

VERDI Designer de territoires

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



DOSSIER D'ARRET



SYNTHESE DU PROJET DE PLU



1. Rappel du cadre réglementaire

La commune du Castellet est actuellement couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en juin 2009. Ce dernier a fait l'objet de plusieurs évolutions (modifications, mise en compatibilité....) entre 2013 et aujourd'hui.

D'un point de vue administratif, la commune du Castellet est rattachée à la Communauté d'Agglomération Sud Sainte Baume.

Elle est couverte par plusieurs documents-cadres et notamment par deux documents majeurs en matière d'urbanisme :

- Le SRADDET de la région SUD ;
- Le SCoT Provence Méditerranée ;

Elle fait également partie du Parc Naturel Régional (PNR) de la Sainte Baume.

2. Objectifs de la révision du PLU

Les objectifs de la révision du PLU ont été définis dans la délibération de prescription en date du 12 novembre 2019:

- Redéfinir les objectifs de développement urbain, les besoins en équipements et la stratégie foncière publique, notamment à partir d'une actualisation du diagnostic communal;
- Confirmer la qualité de vie et de l'environnement communal en préservant les équilibres existants entre espaces urbanisés, agricoles et naturels, en valorisant la proximité des espaces naturels et en maintenant une politique active de valorisation et de protection du patrimoine architectural communal;
- Mener une réflexion sur l'évolution du secteur du Camp (PRL, circuit, hôtellerie, golf, parc d'activités, projets divers);
- Définir avec le Conseil Départemental les éléments d'un véritable pôle multimodal et sa localisation à proximité du secteur autoroutier;
- Réajuster en conséquence les règles d'urbanisme et le zonage, tout en veillant à la cohérence globale de l'ensemble du document.

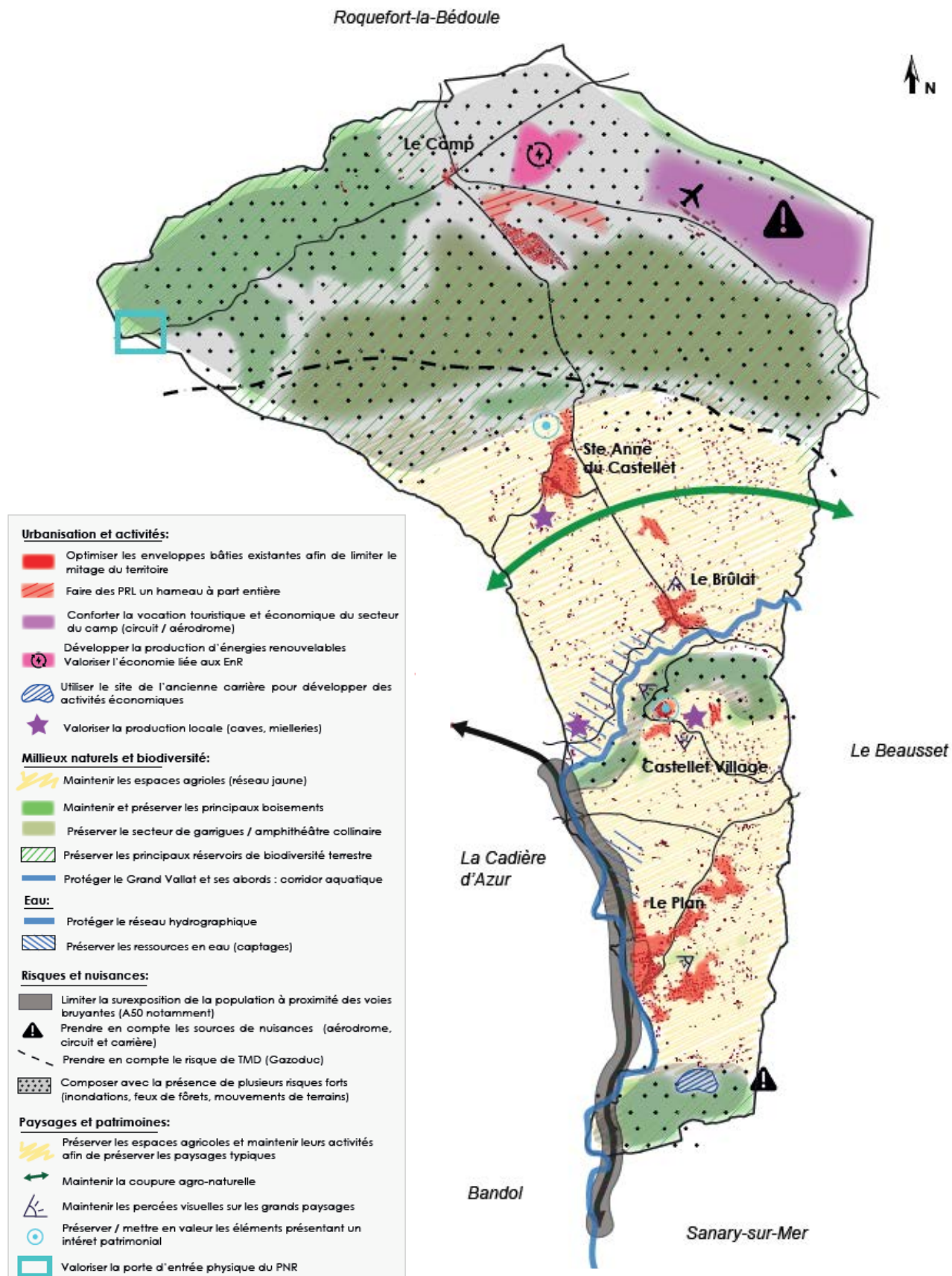
Il s'agit également de prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires (loi ALUR, Climat et Résilience...) et notamment de rendre compatible le PLU avec les principaux documents-cadres (SCoT et SRADDET notamment).

3. Synthèse des enjeux issus du diagnostic

La procédure de révision du PLU a débuté par une phase de diagnostic permettant de comprendre le fonctionnement du territoire, ses forces et ses faiblesses.

La carte de synthèse ci-après synthétise les principaux enjeux identifiés.

Synthèse des enjeux issus du diagnostic territorial et environnemental



4. Principes et dispositions du PLU

1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) retenu

Le PADD a été élaboré en s'appuyant sur les enjeux issus du diagnostic mais également sur les ambitions portées par les documents-cadres que constituent le SRADDET de la région SUD, le SCoT Provence Méditerranée ou encore la Charte du PNR de la Sainte Baume.

Il a également été construit en s'appuyant sur les contributions des habitants ; ces derniers ayant été amenés à participer via la mise en place d'un questionnaire et de deux rencontres portant spécifiquement sur le devenir de la commune.

Fort de ces constats, le projet communal se structure autour de 3 axes majeurs :

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

Ces grands axes d'actions sont déclinés en plusieurs orientations visant à les traduire concrètement à l'échelle de la commune du Castellet.

AXE 1 : Allier développement et préservation du cadre de vie

L'axe 1 comprend les orientations suivantes :

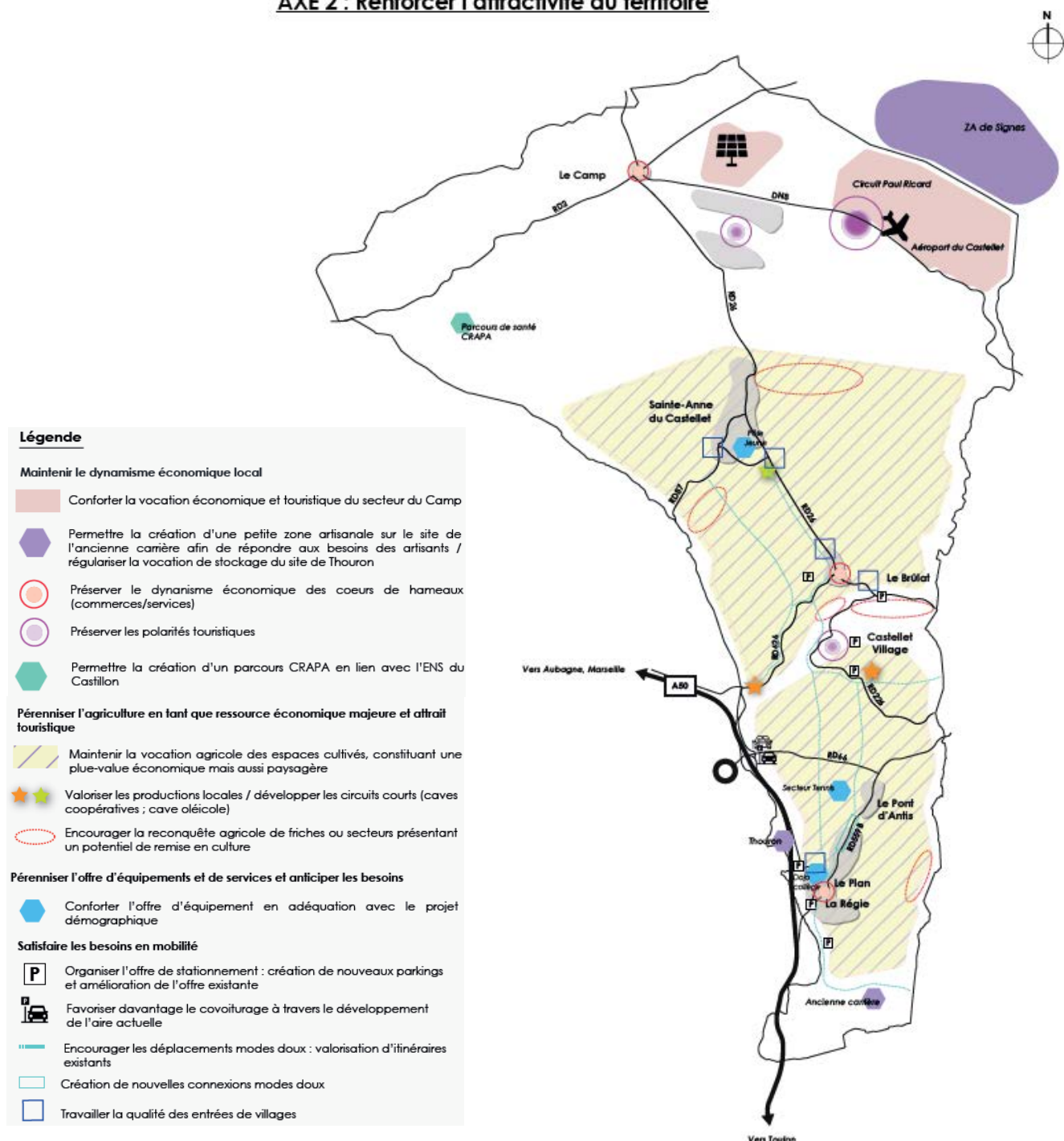
- Préserver l'authenticité du cadre de vie
- Promouvoir une croissance démographique raisonnée et équilibrée en adéquation avec l'identité communale
- Poursuivre la diversification du parc de logements afin d'assurer un parcours résidentiel
- Renforcer la structure des hameaux tout en limitant la consommation foncière



L'axe 2 comprend les orientations suivantes :

- Maintenir le dynamisme économique local ;
- Pérenniser l'agriculture en tant que ressource économique majeure et attrait touristique;
- Pérenniser l'offre d'équipements et de services et anticiper les besoins ;
- Satisfaire les besoins en mobilité.

