

VERDI Designer de territoires

## RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



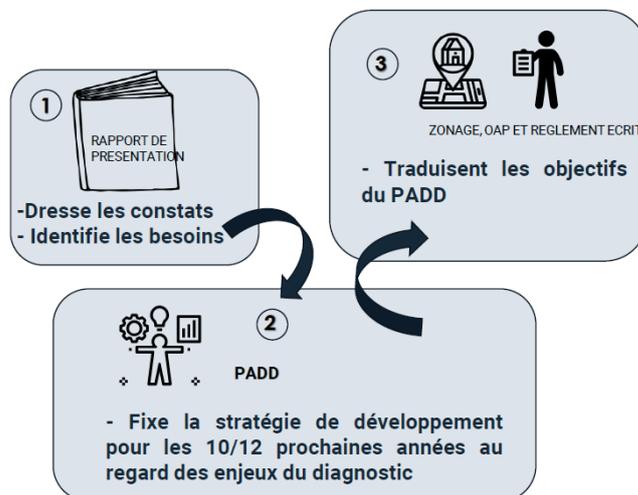
### **■** **Projet d'Aménagement et de** **■** **Développement Durables (PADD)**



PADD débattu en Conseil Municipal lors de  
la séance du :

« Clé de voûte » du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un **document simple et concis exposant les grands enjeux du développement communal pour les années à venir.**

**Pièce obligatoire du PLU** depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain de décembre 2000, le **PADD assure l'articulation entre les enjeux issus du diagnostic et les documents graphiques (Zonage, Orientations d'Aménagements et de Programmatons) et réglementaires.**



Si ce dernier n'est pas opposable aux demandes d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire...etc.), il constitue cependant un **cadre de référence au sein du PLU** ; l'ensemble des pièces du PLU étant organisées en cohérence avec ce dernier. Ce dernier ayant fait l'objet d'un débat au sein du Conseil Municipal, il est désormais possible de surseoir à statuer sur les demandes d'urbanisme (article L424-1 du Code de l'Urbanisme).

Conformément à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme, le PADD définit :

« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »*

En lien avec le diagnostic qui a permis de mettre en exergue les atouts/faiblesses ainsi que les besoins/enjeux de développement du territoire communal, et en intégrant les observations et propositions des administrés\*, **la stratégie d'aménagement et de développement communale à l'horizon 2032 s'articule autour des 3 axes suivants :**

- **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**

*« Le Castellet c'est le joyau de l'ouest Varois. Située à la limite sud du Parc Naturel Régional de la Sainte-Baume dont elle fait partie, la commune du Castellet regroupe cinq hameaux qui ont tous leurs particularités. Village de caractère, le Castellet allie un ancrage dans le terroir viticole de l'appellation Bandol et les traditions provençales avec la modernité du circuit high-tech mondialement connu ».*

\*Deux rencontres ont été organisées avec les habitants afin d'échanger sur le devenir de la commune - un questionnaire a également été distribué. Les contributions ont été intégrées au présent projet.



**Axe n°1 :**

**ALLIER DÉVELOPPEMENT ET PRÉSERVATION**  
**DU CADRE DE VIE**

Le premier axe fixe les grandes orientations en matière de développement démographique et urbain, en compatibilité avec les orientations du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) Provence Méditerranée.

Il s'organise autour de 4 grandes orientations :

## **Orientation 1 : PRÉSERVER L'AUTHENTICITÉ DU CADRE DE VIE**

### • Rappel des principaux constats issus du diagnostic :

- Une commune marquée par une richesse architecturale : site inscrit du village perché du Castellet ; présence de plusieurs Monuments Historiques ; présence d'un patrimoine agropastoral et religieux important participant à l'identité des hameaux
- Une organisation spatiale éclatée autour de 5 hameaux principaux : Castellet village ; Le Brulat ; Sainte-Anne ; Le Plan et le Camp mais des hameaux marqués par un noyau historique caractéristique : habitat dense à l'alignement des voies ; présence d'une place de village ; d'éléments végétaux ... participant à la qualité du cadre de vie.
- Un territoire marqué par une richesse paysagère : massif de la Sainte-Baume ; collines du Castellet ; crête du Cros Cervau ; vignoble... participant à la qualité du cadre de vie et à l'attractivité touristique de la commune.

### • Enjeux du PLU :

- **Préserver et mettre en valeur les éléments paysagers et architecturaux caractéristiques de l'identité communale**
- **Conforter les enveloppes bâties actuelles en priorisant l'urbanisation des dents creuses/divisions parcellaires et en prenant en compte les sites de renouvellement urbain**
- **Maîtriser l'urbanisation future et limiter le mitage des espaces agricoles et naturels**

### • Actions définies dans le PADD :

#### ■ **Action 1 : Protéger et valoriser le cadre de vie villageois en conservant l'esprit et l'ambiance du cœur de village et des hameaux**

Si les élus souhaitent permettre un développement démographique de la commune, ils souhaitent promouvoir un développement respectueux de l'identité communale et du cadre de vie. Aussi, la révision du PLU doit permettre d'une part de **préserver les caractéristiques architecturales actuelles** (alignements bâtis ; architecture provençale ; jardins et espaces verts au cœur des parcelles...) et d'autre part de **veiller à l'insertion des futures constructions en recréant ou en poursuivant les cœurs de villages/de hameaux**.

