VERDI Designer de territoires

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

LE CASTELLET

DOSSIER D'ARRÊT

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Partie 2 : Justifications des choix retenus

Octobre 2022

Sommaire

1. Choix retenus pour établir le PADD p.4

1.1.Le contenu législatif et réglementaire du PADD ..... p. 5
1.2. Le PADD du Castellet p.5
1.3. La construction du projet la justification des choix retenues dans le PADD par rapport au diagnostic.....p.6
1-3-1. Objectifs de la révision du PLU
1-3-2. Des enjeux du diagnostic à la définition du projet de territoire
1-3-3. Le scénario démographique retenu
1-3-4. Les axes stratégiques du PADD
1-3-5. La déclinaison des Orientations et Actions mise en place pour chaque axe du PADD

2. Motifs de la délimitation des zones, des règles et des Orientations d'Aménagement et de Programmation p.19

2-1. Motifs de la délimitation des zones.....p.20
2-1-1. Les grands principes de la délimitation des zones
2-1-2. Justifications de la délimitation des zones U et AU
2-1-3. Justifications de la délimitation des zones A et N
2-1-4. Principales évolutions apportées à la délimitation des zones entre le PLU actuellement en vigueur et le futur PLU
2-1-5. Justifications des éléments de sur-zonage (prescriptions réglementaires)

2-2. Motifs de la délimitation des règles.....p.142
2-2-1. La prise en compte de l'évolution de la législation
2-2-2. Justification de la définition des règles

2-3. Motifs de la délimitation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)..... p. 163
2-3-1. Contexte législatif et réglementaire des OAP
2-3-2. Le contenu des OAP
2-3-3. Les OAP : une traduction réglementaire des orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

3- Dispositions favorisant la densification et la limitation de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) p.174

3-1. Rappel des enjeux réglementaires de la modération de la consommation d'espaces p.175
3-1-1. Rappel des objectifs du SCoT Provence Méditerranée
3-1-2. Rappel des objectifs de la Loi Climat et Résilience d'août 2021 et des objectifs du SRADDET Région Sud
3-1-3. Rappel de la consommation d'espaces sur la période 2011-2021

3-2. Une méthodologie en faveur de la densification et de la limitation de la consommation d'espaces.....p. 178
3-2-1. Un travail fin d'étude de densification au sein de l'enveloppe bâtie
3-2-2. Une consommation foncière en extension strictement limitée et faisant l'objet d'une forte ambition en matière de qualité des projets
3-2-3. Une nette diminution du foncier à vocation d'habitat
3-2-4. Une modération des besoins liés au développement économique

3-3. Bilan des objectifs de modération de la consommation d'espaces.....p. 181

4- Compatibilité du projet de PLU avec les documents de rang supérieur .....p. 182

4-1. Présentation des documents pris en compte.....p.183
4-2. Compatibilité du PLU avec le SCoT Provence Méditerranée p.183
4-3. Compatibilité du PLU avec le SRADDET de la région SUD.....p.197
4-4. Compatibilité du PLU avec le SDAGE Rhône-Méditerranée.....p.213
4-5.Prise en compte de la Charte du Parc Naturel Régional de la Sainte-Baume....p.220

1- Choix retenus pour établir le PADD

1-1. Le contexte législatif et réglementaire du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue une innovation de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000.

Son contenu a été modifié par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, puis par l'article 194 de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant Lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (loi Climat et Résilience).

Désormais, le PADD définit, conformément à l'article L 151-5 du Code de l'urbanisme les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme qui concernent l'organisation du territoire communal.

Plus précisément, 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.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

[…] " Les deux derniers alinéas de l'article L 151-5 du Code de l'urbanisme ne concernent pas la commune du Castellet.

1-2. Le rôle du PADD du Castellet

Le rôle assigné au PADD est de fixer les perspectives d'évolution et d'aménagement de la commune, tant sur le plan des espaces bâtis à vocation d'habitat ou d'activités, des équipements publics, des déplacements, que pour la protection de l'environnement et du paysage. Les règles d'occupation du sol et de construction seront édictées dans l'objectif de servir ce projet avec continuité.

Le PADD du Castellet s'inscrit dans une démarche de Développement Durables ce qui l'oblige à répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs.

C'est une politique qui vise à assurer la continuité dans le temps du développement économique et social, dans le respect de l'environnement et sans compromettre les ressources naturelles indispensables à l'activité humaine.
Le développement durable se traduit par un aménagement et un développement du territoire qui visent le progrès économique et social, tout en protégeant l'environnement.

Dans cette perspective, les orientations de développement engagées à l'échelle de la collectivité permettront un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant à la fois, à long terme, le progrès social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement.

La réflexion d'aménagement prend en compte trois préoccupations majeures pour assurer le développement durable :
- Les enjeux économiques
- Les enjeux sociaux
- Les enjeux environnementaux.

Par ailleurs, la démarche d'élaboration du PLU étant soumise à évaluation environnementale, la réalisation du PLU s'inscrit dans une recherche continue de prise en compte de son environnement.

1-3. La construction du projet et la justification des choix retenus dans le PADD par rapport au diagnostic

1-3-1. Objectifs de la révision du PLU

La révision du PLU a été motivée par les objectifs inscrits dans les délibérations de prescriptions de la révision générale du PLU en date du 16 décembre 2015 et du 12 novembre 2019 :

"1. Redéfinir les objectifs de développement urbain, les besoins en équipements et la stratégie foncière publique, notamment à partir d'une actualisation du diagnostic communal

2. 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

3. Mener une réflexion sur l'évolution du secteur du Camp (PRL, circuit, hôtellerie, golf, parc d'activités, projets divers)

4. Définir avec le Conseil Départemental les éléments d'un véritable pôle multimodal et sa localisation à proximité du secteur autoroutier

5. Réajuster en conséquence les règles d'urbanisme et le zonage, tout en veillant à la cohérence globale de l'ensemble du document." *(extrait de la délibération du 12-11-2019)*

1-3-2. Des enjeux du diagnostic à la définition du projet de territoire

Après avoir dressé un diagnostic sur le territoire communal et mené divers temps de concertation avec les élus , les castellans (rencontre des représentants du monde agricole ; ateliers participatifs avec les habitants au printemps 2021) ; les enjeux mis en avant ont permis de travailler les orientations qui permettront d'aiguiller son développement dans les 10 ans à venir, dans le respect des objectifs municipaux inscrits dans la délibération de prescription de révision du PLU.

La définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Castellet s'est ainsi appuyée en premier lieu sur la collaboration étroite des différents élus (une session d'ateliers a été organisée avec l'ensemble des élus en Mai 2021). Cette journée d'ateliers a consisté à interroger les élus sur le devenir de la commune autour de 6 grandes thématiques :

- L'identité communale : comment décririez-vous le Castellet ?
- L'habitat : comment le développement des dernières années a-t-il été perçu ? quelles formes urbaines souhaitées pour demain ? sur quels secteurs/quels quartiers ?
- L'attractivité : quels besoins/souhaits en matière de développement économique ? commercial ? touristique ?
- Le cadre de vie/ le paysage : quels sont les éléments paysagers caractéristiques de la commune ? quels sont les projets de mise en valeur des éléments bâtis et paysagers ? quels projets en matière d'accueil d'équipements ?
- Les déplacements : comment qualifierez-vous la desserte actuelle de la commune ? quels sont les projets en matière de développement des cheminements modes doux/ cyclables ? quels sont les besoins en matière de stationnement ?
- L'eau, l'énergie, le climat : quels objectifs en matière de développement des énergies renouvelables ? en matière de sobriété des constructions ?

L'élaboration du PADD s'est également appuyé sur le programme de mandat "ensemble pour le Castellet" ainsi que sur des dispositifs de concertation.
Les habitants ont ainsi été amenés à s'exprimer sur le devenir de la commune au travers d'un questionnaire et de deux sessions d'exposition/concertation (mai et juin 2021).

Aussi, le PADD a été discuté et amendé à l'occasion des temps d'échanges et des réunions de travail tenus avec les partenaires associés et consultées dans le cadre de cette mission, à l'échelle locale (Communauté d'Agglomération Sud Sainte Baume, SCoT Provence Méditerranée, PNR de la Sainte Baume...)comme à l'échelle élargie (DDTM, Chambre d'Agriculture, Conseil Départemental…).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ainsi constitué reflète les préoccupations mises en avant. Il a enfin été présenté au cours d'une réunion publique en novembre 2021, permettant de recueillir les remarques des habitants et d'amender et préciser le projet initial en fonction de leurs retours.

1-3-3. Le scénario démographique retenu

Parmi les orientations définies dans le PADD figure l'objectif de croissance démographique et plus précisément le nombre d'habitants qu'il est projeté d'accueillir et le besoin en logements associés.

La commune du Castellet étant couverte par un Schéma de Cohérence Territorial (SCoT), document-cadre en matière de planification urbaine, elle doit obligatoirement être compatible avec les objectifs fixés par ce dernier.

Le SCoT Provence Méditerranée projette à l'horizon 2030 l'accueil d'une croissance démographique de l'ordre de +0,4% par an, soit l'accueil d'environ 30 000 nouveaux habitants supplémentaires.
Au-delà cet objectif chiffré, le SCoT cherche à répondre à deux grands objectifs :
- Recentrer le développement sur la Métropole de Toulon Provence Méditerranée
- Recentrer, renouveler, économiser, optimiser le développement dans les centres-villesurbains et ruraux et dans les enveloppes urbaines constituées.

Afin de répondre à l'objectif démographique fixé, le SCoT préconise la production de 3 500 logements par an jusqu'en 2030 en concentrant le développement de l'offre sur la métropole de Toulon. Ainsi, 60% de l'offre de logements doit être réalisée sur la métropole (2 100 logements) et 40% à l'échelle des trois autres EPCI à savoir : la communauté d'agglomération Sud Sainte Baume ; la communauté de communes Vallée du Gapeau et à la communauté de communes Méditerranée Portes des Maures.
Cela représente donc 1400 logements par an à répartir "au prorata de la population permanente à la date d'approbation du SCoT et au regard des obligations SRU".

D'après les données INSEE disponibles, les trois EPCI cités précédemment représentent 135 834 habitants dont 45% sur la communauté d'agglomération Sud Sainte Baume.
Ainsi, 630 logements par an peuvent être réalisés sur la communauté d'agglomération Sud Sainte Baume.

Le territoire Sud Sainte Baume n'étant pas couvert par un Programme Local d'Habitat (PLH)* ; une ventilation de ces 630 logements par an au prorata du poids démographique de l'EPCI a été proposée aux Personnes Publiques Associées.

En partant du postulat que la commune du Castellet compte 5000 habitants, elle représente 8% du poids démographique de la CA Sud Sainte Baume. **Ainsi, un rythme de 50 logements par an a été pris en compte dans l'élaboration du scénario démographique.**

Considérant que le PLU est dimensionné pour une dizaine d'années (2022-2032), un besoin d'environ 500 logements a été défini.

Le rythme de croissance démographique a été établi en prenant en compte un besoin total d'environ 500 logements sur la période 2022-2032.

Afin de définir le rythme de croissance démographique, deux paramètres ont été étudiés :

- Le desserrement des ménages

Le diagnostic a mis en avant une diminution de la taille des ménages. Ce phénomène implique que pour maintenir la population actuelle, il est nécessaire de créer des nouveaux logements.

Afin de définir les besoins liées au desserrement, les postulats suivants ont été retenus e:
- Population 2020 : 5 000
- Nombre de résidences principales 2020 : 2 346 (données Fiscalis)
- Taille des ménages 2020 : 2,13
- Taille des ménages projetée en 2032 : 2,09

Ainsi, avec une taille projetée des ménages établie à 2,09 à l'horizon 2032, il est nécessaire de permettre l'accueil de 45 logements afin de maintenir la population à 5000 habitants.

Détail du calcul du desserrement des ménages

1 – besoins liés au desserrement des ménages				
nb d'habitants année N	= nb de RP N + 10/12	5000	2392	
taille moyenne des ménages année N + 10/12 ans	ans	2,09		
nb de RP (N+10/12 ans) – nb RP (année N) = besoins de logements à population constante (A)		2392	2346	46

- Les besoins liés à la croissance démographique

Ainsi, sur les 500 logements définis par le SCoT, environ 455 sont destinés à la croissance démographique et représente l'accueil d'environ 950 habitants supplémentaires entre 2020 et 2032.

Cet accueil de nouveaux habitants conduirait la commune a porter sa population à environ 5 875 habitants à l'horizon 2032 et à poursuivre un rythme de 1,35%/an.

Détail du calcul du rythme de croissance démographique

croissance population				
durée	population	% croissance	total gain habitants	Année
1	5000	1,35%	68	2020
2	5068	1,35%	68	2021
3	5136	1,35%	69	2022
4	5205	1,35%	70	2023
5	5276	1,35%	71	2024
6	5347	1,35%	72	2025
7	5419	1,35%	73	2026
8	5492	1,35%	74	2027
9	5566	1,35%	75	2028
10	5641	1,35%	76	2029
11	5718	1,35%	77	2030
12	5795	1,35%	78	2031
13	5873	1,35%	79	2032
			952	
Population 2032			5873	

1-3-4. Les axes stratégiques du PADD

L'esprit général du projet politique du Castellet est de préserver et mettre en valeur le cadre de vie (« l'un des derniers joyaux varois») ; de permettre un développement modéré prenant en compte la spécificité communale (organisation autour de 5 hameaux principaux).

« 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 hight-tech mondialement connu ».

Le PADD du Castellet se décompose ainsi de la façon suivante :

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

1-3-5. La déclinaison des Orientations et Actions mise en place pour chaque axe du PADD

Chaque axe du projet castellan est décliné en Orientations, elles-mêmes déclinées en diverses actions. Ces dernières constituent toutes une ouverture vers un outil réglementaire, assurant ainsi l'opérationnalité du projet.

Présentation de l'axe n°1 : Allier développement et préservation du cadre de vie

Le 1er axe concerne les thématiques de l'habitat et du patrimoine. Il s'organise autour de 4 grandes orientations:

- orientation 1 : préserver l'authenticité du cadre de vie
- orientation 2 : poursuivre une croissance démographique raisonnée et équilibrée en adéquation avec l'identité communale
- orientation 3 : poursuivre la diversification du parc de logements afin d'assurer un parcours résidentiel
- orientation 4 : renforcer la structure des hameaux tout en limitant la consommation foncière

Ce premier axe traduit la volonté forte des élus et des administrés de préserver la qualité du cadre de vie de la commune en préservant le patrimoine bâti et paysager et en promouvant un développement modéré, adapté à la configuration des hameaux.
Il s'agit notamment d'éviter de reproduire le développement connu ces dernières années sur le hameau du Plan qui a été vécu par de nombreux habitants et élus comme "massif".

Ce premier axe vise également à répondre aux objectifs réglementaires de modération de la consommation d'espaces notamment définis par le SCoT et le SRADDET.
Il s'agit également de s'inscrire en compatibilité avec les grands principes de la Charte du Parc Naturel Régional (PNR) de la Sainte Baume.

Ce que les habitants ne veulent plus voir les prochaines années

Extrait de l'exploitation des questionnaires réalisés lors de la phase PADD

Le tableau ci-dessous présente les actions définies et les principales traductions réglementaires envisagées*

Orientation du PADD	Actions associées	Principales traductions réglementaires
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	- Délimitation des zones U en tenant compte des caractéristiques du tissu bâti (implantation, hauteur, formes urbaines, aspect extérieur....) afin de définir un règlement adapté à chaque hameau/quartier - Identification et protection des éléments bâtis ou paysagers caractéristiques (article L151-19 du CU) - Mise en place d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) afin de veiller à l'insertion architecturale et paysagère des futures constructions
	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	- Délimitation des zones U et AU dans un objectif de densification des enveloppes existantes et de limitation des secteurs d'extension - Préservation de la coupure agro-paysagère entre les hameaux de Ste Anne et du Brûlat par un classement en zone agricole renforcée (zone agricole "stricte" : AS) - Identification et protection des éléments végétaux : haies ; ensembles boisées ; alignement d'arbres ... au titre des Espaces Boisés Classés (EBC) ou des articles L151-19 et L151-23 du CU
	Protéger et mettre en valeur les éléments structurants du patrimoine paysager et notamment les restanques en pierres sèches ; les alignements et arbres remarquables	- Identification des éléments bâtis et paysagers sur le règlement graphique au titre de l'article L151-19 du CU
	Compléter et mettre à jour l'inventaire dupatrimoine communal défini dans le PLU initial	

** Les pièces réglementaires et graphiques et leurs justifications sont présentées en détails dans la suite du présent document.*

Orientation du PADD	Actions associées	Principales traductions réglementaires
PROMOUVOIR UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE RAISONNEE ET EQUILIBREE EN ADEQUATION AVEC L'IDENTITE COMMUNALE	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.	- Délimitation des zones U et AU en tenant compte de l'étude de densification - Définition des secteurs d'extension en prenant en compte les enjeux environnementaux, paysagers, agricoles, la desserte par la voirie et les réseaux, la présence de risques .... - Mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation afin de s'assurer du respect de la densification de l'enveloppe bâtie et de la diversification des formes urbaines. Il s'agit également de prévoir une gradation des formes urbaines et densité en fonction des caractéristiques des hameaux/quartiers afin de veiller au mieux à l'insertion des nouvelles constructions dans le tissu existant.
	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	
	Permettre l'accueil de 500 logements (neufs + réhabilitations) sur la période 2022-2032, en compatibilité avec les orientations du SCoT Provence Méditerranée.	
	Poursuivre un développement modéré en favorisant une densification structurée des enveloppes urbaines.	

Orientation du PADD	Actions associées	Principales traductions réglementaires
POURSUIVRE LA DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS	Proposer un parcours résidentiel complet	- Mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles permettant de définir les formes urbaines attendues
	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	- Mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmations (OAP) et de servitudes de mixité sociale permettant de définir un taux de production de logements sociaux par secteurs. - Mise en place de prescriptions réglementaires à l'article 3 des zones U et AU à vocation d'habitat => définition d'un seuil à partir duquel la production de logements sociaux est obligatoire.
	Prendre en compte le phénomène de résidentialisation des PRL dans les choix de développement	- Identification des PRL par un zonage spécifique et prise en compte des PRL dans l'atteinte des objectifs de mixité sociale.

Orientation du PADD	Actions associées	Principales traductions réglementaires
POURSUIVRE LA DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS **(suite)**	Préserver l'attractivité du parc existant en poursuivant les actions de valorisation et de redynamisation des cœurs de hameaux	- Mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur des secteurs de renouvellement urbain au sein des enveloppes bâties des hameaux principaux - Prise en compte des projets en cours ou en réflexion avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) dans l'étude de densification - Identification et préservation de certains ensembles bâtis caractéristiques
	Favoriser la réhabilitation et la remise sur le marché des logements vacants via la mise en place d'un conventionnement avec l'Anah	*étude menée parallèlement à la révision du PL*U

Orientation du PADD	Actions associées	Principales traductions réglementaires
RENFORCER LA STRUCTURE DES HAMEAUX TOUT EN LIMITANT LA CONSOMMATION FONCIERE	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.	- Délimitation des zones U et AU sur l'ensemble des 5 hameaux principaux de la commune
	Accueillir au sein des enveloppes urbaines actuelles de ces 5 hameaux principaux près de 75% des besoins en logements	- Délimitation des zones U et AU en lien avec l'étude de densification réalisée dans le cadre du diagnostic - Mise en place d'OAP destinées à s'assurer des objectifs de densification/ d'optimisation de l'enveloppe bâtie
	En complément de la densification des enveloppes existantes, permettre un développement par « extensions modérées» sur trois hameaux : Le Brulat, Sainte-Anne et Le Plan.	- Délimitation des zones AU (1AUB et 1AUC) et mise en place d'OAP sectorielles
	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	- Délimitation de la zone 2AU - Mise en place d'une OAP sectorielle anticipant un passage en zone 1AU une fois les évolutions du PPRIF réalisées.

Orientation du PADD	Actions associées	Principales traductions réglementaires
RENFORCER LA STRUCTURE DES HAMEAUX TOUT EN LIMITANT LA CONSOMMATION FONCIERE (suite)	Proscrire le développement hors de l'enveloppe urbaine et des secteurs de projets précédemment cités	- Déclassement de certaines zones U et AU du PLU en vigueur - Adaptation du règlement des zones A et N afin de permettre une évolution des habitations existantes (extensions et annexes)
	Modérer la consommation foncière en permettant l'urbanisation de 15 ha dont 60% correspondent à la densification des enveloppes urbaines existantes.	- Délimitation des zones U et AU - Mise en place d'OAP fixant des densités moyennes à respecter.

Présentation de l'axe n°2 : Renforcer l'attractivité du territoire

Le second axe concerne les thématiques "économie" et "mobilité". Il s'organise autour de 4 grandes orientations:

- orientation 1 : maintenir le dynamisme économique local
- orientation 2 : pérenniser l'agriculture en tant que ressource économique majeure et attrait touristique
- orientation 3 : pérenniser l'offre d'équipements et de services et anticiper les besoins
- orientation 4 : satisfaire les besoins en matière de mobilité

Ce second axe vise à préserver l'économie local que ce soit celle liée au tourisme ; aux activités du circuit automobile ou encore aux activités viticoles. Il s'agit également de répondre aux attentes des habitants à savoir : la préservation du vignoble ; le maintien des commerces/services de proximité ou encore le développement de l'offre d'équipements.

A noter que les possibilités de développement économique du territoire sont cadrées par le SCoT mais également par la présence de nombreux risques et notamment du PPRiF (risque incendie) actuel ainsi que par des enjeux environnementaux (réservoirs de biodiversité) qui bloquent le développement du plateau du Camp.

Ce second axe se traduit alors par les actions suivantes :

Orientation du PADD	Actions associées	Principales traductions réglementaires
MAINTENIR LE DYNAMISME ECONOMIQUE LOCAL	Apporter des solutions aux besoins de l'artisanat local	- Rédaction des articles 1 et 2 des zones U et AU afin d'autoriser une mixité fonctionnelle -Délimitation d'une zone 2AUD sur le plateau du Camp afin de permettre le développement d'une petite zone artisanale, sous réserve des évolutions du PPRiF

Orientation du PADD	Actions associées	Principales traductions réglementaires
MAINTENIR LE DYNAMISME ECONOMIQUE LOCAL **(suite)**	Préserver le dynamisme des cœurs de hameaux via une identification et une protection de certains linéaires commerciaux	- Identification et protection de certains rez-de-chaussée commerciaux au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme
	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	- Délimitation des zones UD, UDp et 2AUD
	Renforcer l'économie touristique en promouvant la qualité du cadre de vie et les activités tournées vers la nature et l'agriculture castellane.	*Le projet CRAPA initialement évoqué n'a pas été poursuivi*. - Délimitation d'un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité) : At ayant pour but de développer le slow tourisme et valoriser le paysage/ l'agriculture de proximité

Orientation du PADD	Actions associées	Principales traductions réglementaires
PÉRENNISER L'AGRICULTURE EN TANT QUE RESSOURCE ECONOMIQUE MAJEURE ET ATTRAIT TOURISTIQUE	Maintenir la vocation agricole des espaces cultivés constituant une plue-value à la fois économique mais aussi paysagère à la commune	- Classement des secteurs agricoles en zones A, AP et AS *(cf. justification de la délimitation des zones)*
	Préserver les conditions de viabilité des exploitations	
	(...) Encourager la reconquête agricole	- Reclassement de certains secteurs de la zone N vers la zone A - Levée de certains Espaces Boisés Classés (EBC)
	Encourager le développement des circuits cours et permettre le développement d'activités de maraichage	- Délimitation des sous-secteurs Aj et At

Orientation du PADD	Actions associées	Principales traductions réglementaires
PÉRENNISER L'OFFRE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES ET ANTICIPER LES BESOINS	Conforter l'offre d'équipements en adéquation avec le projet démographique	- Délimitation des zones U "équipements" (UE)
	Anticiper les besoins futurs	
	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	- Rédaction du règlement écrit => pose de fourreaux à anticiper pour permettre l'arrivée de la fibre

Orientation du PADD	Actions associées	Principales traductions réglementaires
SATISFAIRE LES BESOINS EN MATIERE DE MOBILITE	Promouvoir un développement adapté au maillage routier du territoire et notamment aux gabarits des voies	- Délimitation des zones U et AU au regard du gabarit des voies - Mise en place d'emplacements réservés (ER) sur les voies nécessitant des élargissements
	Organiser l'offre de stationnement	- Classement en zone UE des principaux secteurs de stationnement - Délimitation d'emplacements réservés (ER) permettant de répondre aux besoins d'extension ou de création de poches de stationnement - Rédaction du règlement écrit fixant un ratio de place de stationnement selon la destination et sous-destination
	Favoriser davantage le covoiturage en permettant le développement de l'aire actuelle	- Maintien des emplacements réservés (ER) destinés à l'extension de l'aire de covoiturage
	Travailler la qualité des entrées de villages et encourager les déplacements modes doux à l'échelle des hameaux	- Mise en place d'une OAP thématique "mobilité" permettant de définir les grandes actions en matière de valorisation des entrées de hameaux ; développement des cheminements piétons ou cyclables - Délimitation d'emplacements réservés (ER) permettant le développement des cheminements modes doux - Mise en place d'OAP sectorielle permettant de définir les grands principes en matière de déplacements

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

Le troisième et dernier axe concerne les thématiques "biodiversité" ; "risques" ; "ressources naturelles" ; "énergies renouvelables". Il s'organise autour de 3 grandes orientations :

- orientation 1 : préserver les richesses écologiques et paysagères du territoire
- orientation 2 : réduire les vulnérabilités face aux risques et limiter l'exposition aux nuisances
- orientation 3 : gérer durablement les ressources et maîtriser les énergies

Ce dernier axe fait écho à la préservation du cadre de vie au travers de la protection des composantes de la trame verte et bleue. Il s'agit également d'intégrer les objectifs réglementaires en matière de prise en compte des risques naturels et des nuisances mais également en matière de préservation de la ressource en eau en lien avec les documents-cadres tels que le SRADDET et le SDAGE.

Il s'organise autour des actions suivantes :

Orientation du PADD	Actions associées	Principales traductions réglementaires
PRESERVER LES RICHESSES ECOLOGIQUES ET PAYSAGERES DU TERRITOIRE	Préserver les réservoirs de biodiversité identifiés dans le réseau vert, bleu et jaune communal	- Délimitation des zones agricoles (A, AP et AS) et naturelles (N et Nco) - Identification des composantes de la trame verte (haies, boisements) au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme - Identification des composantes de la trame bleue (zones humides, ripisylves) au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
	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	- Classement en zone naturelle des abords du Grand Vallat - Mise en place d'une zone tampon de 20 mètres destinée à préserver la ripisylve (article L151-23 du Code de l'Urbanisme)
	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	- Identification d'Espaces Boisés Classés (EBC) - Identification et protection des boisements (haies, ensembles boisés) au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
	Assurer la préservation des éléments de nature ordinaire garants de la cohérence du territoire	

Orientation du PADD	Actions associées	Principales traductions réglementaires
REDUIRE LES VULNERABILITES FACE AUX RISQUES ET LIMITER L'EXPOSITION AUX NUISANCES	Exclure de toute logique de densification les secteurs soumis à des risques naturels majeurs (inondation, mouvements de terrain, incendie)	- Délimitation des zones U et AU en tenant compte de la présence des risques/ nuisances - Classement en zones 2AU et 2AUD des secteurs de développement dans l'attente des évolutions futures du PPRIF - Mise en place d'une trame au titre de l'article R151-34 du Code de l'Urbanisme (constructibilité limitée pour des raisons de risques)
	Prendre en compte les risques naturels de feux de forêts et inondation en appliquant les Plans de Prévention en vigueur (PPRi et PPRIF)	
	Appliquer les dispositions réglementaires du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome du Castellet, approuvé en août 2016	- Intégration des prescriptions du PEB au sein du règlement écrit (dispositions générales) - Annexes du PLU
	Respecter les règles d'affaiblissements acoustiques (isolation des bâtiments) dans les quartiers situés en frange des voies bruyantes (A50, RD66, RD82, RD559b et RDN8).	- Intégration des règles acoustiques dans le règlement écrit du PLU (dispositions générales)

Orientation du PADD	Actions associées	Principales traductions réglementaires
GÉRER DURABLEMENT LES RESSOURCES ET MAÎTRISER LES ENERGIES	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.	- Classement en zone N des abords des cours d'eau - Protection de la ripisylve (bande tampon de 20 mètres) au titre de l'article L151-23 du CU
	Protéger la ressource (périmètres de captage) et satisfaire les besoins en eau potable	- Mise en place d'indice "r" ou "e" sur les zones du PLU afin d'intégrer les périmètres de protection rapproché et éloigné
	Promouvoir un développement permettant d'optimiser les réseaux existants et notamment les performances du réseau collectif d'assainissement des eaux usées	- Délimitation des zones U et AU en tenant compte de la desserte par les réseaux
	Assurer une gestion qualitative des eaux pluviales en adoptant des règles et des dispositifs qui permettent de limiter et compenser l'artificialisation des sols.	- Mise en place de préconisations au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles - Mise en place de prescriptions au sein du règlement écrit

Orientation du PADD	Actions associées	Principales traductions réglementaires
GÉRER DURABLEMENT LES RESSOURCES ET MAÎTRISER LES ENERGIES **(suite)**	Inciter à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes et aux innovations bioclimatiques pour les nouvelles habitations et équipements	- Mise en place de préconisations au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles
	Favoriser la sobriété des constructions	- Rédaction d'un article spécifique destiné au développement des énergies renouvelables

2- Motifs de la délimitation des zones, des règles et des Orientations d'Aménagement et de Programmation

2-1. Motifs de la délimitation des zones

2-1-1. Les grands principes de la délimitation des zones

Le zonage du PLU partage le territoire en 4 types de zones :

• **Les zones urbanisées dites "U"**

> Les zones urbaines sont dites zones U. *« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.»*
> Article R151-18 du Code de l'Urbanisme

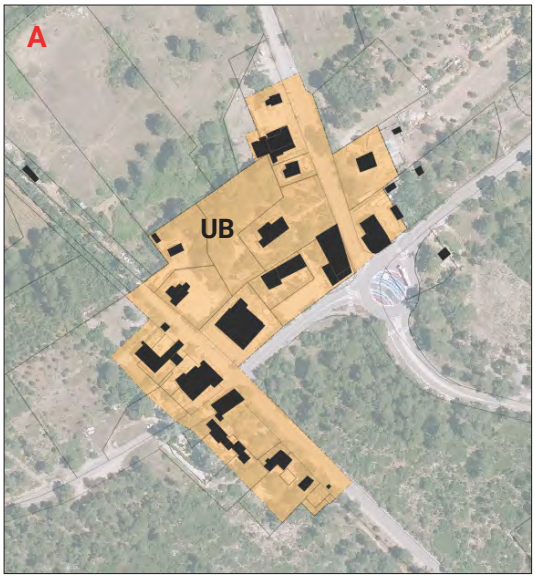
Le PLU du Castellet distingue :

Les zones "U" à vocation d'habitat

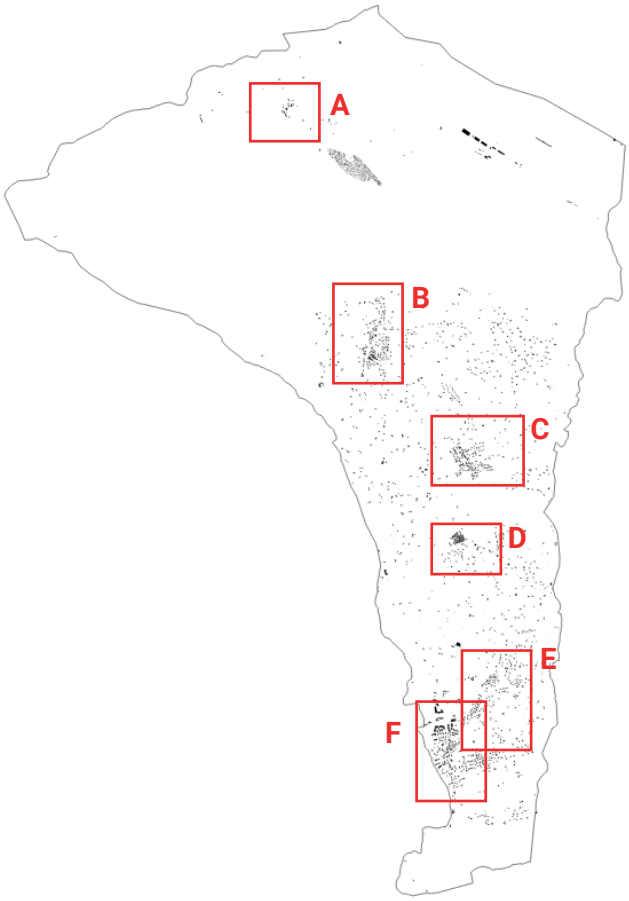
Ces dernières sont au nombre de trois et leurs délimitations reposent sur la composition du tissu bâti (formes urbaines, hauteurs, implantation des constructions….).

Nom de la zone	Objet de la zone	Superficie
UA	La zone UA correspond au **tissu urbanisé du village médiéval** du Castellet. Il s'agit d'une zone dont le caractère architectural est très affirmé et dans laquelle seules les reconstructions de bâtiments existants, les remises en état de ruines, les travaux de confortement et l'édification de constructions nouvelles dans les dents creuses sont admises. La zone UA comprend ***un sous-secteur UAe correspondant «au jardin du oui»*** dans lequel seuls des aménagements et constructions à destination d'équipements d'intérêts collectifs et services publics sont autorisés.	**3,3 ha** **0,3 ha**
UB	La zone UB correspond **aux coeurs des hameaux historiques de la commune** (Le Plan, Le Brulat, Sainte-Anne et Le Camp). Il s'agit d'un tissu mixte (habitat, activités, équipements) présentant des caractéristiques architecturales spécifiques et une densité relativement importante. La zone UB comprend ***un sous-secteur UB* correspondant à l'entrée Est du hameau du Brulat*** pour lequel une implantation en limite est permise mais dont la hauteur est limitée à R+1 et non R+2 comme le reste de la zone UB.	**15,8 ha** **0,2 ha**
UC	La zone UC correspond **aux extensions contemporaines plus ou moins récentes des hameaux principaux et du secteur du Pont d'Antis.** Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat mais dans laquelle une mixité fonctionnelle est autorisée sous conditions. La zone UC comprend trois sous-secteurs : ***- la zone UC1: il s'agit de secteurs dans lesquels une hauteur plus importante est autorisée.*** ***- la zone UC1* : il s'agit de secteurs dans lesquels une hauteur plus importante est autorisée ainsi qu'une implantation à l'alignement.*** ***- la zone UC2 : il s'agit de secteurs dans lesquels une hauteur plus importante est autorisée ainsi qu'une mixité de fonctions plus étoffée que dans le reste de la zone UC.***	**91,5 ha** **4,8 ha** **0,1 ha** **2 ha**

Carte des zones U à vocation d'habitat

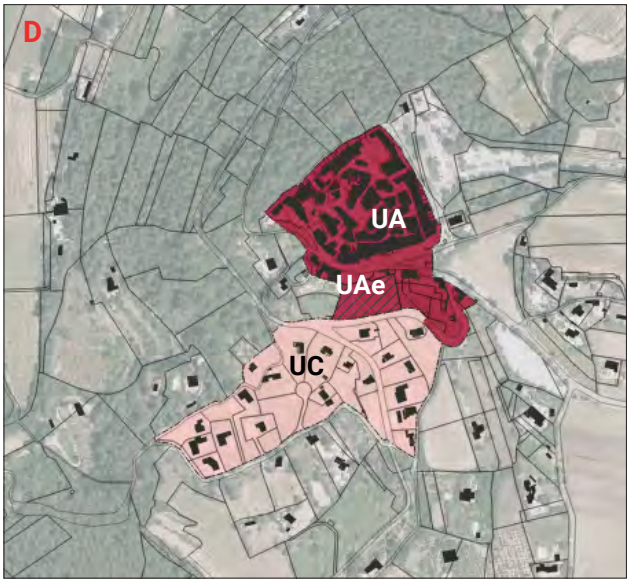


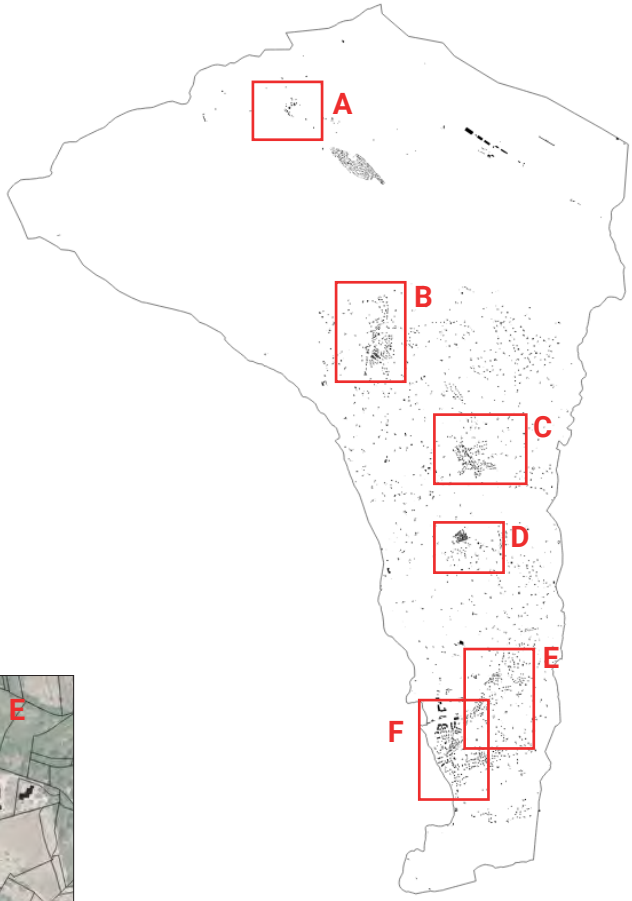
Hameau du Camp



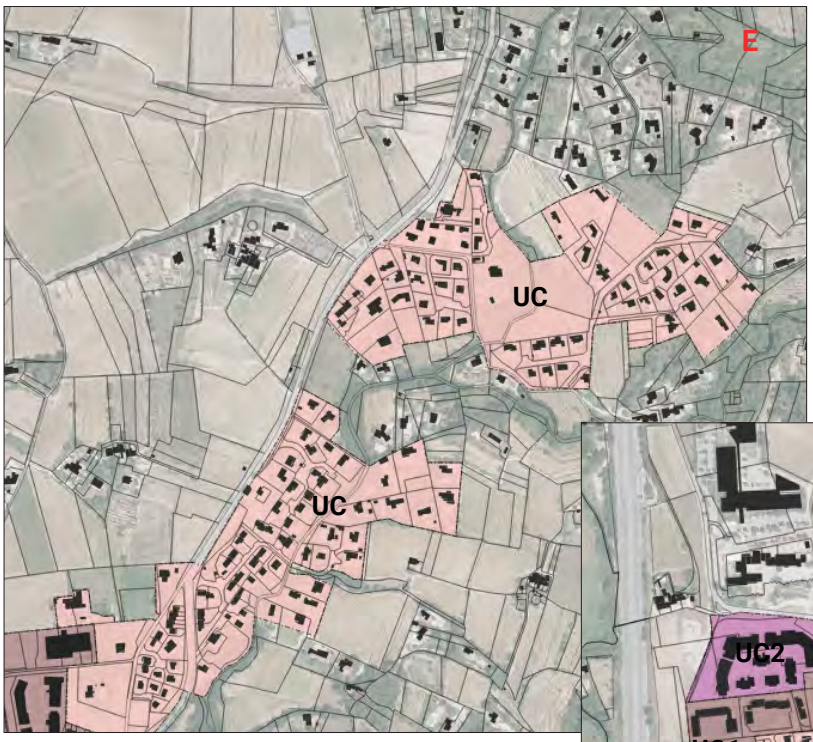
Hameau de Ste Anne

Hameau du Brûlat



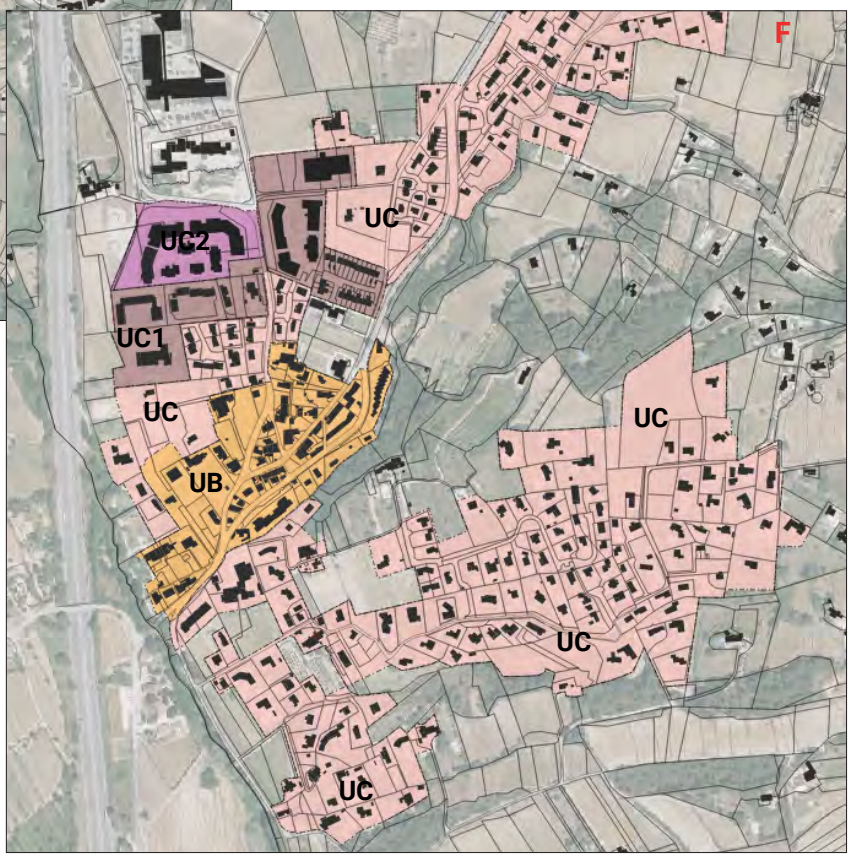


Village du Castellet



Le Pont d'Antis

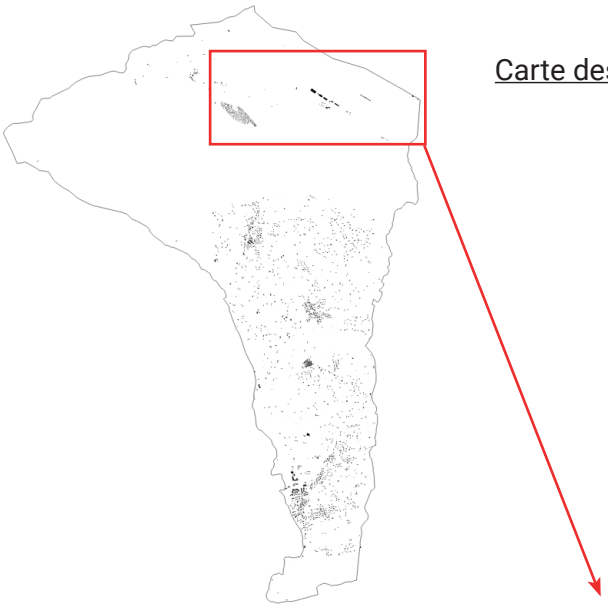
Hameau du Plan



Les zones "U" à vocation d'activités

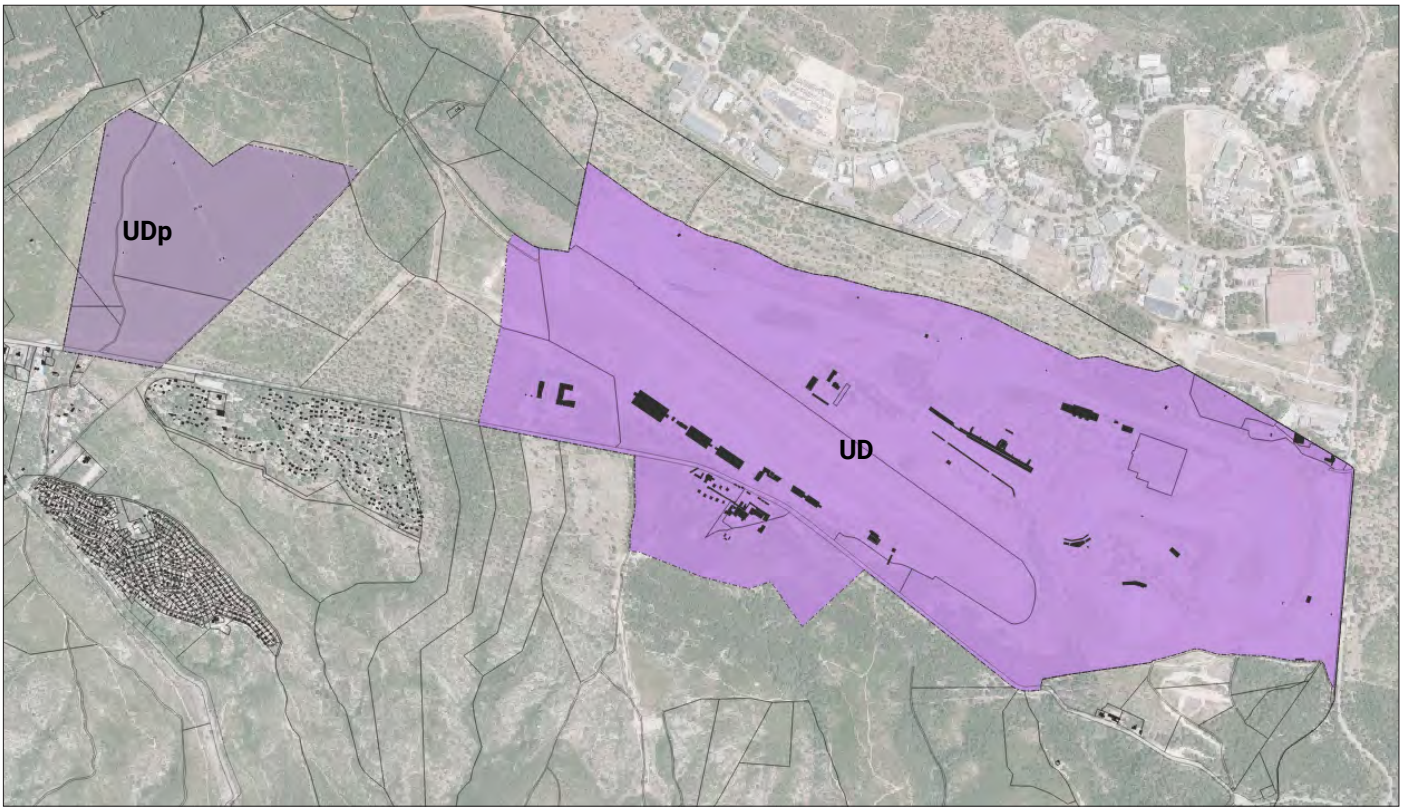
Le PLU délimite une seule zone à vocation d'activités :

Nom de la zone	Objet de la zone	Superficie
UD	La zone UD correspond a**ux tissus bâtis à vocation d'activités situés sur le plateau du Camp** (circuit automobile ; aérodrome ; hôtels...). La zone UD comprend ***un sous-secteur : UDp. Ce dernier correspond à la zone destinée au parc photovoltaïque.***	**243,4 ha** **41,5 ha**



Carte des zones U à vocation d'activités

Hameau du Camp

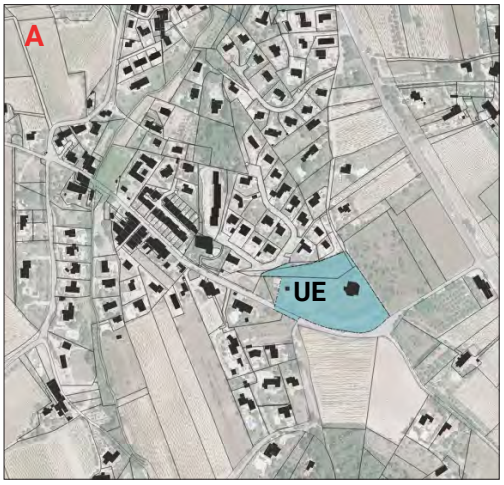


Les zones "U" à vocation d'équipements

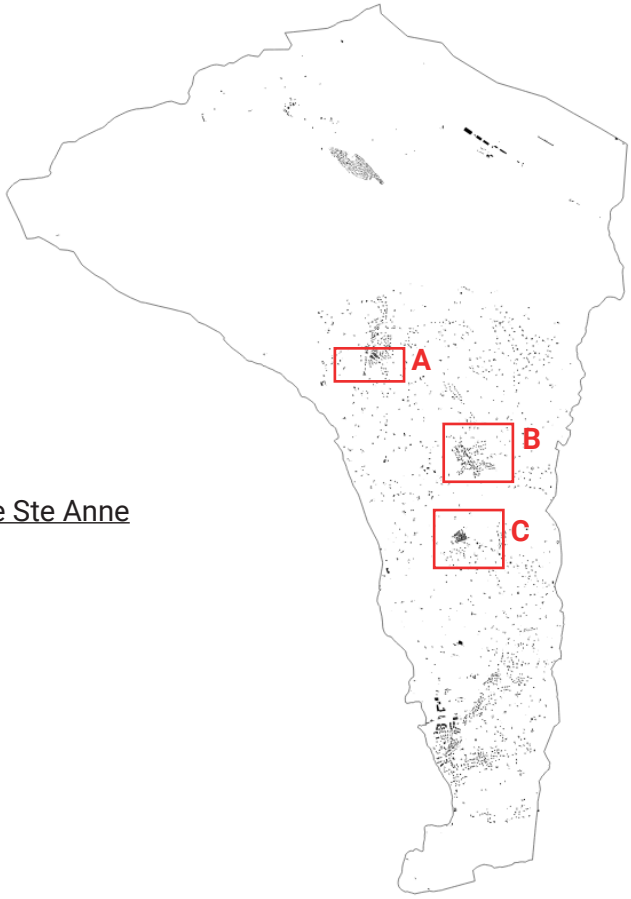
Nom de la zone	Objet de la zone	Superficie
UE	La zone UE correspond **aux secteurs à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics (terrains de sport ; salle des fêtes ; espaces de stationnement public ; écoles ; bâtiments techniques... etc.)**	**13,9 ha**

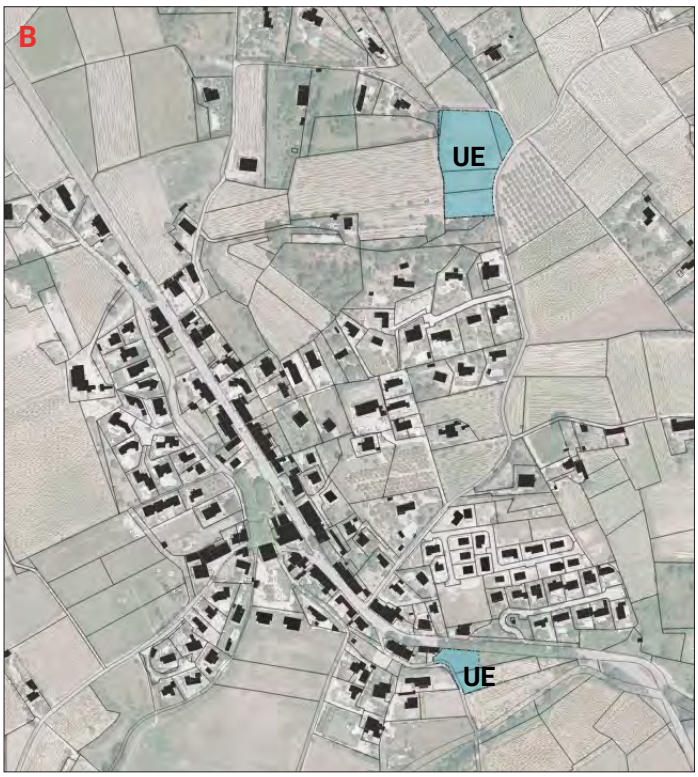
La zone UE comprend un sous-secteur UEr concerné par le périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable

Carte des zones U à vocation d'équipements



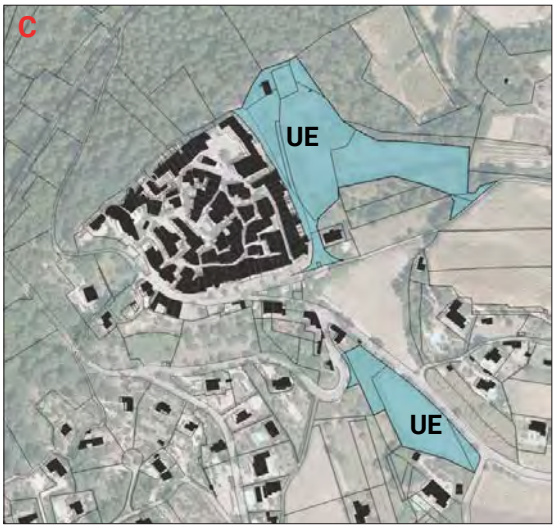
salle des fêtes de Ste Anne

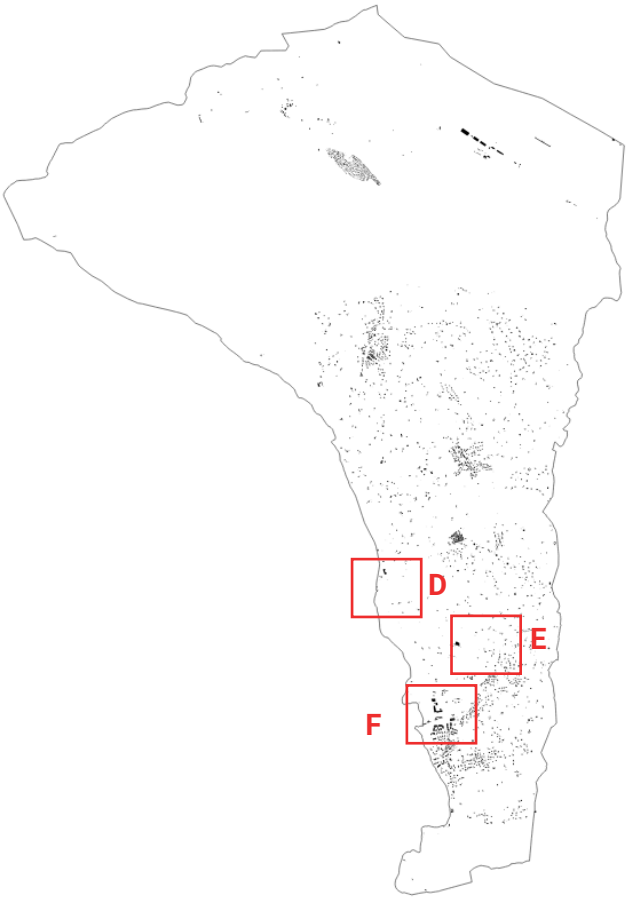




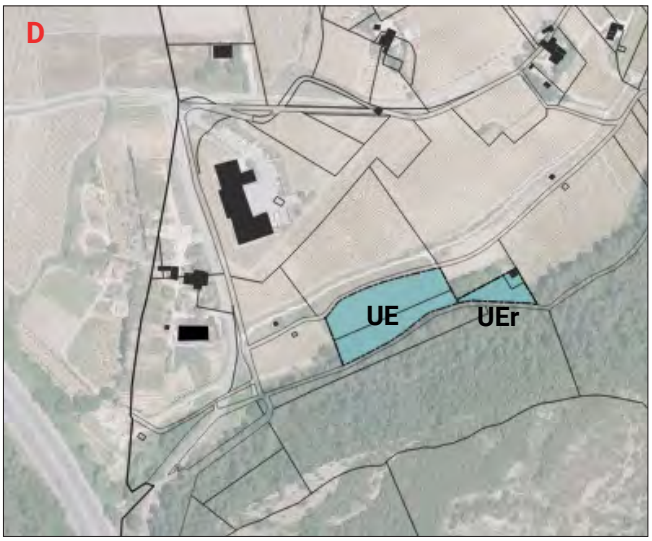
Parkings ; cimetière et espaces de jeux - hameau du Brûlat

Parkings du Cros du Loup et de la Ferrage - Village



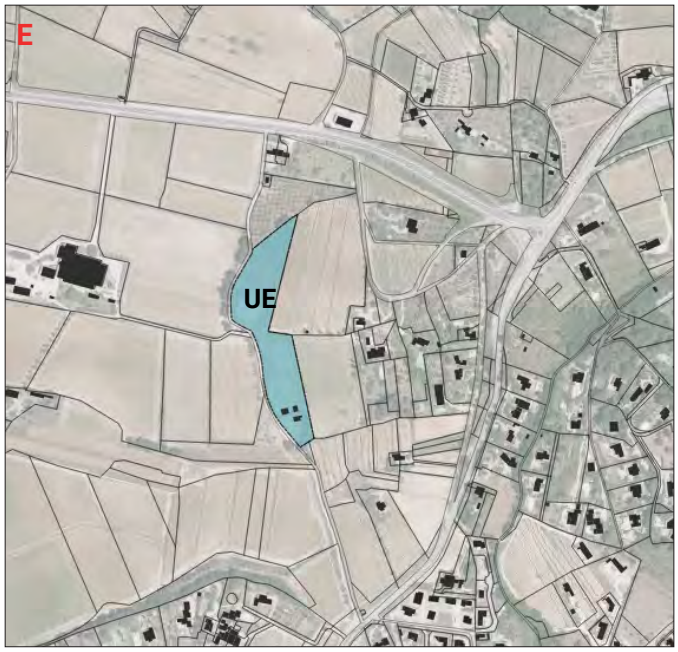


Parking temporaire - terrains communaux La Roque



UEr : zone UE concernée par le périmètre de protection "rapprochée" du captage d'eau potable

Pôle sportif - chemin des tennis



Collège/ équipements sportifs et projet de parking - Le Plan

• **Les zones à urbaniser dites "AU"**

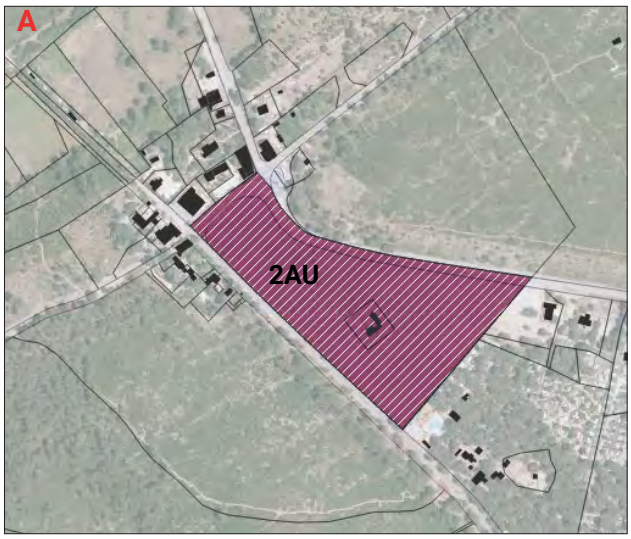
> Les zones à urbaniser sont dites zones AU. *« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*
> *Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.*
> *Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.»*
> Article R151-20 du Code de l'Urbanisme

Le PLU du Castellet distingue deux catégories de zones A Urbaniser (AU) :
- Les zones AU ouvertes directement à l'urbanisation : il s'agit des zones dénommées « 1AU ». Ces dernières peuvent être urbanisées à court ou moyen termes sous réserves de respecter le règlement de la zone ainsi que les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- Les zones AU constituant des réserves foncières : il s'agit des zones dénommées « 2AU ». Ces dernières ne sont pas directement constructibles. L'urbanisation de ces dernières est liée à l'évolution du PPRiF ; elles pourront être considérées comme zones 1AU en fonction de la finalisation du PPRiF en cours.