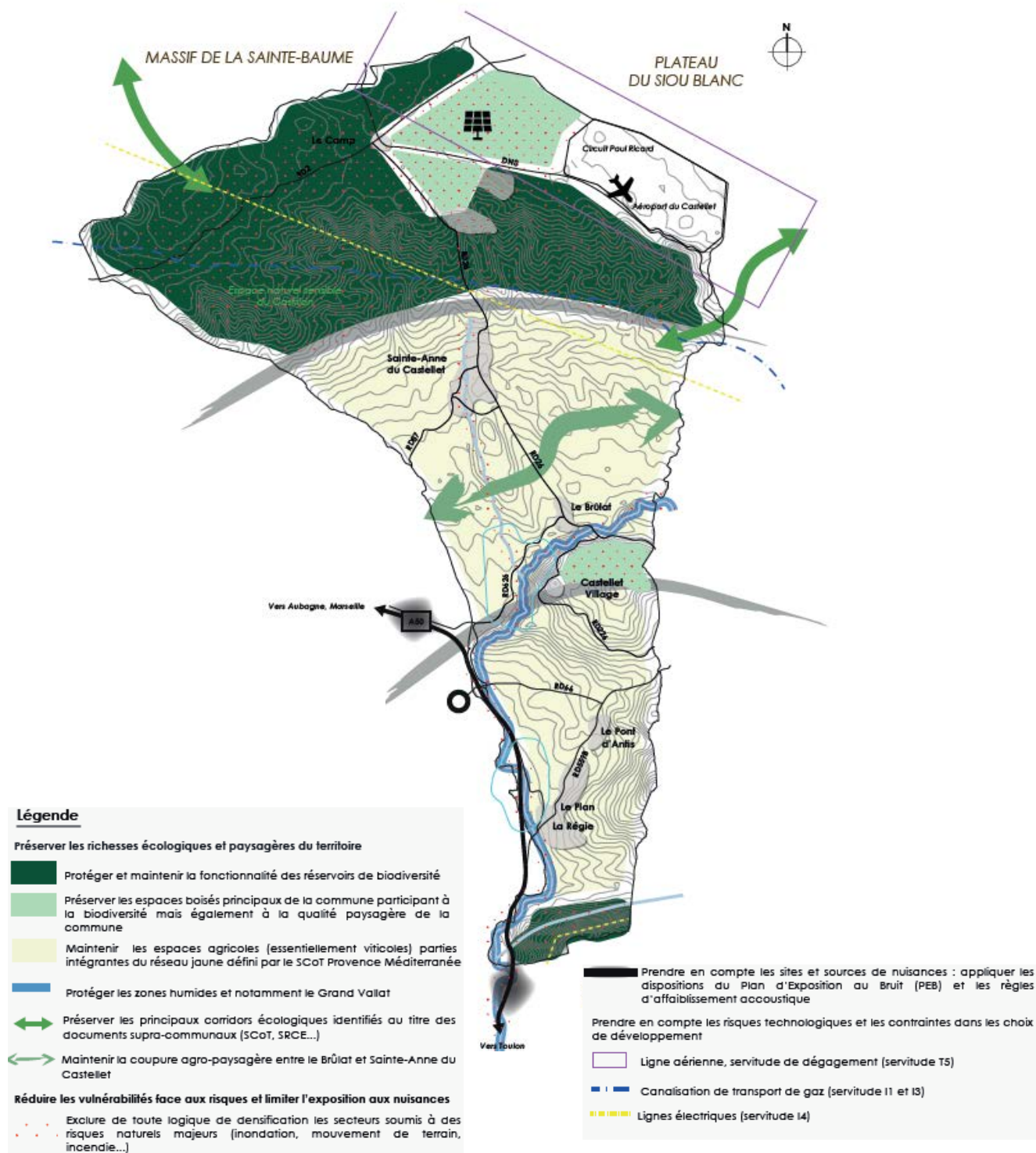
AXE 2 : Renforcer l'attractivité du territoire



Enfin l'axe 3 vise à :

- Préserver les richesses écologiques et paysagères du territoire ;
- Réduire la vulnérabilité face aux risques et limiter l'exposition aux nuisances ;
- Gérer durablement les ressources et maîtriser les énergies ;

AXE 3 : Concevoir un développement respectueux de l'environnement



2. Règlement graphique et principales règles retenues

Afin de répondre aux orientations du PADD, et afin de tenir compte :

- Des caractéristiques bâties ;
 - Des enjeux environnementaux
 - Des enjeux paysagers ;
 - Des enjeux agricoles ;
 - Des prescriptions du SCoT en matière de développement économique et résidentiel ;
- le zonage suivant a été retenu :

Zones à vocation d'habitat : 

Le PLU distingue les zones urbanisées dites « U », correspondant à des secteurs déjà bâtis mais présentant des potentiels de densification (comblement des dents creuses, divisions parcellaires potentielles, secteurs de renouvellement urbain...) et les zones à urbaniser dites « AU » correspondant aux secteurs situés en extension de l'enveloppe bâtie.

Zone	Secteur	Sous-Secteur	Présentation	Principales règles associées
U	UA		Zone urbanisée correspondant au village perché du Castellet marquée par des enjeux patrimoniaux et architecturaux	Implantation à l'alignement et sur une des limites séparatives qui aboutit à la rue ; effet rue à rechercher ; hauteur limitée à 9 mètres ou R+2 ; stationnement non réglementé.
		UAe	Sous-secteur correspondant « au jardin du oui » autorisant uniquement les constructions et aménagements d'équipements d'intérêt général - projet de théâtre de verdure ; sanitaires...	Toute nouvelle construction interdite à l'exception des aménagements et constructions à vocation d'équipements (type : bloc sanitaire ; théâtre de verdure...etc.)
	UB		Zone urbanisée correspondant aux cœurs des hameaux principaux (Le Plan, Ste Anne, Le Brûlat et Le Plan). Tissu marqué par une certaine densité ; une implantation en ordre continu ou semi-continu et par une mixité fonctionnelle	Implantation à l'alignement et sur une des limites séparatives qui aboutit à la rue ; hauteur limitée à 9 mètres ou R+2 ; mixité fonctionnelle recherchée ; stationnement réglementé CES non réglementé.
		UB*	Sous-secteur correspondant à l'entrée Est du hameau du Brûlat à l'intérieur duquel une hauteur moindre (R+1) est autorisée	Même que la règle UB à l'exception de la hauteur - limitée à 7 mètres ou R+1
	UC		zone urbanisée correspondant aux extensions plus ou moins récentes à vocation principale d'habitation. Il s'agit du tissu bâti situé dans la continuité des hameaux principaux (Ste Anne ; Le Brulat ; Le Village ; Le Pont d'Antis/Le Plan).	Recul obligatoire de 5 mètres vis à vis des voies et de 4 mètres vis à vis des limites séparatives - possibilité d'implantation en limites dans des conditions spécifiques - hauteur limitée à 7 mètres ou R+1 ; stationnement réglementé ; CES limité à 30%
		UC1	Sous-secteur correspondant à certains secteurs du hameau du Plan pour lesquels une hauteur supérieure est autorisée	Idem à la zone UC mais hauteur possible jusqu'à 9 mètres ou R+2
		UC1*	Sous-secteur correspondant à un secteur situé sur le hameau de Ste Anne pour lequel des règles de hauteur et d'implantation spécifiques sont autorisées.	Idem à la zone UC mais hauteur possible jusqu'à 9 mètres ou R+2 et implantation possible à l'alignement des voies et emprises publiques. Ce secteur fait également l'objet d'une servitude de mixité sociale (programme 100% social)
		UC2	sous-secteur correspondant à une partie de l'opération Terra Uva (hameau du Plan) pour lequel une mixité fonctionnelle est autorisée ainsi qu'une hauteur plus importante	Idem à la zone UC mais hauteur possible jusqu'à 12 mètres (R+3) et mixité fonctionnelle plus large autorisée.

Zone	Secteur	Sous-Secteur	Présentation	Principales règles associées
AU	1AUB		Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat dont les formes urbaines et la densité doivent se rapprocher de l'esprit «cœurs de hameaux». La zone 1AUB correspondant à un secteur d'extension située en entrée sud-ouest du hameau du Brûlat. Elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).	Le règlement de la zone 1AUB est calqué sur celui de la zone UB. Il s'agit de poursuivre le principe des cœurs de hameaux. La hauteur est limitée à R+2 ; l'implantation à l'alignement est recherchée et une mixité fonctionnelle est autorisée.
	1AUC		Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat dont les formes urbaines et la densité s'apparentent davantage à la zone UC. Une densification est toutefois recherchée au regard des exigences réglementaires et des objectifs définis dans les documents supra-communaux (SCoT notamment). Elle correspond aux principaux secteurs d'extension des hameaux principaux (Sainte-Anne ; Le Brûlat et le Plan). Elle fait l'objet de plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).	Le règlement de la zone 1AUC est calqué sur celui de la zone UC : recul de 5 mètres vis à vis de la voie et de 4 mètres vis à vis des limites (mais possibilité d'implantation en limites dans des cas précis) ; hauteur limitée à 7 mètres ou R+1 ; vocation principale de la zone liée à l'habitat ; CES fixé à 0,30 et mise en place d'un pourcentage d'espaces verts (30%).
	2AU		Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat «fermée». Il s'agit d'une réserve foncière dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une évolution du PLU (modification ou révision) ainsi qu'à la desserte du secteur par les réseaux et à une évolution du Plan de prévention du risque incendie (PPRIF). Elle correspond à un secteur d'extension du Camp actuellement concerné par la zone rouge (inconstructible) du PPRIF.	Zone sans règlement

Zones à vocation économique :



De la même façon que pour la vocation résidentielle, le PLU distingue des zones U correspondant aux secteurs économiques existants et constitués et des zones AU, de développement à moyen et long termes.