#### ■ **Action 2 : 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**

Il s'agit de :

- **préserver la coupure agro-paysagère entre les hameaux du Brulat et de Sainte-Anne**
- **maintenir des espaces de respiration au sein des hameaux** et notamment les espaces boisés du «Domaine de Sainte-Anne» et du chemin de la Suffrene ou encore les espaces plantés/cultivés situés chemin de la Massoque (hameau du Brulat).

#### ■ **Action 3 : Protéger et mettre en valeur les éléments structurants du patrimoine paysager et notamment les restanques en pierres sèches ; les alignements et arbres remarquables**

#### ■ **Action 4 : Compléter et mettre à jour l'inventaire du patrimoine communal défini dans le PLU initial**



## **Orientation 2 : PROMOUVOIR UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE RAISONNÉE ET ÉQUILBRÉE EN ADÉQUATION AVEC L'IDENTITÉ COMMUNALE**

• Rappel des principaux constats issus du diagnostic :

- Une population estimée à 5029 habitants
- Un territoire marqué par une pression foncière et la présence de nombreux projets immobiliers témoignant de l'attractivité de la commune (58 logements produits par an sur la période 2010-2020)
- Une taille des ménages qui tend à diminuer
- Une population qui tend à vieillir et des effectifs scolaires qui restent stables malgré l'accueil de plusieurs opérations immobilières

• Enjeux du PLU :

- Gérer la croissance démographique en attirant une population diversifiée
- Encadrer le développement urbain et optimiser les enveloppes urbaines actuelles afin de limiter le mitage du territoire

• Actions définies dans le PADD :

- **Action 1 : Poursuivre un rythme de croissance de l'ordre de +1,35% par an sur la période 2020-2032 afin de porter la population de la commune à 5 875 habitants en 2032.**
- **Action 2 : Limiter l'érosion de la taille des ménages et prioriser l'accueil de familles afin de maintenir le fonctionnement des équipements et notamment des effectifs scolaires**
- **Action 3 : Permettre l'accueil de 500 logements (neufs + réhabilitations) sur la période 2022-2032, en compatibilité avec les orientations du SCoT Provence Méditerranée.**

La commune du Castellet est couverte par le SCoT Provence Méditerranée. Ce dernier projette l'accueil d'environ 30 000 nouveaux habitants supplémentaires à l'horizon 2030. Cet objectif de croissance se traduit par la production de 3500 logements par an dont 60% sur la métropole de Toulon et 40% sur les trois autres EPCI dont la Communauté d'Agglomération Sud Sainte Baume à laquelle appartient la commune.

Au prorata de la population par commune, la commune du Castellet peut prétendre **poursuivre un rythme de développement de l'ordre de 50 logements par an.**

- **Action 4 : Poursuivre un développement modéré en favorisant une densification structurée des enveloppes urbaines.**

En lien avec l'orientation 1 et l'objectif de lutte contre l'étalement urbain, le PLU vise à :

- **Définir des enveloppes urbaines claires** en s'appuyant sur les actuels noyaux bâtis denses ainsi que sur des éléments naturels (cours d'eau ; espaces agricoles...) ou physiques (constructions ; routes.. Etc.) ;
- **Procéder prioritairement à la densification et au renouvellement des espaces urbanisés.** Il s'agit de combler les espaces non occupés au sein des enveloppes bâties (dents creuses ; divisions parcellaires) et d'optimiser les équipements et réseaux existants.

Une étude de densification a été réalisée dans le cadre du diagnostic. Cette dernière a permis d'identifier un potentiel de 365 logements au sein des 5 hameaux principaux de la commune.

### **Orientation 3 : POURSUIVRE LA DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS AFIN D'ASSURER UN PARCOURS RÉSIDENTIEL**

• Rappel des principaux constats issus du diagnostic :

- Un parc de logements jusqu'à présent peu diversifié constitué essentiellement de maisons (83%) ; de propriétaires occupants (75%) et de grands logements (59% de T4 ou plus) mais une tendance à la diversification qui s'opère depuis 2016 (développement de l'habitat collectif).
- Un territoire marqué par la présence de plusieurs PRL concentrant près de 30% des résidences principales.
- Une commune soumise aux obligations de mixité sociale : de nombreux efforts réalisés depuis 2014 (262 logements locatifs sociaux recensés en 2021).

• Enjeux du PLU :

- Développer et adapter l'offre de logements pour répondre à tous les besoins (familles mais aussi vieillissement de la population...)
- Poursuivre les efforts en matière de production de logements sociaux tout en veillant à assurer un équilibre global à l'échelle de la commune

• Actions définies dans le PADD :

■ **Action 1 : Proposer un parcours résidentiel complet**

Il s'agit de **répondre aux besoins des familles, des jeunes ménages mais également des séniors et des personnes à mobilité réduite via une diversification des formes urbaines** (habitat intermédiaire/ collectif, individuel), **des tailles de logements ainsi que du statut d'occupation** (offre locative, accession à la propriété...).

