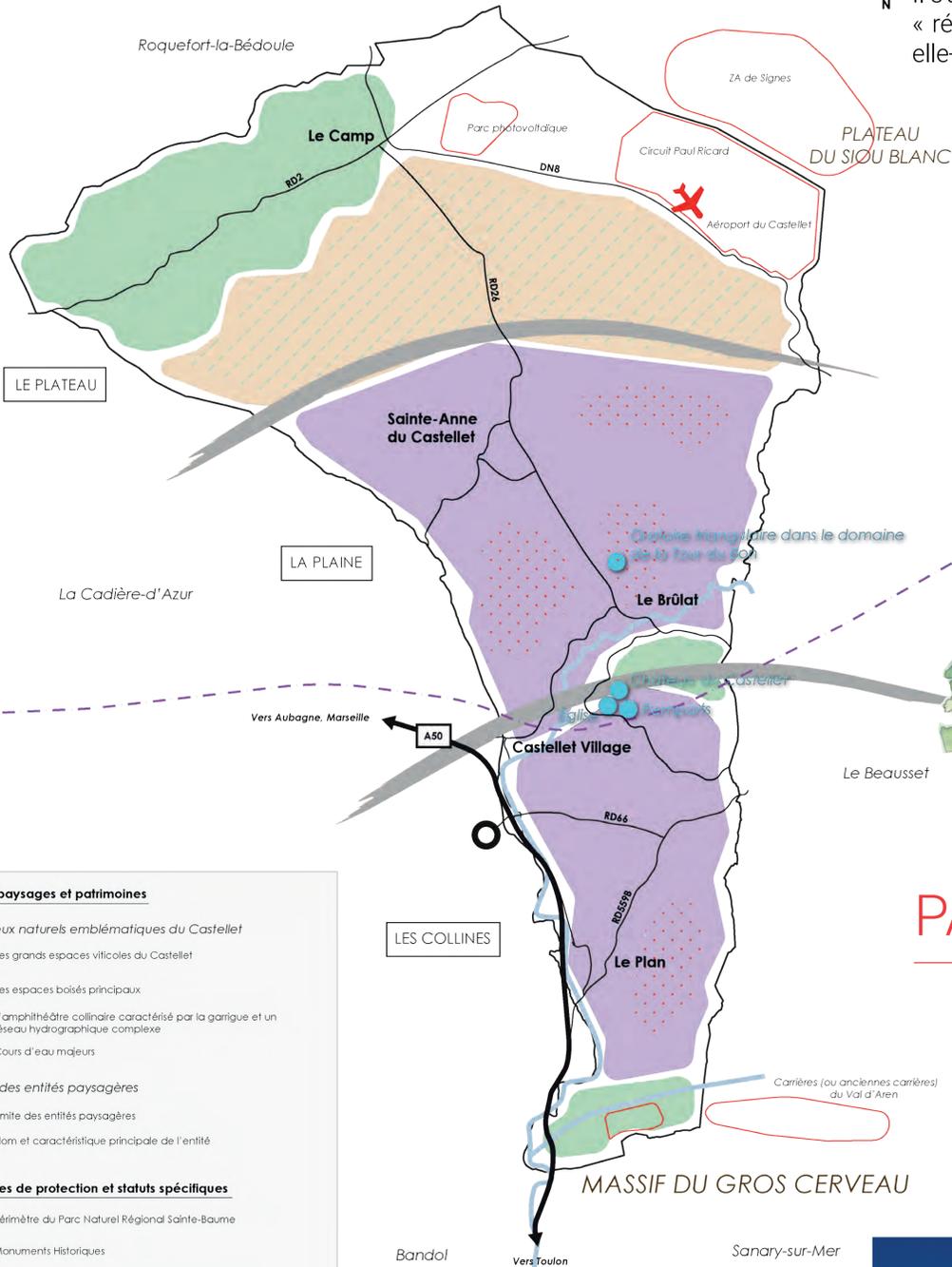
▲ Il s'agit d'un secteur fléché par le SCOT comme constitutif du « réseau jaune » et en tant que **coupure agro-naturelle à préserver**. La vigne elle-même est identifiée comme « site d'intérêt paysager ».

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

MASSIF DE LA SAINTE-BAUME



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...)



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





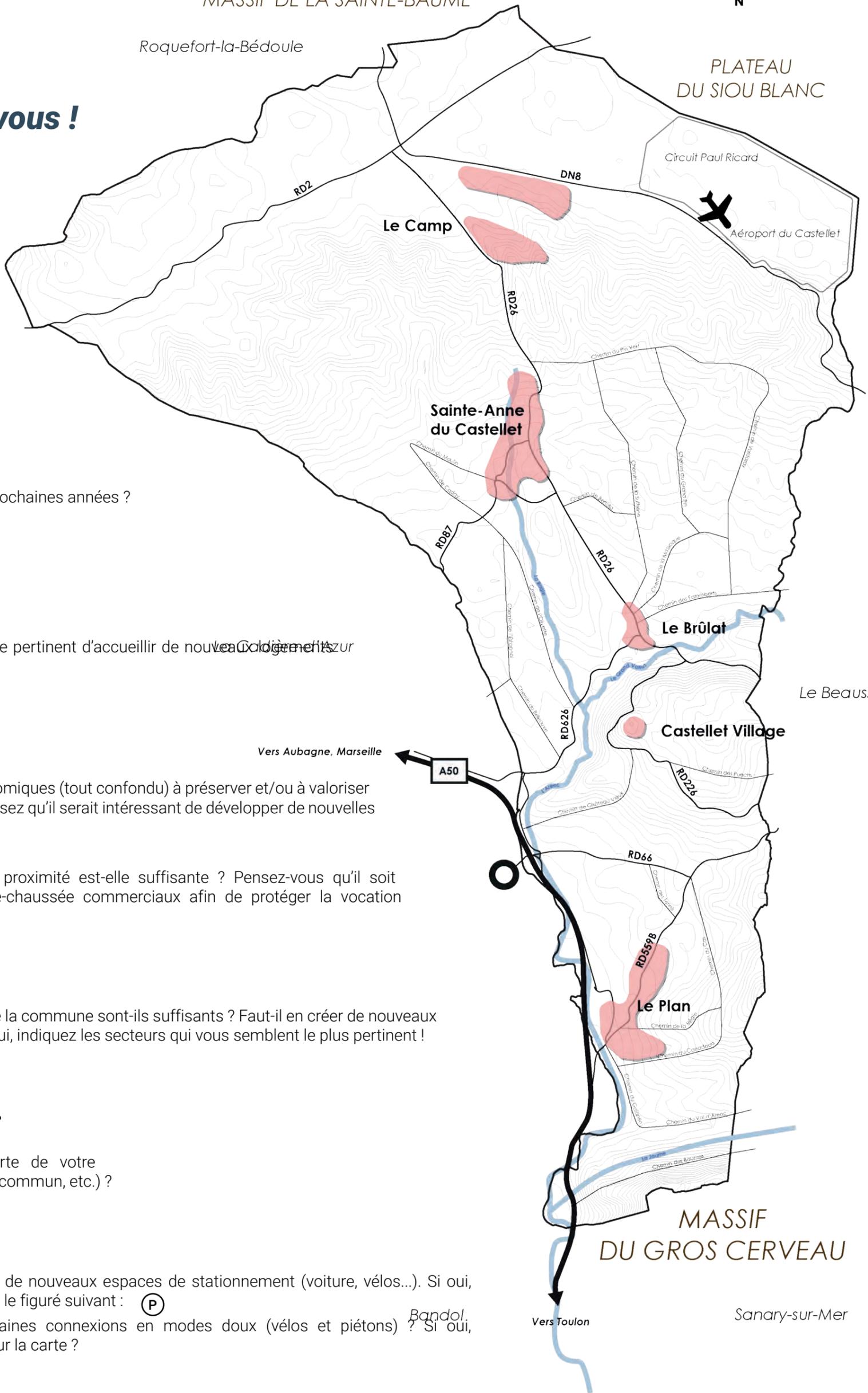
La parole est à vous !

MASSIF DE LA SAINTE-BAUME

Roquefort-la-Bédoule



PLATEAU DU SIOU BLANC



HABITAT

Comment avez-vous perçu le développement de la commune ces dernières années ?

Que voulez-vous ne plus voir dans les prochaines années ?

Localisez les secteurs où il vous semble pertinent d'accueillir de nouveaux logements dans les 10/12 prochaines années

ATTRACTIVITÉ

Indiquez sur la carte les secteurs économiques (tout confondu) à préserver et/ou à valoriser davantage ; et les secteurs où vous pensez qu'il serait intéressant de développer de nouvelles activités

Selon vous, l'offre en commerce de proximité est-elle suffisante ? Pensez-vous qu'il soit pertinent de protéger certains rez-de-chaussée commerciaux afin de protéger la vocation commerciale dans le temps ?

Selon vous, les équipements publics de la commune sont-ils suffisants ? Faut-il en créer de nouveaux (ex : sportifs, culturels, de loisirs...) Si oui, indiquez les secteurs qui vous semblent le plus pertinent !

MOBILITÉ

Comment qualifieriez-vous la desserte de votre commune (en voiture, en transport en commun, etc.) ?

Selon vous, est-il nécessaire de créer de nouveaux espaces de stationnement (voiture, vélos...). Si oui, localisez les secteurs sur la carte avec le figuré suivant :

Faut-il développer ou sécuriser certaines connexions en modes doux (vélos et piétons) ? Si oui, pouvez-vous localiser ces itinéraires sur la carte ?

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Quels sont les éléments paysagers caractéristiques de la commune que vous souhaitez préserver ?

Localisez sur la carte les cônes de vue et les ouvertures visuelles à préserver à l'aide du figuré suivant :

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

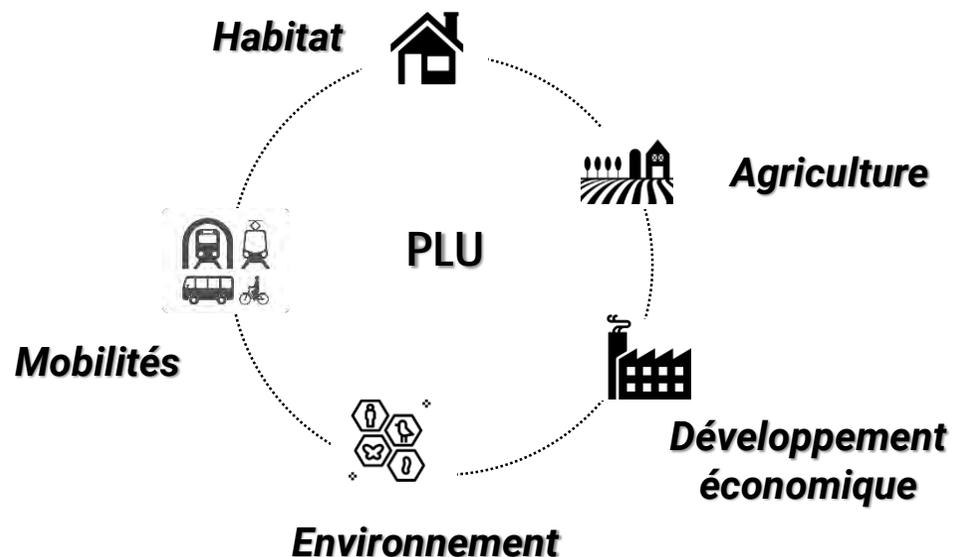
VERDI

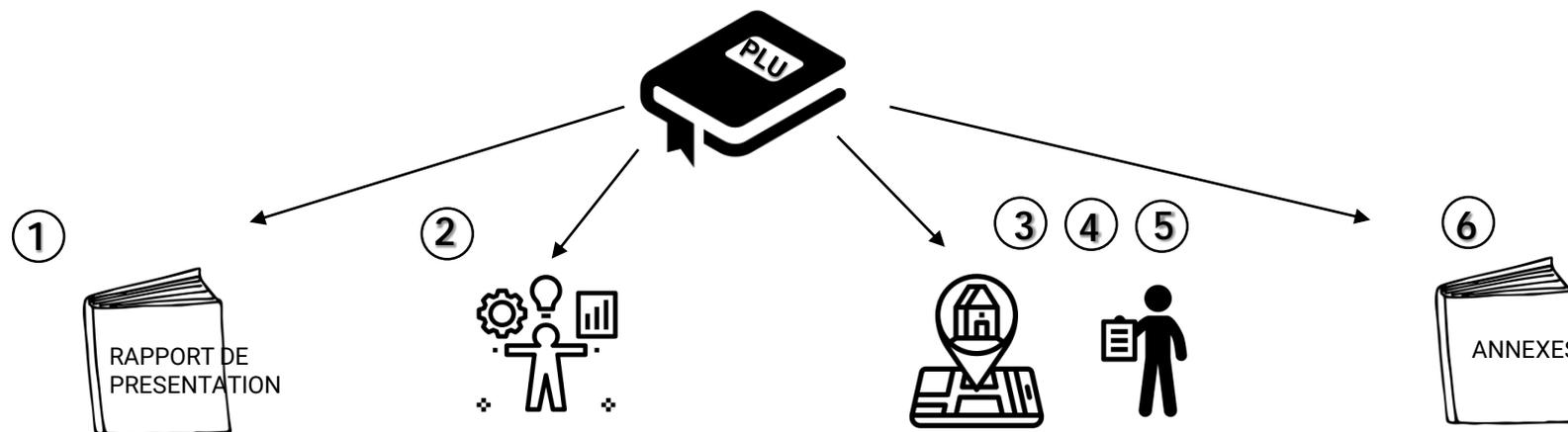
I- Définition et contexte réglementaire

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**

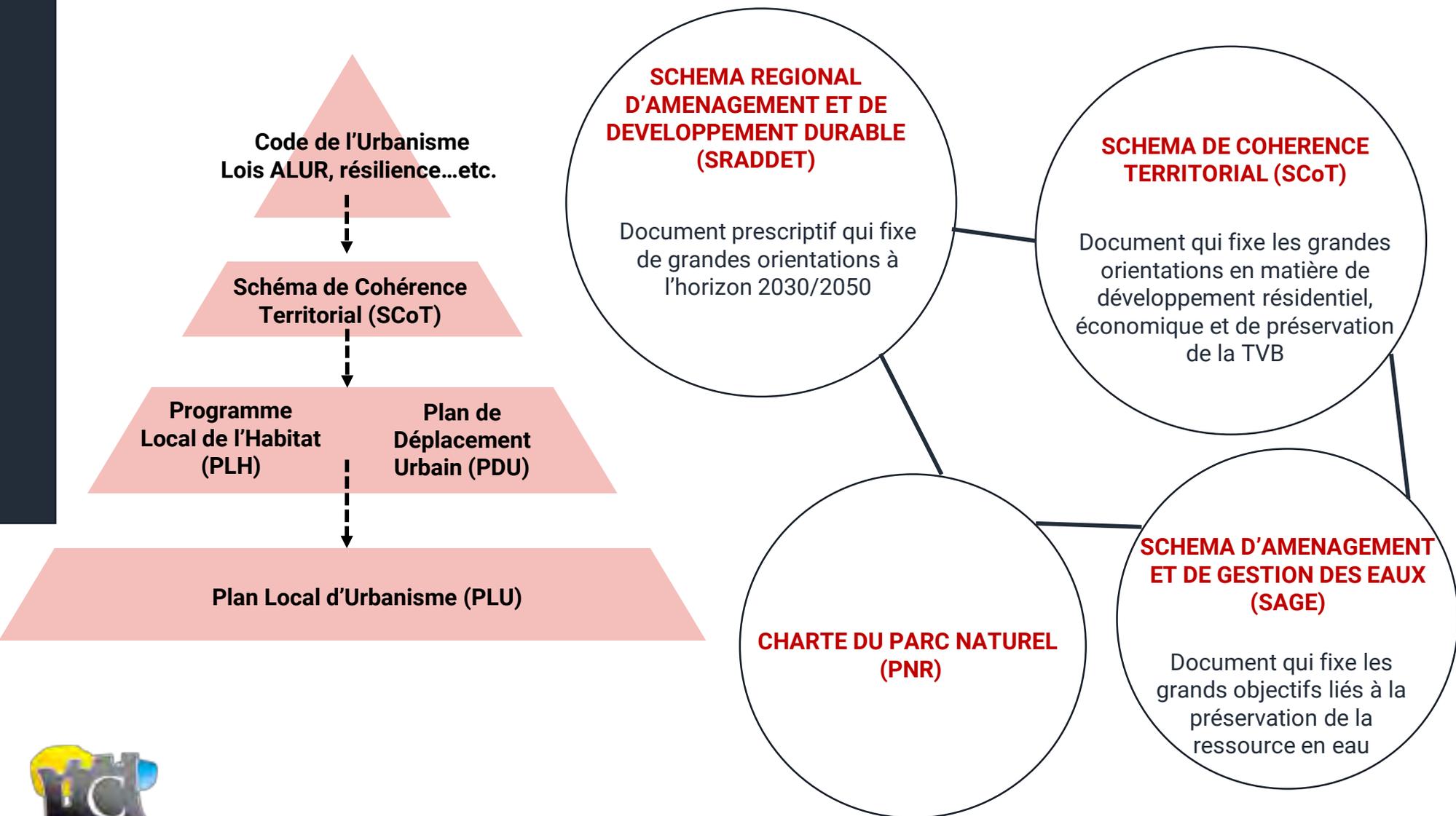


**ACCOMPAGNER LE
DEVELOPPEMENT
DES SITES
TECHNOPOLITAINS**

PRENDRE EN COMPTE LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

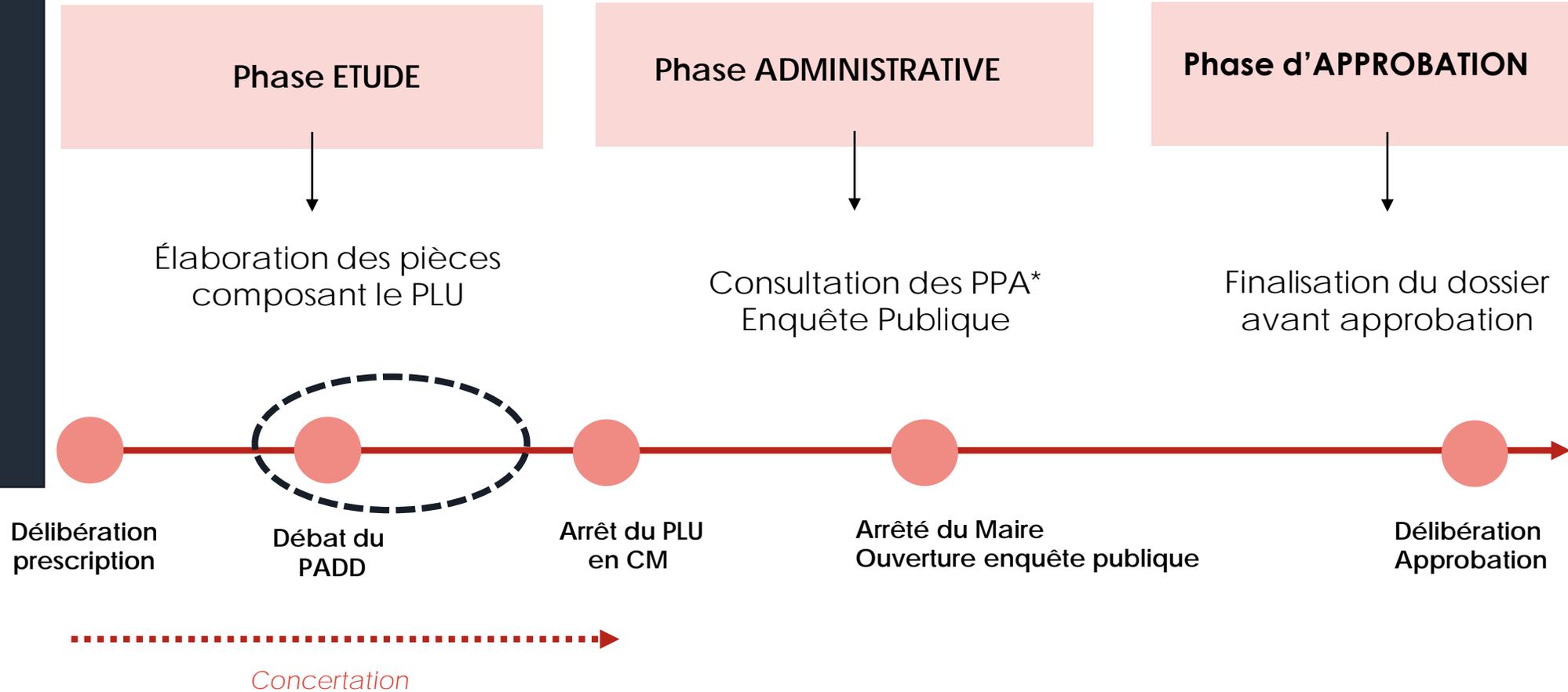


QUELS LIENS ENTRE LE PLU ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX ?



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

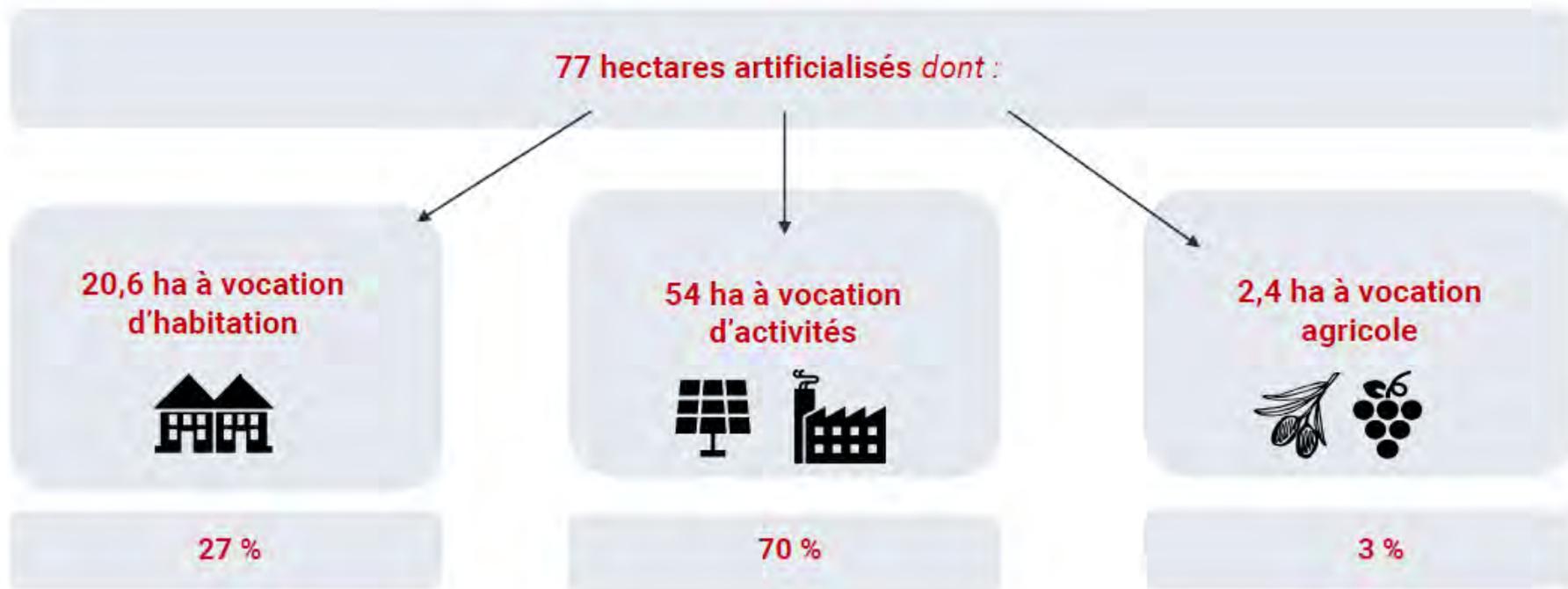
641 logements produits au cours des dix dernières années dont :



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

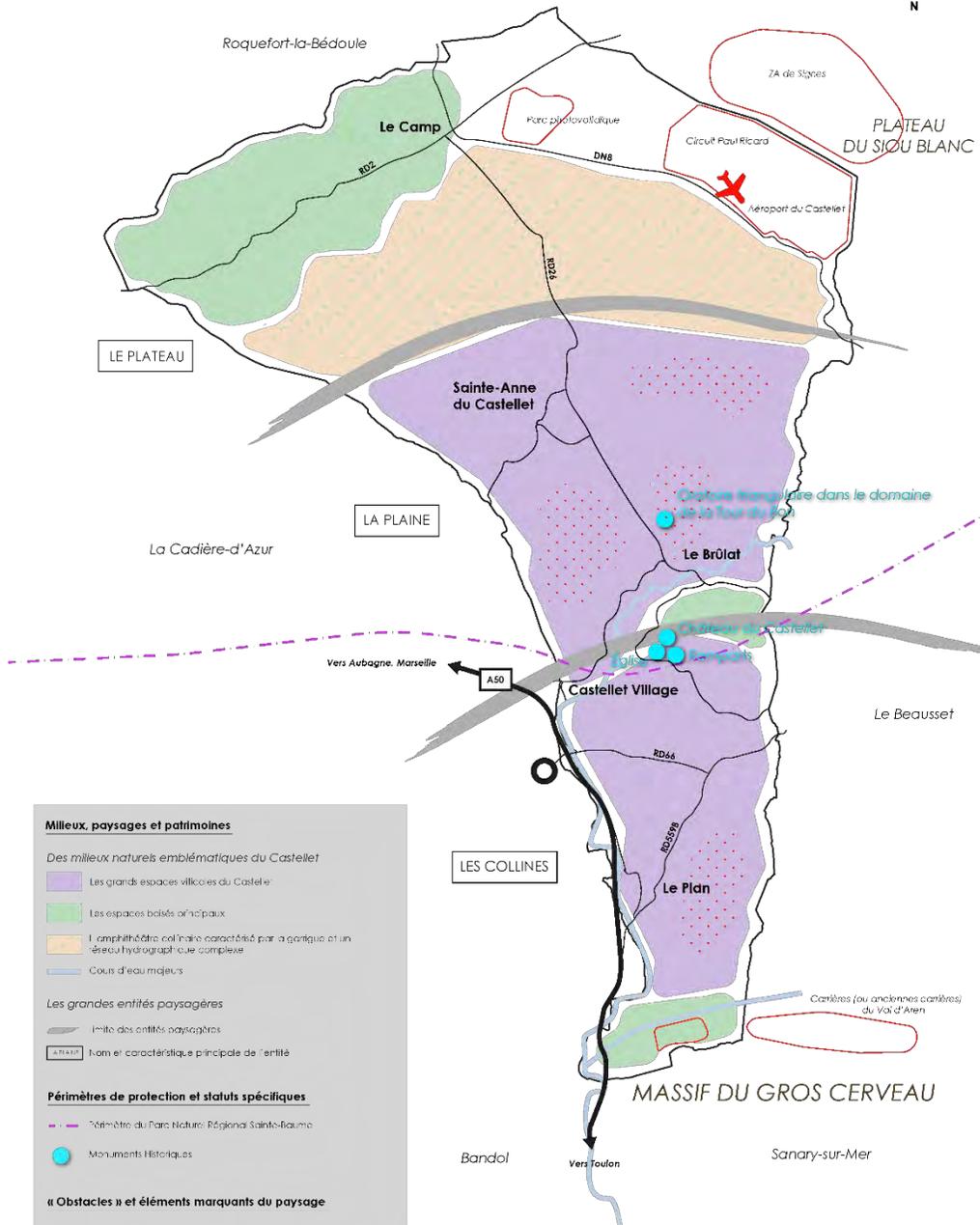


PAYSAGES ET PATRIMOINES

MASSIF DE LA SAINTE-BAUME



VERDI

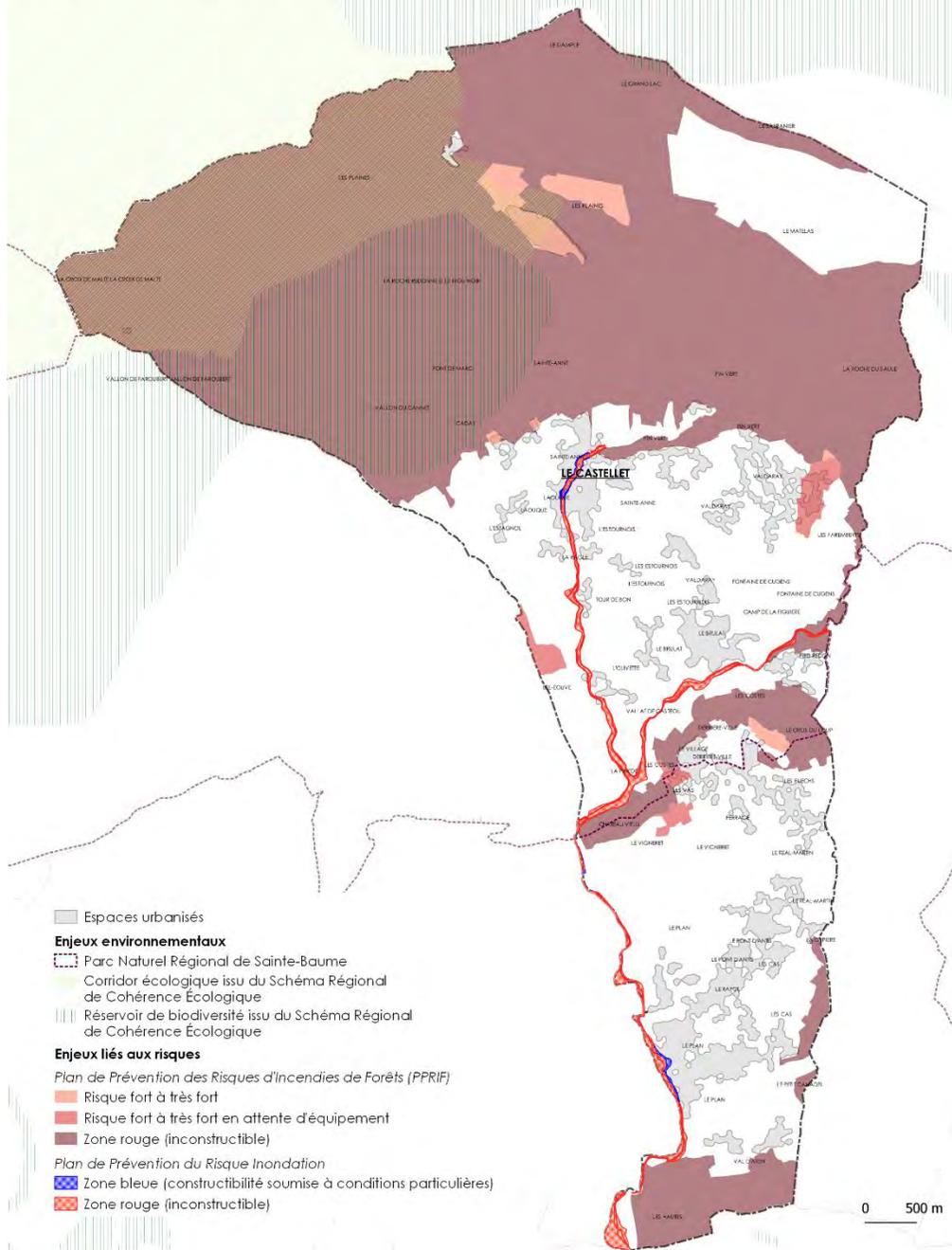


VOTRE RETOUR SUITE AU QUESTIONNAIRE

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 :

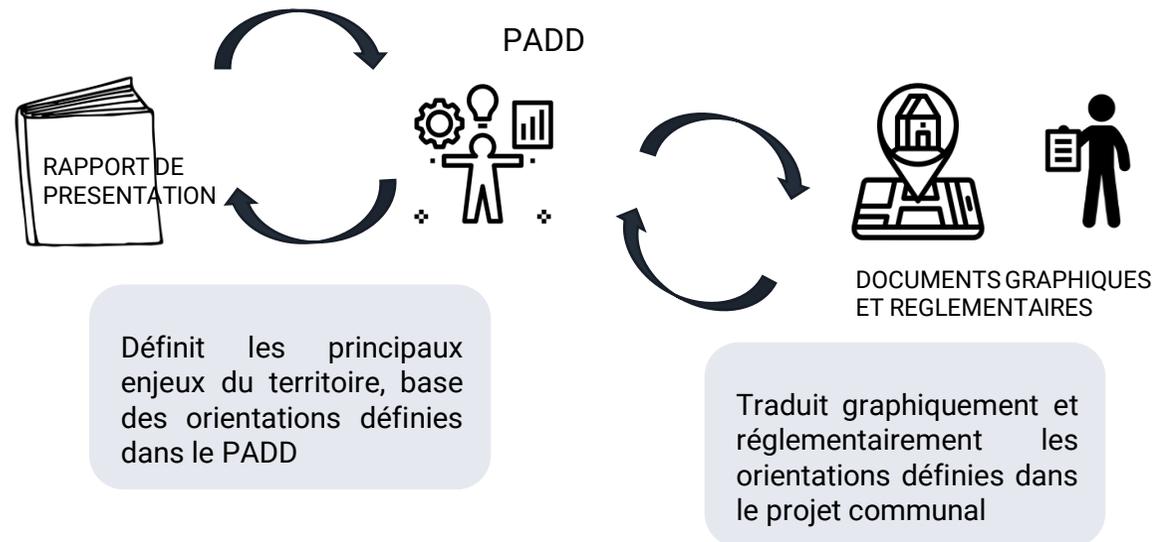
- Circuit
- Aéroport
- Proximité autoroute...