Zone	Secteur	Sous-Secteur	Présentation	Principales règles associées
U	UD		Zone urbanisée à vocation d'activités correspondant au plateau du Camp (circuit automobile ; aérodrome ; complexes hôteliers et activités annexes en lien avec le circuit)	Les règles d'implantation vis-à-vis à des voies et emprises publiques (recul de 10 mètres sauf axes à grandes circulations spécifiques) et des limites séparatives (recul de 4 mètres) ou encore les règles d'emprise au sol (10% de la surface du terrain) et de hauteur (13 mètres) sont identiques au règlement du PLU actuel.
		UDp	Sous-secteur de la zone UD correspondant au parc photovoltaïque.	Règlement autorisant uniquement l'installation de panneaux photovoltaïques
AU	2AUD		Zone à urbaniser à vocation d'activités «fermée». A l'instar de la zone 2AU, ce secteur n'est pas desservi par les réseaux et est, pour l'instant, situé en zone rouge du PPRIF. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une évolution du PLU (modification ou révision) ainsi qu'à une évolution du PPRIF.	Zone sans règlement

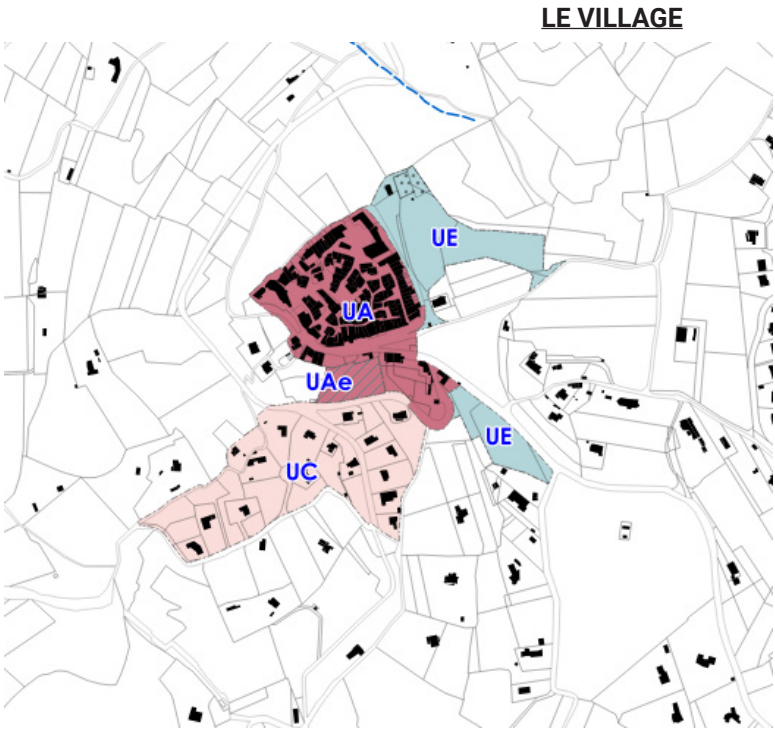
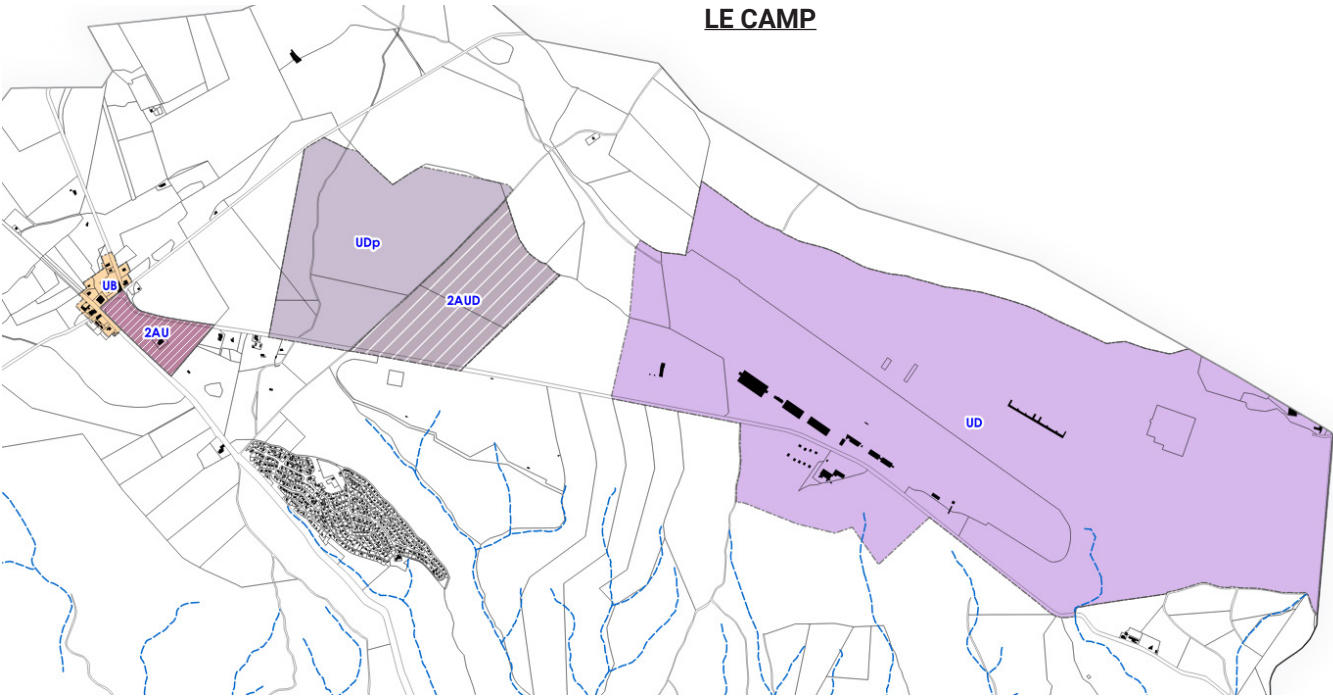
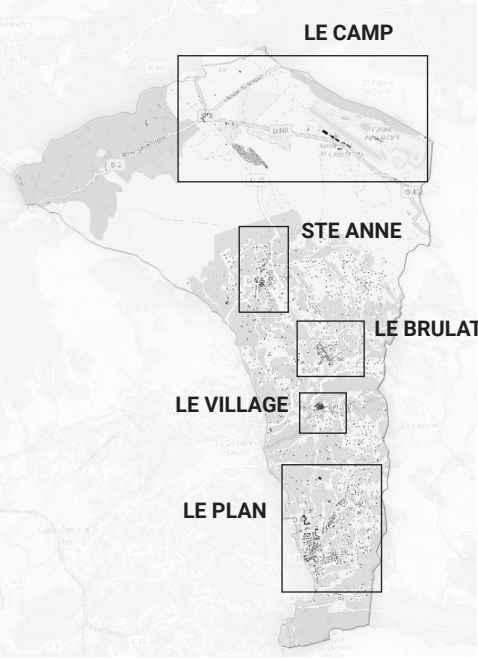
Zones à vocation d'équipements :

Les principaux secteurs d'équipements ou de stationnement de la commune font l'objet d'un classement en zone U «équipements» : UE.

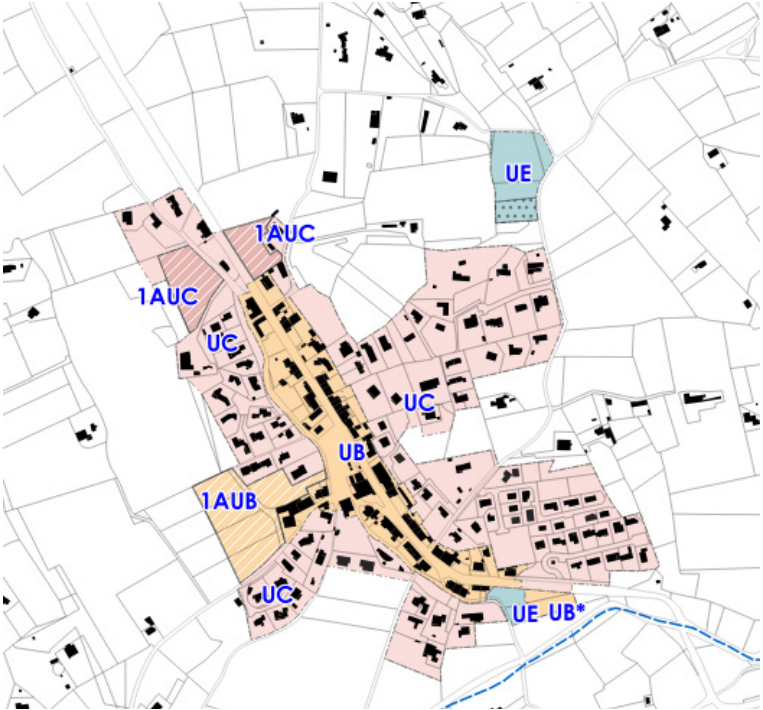
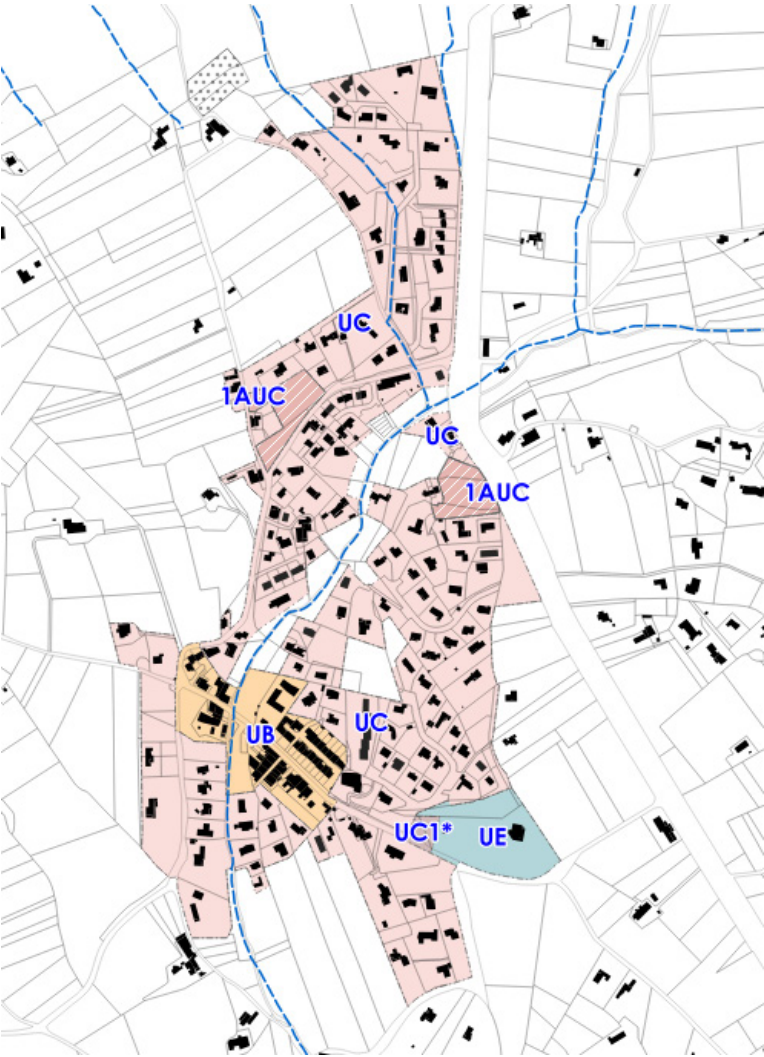
Zone	Secteur	Sous-Secteur	Présentation	Principales règles associées
U	UE	Zone urbanisée à vocation d'équipements/stationnement		Règle souple afin de s'adapter aux projets éventuels ; ces derniers étant de maîtrise publique.

La zone UE comprend un sous-secteur UEr correspondant aux secteurs concernés par le périmètre de protection « rapproché » du captage d'eau potable.