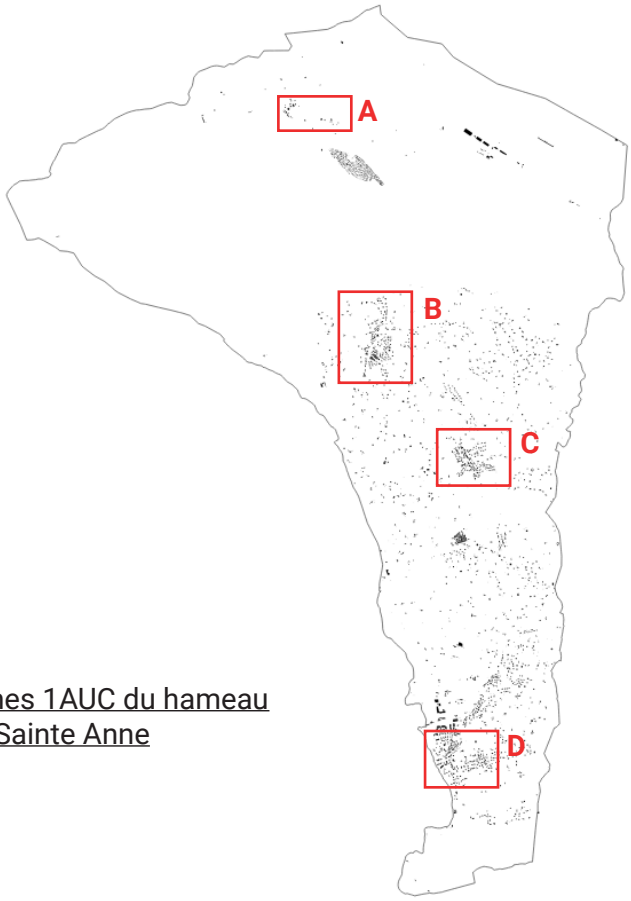
Les zones "AU" à vocation d'habitat

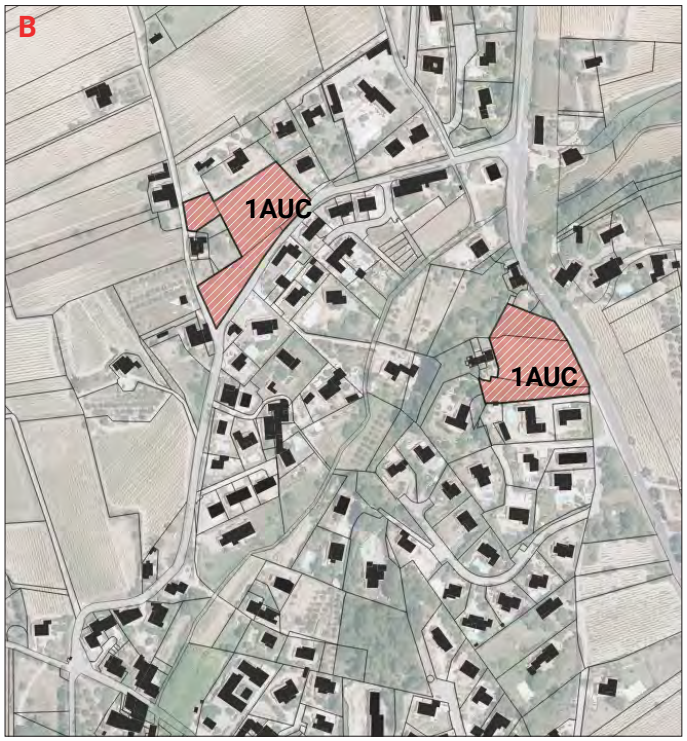
Nom de la zone	Objet de la zone	Superficie
1AUB	La zone 1AUB correspond aux **principaux secteurs de développement en extension dont les formes bâties et la densité attendue doivent se rapprocher des caractéristiques de la zone UB.** Ces secteurs font obligatoirement l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est réalisable à court/moyen termes sous réserve que les demandes d'urbanisme soient compatibles avec les OAP définies et que le phasage d'ouverture à l'urbanisation soit respecté. La zone 1AUB correspond à un secteur situé en entrée sud-ouest du hameau du Brûlat.	**1,2 ha**
1AUC	La zone 1AUC correspond aux **principaux secteurs de développement en extension dont les formes bâties et la densité attendue doivent se rapprocher des caractéristiques de la zone UC.** Ces secteurs font obligatoirement l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est réalisable à court/moyen termes sous réserve que les demandes d'urbanisme soient compatibles avec les OAP définies et que le phasage d'ouverture à l'urbanisation soit respecté. La zone 1AUC correspond aux principaux secteurs d'extension des hameaux de Ste Anne, du Brûlat, du Pont d'Antis et du Plan.	**2,5 ha**
2AU	La zone 2AU correspond à u**ne réserve foncière située sur le hameau du Camp.** Identifiée à vocation d'habitat, c**e secteur ne peut être ouvert à l'urbanisation immédiatement du fait de la présence d'un risque fort d'incendie (PPRIF).** L'urbanisation de ces dernières est liée à l'évolution du PPRiF ; elles pourront être considérées comme zones 1AU en fonction de la finalisation du PPRiF en cours.	**5,5 ha**

Carte des zones AU à vocation d'habitat

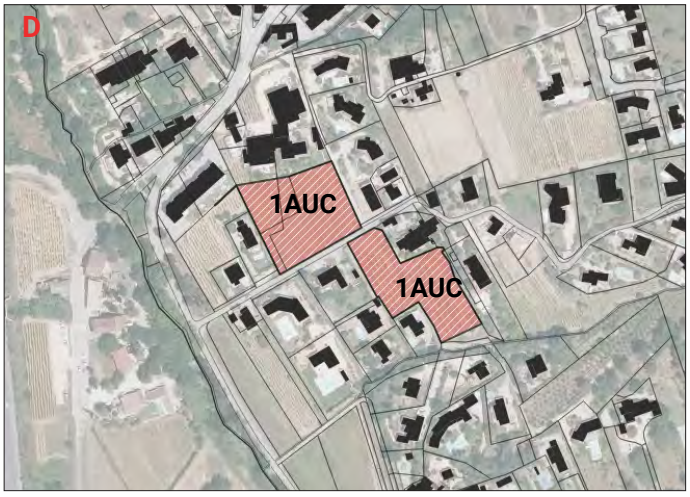


Réserve foncière (zone 2AU) - Hameau du Camp

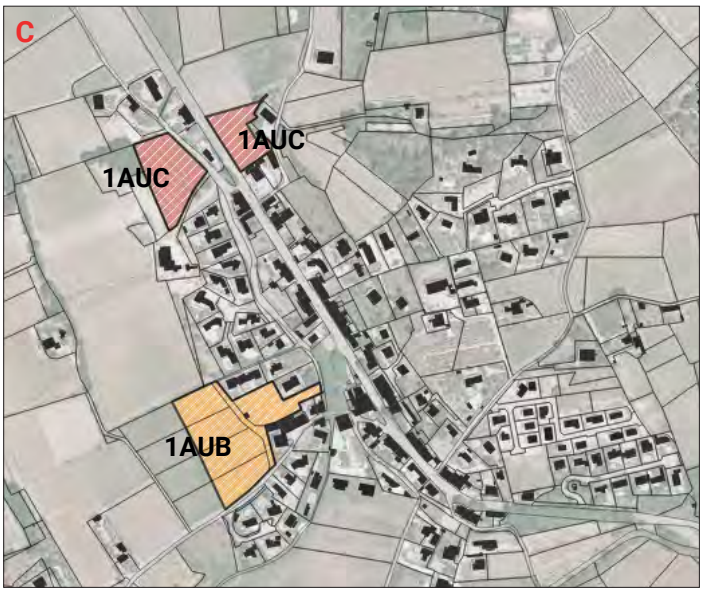




Zones 1AUC du hameau de Sainte Anne



Zones 1AUC et 1AUB du hameau du Brûlat



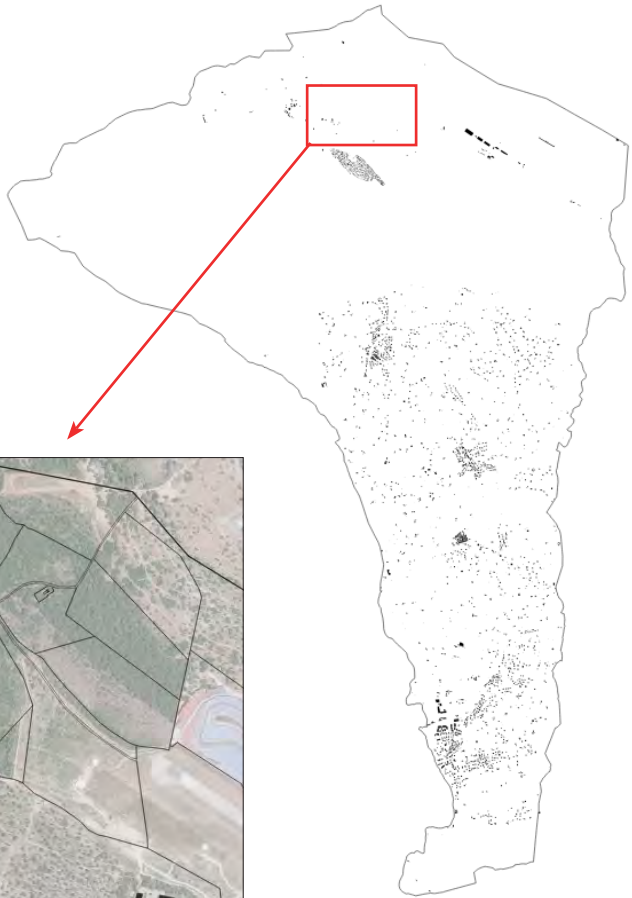
Zones 1AUC du hameau du Plan (La Régie)

Les zones "AU" à vocation d'activités

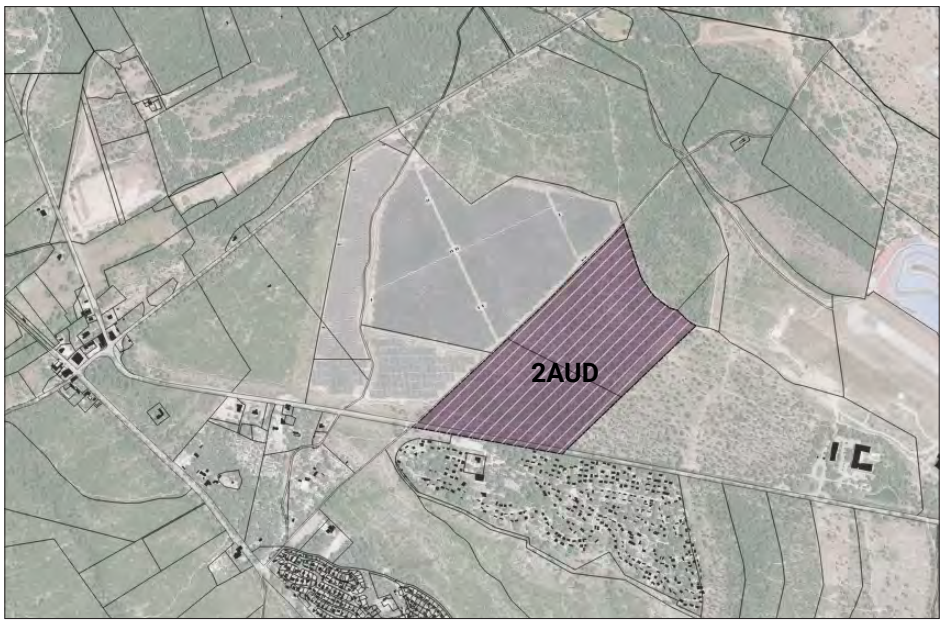
Identifiée en 2AUD à vocation d'activités du fait des contraintes PPRIF* cette zone pourra être considérée comme zone 1AUD en fonction de l'évolution de la finalisation du PPRIF en cours.

Nom de la zone	Objet de la zone	Superficie
2AUD	Les zone 2AUD correspondent à des **réserves foncières situées sur le hameau du Camp.** Identifiées à vocation d'activités, **ces secteurs ne peuvent être ouverts à l'urbanisation immédiatement du fait de la présence d'un risque fort d'incendie (PPRIF).** L'urbanisation de cette zone est liée à l'évolution du PPRiF ; elle pourra être considérée comme zone 1AU en fonction de la finalisation du PPRiF en cours.	**21,9 ha**

Carte des zones AU à vocation d'activités



Réserve foncière à vocation économique (2AUD)
Le Camp



** Le Plan de prévention du risque incendie (PPRIF) fait actuellement l'objet d'une révision. Dans le cadre de cette procédure, une évolution potentielle du zonage réglementaire (zones rouges et bleues du PPRIF) est à l'étude sous réserve de répondre aux enjeux de défendabilité de la zone.*

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.

• **Les zones agricoles dites "A"**

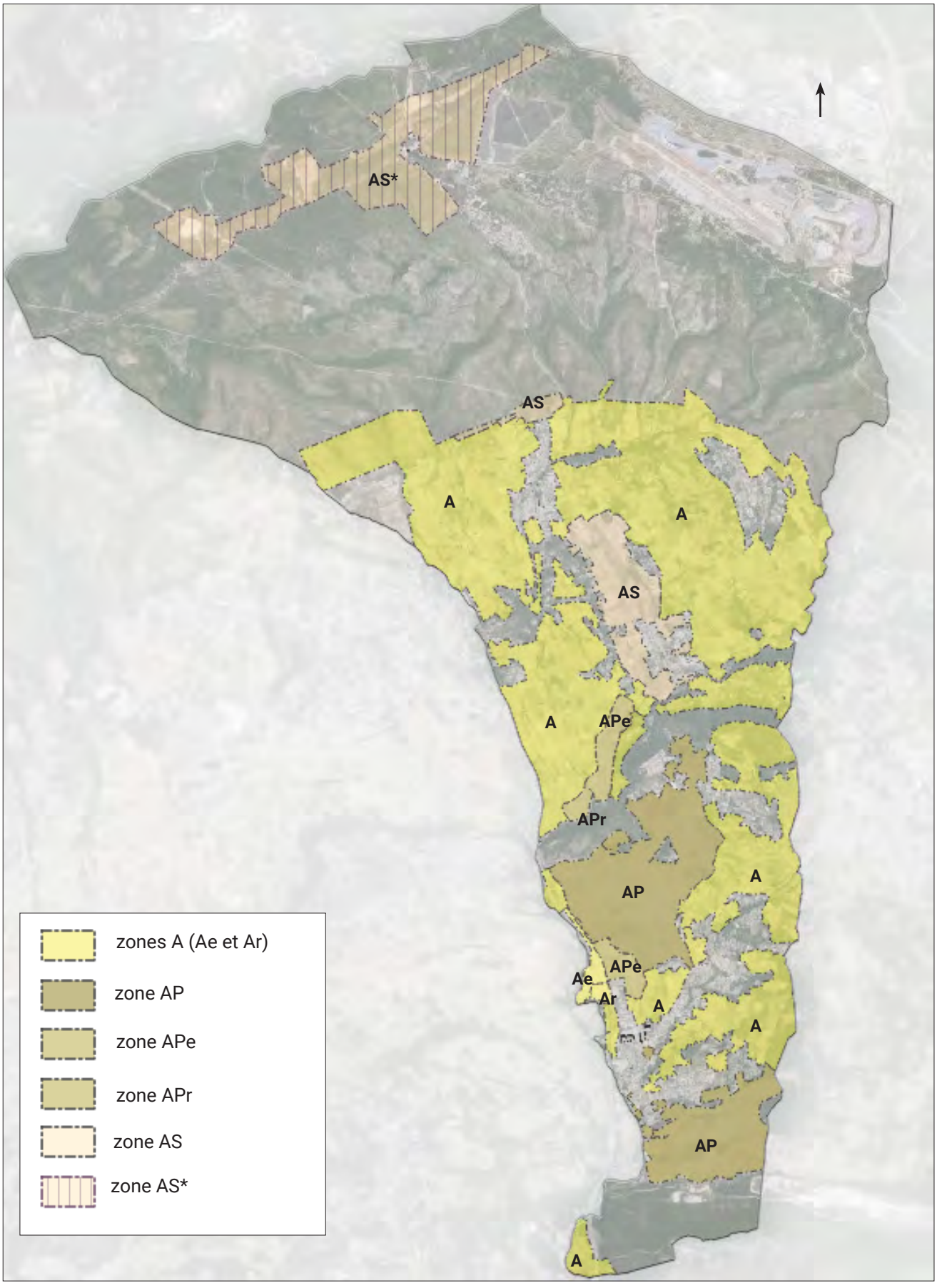
Les zones agricoles sont dites zones A. *« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*
Peuvent être autorisées, en zone A :
1° Les constructions et installations nécessaires 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. »
Articles R151-22 et R151-23 du Code de l'Urbanisme

Le règlement graphique distingue :

Nom de la zone	Objet de la zone	Superficie
A *(Ae et Ar)*	La zone A correspond à u**ne 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).	**1 091,1 ha**
AP *(APe et APr)*	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).	**301,7 ha**
AS	La zone AS correspond à des e**spaces 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.	**93,4 ha**
AS*	La zone AS comprend un **sous-secteur AS* 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.	**183,5 ha**

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).

Carte des zones agricoles

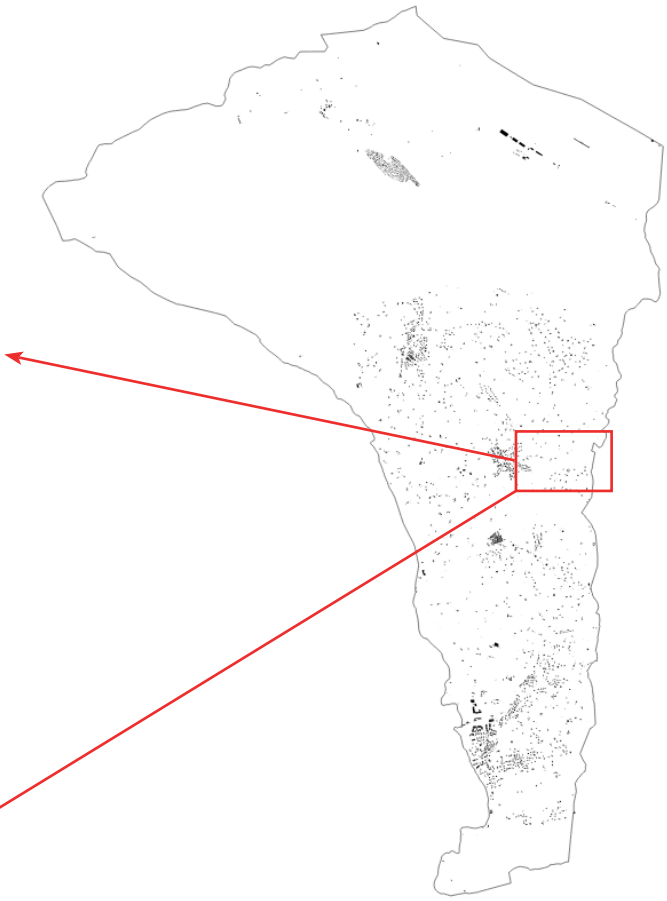


Au-delà de ces trois catégories de zones agricoles correspondant aux principaux secteurs exploités ou présentant un potentiel d'exploitation, le règlement graphique délimite des sous-secteurs ou des STECAL* (secteurs de taille et de capacité d'accueil limité) autorisant des constructibilités spécifiques.

Nom de la zone	Objet de la zone	Superficie
Aj	La zone Aj 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. Il correspond à un secteur situé sur le hameau du Brûlat (Les Faremberts).	**0,4 ha**
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).	**1 ha**

Cartes des sous-secteurs et STECAL de la zone A

zone Aj - hameau du Brûlat (Les Faremberts)



STECAL At - hameau du Brûlat (Les Faremberts)

** 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.*

• **Les zones naturelles dites "N"**

Les zones naturelles et forestières sont dites zones N. *« 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 être autorisées en zone N :
1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, 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 ;

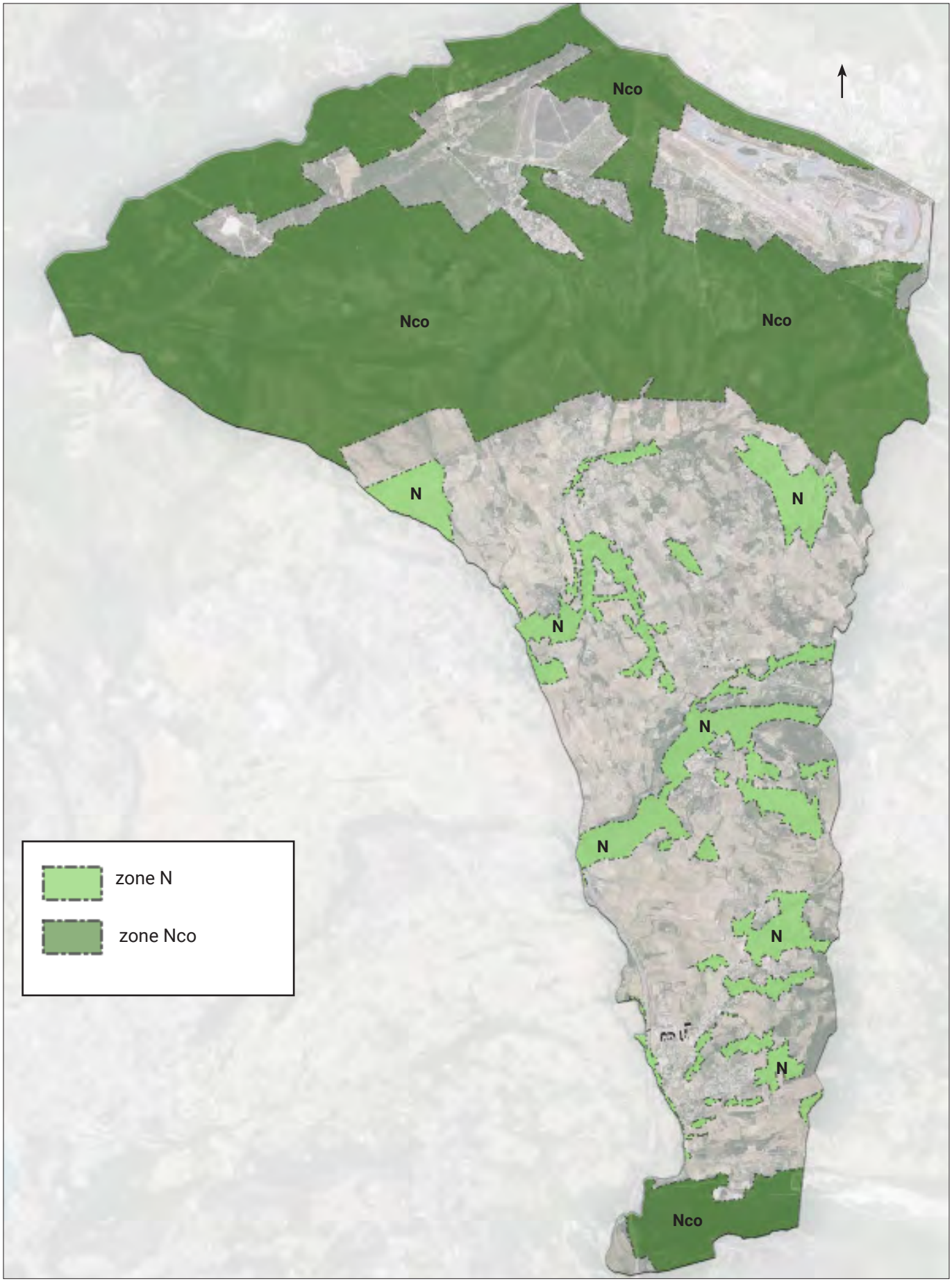
2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.»
Articles R151-24 et R151-25 du Code de l'Urbanisme

Le règlement graphique distingue :

Nom de la zone	Objet de la zone	Superficie
N *(Ne et Nr)*	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.	**367,3 ha**
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.	**1 934,8 ha**

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).

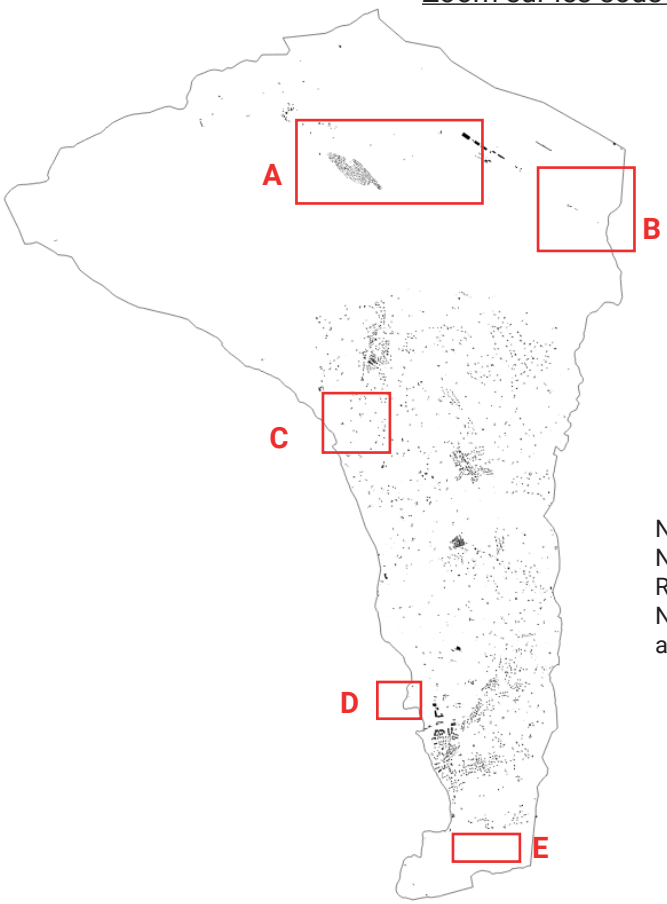
Carte des zones naturelles



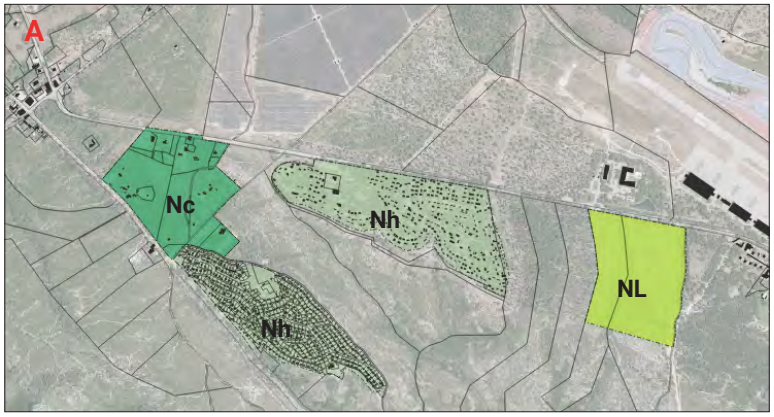
Tout comme en zones agricoles, les zones naturelles comprennent également des sous-secteurs ou STECAL:

Nom de la zone	Objet de la zone	Superficie
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.**	**5,7 ha**
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).**	**0,3 ha**
NL	La zone NL correspond à un s**ous-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.	**21,1 ha**
Nc	La zone Nc correspond aux **secteurs à vocations de camping (secteur du Camp; chemin de l'Estagnol).**	**19,3 ha**
Neu	La zone Neu correspond à **la station d'épuration située chemin des Baumes.**	**2,6 ha**
Nh	La zone Nh correspond aux **parcs résidentiels de loisirs (PRL)du secteur du Camp.**	**35,8 ha**

Zoom sur les sous-secteurs et STECAL des zones N

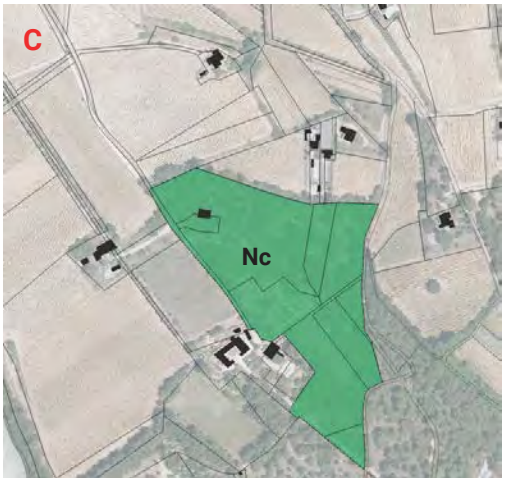


Hameau du Camp



Nc : secteur de campings
Nh : secteur des Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL)
NL : zone de loisirs (projet golf / accrobranche existant)

Hameau de Ste Anne



Nc : camping - chemin de l'Estagnol

secteur Thouron

Na2 : local technique communal

Chemin des Baumes

Neu : station d'épuration intercommunale

Na1 : centrale à béton ; ancienne carrière et dépôt BTP

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.

2-1-2. Justifications de la délimitation des zones U et AU

L'élaboration des zones urbanisables (U et AU) est le résultat :
- de la prise en compte des objectifs communaux (se reporter à la justification du PADD) ;
- des objectifs de modération du rythme de développement fixés par la législation actuelle et les documents supra-communaux (SRADDET, SCoT et Loi Climat et Résilience notamment) ;
- des objectifs de réduction de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ;
- de la vocation des surfaces urbanisées.

• **Concernant les zones U et AU à vocation d'habitat**

Afin de définir les besoins en fonciers liés à l'habitat et ainsi délimiter les zones U et AU en correspondance, la première étape a consisté à réaliser une étude de densification conformément à l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme.

> Rappel – extrait de l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme
> Le rapport de présentation (…) *« analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. »*

Cette étude de densification est également demandé par le DOO(Document d'Orientations et d'Objectifs) du SCoT Provence Méditerranée (orientation 4 : "maîtriser le développement dans les enveloppe urbaines").

Cette dernière a pour but d'identifier les disponibilités foncières situées au sein de l'enveloppe bâtie.

On entend par enveloppe bâtie : *« toute surface construite ou artificialisée formant un ensemble contigu à un instant T. Elle peut inclure des espaces libres enclavés (dents creuses). »*

Il convient de souligner que l'enveloppe bâtie ne correspond pas aux zones U et AU du PLU actuellement en vigueur. L'enveloppe bâtie est tracée autour d'espaces contigus, bâtis ou imperméabilisés. Elle ne correspond pas systématiquement aux limites de la parcelle cadastrale. Elle intègre aussi les surfaces «imperméabilisées», telles que les parkings, les places…etc.

Une fois cette enveloppe délimitée, un recensement des disponibilités a été effectué en distinguant :

- *Les dents creuses* : espace non construit à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Il s'agit de terrains présentant une superficie restreinte entourés d'espaces bâtis.

- *Les gisements* : espace non construit prenant la forme soit d'une grande parcelle ; soit d'un ensemble de parcelles formant un secteur stratégique au sein de l'enveloppe bâtie.

- *Les divisions parcellaires* : il s'agit de parcelles déjà partiellement bâties présentant une grande superficie et dont le jardin pourrait potentiellement faire l'objet d'une division en vue d'accueillir un ou plusieurs logements.

- *Les secteurs de renouvellement* : il s'agit de secteurs déjà bâtis pouvant faire l'objet d'opération de démolition/ reconstruction ou réhabilitation en vue d'accueillir des logements ou une opération mixte.

- *Les permis d'aménager* : il s'agit de secteurs bénéficiant d'une autorisation d'urbanisme et dont la construction est en cours - les logements produits ne sont pas encore habités et répondront donc aux besoins de demain (période 2022-2032).

Une seconde étape a consisté à analyser le caractère « réellement constructible » de ces disponibilités en prenant en compte les enjeux issus du diagnostic territorial et notamment : les enjeux paysagers, agricoles, environnementaux…
Ainsi certaines disponibilités ont été écartées notamment pour des enjeux paysagères ou environnementales (présence de risques naturels notamment).

A partir des disponibilités retenues, une estimation du potentiel de logements a été effectuée. Cette estimation a été réalisée en tenant compte des densités moyennes prescrites par le SCoT Provence Méditerranée mais également en tenant compte du tissu bâti environnant et des opérations immobilières récemment implantées.
A noter que pour les secteurs de renouvellement urbain ou les permis d'aménager, la densité correspond aux projets accordés ou envisagés.

In fine, ce travail de densification a permis de recenser un potentiel d'environ 406 logements au sein de l'enveloppe bâtie des 5 hameaux principaux* (Le Camp ; Ste Anne ; Le Brûlat ; le Village et Le Pont d'Antis/ le Plan). Ces 406 logements représentent la mobilisation de 8,45 ha.

Synthèse de l'étude de densification :

Hameaux	Dents creuses (DC)	Divisions parcellaires (DP)	Secteurs de renouvellement urbain (RU)	Gisements	Permis d'aménager (PA)
Le Camp	1 logement - 0,05 ha	11 logements - 0 ha**	18 logements - 0 ha**		
Sainte Anne	40 logements - 1 ha	13 logements - 0 ha**	20 logements - 0 ha**	14 logements - 0,5 ha	
Le Brûlat	20 logements -0,5 ha	17 logements- 0 ha **	32 logements- 0 ha**		11 logements- 0,2 ha
Le Village	4 logements- 0,4 ha	1 logement - 0 ha**			
Le Pont d'Antis	5 logements- 0,4 ha	6 logements -0 ha**		6 logements- 0,4 ha	31 logements- 1,5 ha
Le Plan	11 logements- 0,8 ha	45 logements- 0 ha**	35 logements- 0 ha**		65 logements- 2,7 ha
TOTAL	**81 logements 3,15 ha**	**93 logements 0 ha ****	**105 logements 0 ha ****	**20 logements 0,9 ha**	**107 logements 4,4 ha**
	406 logements / 8,45 ha				

Zoom sur les logements vacants : l'étude de densification d'un PLU doit également étudier le parc existant et notamment le parc de logements vacants afin d'estimer si une possibilité de reconquête est envisageable (transformation de logements vacants en résidences principales).
D'après les données étudiées dans le diagnostic (se reporter à la partie 1 du rapport de présentation), la commune du Castellet présente un taux de logements vacants relativement faible. Ce dernier représente 6%

** Le détail de l'étude de densification est présentée dans la partie 1 du rapport de présentation : diagnostic territorial et notamment au sein du volet "diagnostic foncier".*

*** Les divisions parcellaires correspondant à des tènements déjà bâtis ; ces dernières sont uniquement comptabilisées dans la prise en compte des logements mais non en terme de foncier. De même, les secteurs de renouvellement n'entraîne aucune consommation d'espaces (principe de "reconstruction de la ville sur la ville").*

d'après les données INSEE 2019. Les données Fiscalis 2020 recensent 155 logements vacants. Au regard de ce nombre relativement faible, il n'a pas été pris en compte un potentiel de reconquête.

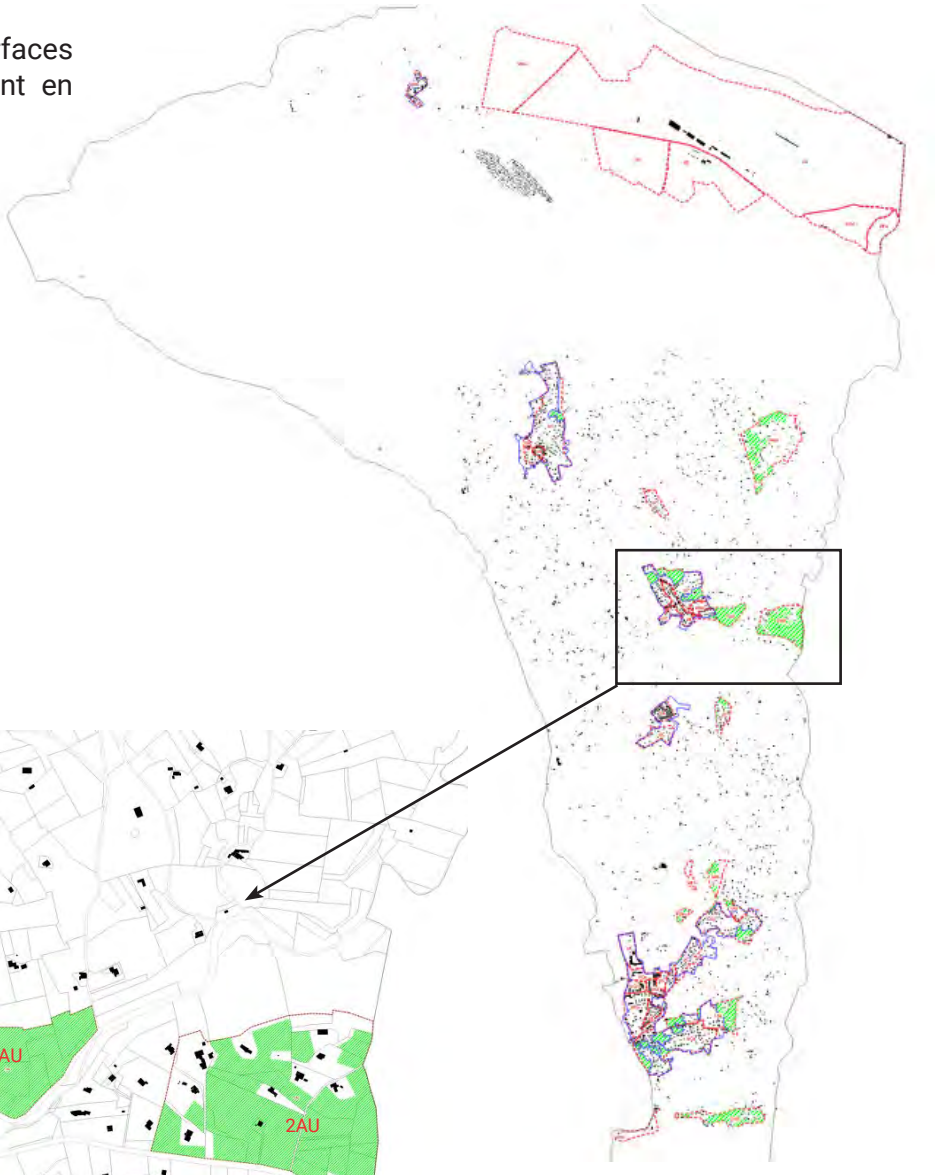
Une fois l'étude de densification réalisée, la méthodologie a consisté à définir les besoins en extension de l'enveloppe bâtie afin de répondre aux objectifs de développement fixé dans le projet communal (PADD), à savoir : permettre l'accueil de 500 logements (neufs + réhabilitation) sur la période 2022-2032.

406 logements pouvant être réalisés par densification de l'enveloppe bâtie, le travail a consisté à définir les secteurs d'extension permettant d'accueillir environ 94 logements.

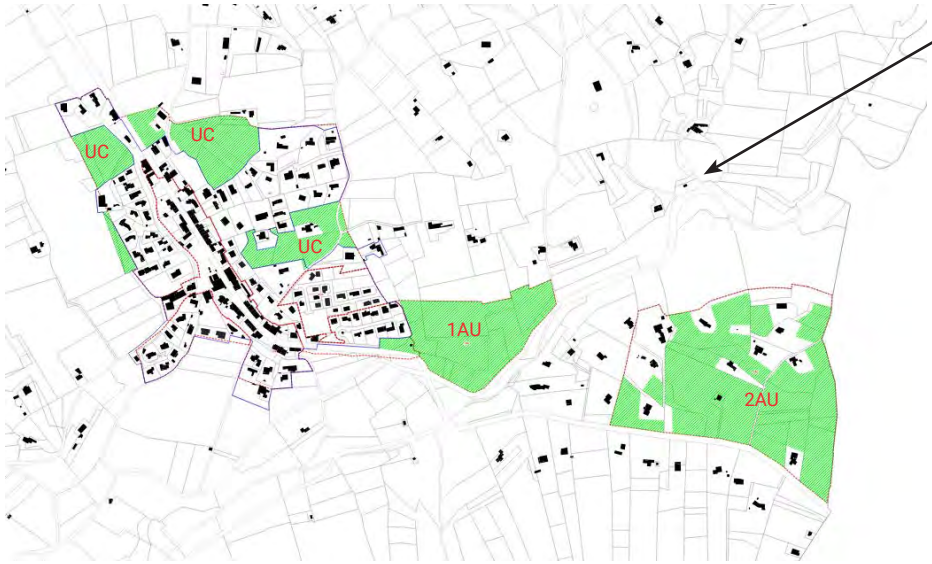
Analyse des disponibilités du PLU en vigueur hors enveloppe bâtie

Un point a alors été fait sur les surfaces constructibles du PLU actuellement en vigueur.

Ce dernier offre, en dehors des enveloppes bâties déjà étudiées un potentiel de 39 ha (zones U et AU) et de plus de 1000 logements *(avec une densité moyenne de 26 logements/ha - densité moyenne de l'étude de densification en intégrant les dents creuses, les gisements et permis d'aménager)* ; potentiel largement supérieurs aux besoins pour la période 2022-2032.



Exemple hameau du Brûlat



Zones U et AU du PLU actuellement en vigueur

Enveloppe bâtie 2022 prise en compte dans l'étude de densification

Zones constructibles (U et AU) en tenant compte des risques naturels (PPRi, PPRIF...)

Aussi, des choix ont dû être opérés afin de délimiter uniquement le besoin en foncier nécessaire pour répondre aux objectifs du PADD. Des déclassements de terrains ont du être réalisés *(cf. Partie "évolutions apportées aux zones entre le PLU actuellement en vigueur et le futur PLU").*

Afin d'effectuer ces choix, plusieurs critères ont été étudiés :
1. Localisation de la disponibilité foncière par rapport aux enveloppes bâties existantes : le site constitue-t-il une continuité de l'enveloppe ? ou constitue-t-il un secteur en extension ? est-il proche d'équipements et services ?
2. Desserte par les réseaux et la voirie : le site présente-t-il une desserte suffisante pour accueillir un développement ?
3. Prise en compte des risques : le site est-il concerné par un risque naturel (inondation, incendie, mouvements de terrain ....) ?
4. Prise en compte des enjeux agricoles : le site est-il exploité ? A-t-il une incidence sur les appellations (AOC)?
5. Prise en compte des enjeux paysagers : le site présente-t-il un intérêt paysager (boisements ;milieux naturels ....) qu'il convient de préserver ?
6. Prise en compte de la biodiversité/des enjeux environnementaux : le site est-il concerné par des périmètres naturalistes ? des enjeux de biodiversité ?

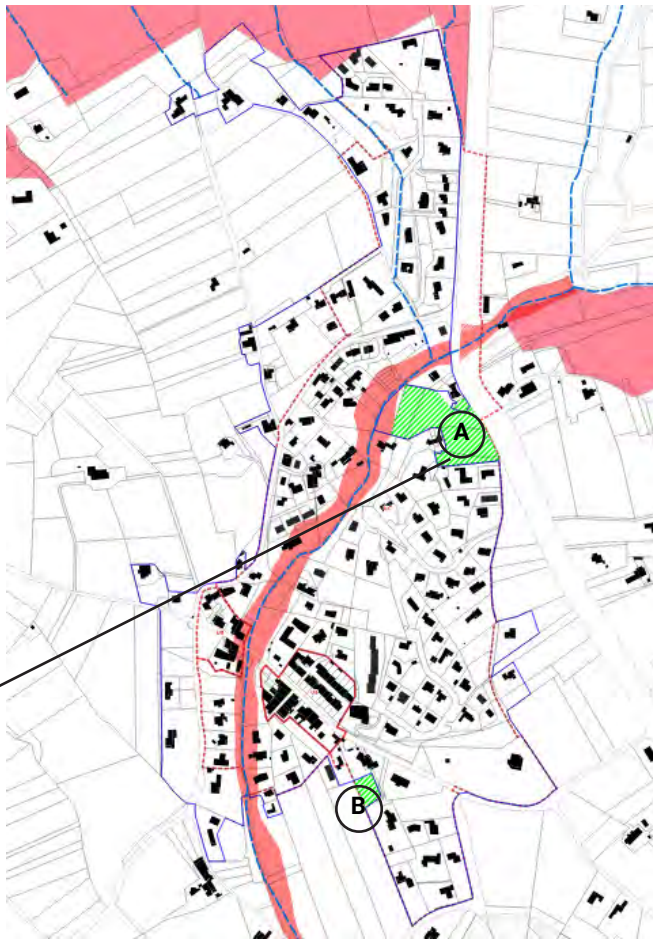
Au regard du croisement de ces différents critères, 6 secteurs actuellement constructibles et situés en dehors de l'enveloppe bâtie 2022 ont fait l'objet d'un maintien en zones constructibles :

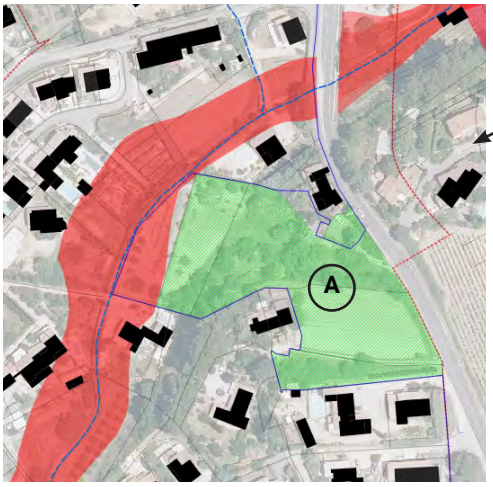
- <u>Hameau de Sainte-Anne</u> :

Maintien en zone constructible d'une partie du secteur situé en bordure Ouest (A) de l'avenue du Mistral.