■ **Action 2 : 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**

La commune est soumise aux dispositions de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) qui stipule que « *les communes de plus de 3500 habitants appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent disposer de 25% de logement social, au regard des résidences principales, d'ici 2025.* » Identifiée comme déficitaire (24 logements sociaux recensés en 2016), de nombreux efforts ont été produits par la collectivité.

Ces efforts doivent être poursuivis dans le cadre de la révision du PLU. Aussi, le projet vise à tendre vers cet objectif tout en veillant à assurer un équilibre global à l'échelle de la commune.

■ **Action 3 : Prendre en compte le phénomène de résidentialisation des PRL dans les choix de développement**

■ **Action 4 : Préserver l'attractivité du parc existant en poursuivant les actions de valorisation et de redynamisation des cœurs de hameaux**

■ **Action 5 : Favoriser la réhabilitation et la remise sur le marché des logements vacants via la mise en place d'un conventionnement avec l'Anah.**

## **Orientation 4 : RENFORCER LA STRUCTURE DES HAMEAUX TOUT EN LIMITANT LA CONSOMMATION FONCIÈRE**

• Rappel des principaux constats issus du diagnostic :

- Un développement urbain consommateur d'espaces et marqué par un développement du pavillonnaire : 20 hectares consommés au cours des dix dernières années ; une densité moyenne de l'ordre 20 logements par hectare si on déduit l'opération Terra Uva I et II
- Un potentiel de densification important au sein des 5 hameaux principaux : 365 logements estimés.
- Une pression foncière qui se manifeste par un mitage des milieux naturels et agricoles.
- Un développement progressif du bâti diffus dégradant le paysage agricole et naturel caractéristique de la commune

• Enjeux du PLU :

- Conforter l'enveloppe urbaine existante pour ne pas porter atteinte au paysage agricole et naturel
- Maîtriser l'urbanisation future et limiter le mitage des espaces agricoles et naturels

• Actions définies dans le PADD :

- **Action 1 : Maintenir le fonctionnement par hameaux en permettant une répartition de l'offre de logements entre le secteur du Camp, Sainte-Anne, le Brulat, le village et le secteur du Plan.**
- **Action 2 : Accueillir au sein des enveloppes urbaines actuelles de ces 5 hameaux principaux près de 75% des besoins en logements**

Afin de répondre aux objectifs de modération de la consommation d'espaces mais également dans une logique de préservation du cadre de vie ; ***l'essentiel du développement se fera au sein des enveloppes bâties actuelles par comblement des dents creuses et des gisements, prise en compte des divisions parcellaires et des potentiels de renouvellement urbain*** (réhabilitation et/ou démolition/reconstruction).

***Un potentiel d'environ 365 logements a été estimé.***

- **Action 3 : En complément de la densification des enveloppes existantes, permettre un développement par « extensions modérées » sur trois hameaux : Le Brulat, Sainte-Anne et Le Plan.**

Au-delà de la densification des enveloppes bâties, il s'agit de ***permettre l'accueil d'environ 130 logements sur des secteurs d'extension représentant une emprise d'environ 6 hectares.***

- **Action 4 : Identifier le secteur du Camp comme réserve foncière potentielle, sous réserve des évolutions du PPRIF et en lien avec les scénarios envisagés dans le cadre des ateliers du territoire.**

Le Camp constitue un secteur stratégique pour le développement communal. Ce dernier rassemble 30% des résidences principales (les PRL) et constitue un pôle économique et touristique majeur de la commune et du territoire intercommunal (circuit du Castellet ; activités d'hôtellerie ; proximité de la ZA de Signes...). Ce secteur et plus globalement le plateau de Signes ont fait l'objet d'une étude prospective conduite par la DDTM du Var afin d'asseoir une stratégie dans le temps. Un diagnostic et plusieurs scénarii ont été étudiés en concertation avec les services de l'Etat, la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) ou encore les élus des communes du plateau.

Si le caractère stratégique du plateau est reconnu de tous, ce dernier reste marqué par de forts enjeux paysagers (présence du PNR de la Sainte-Baume ; de périmètres naturalistes : Natura 2000 / ZNIEFF/ENS...) et environnementaux dont la présence d'un fort risque incendie. En effet, ***le secteur est concerné par un PPRIF et ce dernier identifie quasi l'intégralité du secteur en zone rouge, non constructible. Aussi, en l'état actuel, le développement de ce secteur est lié à l'évolution du PPRIF.***

**Conscient des enjeux du secteur, les élus souhaitent tout de même flécher ce secteur comme potentiel de développement à long terme.**