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

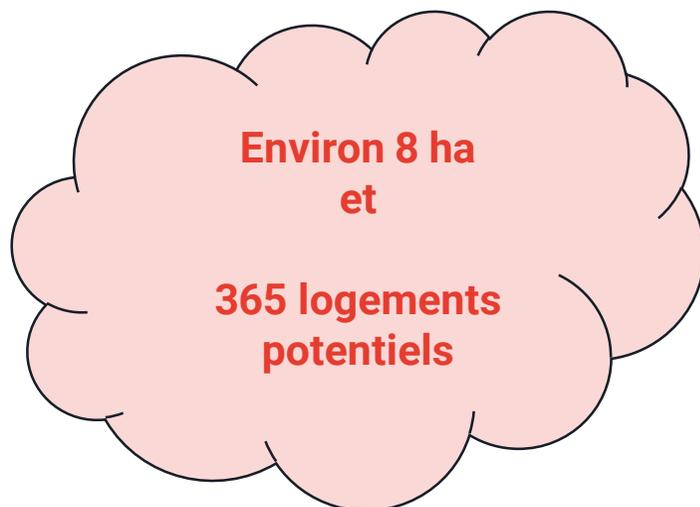
15 ha **maintenus constructibles**

- 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**

=

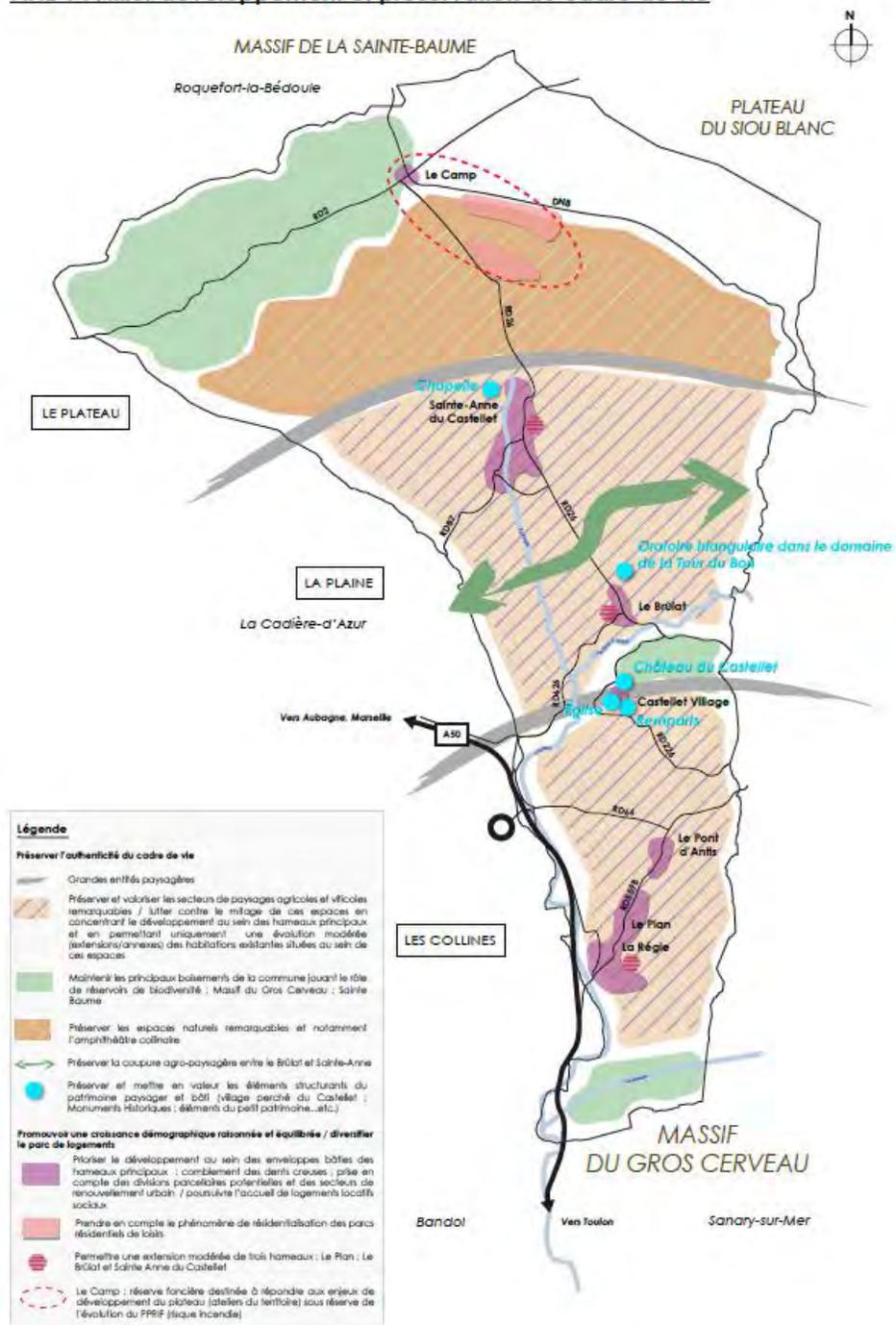
EXTENSION

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



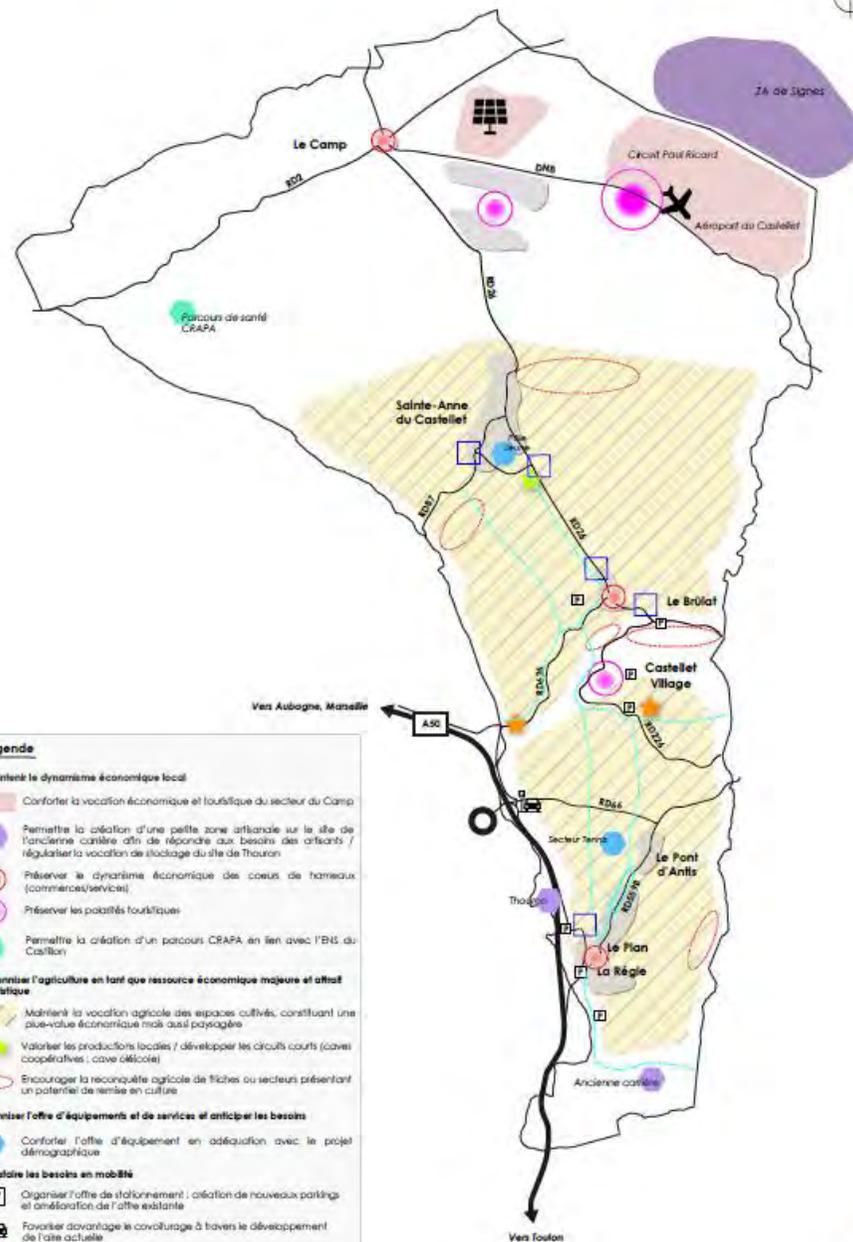
■ Satisfaire *les besoins en matière de mobilité*

- **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 bourgades (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 attractif 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 covoiturage 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

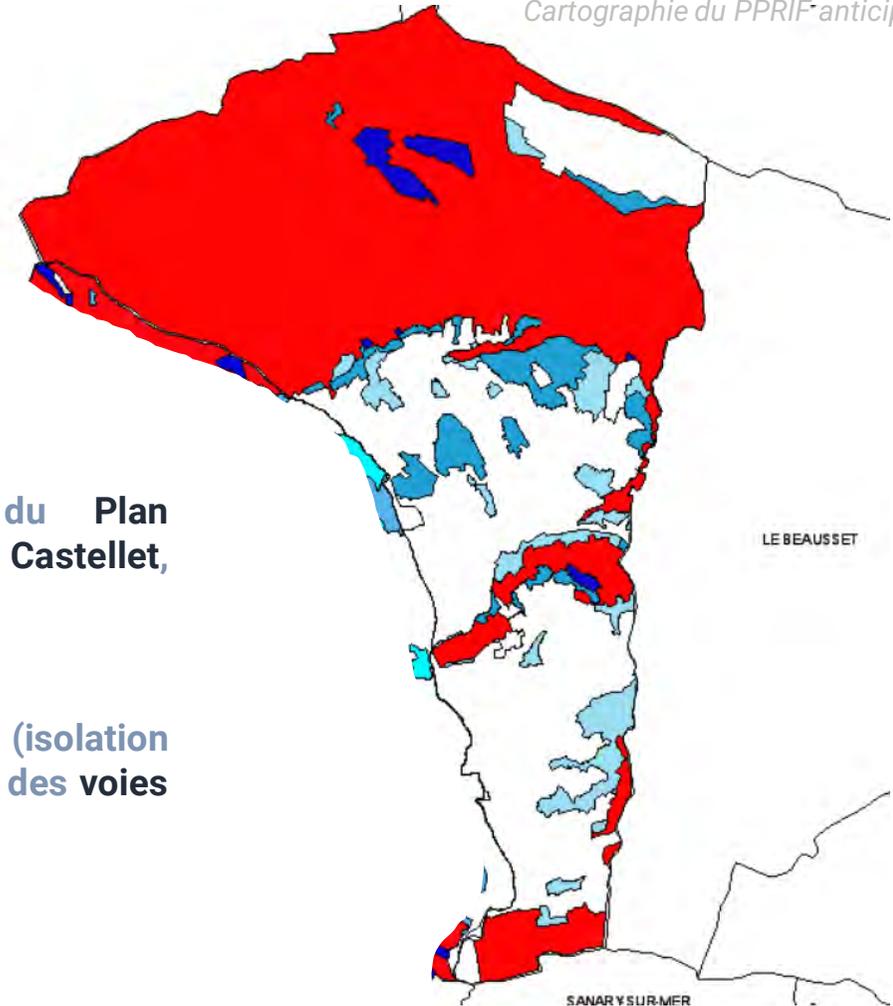


- Préserver les réservoirs de biodiversité identifiés dans le réseau vert, bleu et jaune communal
- Préserver et renforcer les linéaires arborés le long du cours d'eau du Grand Vallat afin de garantir leur rôle en tant que corridor pour la biodiversité
- Protéger les corridors forestiers qui relient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

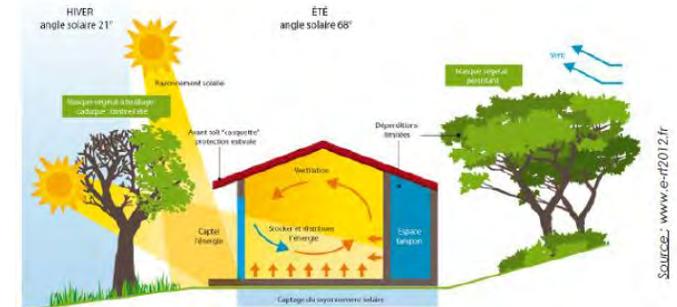


■ Gérer durablement *les ressources et maîtriser les énergies*

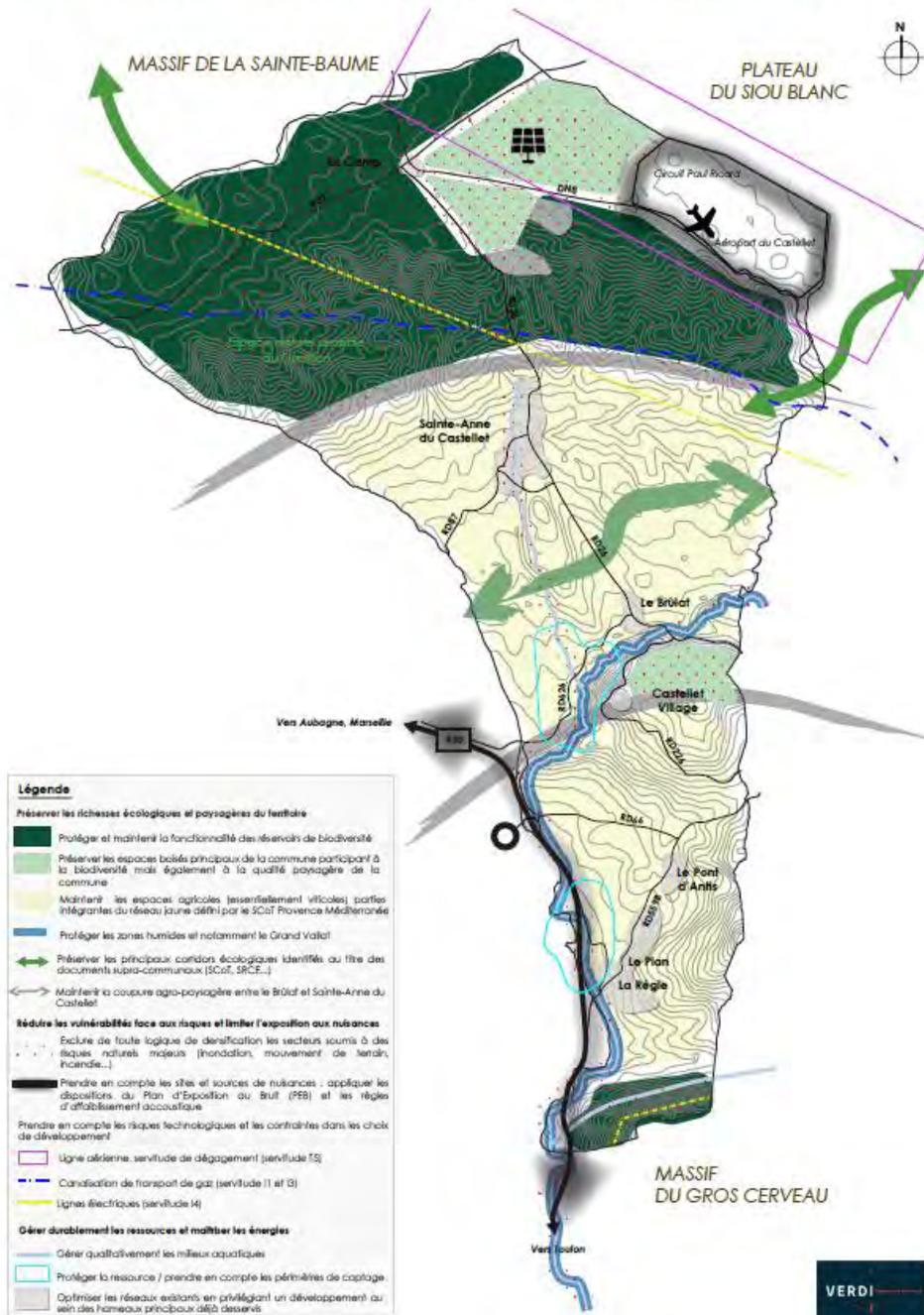
- Gérer qualitativement les milieux aquatiques en s'assurant du maintien de la qualité de l'eau, superficielle comme souterraine, et de son bon état écologique.
- Protéger la ressource (périmètres de captage) et satisfaire les besoins en eau potable
 - Promouvoir un développement permettant d'optimiser 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



Légende

Préserver les richesses écologiques et paysagères du territoire

- Protéger et maintenir la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité
- Préserver les espaces boisés principaux de la commune participant à la biodiversité mais également à la qualité paysagère de la commune
- Maintenir les espaces agricoles (essentiellement viticoles) parties intégrantes du réseau jaune défini par le SCOT Provence Méditerranée
- Protéger les zones humides et notamment le Grand Vallat
- Préserver les principaux corridors écologiques identifiés au titre des documents supra-communaux (SCoT, SRCE...)
- Maintenir la coupure agro-paysagère entre le Brûlat et Sainte-Anne du Castellet

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 (inondation, mouvement de terrain, incendie...)
- Prendre en compte les sites et sources de nuisances : appliquer les dispositions du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) et les règles d'atténuation acoustique
- Prendre en compte les risques technologiques et les contraintes dans le choix de développement

Gérer durablement les ressources et maîtriser les énergies

- Gérer qualitativement les milieux aquatiques
- Protéger la ressource / prendre en compte les périodes de captage
- Optimiser les réseaux existants en privilégiant un développement au sein des réseaux principaux déjà desservis

Ligne aérienne, servitude de dégagement (servitude T5)
 Canalisation de transport de gaz (servitude I1 et B)
 Lignes électriques (servitude K)



VERDI



V- Prochaines étapes



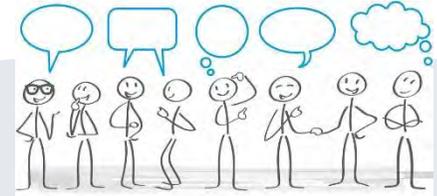
Le règlement écrit



Les annexes

Traduire graphiquement et réglementairement le projet communal

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



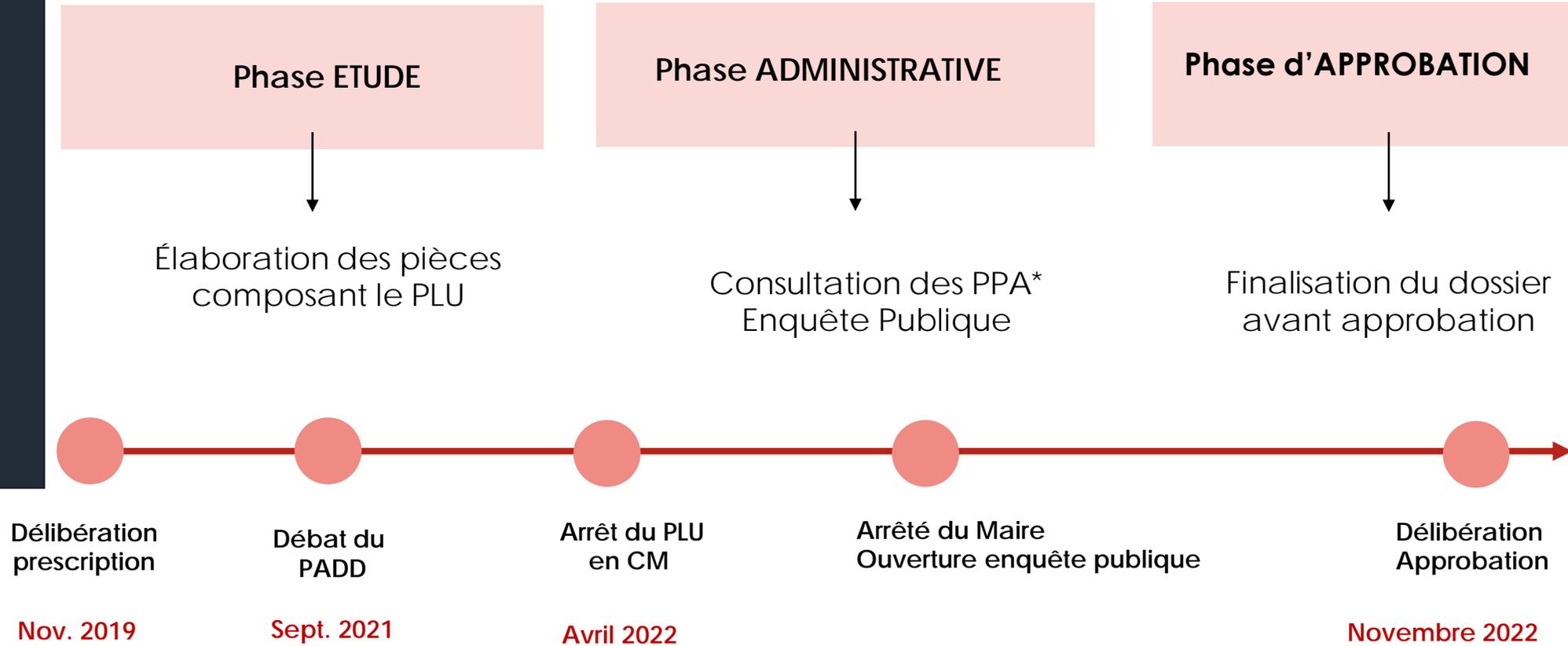
Ces documents feront l'objet d'une prochaine réunion publique

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

Etude :	Révision générale du PLU – commune du CASTELLET	
Objet de la réunion :	Réunion publique n°1 – présentation du PADD	
Date & lieu :	25-11-2021	Salle des fêtes – Sainte Anne du Castellet
Rédacteur :	Christelle VINCENT	Nombre de pages : 9
Diffusé le :	29-11-2021	

▪ Objet de la réunion

Rappel réglementaire
Présentation des principaux constats issus du diagnostic
Présentation du projet communal

Une centaine de personnes ont participé à la réunion publique organisée le 25 novembre 2021 à 18h00 à la salle des fêtes du hameau de Sainte Anne.



▪ Déroulé de la réunion/ questions-réponses

La réunion a débuté par une introduction par Monsieur le Maire et Mme SCHANG, adjointe en charge de l'urbanisme.

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.



La présentation a été organisée autour de 4 points :

1. Définition et contexte réglementaire

La réunion a débuté par quelques rappels réglementaires. Le cabinet a expliqué l'objectif d'un Plan Local d'Urbanisme, sa composition ainsi que le cadre réglementaire dans lequel il s'insère. Il a notamment été rappelé que si le document d'urbanisme est élaboré par la commune, ce dernier doit respecter les lois en vigueur (Solidarité et Renouvellement Urbain, Grenelles, ALUR, Climat et Résilience...etc.) et doit être compatible avec plusieurs documents-cadres élaborés à une échelle supra-communale et notamment avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) Provence Méditerranée.

Le cabinet a également rappelé les grands objectifs poursuivis par la révision du PLU à savoir :

- Accompagner le développement urbain
- Préserver la qualité du cadre de vie
- Répondre aux objectifs de mixité sociale tout en assurant un équilibre à l'échelle de la commune
- Accompagner le développement des sites technopolitains (plateau du Camp/ZA de Signes)
- Rendre le PLU compatible avec le SCoT Provence Méditerranée

Le calendrier de la révision générale a été présenté. Ainsi, les trois grandes étapes ont été exposées :

1. *Une phase d'étude* couvrant la période 2020/mi-2022 ayant pour but d'élaborer les différentes pièces composant le PLU. Cette phase est rythmée par deux grandes étapes :
 - o Le débat sur les orientations du projet communal (PADD)
 - o L'arrêt du projet de PLU et le bilan de la concertation
2. *Une phase administrative* (environ 6 mois) consistant à soumettre le projet de PLU pour avis :
 - o aux Personnes Publiques Associées (PPA) : il s'agit des représentants de l'Etat, de la Communauté d'Agglomération, de la Chambre d'Agriculture, du département... etc. qui chacun, dans leur compétence, émettent un avis sur le projet. Ils ont pour mission de s'assurer que le projet de PLU est compatible avec les lois et documents supra-communaux.
 - o aux habitants via l'organisation de l'enquête publique. Il s'agit de permettre au public de consulter l'intégralité du projet de PLU (y compris les avis des PPA) et d'émettre des requêtes via un registre spécifique ou en rencontrant le Commissaire-Enquêteur (personne neutre, nommé par le Tribunal Administratif).
3. *Une phase d'approbation* qui consiste à retravailler les pièces du PLU au regard des avis des PPA et des remarques issues de l'enquête publique. Cette phase se conclut par l'approbation du PLU en Conseil Municipal.

La réunion publique a également permis de rappeler que la procédure de révision du PLU faisait l'objet de plusieurs modalités de concertation :

- Articles sur internet ou dans le magazine communal afin de s'informer sur l'état d'avancement du PLU
- Participation aux diverses manifestations et notamment aux rencontres organisées à la fin de l'été sur deux samedis matin et réponses aux questionnaires portant sur le projet communal
- Participation aux réunions publiques
- Possibilité de faire part de demandes personnelles ou remarques générales via le registre de concertation ou l'envoi d'un courrier/mail au service urbanisme

2. Présentation des principaux constats et enjeux issus du diagnostic

La réunion s'est ensuite poursuivie par une présentation des principaux constats et enjeux issus du diagnostic. La présentation a notamment permis de présenter aux habitants les principaux résultats issus du questionnaire réalisé au début de l'été 2021.



60 questionnaires ont été réceptionnés et ont permis d'alimenter le diagnostic et le projet communal.

Principaux éléments présentés :

- **Démographie**: le cabinet a rappelé que la commune compte environ 5 000 habitants en 2021 et que le territoire a connu une croissance au cours des 5 dernières années notamment du fait de la réalisation de plusieurs opérations immobilières (Terra Uva I et II notamment).
En termes de composition des ménages, les données de l'INSEE témoignent d'un vieillissement de la population (forte hausse des plus de 60 ans). Toutefois, l'analyse des ménages accueillis sur les opérations Terra Uva I et II témoigne d'un rajeunissement de la population.
- **Habitat** : le parc de logements communal est composé d'environ 2 350 résidences principales dont 30% sont situées sur le plateau du Camp, dans les PRL (parcs résidentiels de loisirs).
Si le parc reste peu diversifié et composé essentiellement de maisons individuelles, de grands logements et d'un nombre important de propriétaires occupants, l'analyse des permis de construire des dix dernières années a permis de souligner une tendance à la diversification.
Sur les 640 logements produits entre 2010 et 2020, 55% des logements réalisés correspondent à la production d'habitat collectif (Terra Uva I et II notamment). Au-delà des formes urbaines, cette analyse a permis de montrer une tendance à la production de plus petits logements (2 et 3 pièces).
Le cabinet a également rappelé les obligations réglementaires de la commune en matière de production de logements sociaux (atteindre 25%).
- **Consommation d'espaces** : le cabinet a présenté les surfaces consommées au cours des dix dernières années afin de répondre aux besoins des logements et de l'activité économique.
Ce sont 77 hectares qui ont été artificialisés dont 21 ha à vocation d'habitat et 56 ha à vocation d'activités (à noter que 41 ha correspondent au parc photovoltaïque)
- **Attractivité** : il a été rappelé que l'économie locale repose sur deux secteurs : la viticulture et le tourisme. Un recensement des parcelles exploitées a permis de localiser plus de 1000 ha de parcelles cultivées.
La commune est également marquée par un pôle économique majeur sur le plateau du Camp (circuit, hôtel, ZA de Signes...)
- **Mobilité** : le cabinet a rappelé la bonne desserte automobile de la commune (proximité autoroute notamment). La commune est toutefois confrontée à des gabarits de voie étroits, parfois incompatibles avec une densification.
En matière de stationnement, un inventaire a été réalisé et a permis de recensé environ 900 places réparties sur le territoire communal.
Le point faible reste la desserte en transport en commun et les déplacements modes doux (vélos/piétons).
- **Patrimoine/Paysage** : il a été rappelé la richesse paysagère et architecturale de la commune (appartenance au parc naturel de la Sainte Baume ; présence de plusieurs monuments historiques ; d'un site inscrit...). Un point a également été fait sur la Trame Verte et Bleue (éléments naturels permettant d'assurer une biodiversité).
- **Environnement** : si le territoire est marqué par une richesse paysagère, il est aussi concerné par plusieurs risques et nuisances limitant ses possibilités de développement. Le cabinet a rappelé les différents risques naturels et technologiques présentant sur le territoire ainsi que les différentes sources de nuisances.