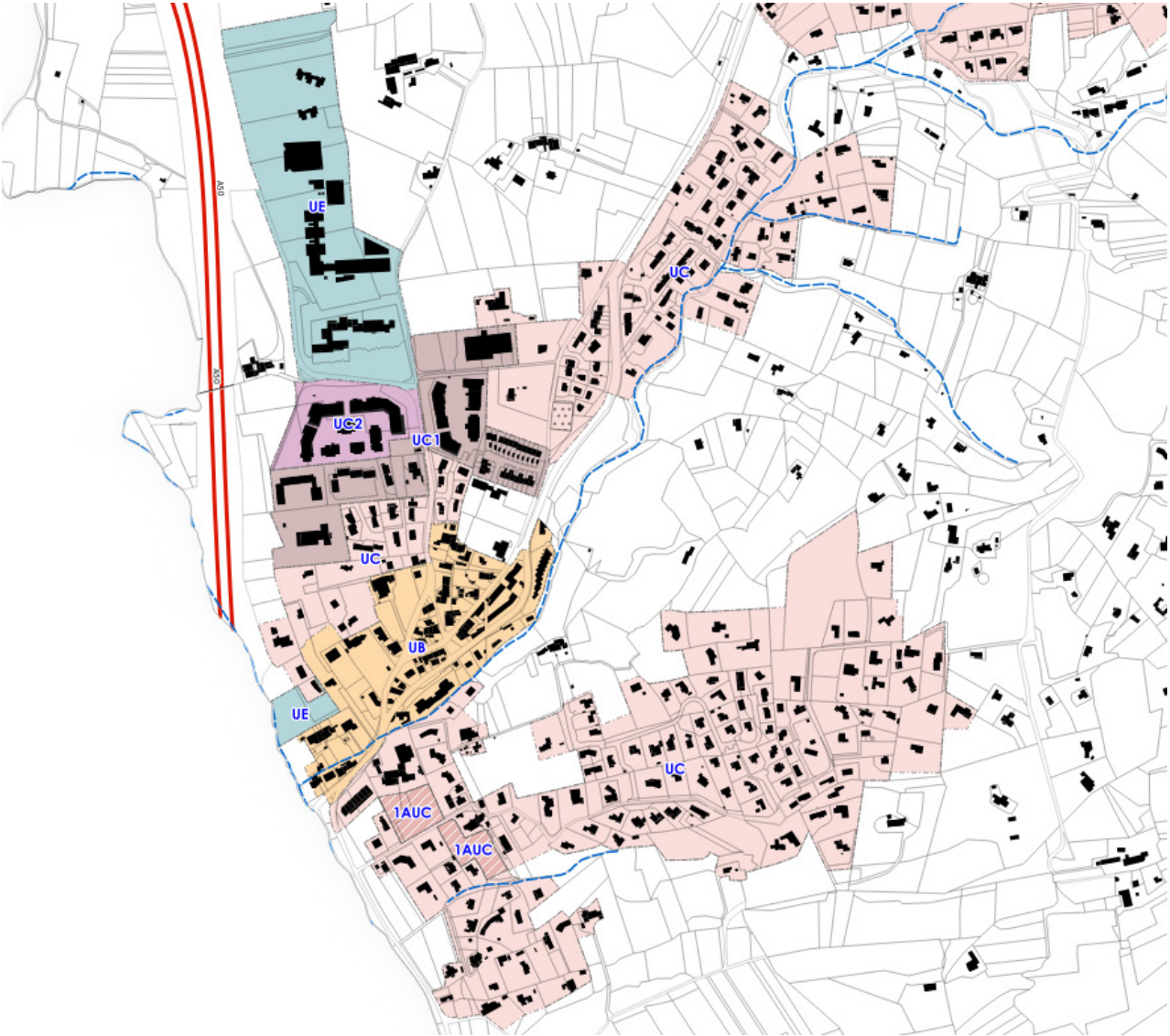
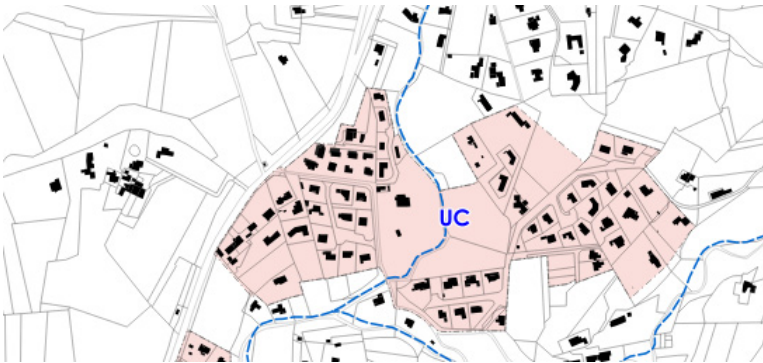
SYNTHÈSE DES ZONES U ET AU DU PROJET DE PLU



SAINTE ANNE



LE PONT D'ANTIS



Synthèse des surfaces U et AU

Zones	Secteurs	Présentation	Superficie
U habitat	UA	village médiéval du Castellet	3,3 ha
	UAe	sous-secteur - "jardin du oui"	0,3 ha
	UB	cœurs des hameaux historiques	15,8 ha
	UB*	sous-secteur - entrée sud du Brûlat	0,2 ha
	UC	extension pavillonnaire	91,5 ha
	UC1	sous-secteur avec hauteur plus importante	4,8 ha
	UC1*	sous-secteur spécifique sur le hameau de Ste Anne	0,1 ha
	UC2	sous-secteur spécifique correspondant à l'opération Terra Uva	2 ha
U économie	UD	secteurs à vocation économique (plateau du Camp)	243,4 ha
	UDp	parc photovoltaïque	41,5 ha
U équipement	UE/ UEr	principaux secteurs d'équipements	13,9 ha
Total zones U			417 ha
2AU habitat	1AUB	secteur de développement en extension - hameau du Brûlat (entrée sud-ouest)	1,2 ha
	1AUC	secteurs de développement en extension sur les hameaux de Ste Anne, Le Brûlat, Le Pont d'Antis et le Plan	2,5 ha
	2AU	réserve foncière - Le Camp	5,5 ha
2AU économie	2AUD	réserve foncière - Le Camp	21,9 ha
Total zones AU			31 ha
Total zones U et AU			448 ha

Les zones U et AU représentent 448 ha, soit 10% du territoire communal.

Zones agricoles

Le projet de PLU distingue trois grandes catégories de zones agricoles :

Zone	Secteur	Sous-Secteur	Présentation	Principales règles associées
A	A		Elle 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. La zone A autorise les constructions à vocation agricole. Elle comprend également des constructions isolées existantes à vocation d'habitat pour lesquelles des évolutions et adaptations du bâti sont autorisées sous conditions (extensions/annexes).	Constructions à vocation d'agricole autorisées ; possibilités d'évolutions des habitations existantes (extensions/annexes) ; hauteur limitée à 7 mètres ou R+1 (et jusqu'à 9 mètres pour les bâtiments agricoles) ; recul de 5 mètres par rapport aux voies (sauf cas particuliers) et de 10 mètres vis à vis des limites séparatives. Des règles d'implantation spécifiques sont autorisées pour les annexes. Une évolution des habitations existantes est autorisée : - extension : elle est possible sur des habitations présentant une surface de plancher au moins égale à 40 m ² ; l'extension doit être inférieure ou égale à 50 m ² de surface de plancher ; la totalité de la surface de plancher (existant + extension) ne doit pas dépasser 250 m ² . - annexes : elles sont autorisées sous réserve d'être implantées dans un rayon de 20 mètres par rapport au bâtiment principal. Elles doivent être inférieures ou égales à 20 m ² d'emprise au sol ; la superficie totale et cumulée des annexes ne doit pas excéder pas 40 m ² d'emprise au sol.
	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. A l'instar de la zone A, la zone AP comprend également des constructions isolées existantes à vocation d'habitat pour lesquelles des évolutions et adaptations du bâti sont autorisées sous conditions (extensions/annexes).	Constructions à vocation agricole autorisées mais longueur des bâtiments limitée à 30 mètres ; aires de stockage interdites à l'extérieur (elles doivent être intégrées dans le bâti) ; les volumes ou ensemble de volumes devant tendre à accompagner les lignes générales du paysage ; pierre sèche à privilégier pour les murets et éléments décoratifs ; volets en bois ou en aluminium à privilégier... murs de soutènement à traiter avec le même soin que le reste des constructions ; ils doivent être agrémentés de plantations grimpantes ou de haies afin de les intégrer dans le paysage environnant.
	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. Seule une évolution strictement encadrée des constructions d'habitation existantes est autorisée.	Toute nouvelle construction est interdite. Seule une évolution des habitations existantes est autorisée (extensions et annexes).
		AS*	Sous-secteur de la zone AS co correspondant au secteur du Camp pour lequel un assouplissement des règles est permis compte-tenu de l'éloignement du hameau aux principales exploitations existantes. Aussi, il est autorisé, dans ce secteur, les bâtiments liés au pastoralisme et au stockage de matériels indispensables à l'accueil de nouvelles activités agricoles ou au développement d'une exploitation. L'évolution des constructions d'habitations existantes est également autorisée comme dans l'ensemble des zones A.	Seuls les bâtiments liés aux activités de pastoralisme et les bâtiments de stockage de matériels agricoles indispensables à l'installation de nouvelles activités agricoles (nouvelles exploitations ou développement d'une exploitation existante) sont autorisés. L'évolution des habitations existantes est également permise (extensions et annexes).

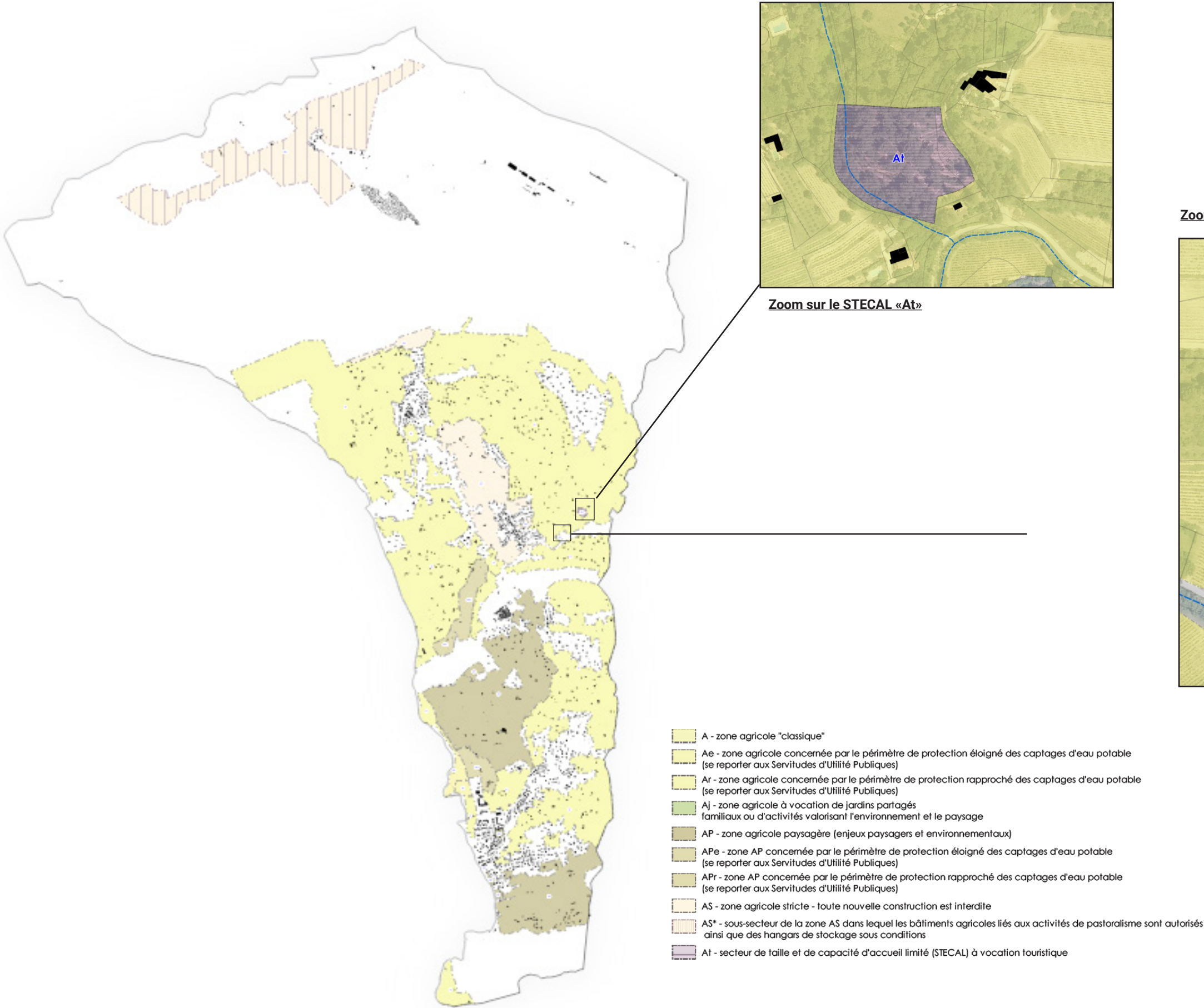
Les zones agricoles sont concernées par des périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable. Aussi, des indices «r» et «e» sont ajoutées sur certaines zones (ex : APe ; APr...Etc) afin d'indiquer que ces zones sont concernées par le périmètre de protection «rapproché» (r) ou «éloigné» (e).