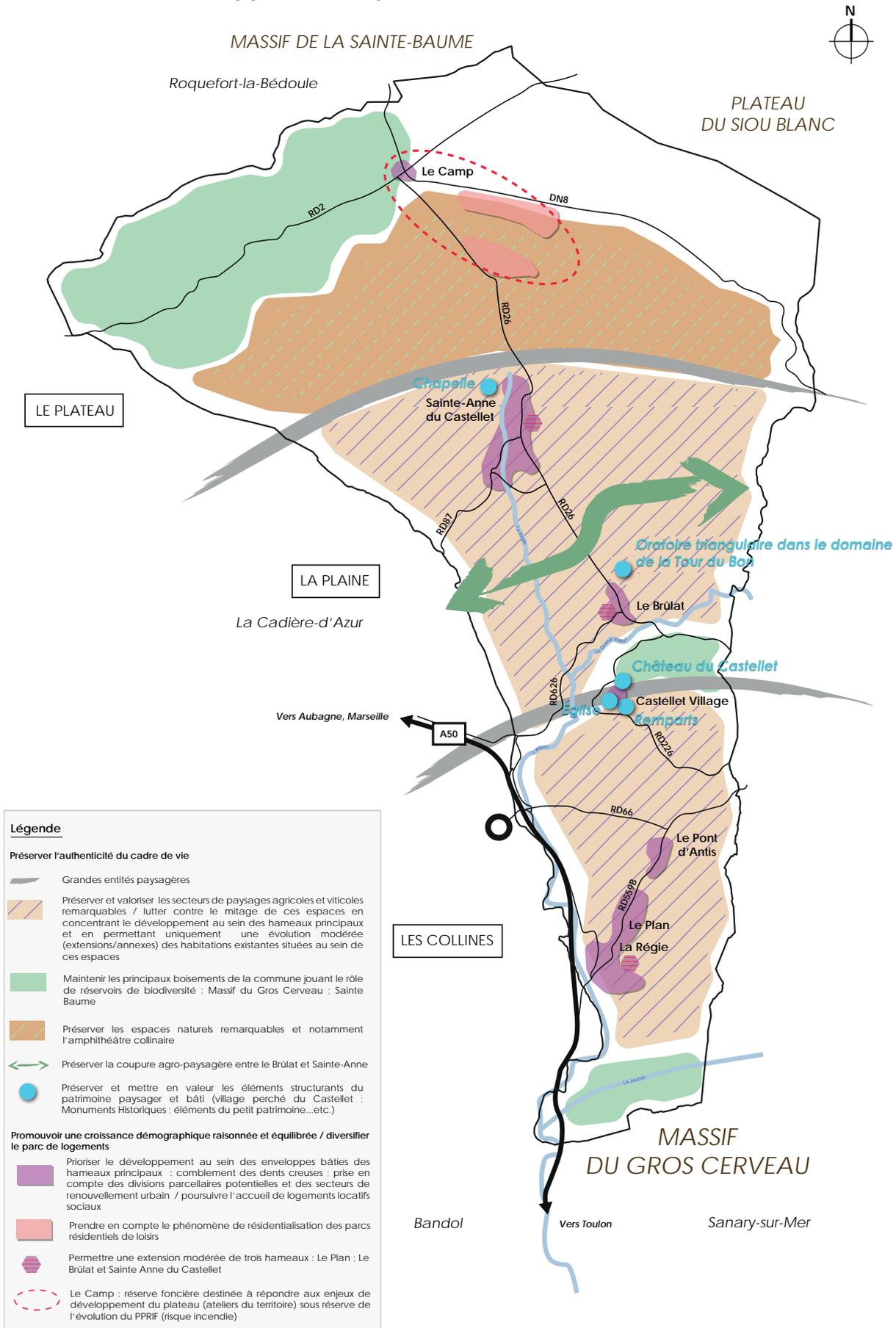
■ **Action 5 : Proscrire le développement hors de l'enveloppe urbaine et des secteurs de projets précédemment cités**

En dehors des enveloppes urbaines et des secteurs de projets mentionnés précédemment, toute nouvelle construction sera interdite (à l'exception des constructions nécessaires à l'activité agricole/viticole dans les zones concernées). **Seule une évolution des constructions d'habitation existante sera autorisée dans les zones agricoles et naturelles.** Les extensions et annexes seront autorisées sous conditions afin de limiter l'étalement urbain et le mitage du territoire.

■ **Action 6 : Modérer la consommation foncière en permettant l'urbanisation de 15 ha dont 60% correspondent à la densification des enveloppes urbaines existantes.**

Ayant consommé près de 21 hectares pour permettre l'accueil de 641 logements ; le futur projet prévoit une réduction de la consommation foncière en identifiant une enveloppe de l'ordre de 15 hectares afin de permettre l'accueil des 500 logements définis dans le projet communal. Au-delà d'une réduction des surfaces consommées à vocation d'habitat, le projet se veut plus vertueux en promouvant un développement par densification de l'enveloppe bâtie plutôt que par extension.

## AXE 1 : Allier développement et préservation du cadre de vie





**Axe n°2 :**

## **RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE**

Le second axe fixe les grands objectifs en matière de développement économique/touristique ainsi qu'en matière de mobilité.