Concernant la restitution des questionnaires,

- **En matière d'habitat/développement** : plus de 50% des participants considèrent que le développement de ces dernières années a été « trop important », « trop agressif » ou encore « catastrophique ». Ils ne souhaitent plus voir d'immeubles, de mitage, de constructions massives ou encore d'extensions.
Le développement futur doit « éviter l'habitat collectif type Terra Uva I et II ». Les habitants ayant participé souhaitent que le développement soit « plus modéré » et « intégré aux hameaux ». Nombreux questionnaires ont fait part de la nécessité de préserver les espaces agricoles et naturels.



- En matière d'attractivité : plusieurs habitants souhaitent que l'offre de commerces/services de proximité soit étoffée et notamment sur les hameaux du Brulat et de Sainte-Anne. Ont été évoqués l'accueil d'une pharmacie, d'une boucherie, d'une banque ou encore la valorisation des productions locales.
- En matière d'équipements : plusieurs questionnaires ont souligné le manque d'équipements et services à destination des jeunes.
- En matière de mobilité : tous les questionnaires ont souligné la bonne desserte automobile de la commune. Des points de vigilance ont été évoqués : la vitesse et le trafic important sur certains axes, notamment RD559B. Le « point noir » en matière de mobilité est la desserte par les transports en commun et le manque de cheminements à destination des modes doux (vélos/piétons). Plusieurs habitants ont également souligné le manque de stationnement sur certains hameaux (Le Plan, Sainte Anne et le Brulat).

Suite à cette première étape, un temps de questions/réponses a été organisé. 5 questions ont été posées :

1. La révision du PLU est faite à l'échelle de la commune mais est-il envisagé la réalisation d'un PLU intercommunal (PLUi) ?

Réponse de la commune : Mme Schang, adjointe en charge de l'urbanisme, a expliqué que les communes ont la possibilité de voter afin de s'exprimer sur le transfert de la compétence urbanisme à l'agglomération. A l'échelle de la CA Sud Sainte Baume, le transfert de compétence a été refusé par les communes. Aussi, l'élaboration des documents d'urbanisme reste, pour l'instant, à l'échelon communal.

2. L'élaboration du PLU nécessite plusieurs compétences et la participation de plusieurs intervenants (Etat, Chambre d'agriculture, Département...), comment fait-on pour concilier ces différents enjeux ?

Réponse de la commune : Mme Schang a expliqué que toute la difficulté de la révision du PLU consistait à prendre en compte les différents enjeux thématiques et réglementaires, enjeux parfois contradictoires ; tout en affirmant une ligne politique claire.

Plusieurs réunions de travail sont organisées afin d'élaborer le futur PLU ; ces dernières associent régulièrement les Personnes Publiques Associées (PPA) afin de s'assurer de la bonne prise en compte des différents enjeux.

3. Les éléments de diagnostic évoquent les nuisances liées au circuit ou à l'aérodrome mais il n'est pas évoqué les nuisances liées à l'agriculture et le fait que les exploitants sont de plus en plus contraints vis-à-vis de l'urbanisation qui progresse

Réponse de la commune : Mme Schang a rappelé que la préservation des espaces agricoles constitue un des enjeux majeurs de la révision du PLU et de la réglementation actuelle. Pour ce faire, une étude du potentiel de densification au sein des enveloppes bâties a été réalisée. Il s'agit de privilégier l'accueil des futurs logements au sein des hameaux afin de limiter la consommation d'espaces agricoles.

4. Le support de la réunion publique sera-t-il consultable ?

Réponse de la commune : Mme Schang a précisé que le support ainsi qu'un compte-rendu seront consultables sur le site internet de la commune, dans la rubrique Urbanisme. Elle a rappelé où se situait cette rubrique.

5. Les demandes d'urbanisme sont instruites par l'agglomération, pourquoi ne pas « rapatrier » le service instructeur à l'échelle de la commune étant donné que la compétence urbanisme est conservée à l'échelon communal ?

Réponse de la commune : Mme Schang a expliqué qu'une réflexion était envisageable sur ce sujet. Il s'agit toutefois d'évaluer l'impact sur le budget communal et de s'assurer de disposer des compétences nécessaires pour répondre à ce service.

3. Présentation du projet communal

La réunion s'est ensuite poursuivie par la présentation du projet communal : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le cabinet a rappelé qu'il s'agit d'une pièce obligatoire du PLU qui a pour but de fixer les grandes orientations thématiques de la commune pour les 10 à 12 prochaines années.

Cette pièce est considérée comme la « clé de voûte » du PLU car elle permet de faire le lien entre le diagnostic (qui a établi les principaux constats et enjeux) et les pièces réglementaires (qui ont pour but de traduire les orientations du PADD).

Cette pièce a été élaborée en concertation avec l'ensemble des élus et les habitants via les questionnaires. Le projet communal définit à l'horizon 2032 s'organise autour de 3 grands enjeux :

Axe n°1 : Allier développement et préservation du cadre de vie

Ce premier axe définit des grandes orientations en matière de patrimoine, démographie et habitat. Il a notamment pour but de fixer l'objectif de développement démographique et le besoin en logements associés.

Le cabinet a alors présenté les principaux objectifs :

- Protéger et valoriser le cadre de vie villageois
- Limiter le développement hors des enveloppes urbaines
- Protéger et mettre en valeur les éléments bâtis et paysagers participant à l'identité communale
- Promouvoir une croissance démographique raisonnée et équilibrée → le projet consiste à poursuivre un rythme de + 1,35% par an sur la période 2020-2032. Cela se traduit par une population d'environ 5 875 habitants en 2032 et un besoin de 500 logements (production neuve + réhabilitations).

Le cabinet a précisé que cet objectif démographique était défini à partir d'un document-cadre : le SCoT. Il ne s'agit pas d'objectifs fixés par les élus eux-mêmes.

- Poursuivre la diversification du parc de logements et proposer un parcours résidentiel complet
- Poursuivre l'accueil de logements locatifs sociaux et tendre vers 25% de logements sociaux à l'horizon 2032.

Le cabinet a précisé que le terme « tendre vers » était utilisé car il n'est pas possible d'atteindre cet objectif ; cela conduirait à produire 100% de logements sociaux sur les dix prochaines années. Aussi, des efforts vont être poursuivis mais il s'agit de maintenir un équilibre à l'échelle communale.

- Renforcer la structure des hameaux tout en limitant la consommation foncière → afin de permettre l'accueil des 500 logements, une enveloppe de 15 hectares est définie. 75% des logements seront produits au sein de l'enveloppe des 5 hameaux principaux et 135 logements seront produits en extension.

Le cabinet a expliqué qu'afin de définir la localisation des logements à produire, la première étape a consisté à réaliser une étude de densification. Il s'agit de définir l'enveloppe bâtie constituée des hameaux principaux et d'identifier à l'intérieur des enveloppes le potentiel foncier : dents creuses (terrains nus non bâtis), divisions parcellaires potentielles (grands terrains pouvant potentiellement être densifiés) ; secteurs de renouvellement urbain (réhabilitation ou opération de démolition/reconstruction d'anciens bâtiments, friches...etc.).

Un potentiel de 365 logements a été estimé.



Afin de définir les besoins fonciers en extension, les densités moyennes du SCoT ont été appliquées. Au total, ce sont donc 15 ha qui seront maintenus constructibles (8 ha en densification et 6 ha en extension). Le cabinet a précisé que plusieurs secteurs actuellement constructibles devront faire l'objet d'un déclassement, c'est-à-dire basculer en zones agricoles ou naturelles.

Axe n°2 : Renforcer l'attractivité du territoire

Le second axe fixe les grandes orientations en matière de développement économique et touristique ainsi qu'en matière de mobilités.

Il s'agit de :

- Maintenir le dynamisme économique local ;
- Pérenniser l'agriculture → maintenir la vocation agricole des espaces cultivés ; encourager la reconquête agricole sur des terrains en friches et/ou présentant un potentiel de remise en culture
- Conforter l'offre d'équipements en adéquation avec le projet démographique → il s'agit de 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
- Satisfaire les besoins en matière de mobilité → promouvoir un développement adapté au maillage routier ; organiser l'offre de stationnement ; favoriser davantage le covoiturage ; travailler les entrées de village et encourager les déplacements modes doux à l'échelle des hameaux

Axe n°3 : Concevoir un développement respectueux de l'Environnement

Le troisième et dernier axe fixe les grandes orientations en matière de préservation des continuités écologiques ; de prise en compte des risques et nuisances et de protection des ressources naturelles.

Il s'agit de :

- Préserver les réservoirs de biodiversité identifiés dans le réseau vert, bleu et jaune du SCoT ;
- 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 (arbres isolés, haies...)
- Réduire les vulnérabilités face aux risques et limiter l'exposition aux nuisances
- Gérer durablement les ressources et maîtriser les énergies → protéger la ressource en eau ; limiter l'imperméabilisation des sols ; promouvoir un développement permettant d'optimiser les réseaux existants ; favoriser la sobriété des constructions ; inciter à l'amélioration des performances énergétiques des constructions....

Suite à la présentation du projet communal, un second temps de questions/réponses a été organisé. Une quinzaine de questions ont été posées :

1. Lors de la présentation il a été expliqué que le développement du hameau du Camp n'était pas possible à court terme compte-tenu de la présence du risque incendie (PPRIF) et du classement en zone rouge du secteur (inconstructible). Comment expliquez-vous que la zone du circuit, des hôtels ou la zone d'activités de Signes se sont développés ?

Réponse de la commune : Mme Schang précise que le secteur du circuit et des hôtels est également concerné par le risque incendie et le PPRIF.



Aussi, elle précise que dans les cadres des discussions engagées avec l'Etat sur le PPRIF en cours de révision, la municipalité a indiqué son positionnement ferme vis-à-vis de l'ensemble du plateau. L'approche doit être globale. La partie économique du plateau ne peut pas être dissociée de la réflexion en matière d'habitat.

2. Vous indiquez que 6 hectares vont être consommés en extension, de quoi ces espaces sont-ils composés actuellement ?

Réponse de la commune : Mme Schang explique qu'il s'agit de secteurs présentant des caractéristiques naturelles et/ou agricoles. Elle rappelle que 75% de la production des logements est assurée par densification mais que l'intégralité du développement ne peut se faire de cette manière. En effet, le projet communal vise à préserver les caractéristiques villageoises ; aussi si l'on veut promouvoir des formes urbaines respectant l'idée des hameaux, il est nécessaire de consommer quelques espaces en extension. Ce mode de développement reste toutefois très limité.

3. Quels impacts de la future ligne LGV sur le développement du secteur du Camp ?

Réponse de la commune : Il s'agit d'un sujet sensible sur lequel les communes proches dont celle du Castellet ont fait connaître leur opposition. La révision du PLU s'inscrit dans une projection d'une dizaine d'années. Les projets tels que la LGV se situent sur un plus long terme qui reste hypothétique.

4. Pouvez-vous expliquer à quoi correspond la flèche verte sur la carte de synthèse ?

Réponse du cabinet : Un zoom est fait sur la carte de synthèse ; le cabinet VERDI explique que la flèche correspond à une « coupure agro-paysagère » définie par le SCoT Provence Méditerranée. Il s'agit de préserver les caractéristiques agricoles et paysagères de la plaine viticole située entre les hameaux du Brulât et de Sainte-Anne.

5. Le projet communal indique que l'on souhaite préserver le cadre de vie villageois en préservant les caractéristiques architecturales, or à Sainte Anne certaines constructions présentent des hauteurs très importantes, en discontinuité avec l'habitat traditionnel.

Réponse de la commune : Mme Schang rappelle que les permis de construire accordés récemment le sont au regard du PLU actuellement en vigueur et non du futur document d'urbanisme ; aussi c'est le règlement actuel qui s'applique. Elle précise que les hauteurs restent moindres ; maximum R+2 dans les cœurs de village et R+1 dans les autres cas

6. Afin de permettre la reconquête d'espaces agricoles, il a été convenu lors des réunions de travail avec les représentants des caves coopératives de réduire les Espaces Boisés Classés (EBC) ; ce travail a-t-il été fait ? Peut-on connaître les surfaces d'EBC supprimées ?

Réponse de la commune : Mme Schang explique que le plan de zonage du PLU identifie, en plus du classement par zones (U, AU, A et N) des prescriptions réglementaires. En matière de boisement, le PLU peut notamment identifier des Espaces Boisés Classés (EBC). Il s'agit d'espaces boisés à conserver ; les abattages d'arbres sont alors interdits.

Certains EBC couvrent actuellement des espaces agricoles ou des secteurs présentant une qualité de boisements moindre. Aussi, afin de permettre la reconquête des espaces agricoles, un travail de suppression d'une partie des Espaces Boisés Classés est en cours. Ce travail est fait en collaboration avec les représentants des caves coopératives mais également avec la Chambre d'Agriculture.



Le travail étant en cours, il ne peut être présenté ce soir. Le résultat sera présenté lors de la prochaine réunion publique.

7. Le projet communal évoque les projets d'équipements liés aux besoins des jeunes, mais il n'évoque pas les équipements liés au phénomène de vieillissement ; des choses sont-elles prévues ?

Réponse de la commune : Mme Schang précise qu'aucun équipement précis de type EHPAD ou maison de santé n'est prévu à l'échelle de la commune l'offre étant particulièrement étoffée à l'échelle de l'agglomération. Toutefois, au travers de l'objectif de diversification du parc de logements et notamment de la notion de parcours résidentiel, il s'agit de développer une offre de logements adaptées au vieillissement (exemple : T2 ou T3 aménagés).

8. Les obligations réglementaires imposent d'atteindre un taux de 25% de logements sociaux ; le contexte communal n'apparaît pas favorable au développement de ce type de logements pour des familles sans véhicules ou sans emplois. Il semble préférable de développer le logement social en milieu urbain plutôt qu'en milieu rural.

Réponse de la commune : Mme Schang rappelle que les logements sociaux recouvrent une gamme de logements particulièrement variée et que les plafonds de revenus pour prétendre à ce type de logements peuvent concerner un grand nombre de personnes et notamment les jeunes de la commune.

Elle précise que la production de logements sociaux recouvre le développement de l'offre locative mais également le développement de l'accession sociale. Il existe plusieurs formes d'accession sociale ; elle présente notamment deux dispositifs : le BRS (Bail réel solidaire) et le PSLA (Prêt social de location-accession). Ces dispositifs sont particulièrement intéressants et permettent de répondre à l'objectif de 25%. Elle précise que ces formes de production de logements seront mises en œuvre sur les futurs secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

9. Le PLU va-t-il imposer la production de logements à énergie positif ?

Réponse de la commune : Mme Schang précise que la réglementation impose déjà des normes en matière de performance énergétique.

Il n'est pas prévu d'imposer des normes supérieures à la réglementation actuelle dans le futur PLU.

10. Un habitant a demandé à la Mairie si elle pouvait racheter une voie privée – un voisin bloque l'accès de cette voie aux véhicules de secours.

Réponse de la commune : Mme Schang explique que l'acquisition de voie privée par la collectivité est réalisée uniquement lorsque la voie présente un intérêt général.

11. Les permis de construire sont-ils liés au gabarit des voies ?

Réponse de la commune : Mme Schang explique que le PLU détermine des largeurs de voies en lien avec le zonage. Un gabarit minimum est également exigé par le service incendie pour des questions de sécurité et d'accès.



12. Le gabarit des voies entraîne des problèmes de sécurité mais au-delà de la largeur des voies la question du débroussaillage se pose. Beaucoup de végétation empiète sur les voies. Que compte faire la municipalité à ce sujet ?

Réponse de la commune : Mme Schang précise que le débroussaillage repose sur une intervention de la municipalité mais également des propriétaires privés.

Elle explique qu'un travail pédagogique sera réalisé mais que s'il est nécessaire d'avoir recours à des méthodes plus coercitives, ces dernières seront mises en place afin d'assurer la sécurité de tous.

13. Le PLU peut-il autoriser des projets de développement touristique ?

Réponse du cabinet : Mme Vincent explique que le PLU peut délimiter des STECAL : Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité. Il s'agit de petits secteurs délimités en zones agricoles ou naturelles (A/N) autorisant, à titre exceptionnel, une constructibilité limitée pour un projet précis. Ce dernier doit être suffisamment détaillé car la délimitation de ce STECAL fait l'objet d'un passage en commission officielle (CDPENAF). Aussi, elle invite les éventuels porteurs de projet à se manifester auprès de la collectivité afin que lesdits projets puissent être étudiés à l'occasion de la révision du PLU.

4. Prochaines étapes

La réunion s'est conclue par la présentation des prochaines étapes de la procédure de révision. Le projet communal étant élaboré et ayant fait l'objet d'un débat au sein du Conseil Municipal (septembre 2021), il convient désormais de procéder à sa traduction réglementaire via l'élaboration du zonage, du règlement écrit et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces pièces seront élaborées au cours des prochains mois et feront l'objet d'une présentation en réunion publique lors du 1^{er} semestre 2022.

L'arrêt du projet de PLU est prévu pour le printemps 2022 et l'approbation en fin d'année 2022.

La fin de la réunion a également consisté à rappeler les différentes modalités de concertation.

Les participants n'ayant plus de remarques, la réunion a été close à 20h30.

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DU CASTELLET

Le projet communal est traduit au sein d'une pièce spécifique du PLU appelée : « PADD » : Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Pièce obligatoire du PLU, le PADD constitue «la clé de voute» du document d'urbanisme. Il fixe les grandes orientations en matière d'aménagement pour les 10/12 prochaines années. Il fait le lien entre le diagnostic (traduction des constats et enjeux) et les pièces graphiques et réglementaires (ses orientations sont traduites au travers du zonage, du règlement écrit et des OAP).

Le PADD fixe également des objectifs de modération de la consommation d'espaces.

LE PROJET COMMUNAL (PADD)

Il s'organise autour de 3 grands axes :



AXE n°1

Allier développement et préservation du cadre de vie



AXE n°2

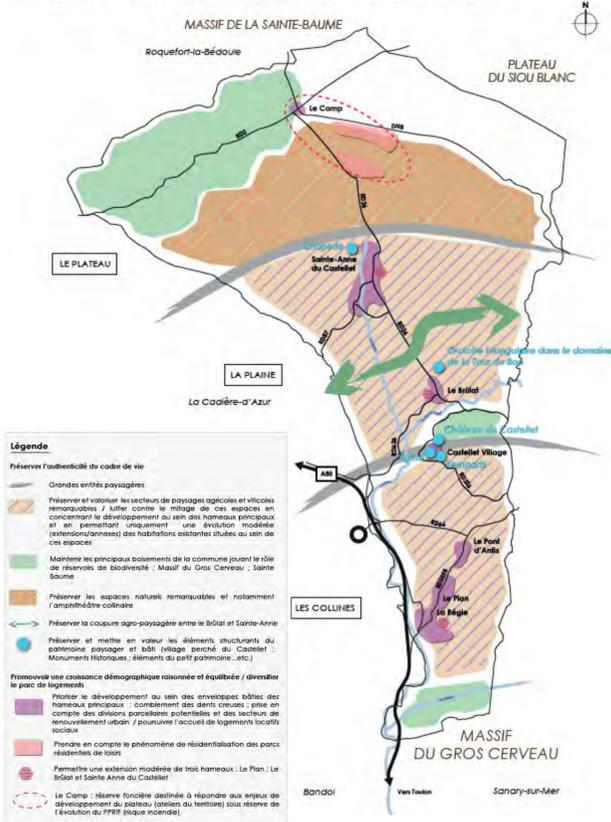
Renforcer l'attractivité du territoire



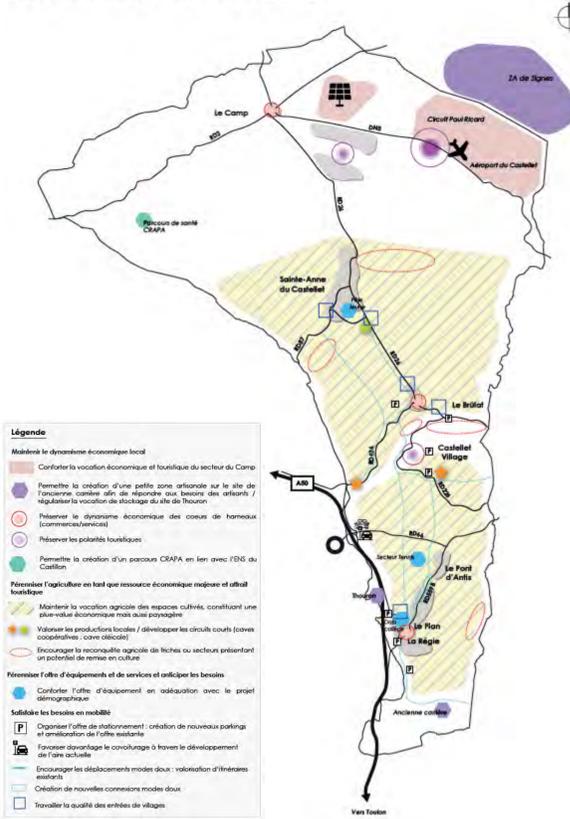
AXE n°3

Concevoir un développement respectueux de l'environnement

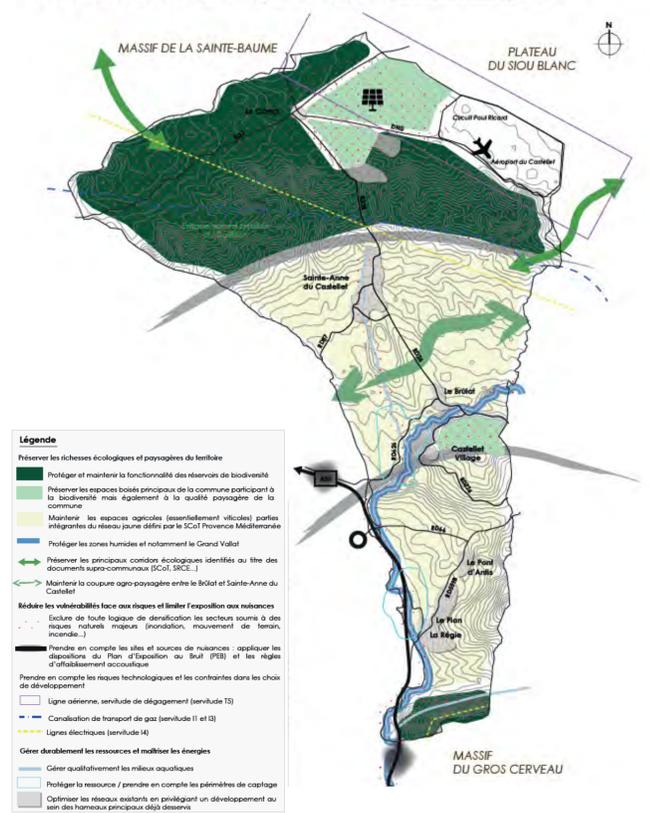
AXE 1 : Allier développement et préservation du cadre de vie



AXE 2 : Renforcer l'attractivité du territoire



AXE 3 : Concevoir un développement respectueux de l'environnement



Préserver l'authenticité du cadre de vie

- Protéger et valoriser le cadre de vie villageois/ conserver l'ambiance des cœurs de hameaux
- Limiter le développement hors des enveloppes urbaines
- Protéger et mettre en valeur les éléments structurants du patrimoine bâti et paysager

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

+1,35% par an de croissance entre 2020 et 2032

- Permettre l'accueil de 500 logements (neufs + réhabilitations) sur la période 2022-2032

Poursuivre la diversification du parc de logements

- Proposer un parcours résidentiel complet



- Poursuivre l'accueil de logements sociaux (tendre vers 25% de logements sociaux)

Renforcer la structure des hameaux tout en limitant la consommation d'espaces

- Produire 75% des besoins en logements au sein des enveloppes bâties existantes
- Permettre la production d'environ 135 logements en extension de l'enveloppe bâtie
- Maintenir environ 15 ha à vocation d'habitat

Maintenir le dynamisme économique local

- Apporter des solutions aux besoins des artisans locaux
- Préserver le dynamisme des cœurs de hameaux (maintenir les linéaires commerciaux)
- Conforter la vocation économique et touristique du secteur du Camp

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 ou qui présentent un intérêt agricole
- Encourager le développement des circuits courts

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

- Conforter l'offre d'équipements (aménager un dojo ; un pôle « jeunes » sur le hameau de Ste Anne...)
- Anticiper les besoins (permettre le développement d'équipements liés à la petite enfance ; aménager un nouveau centre technique...).

Satisfaire les besoins en matière de mobilités

- Promouvoir un développement adapté au maillage routier
- Organiser l'offre de stationnement
- Favoriser davantage le covoiturage
- Travailler la qualité des entrées de village/ encourager le développement des modes actifs

Préserver les richesses écologiques et paysagères du territoire

- Préserver les réservoirs de biodiversité
- Préserver les linéaires boisés le long du Grand Vallat et des principaux cours d'eau
- Assurer la préservation des éléments de nature ordinaire (espaces agricoles, haies, boisements, milieux humides...)

Réduire les vulnérabilités face aux risques et limiter l'exposition aux nuisances

- Exclure de toute logique de densification les secteurs concernés par des risques majeurs
- Prendre en compte les documents réglementaires : PPRI (inondation) et PPRIF (incendie) notamment
- Appliquer les dispositions réglementaires du Plan d'Exposition au Bruit (PEB)
- Respecter les règles d'affaiblissement acoustique aux abords des voies à grande circulation

Gérer durablement les ressources et maîtriser les énergies

- Gérer qualitativement les milieux aquatiques
- Protéger la ressource (captages d'eau potable)
- Promouvoir un développement permettant d'optimiser les réseaux existants
- Assurer une gestion qualitative des eaux pluviales
- Inciter à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes
- Favoriser la sobriété des constructions

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DU CASTELLET



3 documents composent la partie réglementaire du PLU :

- Le règlement écrit,
- Le plan de zonage (règlement graphique),
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Ces documents ont pour vocation de traduire réglementairement le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de la commune.



LES DOCUMENTS REGLEMENTAIRES DU PLU

LE REGLEMENT ECRIT

Le règlement écrit fixe les dispositions réglementaires applicables à l'intérieur de chacune des zones. Pour chaque zone, les règles sont structurées selon 3 grands chapitres :

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

- Interdictions de certains usages, affectations des sols, constructions et activités
- Usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions
- Règles de mixité fonctionnelle (diversité des fonctions sur un même espace : résidentielle, économique, culturelle, sociale...) et de mixité sociale.

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

- Règles de volumétrie et d'implantation des constructions (hauteur, retrait, emprise au sol...)
- Conditions de traitement des façades, toitures et clôtures
- Performances énergétiques des constructions / traitement des abords des construction
- Obligations pour le stationnement automobile et deux roues

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

- Desserte par la voirie / principe d'accès
- Branchement aux différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, télécommunication...)

LE PLAN DE ZONAGE

Ce document graphique délimite les différentes zones du PLU (U, AU, A et N).

Il comprend également des éléments de sur-zonage apportant des prescriptions réglementaires : Emplacements Réservés ; servitudes de mixité sociale ; protection des composantes de la Trame Verte et Bleue ... etc.

Le territoire est divisé en **4 types de zones** :

LES ZONES URBANISEES (U)

Secteurs déjà urbanisés dont la capacité en équipements publics existants est suffisante pour desservir les nouvelles constructions à implanter.

LES ZONES A URBANISER (AU)

Secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation et soumis à des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Les zones 2AU (et 2AUD) constituent des réserves foncières et nécessitent une évolution du document d'urbanisme pour être ouvertes à l'urbanisation

LES ZONES AGRICOLES (A)

Secteurs exploités ou secteurs de reconquête agricole. Les zones agricoles comprennent également des sous-secteurs spécifiques (secteurs de jardins ; projet agro-touristique...).

LES ZONES NATURELLES (N)

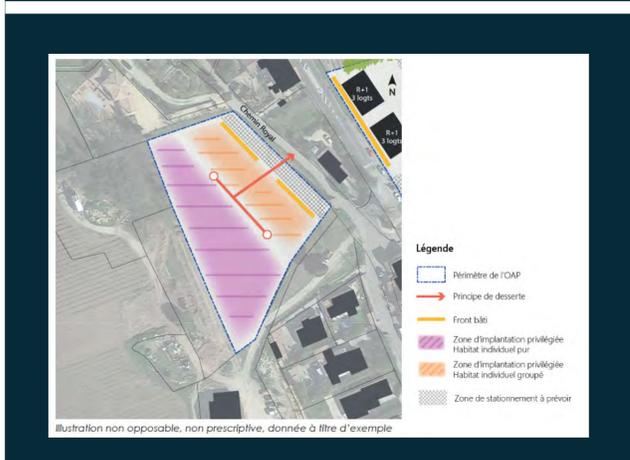
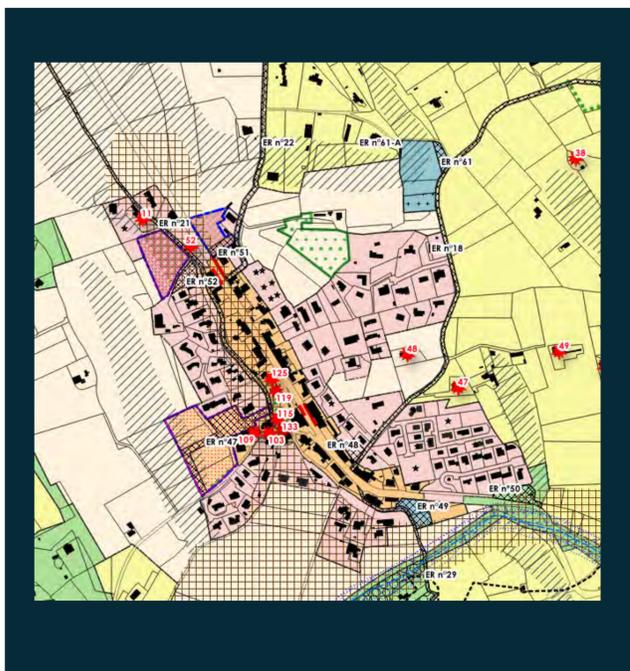
Secteurs correspondant aux principaux boisements ou espaces naturels de la commune marqués par des enjeux paysagers et/ou environnementaux. Elle comprend également différents sous-secteurs spécifiques.