Ce secteur est situé à proximité immédiate de l'enveloppe bâtie et forme une "enclave". Il est desservi par la voirie et les réseaux.
Ce secteur présente toutefois des boisements et est situé à proximité de la Ragle. Afin de prendre en compte ces enjeux paysagers mais également environnementaux (zone inondable et protection des abords des cours d'eau sur une distance de 20 mètres), une partie de ce secteur a été rebasculé en zone naturelle (N).

<u>Hameau de Ste Anne</u>





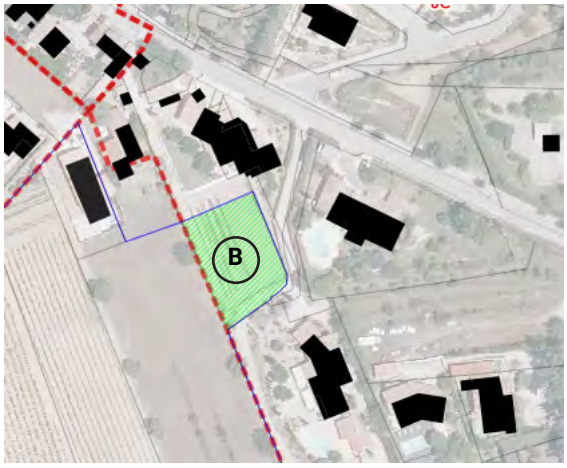
Zones U et AU du PLU actuellement en vigueur

Enveloppe bâtie 2022 prise en compte dans l'étude de densification

Zones constructibles (U et AU) en tenant compte des risques naturels (PPRi, PPRIF...)

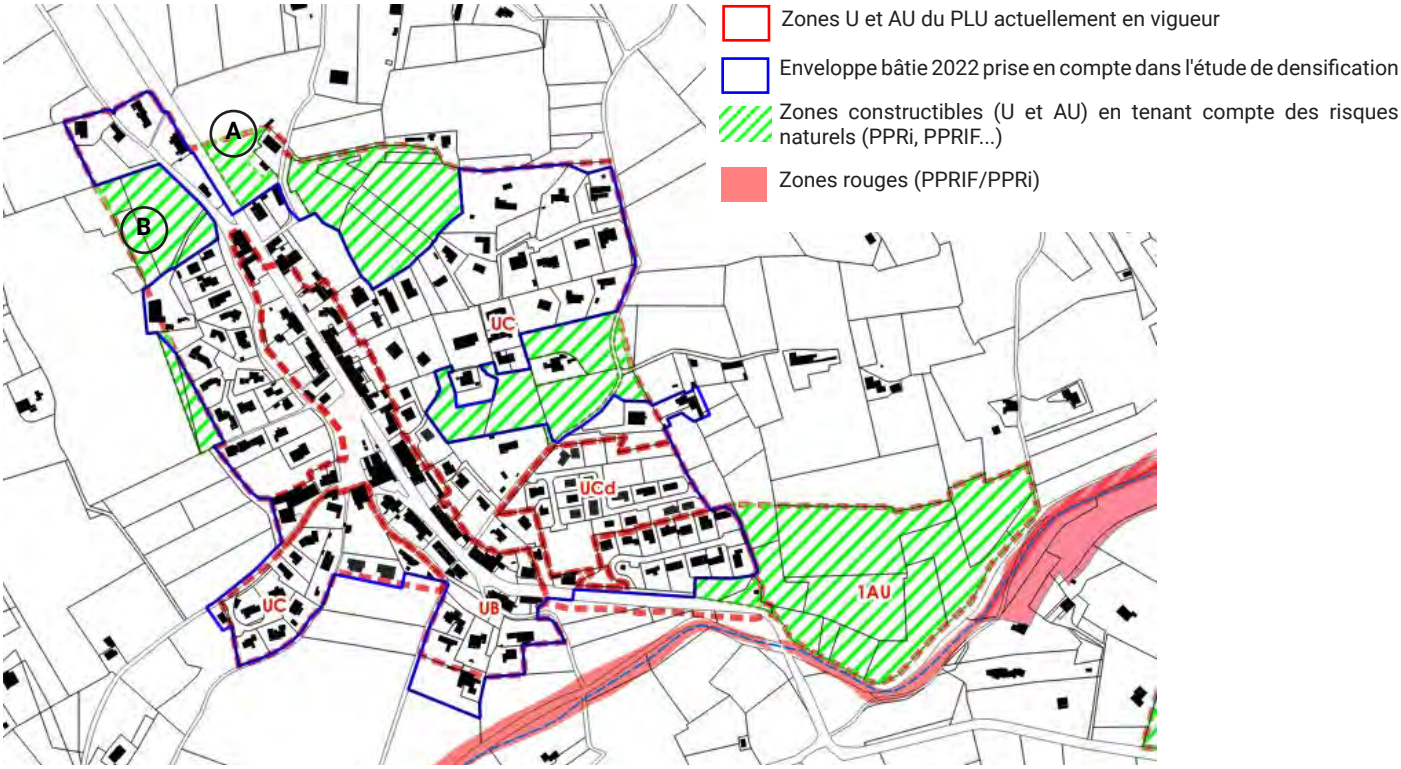
Zones rouges (PPRIF/PPRi)

Le secteur B, constituant également une enclave au sein du tissu pavillonnaire a été maintenu en zone constructible (UC).



- **Hameau du Brûlat** :

Maintien en zone constructible des deux secteurs situés au Nord du hameau (chemin royal et boulevard des Accacias) - secteurs A et B.



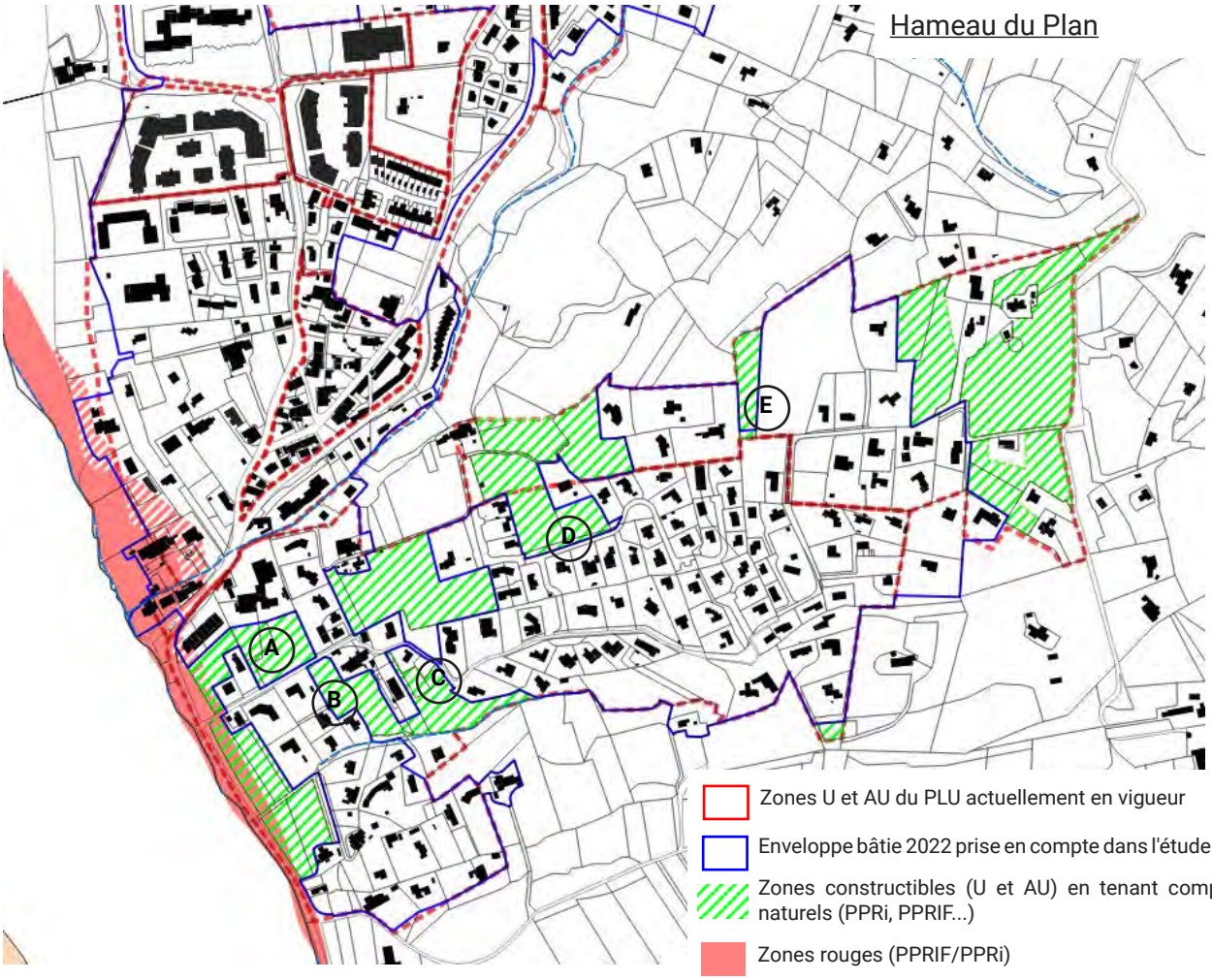
Hameau du Brûlat

Bien qu'exploités (parcelles actuellement plantés de vignes), ces secteurs sont situés à proximité immédiate de l'enveloppe bâtie. Ils sont desservis par la voirie et les réseaux et bénéficient de la présence de commerces et équipements de proximité (boulangerie ; école....).
Ces secteurs ne sont pas concernés par des risques naturels (absence de zones rouges du PPRIF ou du PPRI) ou des enjeux de biodiversité.
Ils ne sont pas identifiés au sein des "paysages agricoles sensibles" du Parc Naturel Régional (PNR) de la Sainte Baume.

- **Hameau du Plan** :

Le hameau du Plan offre de nombreuses disponibilités en extension de l'enveloppe bâtie 2022. Ces disponibilités se concentrent sur le secteur du chemin de la Régie et concernent de nombreuses parcelles exploitées sur le plan agricole.
Le choix s'est porté sur les disponibilités situées le plus proche du village historique (secteurs A, B et C) ; au sud du secteur de la Régie tout en veillant à préserver les hauterus de la Régie et les abords du Val d'Aren ; ce dernier présentant un intérêt paysager et étant concerné par un risque inondation (zones rouges du PPRi).

Hameau du Plan

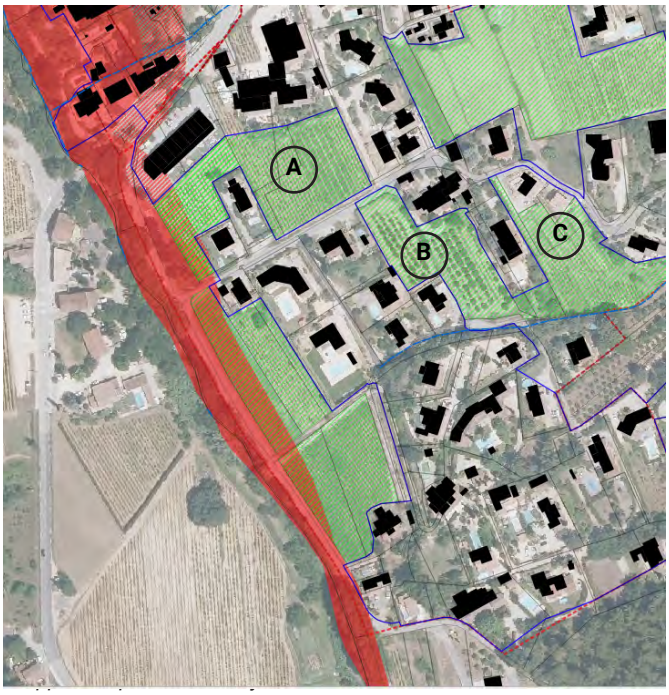


Zones U et AU du PLU actuellement en vigueur

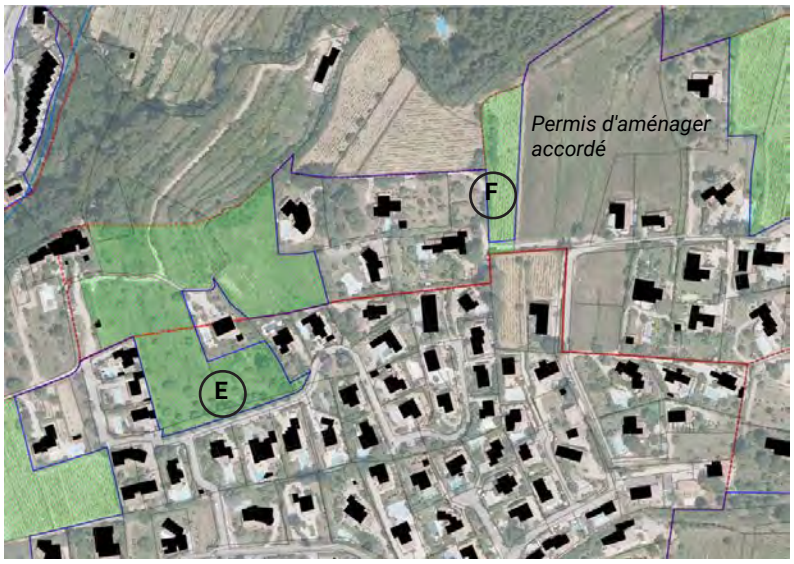
Enveloppe bâtie 2022 prise en compte dans l'étude de densification

Zones constructibles (U et AU) en tenant compte des risques naturels (PPRi, PPRIF...)

Zones rouges (PPRIF/PPRi)



Deux autres secteurs ont été en partie maintenus constructibles (secteurs D et E), ces derniers constituant au regard du tissu bâti existant ou des projets accordés (permis d'aménager notamment) des enclaves au sein du tissu.



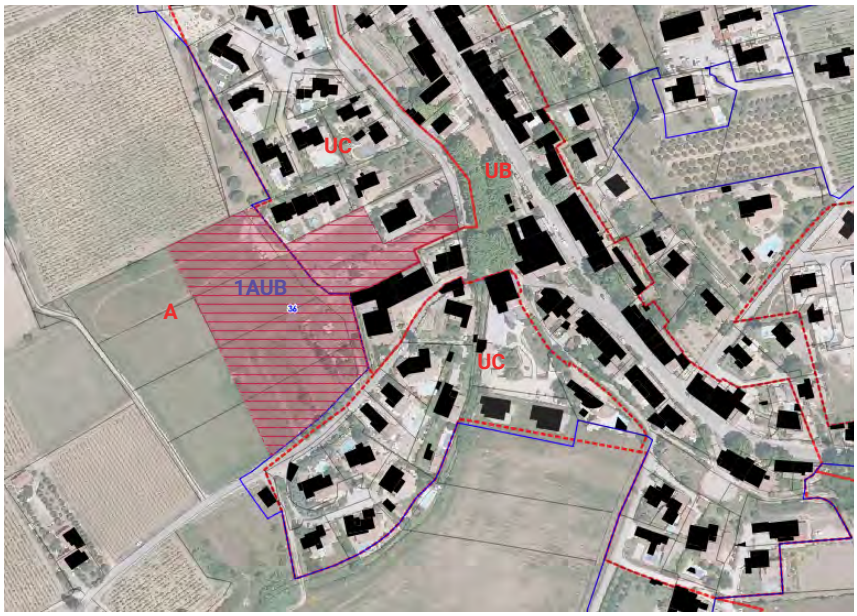
Au-delà des critères mentionnés précédemment la méthodologie retenue a également consisté à promouvoir un développement équilibré à l'échelle de la commune, en compatibilité avec les objectifs fixés dans le PADD à savoir : *"maintenir le fonctionnement par hameaux en permettant une répartition de l'offre de logements entre les secteurs du Camp, Ste Anne, le Brûlat, le village et le Plan"* (orientation 4).

Aussi, le projet de PLU prévoit dans chaque hameau des secteurs de développement en extension en veillant à ce que l'offre de logements reste équilibrée et compatible avec les caractéristiques du hameau (orientation 1 du 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"*).

Ces secteurs représentent 2,4 ha et permettent l'accueil de 46 logements.

Au-delà de ces secteurs déjà constructibles dans le PLU en vigueur, deux autres secteurs ont été délimités :

- Hameau du Brûlat : un secteur d'une emprise de 1,2 ha été délimité (future zone 1AUB)* - ce dernier était en partie constructible aujourd'hui (zone UC) et en partie non constructible (zone A). Le choix s'est porté sur ce secteur au regard de sa localisation stratégique en entrée de hameau, en continuité de l'enveloppe bâtie. Il est situé à proximité de la mairie annexe; de la salle des fêtes et à 200 mètres à pieds de l'école et des commerces du boulevard des Acacias.
Ce dernier n'est pas planté de vignes et ne présentent pas de risques naturels forts ou d'enjeux écologiques.
Son urbanisation doit permettre de répondre aux objectifs de diversification des formes urbaines et de mixité sociale en lien avec le cœur de hameau (un potentiel de 36 logements est envisagé



Zones U et AU du PLU actuellement en vigueur

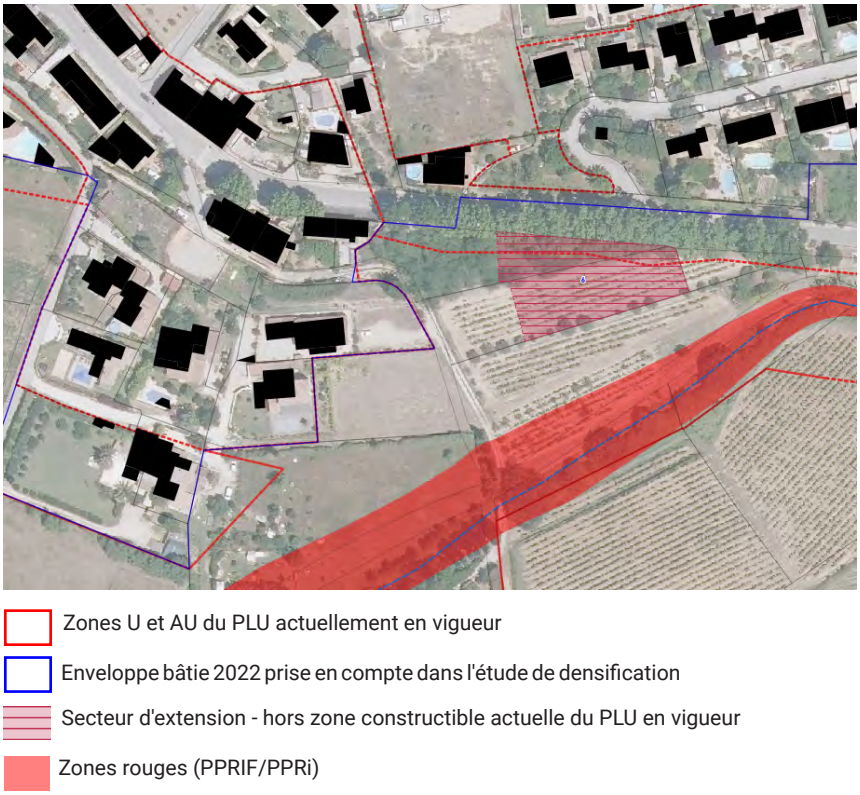
Enveloppe bâtie 2022 prise en compte dans l'étude de densification

Secteur d'extension - hors zone constructible actuelle du PLU en vigueur

Seul 0,9 ha sont comptabilisés dans la consommation d'espace une partie correspondant à des parcelles déjà constructibles et situées au sein de l'enveloppe bâtie.

via la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation). Il s'agit également d'améliorer la qualité des espaces publics en créant un espace végétalisé à proximité de la salle des fêtes et de la mairie annexe permettant de maintenir un espace de respiration ; un lieu de rencontres mais également d'étoffer l'offre de stationnement du secteur.

Il a également été délimité un second secteur en entrée sud-est du hameau du Brûlat d'une emprise de 0,17 ha. Ce dernier doit permettre de marquer l'entrée de ville par l'accueil d'une petite opération (6 logements) qualitative. Ce secteur a également pour but de permettre d'étoffer l'offre de stationnement du hameau.



Avec l'ajout de ces deux secteurs, **le projet de PLU permet l'accueil de 494 logements à court et moyen termes dont :**
- 406 logements issus de l'étude de densification ;
- 46 logements correspondant au maintien de certaines zones constructibles du PLU actuel situés en extension de l'enveloppe bâtie 2022 ;
- 42 logements correspondant à l'ajout de surfaces constructibles en extension.

- Hameau du Camp : ce hameau est marqué par de nombreux enjeux environnementaux et paysagers. Il est situé au sein du PNR de la Sainte Baume ; est marqué par la présence de périmètre naturaliste (ZNIEFF* de type II ; réservoirs de biodiversité...) ; est concerné par la présence de plusieurs risques naturels et principalement par le risque incendie (zone rouge du PPRIF) ; il s'agit d'un secteur fortement boisé présentant un intérêt paysager.
Le secteur fait également l'objet d'une attention toute particulière en matière de préservation des nappes d'eau souterraine. En effet, une étude sur les zones de sauvegarde des masses d'eau souterraines sur le territoire de la Sainte Baume a été très récemment réalisée. Cette étude consiste à mettre en œuvre une politique de gestion durable de la ressource en eau souterraine sur le territoire. Elle vise à définir et délimiter des zones de sauvegarde sur les 29 communes du territoire pour protéger la qualité actuelle et future de l'eau potable. Trois types de zones ont été définis :
- Les zones de protection prioritaires (P1)

** ZNIEFF = Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique - se reporter à la partie 1 du Rapport de présentation - diagnostic territorial - et notamment à la partie "état initial de l'environnement"*

- Les zones de protection secondaire (P2)
- Les zones de ruissellement (P3)

Le secteur du Camp est concerné par la délimitation d'une zone de protection prioritaire (P1). Les préconisations sont les suivantes :

Thématique	Préconisations / Recomandations	Zone de protection PRIORITAIRE (P1)	Zone de protection SECONDAIRE (P2)	Zones de RUISSELLE-MENT (P3)
Urbanisation	**Limiter l'urbanisation** D'une manière générale, il est préconisé de limiter d'étalement urbain sur les zones de sauvegarde pour conserver des zones naturelles et boisées, voire des zones agricoles jugées moins menaçantes pour la qualité des eaux souterraines. Néanmoins, cet objectif peut-être pondéré en fonction des niveaux de priorité P1, P2 et P3. Il est particulièrement recommandé d'éviter l'extension urbaine au-delà de l'enveloppe existante (zones à urbaniser ou secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)) dans les zones de sauvegarde de priorité 1, l'objectif étant de limiter la création de nouveaux réseaux d'eaux usées et de nouvelles voiries sur ces zones.	✓		

Extrait de l'étude des masses d'eau souterraine sur le territoire de la Sainte Baume

Le développement du Camp est donc fortement contraint. Toutefois, parallèlement à ces enjeux, le plateau du Camp est marqué par la présence de nombreuses activités économiques (circuit automobile; aérodrome ; complexes hôteliers ; parc photovoltaïque.... ZA de Signes à proximité) et par un tissu bâti (noyau "historique" du hameau mais également par les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) qui accueillent près d'un tiers des résidences principales de la commune.)

Le plateau du Camp est notamment fléché par le SCoT Provence Méditerranée comme "espace urbanisable" mais également comme "espace de l'ambition métropolitaine".

Plusieurs réflexions sont en cours sur ce secteur - des ateliers du territoire ont notamment été organisés afin de définir avec les communes concernées et les partenaires officiels (DDTM, PNR, CCI....) une stratégie de développement du secteur.
En lien avec ces enjeux et réflexions, et notamment afin de répondre à la volonté des élus de faire du hameau du Camp un "véritable 5ème hameau" il a été délimité une réserve foncière (zone 2AU) afin de permettre, une fois les enjeux environnementaux levés (révision en cours du PPRIF sur ce secteur ; mise en place d'un assainissement collectif permettant d'assurer une amélioration de la gestion des eaux usées et pluviales), l'accueil de logements, d'équipements et services.

D'une emprise de 4,8 ha, ce secteur représente un potentiel de 95 logements.

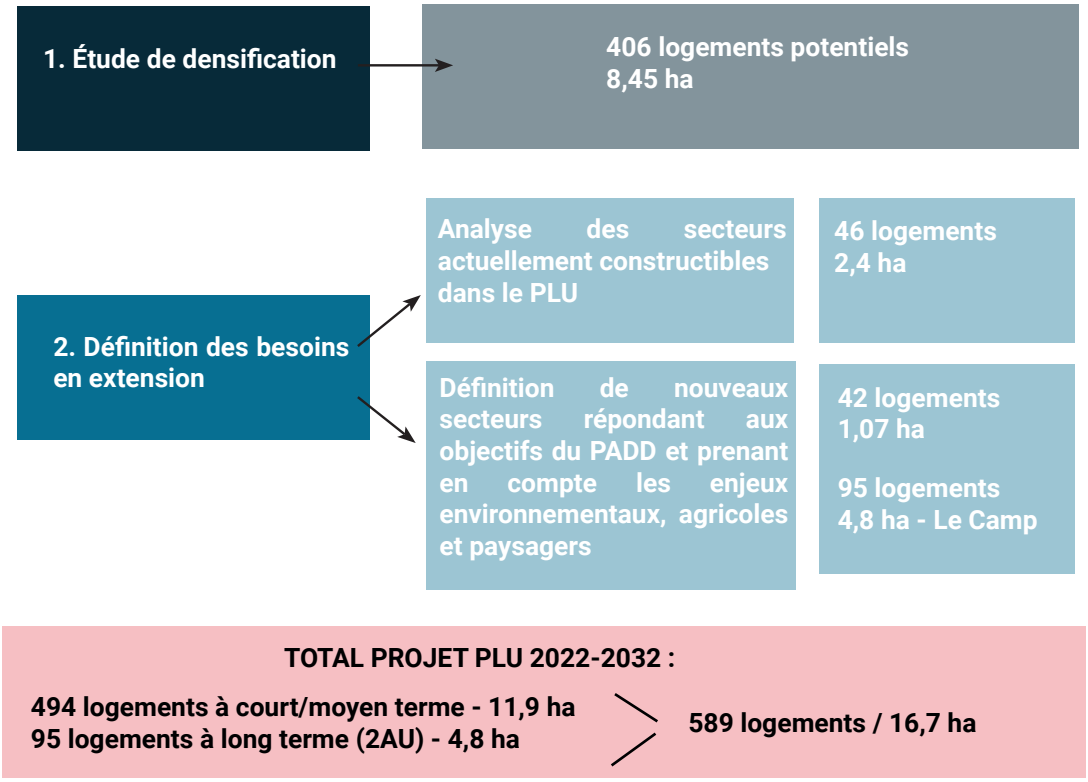
Hameau du Camp

Zones U et AU du PLU actuellement en vigueur

Enveloppe bâtie 2022 prise en compte dans l'étude de densification

Secteur d'extension - hors zone constructible actuelle du PLU en vigueur

Synthèse de la méthodologie poursuivie pour délimiter les zones U et AU à vocation d'habitat



Au-delà de ce travail d'identification des besoins en foncier liés au développement résidentiel, la délimitation des zones U et AU a consisté à qualifier les différents secteurs urbanisés afin de définir des règles adaptées et permettant de répondre à l'objectif du projet communal visant à « protéger et valoriser le cadre de vie villageoise en conservant l'esprit et l'ambiance du cœur de village et des hameaux".

Afin de répondre à cet objectif, il a été acté de distinguer trois grandes catégories de zones « U » à vocation d'habitat :
- La zone UA correspondant au village médiéval du Castellet,
- La zone UB correspondant au coeur historique des hameaux (implantation à l'alignement en ordre continu ou semi-continu ; mixité fonctionnelle ; hauteur de type R+2 ; densité du bâti...)
- La zone UC correspondant au développement pavillonnaire (implantation en ordre discontinu ; vocation d'habitat principale ; hauteur de type R+1 ; densité plus faible....).

Ces trois grandes catégories font elles-mêmes l'objet de sous-secteurs afin de tenir compte de certaines spécifiques (hauteur différenciée ; mixité fonctionnelle ; problématiques de stationnement…etc.) – *se reporter à la présentation de la délimitation des zones.*

• **Concernant les zones U à vocation d'équipements**

Le territoire communal est desservi par plusieurs équipements. Les plus structurants et ceux situés sur les franges des enveloppes bâties ou en extension ont fait l'objet d'un classement en zone UE (zone urbanisée à vocation d'équipements). A noter que certains équipements intégrés aux enveloppes bâties ont été classés en zones UA ou UB ; ces zones autorisant une mixité fonctionnelle.

Ont fait l'objet d'un classement en zone UE, les équipements suivants :
- Hameau de Ste Anne : salle des fêtes
- Hameau du Brûlat : cimetière et espace de jeux (chemin de la Massoque) et le projet de parking en entrée sud-est du hameau
- Village : parkings du Cros du Loup et de La Ferrage
- Pont d'Antis : pôle d'équipements du chemin des tennis ;
- Le Plan : pôle scolaire et sportif (collège ; plateau sportif).

Les terrains communaux situés chemin de la Pinède et faisant office de parking temporaire lors de manifestations à la cave coopérative de la Roque ont également été classés en zone UE.

Les zones UE représentent 14,2 ha dont 1,5 ha disponible :
- 1,3 ha correspondant au projet d'extension du pôle sportif du Plan et à l'aménagement d'un parking ;
- 0,2 ha correspondant au projet de parking à l'entrée sud-est du hameau du Brûlat.

Hameau du Brûlat - zoom sur le projet de parking zone UE = 0,2 ha

Hameau du Plan - zoom sur le projet d'extension du pôle sportif
Disponibilité = 0,9 ha

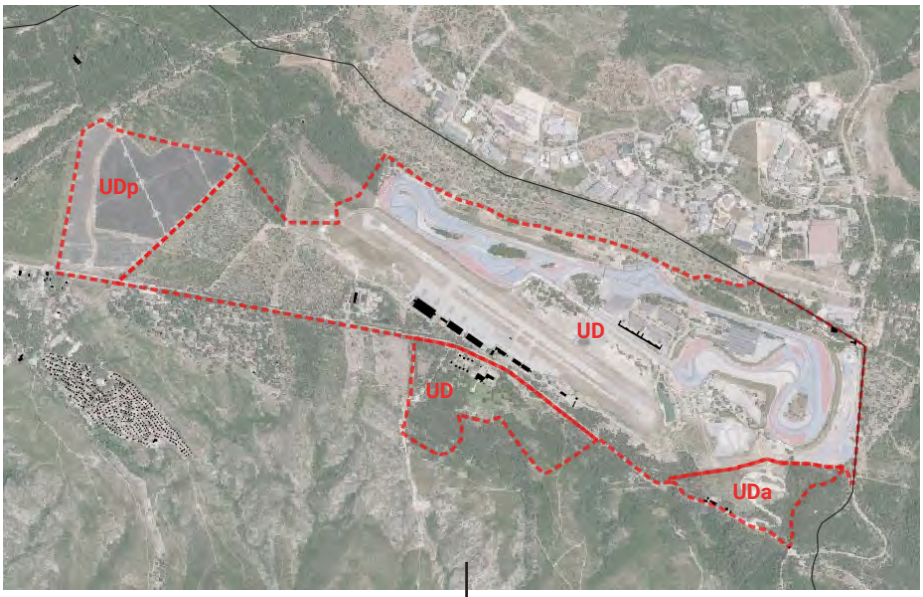
Hameau du Plan - zoom sur le projet de parking
Disponibilité = 0,4 ha

• **<u>Concernant les zones U et AU à vocation d'activités</u>**

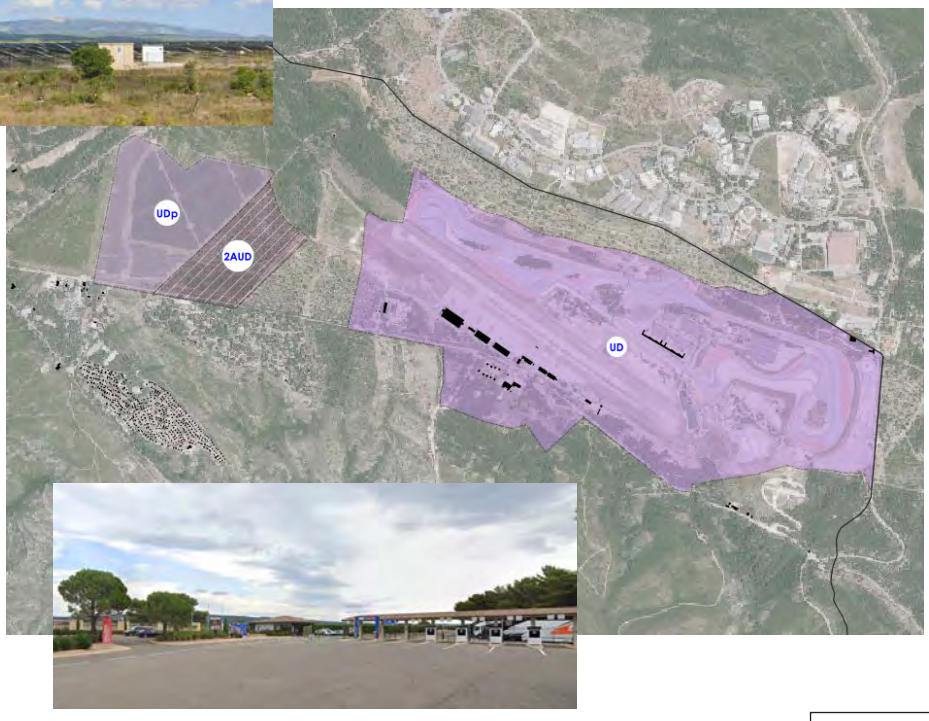
La commune du Castellet ne comporte pas de zones d'activités. Elle comprend un tissu économique composé:
- d'une part d'artisans et commerçants implantés au sein des différents hameaux de la commune ;
- d'autre part d'activités économiques concentrés sur un secteur : le plateau du Camp. Il s'agit du circuit automobile Paul Ricard et des activités annexes ; de l'aérodrome ; du parc photovoltaïque ou encore des complexes hôteliers.

Le projet de zonage, dans la continuité du zonage actuellement en vigueur, classe en zone à vocation d'activités (zone UD) uniquement le secteur du Camp.
Le tissu économique disparate (artisans et commerçants implantés dans les différents hameaux) ne fait pas l'objet d'un zonage spécifique. Il s'agit d'une mixité fonctionnelle permise par le règlement des zones UA,UB et UC.

La zone UD du projet de PLU correspond au périmètre du circuit et de l'aérodrome ainsi qu'aux complexes hôteliers. Sa délimitation a été retravaillée au regard du zonage du PLU en vigueur afin de tenir compte des enjeux environnementaux et paysagers du plateau du Camp *(se reporter à la partie "évolutions apportées en entre le PLU en vigueur et le futur PLU")*

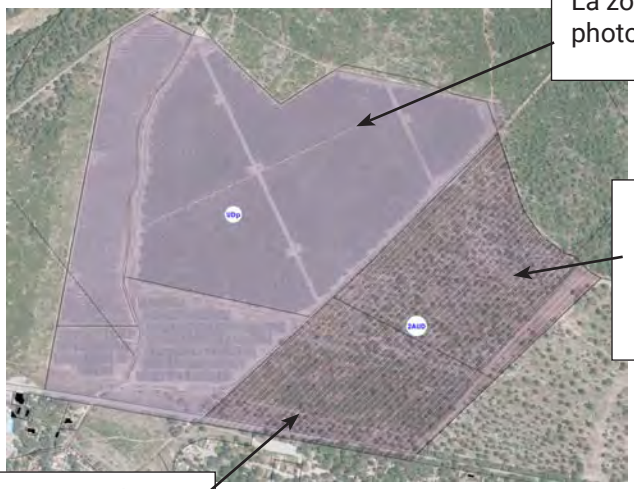


Extrait du PLU en vigueur



Projet de PLU
zoom sur les zones à vocation économique du Camp

La distinction entre UD et UDp (parc photovoltaïque) a été maintenue.
Une zone 2AUD a été délimitée correspondant à une partie de l'ex-zone UD. Il s'agit d'un secteur marqué par le risque incendie (zone rouge du PPRIF). Sa construction n'est donc pas permise à court terme. Selon la même logique que la délimitation de la zone 2AU à vocation d'habitat, ce secteur a été fléché afin d'indiquer les souhaits de développement une fois la défendabilité de la zone et l'assainissement collectif réalisé.



La zone UDp correspondant au parc photovoltaïque existant.

Une extension du parc photovoltaïque est envisagée sur la partie Nord de la zone 2AUD - 16 ha environ

L'accueil d'une zone artisanale est envisagée sur la partie Sud de la zone 2AUD - 6 ha environ

Au total, **le projet de PLU identifie un potentiel de 6 ha à vocation d'activités correspondant à la partie sud de la zone 2AUD.** A noter que la partie Nord, destinée à l'extension du parc photovoltaïque n'est pas comptabilisée dans les surfaces d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) consommées conformément au projet de décret sur les calculs de surfaces d'artificialisation des sols.

2-1-3. Justifications de la délimitation des zones A et N

La délimitation des zones A et N est le résultat de la prise en compte :
- du diagnostic agricole ;
- des enjeux environnementaux (périmètres naturalistes notamment) ;
- des enjeux paysagers ;
- de la prise en compte des risques naturels (risques inondation et incendie notamment) ;
- des objectifs de modération de la consommation d'espaces.

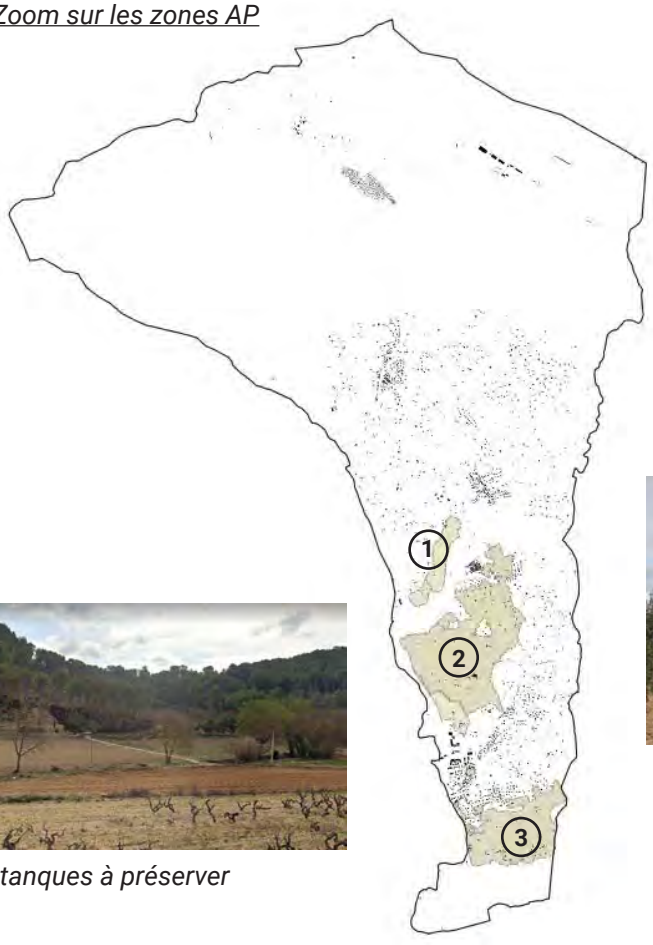
• **Zones agricoles**

Le Castellet est un territoire fortement marqué par les activités agricoles et notamment viticoles. Les surfaces exploitées représentent d'après le diagnostic plus de 1000 ha soit 23% du territoire communal.

Afin de préserver ces espaces, et en compatibilité avec les objectifs fixés dans le PADD (orientation 2 de l'axe 2 : "pérenniser l'agriculture en tant que ressource économique majeure et attrait touristique"), le projet de PLU distingue trois grandes catégories de zones agricoles :

- *la zone agricole "classique" (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.

Zoom sur les zones AP



Restanques à préserver

- *la zone agricole "paysagère" (AP)*: elle 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.
La zone AP recouvre 3 grands secteurs :

(1) Les espaces cultivés entre la route du Grand Vallat et le village perché du Castellet - il s'agit de préserver les restanques et les vues sur le village en encadrant les éventuels projets de constructions agricoles.

Vue sur les espaces agricoles depuis la route du Grand Vallat

(2) Les espaces cultivés situés sur les coteaux sud du village perché (secteur cultivé entre le Plan et le village) - il s'agit également de préserver les vues sur le village perché et les caractéristiques agro-paysagères de ce secteur

Vue depuis la route des Sources

(3) les espaces cultivés du secteur du Val d'Arenc et du vallon du Canadeau : secteur agro-paysager qui offre une alternance de vignes et de boisements et qui offrent des vues sur et depuis le massif du Gros Cerveau.

Vues depuis le chemin du Val d'Arenc et le chemin du Canadeau

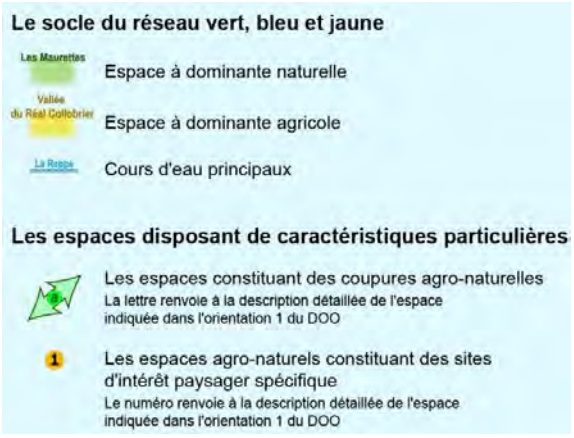
Zoom sur les zones AS

- *la zone agricole "stricte" (AS)* : elle correspond à des espaces agricoles présentant des enjeux paysagers et environnementaux très forts.
La zone AS correspond à deux secteurs :
(1) la partie Nord du hameau de Ste Anne
(2) la plaine agricole entre Ste Anne et Le Brûlat

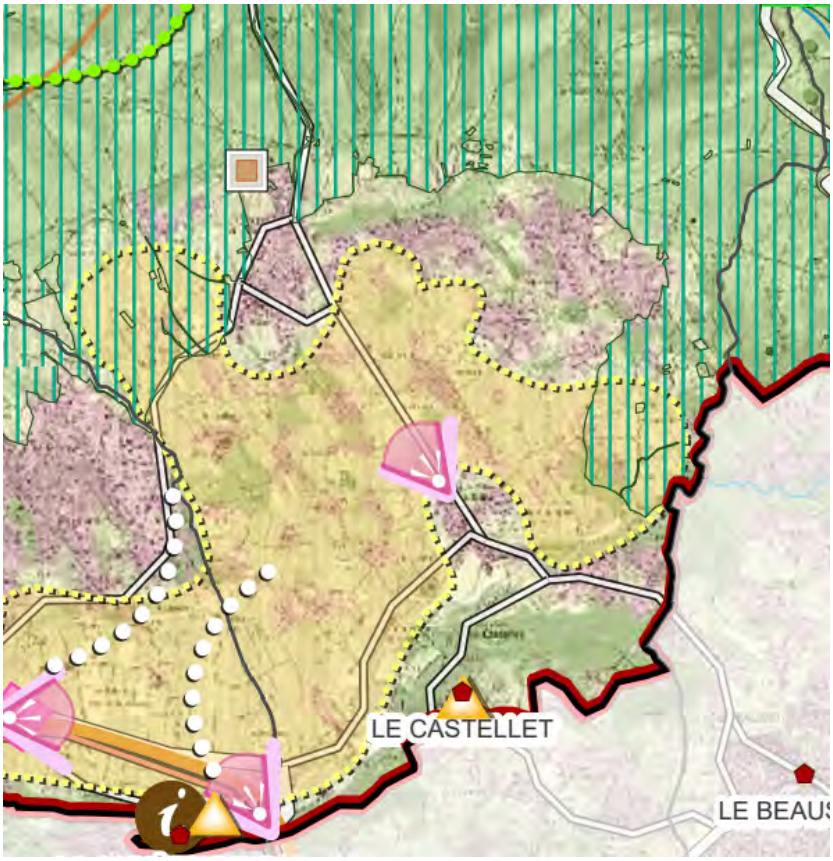
Ces secteurs sont identifiés comme "espaces agricoles sensibles" par le Parc Naturel Régional de la Sainte Baume. La plaine agricole entre Ste Anne et le Brulat est également identifiée comme "coupure agro-naturelle" par le SCoT Provence Méditerrannée.

La partie Nord du hameau de Ste Anne est concernée par la présence de plusieurs talwegs et des risques de ruissellement.

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.



Extrait des cartographies du DOO du SCoT Provence Méditerranée

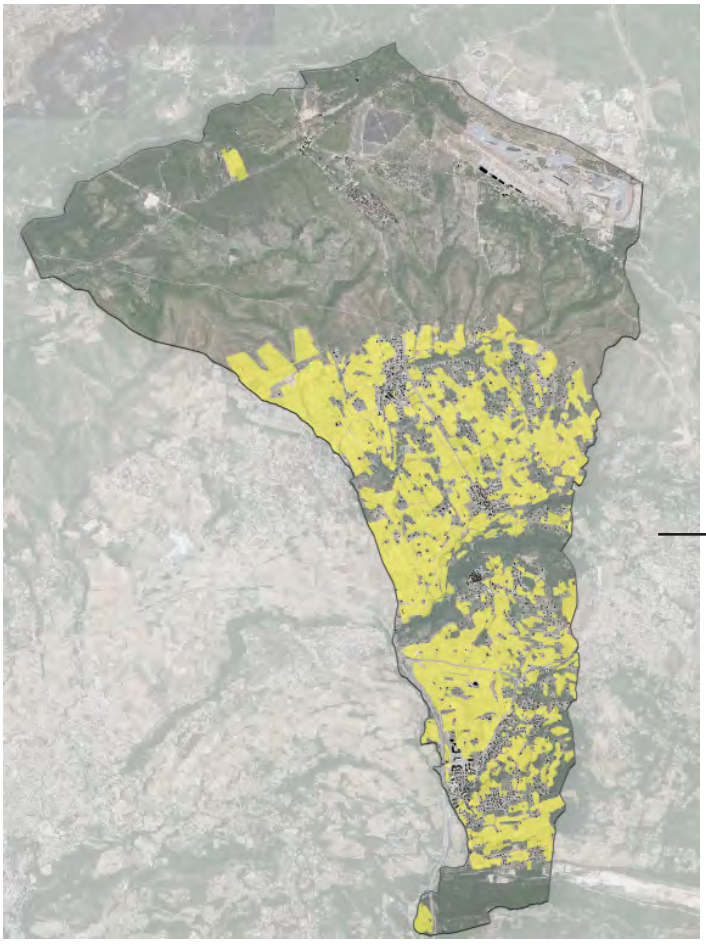


Extrait du plan du Parc Naturel Régional de la Sainte Baume

La zone AS comprend également un sous-secteur spécifique "AS*" correspondant au secteur du Camp (secteur (3) sur la carte précédente) 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.

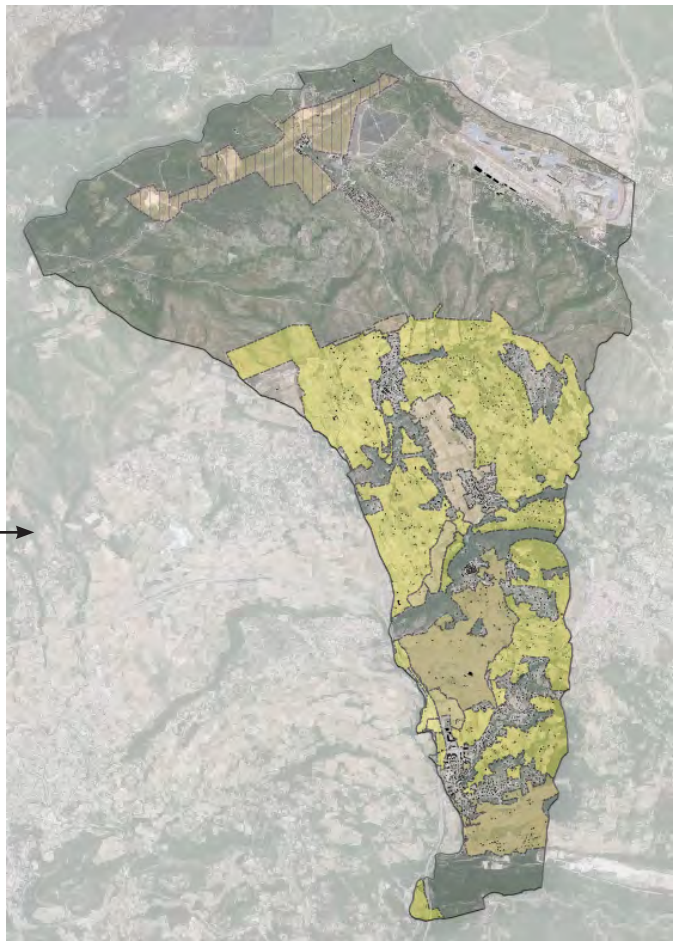
Ces trois zones agricoles (A, AP et AS) correspondent globalement à trois types de secteurs :
- des espaces actuellement exploités - le zonage a pour but de prendre en compte la vocation agricole de la parcelle ;
- des secteurs de cultures potentiels - il s'agit de prendre en compte le projet du Plan de Reconquête Agricole du Var et d'intégrer les projets de développement des exploitants viticoles mentionnés au cours de la procédure de révision du PLU ;
- de certains mixtes mêlant agriculture et habitat mité.

Surfaces exploitées recensées dans le diagnostic



Parcelles exploitées en 2022

Zones A, AP et AS du projet de PLU



zone A

Zone AP

Zone AS

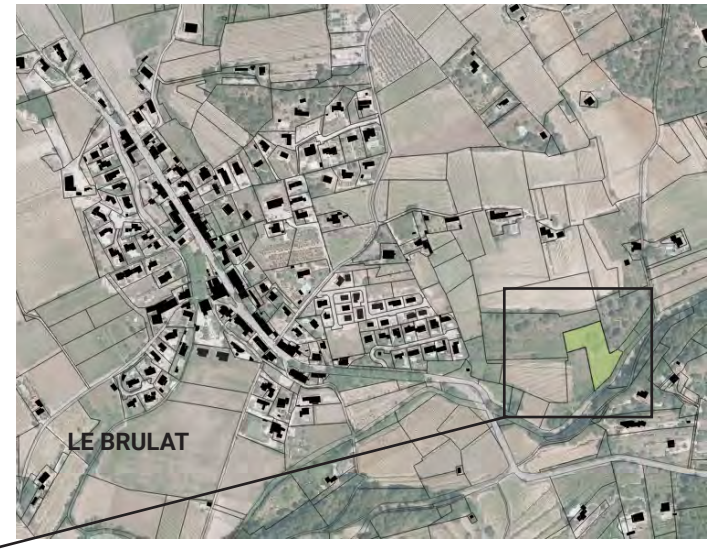
Zone AS*

• ***Sous-secteurs de la zone agricole***

Au-delà des zones à vocation économique agricole, le règlement graphique identifie des sous-secteurs afin de prendre en compte certaines spécificités.

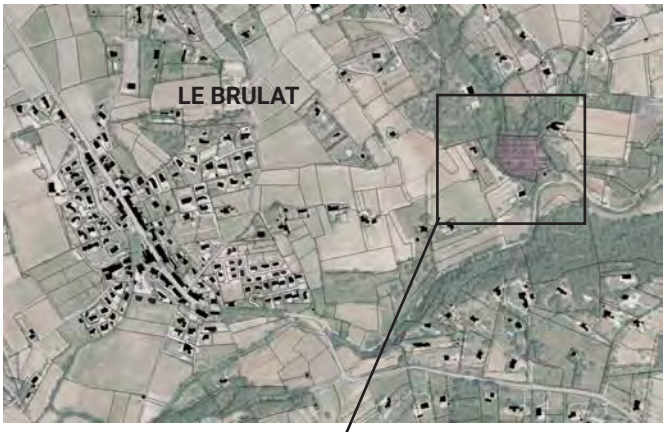
Ainsi, le plan de zonage distingue :

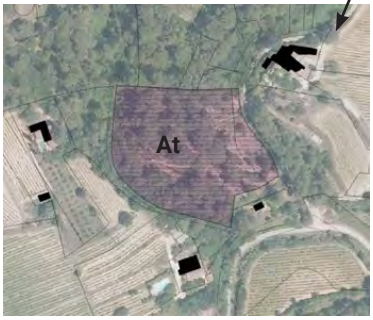
- une zone Aj : il s'agit d'un sous-secteur de la zone A destinée à l'accueil de jardins partagés et/ou familiaux ou d'activités favorisant la préservation de l'environnement et des paysages.
Il correspond à une parcelle communale située sur le secteur des Faremberts.