Il s'organise autour de 4 grandes orientations :

### **Orientation 1 : MAINTENIR LE DYNAMISME ECONOMIQUE LOCAL**

• Rappel des principaux constats issus du diagnostic :

- Un nombre d'emplois et un indicateur de concentration d'emploi en hausse depuis 2007 témoignant d'un dynamisme économique
- Une économie locale dynamique portée essentiellement par le tourisme et l'agriculture (viticulture)
- Présence de plusieurs signes de qualité (AOC, IGP) mettant en valeur les espaces agricoles/viticoles et participant à l'attractivité touristique de la commune
- Présence d'une polarité économique sur le secteur du Camp : complexe hôtelier ; circuit automobile ; aérodrome... et proximité de la ZA de Signes. Un plateau fléché par le SCoT comme « espace de l'ambition métropolitaine » avec deux sites technopolitains : le circuit et la ZA de Signes.

• Enjeux du PLU :

- **Maintenir et renforcer la vocation économique touristique de la commune**
- **Renforcer/valoriser la polarité économique que constitue le secteur du Camp**

• Actions définies dans le PADD :

■ **Action 1 : Apporter des solutions aux besoins de l'artisanat local**

La commune compte de nombreux artisans sur son territoire ; or ces derniers ne disposent pas de petites zones artisanales ou de lieux de stockage pour leurs matériels. Aussi, le projet de PLU vise à **permettre des souplesses dans le règlement écrit des différentes zones urbanisées (U) afin d'autoriser une mixité fonctionnelle** tout en veillant à ne pas créer de nouvelles nuisances de voisinage et en intégrant les éventuelles conséquences de ce développement économique (problème d'accès).

■ **Action 2 : Préserver le dynamisme des cœurs de hameaux via une identification et une protection de certains linéaires commerciaux**

■ **Action 3 : Conforter la vocation économique et touristique du secteur du Camp ; ce dernier et la ZA de Signes étant identifiés comme « site de l'ambition métropolitaine » par le SCoT Provence Méditerranée.**

■ **Action 4 : Renforcer l'économie touristique en promouvant la qualité du cadre de vie et les activités tournées vers la nature et l'agriculture castellane.**

Il est notamment envisagé la création d'un parcours CRAPA en lien avec l'Espace Naturel Sensible (ENS) du Castillon.



## Orientation 2 : PÉRENNISER L'AGRICULTURE EN TANT QUE RESSOURCE ECONOMIQUE MAJEURE ET ATTRAIT TOURISTIQUE



• Rappel des principaux constats issus du diagnostic :

- 90% du territoire communal correspond à des espaces agricoles et naturels
- Plus de 1000 hectares de surfaces exploitées ont été recensées soit près de 25% du territoire communal
- La vigne représente 95% des espaces agricoles et est soutenue par deux grandes aires d'appellation : AOC Bandol (près de 90% des surfaces viticoles) et AOC Côte de Provence
- Une soixantaine de viticulteurs recensés dont une quarantaine de vigneronns qui approvisionnent les deux caves coopératives
- Des espaces agricoles fragilisés par l'urbanisation (étalement urbain ; mitage des espaces)
- Plusieurs secteurs de reconquête agricole identifiés dans le diagnostic

• Enjeux du PLU :

- Pérenniser la vocation agricole
- Encourager la reconquête d'anciennes restanques ou friches

• Actions définies dans le PADD :

■ **Action 1 : Maintenir la vocation agricole des espaces cultivés constituant une plus-value à la fois économique mais aussi paysagère à la commune.**

■ **Action 2 : Préserver les conditions de viabilité des exploitations**

Il s'agit :

- **D'accompagner l'installation et le développement des activités en place** (bâtiments agricoles ; nouvelles activités ; irrigation ; logements pour les salariés viticoles ; transition agrio-écologique...)
- De **limiter les conflits d'usage avec le voisinage et donc le mitage urbain.**

■ **Action 3 : En compatibilité avec les actions menées par la Chambre d'Agriculture, encourager la reconquête agricole sur des terrains en friche et/ou qui présentent un potentiel de remise en culture en plaine ou en milieu boisé, tout en prenant en compte leur insertion harmonieuse dans les paysages et en préservant les richesses environnementales.**

Dans le département du Var, une attention particulière sur le foncier agricole est portée en raison de la pression foncière qui s'y exerce. Ainsi, une Charte de préservation du foncier (Charte pour une reconnaissance et une gestion durable des territoires départementaux à vocation agricole) a fixé des ambitions de préservation. Couplé à cet enjeu de préservation, les filières agricoles et les territoires ont fait état d'un besoin en foncier. C'est ainsi qu'un plan de reconquête agricole du Var est en cours d'élaboration par la Chambre d'Agriculture.

En compatibilité avec ce travail mais également via un travail de concertation avec le monde agricole/viticole, la révision du PLU vise à identifier des secteurs de reconquête agricole.