Les zones A et N comprennent également des habitations existantes pour lesquelles une évolution est autorisée sous conditions (extensions et annexes).

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les thématiques abordées par les OAP sont :

- **ACCESSIBILITÉ, VOIRIE ET DÉPLACEMENTS**
Principe de desserte automobile, enjeux de connexions modes doux ; création de parking...
- **PROGRAMMATION**
Vocation principale du site (habitat/activités, équipements...), nombre et type de logements
- **QUALITÉ ARCHITECTURALE**
Aspect des constructions, implantations et orientation du bâti
- **PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT**
Éléments paysagers et plantations, raccordement aux réseaux ...etc.



RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DU CASTELLET



RAPPEL

LES ZONES U

Secteurs déjà urbanisés dont la capacité des équipements et réseaux existants est suffisante pour permettre l'accueil de nouvelles constructions.

LES ZONES AU

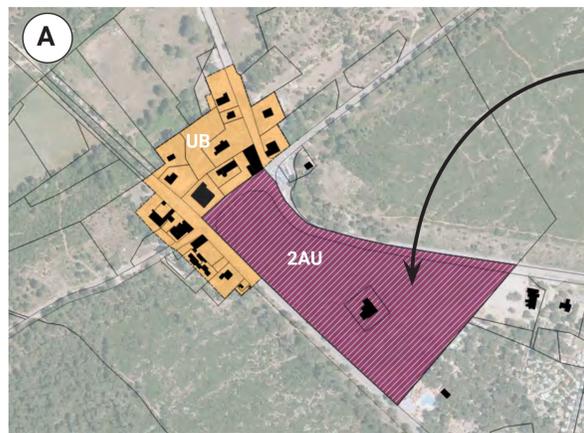
Secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation sous réserve de la desserte par les réseaux et/ou du respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les zones 1AU sont urbanisables à court/moyen termes. Les zones 2AU constituent des réserves foncières. Leur urbanisation est soumise à évolution du PLU.

Les zones U et AU ont été délimitées sur les 5 hameaux principaux de la commune.

6 grandes zones à vocation d'habitat ont été définies : UA, UB, UC, 1AUB, 1AUC et 2AU.

LES ZONES URBAINES A DESTINATION D'HABITAT (U ET AU)

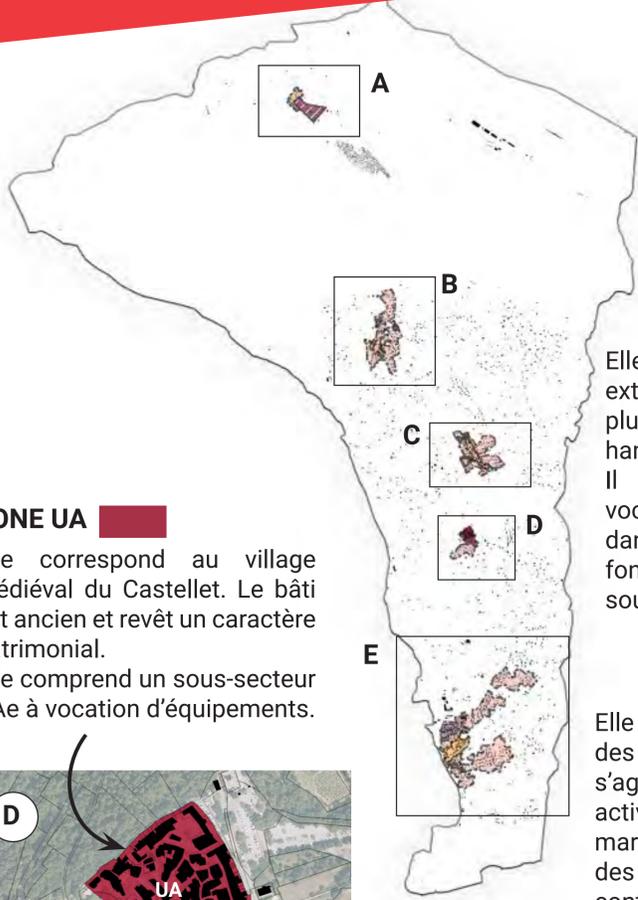


Zones à vocation d'habitat - hameau du CAMP

ZONE 2AU

La zone 2AU correspond à un secteur insuffisamment desservi ou non desservi par les équipements publics et concerné par un risque feux de forêt fort (zone rouge du PPRIF) sur le hameau du Camp.

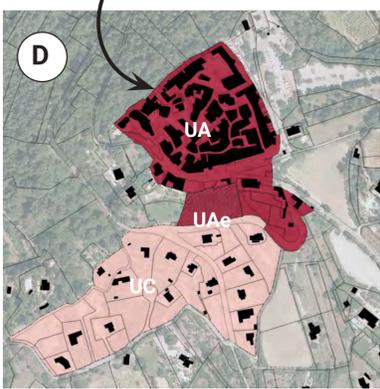
Elle constitue une réserve foncière destinée à terme à accueillir un programme mixte (habitat/équipements/ services).



ZONE UA

Elle correspond au village médiéval du Castellet. Le bâti est ancien et revêt un caractère patrimonial.

Elle comprend un sous-secteur UAe à vocation d'équipements.



Zones à vocation d'habitat - hameau du BRULAT

ZONE 1AUB

Elle correspond à un secteur d'extension du hameau du Brûlat, à vocation principale d'habitat et d'équipements publics. Il s'agit de poursuivre le cœur de hameau et marquer l'entrée de hameau.

Elle est couverte par une OAP.



ZONE UC

Elle correspond aux extensions contemporaines plus ou moins récentes des hameaux principaux. Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat dans laquelle une mixité fonctionnelle est autorisée sous conditions.

ZONE UB

Elle correspond aux coeurs des hameaux historiques. Il s'agit d'un tissu mixte (habitat, activités, équipements) marqué par une implantation des constructions en ordre continu ou semi-continu et présentant une certaine densité



Zones à vocation d'habitat - hameau de STE ANNE

ZONE 1AUC

Elle correspond aux secteurs d'extensions des principaux hameaux historiques (Le Plan, Le Brûlat et Sainte-Anne).

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat couverte par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

ZONE UC1*

Sous-secteur de la zone UC pour lequel des règles spécifiques d'implantation et de hauteurs sont permises.

Il s'agit de permettre une optimisation de cette petite parcelle communale afin de permettre l'accueil d'un projet qualitatif et répondant aux objectifs de mixité sociale.

ZONE UC2

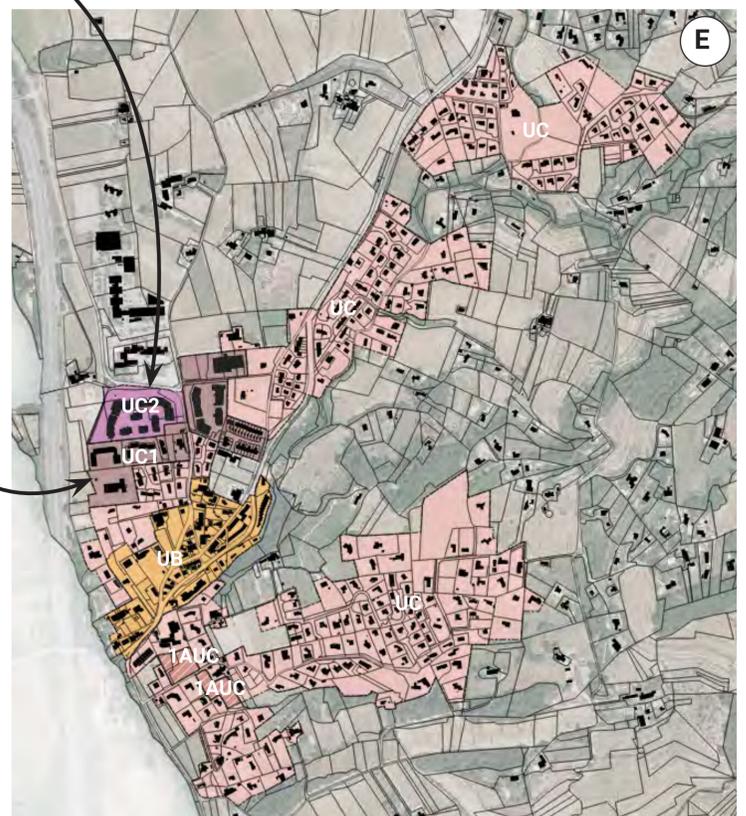
Sous-secteur de la zone UC correspondant à une partie de l'opération Terra Uva marquée par des hauteurs plus importantes (12 mètres)

ZONE UC1

Sous-secteur de la zone UC marqué par des formes urbaines plus denses et des hauteurs plus importantes (R+2 - 9 mètres).

ZONE UB*

Sous-secteur de la zone UB concerné par des hauteurs moins importantes (R+1 - 7 mètres). La jonction avec le cœur de hameau est prévue par l'aménagement d'un parking.



Zones à vocation d'habitat - hameau du PLAN

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DU CASTELLET



RAPPEL

LES ZONES U

Secteurs déjà urbanisés dont la capacité des équipements et réseaux existants est suffisante pour permettre l'accueil de nouvelles constructions.

LES ZONES AU

Secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation sous réserves de la desserte par les réseaux et/ou du respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le projet de PLU ne prévoit pas de zones 1AU, le secteur du Camp étant marqué par la présence du risque incendie (PPRiF) et de zones «rouges» inconstructibles. Aussi, seule une zone 2AU a été délimitée dans l'attente d'une évolution future du PPRiF.

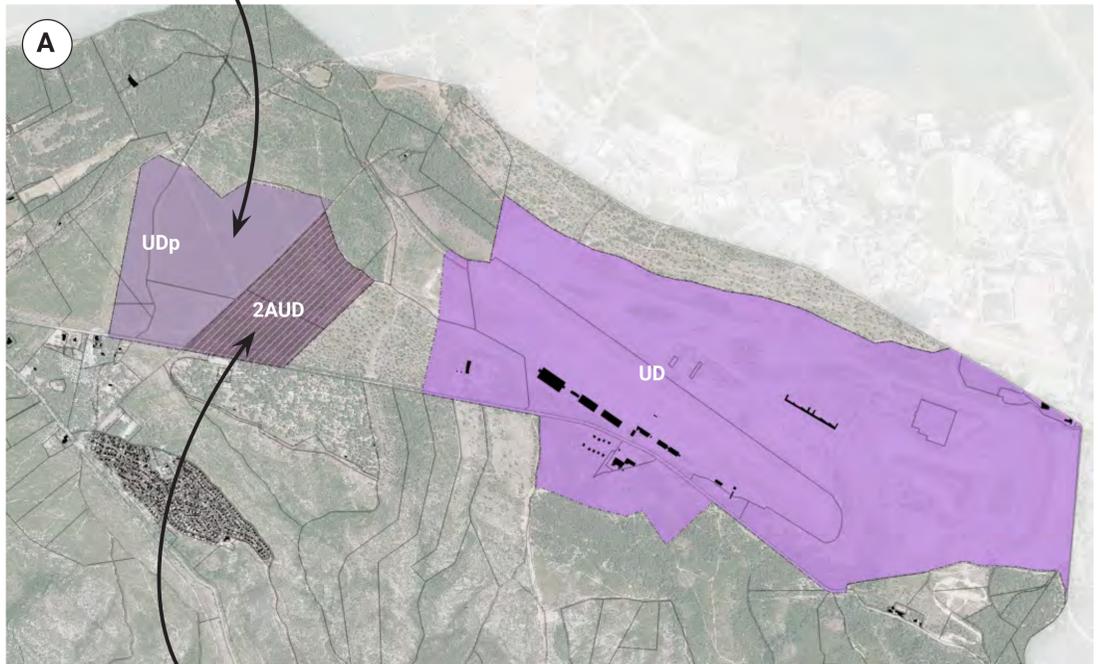
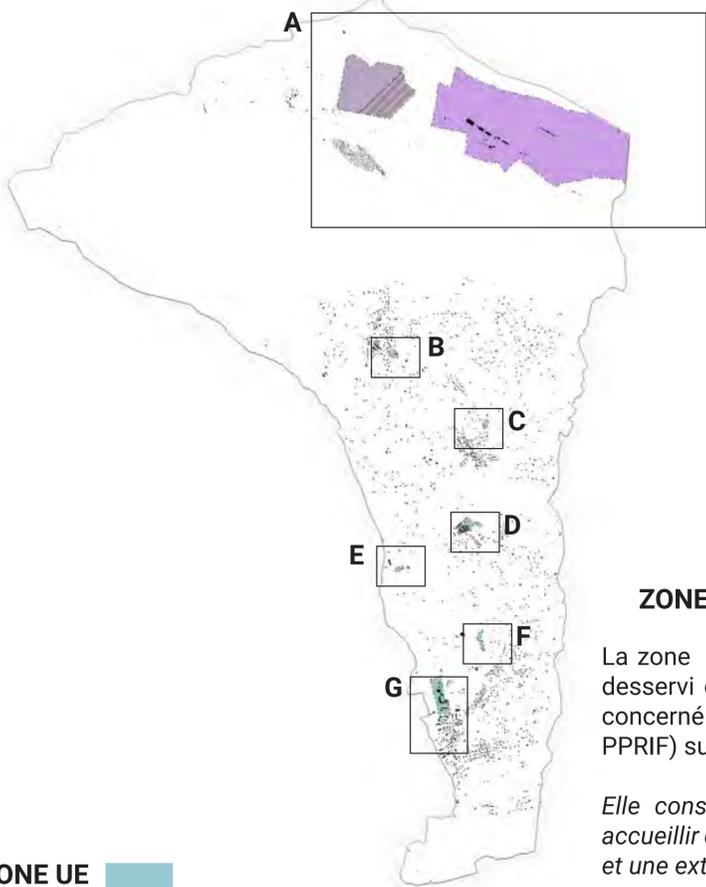
LES ZONES URBAINES A DESTINATION D'ACTIVITÉS OU D'ÉQUIPEMENTS

ZONE UDp

Zone urbanisée à vocation d'activités correspondant spécifiquement au parc photovoltaïque existant.



Zones à vocation d'activités - hameau du CAMP



ZONE 2AUD

La zone 2AUD correspond à un secteur insuffisamment desservi ou non desservi par les équipements publics et concerné par un risque feux de forêt fort (zone rouge de PPRiF) sur le hameau du Camp.

Elle constitue une réserve foncière destinée à terme à accueillir des activités économiques (petite zone artisanale) et une extension du parc photovoltaïque.

ZONE UD

La zone UD correspond à un secteur insuffisamment desservi ou non desservi par les équipements publics et concerné par un risque feux de forêt fort (zone rouge de PPRiF) sur le hameau du Camp.

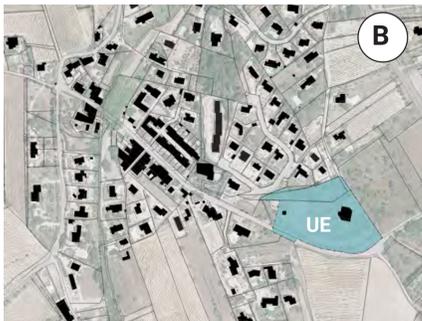
Elle constitue une réserve foncière destinée à terme à accueillir des activités économiques (petite zone artisanale) et une extension du parc photovoltaïque.

ZONE UE

La zone UE correspond aux principaux équipements structurants de la commune.

Il s'agit notamment de la salle des fêtes de Ste Anne ; du cimetière et du parking du Brûlat ; du pôle d'équipements «chemin des tennis» ; des principaux parkings du village médiéval ou encore du pôle scolaire du Plan.

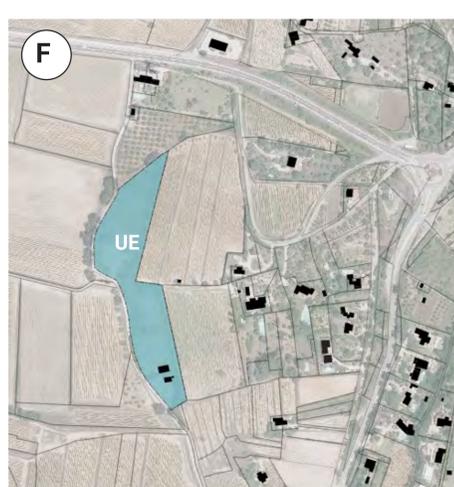
Salle des fêtes de Ste Anne



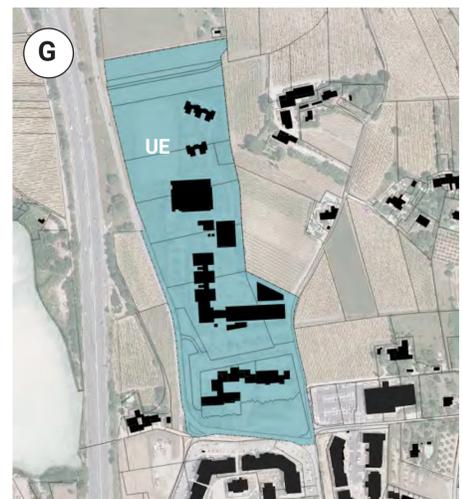
Parkings actuels et futur/ cimetière - hameau du Brûlat



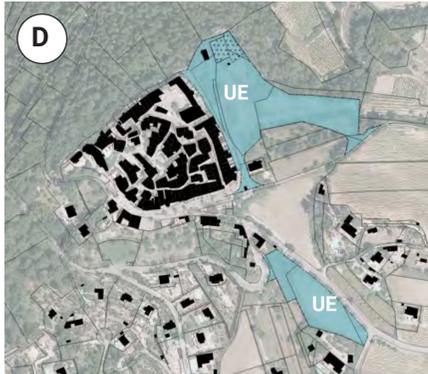
Pôle d'équipements - chemin des tennis



Collège, école, équipements - Le Plan



Parkings du village médiéval



Parking temporaire La Roque



UEr : secteur UE concerné par le périmètre de protection rapproché (r) du captage d'eau potable.

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DU CASTELLET



RAPPEL

Selon les articles R.151-22 et R.151-23 du Code de l'Urbanisme, « peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

LES ZONES A VOCATION AGRICOLE



ZONE A

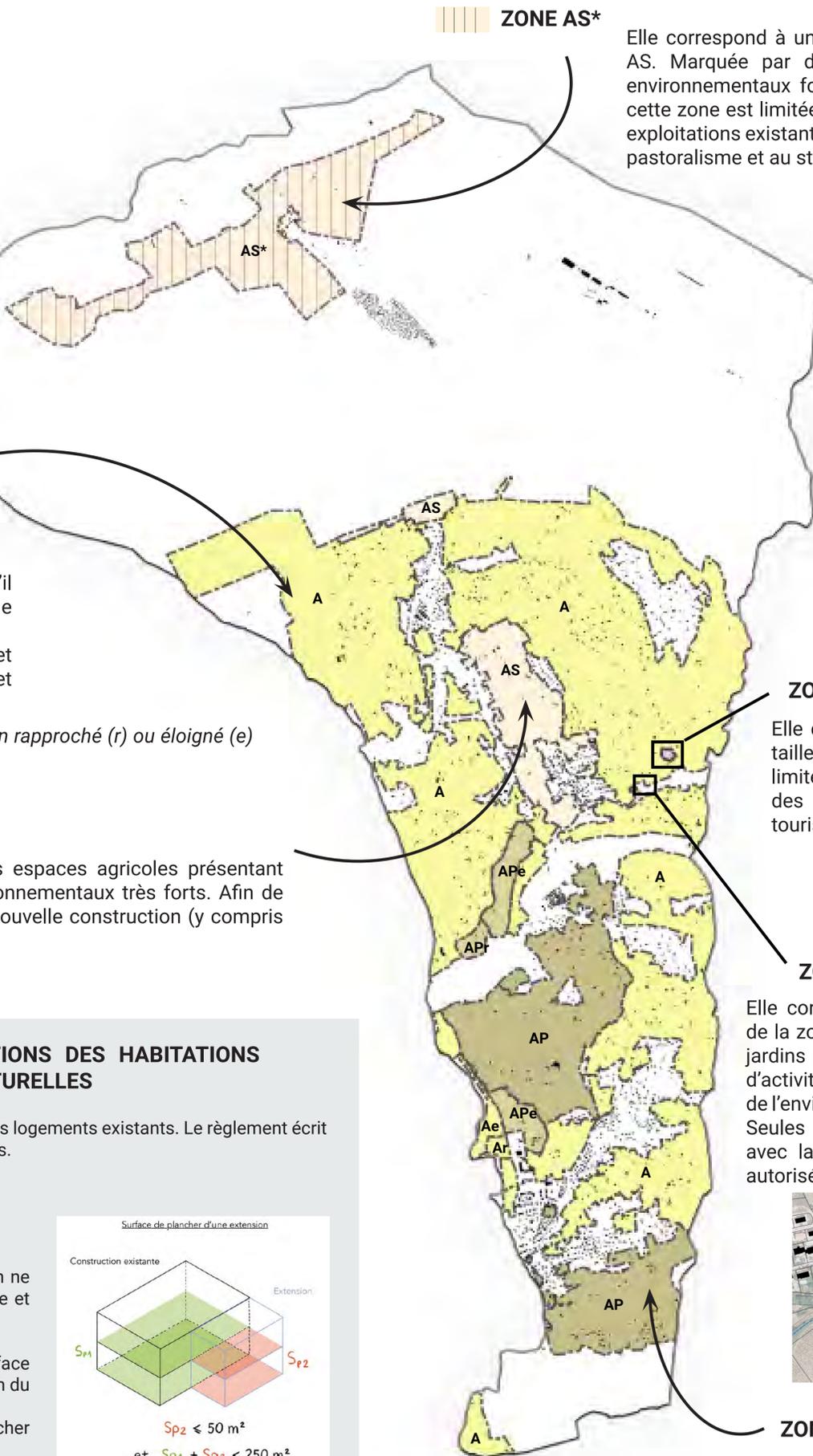
La zone A correspond à une zone agricole, équipée ou non, qu'il convient de protéger de l'urbanisation en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol. Elle autorise les constructions à vocation agricole. Elle permet également une évolution des habitations existantes (annexes et extensions).

Certains secteurs sont concernés par le périmètre de protection rapproché (r) ou éloigné (e) du captage d'eau potable.



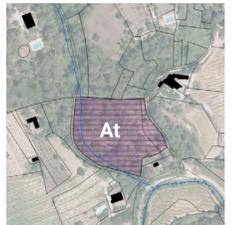
ZONE AS

La zone AS correspond à des espaces agricoles présentant des enjeux paysagers et environnementaux très forts. Afin de préserver ces secteurs, toute nouvelle construction (y compris agricole) est interdite.



ZONE AS*

Elle correspond à un sous-secteur de la zone AS. Marquée par des enjeux paysagers et environnementaux forts, la constructibilité de cette zone est limitée. Seule une évolution des exploitations existantes et les bâtiments liés au pastoralisme et au stockage sont autorisés.



ZONE At

Elle correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) autorisant des constructions à vocation touristique (slow tourisme).

ZONE Aj

Elle correspond à un sous-secteur de la zone A destinée à l'accueil de jardins partagés et/ou familiaux ou d'activités favorisant la préservation de l'environnement et des paysages. Seules les constructions en lien avec la vocation de la zone sont autorisées.



ZONE AP

La zone AP correspond aux espaces agricoles présentant des enjeux paysagers ou environnementaux. Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes sont soumises à des prescriptions architecturales et paysagères strictes.

Certains secteurs sont concernés par le périmètre de protection rapproché (r) ou éloigné (e) du captage d'eau potable.



ZOOM SUR LES POSSIBILITÉS D'ÉVOLUTIONS DES HABITATIONS EXISTANTES EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

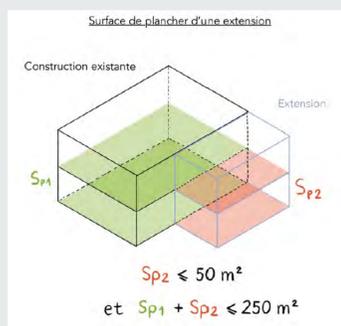
Les zones A et N comprennent de l'habitat diffus et notamment des logements existants. Le règlement écrit autorise une évolution de ces logements sous certaines conditions.

Il est notamment autorisé :

- Les extensions des habitations existantes :

L'extension est autorisée dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

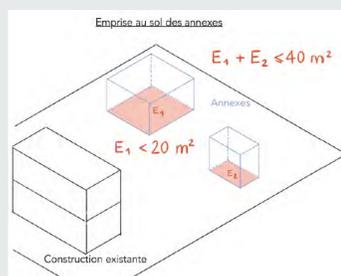
- Être inférieure ou égale à 50 m² de surface de plancher ;
- Que la construction existante ait une surface de plancher initiale au moins égale à 40 m² à la date d'approbation du PLU ;
- Que l'extension n'ait pas pour objet de porter la surface de plancher finale, extension comprise, à plus de 250 m².



- La construction d'annexes :

Les annexes sont autorisées dès lors que ces dernières ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- Être inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol ;
- Que la superficie totale et cumulée des annexes n'excède pas 40 m² d'emprise au sol ;
- Qu'elles soient implantées à moins de 20 mètres du bâti d'habitation existante.



RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DU CASTELLET

RAPPEL

Selon les articles R.151-24 et R.151-25 du Code de l'Urbanisme, « peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.(....)»

Peuvent également être autorisés :

- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation et les changements de destination.

LES ZONES A VOCATION NATURELLE



ZONE Nh

Elle correspond aux Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) situés sur le secteur du Camp.

Ces secteurs ayant juridiquement le statut de PRL, seules les constructions liées à la vocation de PRL sont autorisées.



Elle correspond aux secteurs de campings de la commune situés sur le plateau du Camp ou au sud-ouest du hameau de Ste Anne (chemin de l'Estagnol).



Elle correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) autorisant l'accueil de constructions à vocation d'activités ou d'équipements. Elle correspond au secteur «Thouron».



ZONE Neu

Elle correspond à la station d'épuration intercommunale située chemin des Baumes.

ZONE Nco

Elle correspond aux secteurs naturels présentant de forts enjeux environnementaux. Elle correspond notamment aux boisements situés au Nord de la commune (La Roche Redonne ; les Barres de Castillon et du Castellet) ainsi qu'au Gros Cerveau (partie Sud de la commune). Cette zone est inconstructible.

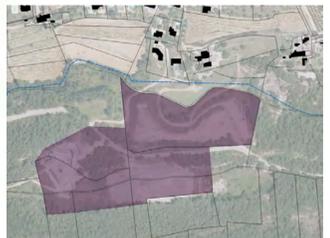
ZONE NL

Sous-secteur de la zone naturelle à vocation de loisirs de plein air liées à la nature (accrobranche ; projet de golf...etc.)



ZONE N

La zone N recouvre la partie du territoire communal, équipé ou non, qui fait l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages, et/ou de la valeur du boisement.



ZONE Na1

Elle correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) autorisant l'accueil de constructions à vocation d'activités. Elle correspond aux activités existantes situées chemin des Baumes ainsi qu'au site de l'ancienne carrière (centrale à béton, ...Etc.)

ZONE Na2



RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DU CASTELLET

RAPPEL

OAP = Orientations d'Aménagement et de Programmation

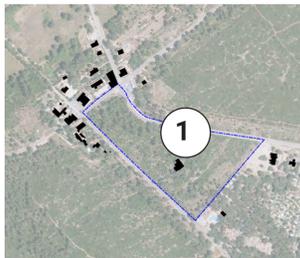
Pièce obligatoire du PLU qui permet de traduire les objectifs du projet communal (PADD) en termes de : densification, diversification des formes urbaines, mixité sociale et fonctionnelle ; nature en ville ... etc.

Les OAP sont des pièces réglementaires du PLU. Elles sont opposables aux demandes d'urbanisme dans un rapport de compatibilité. Elles prennent la forme d'une partie écrite et d'un schéma illustratif. Ce dernier est non prescriptive et est donné à titre d'exemple.

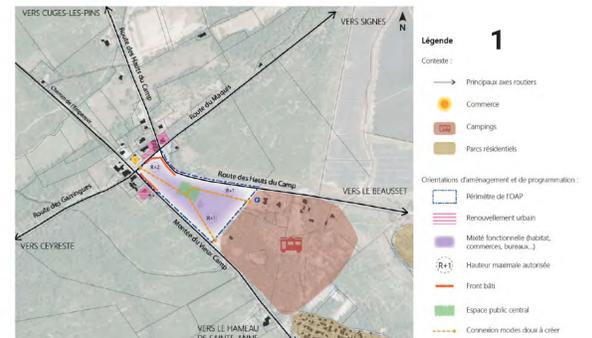
Le projet de PLU prévoit la mise en place de 13 OAP sectorielles.