Au-delà de ces trois catégories de zones agricoles correspondant aux principaux secteurs exploités ou présentant un potentiel d'exploitation, le règlement graphique délimite des sous-secteurs ou des STECAL* (secteurs de taille et de capacité d'accueil limité) autorisant des constructibilités spécifiques.

Zone	Secteur	Sous-Secteur	Présentation	Principales règles associées
A		Aj	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. Il correspond à un secteur situé sur le hameau du Brûlat (Les Faremberts).	A condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, sont autorisés: - Les constructions en lien avec les activités de cette zone sous réserve qu'elles n'excèdent pas 5% d'emprise au sol par unité foncière.
		At	La zone At correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) autorisant des constructions à vocation touristique (slow tourisme). Il correspond également à un secteur situé sur le secteur du Brûlat (vallée du silence).	A condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, sont autorisés: - La construction d'un hangar agricole destiné au stockage du matériel d'une emprise au sol maximale de 50 m² ; - La construction d'un hangar à compost d'une emprise au sol maximale de 20 m² ; - La construction d'une salle d'accueil et de formation d'une emprise au sol maximale de 100 m² ; - L'accueil de 5 unités d'hébergement comprises entre 25 et 60 m² d'emprise au sol

* STECAL : secteurs de taille et de capacité d'accueil limité - secteurs délimités au sein des zones inconstructibles des PLU (zones A et N) et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire conformément à l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme.

SYNTHÈSE DES ZONES AGRICOLES DU PROJET DE PLU



Zones naturelles

Le projet de PLU distingue deux grandes catégories de zones agricoles :

Zone	Secteur	Sous-Secteur	Présentation	Principales règles associées
N	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. Elle inclut des zones d'habitations dispersées qui n'ont pas vocation à être étendues. Cependant, des évolutions et adaptations du bâti sont autorisées sous conditions (extensions/annexes) selon les mêmes règles que celles définies pour la zone A.	Seules les exploitations forestières ; les installations, constructions ou ouvrages techniques ; la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans conformément à la réglementation en vigueur et dans le respect des préconisations concernant les zones à risques ou encore la restauration/reconstruction de cabanons de vignes sont autorisés. Les évolutions des habitations existantes autorisées en zone A sont également permises en zone N.
	Nco		La zone Nco 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.	Toute nouvelle construction est interdite dans cette zone à l'exception des installations, constructions ou ouvrages techniques ne pouvant être implantés ailleurs.

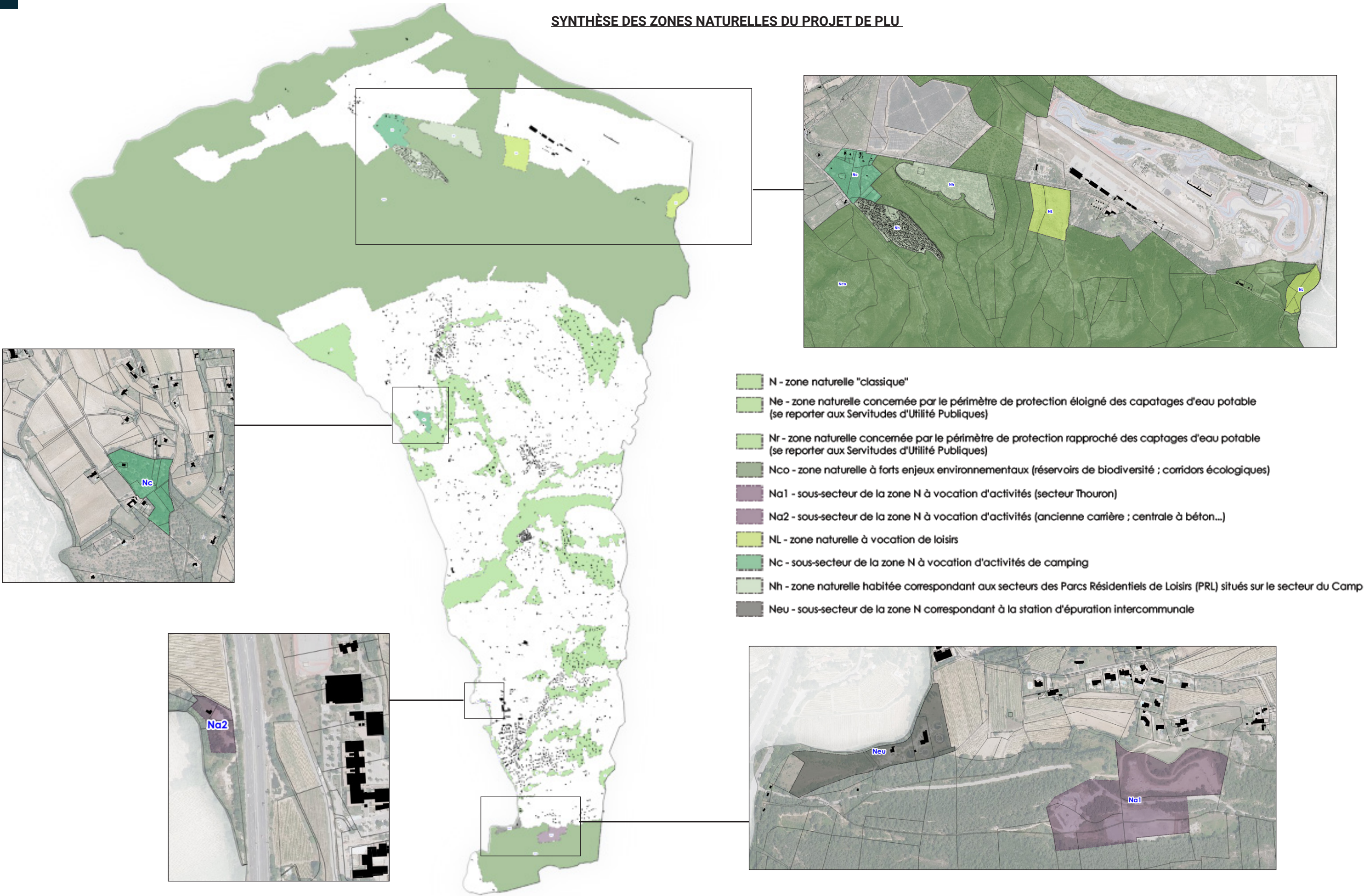
A l'instar des zones agricoles (A), les zones naturelles sont concernées par des périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable. Aussi, des indices «r» et «e» sont ajoutées sur certaines zones (ex : Ne ; Nr...) afin d'indiquer que ces zones sont concernées par le périmètre de protection «rapproché» (r) ou «éloigné» (e).

Tout comme en zones agricoles, les zones naturelles comprennent également des sous-secteurs ou STECAL :

Zone	Secteur	Sous-Secteur	Présentation	Principales règles associées
N		Na1	La zone Na1 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 (centrale à béton notamment) ainsi qu'au site de l'ancienne carrière.	Sont autorisés : les carrières, ballastières, gravières et dépôts de matériaux; les installations fixes ou mobiles strictement nécessaires ou liées à l'exploitation des carrières, aux stockages d'inertes et aux activités de tri ; les dépôts de matériaux du BTP ou encore les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
		Na2	La zone Na2 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» (bâtiments techniques municipaux).	Sont autorisés : l'extension des constructions existantes ; les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés.

Zone	Secteur	Sous-Secteur	Présentation	Principales règles associées
N		NL	La zone NL correspond à un sous-secteur de la zone N destiné à l'accueil d'activités de loisirs de plein air liés à la nature. Elle correspond à deux secteurs : le site d'accrobranche existant sur le plateau du Camp ainsi qu'à une zone située en continuité des complexes hôteliers sur laquelle un projet de golf est envisagé.	Sont autorisés : les activités de loisirs de plein air et les équipements d'intérêt collectif et services publics. La hauteur est plafonnée à 4 mètres.
		Nc	La zone Nc correspond aux secteurs à vocations de camping (secteur du Camp; chemin de l'Estagnol).	Sont autorisés : les aires de jeux et de sports ;l'hébergement hôtelier et touristique selon la réglementation propre au camping
		Neu	La zone Neu correspond à la station d'épuration située chemin des Baumes.	Sont autorisés uniquement les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés.
		Nh	La zone Nh correspond aux parcs résidentiels de loisirs (PRL)du secteur du Camp.	Sont autorisés uniquement les constructions et aménagements autorisées dans le cadre de la législation d'un Parc Résidentiel de Loisirs (PRL)

SYNTHÈSE DES ZONES NATURELLES DU PROJET DE PLU



Synthèse des surfaces A et N

Zones	Secteurs	Présentation	Superficie
A	A	zone agricole "classique"	1091,5 ha
	AP	zone agricole à enjeux paysagers	301,7 ha
	AS	zone agricole à enjeux paysagers et environnementaux forts	93,4 ha
	AS*	sous-secteur de la zone AS correspondant au Camp	183,5 ha
	Aj	sous-secteur à vocation de jardins familiaux/partagés ou d'activités valorisant l'Environnement	0,4 ha
	At	STECAL à vocation de tourisme	1 ha
Total zones A			1 671,5 ha
N	N	zone naturelle "classique"	367,3 ha
	Nco	zone naturelle à forts enjeux environnementaux	1 934,8 ha
	Na1	STECAL correspondant aux activités existantes chemin des Baumes	5,7 ha
	Na2	STECAL correspondant au bâtiment technique de Thouron	0,3 ha
	NL	sous-secteur à vocation de loisirs	21,1 ha
	Nc	sous-secteur à vocation de camping	19,3 ha
	Neu	sous-secteur correspondant à la station d'épuration (STEP)	2,6 ha
	Nh	sous-secteur correspondant aux PRL - hameau du Camp	35,8 ha
Total zones N			2 387 ha
Total zones A et N			4 058,5 ha

Les zones A et N représentent 4 058,5 ha, soit 90 % du territoire communal.

Outre un découpage du territoire en 4 grandes catégories (U, AU, A et N), le règlement graphique fait également apparaître des « trames » qui se superposent aux zones. Ces dernières constituent soit des prescriptions réglementaires, soit des informations.