La délimitation de cette zone vise à répondre à l'action 4 de l'orientation 2 du PADD : *"encourager le développement des circuits courts et permettre l'activité de maraîchage près des hameaux"* ainsi qu'à l'action 3 de l'orientation 1 : *"protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine" (murs en pierre sèche).*

- une zone At : elle correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) autorisant des constructions à vocation touristique (slow tourisme). Il s'agit d'un projet mentionné par un porteur privé au cours de la concertation.
Il consiste à développer un projet global d'expérimentation et de formation orienté vers la transition écologique : prévention et gestion de proximité des biodéchets par le compostage à destination des particuliers et des collectivités, jardins collectifs et partagés, et développement d'un slow-tourisme actif sur le territoire.





Un jardin maraîcher collectif ainsi qu'un verger ont été implantés sur le terrain d'1 ha situé au lieu-dit les Faremberts. Les restanques ont été réhabilitées avec les techniques de pierre sèche traditionnelles. Des constructions sont existantes : 3 cabanons et une caravane, pour un total de 70 m² d'emprise au sol.

Afin de permettre la réalisation du projet une constructibilité encadrée est nécessaire :
- Les activités agricoles nécessitent un hangar de stockage afin de sécuriser et protéger le matériel. Ce matériel servira au jardin expérimental du site et aux autres jardins collectifs et/ou partagés.
- Les activités de compostage et d'élevage de lombrics nécessitent un local. Des formations de guide et de maître composteurs y seront réalisées. Le compost en excédent sera récupéré et stocké sur le site et distribué sur les jardins partagés (retour au sol du carbone) et à des particuliers.
- Les activités de réhabilitation des ouvrages en pierres sèches nécessitent un petit local pour le matériel. Ces activités permettront par le biais de stages de formation à intervenir sur le territoire pour des restaurations d'ouvrages et à favoriser le recours aux techniques traditionnelles.

Localisation des projets envisagés par le porteur de projet privé

Synthèse des besoins en constructibilité :

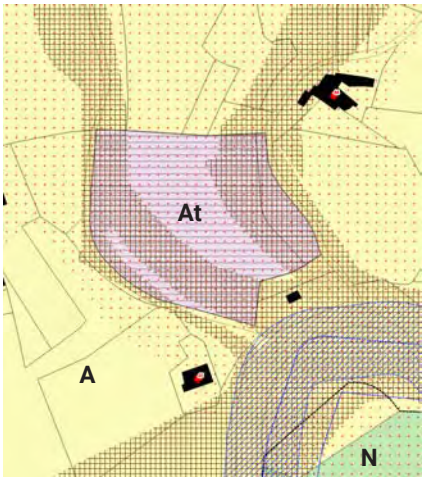
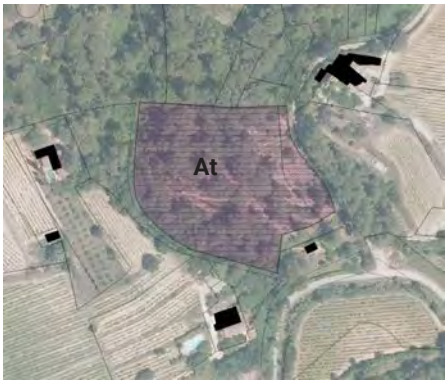
Besoins	Activités	Surfaces
Hangar agricole / pépinière	Jardin partagés/ pierre sèche stockage matériel Pépinière	50 m² 30 m²
Hangar compost	Compostage /élevage lombric	20 m²
Unités hébergement	5 unités de 25 à 60 m2	180 m²
Salle d'accueil/ serre véranda	Formation / réunion / ateliers (est envisagé une structure légère de type serre).	100 m²

La viabilité économique du projet sera assurée par la réalisation d'unités d'hébergement visant à expérimenter et développer une offre selon le modèle du slow tourisme. Les unités seront réalisées en collaboration avec des recycleries de matériaux de construction de façon légère et réversible, avec peu d'artificialisation des sols. Elles serviront également à héberger les formateurs et stagiaires.

Il ne s'agit pas d'activités hôtelières classiques dans le sens où les installations seront frugales et limitées en nombre comme en taille, et répondront à une demande d'un tourisme nouveau (stages, découvertes du territoire, insertion chez les artisans, tourisme expérientiel et de ses activités agricoles, etc.) et écologique (priorité à la mobilité douce : accès priorisé à vélo ou à pied, recours au rail,..).

Le projet permettra d'expérimenter des pratiques agricoles, de diversifier les activités agricoles du territoire essentiellement viticoles vers des activités agricoles de production alimentaire et de permettre la création de circuit-courts pour répondre à la demande locale et touristique.
Il a vocation à la remise en production de friches agricoles par des pratiques agro-écologiques, qui généreront de l'emploi et de la production de valeurs sur le territoire communal ou intercommunal.
Durant les pics de demande de main d'œuvre de la filière viticole (sagattes et vendanges), une réflexion sur l'accueil temporaire des salariés agricoles est à l'étude ; soit un hébergement mixte, pour le tourisme mais aussi pour répondre au besoin de logement des exploitants agricoles et de leurs travailleurs saisonniers.

Synthèse du STECAL At :

Extrait de zonage	Photographie aérienne	Photographies du site
		
Présentation du site d'implantation : site de 1 ha situé sur le secteur des "Faremberts", à l'Est du hameau du Brûlat. Il s'agit d'un secteur marqué par la présence d'un jardin maraîcher collectif ainsi que d'un verger. Plusieurs chantiers participatifs ont été organisés afin de valoriser le site et notamment de reconstituer des murs de pierres sèches.		
Présentation du projet : développer un projet global d'expérimentation et de formation orienté vers la transition écologique : prévention et gestion de proximité des biodéchets par le compostage à destination des particuliers et des collectivités, jardins collectifs et partagés, et développement d'un slow-tourisme actif sur le territoire. Le projet s'organisera autour de 3 espaces : - les jardins collectifs/partagés et espaces communs - la partie constructions et accueil touristique/formation - la partie verger		
Desserte par les réseaux	- Secteur desservi par le chemin des Faremberts - Secteur desservi en eau potable - Secteur en assainissement autonome	
Règles définies dans le PLU	classement en zone Ut - Hauteur : 3,50 mètres - Emprise au sol : 50 m² pour un hangar agricole de stockage 20 m² pour un hangar de compost 100 m² pour une salle d'accueil et de formation 180 m² maximum pour le total de 5 unités d'hébergement (entre 25 et 60 m² maximum par unité d'hébergement)	

• **Zones naturelles**

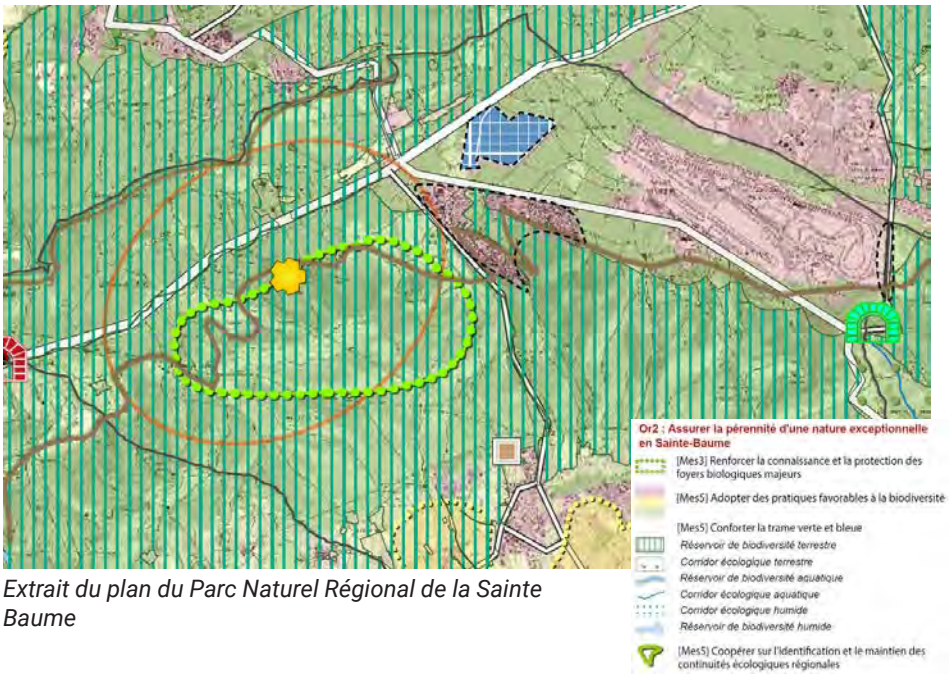
La délimitation des zones naturelles est le résultat de la prise en compte des enjeux de biodiversité (périmètres naturalistes), paysagers (préservation des cônes de vue ; maintien des boisements) ou encore de la prise en compte des risques naturels.

A l'instar du travail réalisé pour les zones agricoles, le projet de PLU délimite deux grandes catégories de zone naturelle afin de prendre en compte les spécificités du territoire et les enjeux issus du diagnostic :

- une zone naturelle "classique" N : elle 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 correspond aux principaux secteurs boisés de la commune *(cf. carte ci-jointe)*.

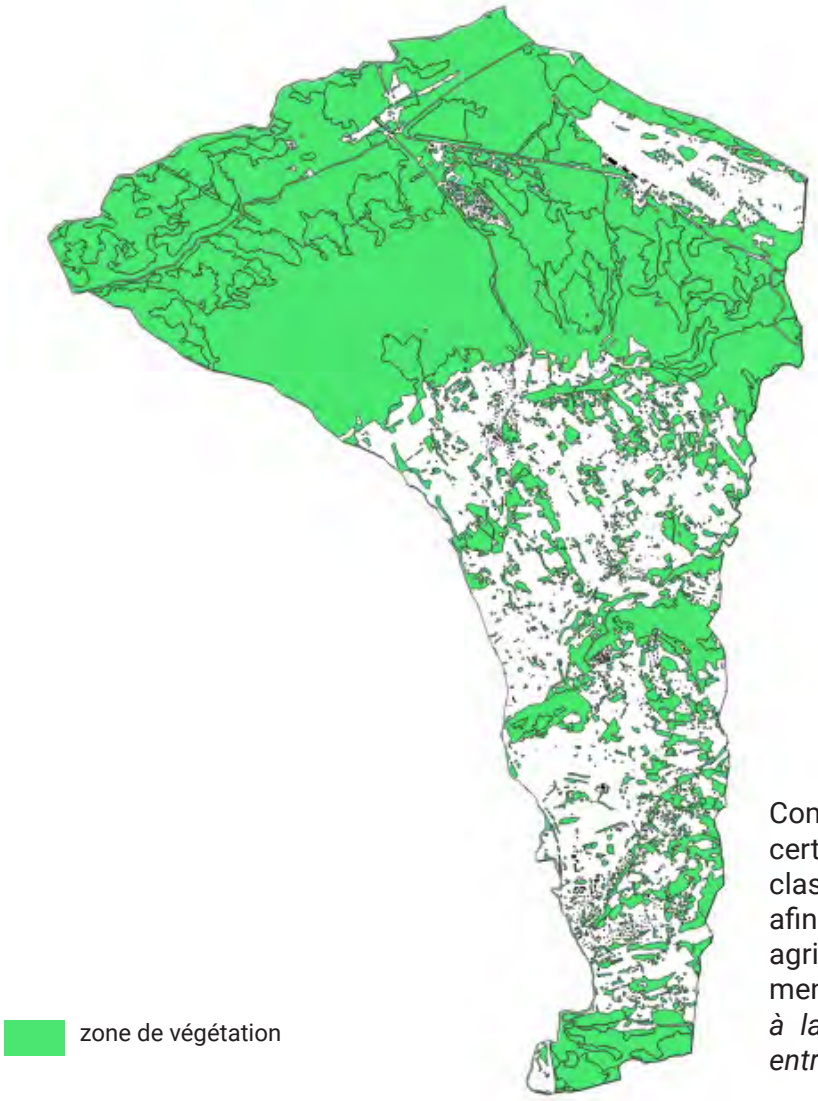
- une zone naturelle "renforcée" présentant des enjeux de biodiversité et de corridors écologiques (Nco). Elle correspond à deux secteurs : (A) le Massif du Gros Cerveau au Sud du territoire communal (ce secteur fait l'objet d'un projet de site classé par la DREAL) et (B) les espaces boisés situés sur l'extrémité Nord du territoire (La Roche Redonne ; les Barres de Castillon et du Castellet). Ces boisements sont identifiés par le PNR de la Sainte Baume comme réservoirs de biodiversité.

Zoom sur les zones N et Nco



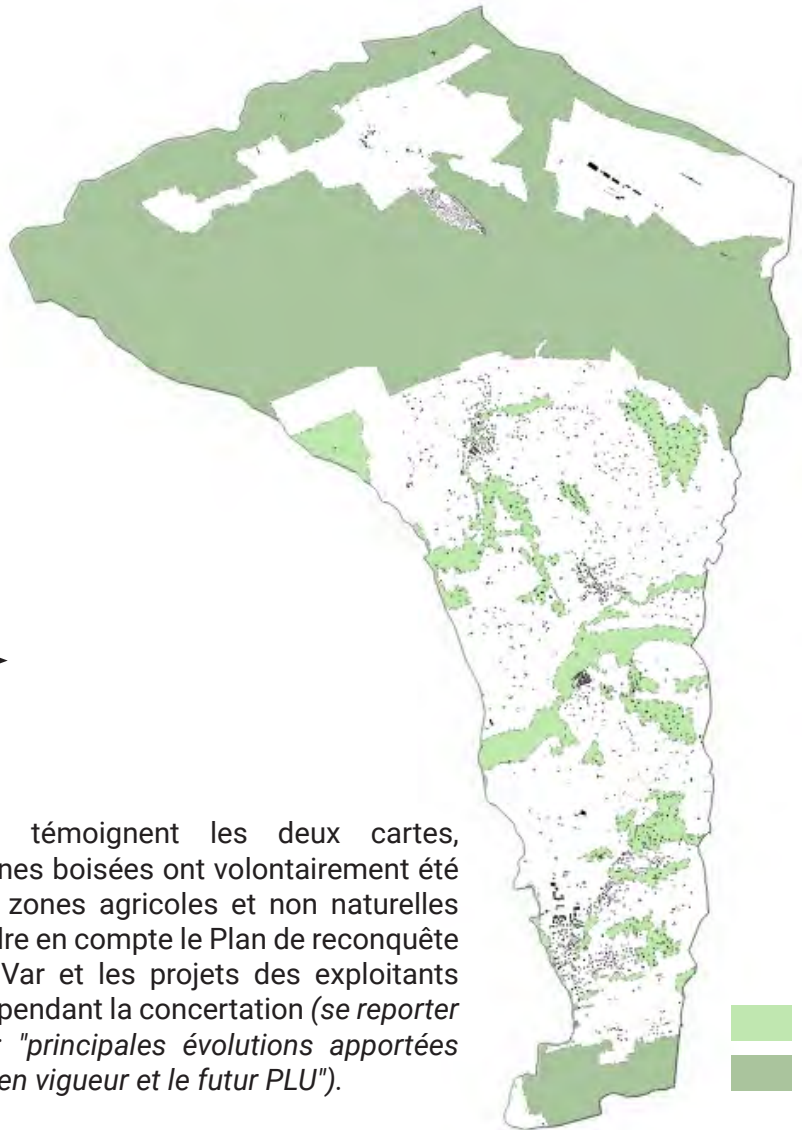
Extrait du plan du Parc Naturel Régional de la Sainte Baume

Zones de végétation (BDTOPO)



zone de végétation

Zones N et Nco du projet de PLU



zone N

Zone Nco

Comme en témoignent les deux cartes, certaines zones boisées ont volontairement été classées en zones agricoles et non naturelles afin de prendre en compte le Plan de reconquête agricole du Var et les projets des exploitants mentionnés pendant la concertation *(se reporter à la partie : "principales évolutions apportées entre le PLU en vigueur et le futur PLU").*

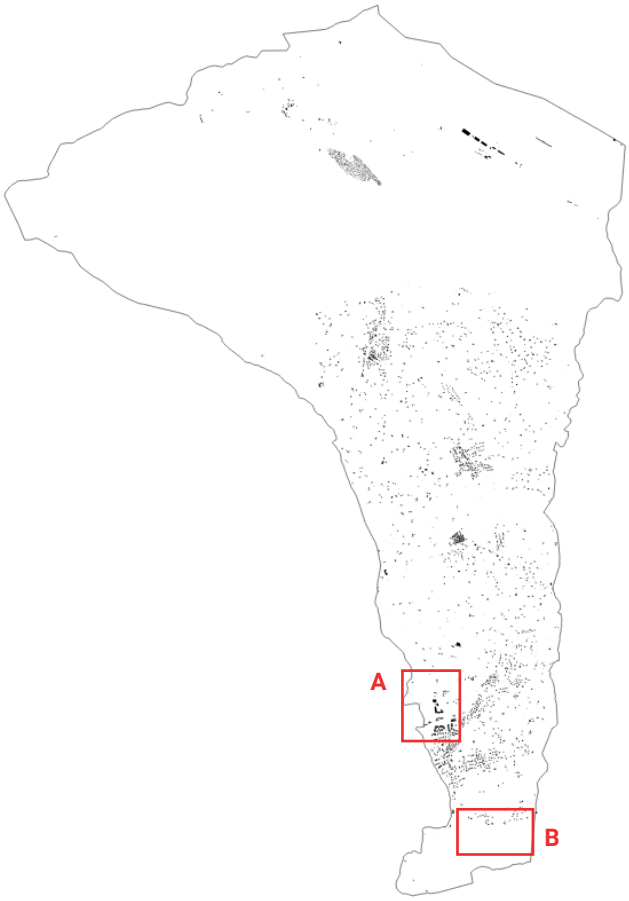
• ***Sous-secteurs de la zone naturelle***

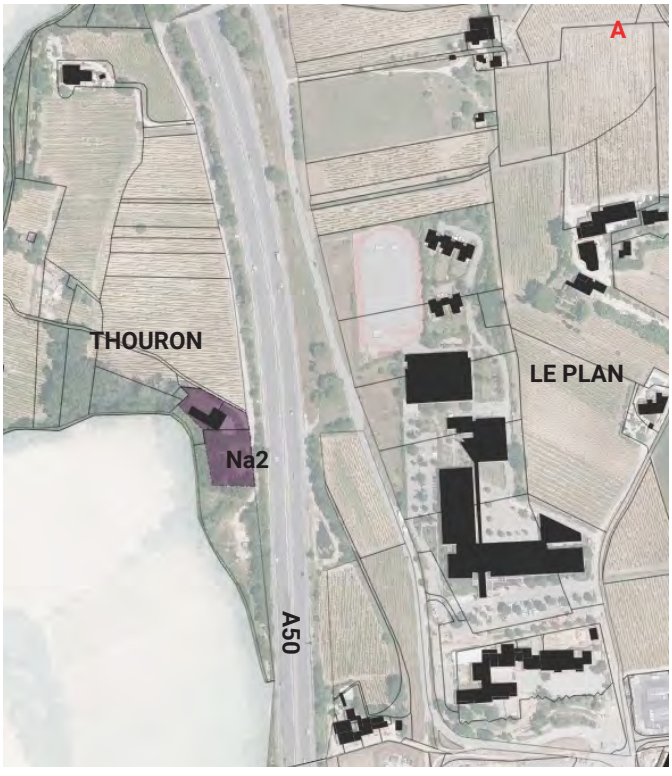
A l'instar de la zone agricole, des sous-secteurs et des STECAL (Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité) ont été délimités au sein de la zone naturelle afin de prendre en compte les spécificités du territoire.

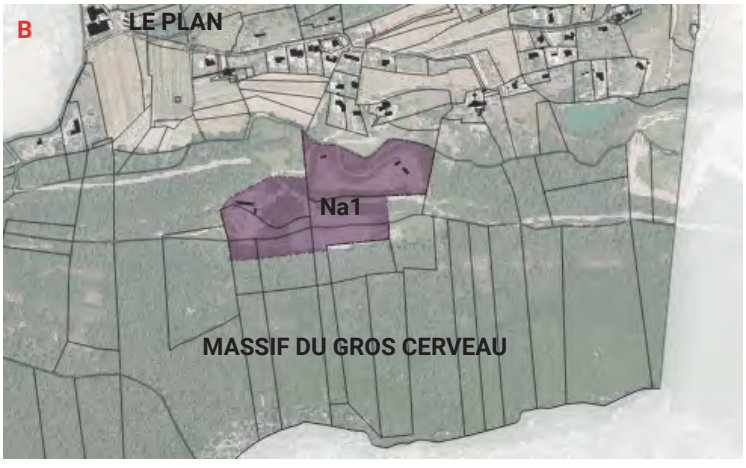
Ainsi, le projet de zonage délimite :

- des zones Na (Na1 et Na2) : elles correspondent à des secteurs à vocation d'activités et/ou d'équipements situés au sein des espaces naturels. Il s'agit :
  - d'une part des activités existantes situées chemin des Baumes (central à béton ; ancienne carrière...)
  - d'autre part du bâtiment technique municipal du secteur Thouron.

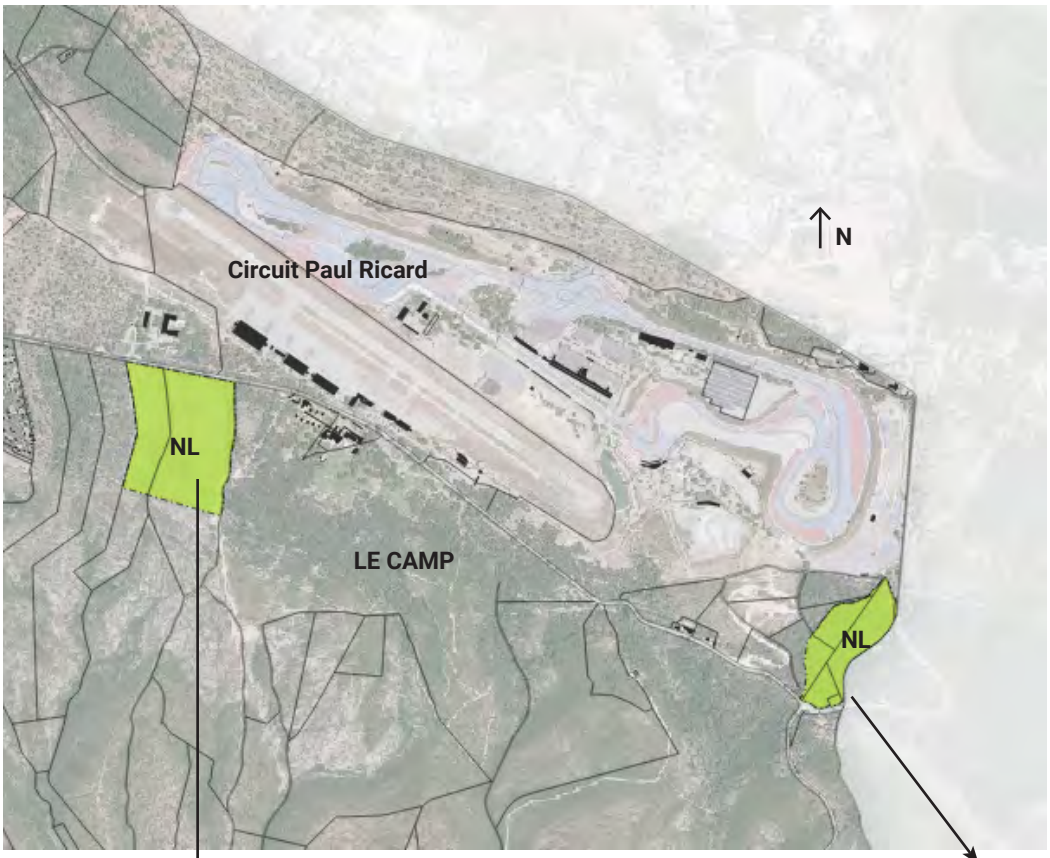
Ces deux zones ont pour but de maintenir les activités existantes et permettre, pour le secteur de Thouron uniquement, une extension des constructions existantes et l'accueil de locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés.



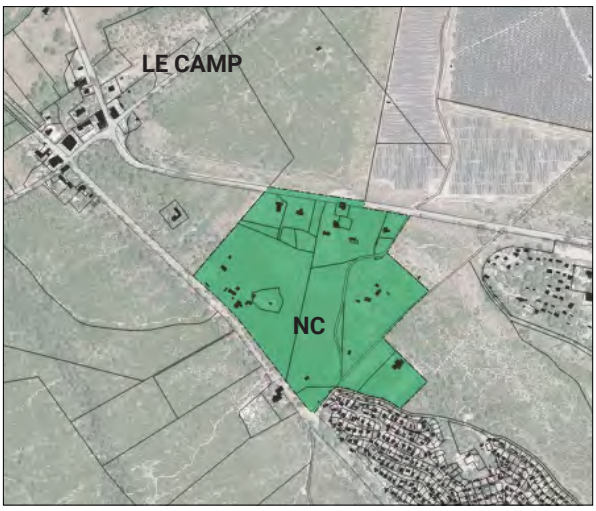


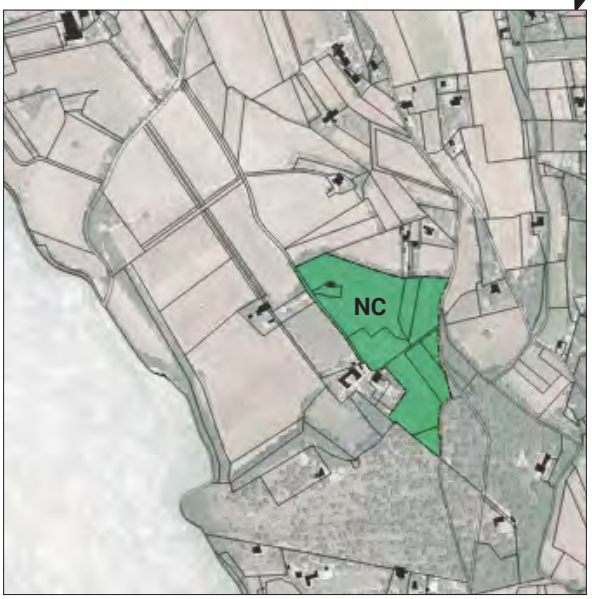


- <u>une zone NL</u> : elle correspond à un sous-secteur de la zone naturelle destiné à permettre l'accueil d'activités de loisirs de plein air liés à la nature.
Elle correspond à deux secteurs situés sur le plateau du Camp :
- le secteur d'acrobranche existant ("Le Royaume des arbres)
- un secteur situé en continuité du complexe hôtelier, le long de la route départementale, sur lequel est envisagé l'aménagement d'un golf.

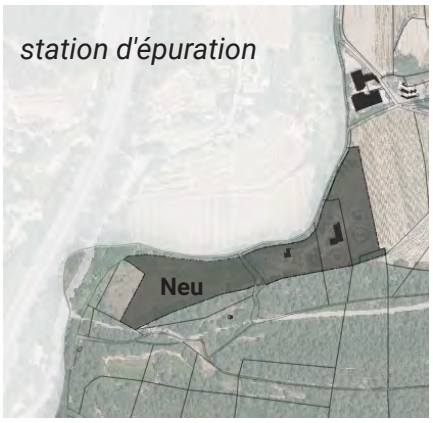


une zone Nc : elle correspond à un sous-secteur de la zone naturelle autorisant l'activité de camping. Elle couvre deux secteurs en particulier :
- les campings du plateau du Camp
- le camping de l'Estagnol (Ste Anne).





Camping du Castillon



une zone Neu : elle correspond à la station d'épuration intercommunale située chemin des Baumes.

une zone Nh : elle correspond aux Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) situés sur le plateau du Camp.

Bien que le diagnostic ait mis en avant que plus d'un tiers des résidences principales de la commune sont situées au sein des PRL ; juridiquement ces secteurs sont considérés comme des PRL et non comme une zone d'habitation "classique". Le secteur est marqué par un risque incendie (zone bleue du PPRIF) et les services de l'Etat ne souhaitent pas autoriser un développement de l'habitat sur ce secteur.
Aussi, les règles de la zone Nh sont celles liées à la réglementation des PRL.

Domaine de la Bergerie

Castellet Park et Eden Park

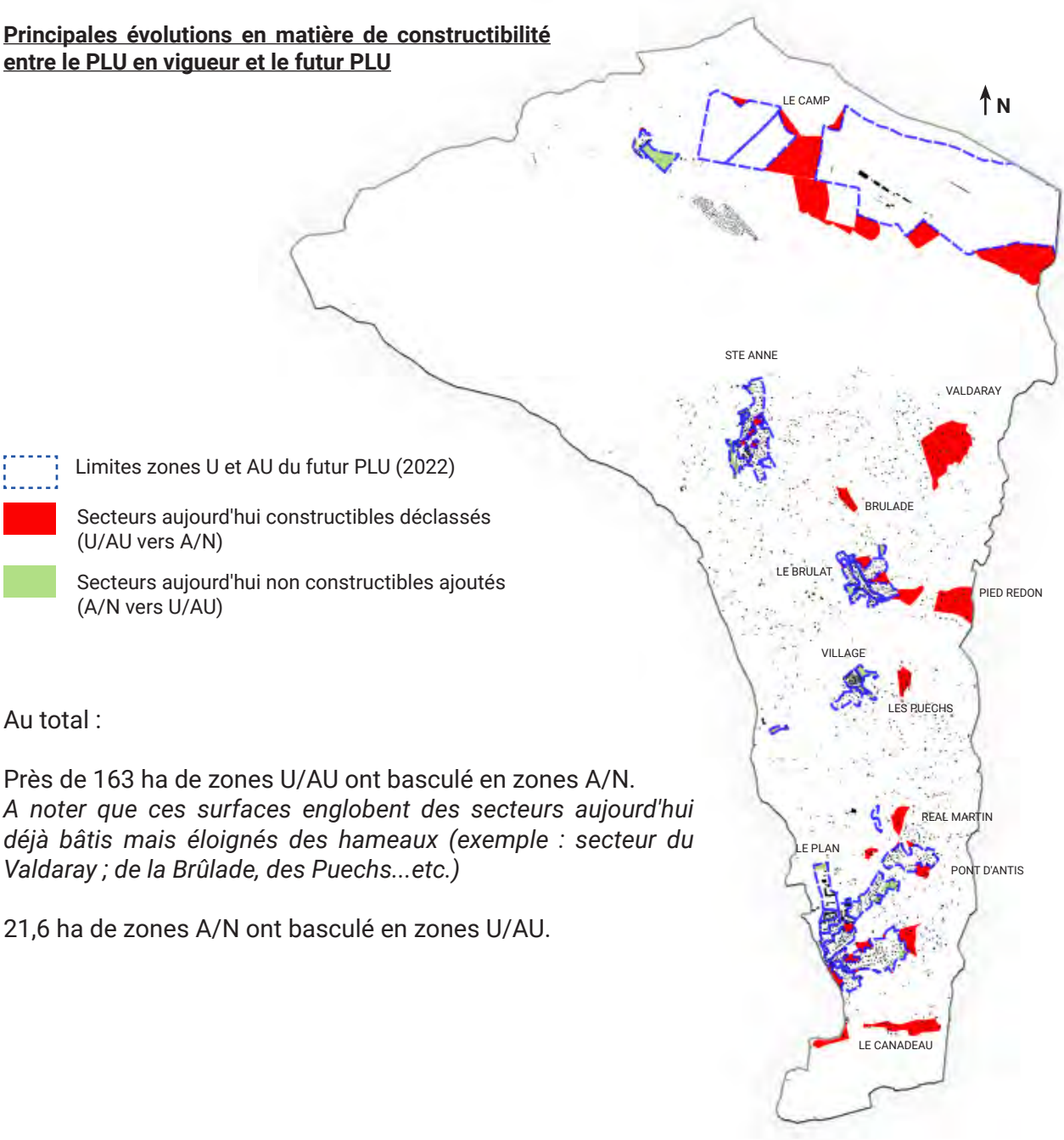
2-1-4. Principales évolutions apportées à la délimitation des zones entre le PLU actuellement en vigueur et le futur PLU

• Réduction des disponibilités foncières au regard des objectifs réglementaires et de la compatibilité avec le SRADDET et le SCoT

Les principales évolutions apportées au zonage du PLU entre le document actuellement en vigueur et le futur document concernent la réduction des surfaces constructibles. Ces évolutions sont la conséquence de la prise en compte des objectifs réglementaires (Loi Climat et Résilience imposant une division par 2 du rythme de consommation d'Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers - ENAF par rapport à la période 2011-2022) et des documents supra-communaux (SRADDET* et SCoT** notamment).

La carte ci-dessous et les différents zooms suivants présentent les secteurs ayant fait l'objet d'un déclassement de la zone constructible (U ou AU) vers la zone inconstructible (A ou N) ainsi que les secteurs ayant été ajoutés dans le cadre de la révision du PLU.

Principales évolutions en matière de constructibilité entre le PLU en vigueur et le futur PLU

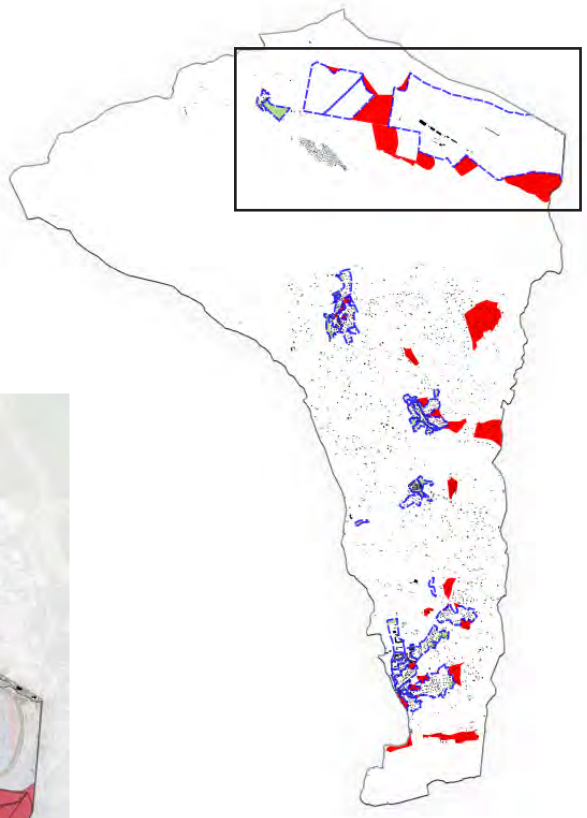


Au total :

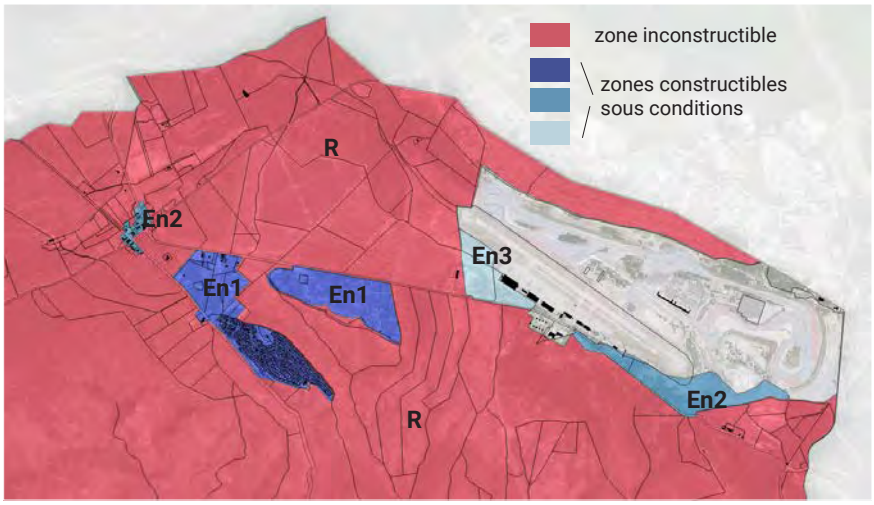
Près de 163 ha de zones U/AU ont basculé en zones A/N.
A noter que ces surfaces englobent des secteurs aujourd'hui déjà bâtis mais éloignés des hameaux (exemple : secteur du Valdaray ; de la Brûlade, des Puechs...etc.)

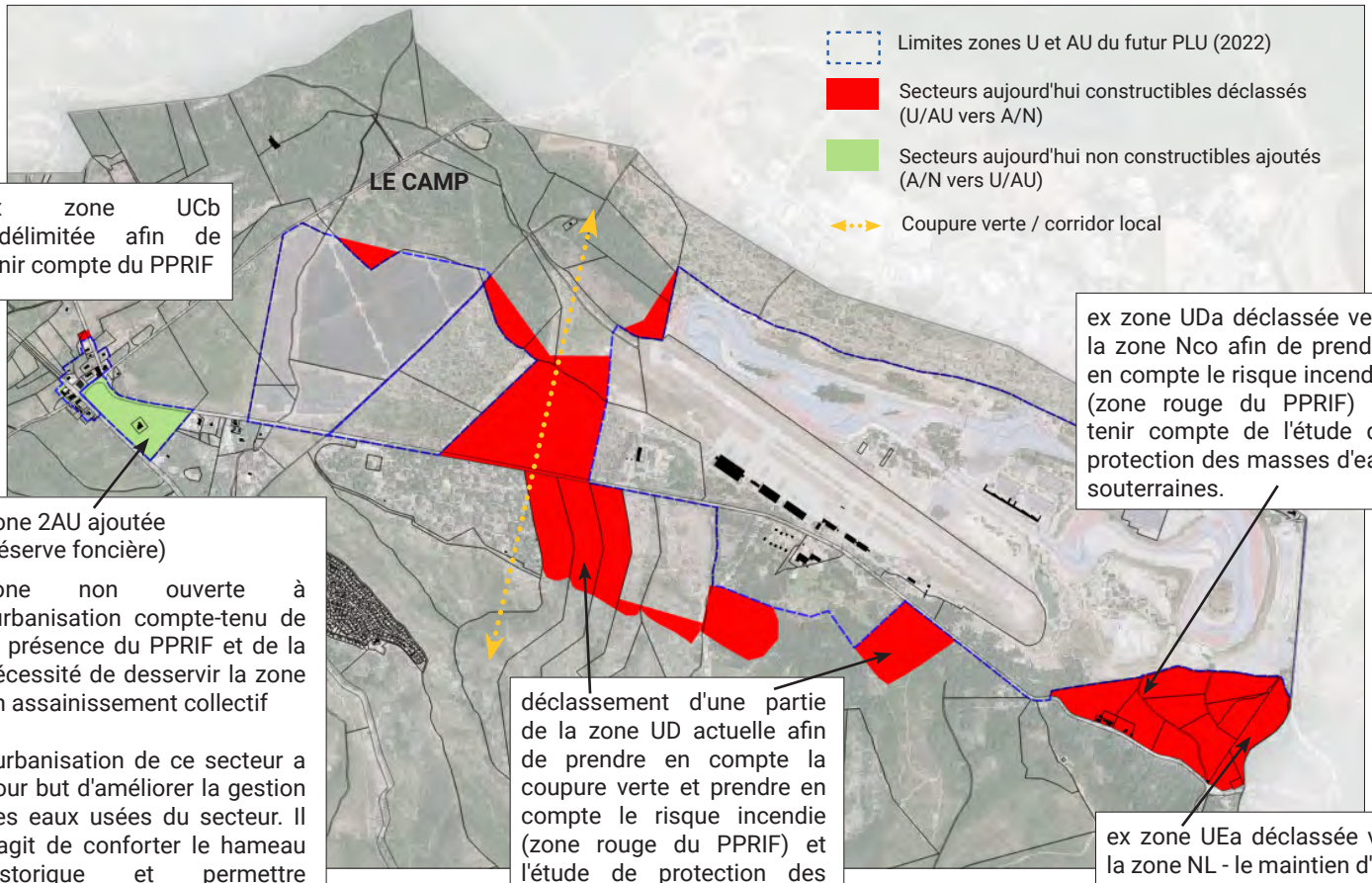
21,6 ha de zones A/N ont basculé en zones U/AU.

Principales évolutions en matière de constructibilité entre le PLU en vigueur et le futur PLU
SECTEUR DU CAMP



Rappel - extrait du PPRIF





ex zone UCb redélimitée afin de tenir compte du PPRIF

zone 2AU ajoutée (réserve foncière)

zone non ouverte à l'urbanisation compte-tenu de la présence du PPRIF et de la nécessité de desservir la zone en assainissement collectif

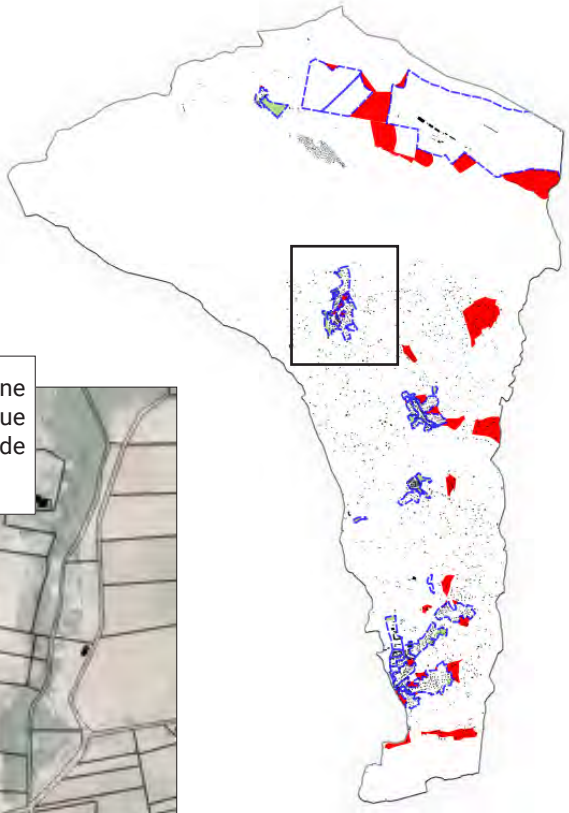
L'urbanisation de ce secteur a pour but d'améliorer la gestion des eaux usées du secteur. Il s'agit de conforter le hameau historique et permettre une mixité fonctionnelle (logements/équipements/ services/ commerces)

déclassement d'une partie de la zone UD actuelle afin de prendre en compte la coupure verte et prendre en compte le risque incendie (zone rouge du PPRIF) et l'étude de protection des masses d'eau souterraines

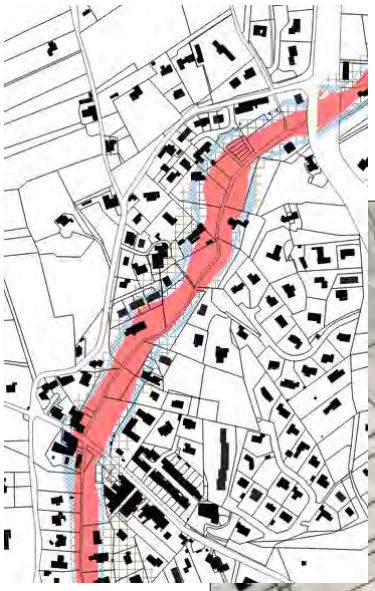
ex zone UDa déclassée vers la zone Nco afin de prendre en compte le risque incendie (zone rouge du PPRIF) et tenir compte de l'étude de protection des masses d'eau souterraines.

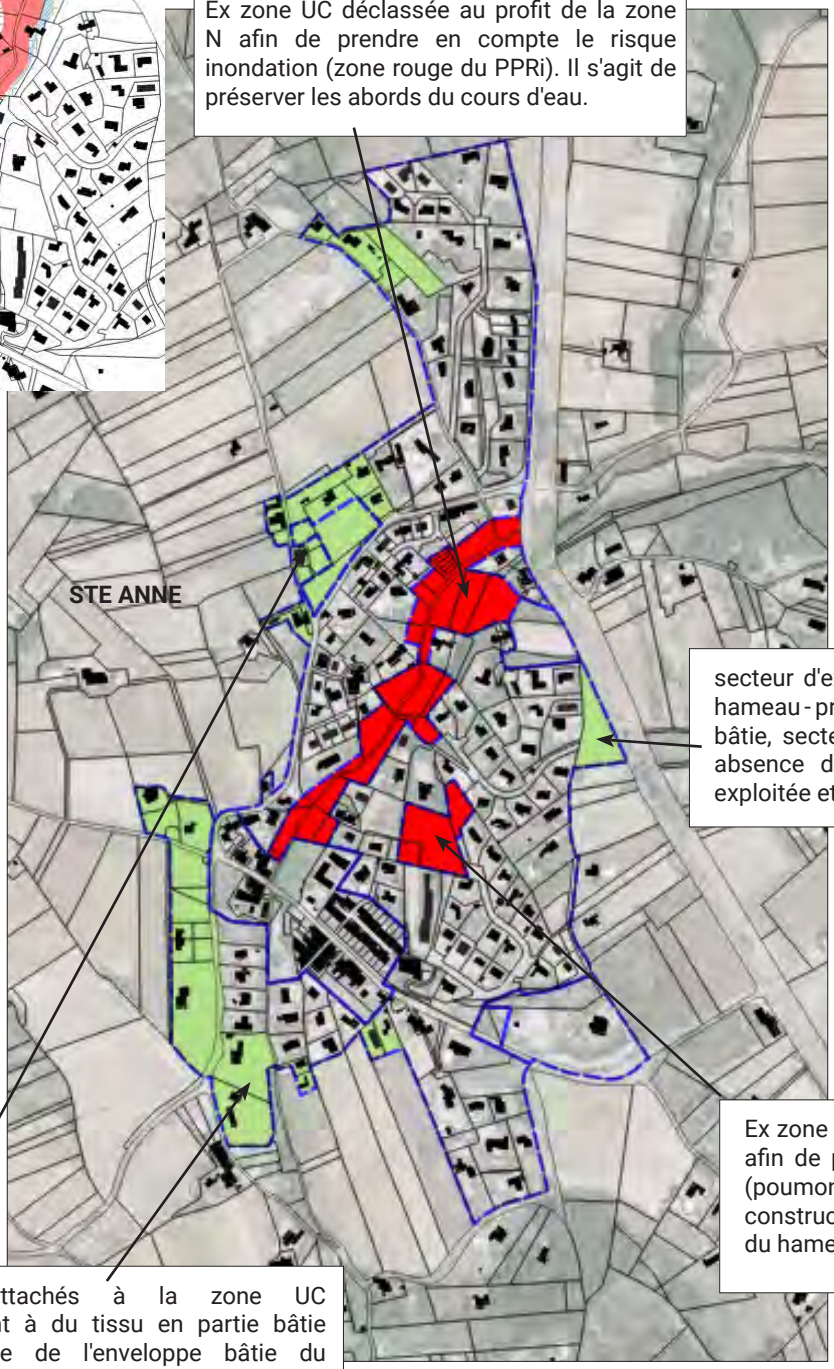
ex zone UEa déclassée vers la zone NL - le maintien d'une zone U n'étant pas nécessaire pour permettre le maintien de l'activités d'accrobranche

Principales évolutions en matière de constructibilité entre le PLU en vigueur et le futur PLU
HAMEAU DE STE ANNE



Rappel - extrait du PPRi





Ex zone UC déclassée au profit de la zone N afin de prendre en compte le risque inondation (zone rouge du PPRi). Il s'agit de préserver les abords du cours d'eau.

secteur d'extension ajoutée à la zone U du hameau - proximité immédiate de l'enveloppe bâtie, secteur desservi par les réseaux et absence d'enjeux agricoles (parcelle non exploitée et plantée)

Ex zone UC déclassée au profit de la zone N afin de préserver les boisements existants (poumon vert) et éviter l'implantation de construction sur la ligne de crête (point haut du hameau).

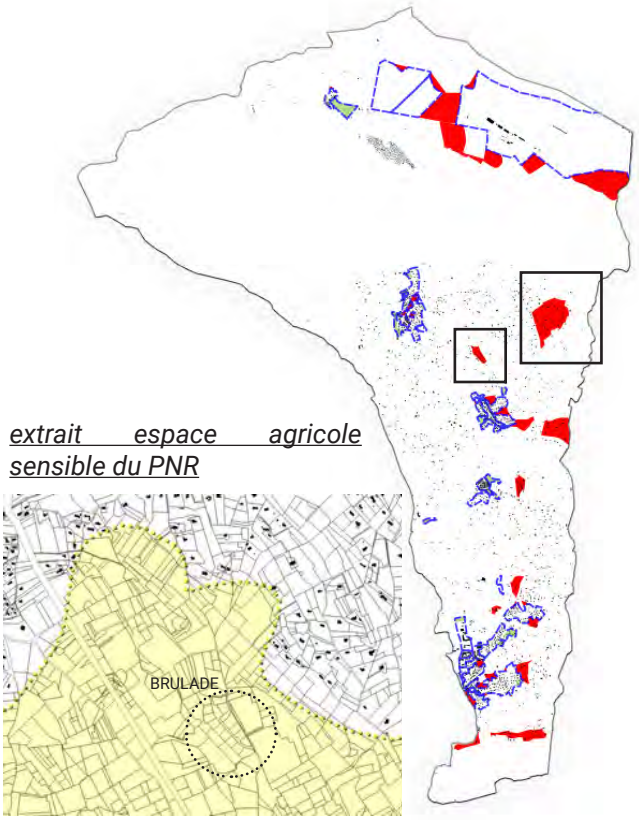
secteurs rattachés à la zone UC correspondant à du tissu en partie bâtie faisant partie de l'enveloppe bâtie du hameau.

Limites zones U et AU du futur PLU (2022)

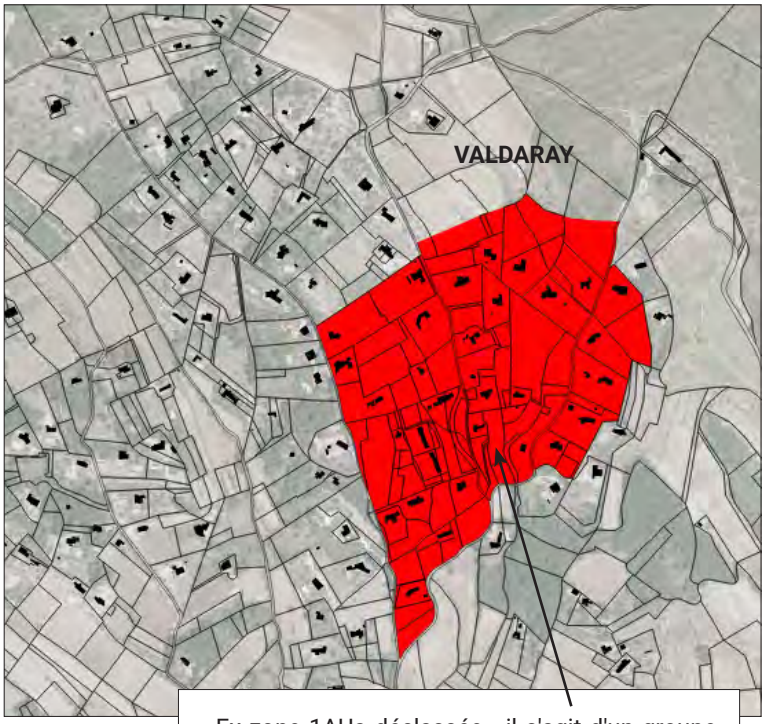
Secteurs aujourd'hui constructibles déclassés (U/AU vers A/N)

Secteurs aujourd'hui non constructibles ajoutés (A/N vers U/AU)

Principales évolutions en matière de constructibilité entre le PLU en vigueur et le futur PLU
VALDARAY ET BRULADE

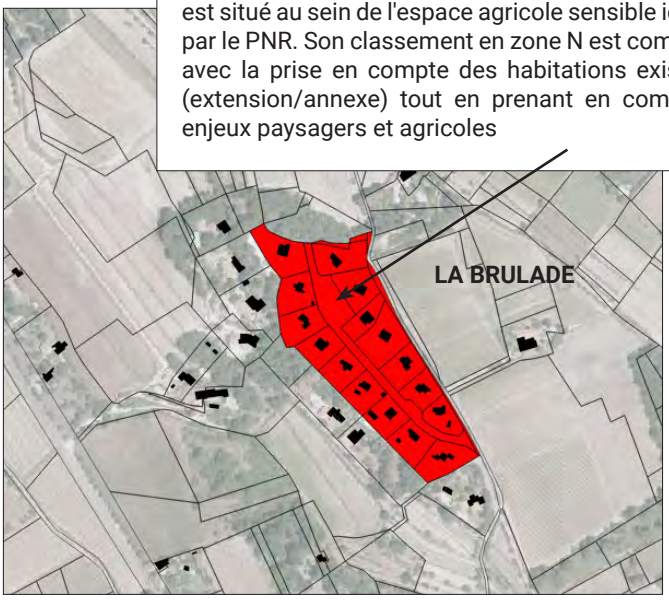


extrait espace agricole sensible du PNR



Ex zone 1AUa déclassée - il s'agit d'un groupe d'habitat diffus situés au sein d'espaces à caractère naturel et agricole. Ce secteur ne constitue pas un hameau ou une enveloppe bâtie principale et n'est pas identifiée comme "espaces urbanisés" par le SCoT Provence Méditerranée. Le classement en zone A ou N permet l'évolution des habitations existantes (extension/annexe) tout en limitant le mitage du territoire et l'accueil de nouveaux logements.