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

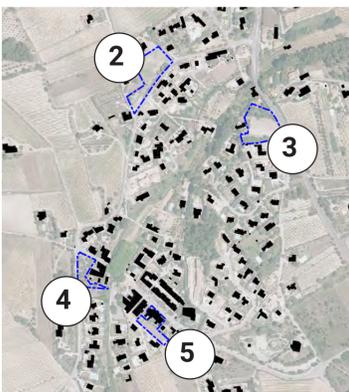
Hameau du CAMP



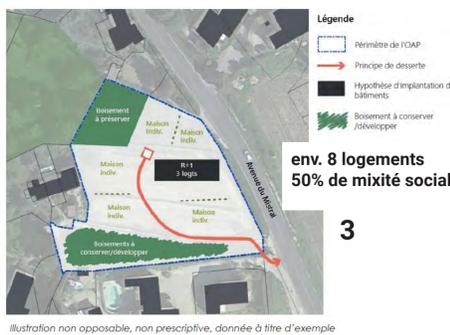
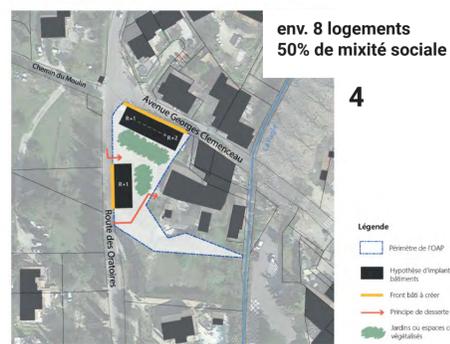
Une OAP a été mise en place sur le hameau du Camp. Elle correspond à la réserve foncière (zone 2AU). L'OAP prévoit lors de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, un projet mixte (habitat, activités, équipements). L'accueil de 95 logements dont 50% de logements sociaux est défini.



Hameau de SAINTE-ANNE

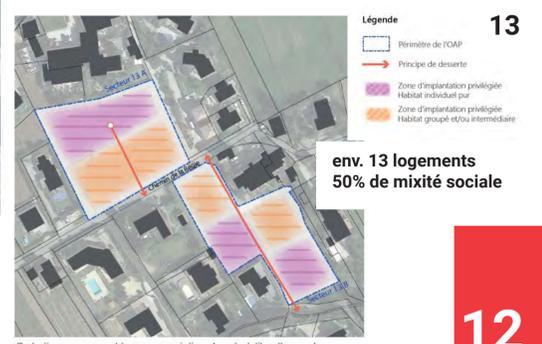
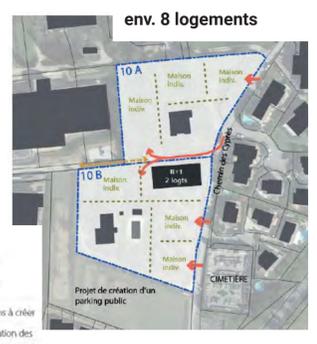
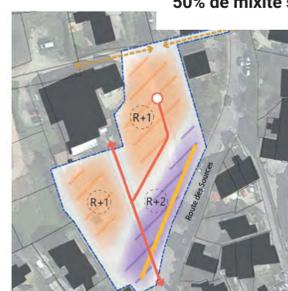
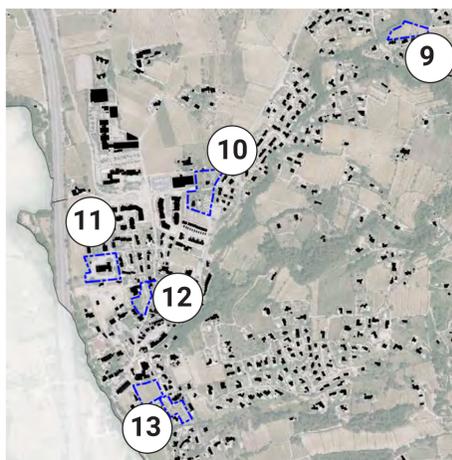


4 OAP ont été délimitées sur le hameau de Sainte-Anne. Elles ont pour but d'encadrer des secteurs d'extension ou de densification (renouvellement urbain notamment).



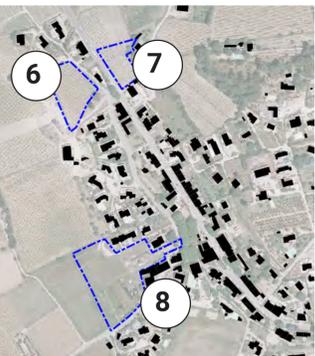
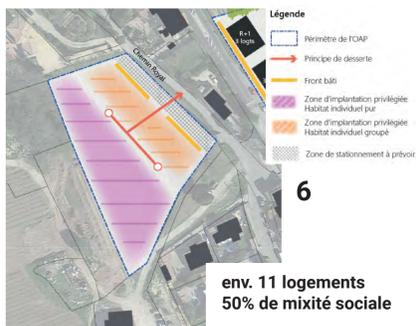
Hameau du PLAN

4 OAP ont été mises en place sur le hameau du Plan. Elles ont pour but d'accompagner l'urbanisation de sites en densification.



Hameau du BRULAT

3 OAP ont été mises en place sur le hameau du Brulat. Elles ont pour but d'encadrer/accompagner les secteurs d'urbanisation situés en extension de l'enveloppe bâtie.



RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DU CASTELLET



VERS LA FINALISATION DU DOSSIER DE PLU

L'ARRET DU PROJET DE PLU

FINALISATION DES PIÈCES DU PLU

Une fois que les pièces réglementaires du PLU sont établies, il convient de finaliser le dossier complet du PLU, en rédigeant l'évaluation environnementale ainsi que les justifications du projet, ou encore en préparant le dossier des annexes.

Ainsi, le dossier complet du PLU comprend :

- **Le rapport de présentation** (*diagnostic et justifications du projet, évaluation environnementale*)
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**
- **Les pièces réglementaires** (*règlement écrit, plan de zonage, OAP*)
- **Les annexes** (*plan des servitudes, annexes sanitaires, PPRi, PPRiF...*)

BILAN DE LA CONCERTATION

Il rappelle les modalités de la concertation et présente les outils de communication et de concertation mis en œuvre tout au long de la révision du PLU : réunions publiques, articles sur le site internet ou dans le bulletin municipal, panneaux présentant les différentes étapes du projet...

Le document complet, appelé Bilan de la concertation, est ensuite présenté au Conseil Municipal.



VALIDATION DU DOSSIER D'ARRÊT DU PLU

Lorsque l'ensemble des pièces du dossier sont finalisées et que le document est prêt pour validation, le Conseil Municipal se réunit pour délibérer sur l'arrêt du PLU.



DE L'ARRET DU PROJET A L'APPROBATION DU PLU

Novembre 2022 à janvier 2023

CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA)

Le projet est soumis à l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA).

Parmi elles, on peut citer la DDTM, la Région, le Département, les chambres consulaires (chambre d'agriculture, CCI, CMA), l'Autorité Environnementale, la Communauté d'Agglomération, le SCoT....

Ces personnes disposent d'un délai de 3 mois pour faire part de leur avis dans la limite de leur compétence propre.

Février/mars 2023

ENQUETE PUBLIQUE ET RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Sur une période d'1 mois minimum, le public peut émettre des remarques et observations sur le projet du PLU.

Afin d'animer l'enquête publique et recueillir les remarques des administrés, un commissaire-enquêteur est nommé par le Tribunal Administratif.

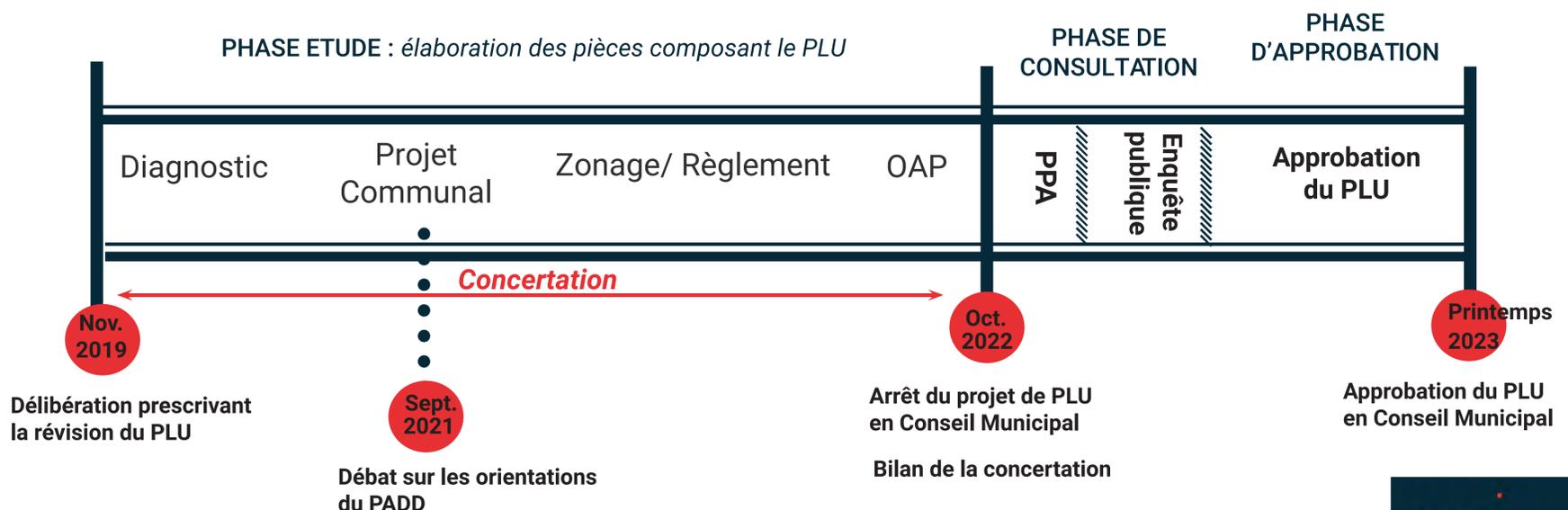
Ce dernier a pour mission de collecter les remarques des administrés et rédiger un rapport présentant les conclusions de l'enquête publique ainsi que des recommandations et éventuelles réserves émises sur le projet du PLU.

Avril/Mai 2023

PREPARATION DU DOSSIER POUR APPROBATION FINALE

Les pièces du PLU peuvent être modifiées pour tenir compte de l'avis des personnes publiques associées (PPA), de l'avis du public et du rapport du commissaire-enquêteur.

Lorsque le document est prêt, le Conseil Municipal se réunit pour approuver le PLU.



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^{ère} 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 :



- o 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).
- o 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.
 - o 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.
 - o 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.
 - o 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^{ème} 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'État 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'État.
 - 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'État.

- ❖ 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^{ère} 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 m² 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 m².
- Des annexes sont également permises dans les conditions suivantes : l'emprise au sol est limitée à 20 m². Il est possible de réaliser plusieurs annexes mais la superficie cumulée des annexes ne doit pas dépasser 40 m² 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 Brulat. 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).

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

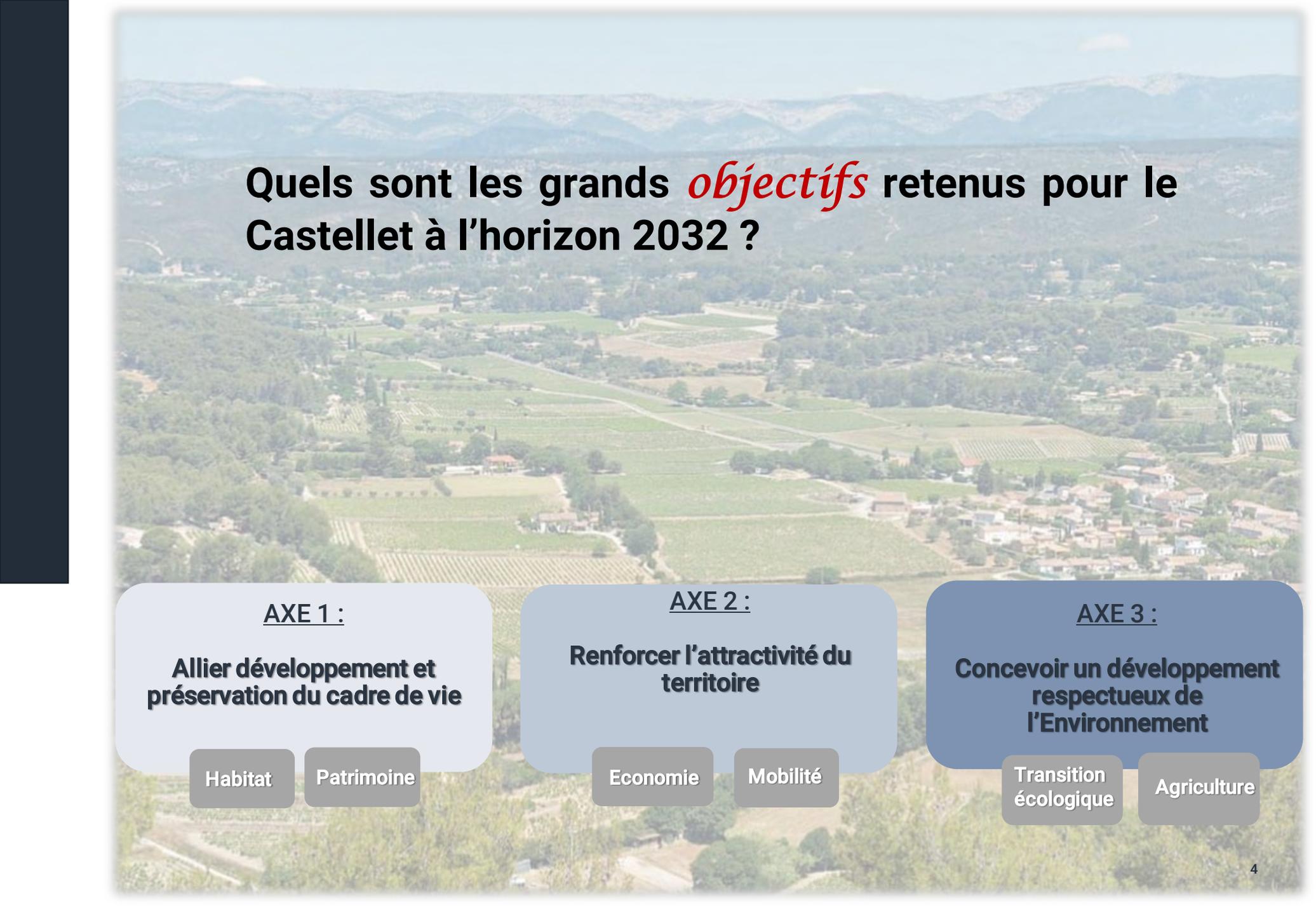
II- Présentation du règlement graphique et réglementaires

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

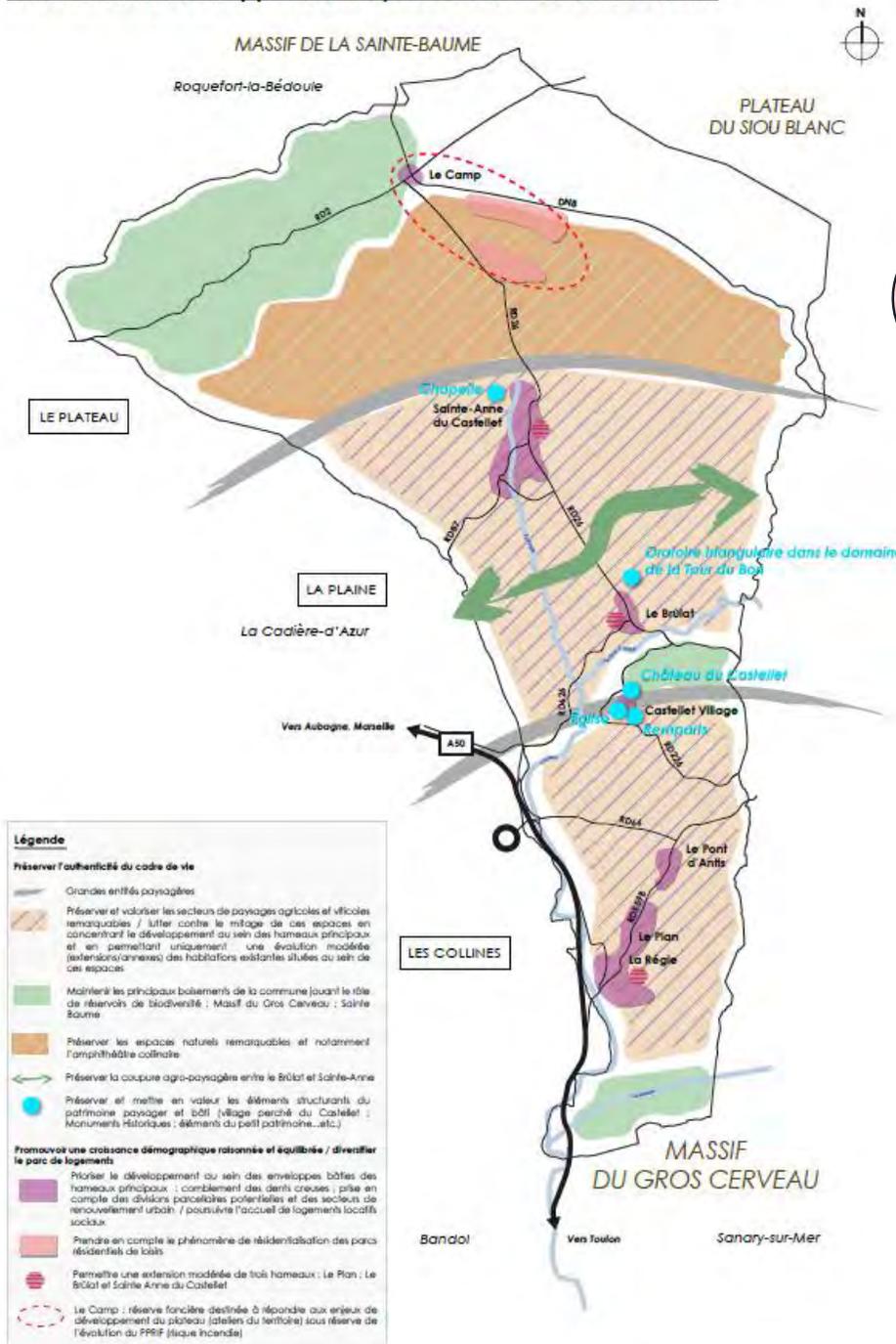
Mobilité

AXE 3 :

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

Transition
écologique

Agriculture



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

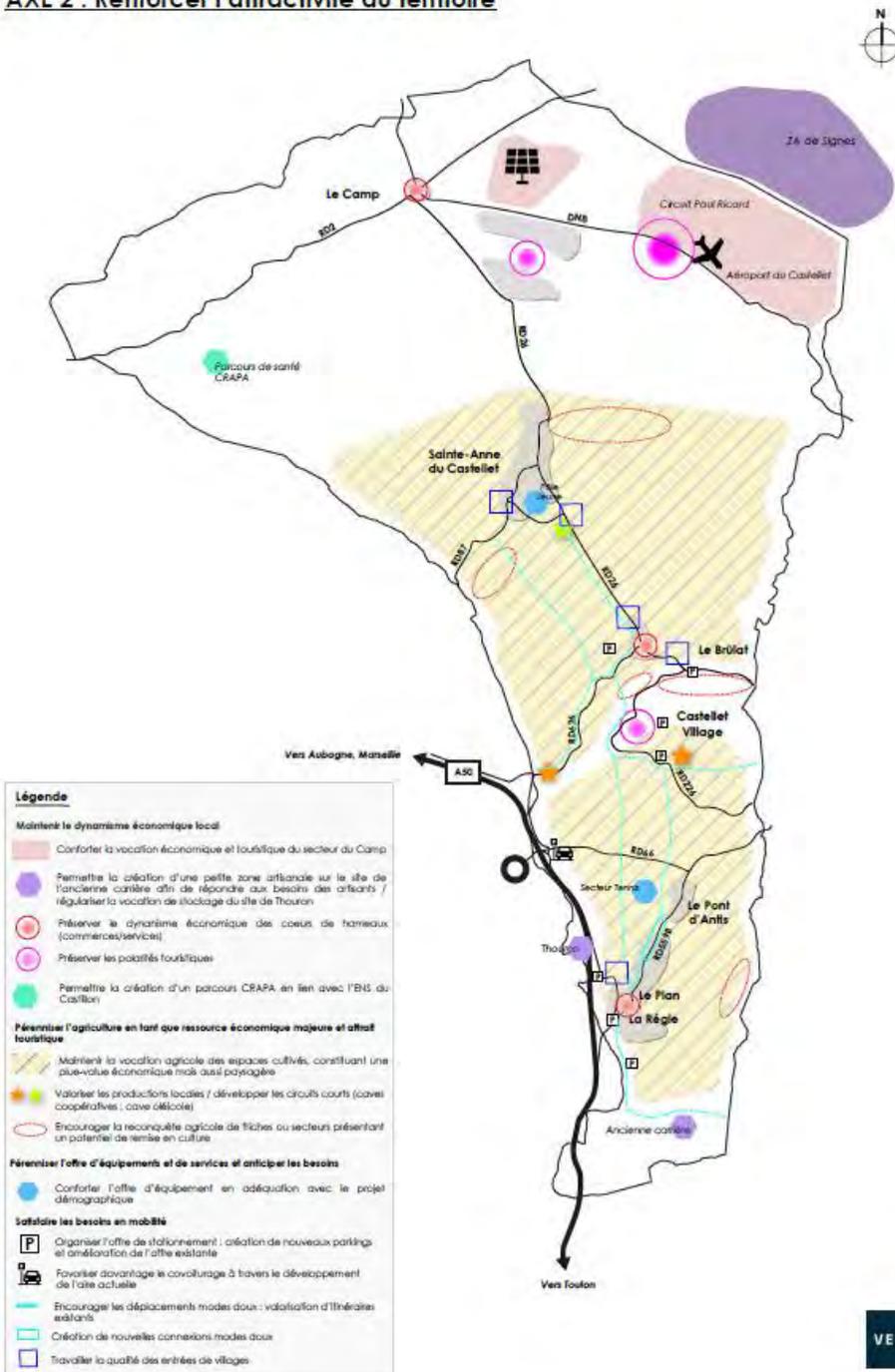
500 logements (neufs + réhabilitations)

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

Environ 135 logements à produire en extension

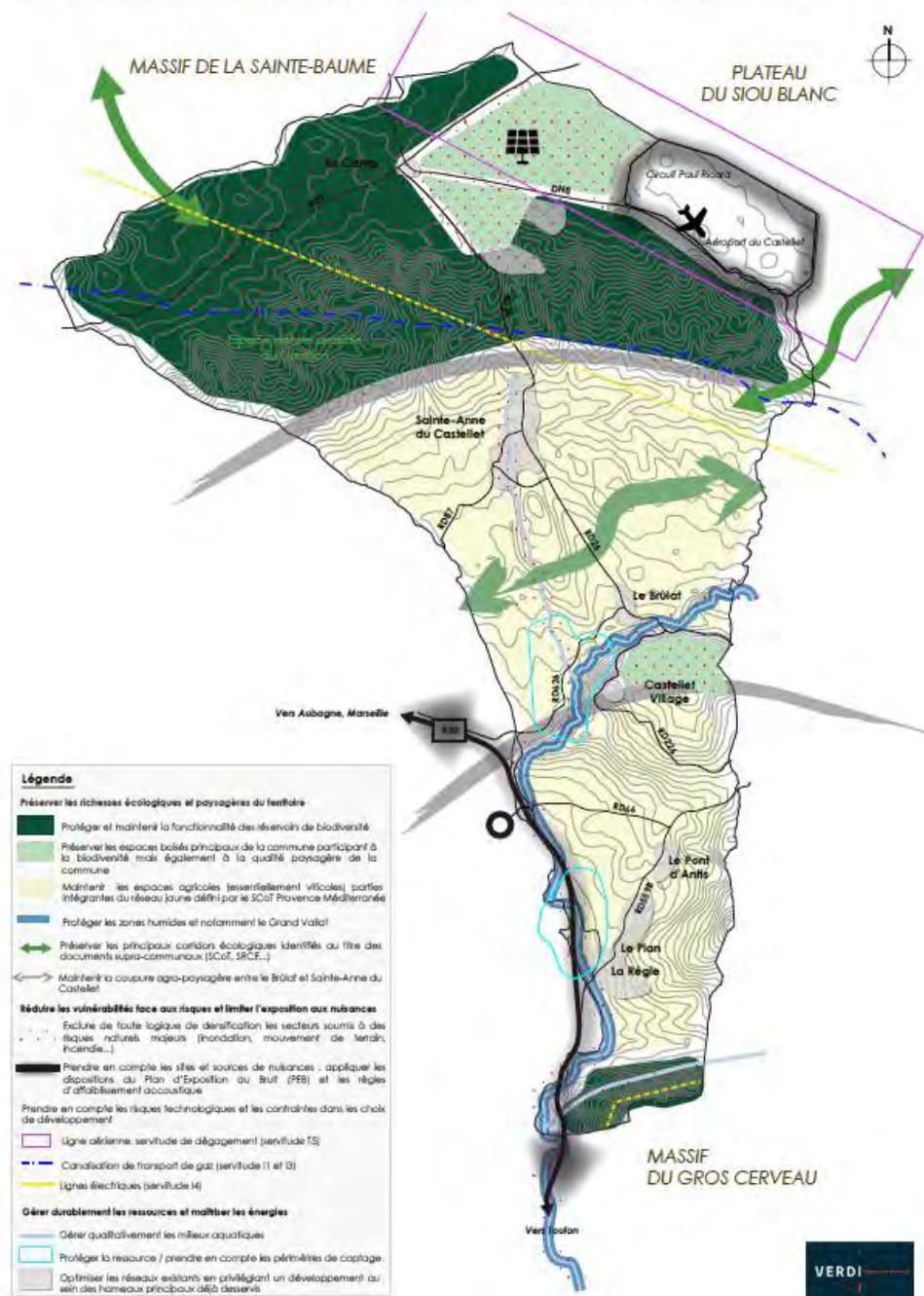
15 ha maintenus constructibles

AXE 2 : Renforcer l'attractivité du territoire



VERDI

AXE 3 : Concevoir un développement respectueux de l'environnement



VERDI

- 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.**

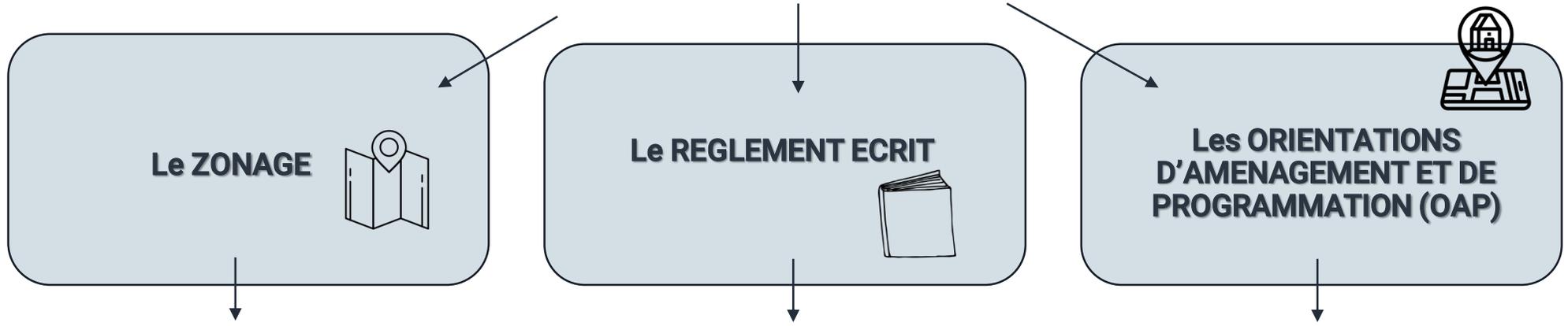
Un objectif intermédiaire:

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 :



4 grandes zones :

- U** : Urbanisées
- AU** : A Urbaniser
- A** : Agricole
- N** : Naturelle

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

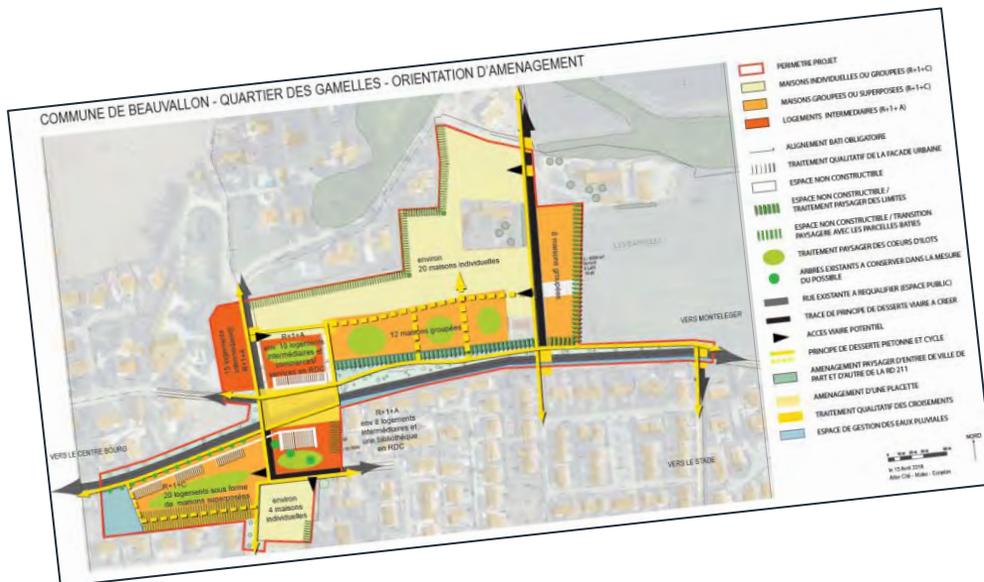
- I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité (*qu'est-ce que je peux construire ?*)
- II. Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère (*de quelle façon?*)
- III. Équipements et réseaux (*comment je me raccorde?*)

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 :

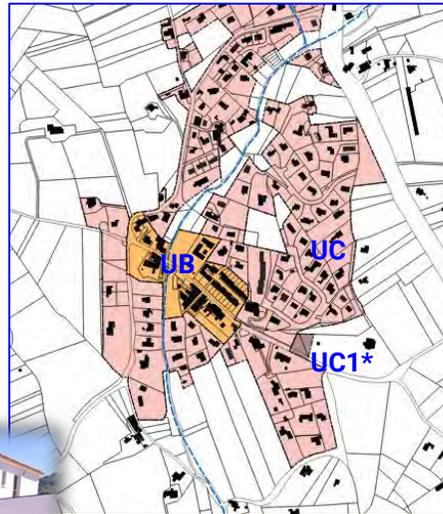


Zone UB → cœur historique des hameaux marqué par une diversité de fonctions (habitat, activités, équipements...)