Parmi les trames à valeurs réglementaires, on distingue :

• Les servitudes de mixité sociale

Conformément à l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme, "Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale."

Elles sont identifiées au règlement graphique par le tramé suivant :



Le tableau ci-dessous récapitule les secteurs concernés par une servitude de mixité sociale :

Hameaux	Zone/secteur	Zonage PLU	Total logements	Dont logements sociaux	% de logements sociaux exigé
LE CAMP	OAP n°1	zone 2AU	95 logements	48 logements	50%
STE ANNE	OAP n°2	zone 1AUC	14 logements	7 logements	50%
	OAP n°3	zone 1AUC	8 logements	4 logements	50%
	OAP n°4	zone UB	8 logements	4 logements	50%
	OAP n°5	zone UB	25 logements	13 logements	50%
	"salle des fêtes"	zone UC1*	20 logements	20 logements	100%
LE BRÛLAT	OAP n°6	zone 1AUC	11 logements	6 logements	50%
	OAP n°8	zone 1AUB	36 logements	18 logements	50%
LE PONT D'ANTIS	OAP n°9	zone UC	6 logements	3 logements	50%
LE PLAN	OAP n°11	zone UC1	35 logements	18 logements	50%
	OAP n°12	zone UB	25 logements	13 logements	50%
	OAP n°13A et n°13B	zones 1AUC	13 logements	7 logements	50%
Total logements sociaux encadrés par une servitude de mixité sociale				161 logements	

• Les linéaires commerciaux

Conformément à l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, "Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif."

En compatibilité avec les orientations du PADD, le règlement graphique identifie certains linéaires commerciaux à préserver via le tramé suivant : ■

Les linéaires identifiés correspondent aux commerces suivants :

Hameau du Camp



"épicerie" et restaurant



Restaurant

■ Linéaires commerciaux préservés (L151-16 du CU)

Hameau de Ste Anne

Le hameau de Ste Anne ne comprend pas de commerces et services de proximité structurants nécessitant une protection.

Hameau du Brûlat



restaurant

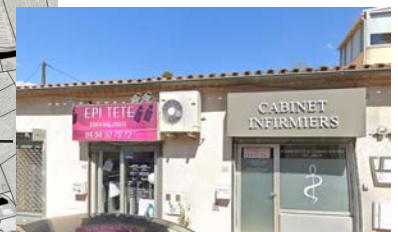


boulangerie

services



hôtel/
restaurant



bar-tabac



■ Linéaires commerciaux préservés (L151-16 du CU)

Hameau du Plan



commerces/services
de Terra Uva



Epicierie



Bar-restaurant



Pharmacie

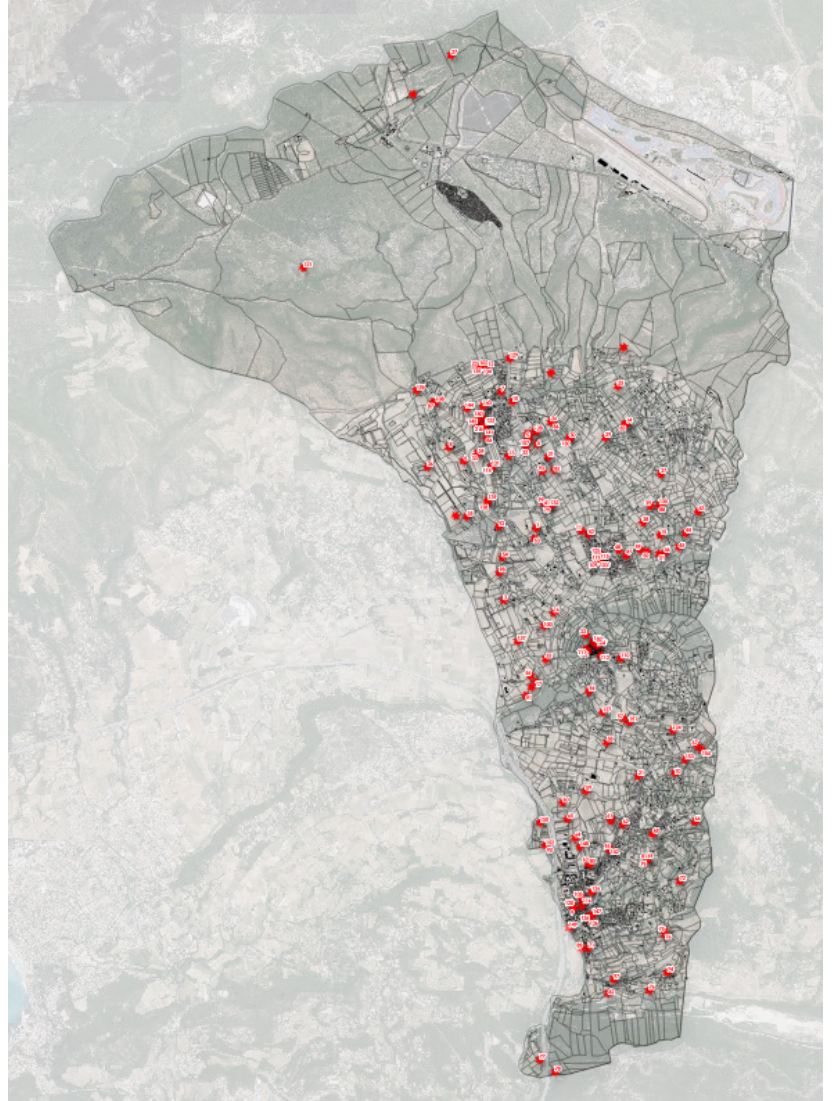
— Linéaires commerciaux préservés (L151-16 du CU)

• La protection du patrimoine bâti et paysager

Conformément à l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, "Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration."

La commune du Castellet est marquée par une richesse architecturale et paysagère. Le diagnostic a souligné la présence de nombreux éléments dits "du petit patrimoine" qui participent à la qualité du cadre de vie et à l'identité communale. Le PLU actuellement en vigueur identifiait déjà des éléments bâtis (bastides, oratoires, cochonniers, aires à blé...) à préserver. En compatibilité avec les orientations du projet communal (action 4 de l'orientation 1 "compléter et mettre à jour l'inventaire du patrimoine communal défini dans le PLU initial") **152 éléments bâtis et paysagers ont été identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.**

Ces derniers sont identifiés au règlement graphique par le tramé suivant :



Au-delà de ces éléments ponctuels, le règlement graphique identifie également des espaces paysagers à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Ces secteurs correspondent à des espaces boisés ou naturels constituant des poumons verts au sein ou à proximité des enveloppes bâties.

Ils sont identifiés par le tramé suivant :

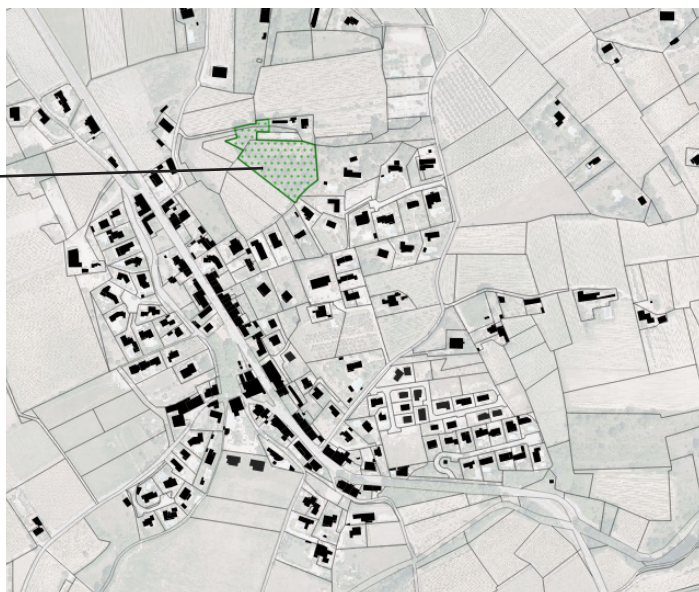


Ont été identifiés les secteurs suivants :

- Village du Castellet : jardins privés/parcs boisés situés au Sud du vieux-village et boisements situés à proximité du parking de La Ferrage



Le Brûlat : massif boisé du chemin de la Suffrène



Ste Anne : massif boisé (secteur lotissement "Champfleuri") et jardins/boisements situés le long de la RD26.



• La protection de la Trame Verte et Bleue

Au-delà des éléments bâtis et paysagers participant à la qualité du cadre de vie et à l'identité communale, le règlement graphique peut identifier et protéger les éléments participant à la préservation de la Trame Verte et Bleue.

Afin de préserver les composantes de la Trame Verte et Bleue identifiée dans le diagnostic et en compatibilité avec les orientations du PADD ("préserver les richesses écologiques et paysagères du territoire" - orientation 1 de l'axe 3), le règlement graphique identifie :

- Trame Verte :

Les boisements à préserver. 3 types de préservation sont mises en place :

- les *Espaces Boisés Classés (EBC)* : protection la plus forte permise par l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme destinée à interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol.

"Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements."

Les EBC correspondent, sur la commune du Castellet, aux principaux ensembles boisés répondant à des objectifs pluriels :

- préservation du paysage (cadre de vie/ caractéristique identitaire de certains secteurs) ;
- protection des réservoirs de biodiversité ;
- prise en compte des risques de ruissellement et d'érosion.

Ils sont identifiés par le tramé suivant :



- les *Espaces verts à protéger (EVP)* : protection plus souple introduite par l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme qui permet d'identifier et protéger des boisements tout en permettant des coupes et abattages pour des raisons sanitaires ou techniques sous réserve de compensation.

Ils sont identifiés par le tramé suivant :