■ **Action 4 : Encourager le développement des circuits courts et permettre le développement d'activités de maraîchage près des hameaux.**

### **Orientation 3 : PÉRENNISER L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES ET ANTICIPER LES BESOINS**

• Rappel des principaux constats issus du diagnostic :

- Présence d'une offre d'équipements de proximité (équipements scolaires, petite enfance, santé...) répondant aux besoins quotidiens
- Une répartition des équipements non équilibrée : concentration des équipements sur certains hameaux / absence de structures sur le hameau du Camp
- Présence d'un collège disposant d'une capacité suffisante pour répondre au projet de développement démographique de la commune et des territoires voisins.

• Enjeux du PLU :

- **Conforter l'offre d'équipements**

• Actions définies dans le PADD :

■ **Action 1 : Conforter l'offre d'équipements en adéquation avec le projet démographique**

Il s'agit notamment :

- **D'aménager un "pôle jeunes" sur le hameau de Sainte-Anne**
- **Valoriser et développer le pôle d'équipements situé "chemin des tennis"**
- **Aménager un dojo à proximité du gymnase du collège**

■ **Action 2 : Anticiper les besoins futurs**

A plus long terme, le projet communal vise à :

- **Permettre le développement des équipements liés à la petite enfance**
- **Aménager un nouveau centre technique afin de rassembler les différents services communaux**

■ **Action 3 : Encourager le déploiement de la fibre optique sur l'ensemble du territoire communal pour les particuliers, les activités économiques et les équipements publics et notamment dans les quartiers encore mal desservis.**

## **Orientation 4 : SATISFAIRE LES BESOINS EN MATIÈRE DE MOBILITÉ**

• Rappel des principaux constats issus du diagnostic :

- Un territoire situé à proximité d'importants pôles multimodaux
- Un territoire très bien desservi depuis l'extérieur (A50 ; présence de plusieurs routes départementales assurant le maillage du territoire ; aérodrome du Camp...)
- Présence d'une aire de covoiturage
- Une forte dépendance du territoire à la voiture / une offre de transport en commun qui reste peu développée
- Un réseau modes doux "timide"
- Un réseau viaire caractérisé par des gabarits étroits, source de contraintes de développement et de densification
- Un stationnement à organiser notamment sur le village (entre réponse aux touristes et besoins des résidents)

• Enjeux du PLU :

- Encourager les déplacements modes doux à l'échelle des hameaux
- Favoriser davantage le covoiturage en permettant le développement de l'aire actuelle
- Organiser l'offre de stationnement

• Actions définies dans le PADD :

■ **Action 1 : Promouvoir un développement adapté au maillage routier du territoire et notamment aux gabarits des voies**

Au-delà d'une prise en compte des enjeux paysagers, environnementaux ou encore de la capacité des réseaux ; les choix de développement (densification/ déclassement de secteurs jusqu'alors constructibles) tiennent compte du gabarit des voies. Il s'agit de **promouvoir une densification cohérente avec le maillage du territoire.**

■ **Action 2 : Organiser l'offre de stationnement**

Le projet communal vise à :

- **Créer de nouveaux parkings** ; notamment sur les hameaux du Brulat et du Plan ;
- **Repenser et compléter l'offre existante sur le hameau du Castellet Village.** Il s'agit de transformer le parking voitures "La Ferrage" en parking dédié aux bus et créer un parking à étages en lieu et place de l'actuel parking "Cros du Loup" afin de répondre aussi bien aux besoins des touristes que des résidents du village.