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

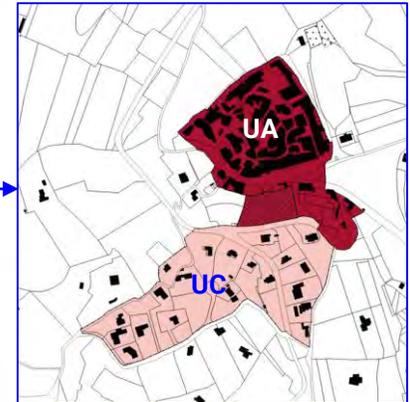
Zone UC → tissu résidentielle à dominante pavillonnaire

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*

Des zones 2AU

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

1AUB

1AUC

* OAP = Orientations d'Aménagement et de Programmation

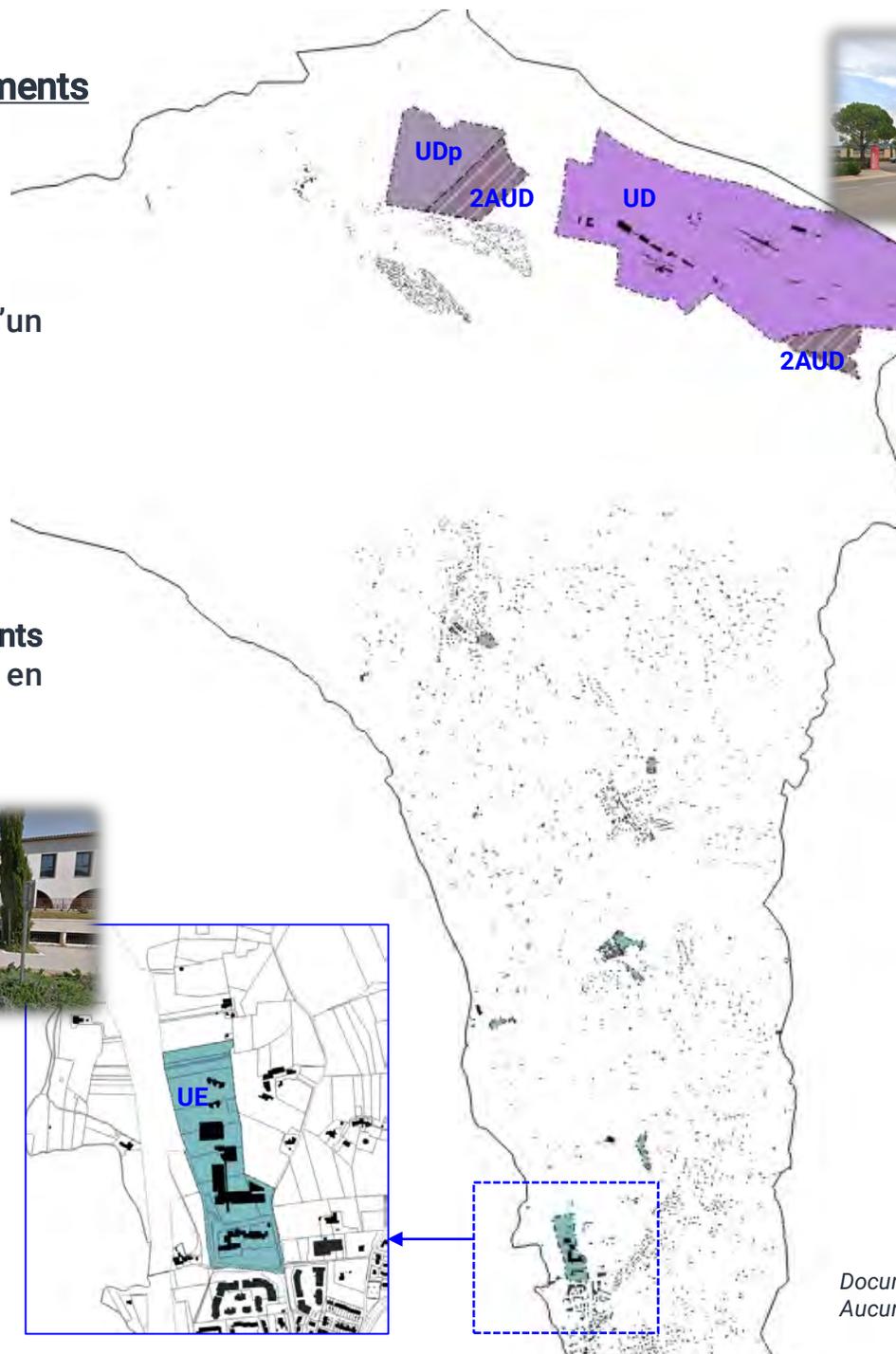
Les zones à vocation d'équipements et/ou d'activités



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



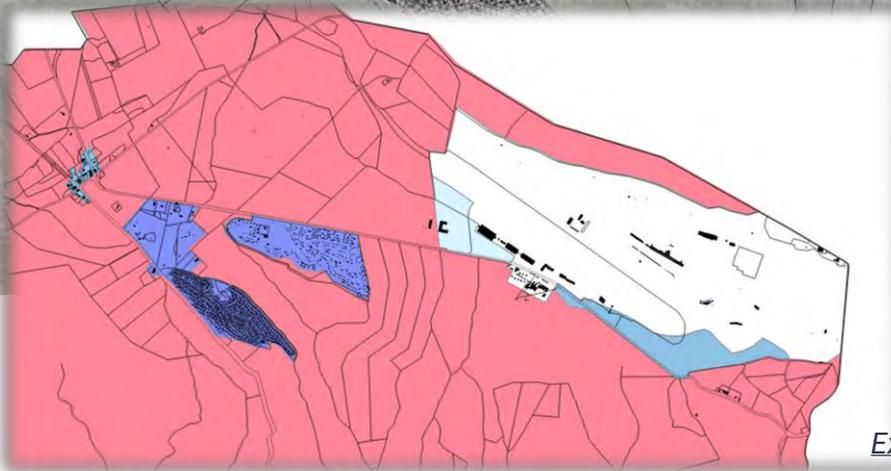
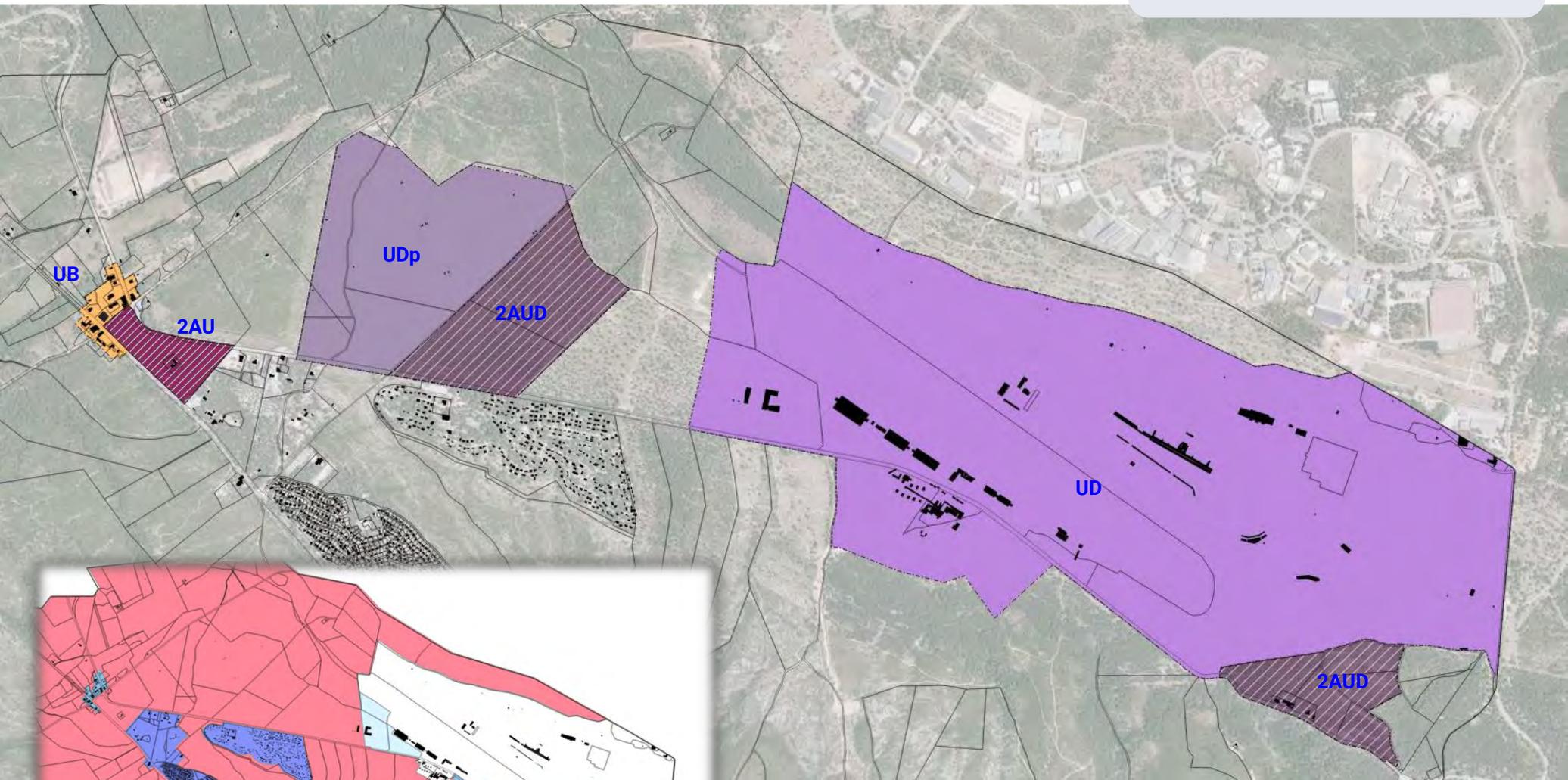
Les principaux secteurs d'équipements existants font l'objet d'un classement en **zone UE**



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

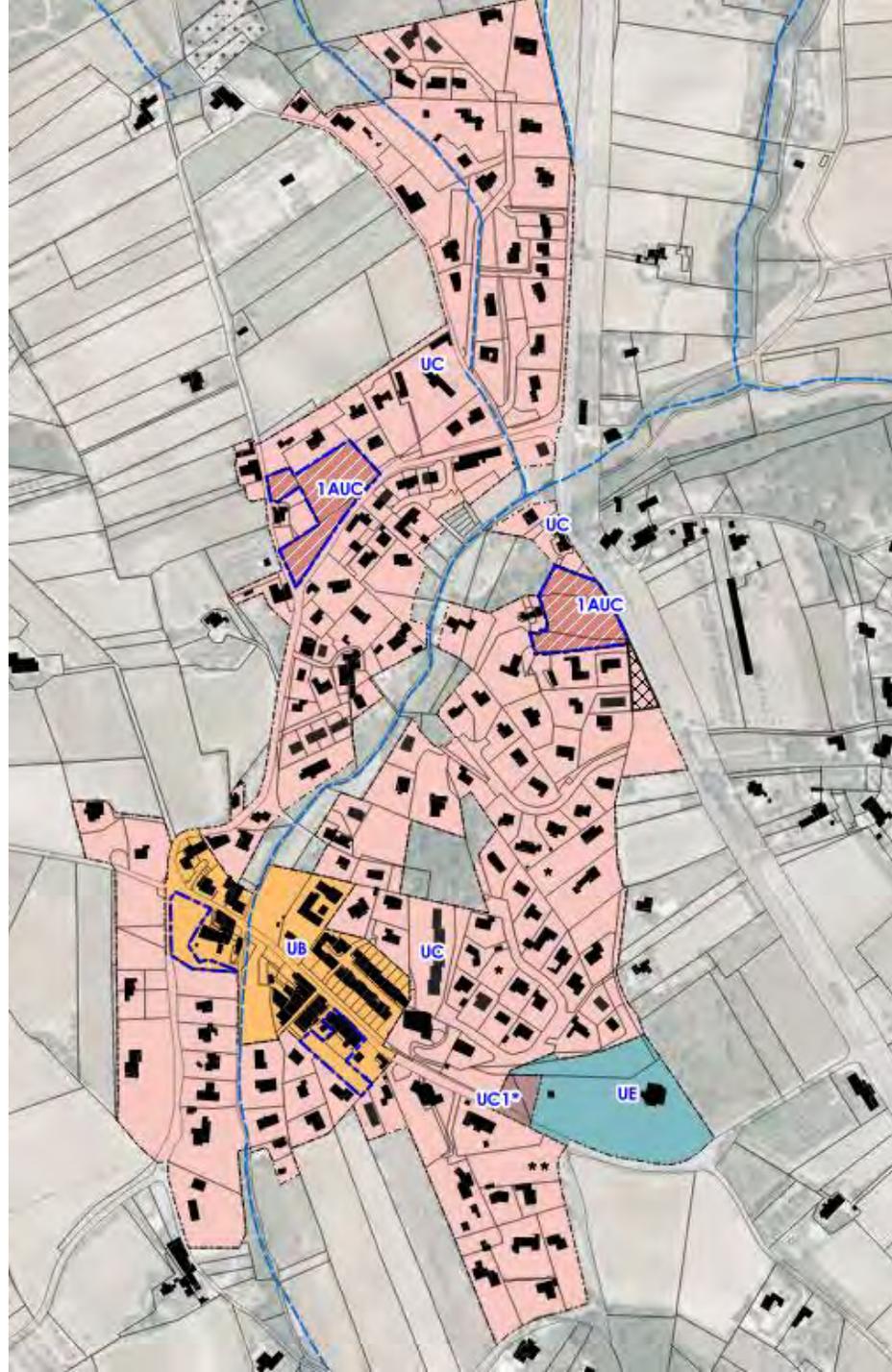
Orientations d'aménagement et de programmation :

- 📐 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

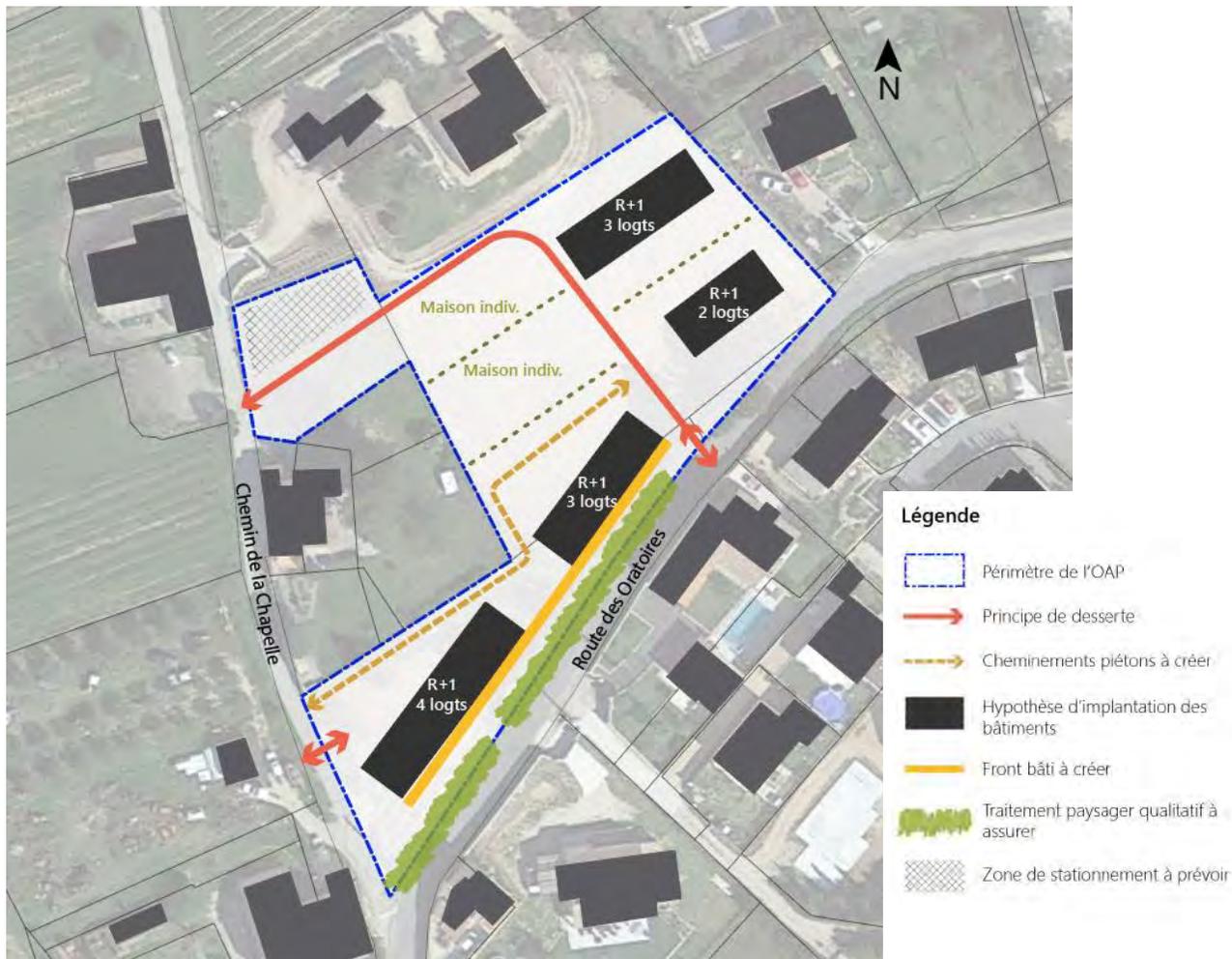
Hameau de Ste Anne

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**

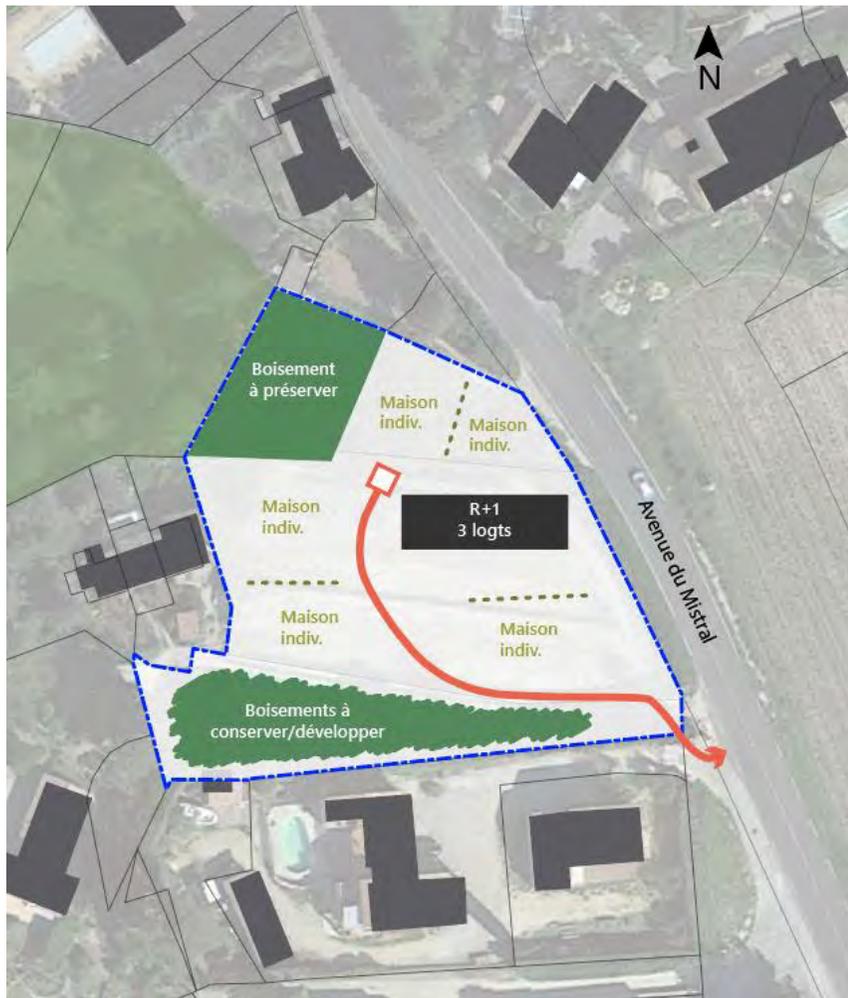
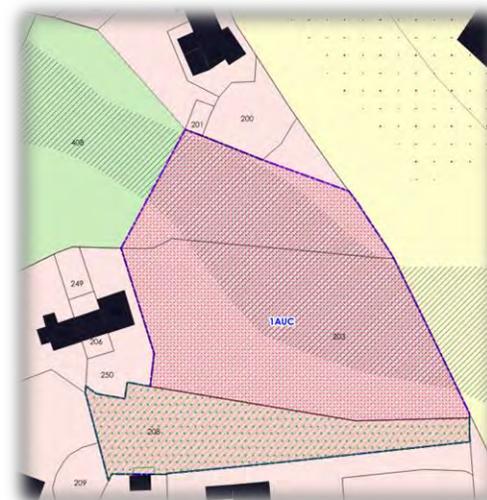


- Légende**
- Périmètre de l'OAP
 - Principe de desserte
 - Cheminements piétons à créer
 - Hypothèse d'implantation des bâtiments
 - Front bâti à créer
 - Traitement paysager qualitatif à assurer
 - Zone de stationnement à prévoir