Ex zone UC déclassée au profit de la zone N. Bien qu'il s'agisse d'un lotissement identifié par le SCoT, ce dernier n'offre pas de potentiels de densification et est situé au sein de l'espace agricole sensible identifié par le PNR. Son classement en zone N est compatible avec la prise en compte des habitations existantes (extension/annexe) tout en prenant en compte les enjeux paysagers et agricoles



Limites zones U et AU du futur PLU (2022)

Secteurs aujourd'hui constructibles déclassés (U/AU vers A/N)

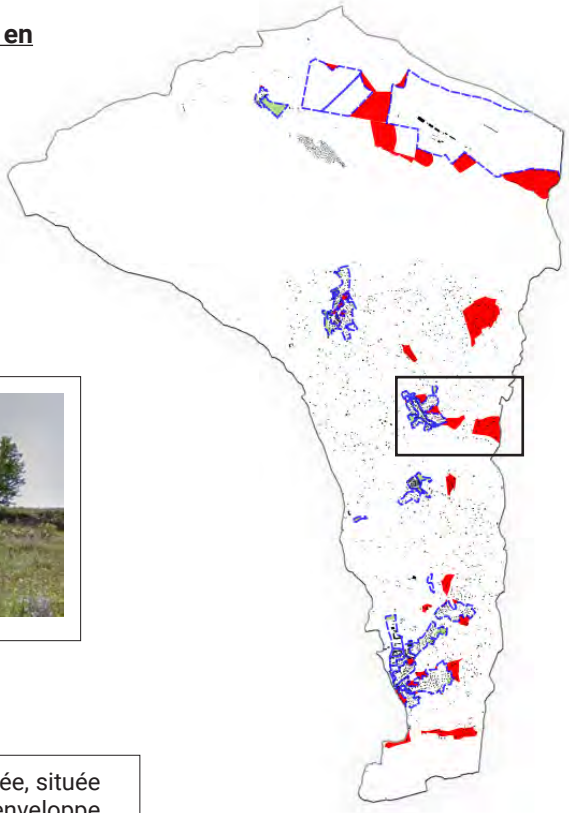
Secteurs aujourd'hui non constructibles ajoutés (A/N vers U/AU)

Principales évolutions en matière de constructibilité entre le PLU en vigueur et le futur PLU
LE BRULAT et PIED REDON

Limites zones U et AU du futur PLU (2022)

Secteurs aujourd'hui constructibles déclassés (U/AU vers A/N)

Secteurs aujourd'hui non constructibles ajoutés (A/N vers U/AU)

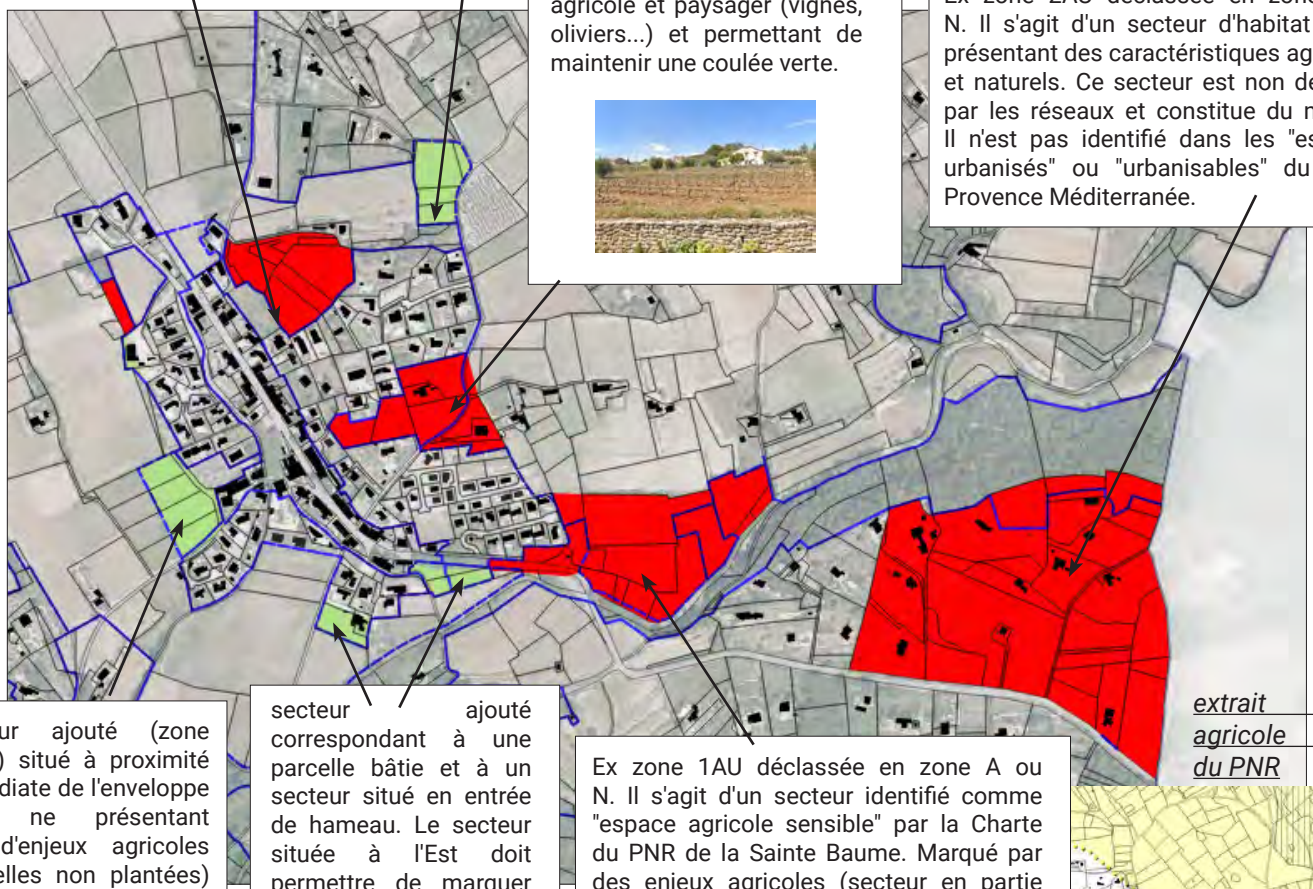


ex zone UC reclassée en zone AS et faisant l'objet d'une protection des boisements au titre de l'article L151-23 du CU. Formant un petit "promontoir", il s'agit de préserver cette colline boisée constituant un poumon vert.

Secteur correspondant au cimetière, au parking public et à une aire de jeux reclassée en zone U "équipement" (UE)

Ex zone UC déclassée, située sur les franges de l'enveloppe bâtie présentant un enjeu agricole et paysager (vignes, oliviers...) et permettant de maintenir une coulée verte.

Ex zone 2AU déclassée en zone A et N. Il s'agit d'un secteur d'habitat diffus présentant des caractéristiques agricoles et naturels. Ce secteur est non desservi par les réseaux et constitue du mitage. Il n'est pas identifié dans les "espaces urbanisés" ou "urbanisables" du SCoT Provence Méditerranée.

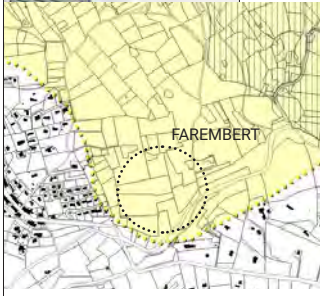


Secteur ajouté (zone 1AUB) situé à proximité immédiate de l'enveloppe bâtie ne présentant pas d'enjeux agricoles (parcelles non plantées) et de risques naturels forts.
Sa localisation en entrée de hameau a pour but créer une opération qualitative venant consolider le noyau bâti historique.

secteur ajouté correspondant à une parcelle bâtie et à un secteur situé en entrée de hameau. Le secteur situé à l'Est doit permettre de marquer l'entrée de village par une opération qualitative.

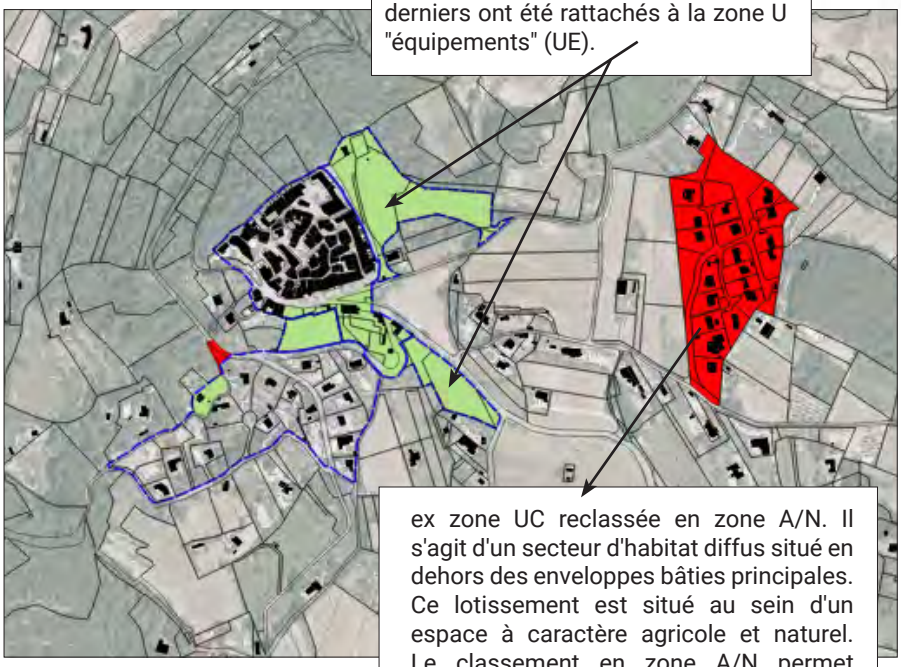
Ex zone 1AU déclassée en zone A ou N. Il s'agit d'un secteur identifié comme "espace agricole sensible" par la Charte du PNR de la Sainte Baume. Marqué par des enjeux agricoles (secteur en partie planté), il est également concerné par un risque inondation (zone rouge en limite sud et zone basse hydrographique (ZBH). Le hameau du Brûlat présentant de nombreuses disponibilités par densification (partie Nord notamment), ce secteur a été déclassé.

extrait espace agricole sensible du PNR



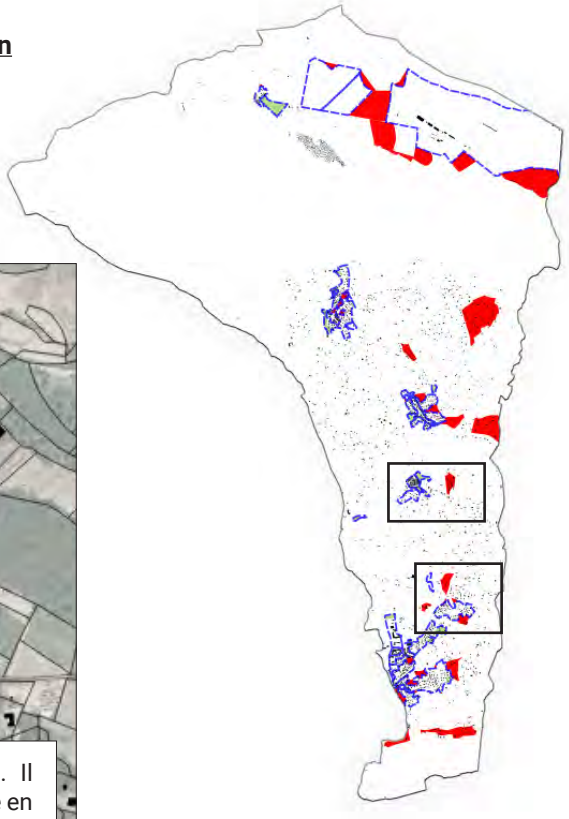
Principales évolutions en matière de constructibilité entre le PLU en vigueur et le futur PLU

LE VILLAGE/ LES PUECHS



secteurs correspondant à des espaces déjà artificialisés (parkings du Cros du Loup et de la Ferrage). Ces derniers ont été rattachés à la zone U "équipements" (UE).

ex zone UC reclassée en zone A/N. Il s'agit d'un secteur d'habitat diffus situé en dehors des enveloppes bâties principales. Ce lotissement est situé au sein d'un espace à caractère agricole et naturel. Le classement en zone A/N permet de prendre en compte les habitations existantes (extension/annexe) tout en stoppant le mitage des espaces agricoles et naturels (nouvelle construction interdite).

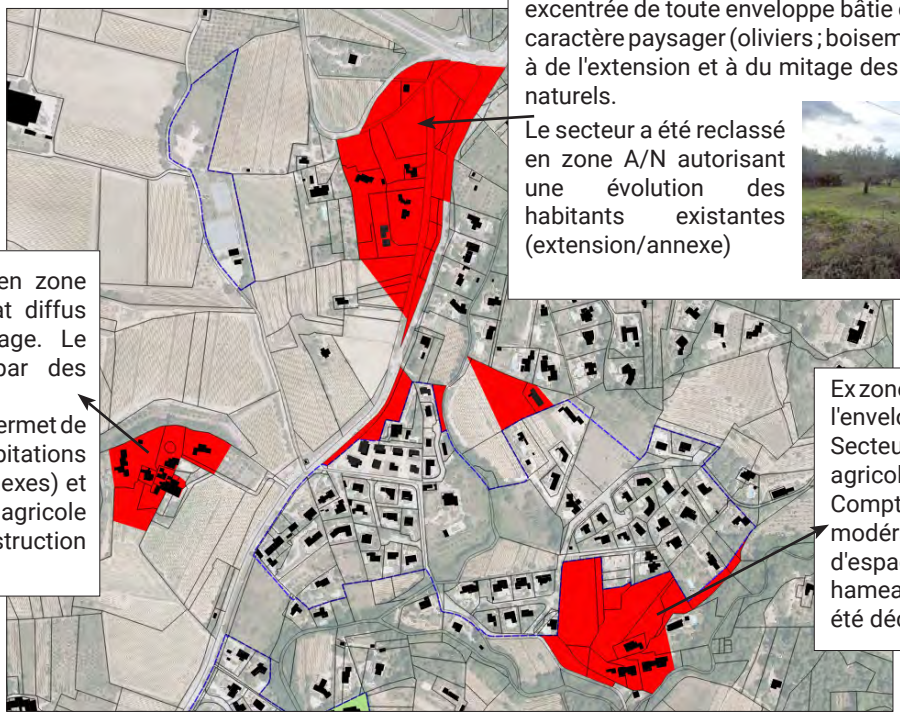


Limites zones U et AU du futur PLU (2022)

Secteurs aujourd'hui constructibles déclassés (U/AU vers A/N)

Secteurs aujourd'hui non constructibles ajoutés (A/N vers U/AU)

REAL MARTIN/ PONT D'ANTIS



Ex zone 1AUB correspondant à de l'habitat diffus, excentrée de toute enveloppe bâtie constituée. Secteur à caractère paysager (oliviers ; boisements...) s'apparentant à de l'extension et à du mitage des espaces agricoles et naturels.

Le secteur a été reclassé en zone A/N autorisant une évolution des habitants existantes (extension/annexe)

Ex zone UBa reclassée en zone agricole. Il s'agit d'habitat diffus s'apparentant à du mitage. Le secteur est concerné par des enjeux agricoles.
Le classement en zone A permet de prendre en compte les habitations existantes (extension/annexes) et de préserver le caractère agricole et paysager (nouvelle construction interdite)

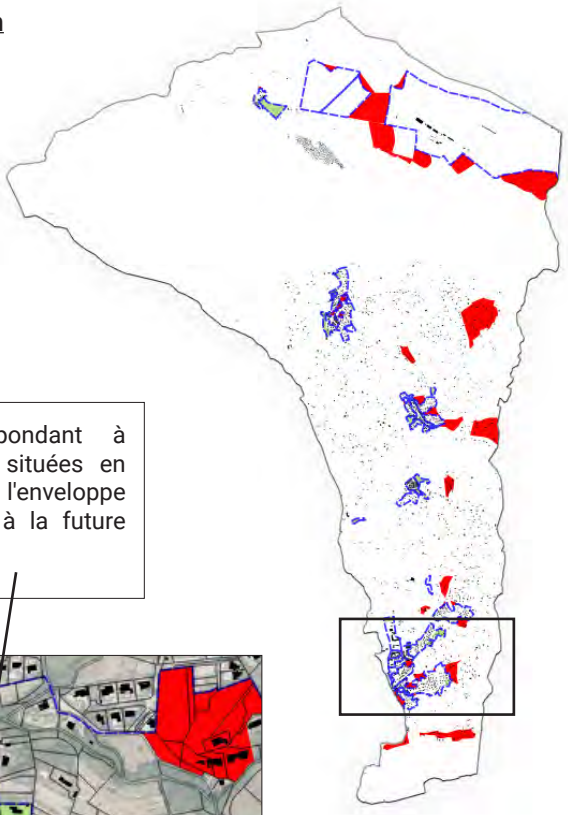
Ex zone UC située sur les franges de l'enveloppe bâtie du Pont d'Antis. Secteur concerné par des enjeux agricoles (parcelles plantées). Compte-tenu des objectifs de modération de la consommation d'espaces et de consolidation des hameaux principaux, ce secteur a été déclassé en zone A/N.

Principales évolutions en matière de constructibilité entre le PLU en vigueur et le futur PLU
LE PLAN

Limites zones U et AU du futur PLU (2022)

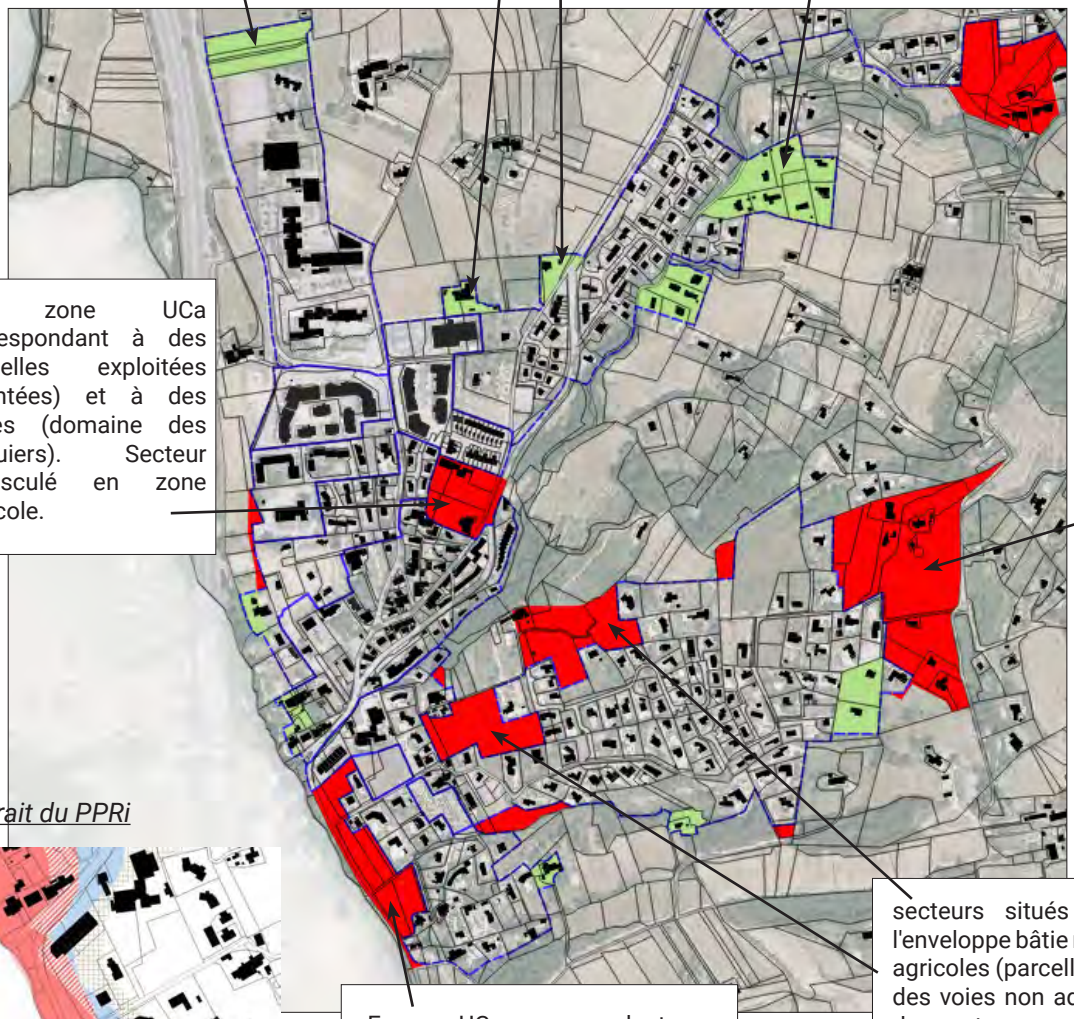
Secteurs aujourd'hui constructibles déclassés (U/AU vers A/N)

Secteurs aujourd'hui non constructibles ajoutés (A/N vers U/AU)



secteur ajouté correspondant au projet d'extension du plateau sportif/d'équipements - secteur classé en zone U "équipement" (UE)

secteurs ajoutés correspondant à des parcelles déjà bâties situées en continuité immédiate de l'enveloppe bâtie. secteurs rattachés à la future zone UC du PLU.



ex zone UCa correspondant à des parcelles exploitées (plantées) et à des caves (domaine des Baguiers). Secteur rebasculé en zone agricole.

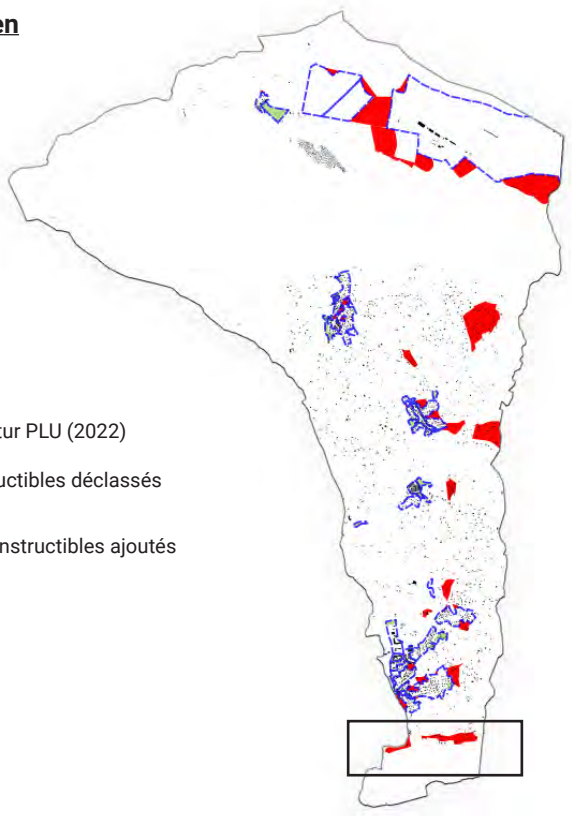
Secteur situé sur les franges de l'enveloppe bâtie marqué par des enjeux agricoles (parcelles plantées), un gabarit des voies non adapté à la densification des parcelles et ne répondant pas aux enjeux de confortement des coeurs de hameaux.

Extrait du PPRi

secteurs situés sur les franges de l'enveloppe bâtie marqués par des enjeux agricoles (parcelles plantées), un gabarit des voies non adapté à la densification des secteurs.

Ex zone UCa correspondant aux abords du Galantin. Secteur concerné par des enjeux agricoles (parcelles plantées) et par des enjeux paysagers et environnementaux (risque inondation - zone rouge du PPRi) Le secteur a été reclassé en zone A/N

Principales évolutions en matière de constructibilité entre le PLU en vigueur et le futur PLU
LE CANADEAU

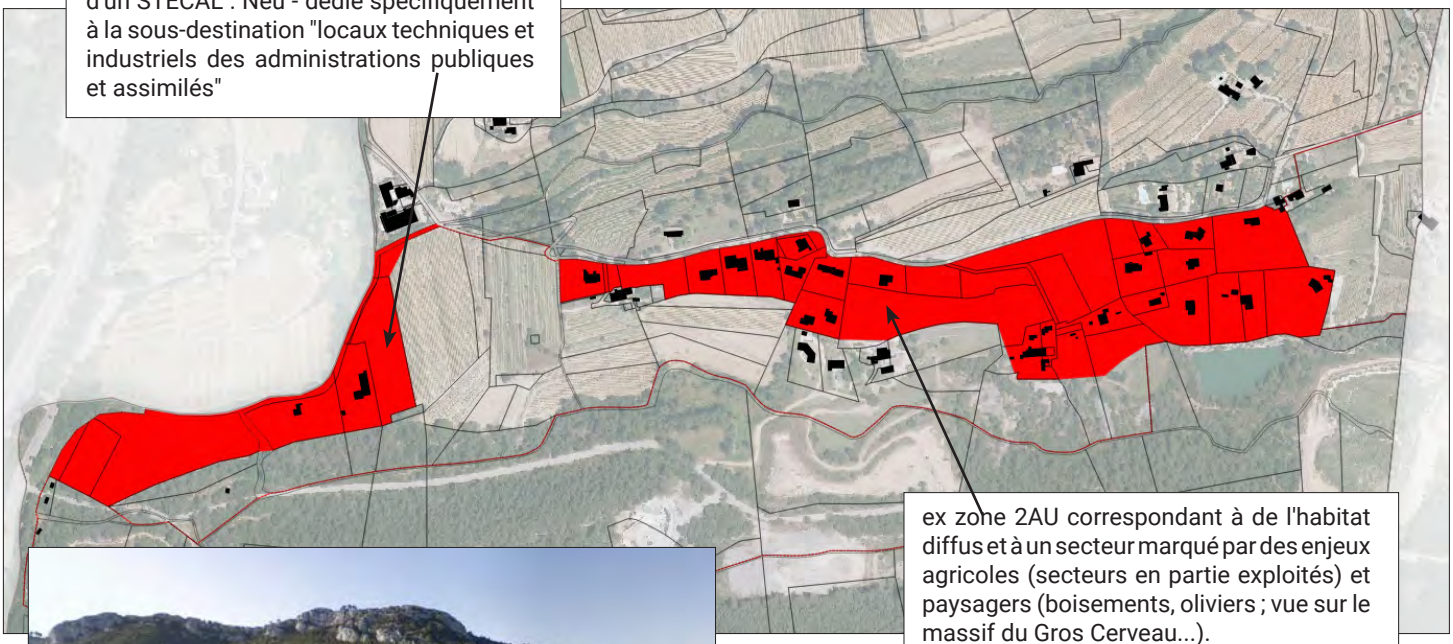


Limites zones U et AU du futur PLU (2022)

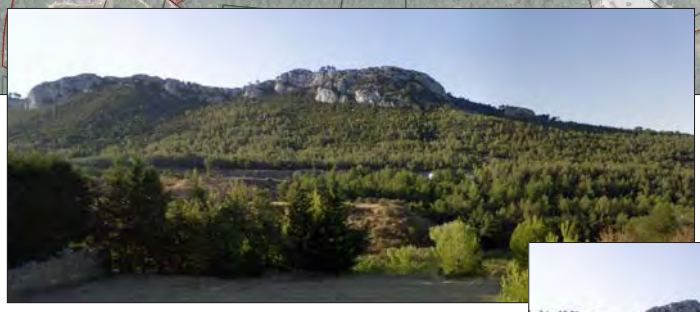
Secteurs aujourd'hui constructibles déclassés (U/AU vers A/N)

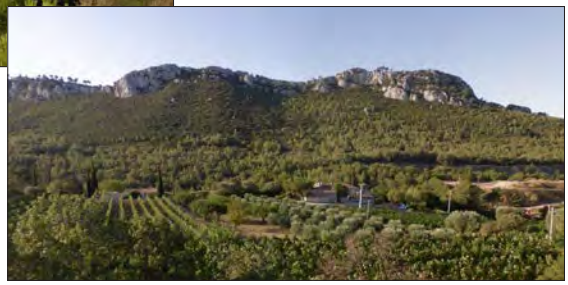
Secteurs aujourd'hui non constructibles ajoutés (A/N vers U/AU)

ex zone UCc correspondant à la station d'épuration intercommunale. Compte-tenu de sa localisation au sein d'un espace à dominante naturel, ce secteur a fait l'objet d'un STECAL : Neu - dédié spécifiquement à la sous-destination "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés"



ex zone 2AU correspondant à de l'habitat diffus et à un secteur marqué par des enjeux agricoles (secteurs en partie exploités) et paysagers (boisements, oliviers ; vue sur le massif du Gros Cerveau...).
S'apparentant à du mitage, ce secteur a fait l'objet d'un classement en zone A/N autorisant uniquement une évolution des logements existants (extension/annexe).





• **Refonte de la délimitation des zones A et N et des Espaces Boisés Classés en réponse au plan de reconquête agricole du Var et à la prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers**

Au-delà d'une diminution des possibilités de constructions, la révision du PLU a également consister à la refonte de la délimitation des zones agricoles (A) et naturelles (N) et des Espaces Boisés Classés (EBC) afin de :
- Prendre en compte la vocation réelle des parcelles (plusieurs parcelles exploitées sont aujourd'hui classées en zone N et font l'objet d'EBC) ;
- Intégrer les projets des exploitants agricoles mentionnés dans le cadre de la concertation ;
- Prendre en compte le plan de reconquête agricole portée par la Chambre d'Agriculture du Var.

La prise en compte des enjeux agricoles a été croisée avec la prise en compte des enjeux paysagers et environnementaux (prise en compte des risques et notamment du risque incendie ; prise en compte de la biodiversité et notamment des composantes de la Trame Verte et Bleue ; intégration des principes de la Charte du PNR de la Sainte Baume...etc.)

Zoom sur le plan de reconquête agricole du Var

Le Plan de reconquête agricole est un plan d'actions quinquennal (2019-2023), reconductible, pilote et innovant, porté par la Chambre d'Agriculture du Var et les services de l'Etat, en partenariat avec la profession et les collectivités. Ce plan global vise à apporter des solutions concertées et partagées aux problématiques qui freinent voire empêchent le développement agricole.

La mise en place de ce plan repose sur deux problématiques récurrentes :
- ***une pression foncière très forte*** avec un espace agricole pris en étau entre urbanisation grandissante et des milieux naturels fortement étendus ;
- ***des espaces à potentialité agricole non utilisés*** car soumis à des enjeux environnementaux parfois difficiles à concilier avec une activité de production.

Le plan de reconquête agricole répond alors 4 objectifs principaux :

1. Développer le potentiel de production agricole
2. Concilier les projets de conquête et reconquête agricole avec les enjeux environnementaux
3. Valoriser l'agriculture dans sa multifonctionnalité
4. Mobiliser l'agriculture comme outil de lutte contre les incendies

Il repose sur 3 axes d'interventions :

Axe n°1 : évaluer et caractériser les besoins des filières à l'horizon 2030

Ce plan vise à reconquérir 10 000 hectares de terres agricoles à l'horizon 2030, à l'échelle du Var.

Avec 12% des espaces occupés par l'Agriculture, le Var est le département en région PACA où les surfaces agricoles - prises en étau entre une urbanisation grandissante et des milieux naturels fortement étendus - sont les plus rares.
Pour maintenir une activité économique agricole dans le Var mais aussi donner des perspectives d'avenir aux filières, entreprises et générations agricoles futures, un double enjeu est à relever :
- La préservation du foncier agricole existant, tel que défini dans la Charte « Pour une reconnaissance et une gestion durable des territoires départementaux à vocation agricole »
- Et la reconquête d'une partie des terres agricoles perdues depuis 1960.

Axe n°2 : mobiliser collectivement le foncier en friche
Axe n°3 : mobiliser le foncier boisé à potentiel agricole

Le Plan de Reconquête Agricole s'appuie sur 15 actions à destination des collectivités, des Organisations Professionnelles Agricoles et des agriculteurs. Leur finalité est de récupérer du foncier agricole en mobilisant deux gisements : « le foncier en friches » et « le foncier boisé à potentiel agricole ». Ces 15 actions sont regroupées en 4 axes de travail :
• La création d'outils, dont la création d'un atlas cartographique, d'aide à la décision pour construire un projet de reconquête agricole;
• La définition et la mise en œuvre de politiques territoriales pour concrétiser la revalorisation agricole du foncier à potentiel des collectivités;
• La création de dispositifs financiers pour favoriser la reconquête agricole
• La mise en place de solutions innovantes (bourse foncière forestière, approche collective d'analyse des projets de défrichements, évolution législative et réglementaire en tant que territoire d'expérimentation…)

Pour poursuivre l'objectif de reconquête de 10 000 ha à l'horizon 2030 et faciliter les projets de remise en culture d'espaces boisés à potentiel, la Chambre d'Agriculture du Var, en collaboration avec la Safer, la profession agricole et l'ensemble des filières agricoles varoises, a créé une plateforme cartographique. Grâce à ces différentes couches d'informations, elle permet d'identifier et cibler les zones boisées où les projets de reconquête sont les plus susceptibles de se concrétiser, à la fois d'un point de vue agricole et environnemental.

Le travail de délimitation des zones A et N du futur PLU tient compte de cette plateforme mais également des échanges réalisés directement avec la profession agricole (3 réunions ont été organisées au cours de la révision du PLU afin de traiter spécifiquement de la thématique agricole).

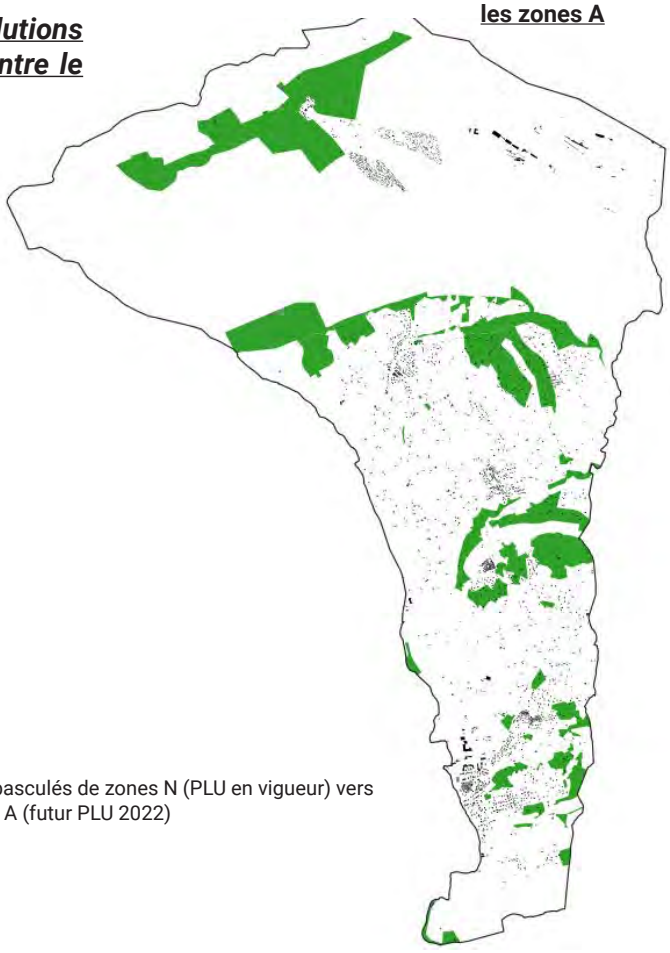
Zoom sur les principales évolutions apportées aux zones A et N et EBC entre le PLU en vigueur et le futur PLU

Les cartes ci-après présentent les principales évolutions apportées au document d'urbanisme actuellement en vigueur.

Ainsi, **540 hectares de zones actuellement classées en zone N (naturelle) ont fait l'objet d'un reclassement en zone agricole (A,AP ou AS/AS*) dans le futur PLU.**

PLU en vigueur	Futur PLU
Zones A	Zones A
1 178 ha	1 670 ha
+ 492 ha	

Evolutions des zones N vers les zones A



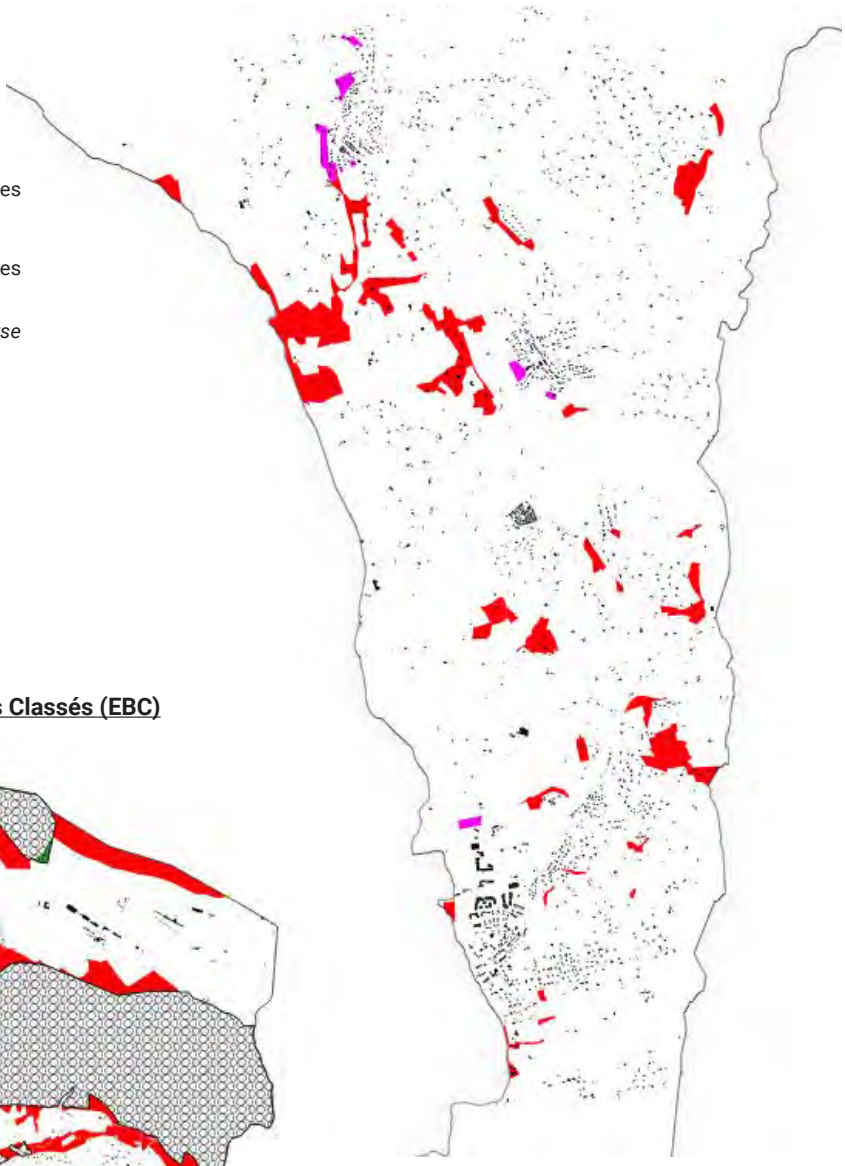
Secteurs basculés de zones N (PLU en vigueur) vers des zones A (futur PLU 2022)

Principales évolutions apportées aux zones A du PLU actuellement en vigueur

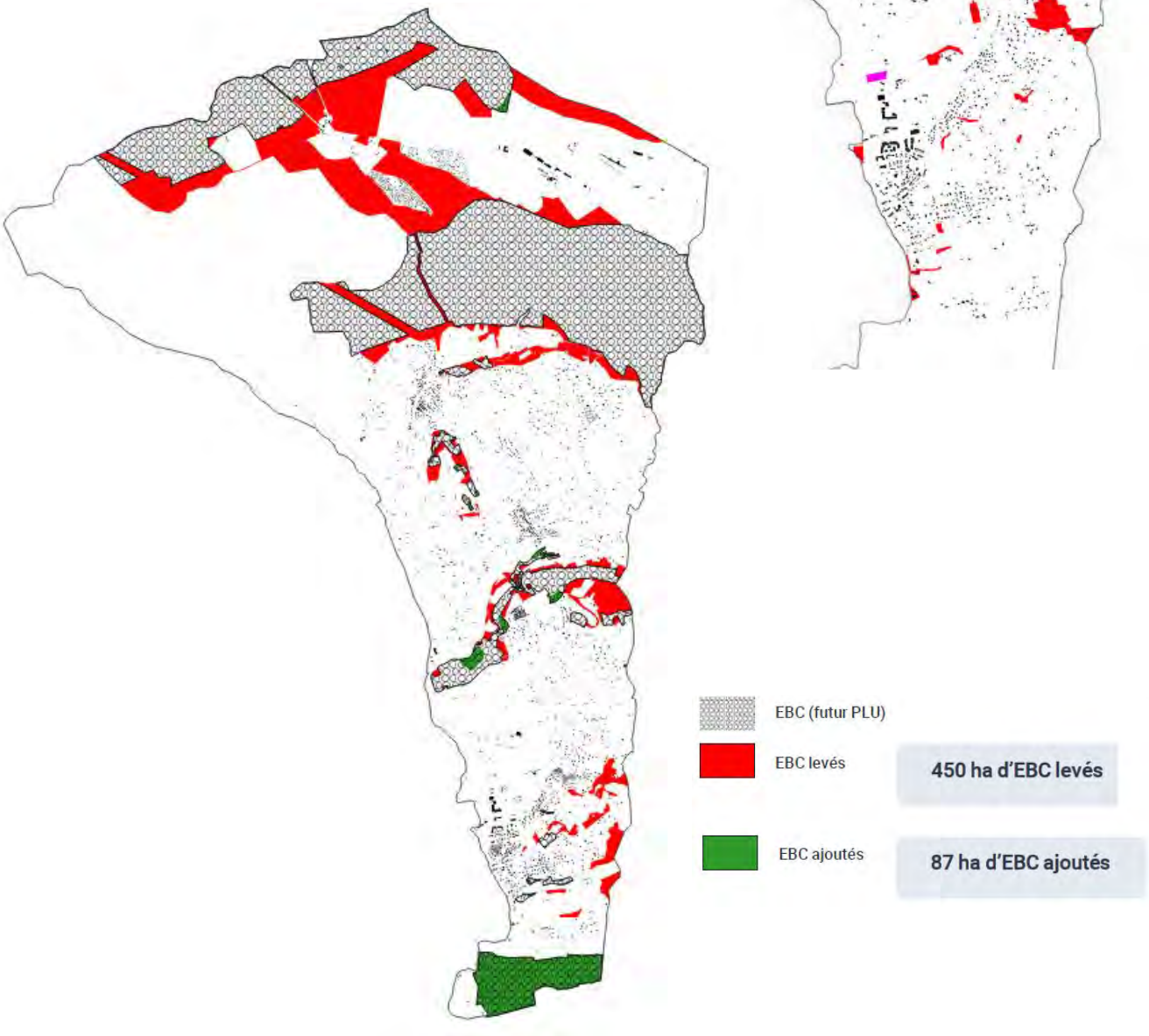
Secteurs basculés de zones A (PLU actuel) vers des zones N (futur PLU 2022) - 84 ha

Secteurs basculés de zones A (PLU actuel) vers des zones U/AU (futur PLU 2022) -6 ha

se reporter à l'évaluation environnementale et à l'analyse des incidences du PLU sur les espaces agricoles



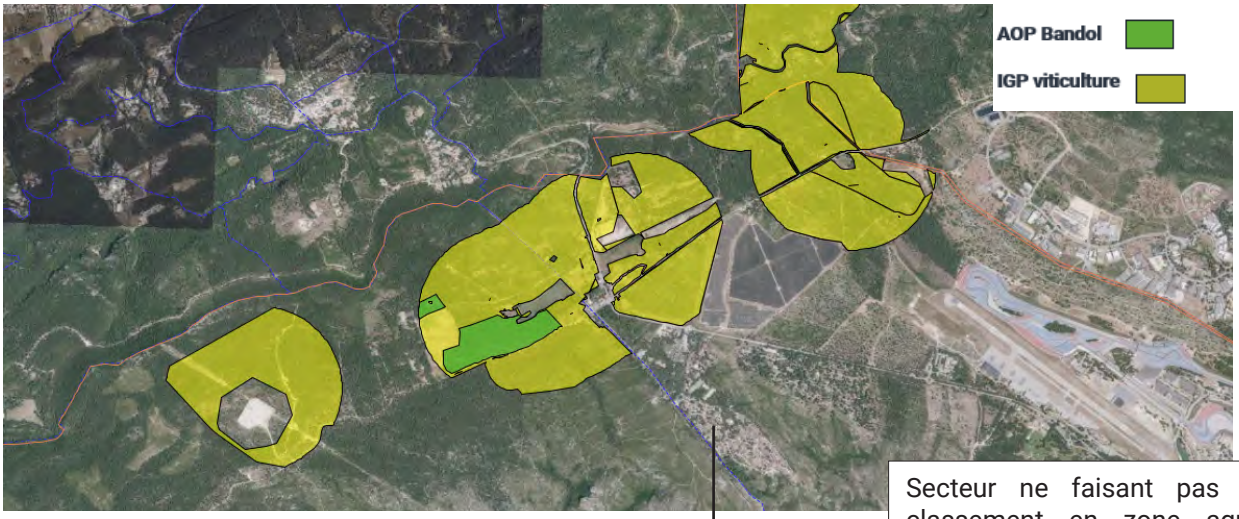
Principales évolutions apportées aux Espaces Boisés Classés (EBC)



Zoom sur la prise en compte du plan de reconquête agricole et des projets individuels

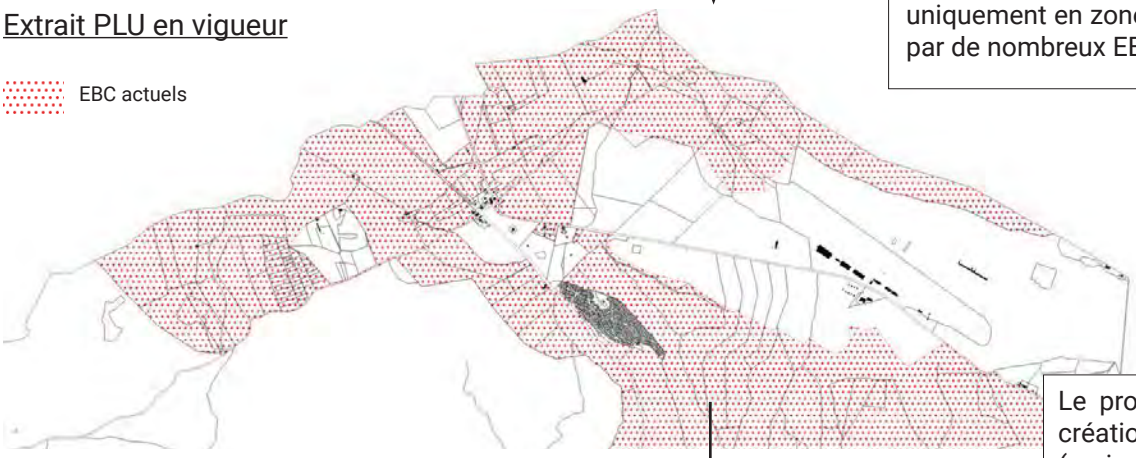
Les cartes ci-après présentent les extraits de l'atlas cartographique du plan de reconquête agricole (gisement foncier boisé potentiel) et les évolutions de zonage apportées entre le PLU en vigueur et le futur PLU 2022.

LE CAMP

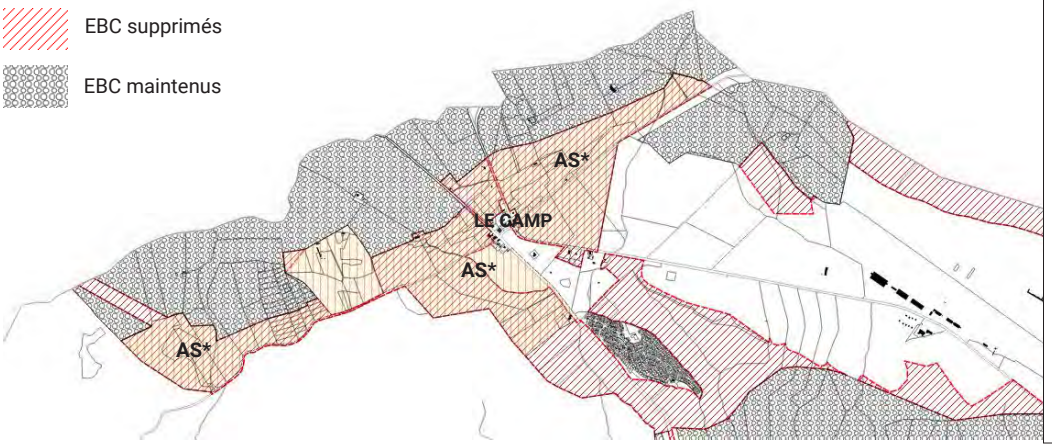


Secteur ne faisant pas l'objet d'un classement en zone agricole mais uniquement en zone naturelle et marqué par de nombreux EBC.

Extrait PLU en vigueur



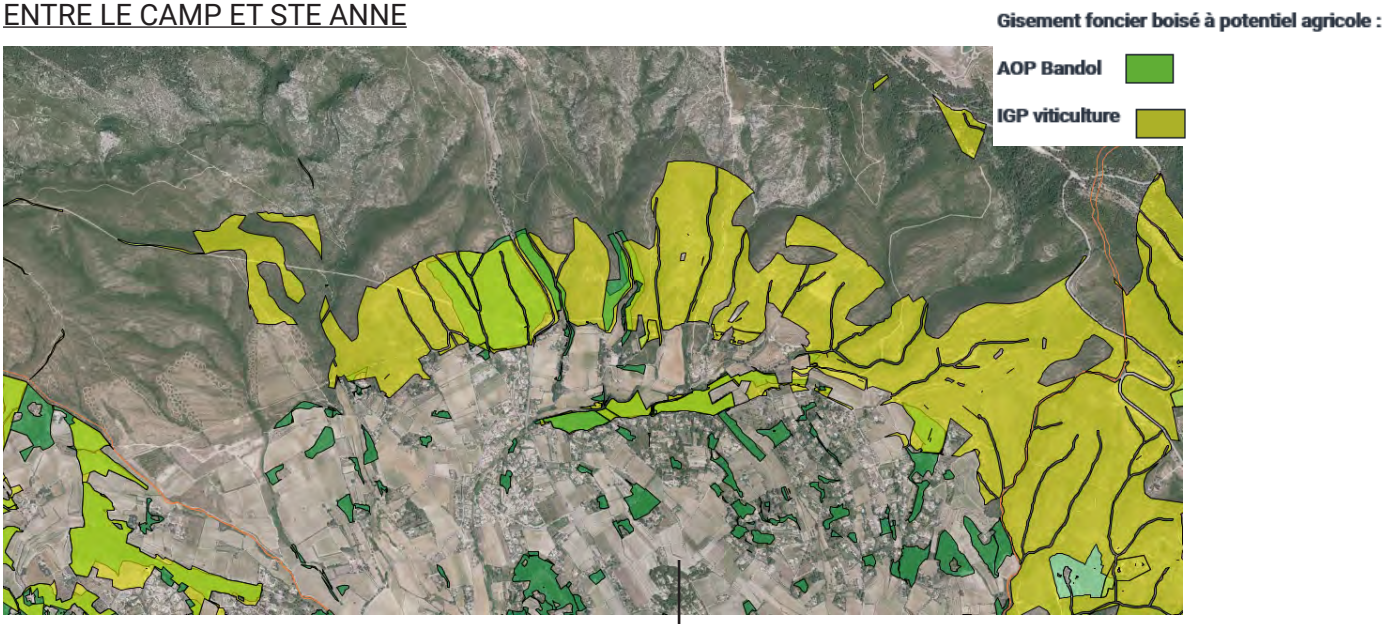
Extrait futur PLU 2022



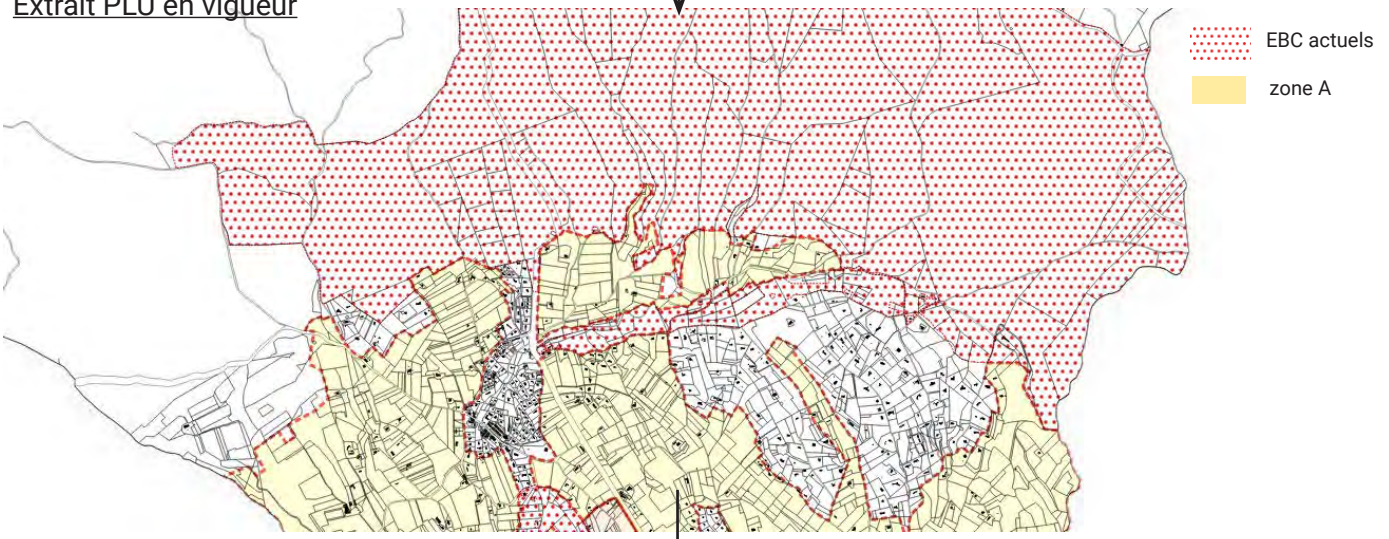
Le projet de PLU prévoit la création d'une zone AS* (agricole stricte) destinée à permettre la reconquête agricole de certains espaces et à autoriser quelques constructions liées à un développement d'exploitations existantes ou au développement d'activités pastorales.
De nombreux EBC ont également été levés permettant une mise en culture de parcelles classées en zone N tout en prenant en compte les enjeux environnementaux du secteur.