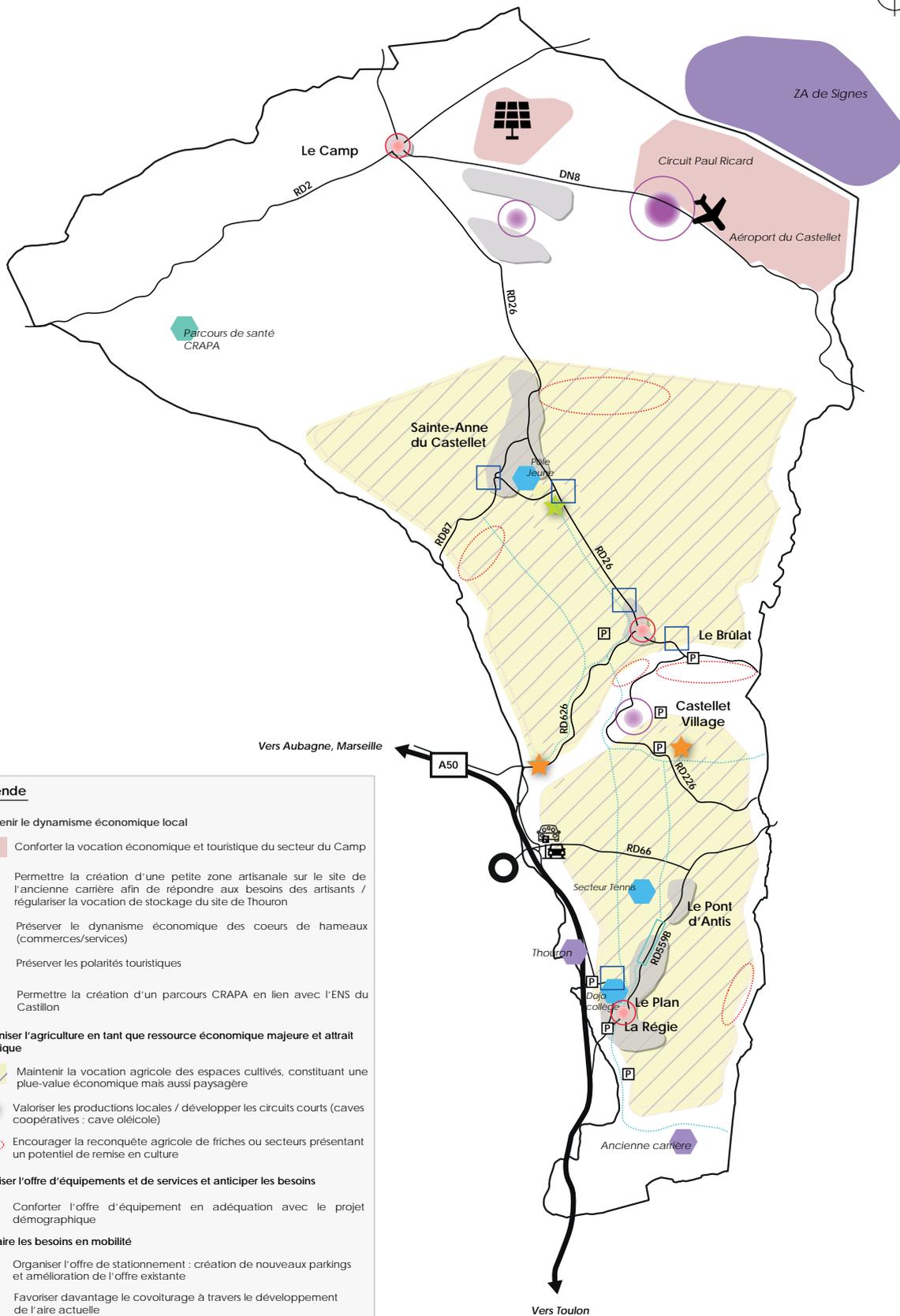
■ **Action 3 : Favoriser davantage le covoiturage en permettant le développement de l'aire actuelle**

■ **Action 4 : Travailler la qualité des entrées de villages et encourager les déplacements modes doux à l'échelle des hameaux**

Cette action vise à :

- d'une part, à **débroussailler et valoriser des itinéraires existants**
- d'autre part, à **créer de nouvelles connections.** Ont notamment été fléchées la liaison le long de la D66 entre le chemin de l'Enfant Jésus et le chemin du Vigneret ou encore la liaison le long de la D559B entre le chemin des tennis et le chemin des Cyprès.

## AXE 2 : Renforcer l'attractivité du territoire



**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 hameaux (commerces/services)
- Préserver les polarités touristiques
- Permettre la création d'un parcours CRAPA en lien avec l'ENS du Castillon

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

- Maintenir la vocation agricole des espaces cultivés, constituant une plus-value économique mais aussi paysagère
- Valoriser les productions locales / développer les circuits courts (caves coopératives : cave oléicole)
- 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 amélioration de l'offre existante
- Favoriser davantage le covoiturage à travers le développement de l'aire actuelle
- Encourager les déplacements modes doux : valorisation d'itinéraires existants
- Création de nouvelles connexions modes doux
- Travailler la qualité des entrées de villages





**Axe n°3 :**

**CONCEVOIR UN DÉVELOPPEMENT RESPECTUEUX DE  
L'ENVIRONNEMENT**

Le troisième et dernier axe fixe les grands objectifs en matière de préservation des continuités écologiques ; de prise en compte des risques et nuisances et de développement des énergies renouvelables.

Il s'organise autour de 3 grandes orientations :

## **Orientation 1 : PRÉSERVER LES RICHESSES ÉCOLOGIQUES ET PAYSAGÈRES DU TERRITOIRE**

### • Rappel des principaux constats issus du diagnostic :

- Une biodiversité riche identifiée, recensée et protégée par des périmètres à statut : présence de 3 ZNIEFF de type II ; une zone humide ; un Espace Naturel Sensible...
- Une mosaïque d'espaces semi-ouverts, boisés et agricoles constituant de vastes réservoirs de biodiversité et corridors écologiques
- Une ripisylve encore bien conservée le long des cours d'eau et des fossés
- Identification d'un réseau vert, bleu et jaune par le SCoT : Massif de la Sainte-Baume ; Massif du Gros Cervau ; collines boisées du village du Castellet ; espaces agricoles ; ruisseau du Grand Vallat...
- Des enjeux environnementaux fléchés par le PNR de la Sainte Baume : foyers biologiques majeurs ; paysages remarquables ; paysages agricoles sensibles ; sites naturels à sensibilité très forte...