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

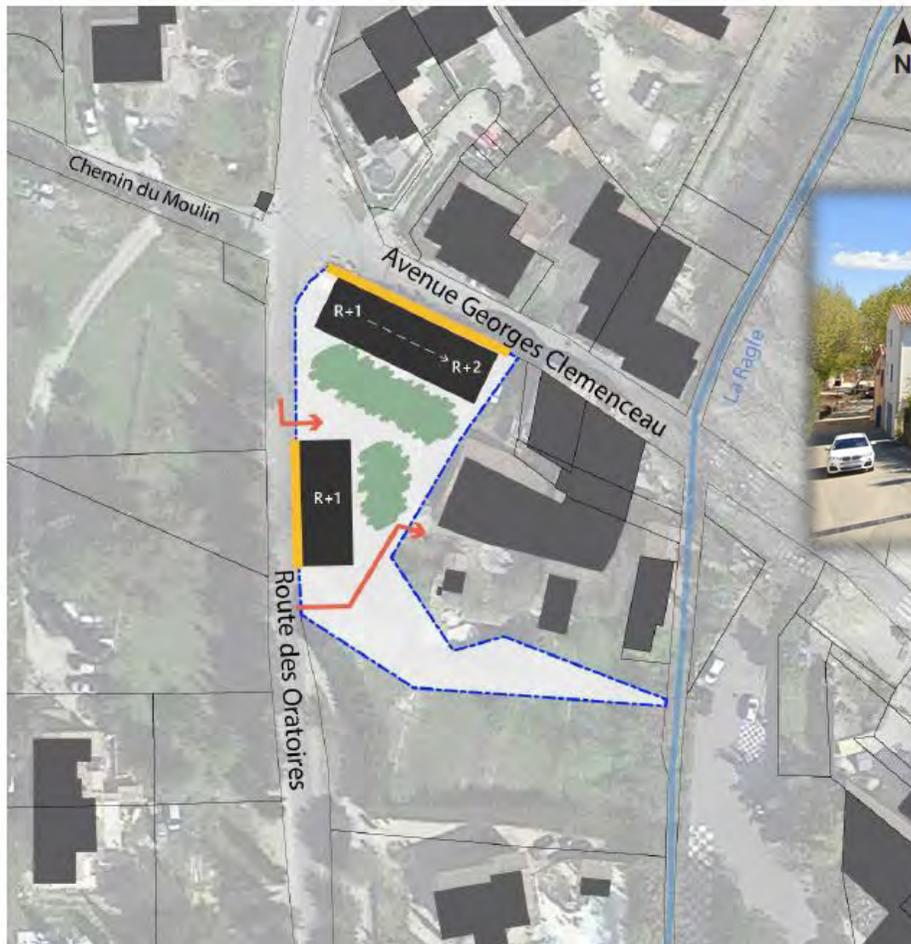


Légende

- Périmètre 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

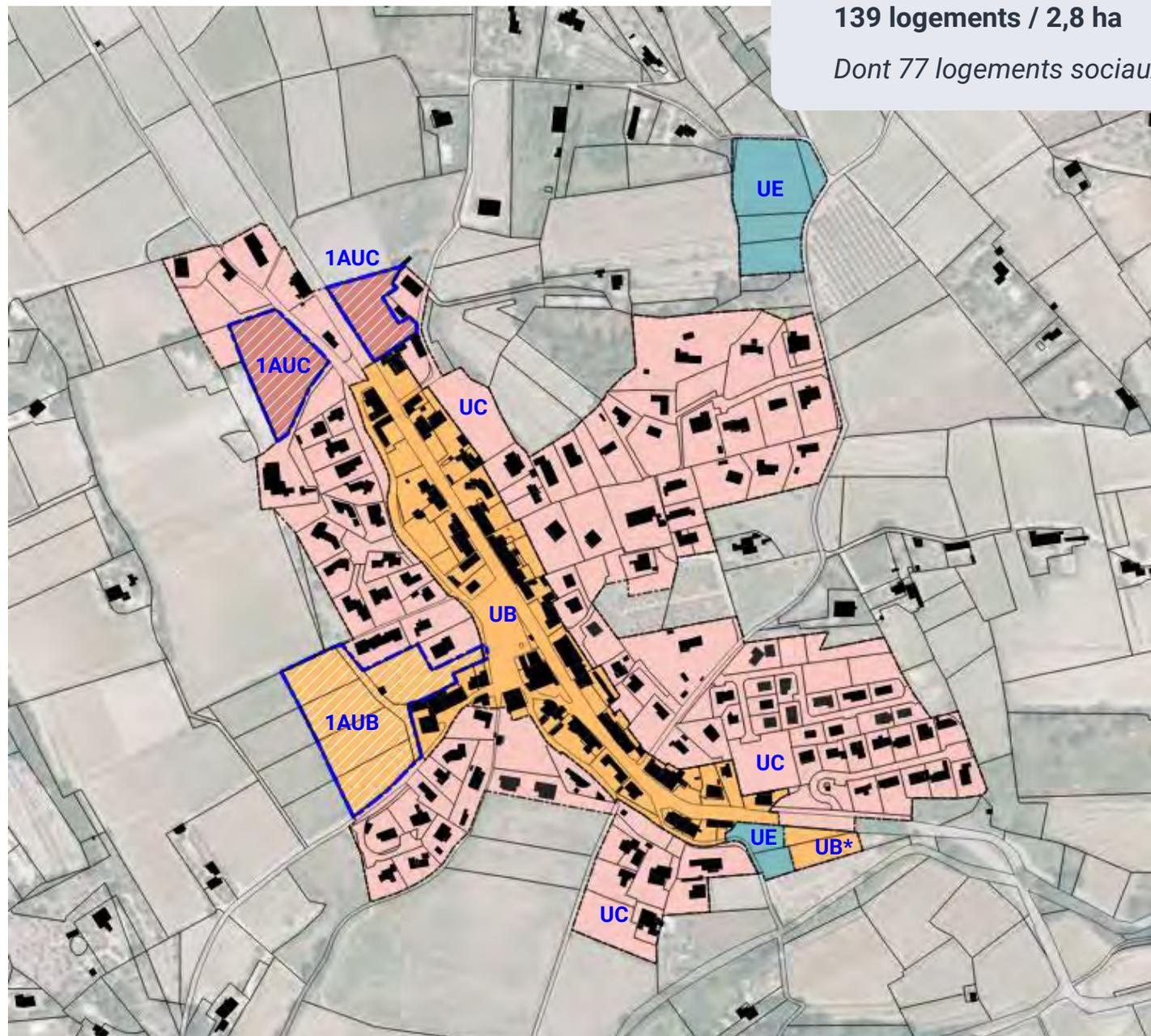


Légende

- Périètre 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

-  Périimètre 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**

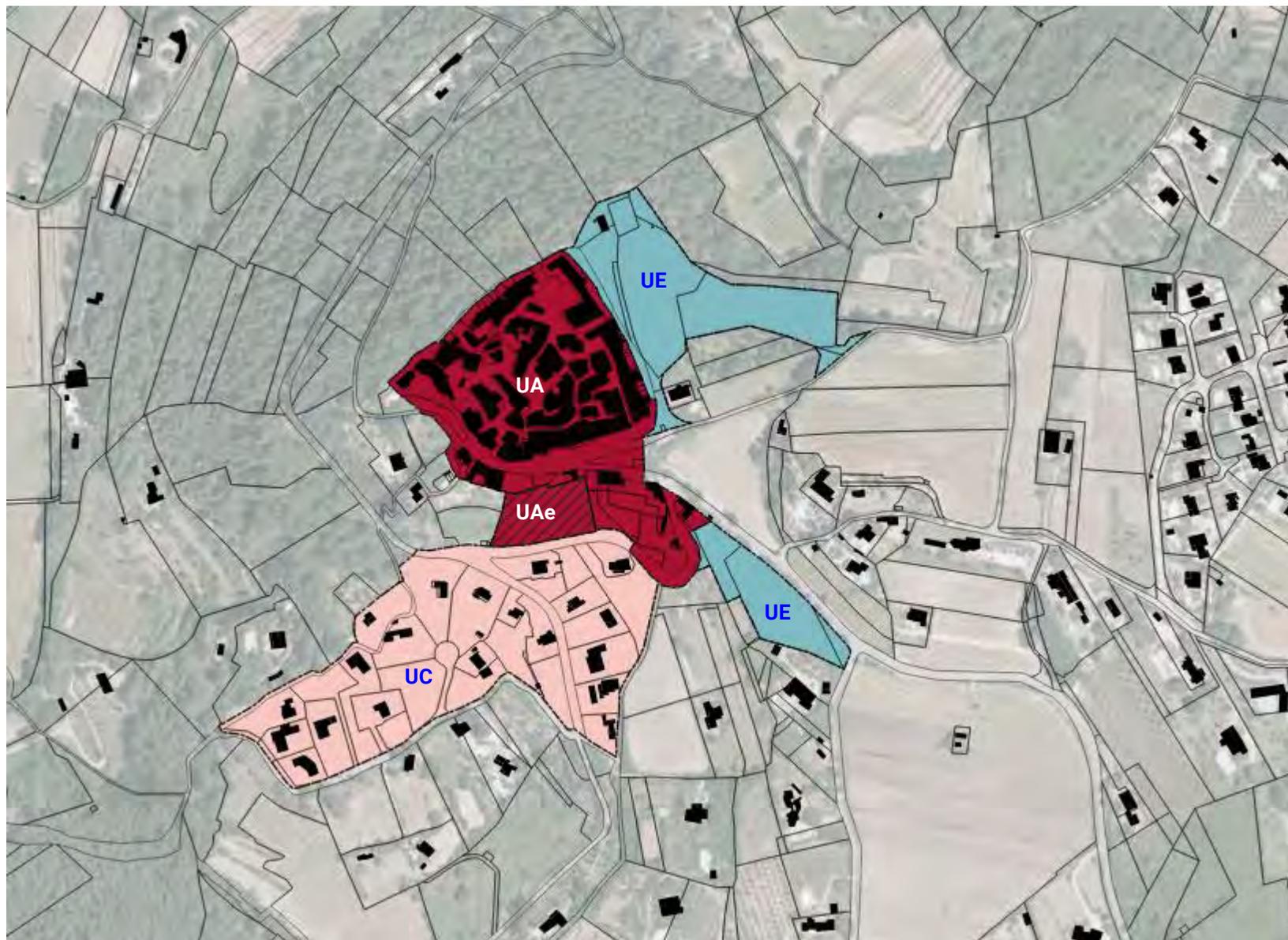


Légende

- 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



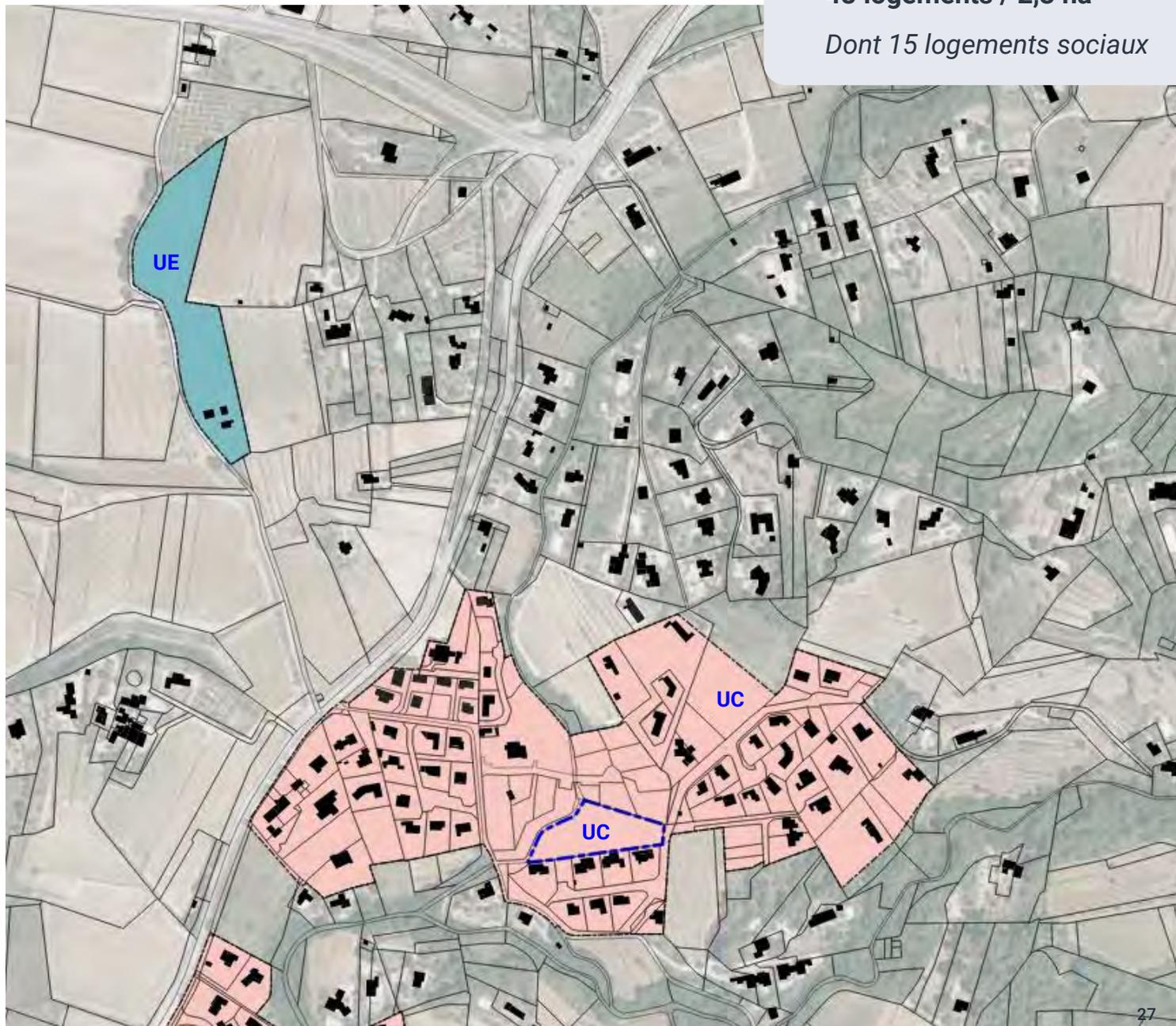
Illustration non opposable, non prescriptive, donnée à titre d'exemple



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

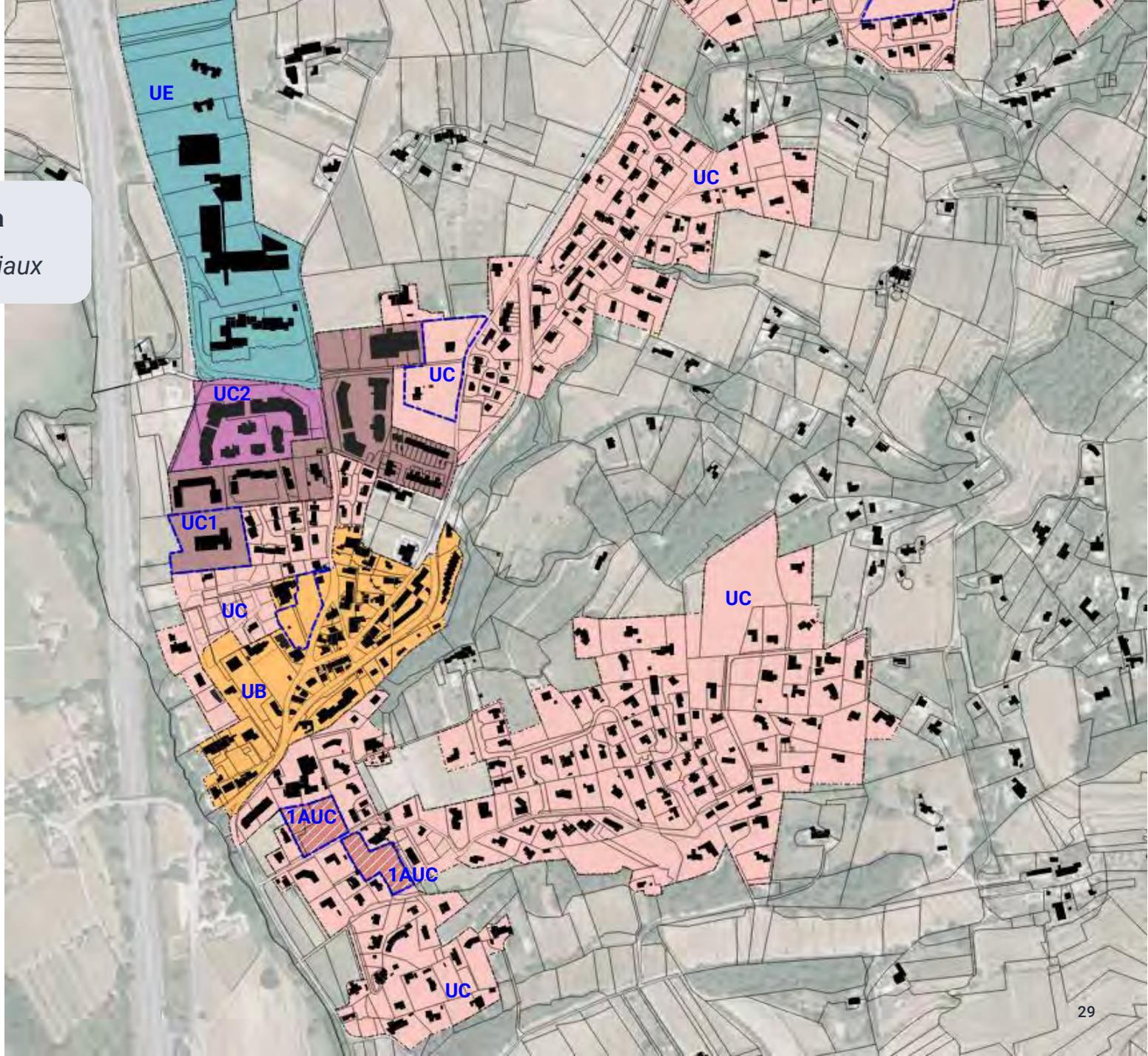
-  Périmètre de l'OAP
-  Principe de desserte - plusieurs connexions possibles
-  Hypothèse d'implantation des bâtiments
-  Traitement paysager de la frange

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

Le Plan

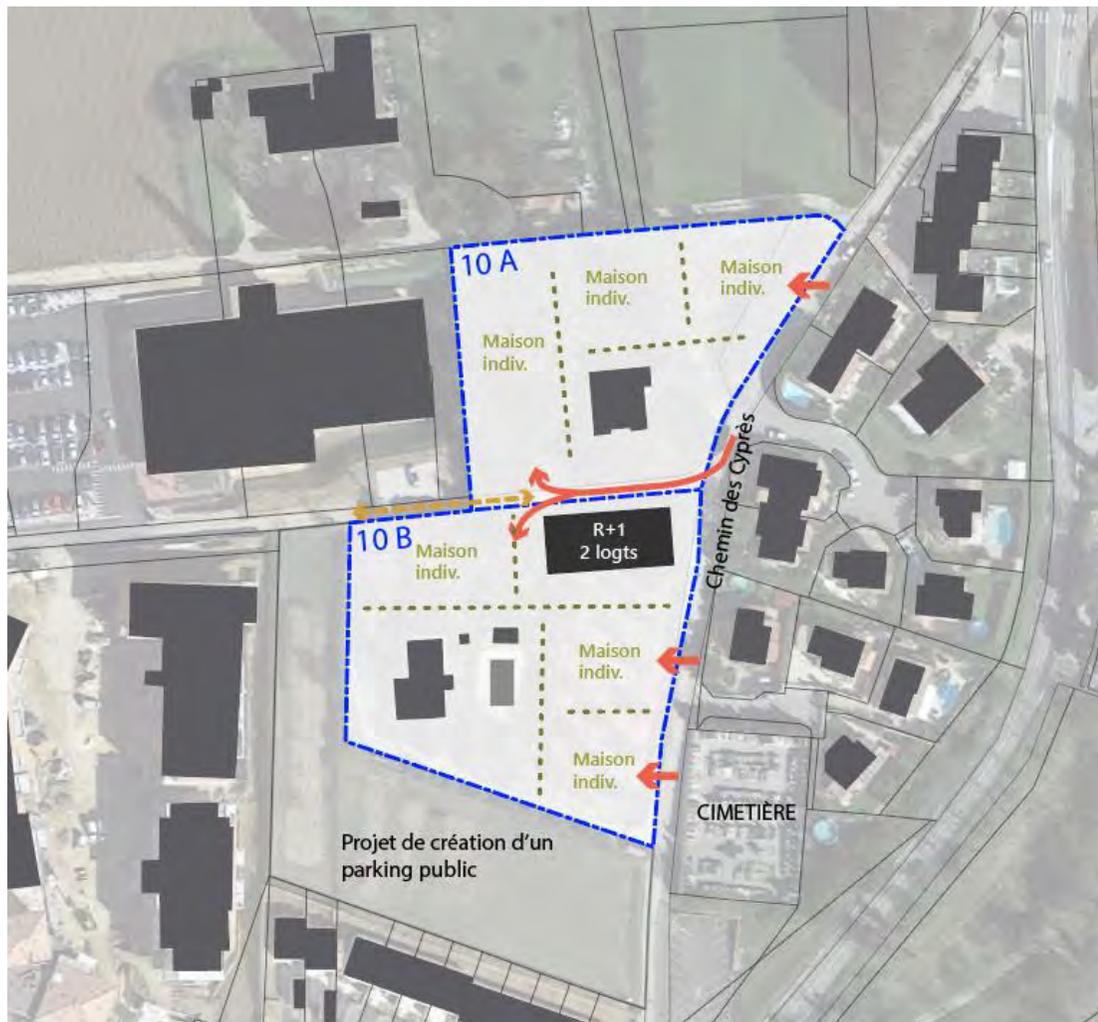
170 logements / 4,4 ha

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

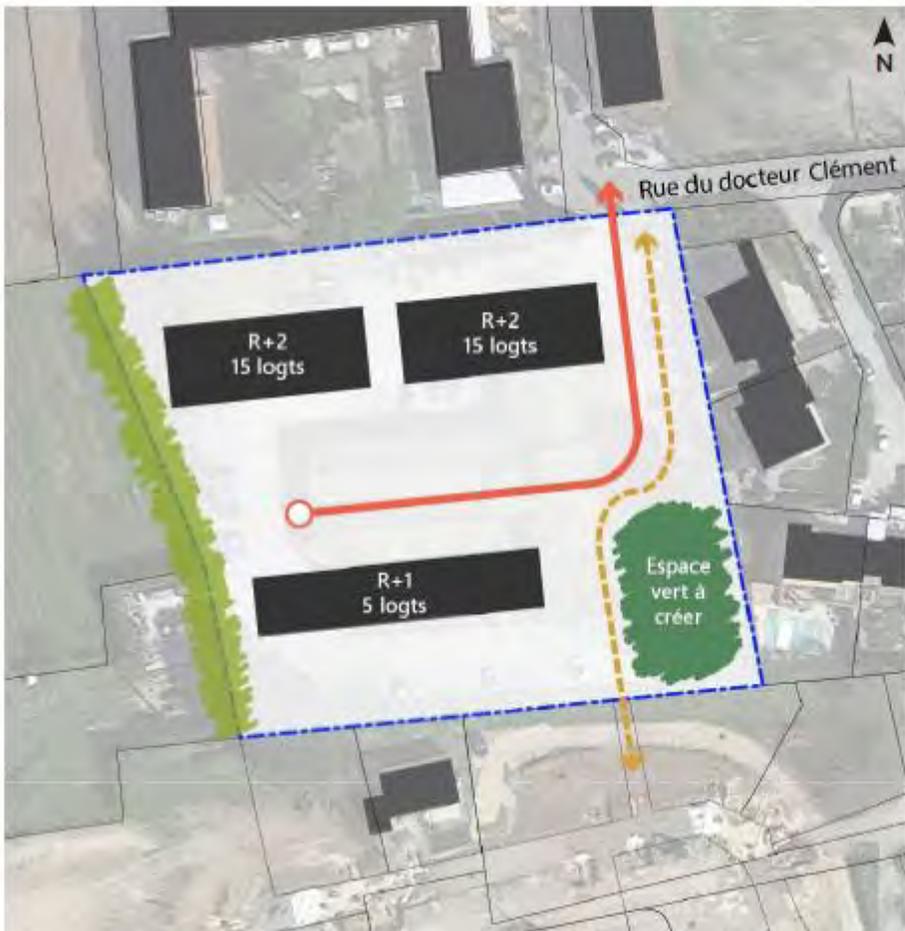


Illustration non opposable, non prescriptive, donnée à titre d'exemple



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

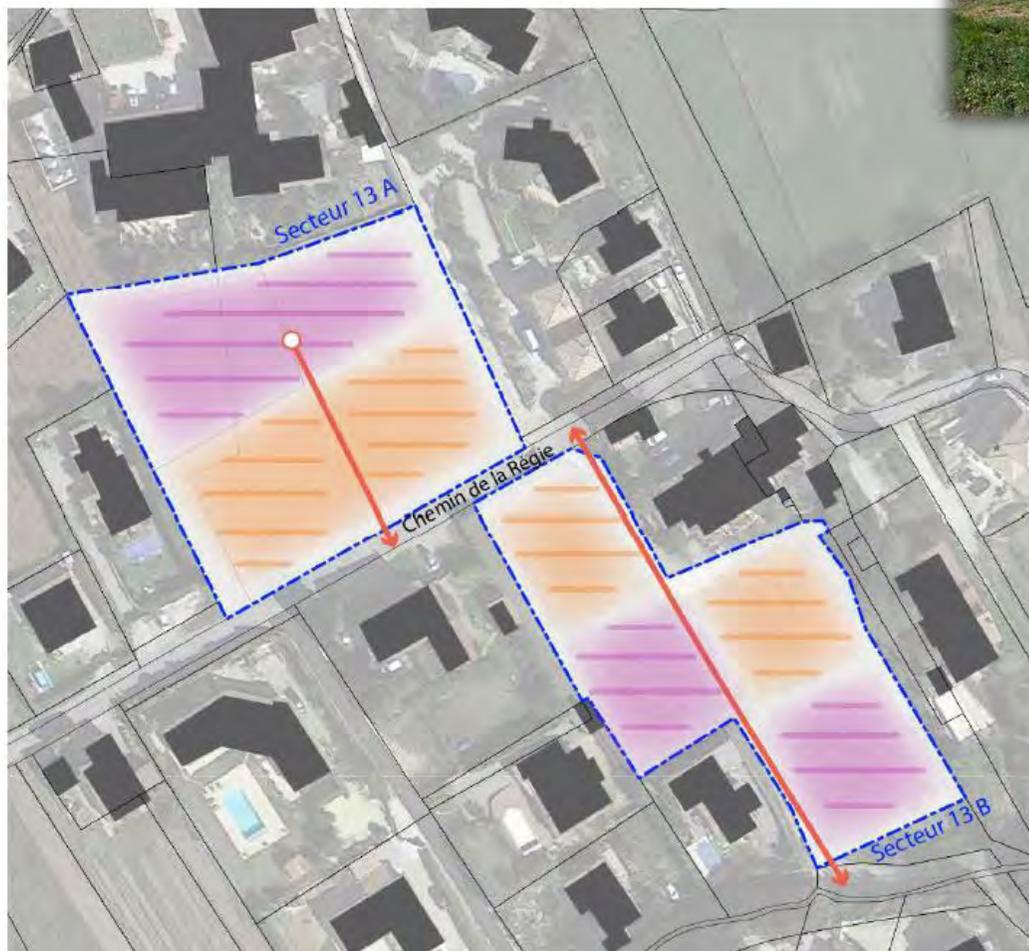


Légende

- Périètre 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

- Périmètre 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.*

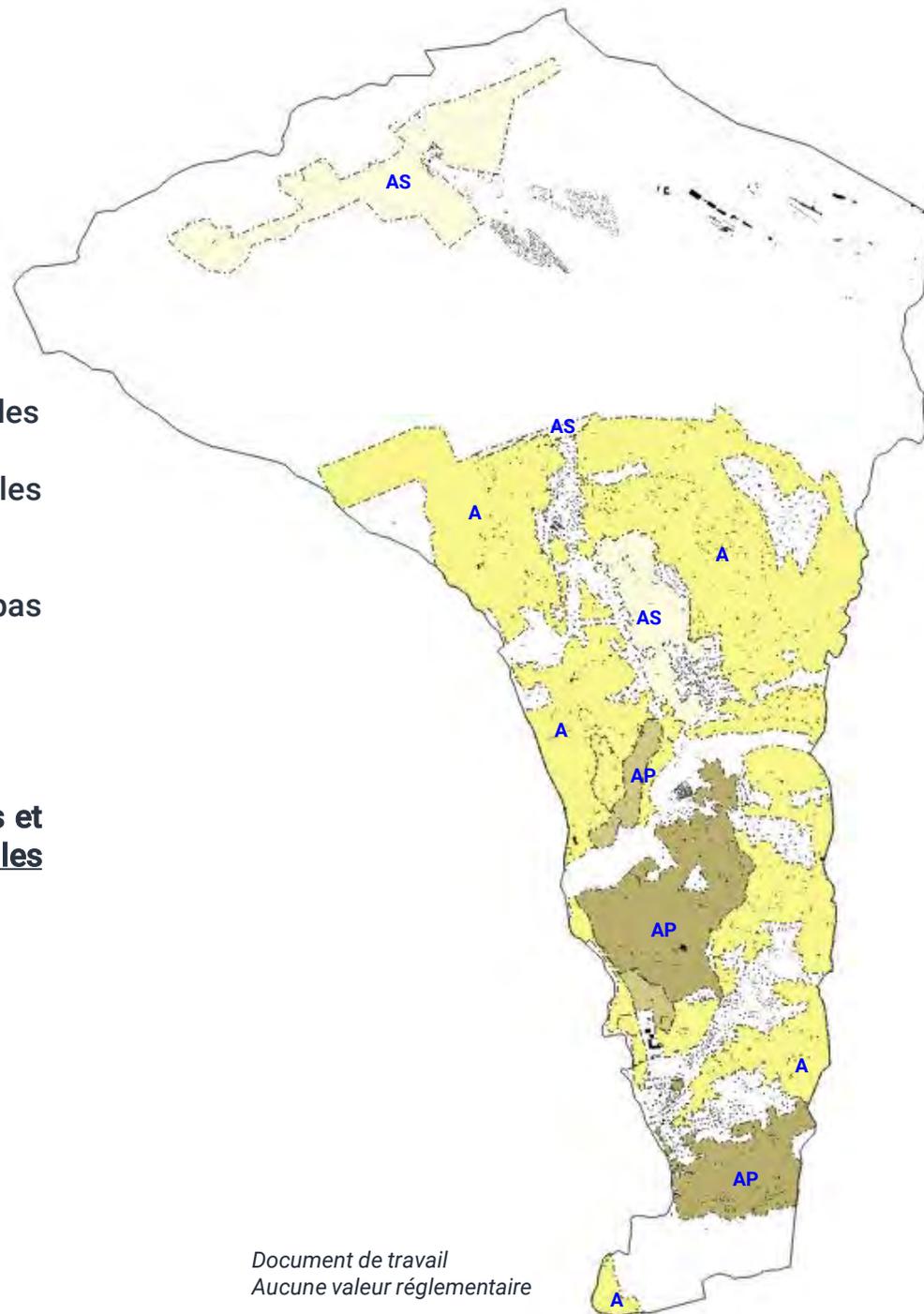
Zoom sur les zones agricoles (A)

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)



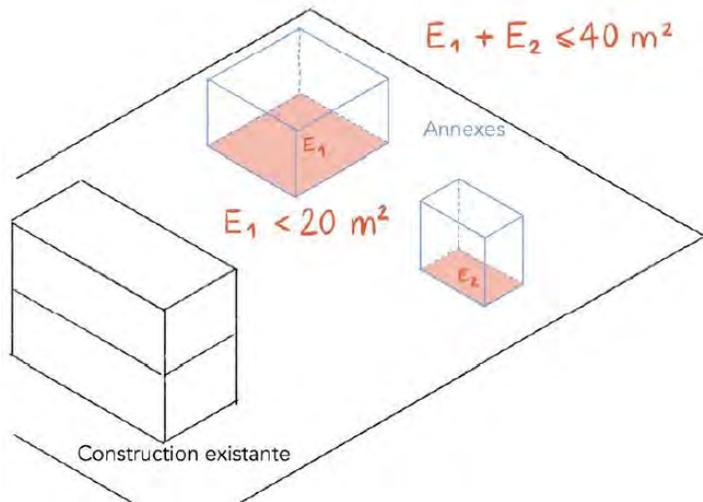
❑ Extensions

Extensions autorisées sous réserve :

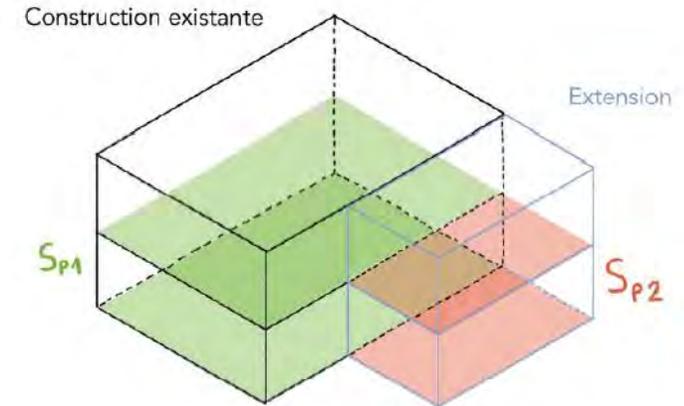
- ✓ Que l'habitation initiale ait une existence légale et surface de plancher initiale au moins égale à 40 m²
- ✓ Que l'extension soit inférieure ou égale à 50 m² de surface de plancher ;
- ✓ ne pas conduire à porter la surface de plancher finale (existant + extension) à plus de 250 m².

❑ Annexe

Emprise au sol des annexes



Surface de plancher d'une extension



$$S_{p2} \leq 50 \text{ m}^2$$

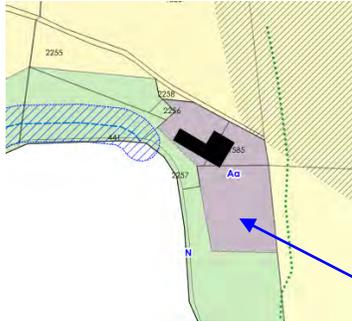
$$\text{et } S_{p1} + S_{p2} \leq 250 \text{ m}^2$$

- ✓ Annexe autorisée sous réserve d'être inférieure à 20 m² d'emprise au sol.
- ✓ Possibilité de réaliser plusieurs annexes dans la limite de 40 m² d'emprise au sol (superficie totale et cumulée des annexes d'une unité foncière).
- ✓ + rayon d'implantation de 20 mètres

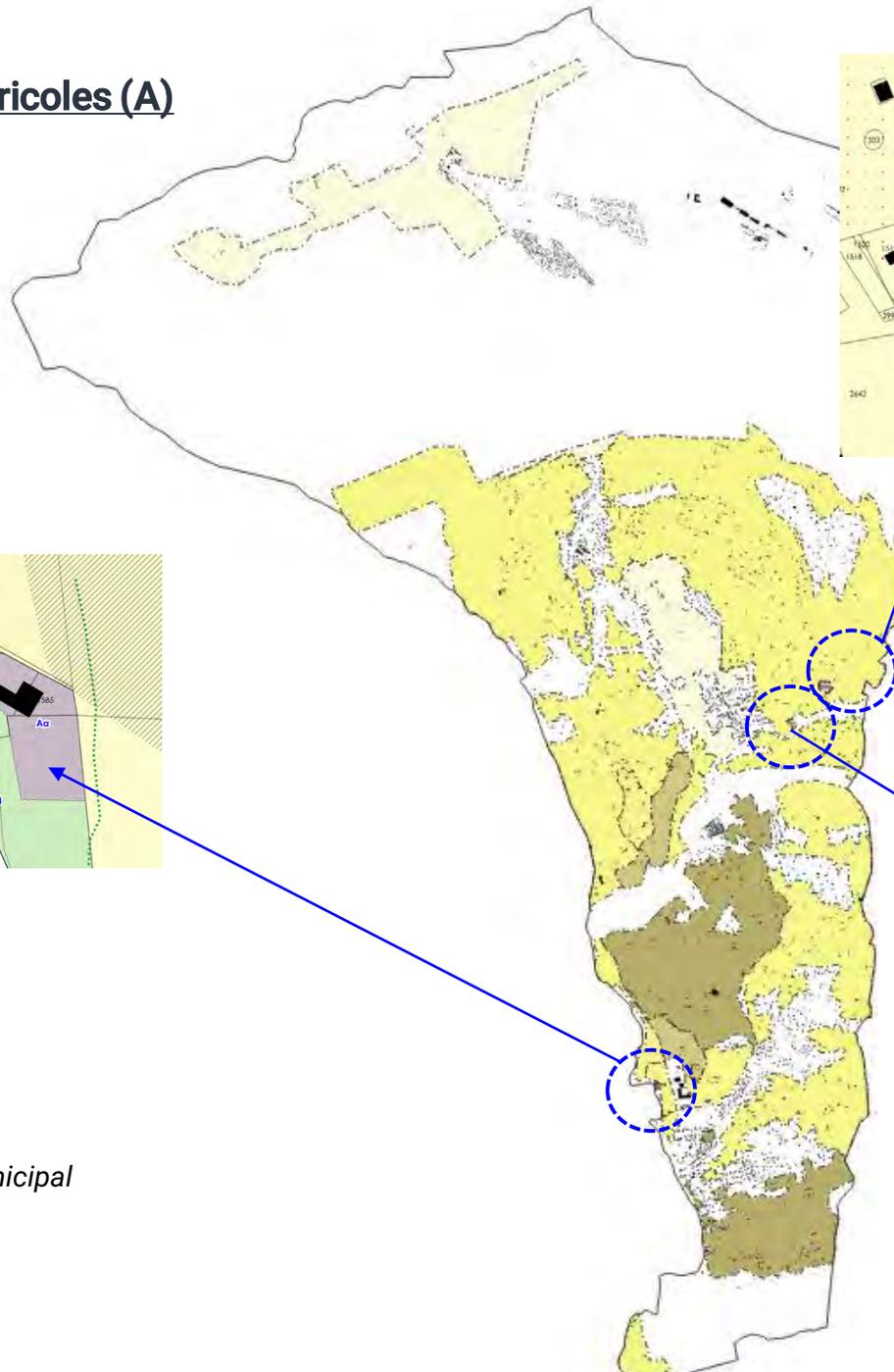
Zoom sur les zones agricoles (A)

La zone agricole comprend également des sous-secteurs spécifiques :

Zone Aa

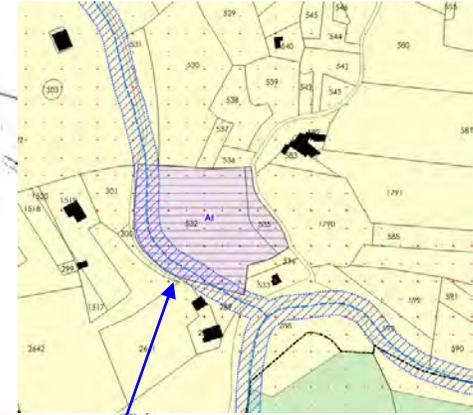


Bâtiment technique municipal



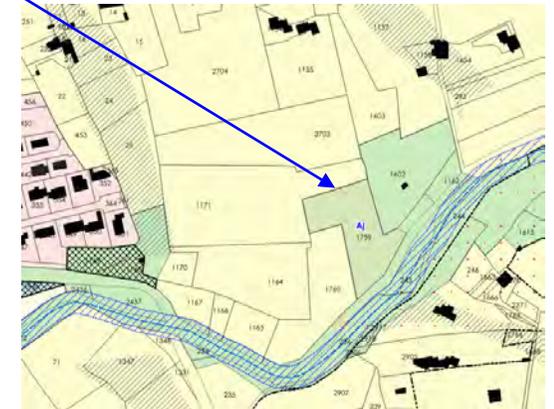
Zone At

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)

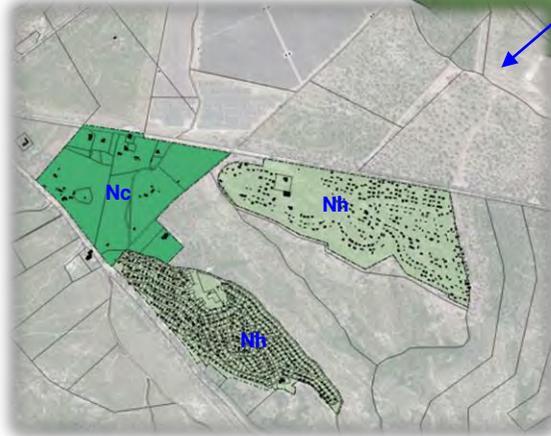


Zoom sur les zones naturelles (N)

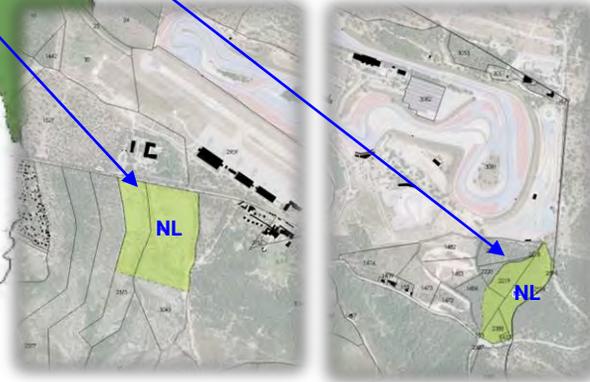
La zone naturelle comprend également des sous-secteurs spécifiques :

Zone Nh

Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL)



Zone NL



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

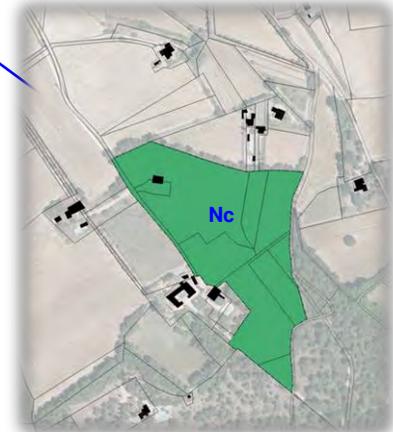
Zone Na



Central à béton ;
ancienne carrière...