Au-delà d'une réponse au plan de reconquête agricole, ces évolutions permettent d'assurer une meilleure défendabilité de la zone contre le risque incendie et anticiper le futur développement envisagé sur le secteur du Camp (zone 2AU).

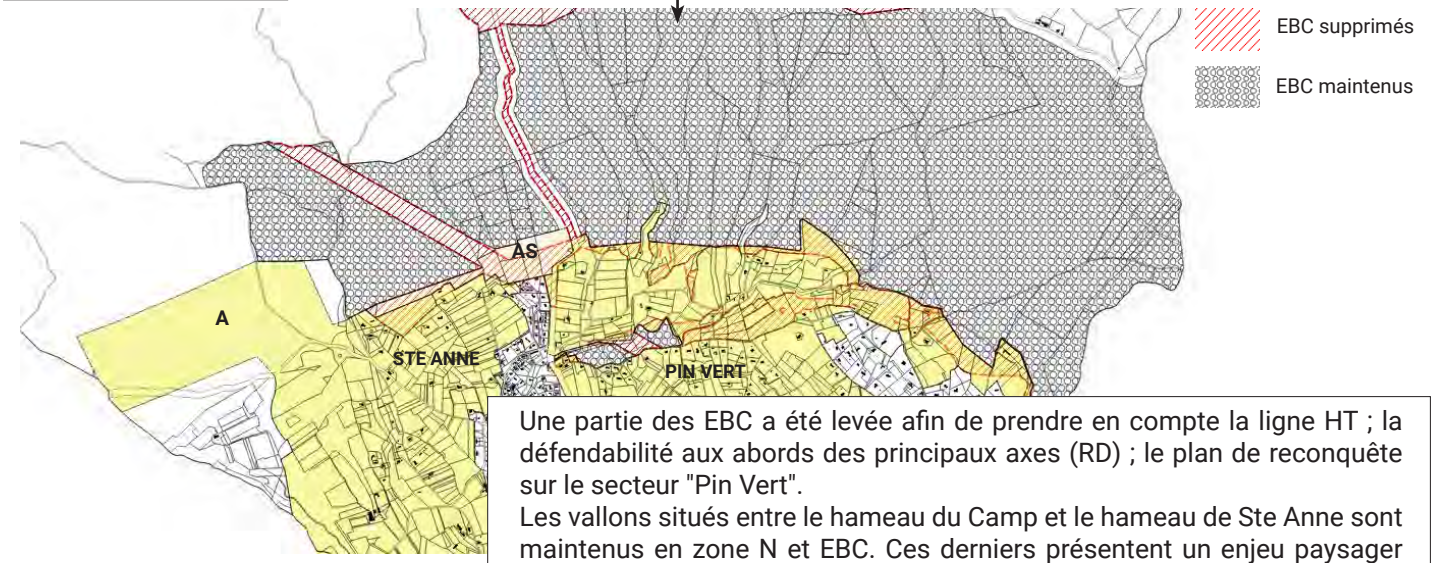
ENTRE LE CAMP ET STE ANNE



Extrait PLU en vigueur

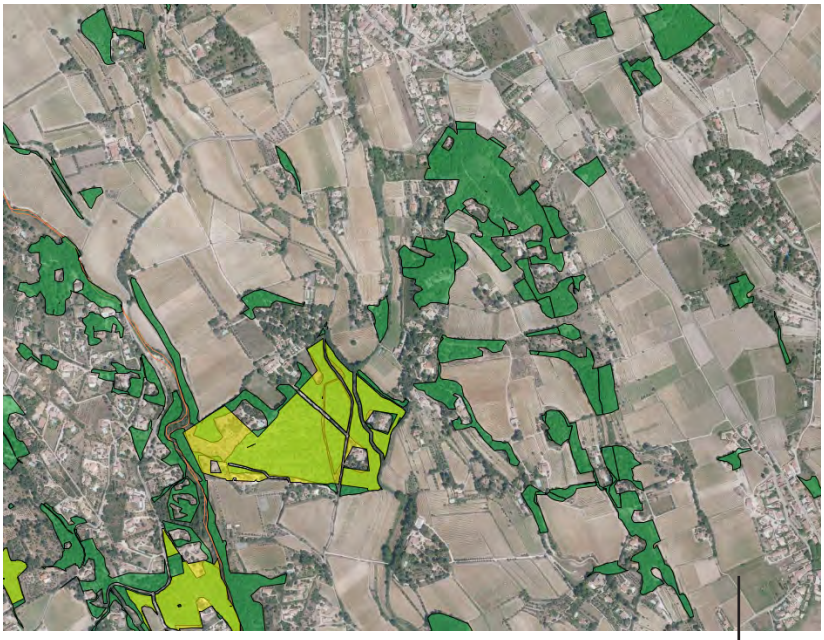


Extrait futur PLU 2022



Une partie des EBC a été levée afin de prendre en compte la ligne HT ; la défendabilité aux abords des principaux axes (RD) ; le plan de reconquête sur le secteur "Pin Vert".
Les vallons situés entre le hameau du Camp et le hameau de Ste Anne sont maintenus en zone N et EBC. Ces derniers présentent un enjeu paysager mais également environnemental (réservoirs de biodiversité identifiés par le PNR ; présence de risque de ruissellement ....).
Afin de permettre quelques souplesses la partie Nord du hameau de Ste Anne a fait l'objet d'une levée d'EBC et d'un classement en zone AS affichant la vocation agricole mais interdisant toute construction.

SUD DE SAINTE ANNE

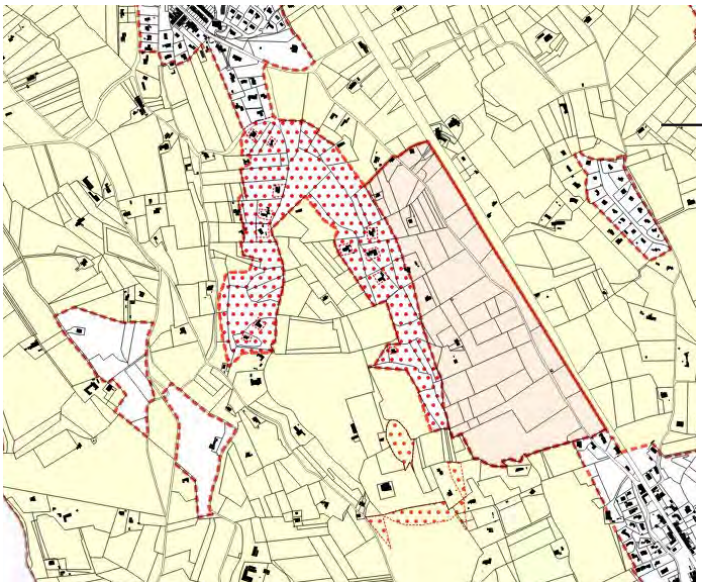


Gisement foncier boisé à potentiel agricole :

AOP Bandol

IGP viticulture

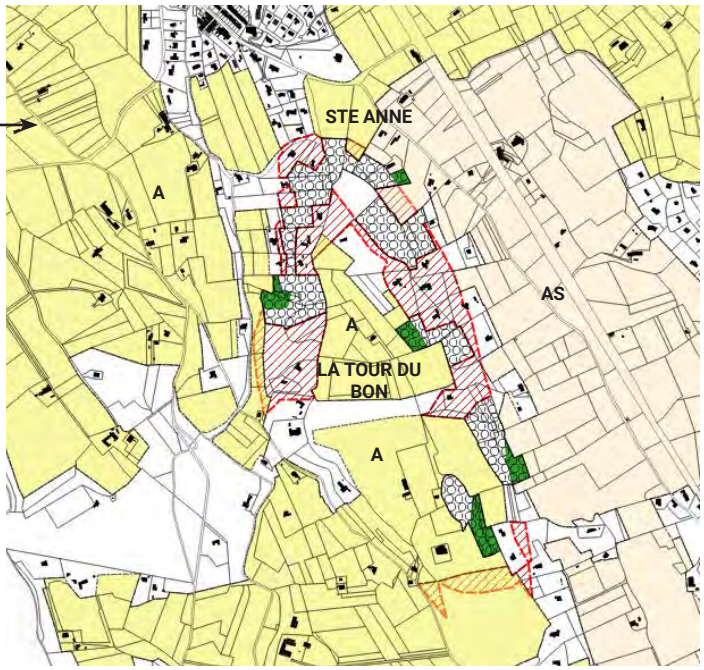
Extrait PLU en vigueur



EBC actuels

zone A

Extrait futur PLU 2022

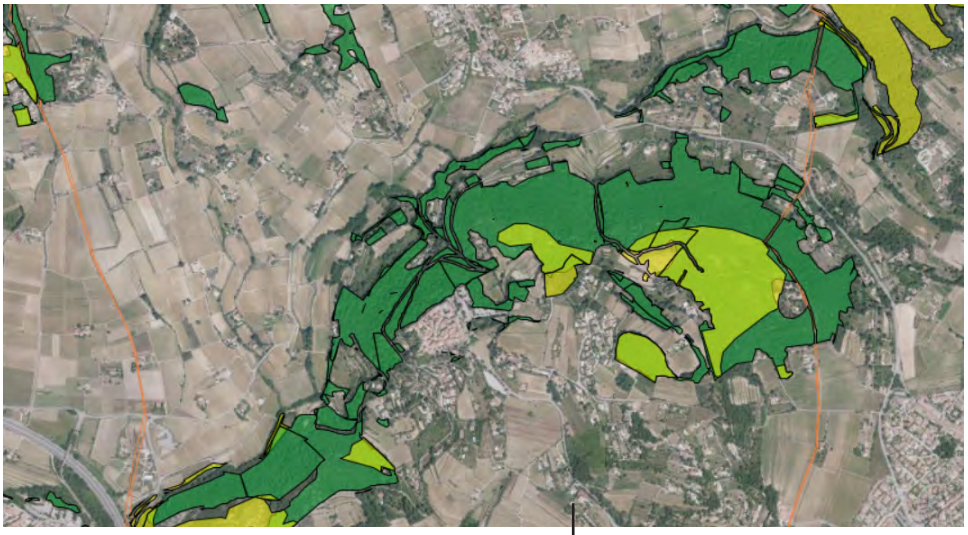


EBC supprimés

EBC maintenus

Une levée d'EBC a été opérée sur le secteur de la Tour de Bon. Ce dernier forme un promontoir et participe à la qualité pysagère de la plaine agricole entre les hameaux de Ste Anne et du Brûlat *(cf. photographies ci-jointes)*. Toutefois, le secteur est actuellement concerné par plusieurs parcelles exploitées ou d'anciennes restanques actuellement grevées d'EBC. Afin de prendre en compte la réalité du terrain mais également les projets individuels évoqués au cours de la concertation il a été proposé de réduire plusieurs secteurs d'EBC tout en maintenant certains boisements *(cf. carte ci-desus)*. La partie offrant des cônes de vue a été classée en zone AS affichant la vocation agricole tout en interdisant de nouvelles constructions.

ABORDS DU VILLAGE



Gisement foncier boisé à potentiel agricole :

AOP Bandol

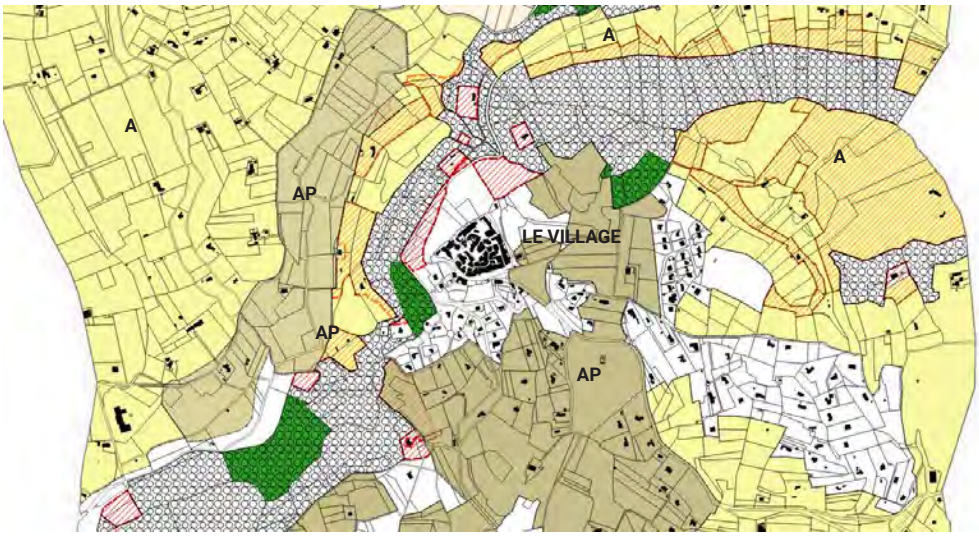
IGP viticulture

Extrait PLU en vigueur

EBC actuels

zone A

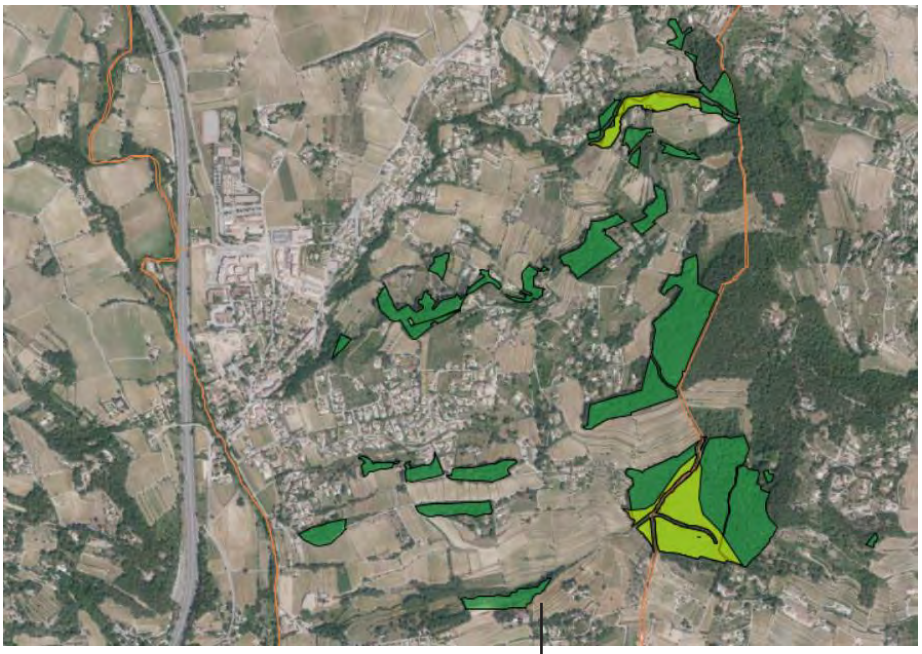
Extrait futur PLU 2022



EBC supprimés EBC maintenus EBC ajoutés

Afin d'assurer une défendabilité du village, certains EBC situés à proximité immédiate ont été levés et remplacés par une protection des boisements plus souples au titre de l'article L151-23 du CU.
Plusieurs zones aujourd'hui naturelles ont été basculées en zones agricoles. Une délimitation AP (paysagère) a été choisie afin de prendre en compte les cônes de vue depuis le village et en direction du village.
Plusieurs EBC ont également été levés et notamment le long de la montée des oliviers afin de prendre en compte la présence des anciennes restanques.
Les boisements situés entre le chemin de châteaux vieux et le secteur de la Roque ont été maintenus, ces derniers formant un écrin de verdure mettant en valeur le village perché (vues lointaines)

LE PLAN/ LE CANADEAU



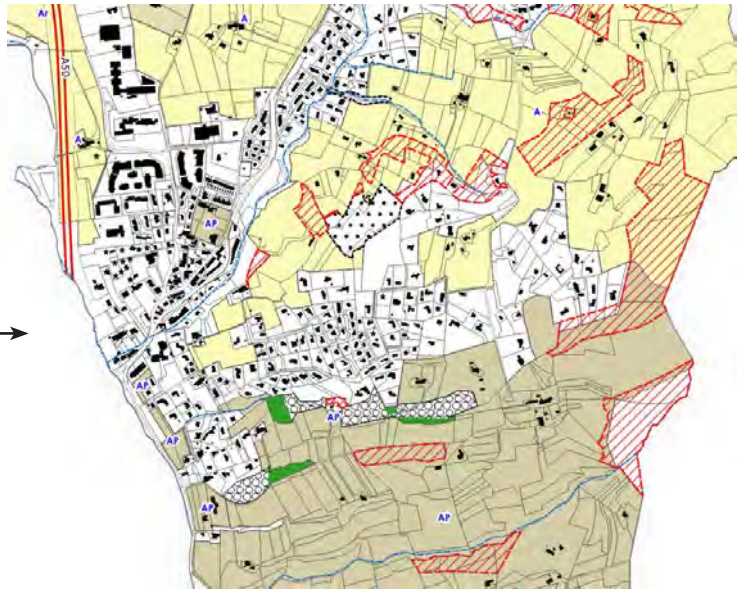
Gisement foncier boisé à potentiel agricole :

AOP Bandol

IGP viticulture

Extrait PLU en vigueur

Extrait futur PLU 2022



EBC actuels

zone A

EBC supprimés

EBC ajoutés

EBC maintenus

Une grande partie des gisements boisés potentiels a fait l'objet d'une levée d'EBC. Seuls les boisements situés au Sud du secteur de la Régie ont été maintenus, ces derniers formant une limite à l'urbanisation et participant au fonctionnement paysager et écologique de la partie Sud de la commune.
Afin de prendre en compte les enjeux paysagers et environnementaux du secteur du Canadeau, une zone agricole paysagère (AP) a été délimitée.

• **Tableau synthétique des principales évolutions apportées au zonage entre le PLU en vigueur et le futur PLU (2022)**

PLU en vigueur			Futur PLU (2022)				
Zone	**Vocation**	**Surface**	**Évolutions apportées**	**Future zone**	**Vocation**	**Surface**	**Disponibilités**
LES ZONES URBANISÉES (U)							
UA	village du Castellet (enjeux patrimoniaux)	2,7 ha	La zone UA a été étendue afin d'intégrer les constructions situées au sud de la montée Saint Eloi et au carrefour avec la montée du Château. Un sous-secteur UAe a été créé afin de prendre en compte le secteur du "jardin du oui" dont la vocation est exclusivement destinée aux équipements d'intérêt général (aménagement d'un théâtre de verdure, de sanitaires....etc.)	**UA** **UAe**	Village du Castellet (Enjeux patrimoniaux) Sous-secteur à vocation d'équipements	3,3 ha 0,3 ha	3 logements potentiels néant
UB/ UBa	Cœurs de hameaux du Plan, du Brûlat et de Ste Anne	8,5 ha	La vocation et le principe de la zone UB ont été maintenus. La délimitation de la zone UB a été retravaillée afin de prendre en compte la réalité du tissu bâti et les enjeux de densification. La zone UB a été étendu au hameau du Camp (ex zone UCb). Un sous-secteur UB* a été délimité à l'entrée Est du hameau du Brûlat. Il s'agit de permettre l'accueil de nouvelles constructions marquant l'entrée du hameau (type maison de ville) tout en limitant à R+1 et non R+2 comme le reste de la zone UB.	**UB** **UB***	Cœurs de hameaux (Mixité fonctionnelle) Sous-secteur présentant une hauteur limitée à R+1	15,8 ha 0,2 ha	122 logements potentiels 6 logements
UC	extension résidentielle de Ste Anne ; Le Brûlat, le Village ; le Pont d'Antis et le Plan Hauteur limitée à 7 mètres	71,5 ha	La vocation et le principe de la zone UC ont été maintenus. La future zone UC correspond également aux extensions résidentielles plus ou moins récentes des hameaux principaux. La hauteur est maintenue à 7 mètres ou R+1. Sa délimitation a toutefois été retravaillée afin de tenir compte des enjeux de modération de la consommation d'espace et de la prise en compte des enjeux paysagers, agricoles et environnementaux (trame verte et bleue ; risques....). Elle a notamment été étendue sur le secteur de la Régie (hameau du Plan) afin d'intégrer une partie de l'ex zone UCa et de la zone 1AU . Les grandes disponibilités foncières ont été classées en zone 1AUC et soumises à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	**UC** **1AUC**	Extension résidentielle des hameaux principaux (hauteur limitée à R+1)	91,3 ha 2,5 ha	224 logements potentiels 52 logements potentiels

PLU en vigueur			Futur PLU (2022)				
zone	**vocation**	**surface**	**évolutions apportées**	**future zone**	**vocation**	**surface**	**disponibilités**
UCa	zone située sur le hameau du Plan autorisant une mixité fonctionnelle et une hauteur de 9 mètres (R+2).	34,4 ha	zone UCa supprimée - La plupart de cette ancienne zone a été rattachée à la zone UC dont la hauteur est limitée à R+1 (7 mètres). Il s'agit de prendre en compte le tissu bâti existant ; les enjeux paysagers et le gabarit des voies. Le secteur de la rue du Docteur Clément a été classée en zone UC1 - nouvelle zone autorisant une mixité fonctionnelle et une hauteur de 9 mètres ou R+2. Les grandes dents creuses/gisements de l'ex zone UCa ont été classées en zone 1AUC et sont désormais couvertes par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)	**UC1**	sous-secteur de la zone UC autorisant une mixité fonctionnelle et une hauteur plus importante (R+2)	4,8 ha	35 logements potentiels
UCb	zone correspondant au hameau historique du Camp hauteur limitée à 8 mètres	2,9 ha	zone UCb supprimée - le hameau du Camp a été rattaché à la zone UB (coeur de hameau) dont la hauteur est fixée à 9 mètres ou R+2.				
UCc	zone correspondant au secteur du Val d'Arenc autorisant les équipements collectifs (station d'épuration)	1,7 ha	zone UCc supprimée et rebasculée en zone Neu - zone naturelle destinée à la gestion des eaux usées (eu).				
UCe	zone correspondant au groupe scolaire du Plan ainsi qu'au Liddl.	2,9 ha	zone supprimée - l'ensemble des équipements structurants du territoire a été rattaché à une nouvelle zone : UE - zone urbanisée à vocation d'équipements. Cette dernière correspond au pôle scolaire/sportif du Plan ; au secteur des tennis ; à la salle des fêtes de Ste Anne ou encore aux principaux secteurs de stationnement (Le Brûlat ; Le Village...). Le Liddl a été rattachée à la zone UC1 autorisant une mixité fonctionnelle.	**UE**	zone urbanisée à vocation d'équipements		

PLU en vigueur			Futur PLU (2022)				
zone	**vocation**	**surface**	**évolutions apportées**	**future zone**	**vocation**	**surface**	**disponibilités**
UCz UCz1	zones correspondant à la ZAC du Plan et à l'opération Terra Uva	1,7 ha 2,2 ha	Zone supprimée et désormais rattachée : - soit à la zone UC1 pour la partie présentant les hauteurs les moins hautes (partie Est) - soit à une nouvelle zone UC2 - zone autorisant une mixité fonctionnelle et une hauteur de 12 mètres ou R+3 (partie Ouest)	**UC2**	zone urbanisée autorisant une mixité fonctionnelle et une hauteur de type R+3	2 ha	néant
UCd	zone autorisant une opération plus dense sur le hameau du Brûlat	1,7 ha	Zone supprimée et rattachée à la zone UC ; l'urbanisation du secteur étant réalisé ou en cours.				
UE	zone urbanisée à vocation d'équipements et de loisirs correspondant à un secteur situé sur le Camp en continuité du complexe hôtelier.	30,2 ha	Zone supprimée et rattachée à une zone naturelle spécifique autorisant les activités de loisirs : NL.				
UEa	zone à vocation d'activités de loisirs de plein air correspondant au site d'accrobranche	6,7 ha	Zone UEa supprimée et rattachée à la zone naturelle à vocation de loisirs (NL).				
UEb	zone à vocation d'équipements correspondant au pôle du secteur "chemin des tennis"	1,3 ha	Zone UEb supprimée et rattachée à la zone urbanisée à vocation d'équipements : UE.	**UE**	zone à vocation d'équipements	14,3 ha	1,5 ha
UF	zone à vocation d'équipements correspondant au collège et aux équipements sportifs du Plan	4,5 ha	Zone UF supprimée et rattachée à la nouvelle zone UE correspondant aux équipements structurants de la commune.				

PLU en vigueur			Futur PLU (2022)				
zone	**vocation**	**surface**	**évolutions apportées**	**future zone**	**vocation**	**surface**	**disponibilités**
UD	Zone à vocation d'activités correspondant aux activités du Camp (circuit, aérodrôme, hôtel, restaurant...)	301 ha	Zone et vocation maintenues - la délimitation a toutefois été retravaillée dans un objectif de modération de la consommation d'espaces ; de prise en compte des enjeux paysagers et environnementaux (biodiversité, risques...). Une partie de la zone UD a été basculée en zone 2AUD au regard de la présence d'un risque fort incendie (PPRIF).	**UD** **2AUD**	zone à vocation d'activités (circuit, hôtels...) réserve foncière à vocation d'activités	243,4 ha 22 ha	néant 6 ha
UDp	zone à vocation d'activités correspondant au parc photovoltaïque du Camp	42,5 ha	Zone et vocation maintenue.	**UDp**	parc photovoltaïque	41,5 ha	néant
UDa	zone à vocation d'activités automobiles et moto	16,9 ha	zone supprimée et rebasculée en zone naturelle. Secteur concerné par un risque fort incendie (zone rouge du PPRIF) et marqué par des enjeux paysagers. Il s'agit d'une zone fortement visible depuis le village perché. Afin de tenir compte des enjeux de modération de la consommation d'espaces, ce secteur a dû être déclassé.				
TOTAL zones U du PLU en vigueur		**534,8 ha**		**TOTAL zones U du futur PLU (2022)**		**417, 1 ha**	**8,45 ha 386 logts**
LES ZONES A URBANISER (AU)							
1AU	zone à urbaniser à vocation principale d'habitat correspondant à trois secteurs : - Les Faremberts (Le Brulat) - Le Pont d'Antis - La Régie (Le Plan)	17 ha	La zone 1AU des Faremberts a été déclassée en zones A/N. Il s'agit d'un secteur situé en extension de l'enveloppe bâtie présentant des enjeux agricoles et naturelles. Elle est également concernée par un risque inondation. Au regard des autres disponibilités foncières mobilisables et des enjeux de modération de consommation d'espaces, la zone a été supprimée. La zone 1AU du Pont d'Antis a été en partie rebasculée en zone UC (cf. justifications précédentes). La zone 1AU de la Régie a été en partie rebasculée en zone UC pour les secteurs déjà bâtis ou concernés par des permis d'aménager/permis de construire. Les secteurs situés sur les franges Est et Ouest, présentant des enjeux agricoles et paysagers ont été déclassés et rebasculés en zones A ou N				

PLU en vigueur			Futur PLU (2022)				
zone	**vocation**	**surface**	**évolutions apportées**	**future zone**	**vocation**	**surface**	**disponibilités**
1AUa	zone à urbaniser correspondant au secteur du Valdaray - secteur desservi en assainissement autonome	23,8 ha	Zone supprimée et secteur rebasculé en zone non constructible (zones A et N). Il s'agit d'un secteur d'habitat diffus s'apparentant à du mitage du territoire. Non desservi en assainissement collectif, ce secteur présente par ailleurs des enjeux agricoles et paysagers.				
1AUb	zone à urbanisée soumise à des prescriptions paysagères correspondant au secteur du Valdaray.	3,5 ha	Zone supprimée et secteur rebasculé en zone non constructible (zones A et N). Il s'agit d'un secteur d'habitat diffus s'apparentant à du mitage du territoire. Présentant des enjeux agricoles et paysagers, ce secteur a été classé en zones A et N.				
2AU	zone d'urbanisation future soumise à révision du PLU correspondant à deux secteurs : - le Canadeau /Val d'Arenc - Pied redon	20,3 ha	Les deux secteurs identifiés en zone 2AU ont été rebasculés en zone non constructible (zones A ou N). Il s'agit de secteurs situés en extension des enveloppes bâties principales s'apparentant à du mitage des espaces agricoles et naturels. Une zone 2AU a été délimitée dans le projet de PLU correspondant au secteur du Camp. Il s'agit d'un secteur d'extension situé en continuité du coeur de hameau (zone UB) dont l'urbanisation est destinée à permettre l'accueil de logements, activités, services et équipements. Il s'agit de permettre une meilleure gestion des eaux usées et pluviales du secteur et répondre aux enjeux de développement économique du plateau. Toutefois, bien que la collectivité souhaite développer ce secteur dans le délai du PLU, la présence d'un risque fort incendie (zone rouge du PPRIF) les a contraint à classer ce secteur en zone d'urbanisation future (sous réserve de l'évolution du PPRIF).	**2AU**	Réserve foncière à vocation d'habitat et d'équipements.	5,5 ha	4,8 ha 95 logements
			Une nouvelle zone 1AUB a été délimitée dans le projet de PLU correspond à un secteur actuellement non constructible mais situé en continuité immédiate de l'enveloppe bâtie du Brûlat. Ne présentant pas d'enjeux agricoles et permettant de consolider le cœur de hameau, ce secteur fait l'objet d'une OAP	**1AUB**	Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat	1,2 ha	1,2 ha 36 logements
TOTAL zones AU du PLU en vigueur		**64,7 ha**		**TOTAL zones AU du futur PLU**		**31 ha**	**8,5 ha (habitat) 6 ha (économie)**

PLU en vigueur			Futur PLU (2022)			
zone	**vocation**	**surface**	**évolutions apportées**	**future zone**	**vocation**	**surface**
LES ZONES AGRICOLES (A)						
A	zone à vocation agricole	895,3 ha	zone et vocation maintenue mais délimitation retravaillée des espaces agricoles en distinguant la zone agricole classique (A), les secteurs à enjeux paysagers (AP) et les secteurs à forts enjeux paysagers ou environnementaux (AS et AS*) - *se reporter aux cartographies pages précédentes présentant les évolutions apportées aux zones A et N.*	**A**	zones à vocation agricole A : zone classique	1 079,3 ha
AP	zone agricole présentant des enjeux paysagers	210,3 ha		**AP**	AP : enjeux paysagers	261,4 ha
				AS	AS/AS* : enjeux paysagers et environnementaux forts	93,4 ha
				AS*		183,5 ha
Aa	zone agricole correspondant au périmètre de protection rapprochée des captages d'eau potable	3,2 ha	le futur PLU conserve la prise en compte des périmètres de protection de captage (rapprochée ou éloignée). Des indices (r : rapproché ou e : éloigné) sont associées aux zones agricoles "classiques" et paysagères (Ae ; Ar ; APe APr...)	**Ae**	zones agricoles concernées par les périmètres de protection des captages d'eau potable	8,5 ha
Ab	zone agricole correspondant au périmètre de protection éloignée des captages d'eau potable	22,6 ha		**Ar**		3,4 ha
				APe		34,6 ha
Aap	zone AP concernée par le périmètre de protection rapprochée des captages d'eau potable	5,7 ha		**APr**		5,7 ha
Aab	zone AP concernée par le périmètre de protection éloignée des captages d'eau potable	23,6 ha				
			Nouveau sous-secteur correspondant à une parcelle de l'ancienne zone 1AU des Faremberts destinée à permettre le développement des activités de jardinage/maraichage.	**Aj**	sous-secteur à vocation de jardins	0,4 ha
			Secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) créé afin de permettre la réalisation d'un projet privé à vocation touristique (slow tourisme).	**At**	STECAL à vocation touristique	1
TOTAL zones A du PLU en vigueur		**1 160,8 ha**		**TOTAL zones A du futur PLU**		**1 671,1 ha**

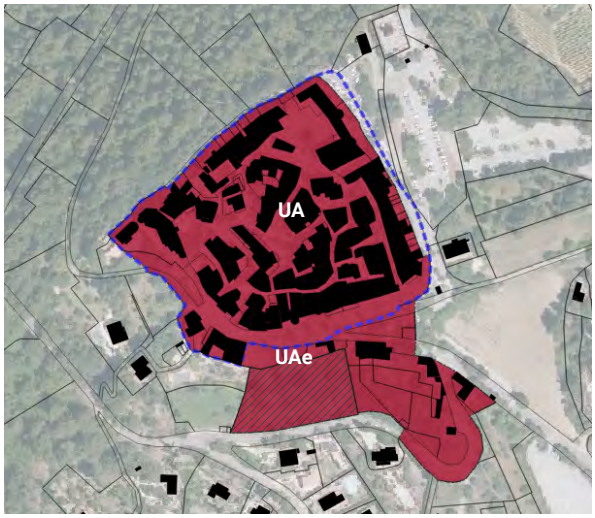
PLU en vigueur			Futur PLU (2022)			
zone	**vocation**	**surface**	**évolutions apportées**	**future zone**	**vocation**	**surface**
LES ZONES NATURELLES (N)						
N	zone à vocation naturelle	1 833 ha	zone et vocation maintenue mais délimitation retravaillée des espaces naturels en distinguant la zone N "classique" et les secteurs à forts enjeux environnementaux : zone Nco - il s'agit du plateau du Camp et du massif du Gros Cerveau marqués par des réservoirs de biodiversité.	**N** **Nco**	zone naturelle "classique" zone naturelle à forts enjeux environnementaux	361,7 ha 1 934,8 ha
Na	zone naturelle concernée par le périmètre de protection rapprochée des captages d'eau potable	3 ha	le futur PLU conserve la prise en compte des périmètres de protection de captage (rapprochée ou éloignée). Des indices (r : rapproché ou e : éloigné) sont associées aux zones naturelles (Ne ; Nr)	**Ne**	zones naturelles concernées par les périmètres de protection des captages (éloignée et rapprochée)	2,9 ha
Nb	zone naturelle concernée par le périmètre de protection éloignée des captages d'eau potable	15,1 ha		**Nr**		2,3 ha
Nc	zone naturelle réservée aux aires de stationnement et aux installations classées / centre de tri BTP ; carrières... Elle correspond aux activités situées chemin des Baumes.	35 ha	zone supprimée. Seules les activités de BTP, central à béton et ancienne carrière font l'objet d'une délimitation spécifique : Na1 (zone naturelle à vocation d'activités). Le reste du secteur a été reclassé en zones agricoles ou naturelles afin de répondre à la vocation effective des parcelles et aux enjeux de modération de la consommation d'espaces.	**Na1**	zone naturelle à vocation d'activités correspondant aux structures et aménagements existants situés chemin des Baumes	5,7 ha
Ne	zone naturelle correspondant à l'ENS du Castillon	798,6 ha	zone supprimée - l'ENS du Castillon a été rattachée à la zone naturelle à enjeux environnementaux Nco	**Nco**		
Nl **Nlr**	zone naturelle correspondant aux secteurs de camping présents sur le territoire	6,7 ha 18,1 1 ha	zone supprimée et remplacée par la zone Nc : naturelle "camping". La délimitation de la future zone Nc tient compte des parcelles effectivement à vocation de campings.	**Nc**	zone naturelle à vocation de campings	19,3 ha
Npr	zone naturelle correspondant aux Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL)	36 ha	principe de la zone maintenue mais renommée Nh : zone naturelle "habitée"'. Le statut juridique de ces secteurs et la présence du risque incendie ne permet pas une évolution réglementaire des drotis à construire.	**Nh**		35,8 ha
			nouveau sous-secteur correspondant au bâtiment technique situé secteur de Thouron. La zone a pour but de permettre une extension du bâtiment existant et l'accueil d'un nouveau bâtiment technique.	**Na2**		0,3 ha

PLU en vigueur			Futur PLU (2022)			
zone	**vocation**	**surface**	**évolutions apportées**	**future zone**	**vocation**	**surface**
LES ZONES NATURELLES (N)						
			nouveau sous-secteur correspondant à la station d'épuration intercommunale. Il s'agit de l'ancienne zone UCc.	**Neu**	station d'épuration intercommunale	2,6 ha
TOTAL zones N du PLU en vigueur		**2 745,4 ha**		**TOTAL zones N du futur PLU**		**2 386,7 ha**

SYNTHÈSE DES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AUX ZONES U ET AU DU PLU ACTUEL

• Principales évolutions apportées à la zone UA actuelle

LE VILLAGE



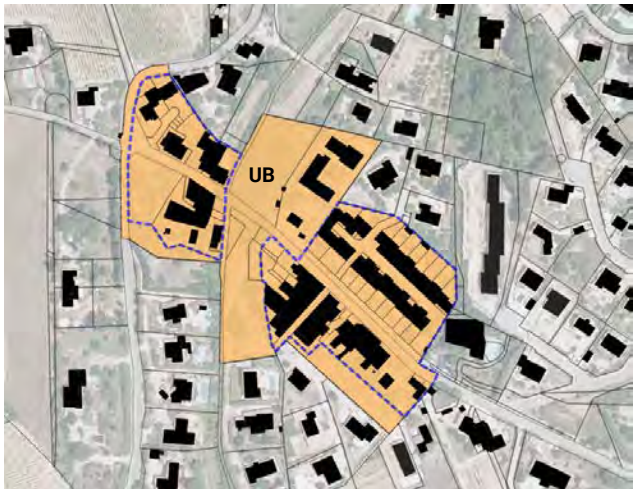
zone UA actuelle
future zone UA (2022)
future zone UAe (2022)

Périmètre de la zone UA étendue afin d'intégrer les constructions situées sur la partie Sud du village et présentant des caractéristiques patrimoniales et des implantations caractéristiques du bâti ancien.

Création d'un sous-secteur UAe correspondant "au jardin du oui" dont les constructions à vocation d'habitat ou d'activités sont interdites.

• Principales évolutions apportées à la zone UB actuelle

SAINTE ANNE

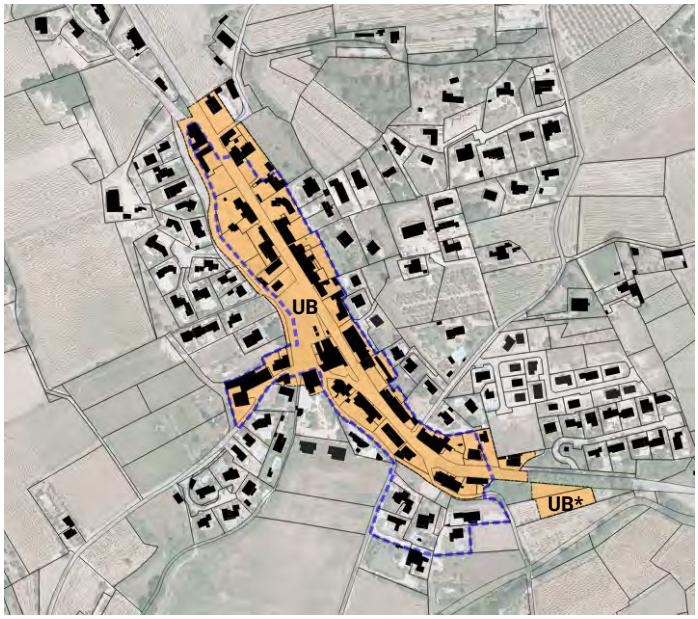


zone UB actuelle future zone UB (2022)

Périmètre de la zone UB étendue afin d'intégrer la place principale du hameau, l'espace de stationnement et le groupe scolaire.

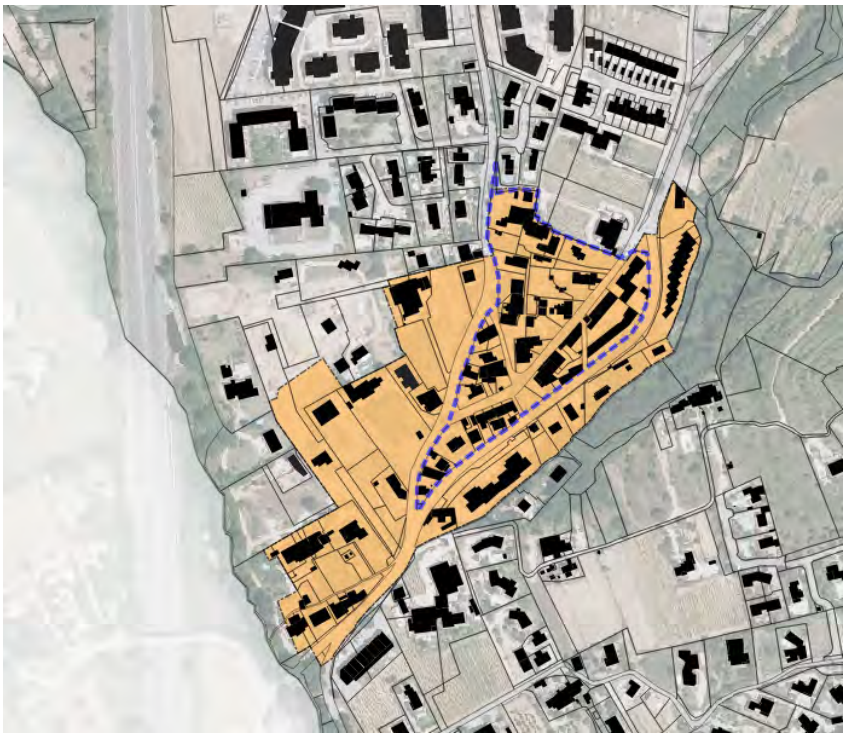
Périmètre de la zone UB retravaillé afin d'intégrer au Nord la boulangerie et afin d'exclure au sud les habitations individuelles situées chemin de Larousse ces dernières ne présentant pas les caractéristiques architecturales des coeurs de hameaux.
Un sous-secteur UB* a été créé en entrée Est du hameau. Il s'agit de permettre l'accueil de nouvelles constructions marquant l'entrée du hameau (type maison de ville avec implantation à l'alignement).

LE BRULAT



zone UB actuelle future zone UB (2022)

LE PLAN



zone UB actuelle future zone UB (2022)

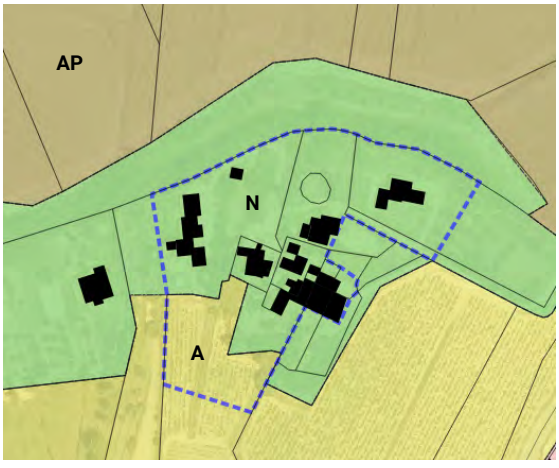
Périmètre de la zone UB étendue afin d'intégrer la place du village, la salle des fêtes et les dents creuses ou divisions parcellaires situées le long de la route des sources (RD) destinées à être densifiées pour répondre aux objectifs de consolidation/confortement des cœurs de hameaux.

• Principales évolutions apportées à la zone UBa actuelle

LA CHANCE

zone UBa actuelle

Zone UBa supprimée - il s'agit d'habitat diffus présentant des enjeux paysagers (présence de plusieurs boisements) déclassé en naturelle (N) et agricole (A) ; zones permettant une évolution des habitations existantes (extensions et annexes).



Futur PLU (2022)

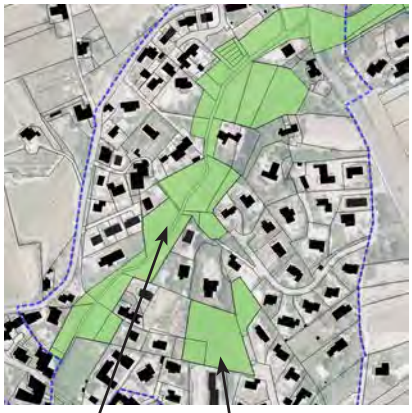
• Principales évolutions apportées à la zone UC actuelle

SAINTE ANNE

Périmètre de la zone UC retravaillé pour tenir compte de la présence d'équipements structurants ; des enjeux environnementaux (risque inondation notamment) et paysagers (poumon vert). La zone UC a été étendue sur les franges Nord et Ouest afin d'intégrer le tissu bâti immédiat.

zone UC actuelle

future zone UC(2022)



Future zone N du PLU (2022)

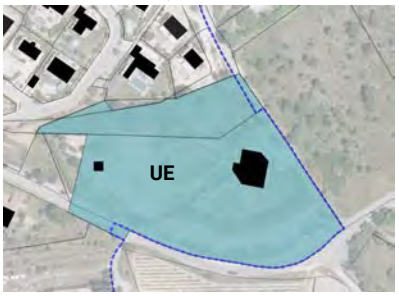
Secteurs bâtis situés en continuité de l'enveloppe bâtie rattachée à la zone UC

secteurs situés aux abords de la Ragle déclassés en zone naturelle afin de prendre en compte le risque inondation (PPRi)

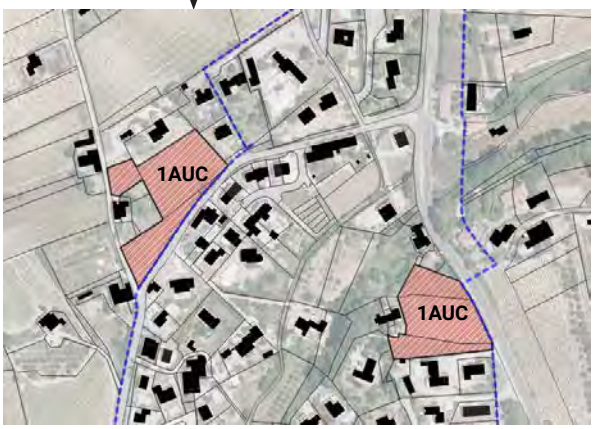
Secteur boisé formant un point haut déclassé en zone naturelle afin de préserver le poumon vert.

Secteur de la salle des fêtes rattachée à une zone dédiée spécifiquement aux équipements (zone UE)

Les grandes dents creuses font l'objet d'un classement en zone 1AUC et font l'objet d'OAP

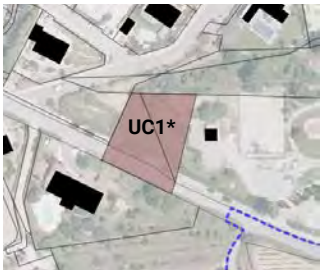


Future zone UE du PLU (2022)



Futures zones 1AUC du PLU (2022)

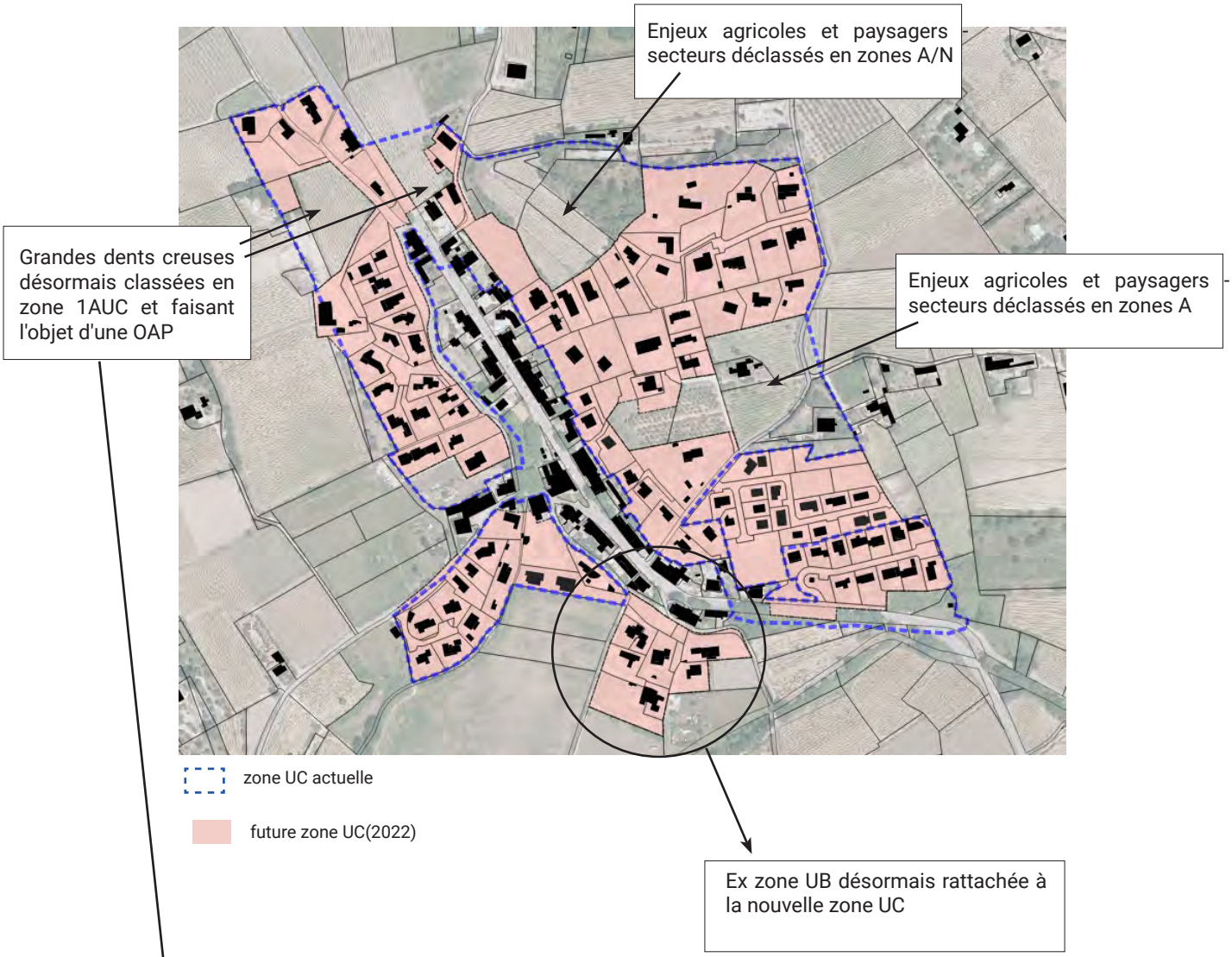
Parcelle communale située à proximité de la salle des fêtes classée en zone UC1* - zonage autorisant une implantation en limite et une hauteur de type R2 - projet d'opération 100% social. Il s'agit de permettre une optimisation de cette petite parcelle.