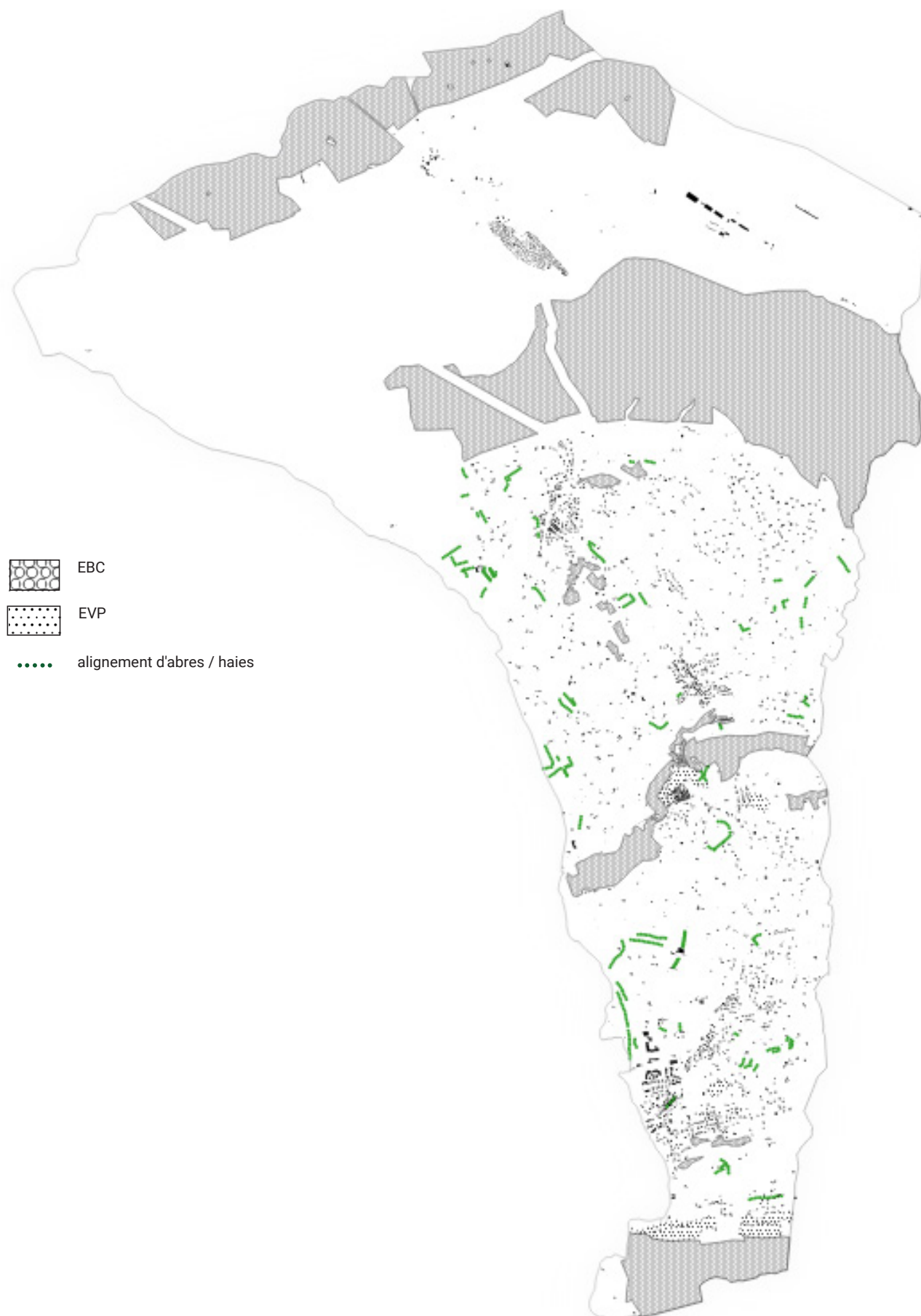


Les EVP correspondent, sur la commune du Castellet aux secteurs boisés hors enveloppe bâtie à préserver pour lesquels une souplesse est permise : abords du village perché (permettre abattage et entretien dans un objectif de prise en compte du risque incendie) ; partie basse du Massif du Gros Cerveau situé à proximité des activités existantes du chemin des Baumes ; quelques boisements ponctuels (vallon du Canadeau ; secteur des Puechs ; boisements à proximité des PRL....).

- les *alignements d'arbres ou haies* : ils correspondent soit aux alignements situés au sein des enveloppes bâties (exemple : alignement de plantanes) ; soit aux haies situées au sein des espaces agricoles.

Ils sont identifiés par le tramé suivant :

Synthèse de la protection des composantes de la Trame Verte



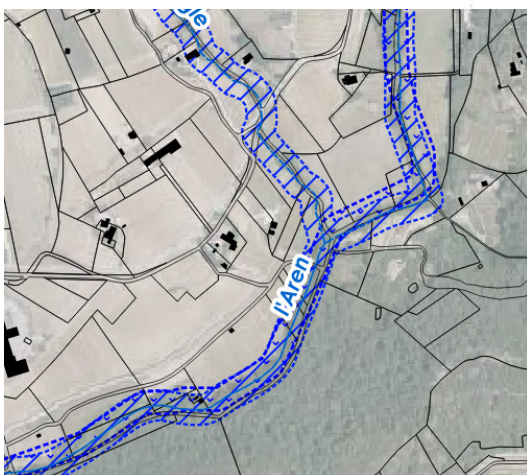
- Trame Bleue :

Au-delà de la trame verte, le PLU préserve également les composantes de la Trame Bleue. Ont été identifiés:

- *Les zones humides* à maintenir. Il s'agit des zones humides identifiées à l'inventaire départemental.
- *Les abords des cours (ripisylves)* à préserver. Pour ce faire, une zone tampon de 20 mètres a été délimitée. A l'intérieur de cette bande, le règlement interdit tout aménagement, sous-sol et saillis compris, y compris les clôtures, à l'exception des ouvrages et installations destinés à : l'entretien préventif et écologique de ces zones, la stabilisation et la restauration des berges, la protection contre les risques d'inondation, sans créer d'aggravation par ailleurs, le franchissement par des voies et leurs réseaux associés, la protection des milieux aquatiques, notamment l'aménagement des seuils pour le rétablissement de la continuité piscicole et sédimentaire, la protection et la défense contre les incendies, les cheminements doux (sentiers piétons, ...), ou encore l'information (chemin piéton, bornes, panneaux, ...). Ces aménagements devront par ailleurs assurer les continuités hydrauliques et écologiques, terrestres et aquatiques.

Synthèse de la protection des composantes de la Trame Bleue

Zoom sur les protections mises en place



abords des cours d'eau (zone tampon)



zones humides



• La prise en compte des risques

La commune du Castellet est concerné par la présence de nombreux risques naturels :

- inondation - présence d'un Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi)
- incendie / feux de forêt - présence d'un Plan de Prévention du Risque Feux de forêt (PPRIF)
- retrait-gonflement des argiles
- mouvements de terrain
- risque de ruissellement ...etc. (se reporter à la partie 1 du rapport de présentation - diagnostic communal)

La présence de ces risques contraints fortement le développement communal. Plus de 55% du territoire communal est concerné par des zones rouges du PPRi ou du PPRIF (2562 ha).

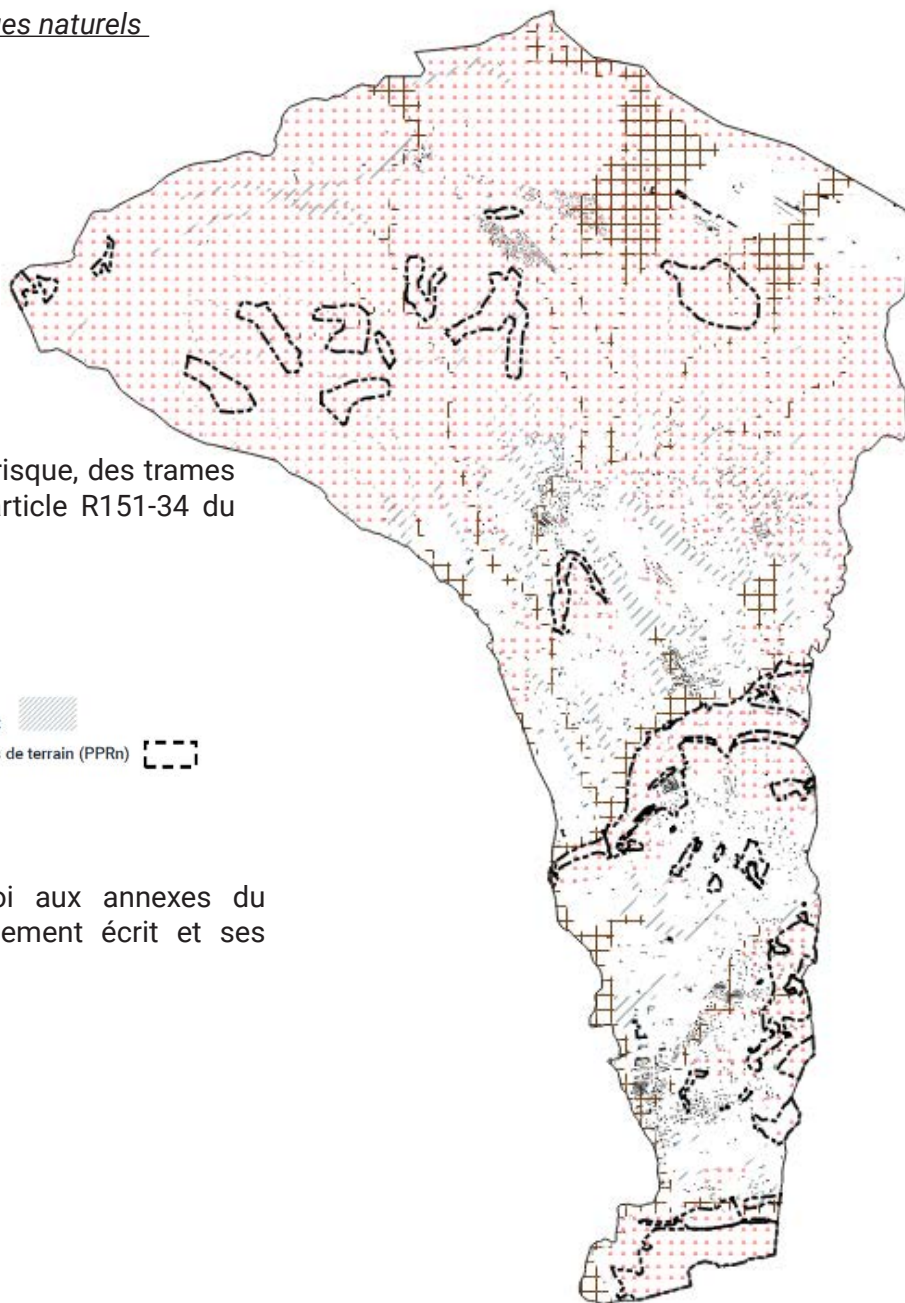
Plusieurs secteurs sont inconstructibles ou constructibles sous conditions selon les documents réglementaires rattachés au risque naturel (PPRi, PPRIF...etc.).

Prise en compte des risques naturels

Afin d'indiquer ces secteurs à risque, des trames ont été définies au titre de l'article R151-34 du Code de l'Urbanisme.

- | | |
|--|---|
| Secteurs concernés par le PPRIF |  |
| Secteurs concernés par le PPRi |  |
| Secteurs concernés par le risque de ruissellement |  |
| Secteurs concernés par le risque de mouvements de terrain (PPRn) |  |

Ces dernières font un renvoi aux annexes du PLU mais également au règlement écrit et ses dispositions générales.



• Les emplacements réservés (ER)

Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme,

"Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier."