### • Enjeux du PLU :

- Protéger la richesse du patrimoine naturel de la commune identifiée par les réservoirs de biodiversité de la Trame Verte et Bleue
- Assurer la préservation des éléments de nature ordinaire

### • Actions définies dans le PADD :

#### ■ **Action 1 : Préserver les réservoirs de biodiversité identifiés dans le réseau vert, bleu et jaune communal**

Il s'agit de **protéger** :

- Les espaces semi-ouverts liés aux collines du Castellet et au plateau du Camp
- Les espaces boisés du Massif du Gros Cervau
- Les principaux espaces cultivés et notamment la coupure agro-paysagère entre les hameaux du Brulat et de Sainte-Anne
- La zone humide de la Jaume
- Le ruisseau du Grand Vallat

#### ■ **Action 2 : 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**

#### ■ **Action 3 : Protéger les corridors forestiers qui relient les différents réservoirs boisés de la commune, notamment la trame agricole, via le réseau de haies, les bandes boisées ou les ripisylves.**

#### ■ **Action 4 : Assurer la préservation des éléments de nature ordinaire garants de la cohérence du territoire.**



## **Orientation 2 : RÉDUIRE LES VULNÉRABILITÉS FACE AUX RISQUES ET LIMITER L'EXPOSITION AUX NUISANCES**

• Rappel des principaux constats issus du diagnostic :

- Une commune marquée par de nombreux risques naturels : inondation (PPRi) ; feux de forêt (PPRIF) ; mouvements de terrain ; retrait-gonflement des argiles ... 56% du territoire communal est classé en zone rouge du PPRIF
- Présence d'un risque de transport de matières dangereuses (TMD) du fait de la présence de l'autoroute (A50) mais également d'un gazoduc.
- Une autoroute et des départementales bruyantes
- Présence de plusieurs activités sources de nuisances : carrière ; circuit automobile ; aérodrome...

• Enjeux du PLU :

- Diminuer la vulnérabilité des zones exposées aux risques et/ou nuisances
- Éviter d'urbaniser dans des zones de risques ou de nuisances non maîtrisés

• Actions définies dans le PADD :

- **Action 1 : Exclure de toute logique de densification les secteurs soumis à des risques naturels majeurs (inondation, mouvements de terrain, incendie)**
- **Action 2 : Prendre en compte les risques naturels de feux de forêts et inondation en appliquant les Plans de Prévention en vigueur (PPRi et PPRIF)**
- **Action 3 : Appliquer les dispositions réglementaires du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome du Castellet, approuvé en août 2016**
- **Action 4 : Respecter les règles d'affaiblissements acoustiques (isolation des bâtiments) dans les quartiers situés en frange des voies bruyantes (A50, RD66, RD82, RD559b et RDN8).**

### **Orientation 3 : GÉRER DURABLEMENT LES RESSOURCES ET MAÎTRISER LES ÉNERGIES**

• Rappel des principaux constats issus du diagnostic :

- Un réseau hydrographique dense organisé autour de deux bassins versants et présentant une bonne qualité présumée
- Une masse d'eau souterraine en bon état quantitatif et qualitatif
- Une eau potable de bonne qualité et en quantité suffisante
- Des captages protégés par des périmètres
- Une station d'épuration présentant une capacité suffisante pour traiter les eaux usées de la commune
- Des apports d'eau parasites dans le réseau d'assainissement qui induisent des dépassements de charge à la STEP et des pollutions possibles
- Un parc résidentiel énergivore et producteur de gaz à effet de serre / un vieillissement des logements
- Une qualité de l'air à surveiller

• Enjeux du PLU :

- Maintenir la bonne qualité des eaux superficielles comme souterraines
- Économiser la ressource en eau
- Promouvoir un développement démographique compatible avec la capacité des réseaux
- Anticiper et limiter les effets du changement climatique
- Encourager la production d'énergies renouvelables
- Favoriser un bâti plus écologique réduisant les émissions de polluants

• Actions définies dans le PADD :

- **Action 1 :** Gérer qualitativement les milieux aquatiques en assurant une conformité avec le SDAGE Rhône-Méditerranée notamment en s'assurant du maintien de la qualité de l'eau, superficielle comme souterraine, et de son bon état écologique.
- **Action 2 :** Protéger la ressource (périmètres de captage) et satisfaire les besoins en eau potable.
- **Action 3 :** Promouvoir un développement permettant d'optimiser les réseaux existants et notamment les performances du réseau collectif d'assainissement des eaux usées
- **Action 4 :** Assurer une gestion qualitative des eaux pluviales en adoptant des règles et des dispositifs qui permettent de limiter et compenser l'artificialisation des sols.
- **Action 5 :** Inciter à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes et aux innovations bioclimatiques pour les nouvelles habitations et équipements
- **Action 6 :** Favoriser la sobriété des constructions :

Il s'agit de :

- Développer la conception bioclimatique des projets urbains et architecturaux
- Favoriser un confort d'été économe
- Optimiser les choix d'implantation des constructions et leur orientation

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