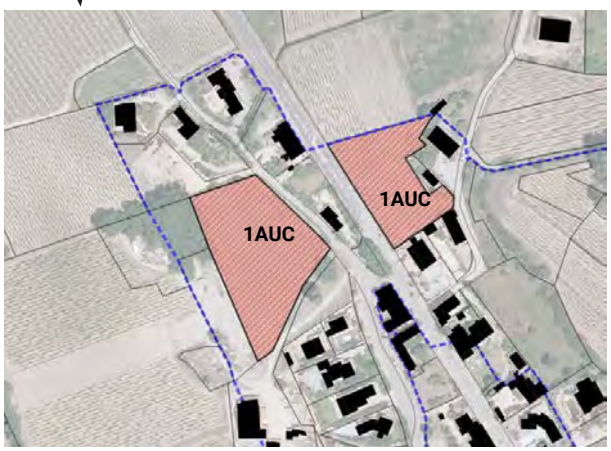


Future zone UC1 du PLU (2022)*

LE BRÛLAT

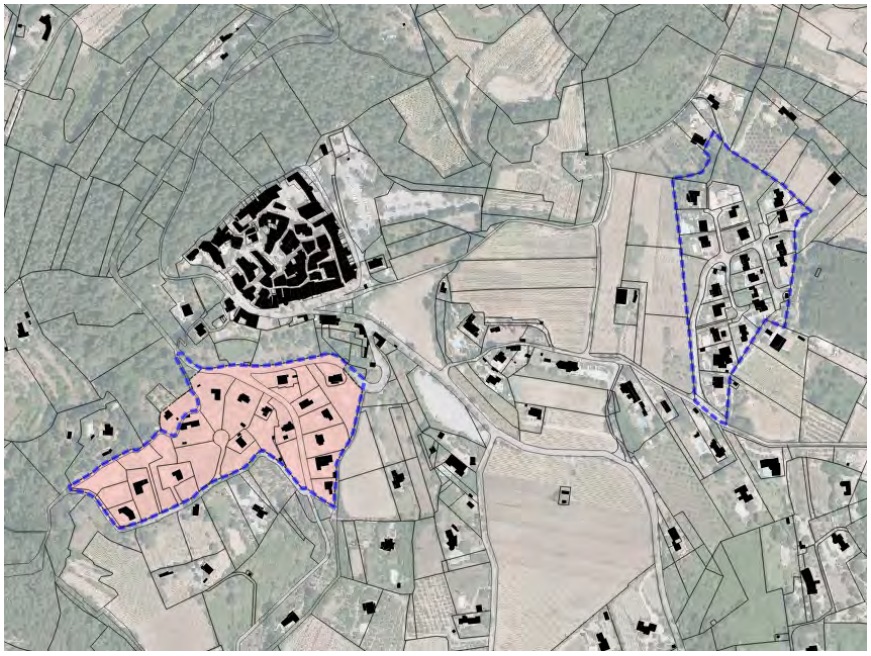
La délimitation de la zone UC a été retravaillée pour tenir compte des enjeux agricoles et paysagers (déclassement de certains secteurs au profit des zones A et N - se reporter aux justifications pages précédentes). Certains secteurs UC ont également été rebasculés en zone 1AUC afin de prendre en compte les enjeux de densification et de diversification des formes urbaines. Des Orientations d'Aménagement et de Programmations (OAP) ont été mises en place sur ces secteurs.





Futures zones 1AUC du PLU (2022)

LE VILLAGE



zone UC actuelle future zone UC(2022)

Seule la zone UC située au Sud du village du Castellet a été conservée ; cette dernière formant une continuité bâtie avec le village médiéval.
La zone UC correspondant au secteur "Les Puechs" a été supprimée et rebasculée en zone naturelle (N). Il s'agit d'habitat diffus présentant des enjeux paysagers. Le secteur n'offrant pas de possibilité de densification, il a été fait le choix de le rattacher à la zone N ; zone autorisant l'évolution des habitations existantes (extension et annexe).

LE PONT D'ANTIS

zone 1AU actuelle

Ex zone 1AU concernée par un permis d'aménager désormais rattachée à la future zone UC.
La pointe présentant des enjeux agricoles a été déclassée (zone A)

La délimitation de la zone UC a été retravaillée afin d'intégrer les permis d'aménager accordés mais également afin de tenir compte des enjeux agricoles et paysagers du secteur.

secteur concerné par un permis d'aménager (secteur en cours d'urbanisation)

secteur présentant des enjeux agricoles et paysagers déclassés en zone naturelle (N)

zone UC actuelle future zone UC(2022)

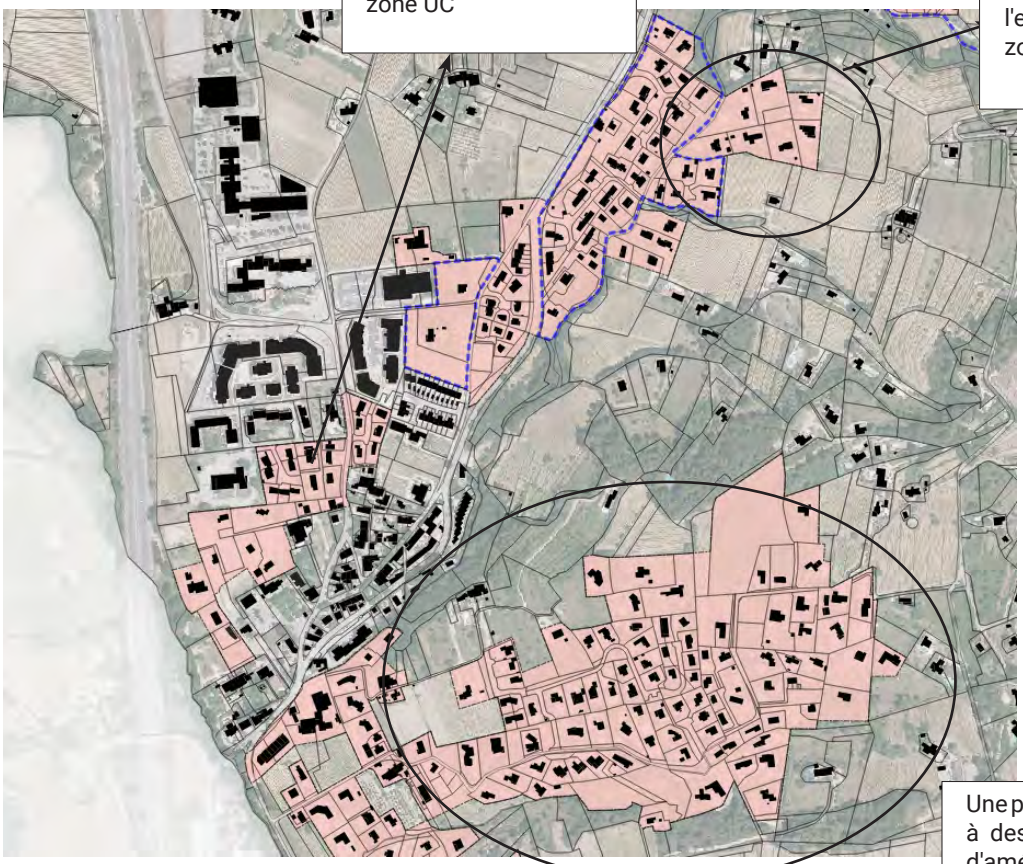
LE PLAN

La délimitation de la zone UC a été étendue afin d'intégrer une partie des ex zones UCa et 1AU.
La délimitation tient compte des permis d'aménager et permis de construire accordés mais également des enjeux de modération de la consommation d'espace ; de prise en compte des enjeux agricoles, paysagers et environnementaux. Ainsi, plusieurs secteurs du chemin de la Régie ont été déclassés au profit des zones A ou N (*cf. justifications pages précédentes*).

zone UCa actuelle

ex zone UCa désormais rattachée à la future zone UC

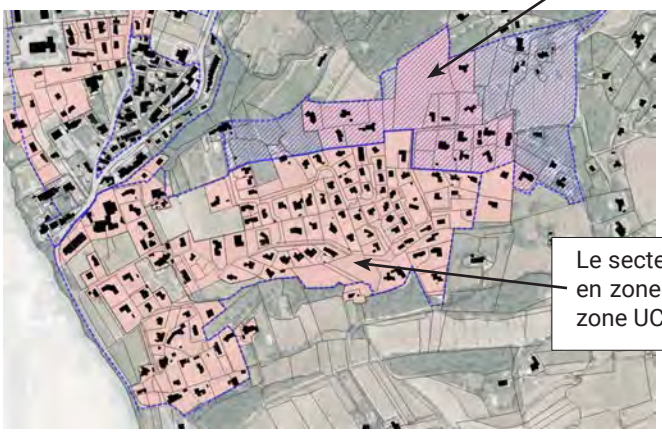
tissu bâti situé en continuité de l'enveloppe bâtie, rattaché à la zone UC



zone UC actuelle

future zone UC(2022)

Une partie de la zone 1AU correspondant à des parcelles bâties ou des permis d'aménager en cours d'aménagement ont été rattachés à la zone UC.



zone UCa actuelle

zone 1AU actuelle

Le secteur de la Régie, autrefois classé en zone UCa, a été rattaché à la future zone UC du PLU.

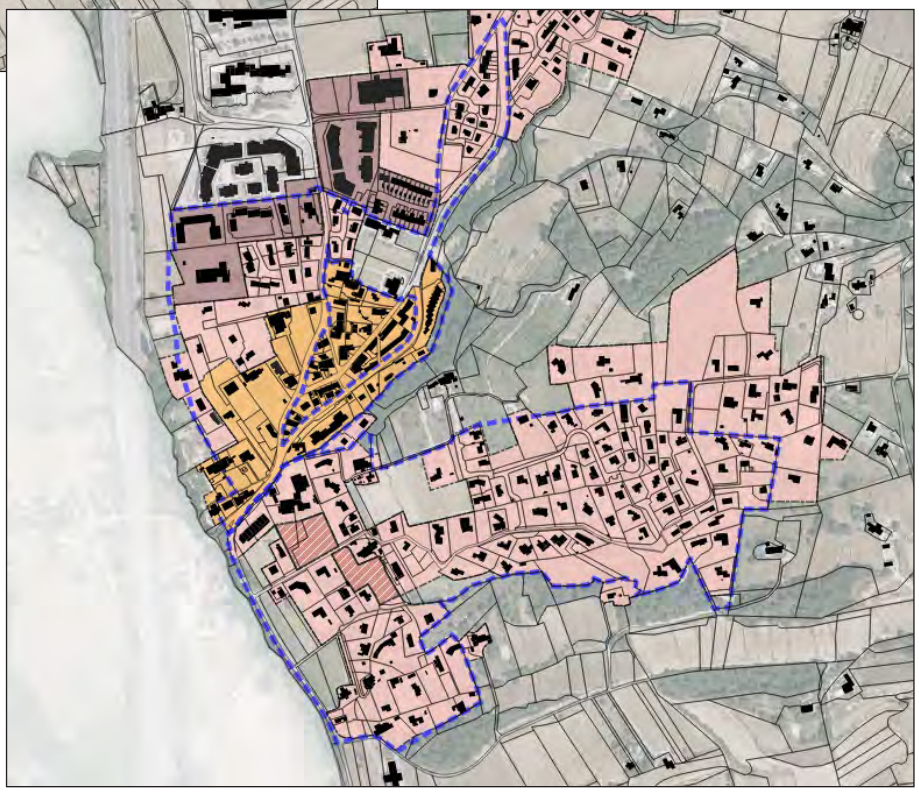
• Principales évolutions apportées à la zone UCa actuelle

La zone UCa correspond spécifiquement au hameau du Plan. Elle couvre un tissu résidentiel et autorise une mixité fonctionnelle et une hauteur de 9 mètres.

Le projet de PLU (2022) supprime cette zone et rattache la plupart des secteurs à la zone UC "classique" autorisant une hauteur de 7 mètres ou R+1. Il s'agit de prendre en compte les caractères du tissu bâti actuel (R+1 essentiellement) ; de tenir compte des enjeux paysagers ainsi que du gabarit des voies non adaptés à une sur-densification de ces secteurs.

Les secteurs les plus denses (rue du Docteur Clément notamment) font l'objet d'un classement en zone UC1; nouvelle zone autorisant une hauteur de type R+2 et une mixité fonctionnelle.

Une partie de la zone UCa a également été rattachée à la zone UB (cœur de hameau).



• Principales évolutions apportées à la zone UCb actuelle

La zone UCb correspond au hameau du Camp. Cette zone a été supprimée et rattachée à la zone UB, cœur de hameau, autorisant une mixité fonctionnelle et une hauteur de 9 mètres ou R+2. Sa délimitation tient compte du PPRIF (zone rouge).

zone UCb actuelle

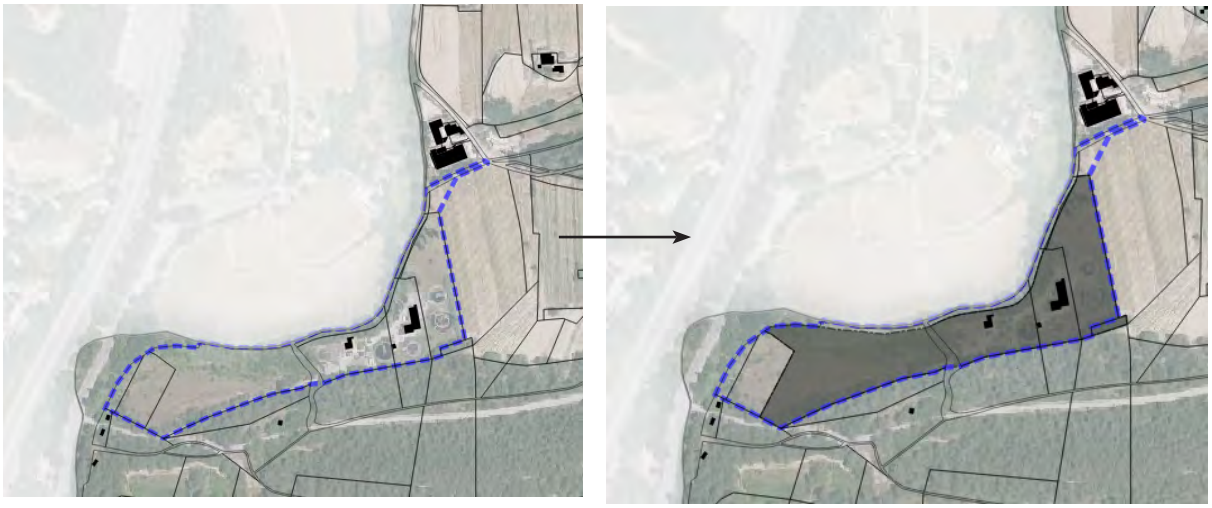
zone UCb actuelle

future zone UB (2022)

Extrait du PPRIF

• Principales évolutions apportées à la zone UCc actuelle

La zone UCc correspond au secteur du Val d'Arenc et notamment à la station d'épuration intercommunale. Ce secteur étant situé au sein d'une zone naturelle (enjeux environnementaux/paysagers) et correspondant à un équipement d'intérêt collectif ; un classement en zone naturelle (N) est possible.
Aussi, il a été fait le choix de créer une zone Neu - zone naturelle destinée au traitement des eaux usées (eu).



zone UCc actuelle

zone UCc actuelle

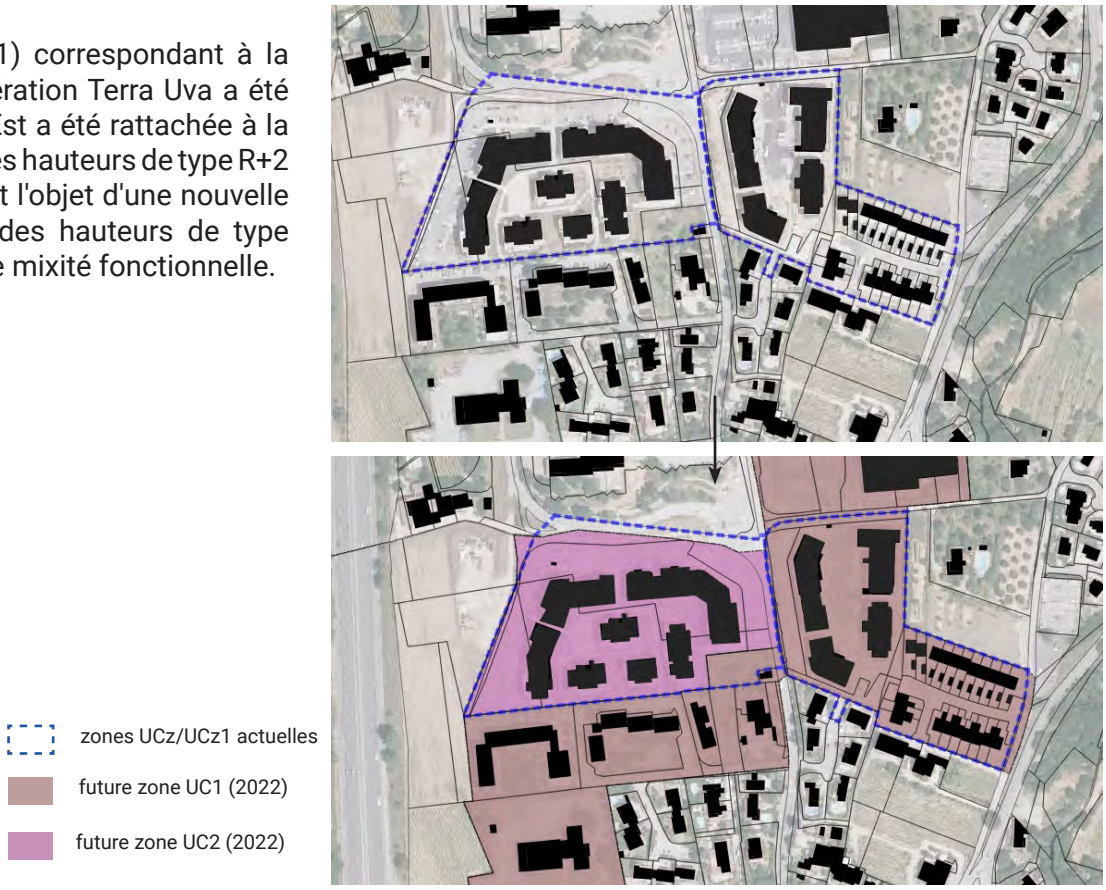
future zone Neu (2022)

• Principales évolutions apportées à la zone UCe actuelle

La zone UCe actuelle correspond au groupe scolaire ainsi qu'au Liddl.
Les équipements font désormais l'objet d'un zonage spécifique UE. Le secteur du Liddl a quant à lui été rattaché à la zone UC1 ; zone autorisant une mixité fonctionnelle.

• Principales évolutions apportées à la zone UCz actuelle

La zone UCz (et UCz1) correspondant à la ZAC du Plan et à l'opération Terra Uva a été supprimée. La partie Est a été rattachée à la zone UC1 autorisant des hauteurs de type R+2 et la partie Ouest a fait l'objet d'une nouvelle zone UC2 autorisant des hauteurs de type R+3 (12 mètres) et une mixité fonctionnelle.



• Principales évolutions apportées à la zone UCd actuelle

La zone UCd a été supprimée et rattachée à la zone UC "classique".

zone UCd actuelle

zone UCd actuelle

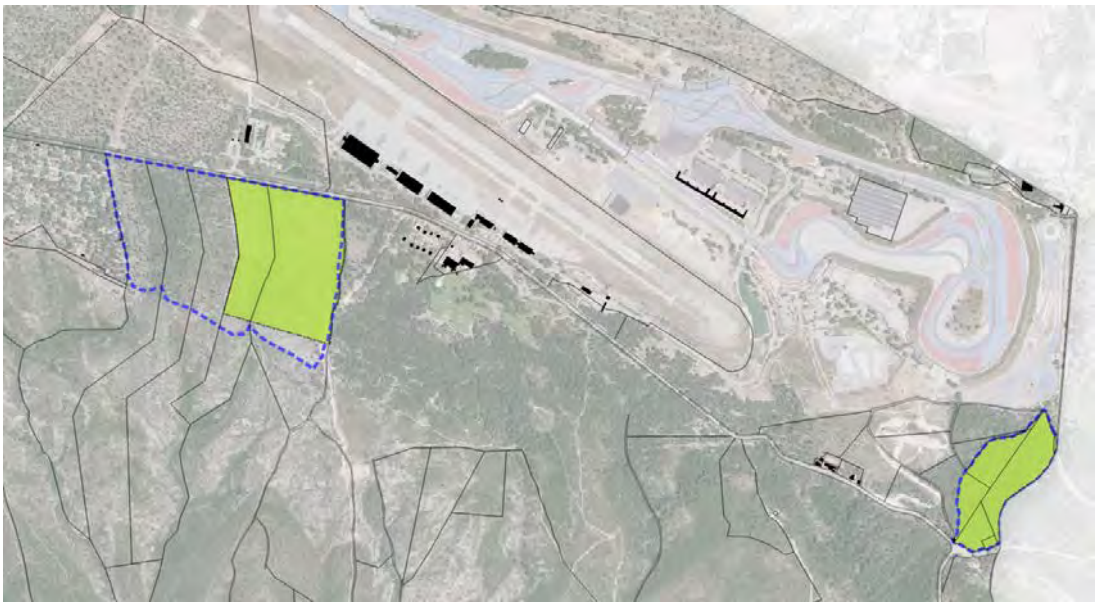
future zone UC (2022)

• Principales évolutions apportées aux zones UE et UEa actuelles

La zone UE est destinée à l'accueil d'activités touristiques et de loisirs. Elle correspond à un secteur du Camp dont le projet consiste à l'aménagement d'un golf. Cet aménagement étant possible en zone naturelle et le secteur présentant des enjeux paysagers et environnementaux, une zone NL : zone naturelle à vocation de loisirs a été délimitée.

Le périmètre a toutefois été réduit afin d'intégrer uniquement les besoins du projet de golf. Il s'agit de répondre à la logique de modération de la consommation d'espaces et de préservation des espaces agricoles et naturels.

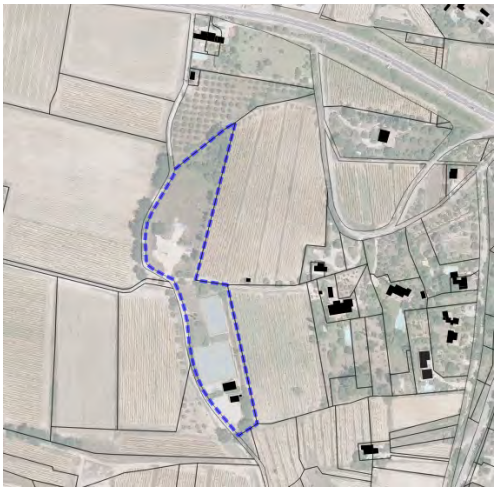
La zone UEa est destinée à des activités de loisirs de plein air. Elle correspond au site d'accrobranche. Le secteur présentant une vocation naturelle et l'activité étant possible au sein des zones naturelles, l'ex zone UEa a été rattachée à la zone NL à vocation de loisirs.



zones UE et UEa du PLU actuel

future zone NL (2022)

• Principales évolutions apportées à la zone UEb actuelle



zone UEb du PLU actuel

zone UEb du PLU actuel

future zone UE (2022)

La zone UEb correspond aux équipements situés chemin du tennis. Elle a été rattachée à la zone UE - zone urbanisée correspondant aux équipements structurants de la commune.

• Principales évolutions apportées à la zone UF actuelle

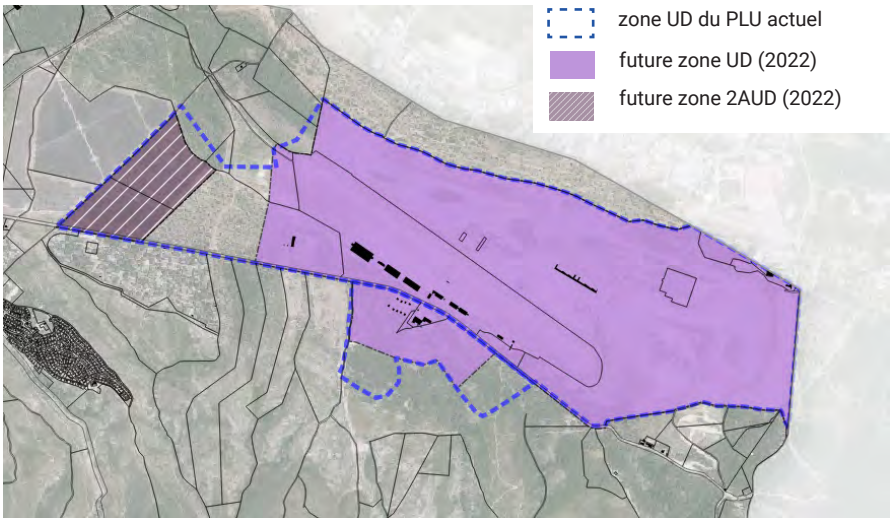
zone UF du PLU actuel

zone UF du PLU actuel

future zone UE (2022)

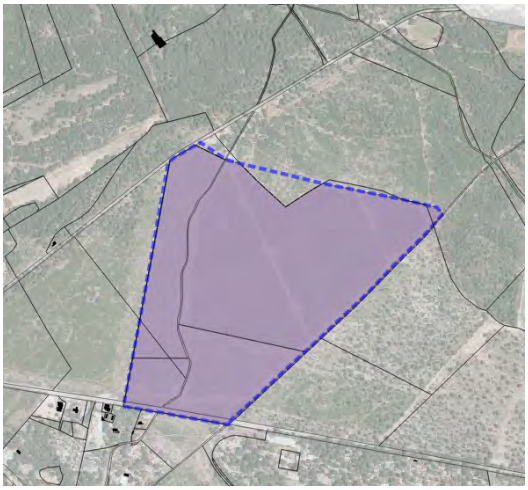
La zone UF correspond au collège et aux équipements sportifs du Plan. Elle a été rattachée à la zone UE correspondant aux équipements structurants de la commune.

• Principales évolutions apportées à la zone UD actuelle



La zone UD a été maintenue mais sa délimitation a été retravaillée afin de prendre en compte les enjeux paysagers et environnementaux. La coupure verte entre le circuit et le projet d'extension du parc photovoltaïque (future zone 2AUD) est maintenue.
Les franges Sud du complexe hôtelier ont été déclassées en zone naturelle dans un objectif de modération de la consommation d'espaces et de prise en compte des enjeux paysagers et environnementaux (réservoirs ; boisements + zone rouge du PPRIF....).

• Principales évolutions apportées à la zone UDp actuelle

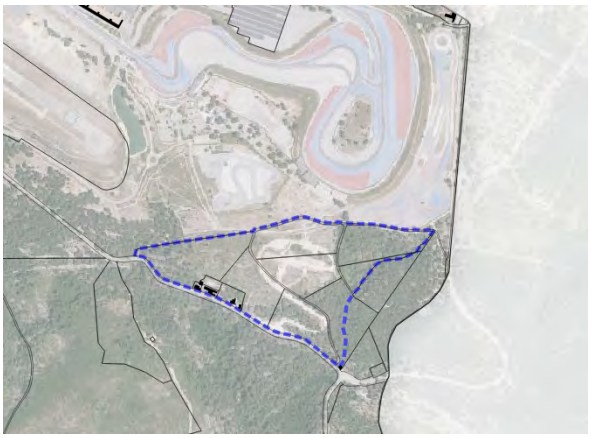


zone UDp du PLU actuel

future zone UDp (2022)

La zone UDp a été maintenue. Sa délimitation a été légèrement revue afin de supprimée la partie non utilisée par le parc sur la partie Nord.

• Principales évolutions apportées à la zone UDa actuelle



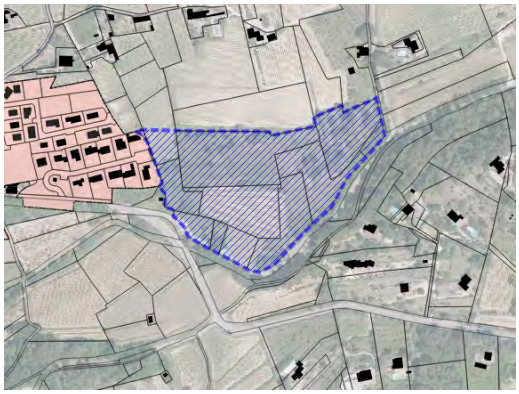
zone UDa du PLU actuel

Extrait du PPRIF - zone rouge inconstructible

La zone UDa, à vocation d'activités automobiles et moto a été supprimée et reclassée en zone naturelle. Il s'agit d'un secteur concerné par le risque fort incendie (zone rouge du PPRIF). Ce secteur présente par ailleurs des enjeux paysagers. Il est notamment particulièrement visible depuis le village perché du Castellet. Par ailleurs, au regard des objectifs de modération de la consommation d'espaces (division par 2 du rythme de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers), son maintien en zone constructible n'a pas été possible.

• Principales évolutions apportées aux zones 1AU du PLU actuel

LES FAREMBERTS



La zone 1AU du secteur des Faremberts a été déclassée. Il s'agit d'un secteur situé en extension de l'enveloppe bâtie présentant des enjeux agricoles et paysagers.
Au regard de la présence de nombreuses disponibilités au sein des enveloppes bâties, ce secteur a été déclassé en zones N et A.
Une partie du secteur correspondant à une parcelle communale a été classée en zone A "jardin" (Aj) secteur destiné à développer les activités de jardinage/maraîchage.

zone 1AU du PLU actuel

LE PONT D'ANTIS

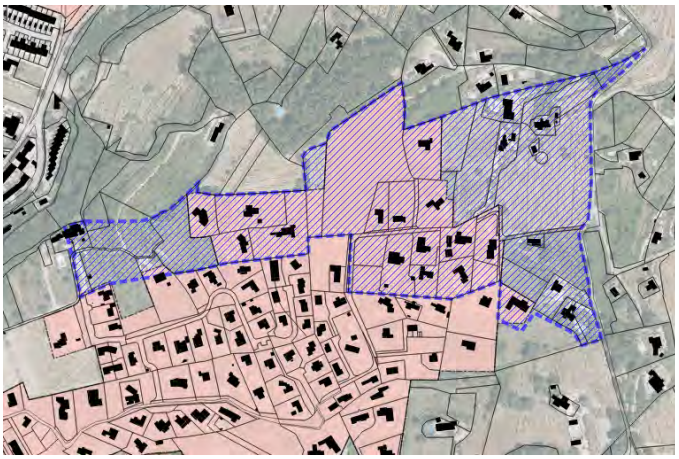
La zone 1AU du secteur du Pont d'Antis a été, en partie, rattachée à la future zone UC. Elle correspond à des parcelles déjà bâties ou concernées par un permis d'aménager.

La pointe, marquée par des enjeux agricoles (parcelle exploitée) a été rebasculée en zone non constructible.

zone 1AU du PLU actuel

zone UC du futur PLU (2022)

LA RÉGIE



La zone 1AU du secteur de la Régie a été, en partie, reclassée en zone UC du futur PLU. La partie rattachée à la zone UC correspond à des parcelles bâties ou faisant l'objet de permis d'aménager/permis de construire.
La partie située à l'Est marquée par de l'habitat diffus et des enjeux agricoles a été déclassée en zone non constructible (zone A ou N).
La partie située à l'Ouest non bâtie est également marquée par des enjeux agricoles a été rebasculée en zone agricole (A).

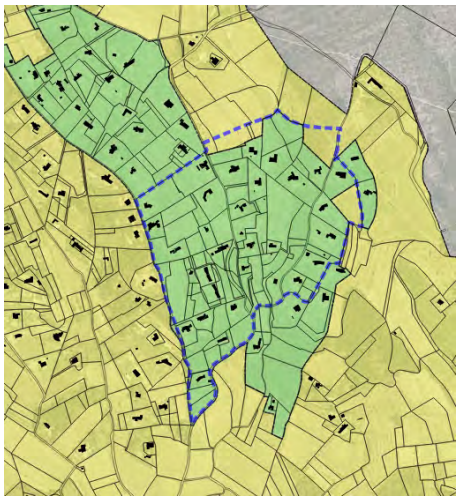
zone 1AU du PLU actuel

zone UC du futur PLU (2022)

• Principales évolutions apportées à la zone 1AUa du PLU actuel

VALDARAY

zone 1AUa du PLU actuel



zone 1AUa du PLU actuel

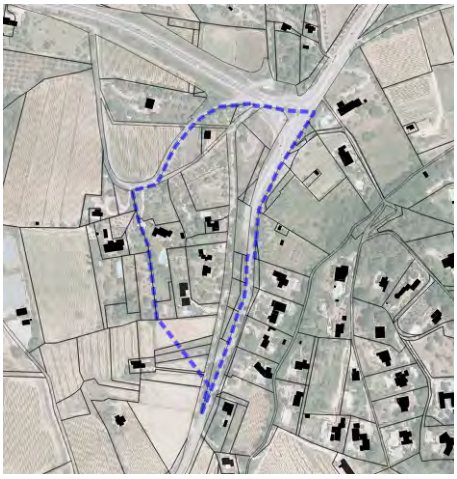
future zone A (2022)

future zone N (2022)

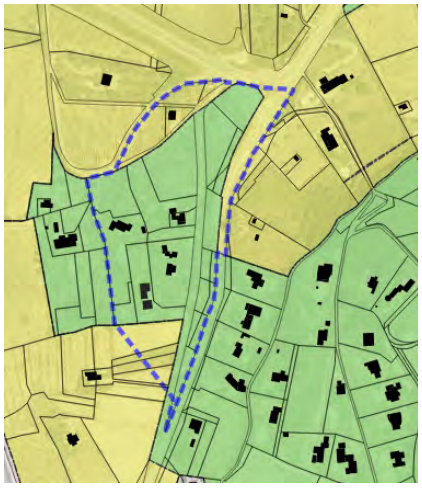
La zone 1AUa correspond à un secteur non desservi en assainissement collectif s'apparentant à de l'habitat diffus et à du mitage du territoire.
Présentant des enjeux paysagers et agricoles, ce secteur a été rebasculé en zone naturelle -zone interdisant les nouvelles constructions mais permettant une évolution des habitations existantes (extension et annexe).

• Principales évolutions apportées à la zone 1AUb du PLU actuel

REAL MARTIN



zone 1AUb du PLU actuel



zone 1AUb du PLU actuel
future zone A (2022)
future zone N (2022)

A l'instar de la zone précédente (1AUa), la zone 1AUb correspond à de l'habitat diffus et à du mitage du territoire. Marqué par des enjeux agricoles et paysagers, ce secteur a été reclassé en zones A ou N.

• Principales évolutions apportées à la zone 2AU du PLU en vigueur

PIED REDON

zone 2AU du PLU actuel

La zone 2AU s'apparente à de l'habitat diffus et à du mitage des espaces agricoles, naturels et forestiers. Il s'agit de secteurs situés en discontinuité des enveloppes bâties principales. Présentant des enjeux agricoles et paysagers, ces secteurs ont été reclassés en zones agricoles ou naturelles.

2-1-5. Justifications des éléments de sur-zonage (prescriptions réglementaires)

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."

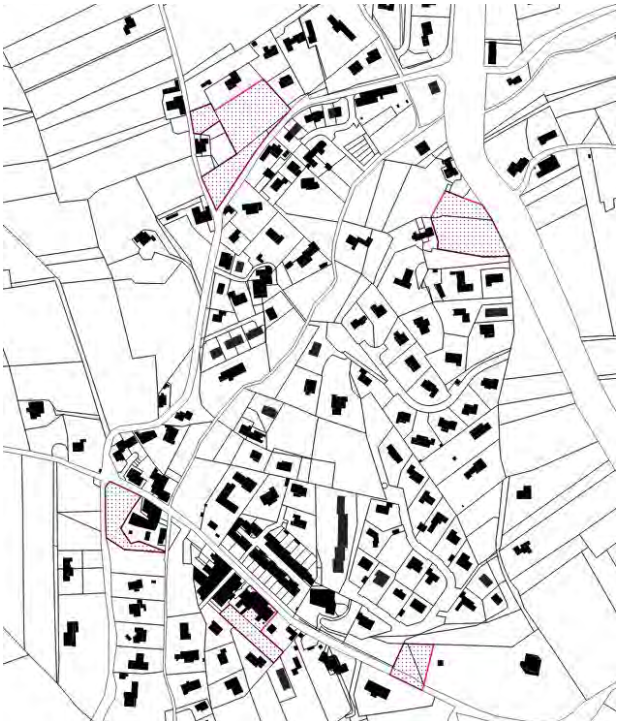
La commune du Castellet est soumise aux dispositions de la loi SRU qui stipule que *" Les communes de plus de 3 500 habitants – et de 1 500 habitants dans l'agglomération parisienne–appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent disposer de 25% de logement social,en regard des résidences principales,d'ici 2025."*

Comptant plus de 5 000 habitants d'après les dernières données Fiscalis (données 2020), la commune du Castellet doit respecter l'objectif de 25% de logements sociaux. Actuellement, la commune compte 199 logements sociaux* pour 2 346 résidences principales (données Fiscalis 2020), soit un taux de 8,5%.
Afin de répondre à ces objectifs réglementaires et également en compatibilité avec le SCoT Provence Méditerranée ("rééquilibrer l'offre vers plus de mixité sociale") mais également avec le projet communal (*"répondre à 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"*), le PLU délimite 13 secteurs de mixité sociale permettant de s'assurer (en cas d'opération de constructions) la production de 161 logements.

Ces servitudes concernent des secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) mais également un secteur, propriété communale (zone UC1*) pour lequel une opération 100% logements sociaux est exigée.

Elles sont identifiées au règlement graphique par le tramé suivant :

Extrait des servitudes de mixité sociale - Hameau de Ste Anne



servitudes de mixité sociale

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

** Il s'agit des logements réalisés - à noter que 105 logements sociaux sont en cours ou constituent des projets connus - ces derniers sont intégrés dans les calculs du futur PLU 2022-2032.*

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**	

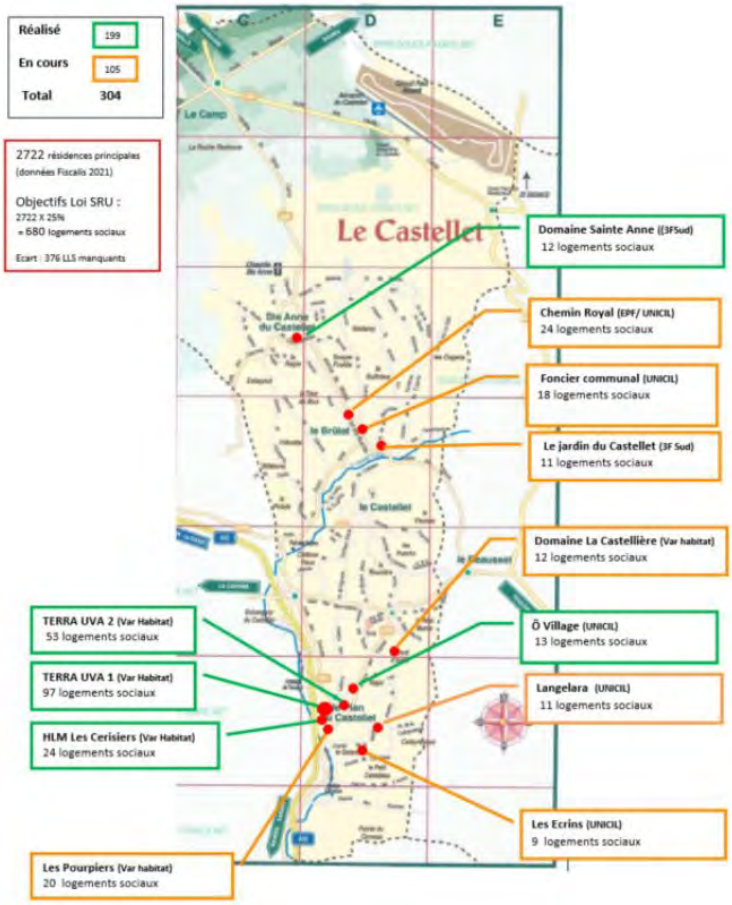
A noter qu'au-delà de cette servitude, le PLU mobilise d'autres outils pour tendre vers les objectifs de mixité sociale fixée par la loi SRU.

Zoom sur la prise en compte des objectifs réglementaires en matière de production de logements sociaux

Comptant plus de 3500 habitants et appartenant à une agglomération comprenant plus de 50 000 habitants (La CA Sud Sainte Baume compte plus de 61 000 habitants) ; la commune du Castellet est assujettie à l'application de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) renforcée par la loi du 18 janvier 2013 dite "Loi Duflot". Ces lois imposent un taux minimal de logements locatifs sociaux à 25%.

Rappel du nombre de logements sociaux actuels

La commune compte 199 logements sociaux construits auxquels s'ajoutent 105 logements correspondant à des projets en cours ou connus soit un total actuel (été 2022) de 304 logements sociaux.



Au-delà de ces projets connus, la révision du PLU a consisté à mettre en place de servitudes de mixité sociale (cf. Justifications pages précédentes) permettant la production théorique de 161 logements.

Ainsi, à l'horizon 2032, la révision du PLU permettra d'atteindre 465 logements sociaux.

Logements sociaux existants : 199

Logements sociaux en cours : 105

Servitudes de mixité sociale : 161

↓

TOTAL logements sociaux 2032 465

Comptant actuellement 2 722 résidences principales (données Fiscalis 2021) et le projet de PLU à l'horizon 2032 permettant l'accueil de 589 logements, le nombre théorique de résidences principales à l'horizon 2032 sera de 3 311 logements.
En application des objectifs réglementaires, le parc de logements sociaux devraient comporter 828 logements sociaux à l'horizon 2032.

Si le taux réglementaire de 25% de logements sociaux n'est pas atteint (le projet de PLU permettra théoriquement d'atteindre 465 logements sociaux contre 828 logements nécessaires), plusieurs outils sont mobilisés afin de répondre aux exigences réglementaires.

En effet, au-delà des servitudes de mixité sociale, le règlement écrit du PLU définit des obligations de production de logements sociaux pour toute opération conduisant à produire plus de 5 logements ou une surface de plancher supérieure à 375 m². Cette règle est définie dans l'ensemble des zones U et AU à vocation d'habitat, hors secteurs de mixité sociale.

Extrait de l'article 3 des zones U et AU à vocation d'habitat

- Toute opération d'habitat de 5 à 8 logements ou plus ou de 375 m² de surface de plancher ou plus devra affecter au minimum 30% du nombre total de logements à des logements sociaux (nombre arrondi à l'entier supérieur) ;
- Toute opération d'habitat de 9 logements ou plus ou de 675 m² de surface de plancher ou plus devra affecter au minimum 50% du nombre total de logements à des logements sociaux (nombre arrondi à l'entier supérieur).

Les 465 logements sociaux évoqués précédemment ne tiennent pas compte du potentiels de logements sociaux produits via la mise en œuvre de cette règle.

A noter également la réalisation d'une étude pré-opérationnelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) destinée à permettre une mobilisation du parc privé ainsi que le déploiement du dispositif Loc'Avantages afin d'encourager la production de logements sociaux dans le parc privé.

Enfin il convient de rappeler le cas particulier des Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) de la commune du Castellet. Comme évoqué dans le diagnostic, ces derniers représentent un tiers des résidences principales et constituent au regard du type d'habitation et des revenus moyens des résidents à des logements sociaux de fait. Ces derniers ne sont toutefois pas comptabilisés dans les calculs réglementaires. En intégrant ces 700 logements issus des PRL, le nombre de logements sociaux serait porté à 1 165 ; soit un nombre supérieur aux exigences réglementaires de la loi SRU.

• **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."

Le diagnostic communal a mis en avant la présence d'un tissu de commerces et services de proximité permettant de répondre aux besoins quotidiens de la population et assurant un dynamisme dans les cœurs de hameaux.

Le projet communal (PADD) fixe comme orientation de "maintenir le dynamisme économique local" et définit comme action n°2 de *"préserver le dynamisme des cœurs de hameaux via une identification et une protection de certains linéaires commerciaux"*.

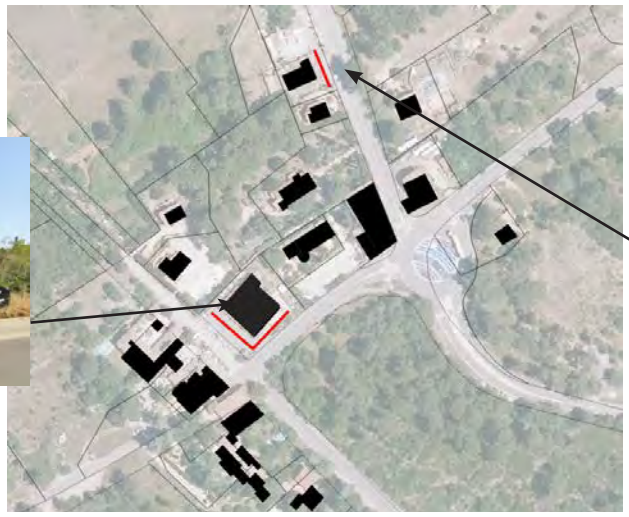
En compatibilité avec les orientations du PADD, le règlement graphique identifie certains linéaires commerciaux à préserver via le tramé suivant :

Cette identification vise à interdire le changement de destination de ces linéaires vers une autre destination que celle des "commerces et activités de services" *(se reporter à la justification des règles et notamment de l'article 3- mixité sociale et fonctionnelle).*

Les linéaires identifiés correspondent aux commerces suivants :

Hameau du Camp

"épicerie" et restaurant



Linéaires commerciaux préservés (L151-16 du CU)

Restaurant

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

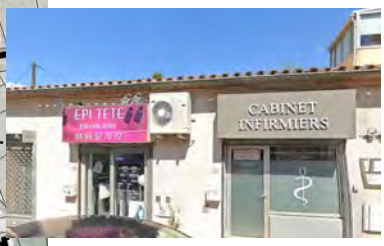
restaurant

hôtel/
restaurant

Linéaires commerciaux préservés (L151-16 du CU)

boulangerie

services



bar-tabac

Village perché

Le village du Castellet comprend de nombreux commerces et services. Ces derniers ont toutefois une vocation touristique. On observe une rotation "naturelle" de ces commerces ; aussi aucune protection spécifique n'a été délimitée sur ce secteur.