N° ER	Objet	Largeur (en cas d'ER relatif aux voies)	Bénéficiaire
1	Elargissement/aménagement chemin des Baumes	6 mètres	COMMUNE
2	Création/ élargissement chemin d'accès à la station d'épuration	6 mètres	COMMUNE
3	Elargissement CR 304 Chemin de Canadeau	6 mètres	COMMUNE
4	Elargissement CR 305 Chemin de la Régie	6 mètres	COMMUNE
5	Elargissement Chemin Cadeyrenque	6 mètres	COMMUNE
6	Elargissement CR 307 Chemin du Cas	6 mètres	COMMUNE
7	Elargissement CR 309 Chemin des Fanges	6 mètres	COMMUNE
8	Elargissement CR 310 Chemin des Tennis	6 mètres	COMMUNE
9	Elargissement CR 319 Chemin de Caday (en partiel)	6 mètres	COMMUNE
10	Elargissement CR 320 Chemin du Moulin	6 mètres	COMMUNE
11	Elargissement CR 322 Chemin de la Chapelle	6 mètres	COMMUNE
12	Elargissement CR 323 Chemin du Matelas	6 mètres	COMMUNE
13	Elargissement CR 325 Chemin de la Ferrage	8 mètres	COMMUNE
14	Elargissement CR 326 Chemin des Puechs	6 mètres	COMMUNE
15	Elargissement CR 327 Chemin du Cros du Loup	8 mètres	COMMUNE
16	Elargissement CR 327 Chemin du Cros du Loup - accès et sortie du Parking		COMMUNE
17	Elargissement CR 331 Chemin de l'Olivette	6 mètres	COMMUNE
18	Elargissement CR 333 Chemin de la Massaque	6 mètres	COMMUNE
19	Elargissement CR 334 Chemin de la Fontaine de Cugens	6 mètres	COMMUNE
20	Elargissement CR 335 Chemin de la Rogie	6 mètres	COMMUNE
21	Elargissement CR 336 Chemin Royal	6 mètres	COMMUNE
22	Elargissement CR 338 Chemin de la Suffrène	6 mètres	COMMUNE
23	Elargissement CR 340 Chemin du Valdaray	6 mètres	COMMUNE
24	Elargissement CR 341 Chemin de la Saule	6 mètres	COMMUNE
25	Elargissement CR 342 Chemin du Jas de Clair	6 mètres	COMMUNE
26	Elargissement CR 342 Chemin de Pin Vert	6 mètres	COMMUNE
27	Elargissement CR 342 Chemin de Pipette	6 mètres	COMMUNE
28	Elargissement CR 342 Chemin de Beledouve	6 mètres	COMMUNE
29	Elargissement CR 352 Chemin de Larousse	6 mètres	COMMUNE
30	Elargissement CR 353 Chemin de l'Empereur	4 mètres	COMMUNE
31	Elargissement CR 354 Chemin de la Font de Marc	4 mètres	COMMUNE
32	Elargissement CR 363 Chemin de la Salsepareille	4 mètres	COMMUNE
33	Elargissement CR 366 Chemin du Jas de Magnan	4 mètres	COMMUNE
34	Création sentier piéton le long du Val des Cas de part et d'autre du ruisseau Real Martin	2 mètres	COMMUNE
35	Terrain de la Stèle des Fusillés (Monument de la Rouvière) et chemin d'accès piétonnier		COMMUNE
36	Réalisation d'un chemin d'accès au champier national de Signes		COMMUNE
37	Extension du cimetière de Sainte Anne du Castellet		COMMUNE
38	Création d'un passage public reliant le CD559B à la rue centrale du hameau du Plan	1,50 mètre	COMMUNE
39	Chemin reliant le futur groupe scolaire au chemin du cimetière : liaison entre les chemins des Cyprés et des Fanges	4 mètres	COMMUNE
40	Chemin d'accès au rebis TDF départ de la RDN8 Le Camp		COMMUNE
41	Création d'une jonction piétonne à l'Aouque		COMMUNE
42	Chemin modes doux le long de la route du Grand Vallat		COMMUNE
43	Contournement du Beausset		DEPARTEMENT
44	Chemin d'accès à la station de pompage de Sainte Anne		COMMUNE
45	Voie d'accès à la source communale dite du Royal		COMMUNE
46	Accueil d'un équipement public - confortement du pôle scolaire/d'équipements		COMMUNE
47	Création d'une nouvelle voie et aménagement d'un parking - Le Brûlat		COMMUNE
48	Aménagement d'un parking - Chemin de la Massaque - Le Brûlat		COMMUNE
49	Création d'un parking en entrée Sud du hameau du Brûlat		COMMUNE
50	Aménagement de l'entrée Sud du hameau du Brûlat		COMMUNE
51	Aménagement de l'aire de jeux et du parking du cimetière - Le Brûlat		COMMUNE
52	Création d'un parking à proximité de la boulangerie - Le Brûlat		COMMUNE
53	Aménagement d'un PAV - chemin Royal - Le Brûlat		COMMUNE
54	Aménagement d'un PAV et sécurisation carrefour - Ste Anne		COMMUNE
55	Aménagement d'un PAV - Le Camp		COMMUNE
56	Création d'une station d'épuration - Le Camp		COMMUNE
57	Aménagement d'une ZA communale - Le Camp		COMMUNE
58	Aménagement d'un PAV - route des Oratoires - Ste Anne		COMMUNE
59	Aménagement d'un PAV - route des Oratoires/ route de Ste Anne - Ste Anne		COMMUNE
60	Aménagement d'un PAV - route du Grand Vallat - Le Brûlat		COMMUNE
61	Création d'un parking - Le Plan		COMMUNE
62	Agrandissement aire de coiffage		COMMUNE
63	Agrandissement aire de coiffage		COMMUNE
64	Elargissement CR302 - chemin du Val d'Areno	8 mètres	CASSB
65	Elargissement CR303 - chemin du Galatin	8 mètres	CASSB
66	Elargissement CR313 - chemin du Château Vieux	8 mètres	CASSB
67	Extension de la station d'épuration existante et chemin d'accès		CASSB
68	Bassin de rétention sur le ruisseau « Le Réal Martin »		CASSB
69	Bassin de rétention Chemin de Pipette		CASSB
70	Bassin de rétention Chemin de Pipette		CASSB
71	Bassin de rétention Vallat de Casteau		CASSB
72	Bassin de rétention La Pinède		CASSB
73	Bâtiment technique		CASSB
74	Bassin de rétention avec La Cadière		CASSB
75	Aménagement d'un parking - hameau du Plan		COMMUNE
76	Développement du réseau modes actifs le long du Grand Vallat	3 mètres de large	COMMUNE

Le règlement graphique du PLU du Castellet délimite 76 emplacements réservés.

• Les changements de destination

Le règlement graphique identifie 1 bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme. La fiche ci-dessous présente ce dernier.

CD n°1	
Lieu-dit / Hameau	Route du Grand Vallat
Références cadastrales	Section B numéro 2 667
Nature du bâtiment	Ancienne habitation
Photographie et localisation	 
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi depuis la RD626 « route du Grand Vallat »
Desserte par les réseaux	☒ oui ☐ non
Incidences sur les espaces agricoles	Parcelle non exploitée (absence de vigne) et non concernée par l'AOC Bandol.
Incidences sur les espaces paysagers	Absence de périmètres naturalistes ou de zones humides L'activité envisagée ne dénaturera pas la zone. Le bâtiment est situé au carrefour, en face de la cave coopérative de la Roque. Cette localisation se prête au changement de destination à vocation d'activités.
Objet du changement de destination	Permettre l'accueil d'une activité artisanale

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Afin de traduire les orientations du PADD, plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été définies.

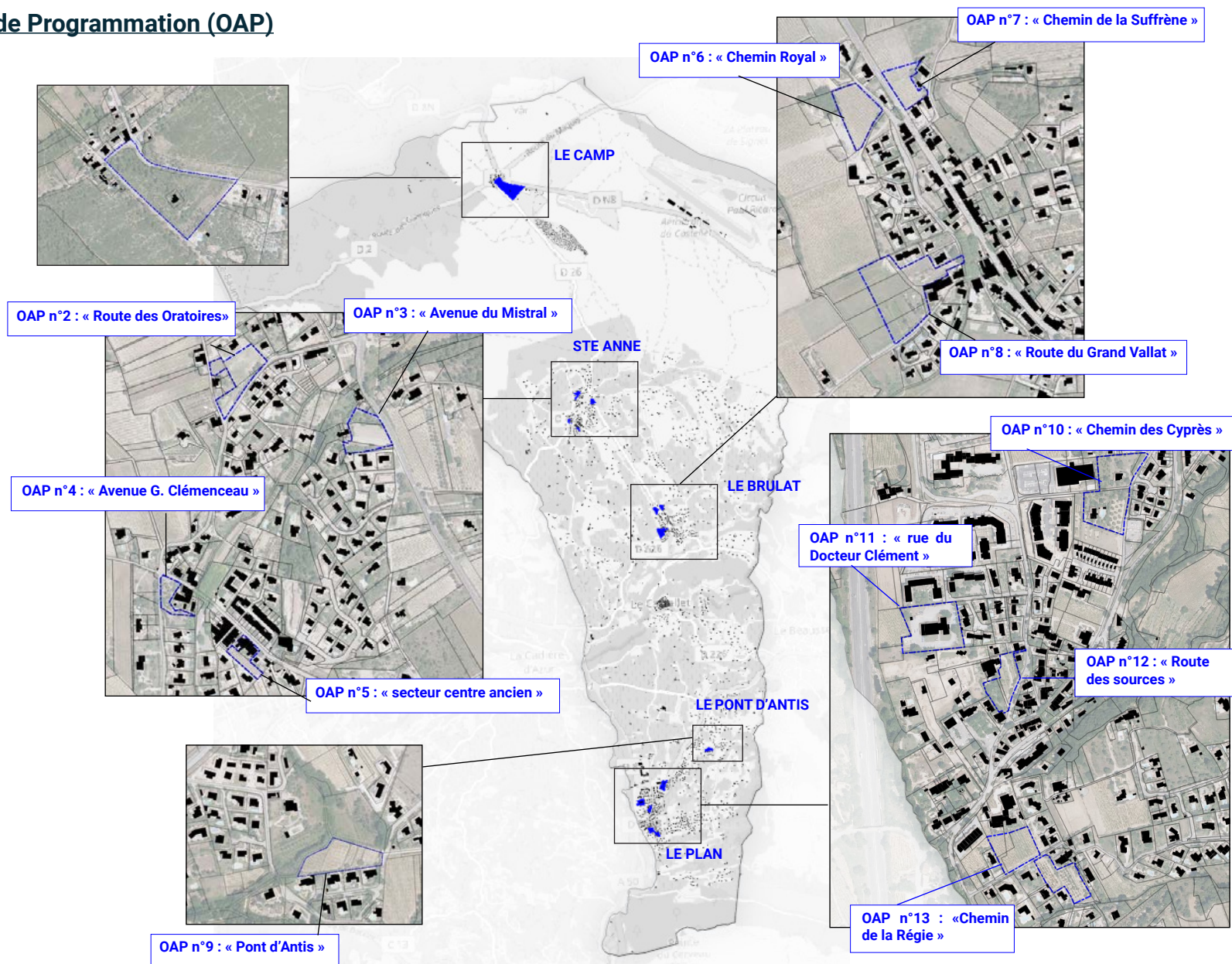
Le projet de PLU distingue :

• Les OAP sectorielles

Ces dernières sont au nombre de 13 et visent à :

- Assurer une diversification de la production de logements ;
- Modérer les besoins en foncier / renforcer l'enveloppe bâtie existante ;
- Assurer la préservation du cadre de vie en veillant à l'insertion des futures constructions dans le tissu existant ;
- Favoriser les déplacements modes doux ;
- Promouvoir un développement respectueux de l'Environnement/ Favoriser un urbanisme moins énergivore

La carte ci-jointe présente ces 13 secteurs.



• Les OAP thématiques

Au-delà des OAP sectorielles, une OAP thématique « Mobilité » a été mise en place. Elle présente des orientations concernant le stationnement (voitures, vélos et bus), le développement de l'aire de covoiturage, la valorisation des déplacements modes doux et le traitement des entrées de villages. Elle concerne l'ensemble du territoire et répond aux objectifs suivants, inscrits dans le PADD :

- « **Organiser l'offre de stationnement** » (Axe n°2.4 Action 2)
- « **Favoriser davantage le covoiturage en permettant le développement de l'aire actuelle** » (Axe n°2.4 Action 3)
- « **Travailler la qualité des entrées de villages et encourager les déplacements modes doux à l'échelle des hameaux** » (Axe n°2.4 Action 4)