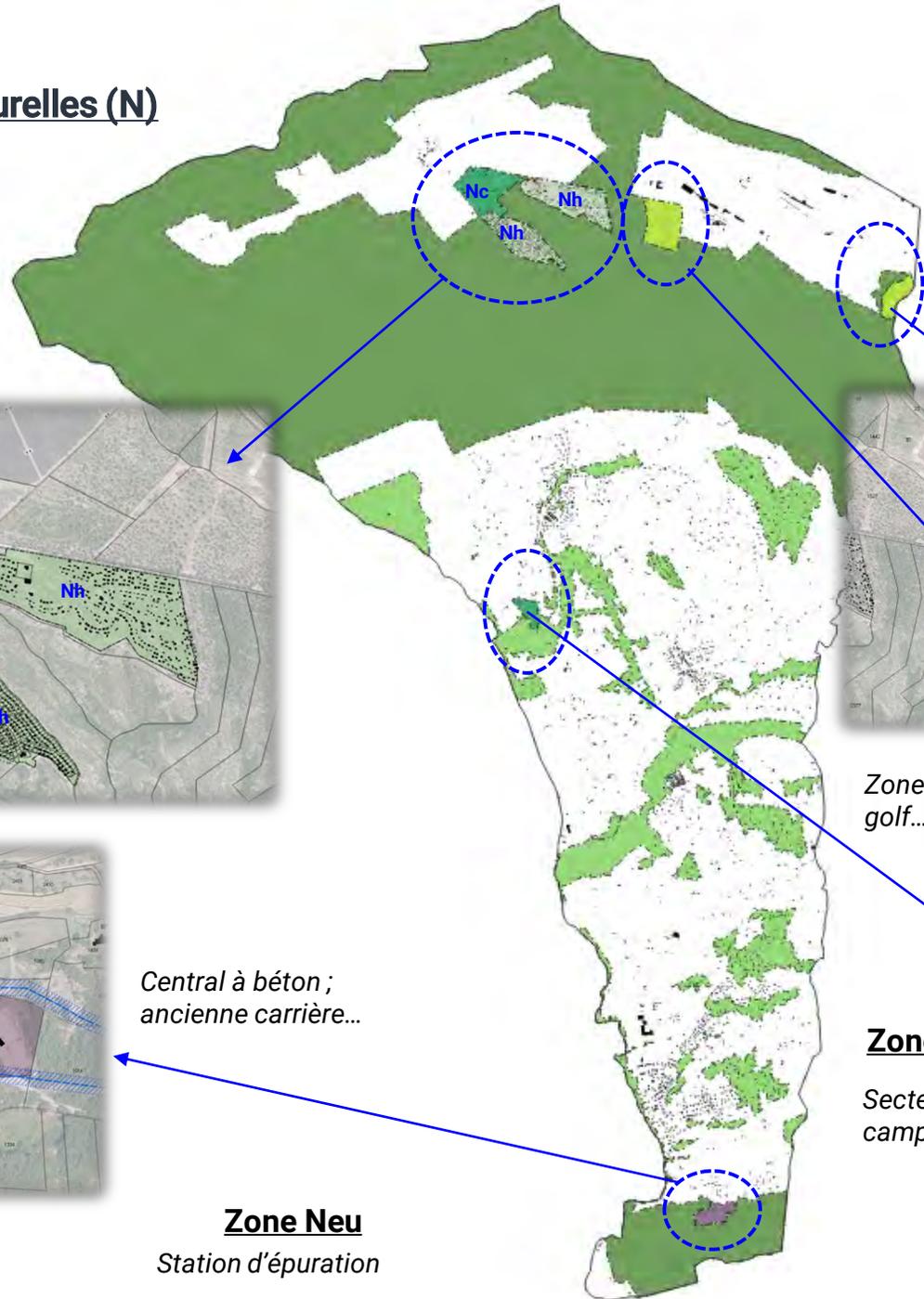
Zone Nc

Secteurs de campings

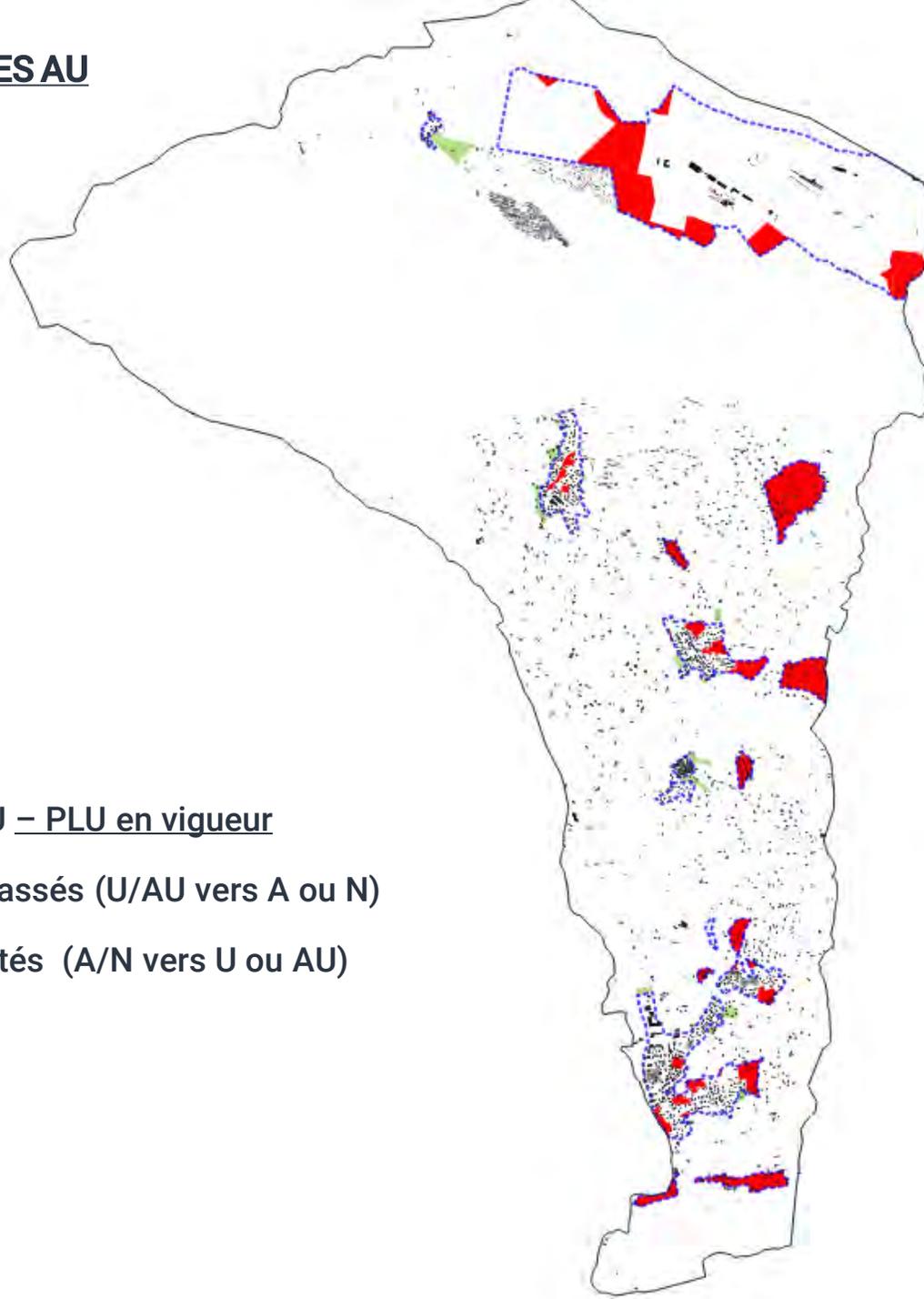


Zone Neu

Station d'épuration



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

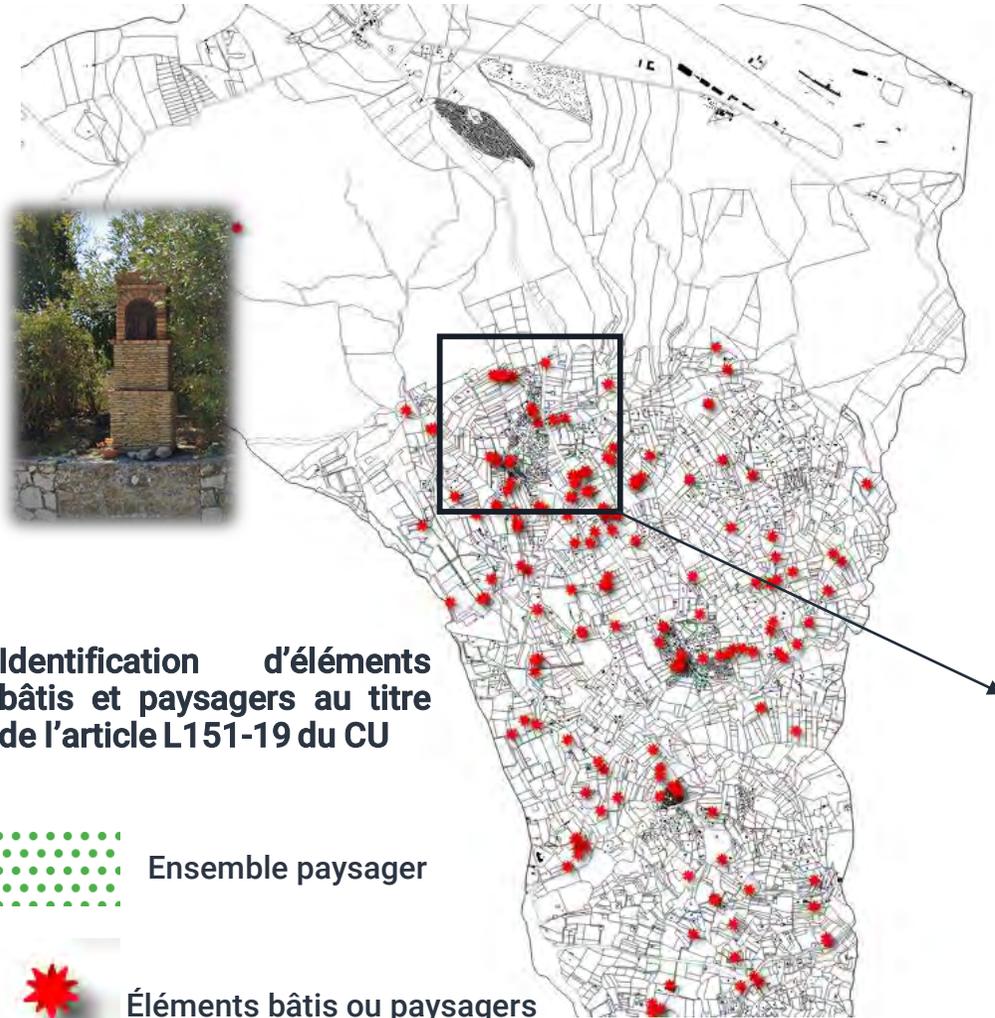
Préserver le dynamisme des cœurs de hameaux via une identification et une protection de certains linéaires commerciaux



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



Exemple hameau du Brulat



Rappel PADD

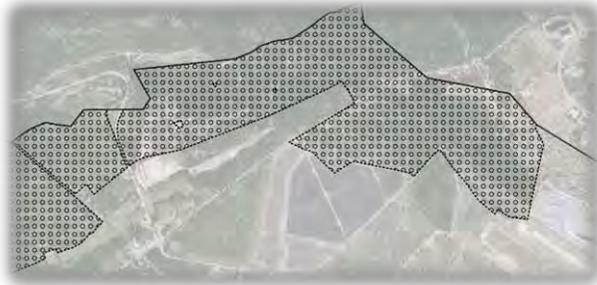
Protéger et mettre en valeur les éléments structurants du patrimoine paysager

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

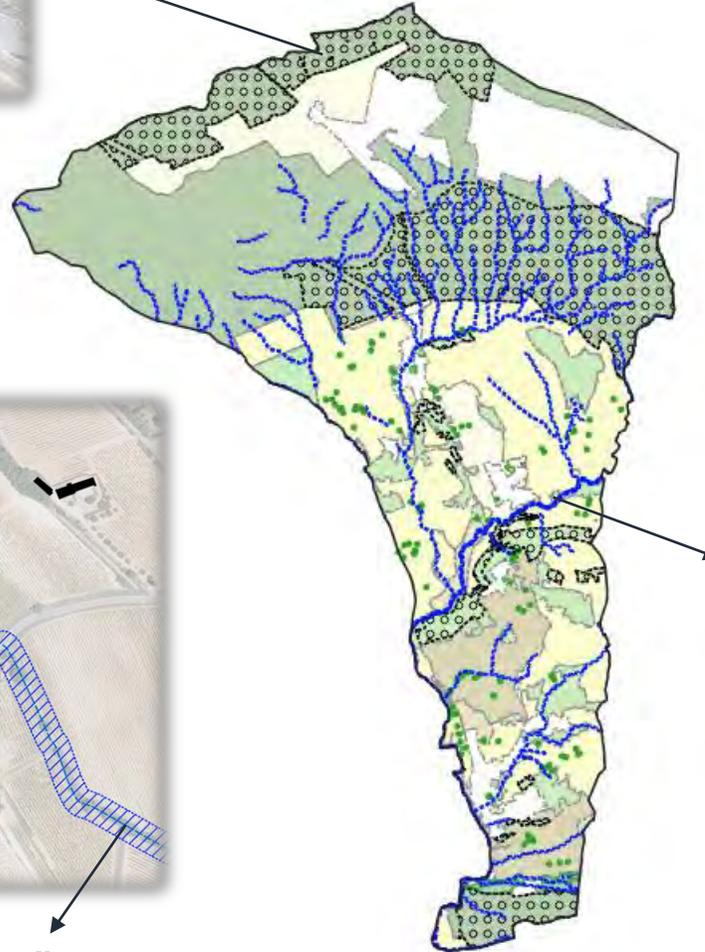


Protection des boisements à forts enjeux environnementaux → EBC

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



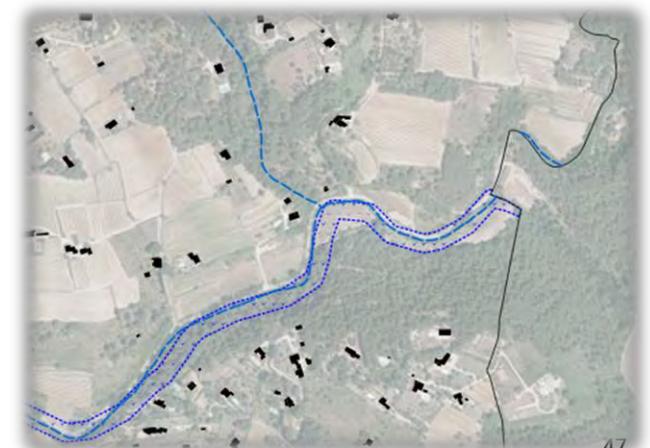
Zone tampon autour des cours d'eau



Rappel PADD

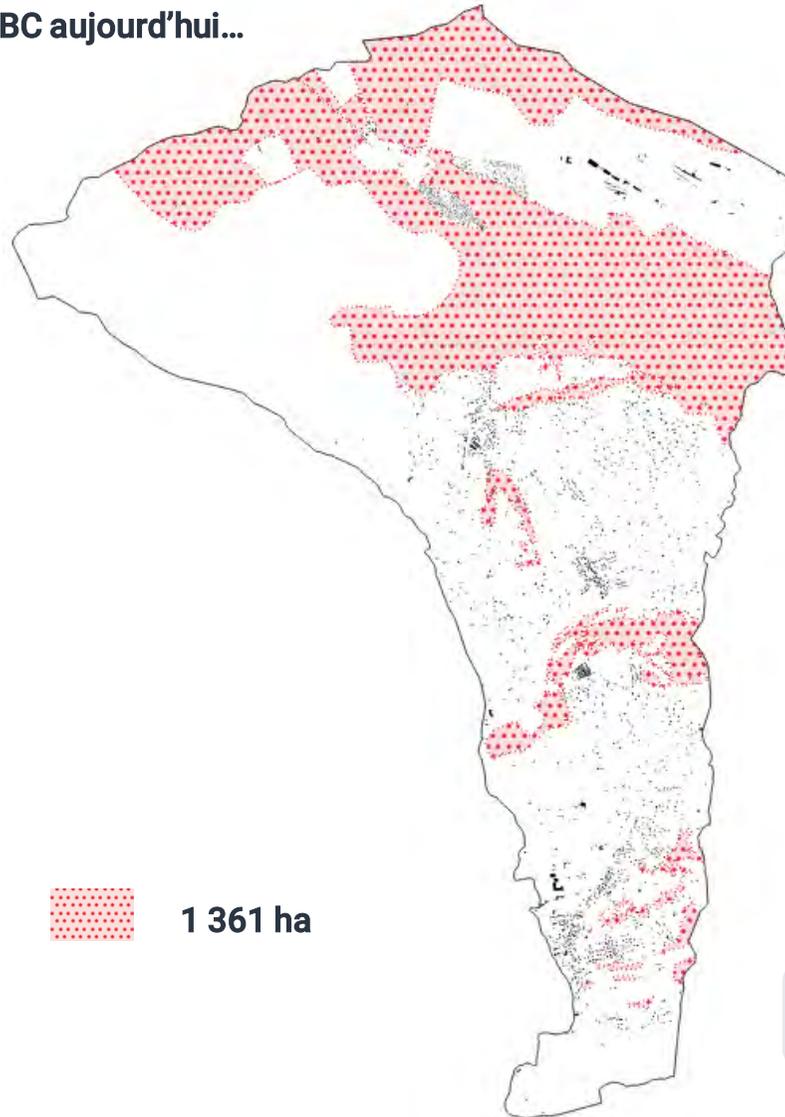
- ✓ Préserver les réservoirs de biodiversité identifiés dans le réseau vert, bleu et jaune communal
- ✓ Préserver les linéaires arborés le long du cours d'eau du Grand Vallat
- ✓ Protéger les corridors forestiers
- ✓ Assurer la préservation des éléments de nature ordinaire

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

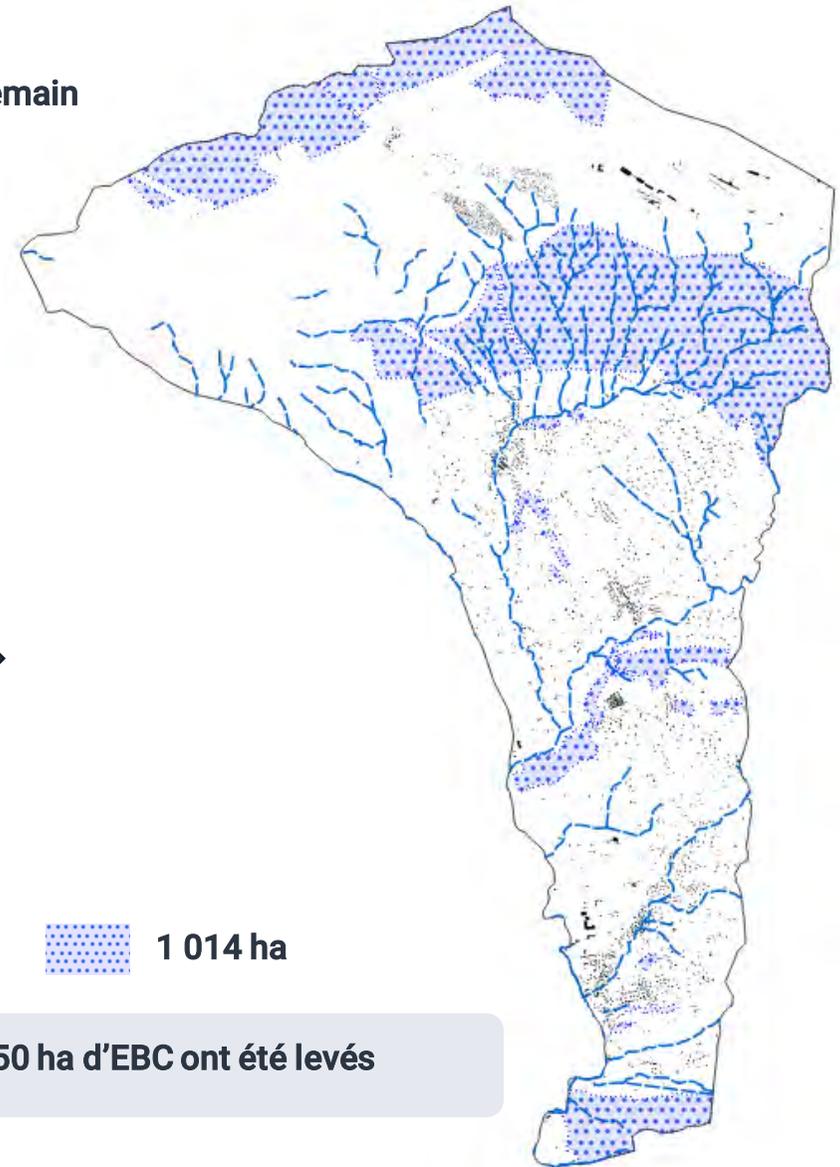




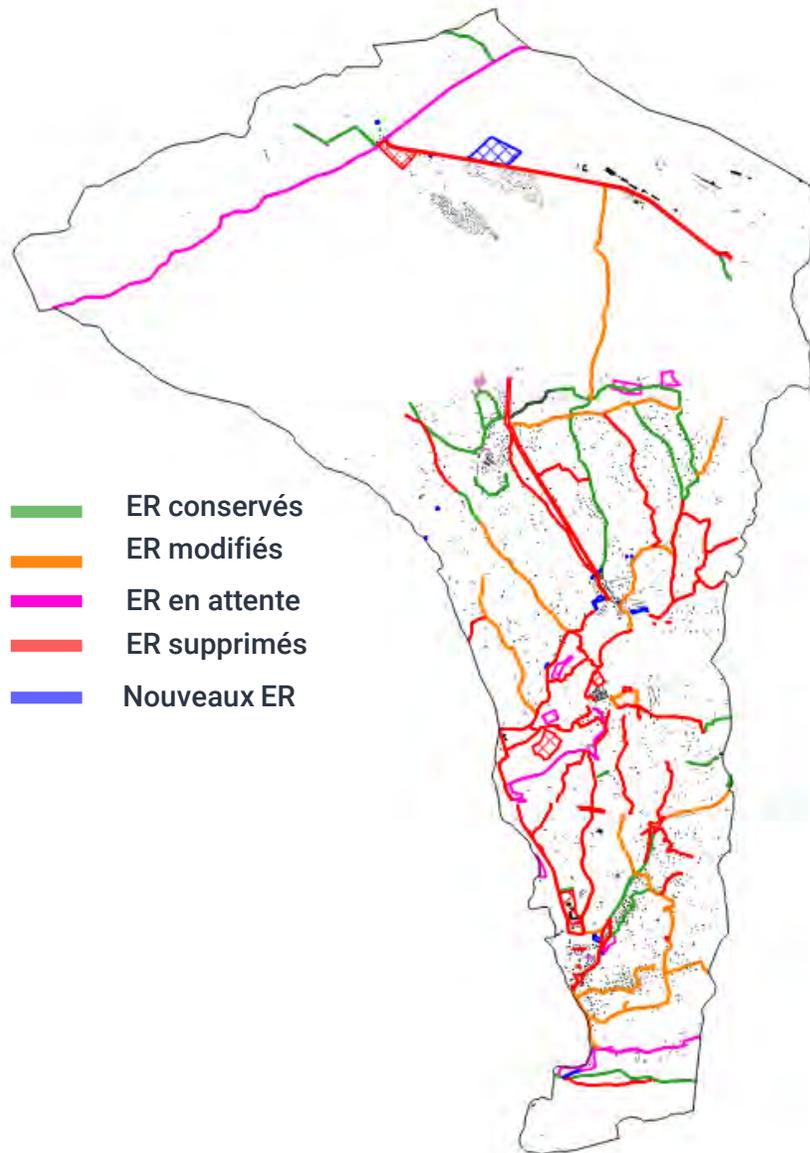
Les EBC aujourd'hui...



... Les EBC demain



Près de 350 ha d'EBC ont été levés

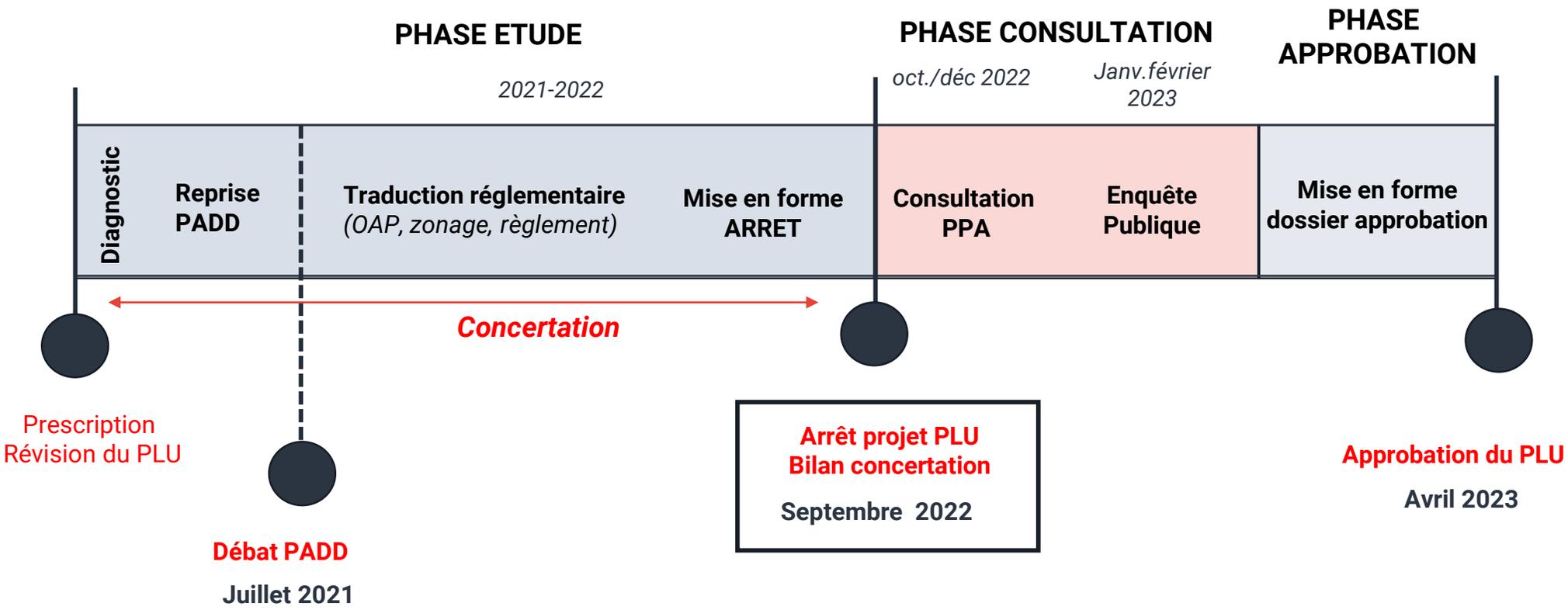


Rappel PADD

- ✓ 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