Hameau du Plan

commerces/services
de Terra Uva

Epcierie

Bar-restaurant

Pharmacie

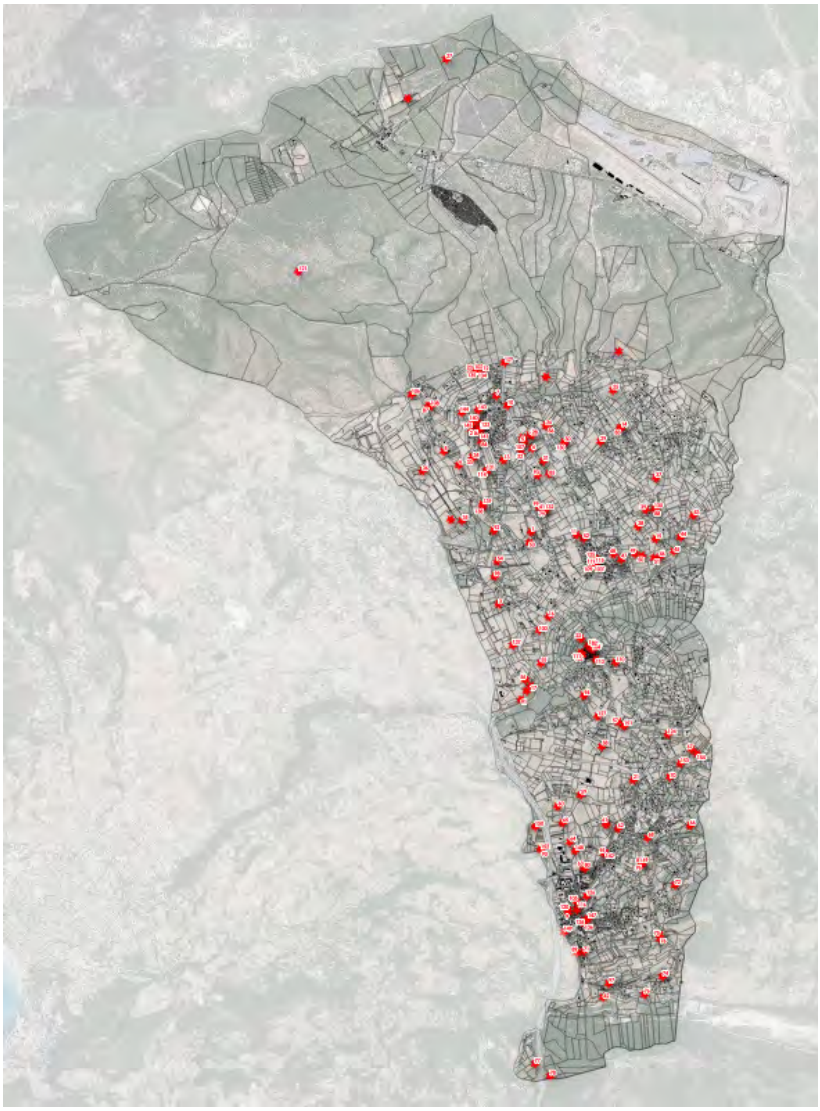
Linéaires commerciaux préservés (L151-16 du CU)

- **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") **155 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 :



Chaque élément fait l'objet d'une numérotation et est précisé dans le tableau ci-dessous :

LIEUX
A SAINTE ANNE
B LE BRULAT
P LE PLAN DU CASTELLET
C LE CASTELLET VILLAGE

LIEUX	TYPES	NOMS	ADRESSES	PHOTOS	NUM CADASTRAL	Numéro
A	Religieux	Oratoire Notre Dame	Chemin de la Tour du Bon (il aurait était volé à cuges)		B 0887	1
A	Religieux	Oratoire Sainte Anne	A l'entrée du village au croisement de l'avenue Georges Clémenceau, Route des oratoires et le chemin du Moulin		AB 0028	2
A	Religieux	Oratoire Anciennement Notre-Dame	987 Chemin du Beleouve en bordure d'une propriété privée		OB 1247	3
A	Religieux	Oratoire Saint Michel de l'Archange	En face de la Coopérative Oléicole sur un terrain privé		OA 1286	4
A	Religieux	Oratoire Saint-Joseph	En bordure de la route avenue du Mistral RD26 en face de la coopérative oléicole		OA1288	5
A	Religieux	Oratoire Saint Roch	à l'angle de la route des Oratoires et du chemin de l'Estagnol		B 0580	6
A	Religieux	Oratoire Saint-Etienne	Carrefour route des Oratoires RD87 et chemin de la chapelle (MOTEL DU CASTELLET)		AB 0474	7
A	Religieux	Oratoire Notre-Dame du Beausset-Vieux/Notre Dame de la Garde	A l'entrée d'une propriété privée chemin de Caday		B 1196	8

P	EAU - Lavoirs - Fontaines - Sources - Puits - Citernes- Aqueduc	Puit devant le monument aux morts	Route des Sources - devant la salle des fêtes		AH 0232	9
A	Religieux	Oratoire La Croix	Sur terrain communal au croisement RD26 et chemin de Pin Vert			10
B	Religieux	Oratoire Notre-Dame, Sainte Anne, Saint-Jean Baptiste	A l'intérieur d'une propriété privée		B 2730	11
A	Religieux	Niche du curé d'Ars	Au dessus de la porte de l'ancienne école publique de Sainte Anne devant église de Ste Anne - Propriété Privée		AB 0130	12
A	Religieux	Niche Sainte-Anne	Dans un portail sur la route de la Ragle Statue de Ste Anne		B 0177	13
B	Religieux	Oratoire Notre-Dame du grand pin	En bordure du chemin du Grand Pin		A 2738	14
B	Religieux	Oratoire Sainte-Marie-Madeleine et un moine de la Ste Baume	Chemin de la Font de Cugens Propriété Privée		OA 1142	15
B	Religieux	Oratoire Notre-Dame	Quartier de la Pinède Propriété Privée 978 chemin du grand Vallat		B 2685	16
B	Religieux	Oratoire De la Pinède	Chemin de la Pinède		B 1108	17
B	Religieux	Oratoire Saint Louis	Bordure de route du Grand Vallat, à l'entrée d'une propriété privée		0136	18

A	Religieux	Oratoire Notre-Dame	Oratoire nouveau dans une PROPRIETE PRIVEE		0121	19
F	Religieux	Oratoire Saint Eloi	Bordure de route du Beausset au Plan et à mi-hauteur d'une vieille bastide		2500	20
F	Religieux	Oratoire Notre-Dame	Intersection des anciennes routes Cadière le Beausset le Plan anciennes route au dessus de l'impasse des Genêts		E 1689	21
C	Religieux	Oratoire Saint-François	Chemin Saint François Le Castellet village		C 0156	22
A	Bastide	BASTIDE GANTELME + Cochonnier	A coté de la chapelle de Sainte Anne		AB 0100	23
A	Bastide	LA BOSSE	Quartier Pin Vert		A2762	24
A	Bastide	Valdaray	Chemin de Pin Vert		A 0784	25
A	Bastide	DALMAS	Sainte Anne du Castellet		OA1690	26
A	Bastide	OLIVIER	Sainte Anne du Castellet		OA004	27
A	Bastide	DE STE ANNE	Sainte Anne du Castellet		OA1290	28

A	Bastide	ISNARD	La Suffrène		0A1612	29
A	Bastide	ALLEGRE + restanque + aire à blé n°194	La Suffrène Chemin de Bertola		A 1025	30
A	Bastide + Moulin + Cochonnier Pigeonnier	SOUPE FROIDE CHABRIEL Marie F	Avenue du Mistral entre Ste Anne et le Brûlat		A 1239	31
A	Bastide	DE L'AOUQUE	Soupe Froide		B 0187	32
A	Bastide	MEIFFREN	816 route des Oratoires La Barsouque La Ragle		B 0583	33
A	Bastide	MEIFFREN	La Ragle		OB 2604	34
A	Bastide	CASTILLON CHÂTEAU	L'Olivette + Puit		B 2286	35
A	Bastide	LA BASTIDE BLANCHE Quart olivette ??			B 0444	36
A	Bastide	EYNAUD	Les Faremberts		OA 0313	37
A	Bastide + cochonnier	DECUGIS	Les Faremberts		OA1138	38

A	Bastide	CASTINEL	Le Camp de la Figuière		OA2747	39
A	Bastide + Air de battage + Puits et cochonnier	JUES	Les Estournois		A 1290	40
A	Bastide	LA BERTRANE + COCHONNIER+four à pain + Cyprès + restanques	Chemin Royal Quartier Tour de Bon		B 0911	41
P	Restanques	Le galentin	Quartier du Galentin		E 1068 E 1069	42
A	Bastide	Faremberts	Les Faremberts		OA2683	43
A	Bastide	Bas Faremberts	Les Faremberts		OA0583	44
A	Bastide	Mestre	Faremberts		OA 0290	45
A	Bastide	Grand Vallat	Faremberts		OA0294	46
B	Bastide	BARTHELEMY	Camp de La Figuière		AC 0031	47
B	Bastide	GUIRAN, GUAIRARD, ALLEGRE	Camp de La Figuière		AC 034	48

	Bastide	LA TOURTINE	Camp de La Figuière		OA1173	49
B	Bastide	NEGREL	Camp de La Figuière		OA 1154	50
B	Bastide	PENON	Camp de La Figuière		OA 1158	51
B	Bastide + Cochonnier + Pigeonnier + Oratoire dans portail	CASTILLON ISNARD	Entrée du Brûlat		AC 0225	52
B	Bastide	LA TOUR DE BON	La Tour de Bon		B 0886	53
B	Bastide+ Pigeonnier	L'Olivette	L'Olivette		B 0736	54
B	Bastide + Très vieux murier	BOSQ	La Pinède		OB1337	55
B	Bastide + Puit + Chapelle de 1361 ou 1141 Notre Dame de l'Assomption	CASTRUM	Motte Médiéval La Pinède 1828 route du Grand Vallat Sancta Maria de Pineda de Castelletto		B 1106B 1107	56
C	Bastide	La Tourtine	La Ferrage		C 1202	57
P	Bastide	Bas vigneret	Le Vigneret Le Plan		C1309	58

P	Bastide	Saint Esprit	Quartier du Saint-Esprit		E 0314	59
P	Bastide	SAUVAIRE	Plaine du Plan		E1994	60
P	Chateau + Chapelle + portail	DE LA CHANCE	La Chance CHÂTEAU ROMMASSAN 		E 2235 E 0329 E 2187	61
P	Bastide	Saint ELOI	1645 avenue des Cigales Quartier Saint Eloi		2476 2475	62
P	Bastide	SIMIAN + Cochonnier	Quartier Saint Eloi proche LIDL		E 0368 E 0367	63
P	Bastide	TEMPIER BARTHLEMY ROUGIER ROUNARD	Plaine du Plan		E 2821	64
P	Bastide	Le PHILIPPE	Quartier le Philippe		OE 0405	65
P	Bastide	LA GIPIERE	La Gyplère		OE0184	66
P	Bastide + Lavoir	DIDIER	Real Martin		C 0464	67
P	Bastide + Puits	GANTEAUME	Chemin du Cas		OE0238	68

P	Bastide	La Jouvenale	Le Cas		E 2804 E 0845 E 0844 E 0843	69
P	Bastide	DECUGIS / BOUTON	Le Cas		OE0077	70
P	Bastide	GALENTIN	Le Galentin		E 1838	71
P	Bastide	GABRIEL	Le Galentin		E1742	72
P	Bastide	Petit Canadeau*****	Le Galentin		E2353	73
P	Bastide	Quaranta*****	Le Petit Canadeau		E1682	74
P	Bastide + Chapelle XVIII° siècel	Petit Canadeau*****	Le Petit Canadeau		E1305	75
P	Bastide	La Val d'Arenc	Le Val dArenc		E 1434 E 1433 E 1084	76
P	Bastide	DECUGIS ET MONTAGNE	Quartier des Hautes TOUT EN BAS DE LA COMMUNE LIMITE BANDOL		E0953	77
P	Bastide	DES MICHEL	Quartier des Hautes TOUT EN BAS DE LA COMMUNE LIMITE BANDOL		E2548	78

A	Cochonnier	La Bertrane	Chemin Royal Quartier Tour de Bon		B 0911	79
P	Cochonnier	SIMIAN	Chemin des Fanges		E 0368 E 0367	80
P	Cadran Solaire	LA JOUVENALE	Chemin du Cas		E 2804 E 0845 E 0844 E 0843	81
C	Cadran Solaire	Chateau du Castellet MAIRIE	Place du Champs de Bataille Castellet Village		AD 29	82
B	Aire à Blé	GROS PIN	Valdaray		A 2738	83
A	Aire à Blé	GANTELME Roger	Ste anne du castellet Rue Marcelin Albert		AB 0628	84
A	Aire à Blé	BARTHELEMY Fabien	Avenue du Mistral Ste Anne		A 1756	85
A	Aire à Blé	MAGNALDI	274 chemin de l'Aire Ste Anne		A 1275	86
A	Aire à Blé	MAURRY Martine	Chemin du Moulin Ste Anne		B 2467	87
S	EAU - Lavoirs - Fontaines - Sources - Puits - Citernes- Aqueduc	Citernes Souterraine	Fontaine de Cugons Le Brûlat		A 1101	88

P	EAU - Lavoirs - Fontaines - Sources - Puits - Citernes - Aqueduc	Fontaine Galantin	Chemin du Galantin et intersection chemin du canadeau		AH 0206	89
P	EAU - Lavoirs - Fontaines - Sources - Puits - Citernes - Aqueduc	Fontaine De Touron	Proche de l'autoroute chemin de Touron		2257 2256 0441	90
B	EAU - Lavoirs - Fontaines - Sources - Puits - Citernes - Aqueduc	Fontaine Du Noyer + tres tres vieux platanes	La Pinede - Le Brulat Montée des Costes		B 1115	91
B	EAU - Lavoirs - Fontaines - Sources - Puits - Citernes - Aqueduc	Fontaine De la Ragle	La Ragle l'Olivette		B 0330	92
A	EAU - Lavoirs - Fontaines - Sources - Puits - Citernes - Aqueduc	Puit De la Soupe froide	Chemin royal Ste Anne		B 0224	93
C	EAU - Lavoirs - Fontaines - Sources - Puits - Citernes - Aqueduc	Puit Bathelemy dans une restanque	220 - 554 chemin de Château Vieux		AE 0054	94
P	EAU - Lavoirs - Fontaines - Sources - Puits - Citernes - Aqueduc	Puit Des Cocugis	1975 avenue des Cigales Quartier Saint Eloi Le plan		E 2747	95
P	EAU - Lavoirs - Fontaines - Sources - Puits - Citernes - Aqueduc	Puit De la Jouvenale	Quartier du Cas		E 2804 E 0845 E 0844 E 0843	96
P	EAU - Lavoirs - Fontaines - Sources - Puits - Citernes - Aqueduc	Puit Val d'Arenc HERMITTE ARNAUDO MONETTO	Quartier du Val d'Arenc		E2184	97
A	Restanques	Domaines de l'Olivette	L'Olivette		B 0756	98

A	Restanques	La Tour de Bon Bastide la Bertrane	Sainte Anne			99
B	Nature remarquable	Grand pin parasol	Route du grand Vallat Croisement maison Escalier		B 1071	100
C	Nature remarquable	Trou de la dame	Place du Champs de Bataille Castellet Village			101
A	Religieux	Chapelle de Sainte Anne	Sainte Anne du Castellet		AB 0104	102
B	Religieux	Chapelle Saint-Louis	Route du grand vallat Centre le brûlat		AC 0145	103
C	Religieux	Eglise du Saint Sauveur	5 Rue de l'Eglise Le Castellet village		AD 0031	104
P	Religieux	Eglise Notre-Dame ou De la Nativité de la Vierge	Montée de l'Eglise Le plan		AH 0876	105
A	Ruines	Auberge Diligence et Four Relais de Poste	Quartier Font de Marc Sainte Anne		B 0140	106
A	Moulins	Cooperative Oleicole	Avenue du Mistral Ste Anne		B 0184	107
A	Moulins	Vieux Moulin	Chemin du Moulin Ste Anne		B 0114	108

B	Moulins	Vieux Moulin Mairie Annexe	Route du grand vallat Centre le brûlat		AC 0150	109
C	Moulins	Moulin à vent - vestiges	Chemin de la Ferrage Le Castellet village		AE 0143	110
C	Châteaux	Château des costes	Rue du Portail Le Castellet Village		AD 0202	111
C	Châteaux	Château du Castellet MAIRIE	Place du Champs de Bataille Castellet Village		AD 0029 AD 0260	112
C	EAU - Lavoirs - Fontaines - Sources - Puits - Citernes- Aqueduc	Lavoirs	Rue de la Fontaine Le Castellet village RUE DECUGIS		AD 176	113
A	EAU - Lavoirs - Fontaines - Sources - Puits - Citernes- Aqueduc	Lavoirs de Sainte Anne + Platanes centenaires	Quartier de la Ragle		B 293	114
B	EAU - Lavoirs - Fontaines - Sources - Puits - Citernes- Aqueduc	Lavoirs du Brûlat	Chemin Royal Le Brûlat		DP	115
P	EAU - Lavoirs - Fontaines - Sources - Puits - Citernes- Aqueduc	Lavoirs du Plan	Avenue du Bosquet Le Plan		AH 0029	116
C	Fours	Vieux four à pain	Rue de l'Eglise Couleurs Provence		AD 0050	117
A	Boulodrome	Boulodrome Milou Porcile Platanes centenaire	Avenue Georges Clemenceau		AB 0168	118

B	Boulodrome	Boulodrome du Brûlat Platanes centenaires	Chemin Royal Le Brûlat		DP	119
P	Boulodrome	Boulodrome du Plan Platane centenaires	Place Herrschried Le Plan		AH 0232	120
A	Nature remarquable	Baume de la Roche Redonne	Quartier Castillon Sainte Anne		B 0148	121
C	Monuments aux morts	Monuments aux morts	Le castellet Village		DP	122
A	Monuments aux morts		sur le Boulodrome de ste Anne		AB 0168	123
A	Stèle		Sur l'Avenue du Mistral		OC 1288	124
B	Monuments aux morts		Sur le boulodrome du Brûlat chemin royal		DP	125
P	Religieux	Croix verte	362 chemin des cyprès intersection rue des micocouliers		DP	126
C	Monuments aux morts	Stèle commemorative massacre des juifs	Quartier de la rouvière		C 0635	127
A	Aire à Blé	ALLEGRE	Chemin de Bertola et suffrène		A 1025	128

A	EAU - Lavoirs - Fontaines - Sources - Puits - Citernes- Aqueduc	Puit Famille BLANC	D26 Montée du Vieux Camp		A 1489	129
B	Nature remarquable	Platanes Fontaines de Cugens	Chemin de la Font de Cugens Propriété Privée		DP	130
A	Nature remarquable	Platanes Lavoir de la Ragle	Quartier de la Ragle		B 0293	131
A	Nature remarquable	Cyprès	Bastide de la Bertrane		B 0911	132
B	EAU - Lavoirs - Fontaines - Sources - Puits - Citernes- Aqueduc	Fontaine du Mas du Brûlat	D626 Centre du Bûlat		AC 0419	133
A	Religieux	Croix	406 chemin de la chapelle Devant la chapelle de Ste Anne sur le parvis		DP	134
A	Religieux	Croix	406 chemin de la chapelle Presbytère la chapelle de Ste Anne		AB 0104	135
P	Aire à Blé + Cochonnier	Mr TROIN GAIRARD	353 avenue du Bosquet le Plan			136
B	EAU - Lavoirs - Fontaines - Sources - Puits - Citernes- Aqueduc	Puit quartier de l'olivette	820-1440 chemin du Beléouve		B 691	137
A	EAU - Lavoirs - Fontaines - Sources - Puits - Citernes- Aqueduc	Puit l'Estagnol + Bastide			B 1401	138

A	Religieux	Oratoire la Vierge Marie ou Oratoire Notre-Dame	1341-1549 l'Olivette		B 1401	139
A	Cochonnier	Cochonnier Lapinnier	611 Route des Oratoires Didier CADE		AB 057	140
A	EAU - Lavoirs - Fontaines - Sources - Puits - Citernes- Aqueduc	Puits	2 Puits sur Boulodrome Milou Porcile		AB 168	141
P	Cochonnier	Cochonnier	1975 avenue des Cigales		E 2747	142
A	EAU - Lavoirs - Fontaines - Sources - Puits - Citernes- Aqueduc	Puit	DI Trola Route des Oratoires en face de la Bastide GRAVIER		AB 61 /68	143
A	Bastide + Pigeonnier + Cochonnier	GRAVIER PICHE	Chemin du Moulin - Route des Oratoires		AB 44	144
A	EAU - Lavoirs - Fontaines - Sources - Puits - Citernes- Aqueduc	Puit	Dans parcelle de Vigne le long de la route des Oratoire famille BLANC		AB 38	145
A	Cochonnier + Puit	GANTELME	630 avenue Georges Clemenceau		AB 166	146
P	EAU - Lavoirs - Fontaines - Sources - Puits - Citernes- Aqueduc	Puit	Mr TROIN 353 avenue du Bosquet le Plan		AH 0132	147
P	Cadran Solaire	Cadran solaire ancien mouli	Chemin des Fanges Gite de France Le Plan		E 373	148

P	Nature remarquable	Platane vieux	Platanes le long du chemin du Galantin		208-209	149
P	EAU - Lavoirs - Fontaines - Sources - Puits - Citernes- Aqueduc	Puit	Chemin de Touron près du domaine Castell Reynoard avant le pont		E 1577	150
C	Chateaux	Château de la Rouvière			OC 0591	151
p	Nature remarquable	Platane vieux	Platanes au dessus de la fontaine de Touron chemon de Touron		225722560441	152
P	EAU - Lavoirs - Fontaines - Sources - Puits - Citernes- Aqueduc	Lavoir	Bastide Didier La Braquety Réal Martin		OE 2657	153
P	EAU - Lavoirs - Fontaines - Sources - Puits - Citernes- Aqueduc	Nona	Chemin du Pont de la Braquety		OC 1266	154
P	Religieux	Oratoire Saint Joseph	Château de Romassan dit la Grande Bastide, Oratoire privé dans une grande niche ronde creusé dans un mur de la cour de la bastide, statue St Joseph portant l'enfant Jésus sur son bras		E 2235E 0329E 2187	155

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 :

- <u>Village du Castellet</u> : 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.

En effet, conformément à l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme : *"le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent."

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 :

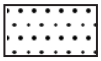
- les *Espaces Boisés Classés (EBC)* : protection la plus forte permise par l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme destinée à interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol.

"*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.

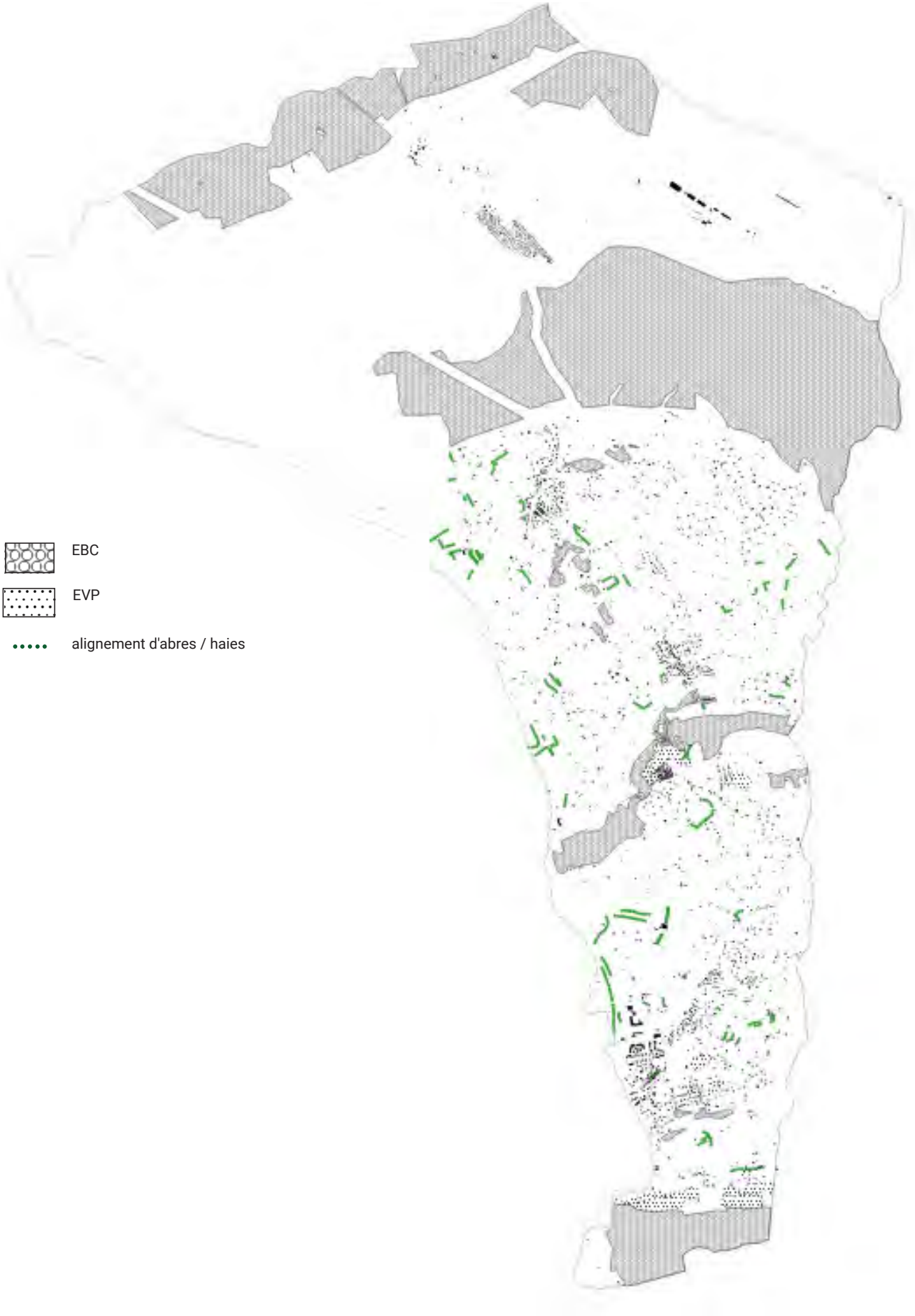
Ils sont identifiés par le tramé suivant : 

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



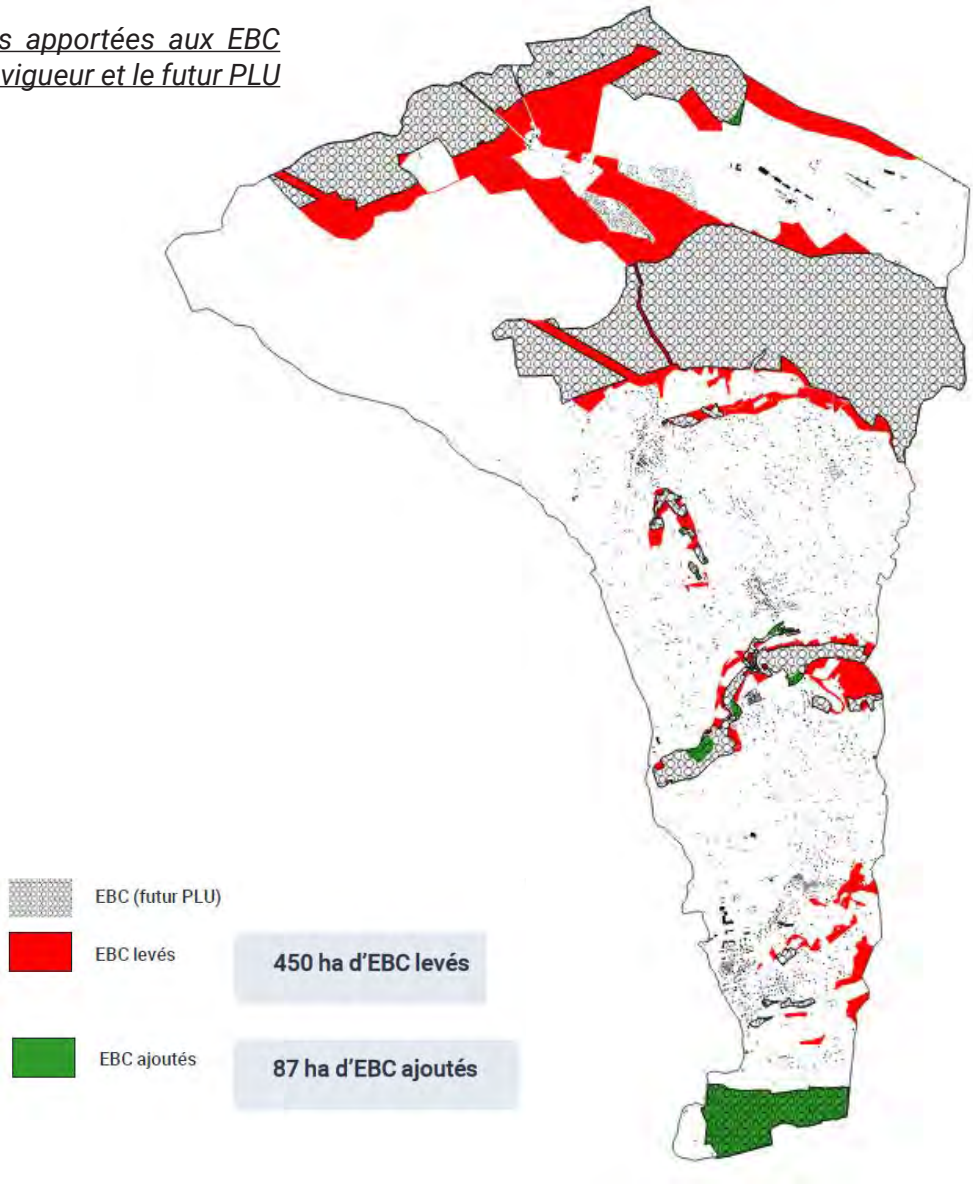
Zoom sur les Espaces Boisés Classés (EBC)

Le PLU actuellement en vigueur identifie plus de 1360 ha d'Espaces Boisés Classés (EBC). Un travail fin de reprise de la délimitation des EBC a été opéré dans le cadre de la révision du PLU. Ces ajustements répondent à deux grands enjeux :
- prise en compte de la vocation réelle de la parcelle - certains secteurs sont identifiés en EBC alors qu'ils sont exploitées (plantation de vignes) et inversement certains secteurs boisés nécessitent une protection au regard des enjeux paysagers et/ou environnementaux.
- prise en compte des objectifs du Plan de reconquête agricole du Var porté par la Chambre d'Agriculture.

La prise en compte de ces enjeux a conduit a identifié environ 1 100 ha d'espaces boisés classés et a apporté les évolutions suivantes :
- déclassement de 450 ha d'EBC
- ajout de 87 ha d'EBC.

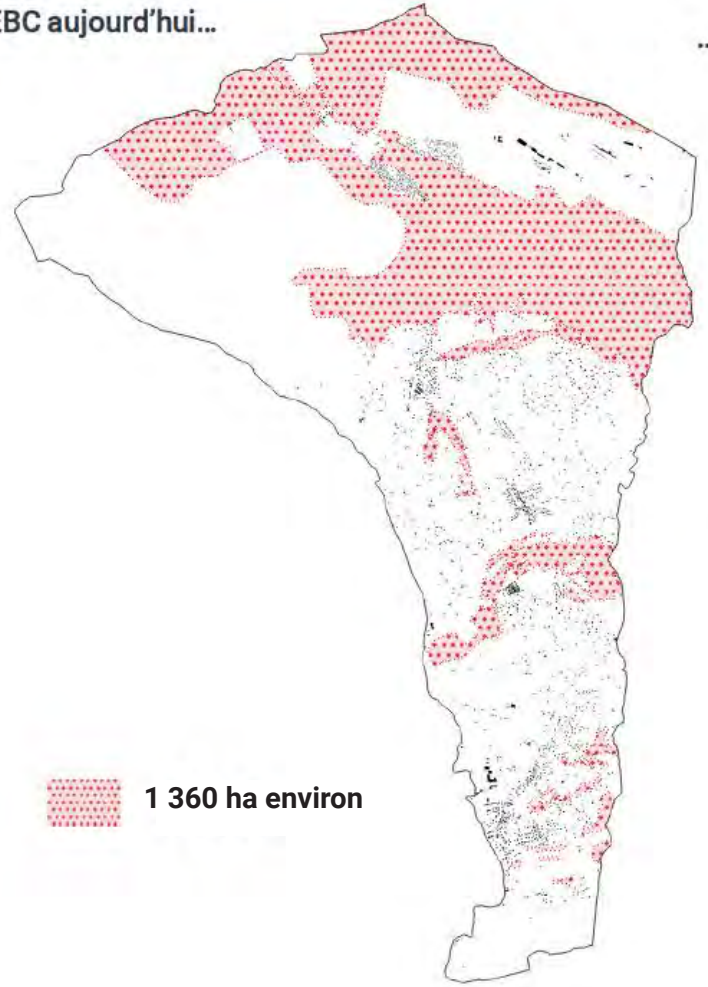
Les évolutions suivantes sont présentées via les cartes ci-dessous :

Principales évolutions apportées aux EBC entre le document en vigueur et le futur PLU



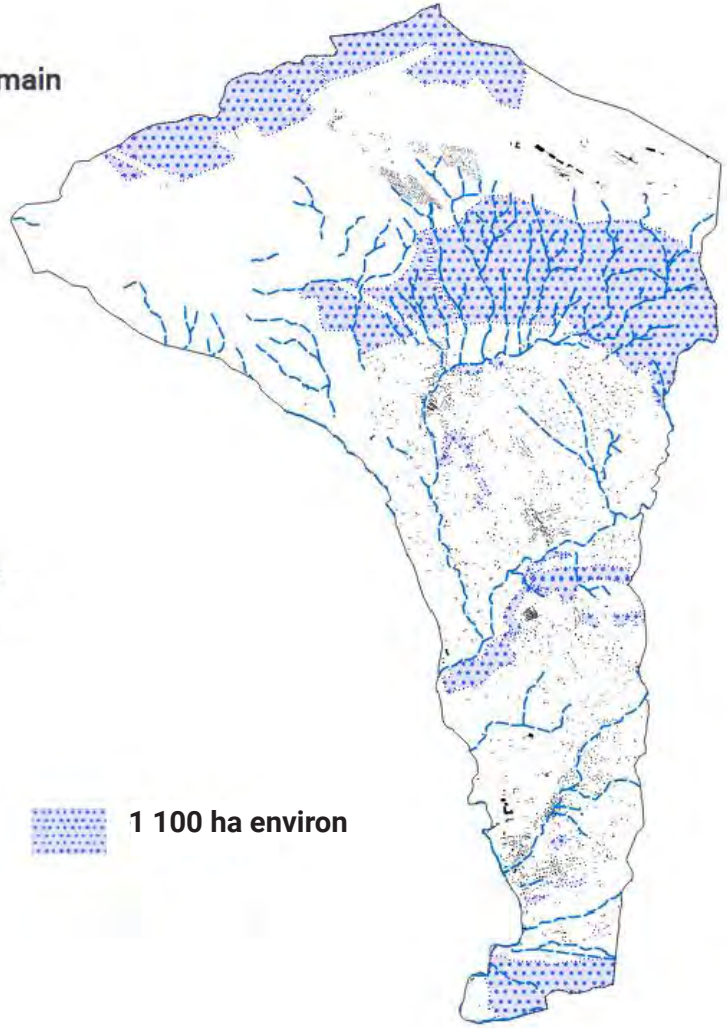
Zoom sur les Espaces Boisés Classés (EBC)

Les EBC aujourd'hui...



1 360 ha environ

... Les EBC demain



1 100 ha environ

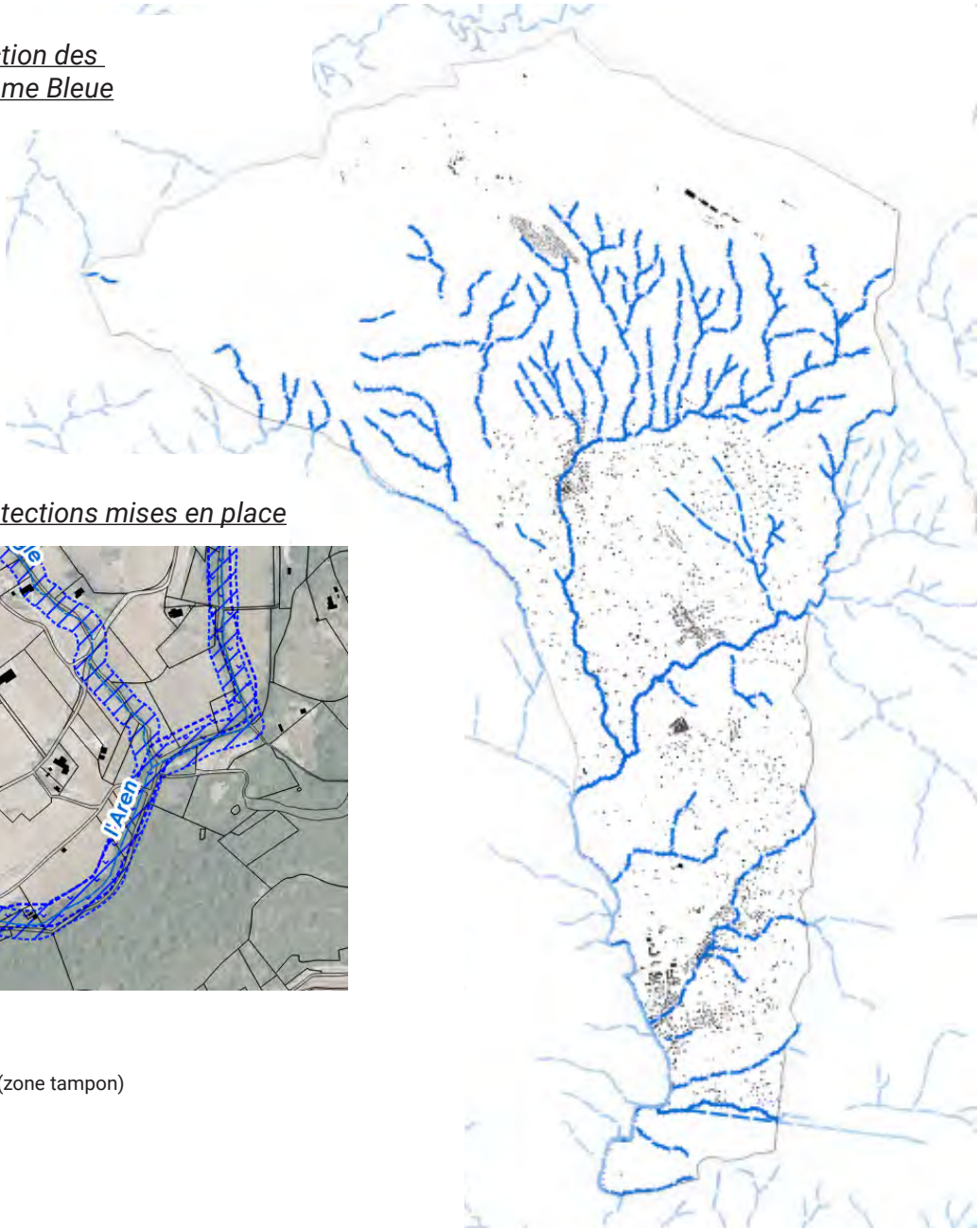
- Trame Bleue :

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

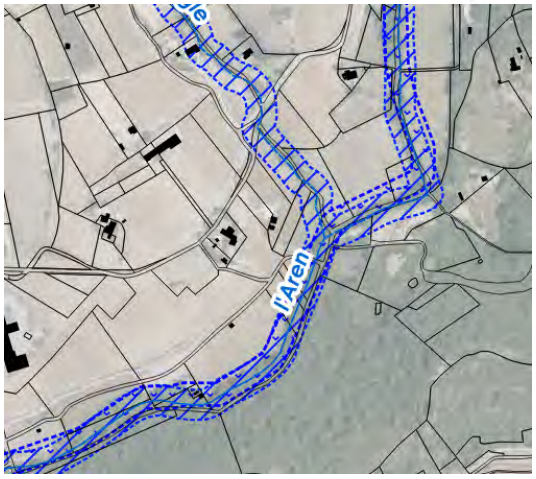
• *Les zones humides* à maintenir. Il s'agit des zones humides identifiées à l'inventaire départemental.

• *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



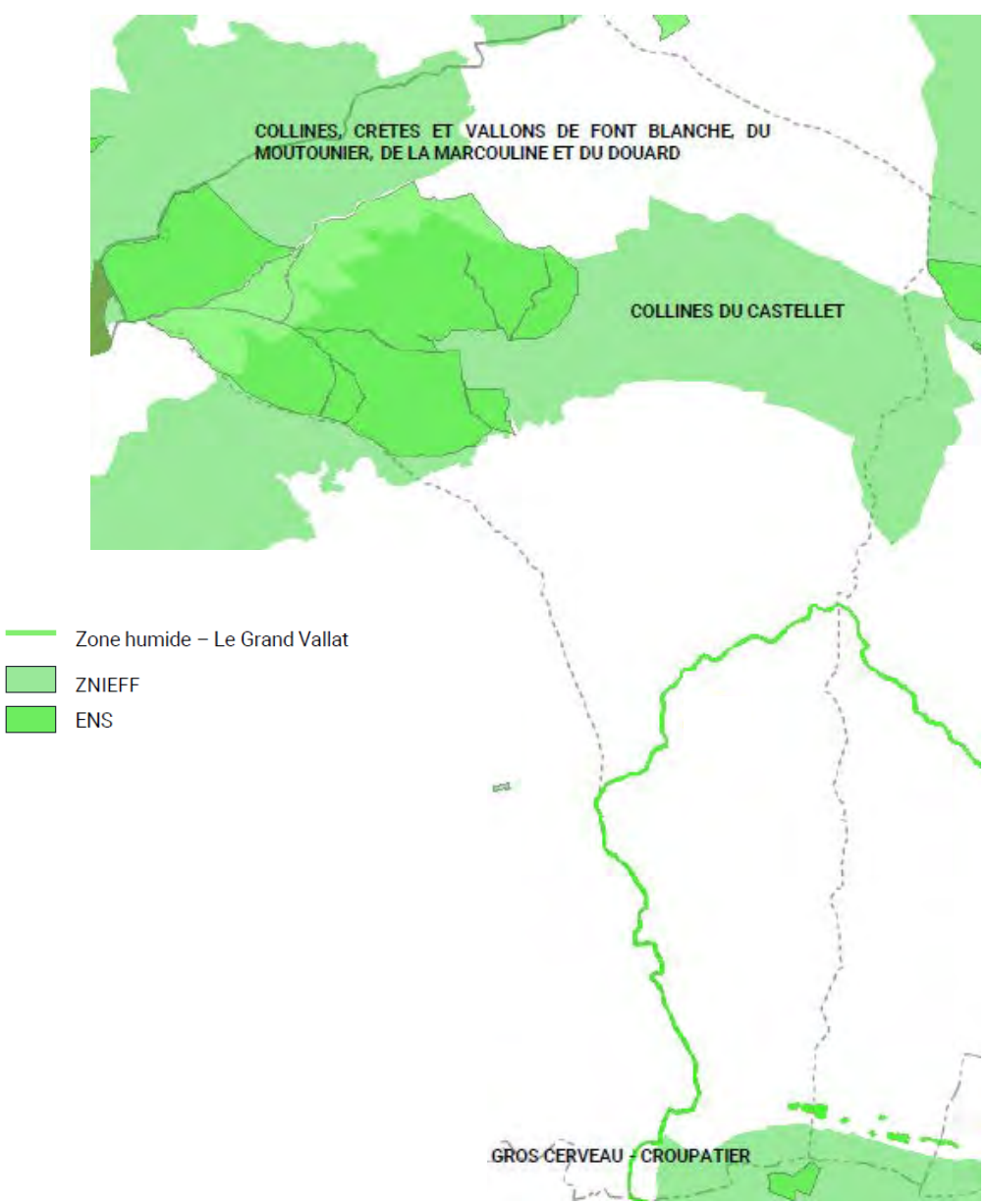
Zoom sur les protections mises en place

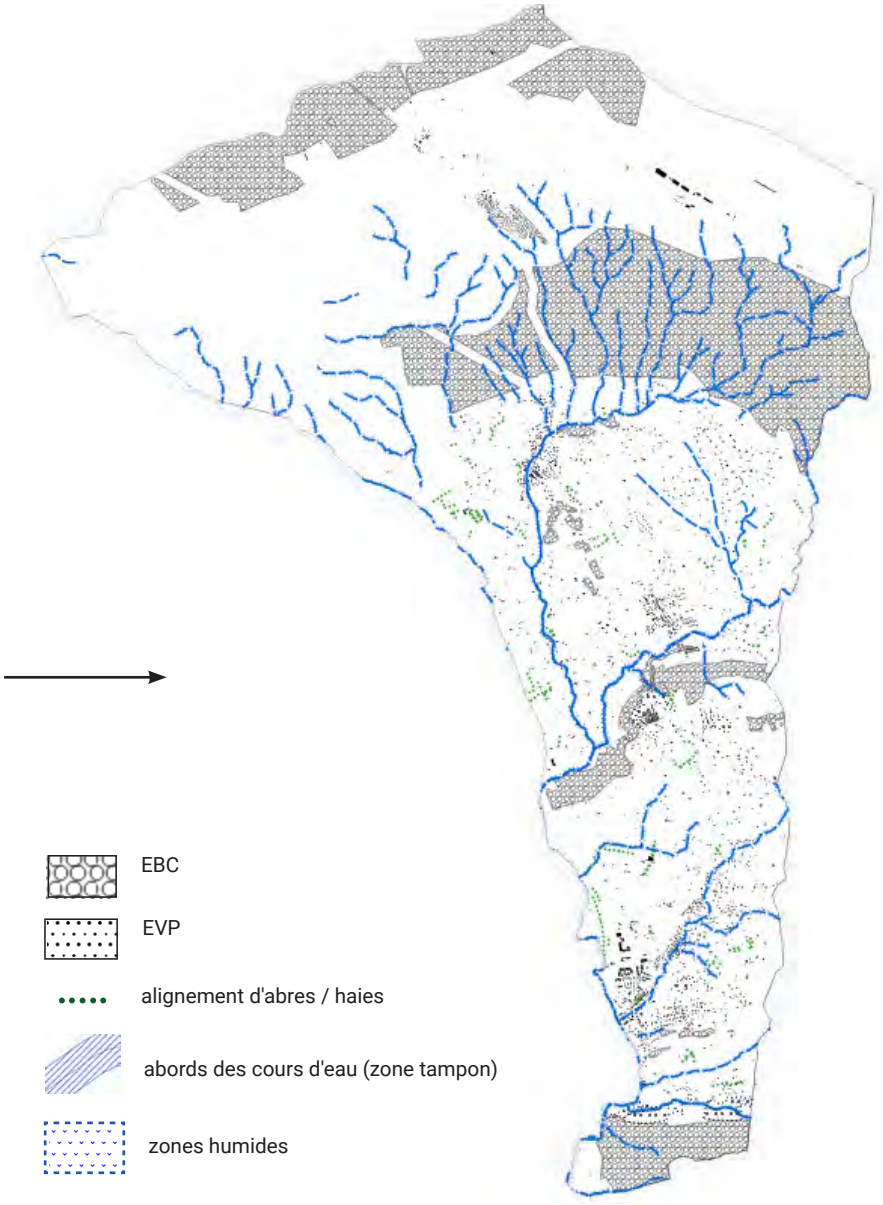


abords des cours d'eau (zone tampon)

zones humides

Synthèse de la protection de la Trame Verte et Bleue



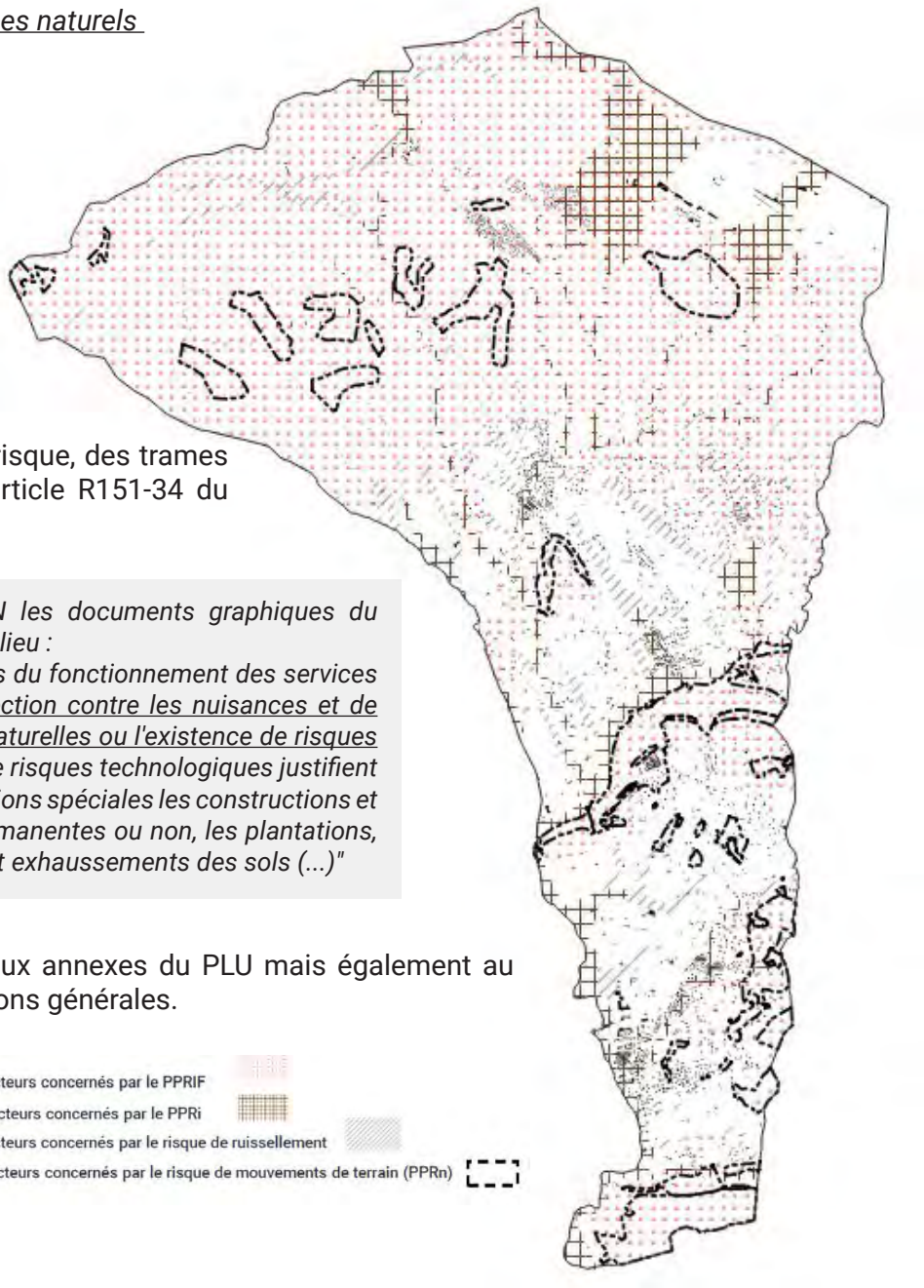


• **La prise en compte des risques**

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
- mouvemements 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.

"Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :
1° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols (...)"

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."*

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

La délimitation des emplacements réservés s'est effectuée en deux temps.

- Une première étape a consisté à dresser un bilan des emplacements réservés du PLU actuellement en vigueur.

Les évolutions des ER existants sont présentées dans le tableau ci-dessous :

n°ER PLU actuel	Désignation	Bénéficiaire	Emprise	Évolutions prévues dans le cadre de la révision du PLU	Futur n° de l'ER
1	Voie desservant la carrière	Commune	6 m	ER à conserver	1
2	Élargissement chemin des Baumes	Commune		ER supprimé au cours de la modification n°8 du PLU	
2bis	Création/ élargissement chemin d'accès à la STEP	Commune	6 m	ER à maintenu	2
3	Élargissement CR 302 Chem. du Val d'Arenc	CASSB	8 m	ER maintenu	64
4	Élargissement CR 303 Chem. du Galantin	CASSB	8 m	ER maintenu	65
5	Élargissement CR 304 Chem. du Canadeau	Commune	6 m	ER maintenu	3
6	Élargissement CR 305 Chem. de la Régie	Commune	6 m	Adaptation de l'ER de 8 à 6 mètres de large et maintien de l'ER uniquement sur les zones U	4
7	Chem. Cadeyrenque à régulariser administrativement	Commune		Adaptation de l'ER de 5 à 4 mètres de large	5
8	Élargissement CR 307 Chem. des Cyprès	Commune		ER supprimé dans le cadre de la révision du PLU	
9	Élargissement CR 308 Chem. du Cas	Commune	6 m	Adaptation de l'ER de 8 à 6 mètres de large	6
10	Élargissement CR 309 Chem. des Fanges	Commune		Adaptation de l'ER de 8 à 6 mètres de large et suppression de l'ER après la parcelle E n°380	7

n°ER PLU actuel	Désignation	Bénéficiaire	Emprise	Évolutions prévues dans le cadre de la révision du PLU	Futur n° de l'ER
11	Élargissement CR 310 Chem. des Tennis	Commune	6 m	Adaptation de l'ER de 8 à 6 mètres de large	8
12	Élargissement CR 311 Chem. de la Pinède	Commune		ER supprimé dans le cadre de la révision du PLU	
13	Élargissement CR 312 Chem. du Réal Martin	Commune		ER supprimé dans le cadre de la révision du PLU	
14	Élargissement CR 313 Chem. du Château Vieux	CASSB	8 m	ER maintenu	66
15	Élargissement CR 314 Chem. du Vigneret	Commune		ER supprimé dans le cadre de la révision du PLU	
16	Élargissement CR 315 Chem. de l'Enfant Jésus	Commune		ER supprimé dans le cadre de la révision du PLU	
17	Élargissement CR 316 Chem. de l'Aube	Commune		ER supprimé dans le cadre de la révision du PLU	
18	Elargissement CR 317 Chem. du Pont de la Braquety	Commune		ER supprimé dans le cadre de la révision du PLU	
19	Elargissement CR 318 Chem. de la Pinède	Commune		ER supprimé dans le cadre de la révision du PLU	
20	Elargissement CR 319 Chem. de Caday (en partie)	Commune	6 m	ER conservé	9
21	Elargissement CR 320 Chem. du Moulin	Commune	6 m	ER conservé	10
22	Elargissement CR 321 Chem. des Vas	Commune		ER supprimé dans le cadre de la révision du PLU	
23	Elargissement CR 322 Chem. de la Chapelle	Commune	6 m	ER conservé	11
24	Elargissement CR 323 Chem. du Matelas	Commune	6 m	ER conservé	12
25	Elargissement CR 324 Chem. de St François	Commune		ER supprimé dans le cadre de la modification n°8	
26	Elargissement CR 325 Chem. de La Ferrage	Commune	8 m	ER adapté (suppression parties Est et Ouest) et élargissement à 8 m	13
27	Elargissement CR 326 Chem. des Puechs	Commune	6 m	ER conservé	14
28 28a	Elargissement CR 327 Chem. du Cros du Loup	Commune	8 et 6 m	ER conservé et adapté	15
29	Elargissement CR 328 Chem. du Cèdre	Commune		ER supprimé dans le cadre de la révision du PLU	
30	Elargissement CR 329 Chem. de l'Estagnol	Commune		ER supprimé dans le cadre de la révision du PLU	
31	Elargissement CR 330 Chem. des Costes	Commune		ER supprimé dans le cadre de la modification n°8	
32	Elargissement CR 331 Chem. de l'Olivette	Commune	6 m	ER conservé	16

n°ER PLU actuel	Désignation	Bénéficiaire	Emprise	Évolutions prévues dans le cadre de la révision du PLU	Futur n° de l'ER
33	Elargissement CR 332 Chem. des Faremberts	Commune		ER supprimé dans le cadre de la révision du PLU	
34	Elargissement liaison entre chem. des Faremberts et chem. de la fontaine de Cugens	Commune		ER supprimé dans le cadre de la révision du PLU	
35	Liaison entre chem. des Faremberts et commune du Beausset	Commune		ER supprimé dans le cadre de la révision du PLU	
36	Elargissement CR 333 Chem. de la Massoque	Commune	6 m	Adaptation de l'ER de 8 à 6 mètres de large	18
37	Elargissement CR 334 Chem. de la Fontaine de Cugens	Commune	6 m	ER maintenu mais adapté - la partie située entre la future zone Aj et le carrefour entre chem. de la Massoque et Fontaine de Cugens a été supprimée	19
38	Elargissement CR 335 Chem. de la Ragle	Commune	6 m	6 m	20
39	Elargissement CR 336 Chem. Royal	Commune		ER supprimé lors de la modification n°8 ER repris mais largeur adaptée entre zones U (6 m) et espaces agricoles (4 m)	21
40	Elargissement CR 337 Chem. de Bertola	Commune		ER supprimé dans le cadre de la modification n°8	
41	Elargissement CR 338 Chem. de la Suffrène	Commune	6 m	ER conservé	22
42	Elargissement CR 339 Chem. du Grand Pin	Commune		ER supprimé dans le cadre de la modification n°8	
43	Elargissement CR 340 Chem. du Valdaray	Commune	6 m	ER conservé	23
44	Elargissement CR 341 Chem. de la Roche du Saule	Commune	6 m	ER conservé	24
45	Elargissement CR 342 Chem. du Jas de Clair	Commune	6 m	Adaptation de l'ER de 8 à 6 mètres de large	25
46	Elargissement CR 343 Chem. de Pin Vert	Commune	6 m	ER conservé	26
47	Elargissement CR 344 Chem. de Pipette	Commune	6 m	ER conservé	27
48	Elargissement CR 345 Chem. de Beleouve	Commune	6 m	ER conservé	28
49	Elargissement CR 347 Chem.de Thouron	Commune		ER supprimé dans le cadre de la révision du PLU	
50	Elargissement CR 348 Traversée de Château Vieux	Commune		ER supprimé dans le cadre de la modification n°8	
51	Elargissement CR 349 Traversée du Crop du Loup	Commune	8 m	ER conservé et adapté	16

n°ER PLU actuel	Désignation	Bénéficiaire	Emprise	Évolutions prévues dans le cadre de la révision du PLU	Futur n° de l'ER
52	Elargissement CR 350 Montée des Costes	Commune		ER supprimé dans le cadre de la révision du PLU	
53	Elargissement CR 351 Chem. du Vallat de Casteou	Commune		ER supprimé dans le cadre de la modification n°8	
54	Elargissement CR 352 Chem. de Larousse	Commune	4 m	ER en partie supprimé par la modification n°8 / ER repris mais largeur réduite à 4 mètres	29
55	Elargissement CR 353 Chem. de l'Empereur	Commune	4 m	Adaptation de l'ER de 6 à 4 mètres de large	30
56	Elargissement CR 354 Chem. de la Font de Marc	Commune	4 m	Adaptation de l'ER de 6 à 4 mètres de large	31
57	Elargissement CR 355 Chem. du Moulin du Plan	Commune		ER supprimé dans le cadre de la modification n°8	
58	Elargissement CR 359 Chem. des Fenouils	Commune		ER supprimé dans le cadre de la révision du PLU	
59	Collège du Plan	Département		ER supprimé dans le cadre de la modification n°8	
60	Elargissement CR 361 Ancien chem. du Castellet au Vigneret	Commune		ER supprimé dans le cadre de la modification n°8	
61	Elargissement CR 362 Ancien chem. vicinal du Castellet à Bandol	Commune		ER supprimé dans le cadre de la modification n°8	
62	Elargissement CR 363 Chem. de la Salsepareille	Commune	4 m	ER conservé	32
63	Elargissement CR 366 Chem. du Jas de Magnan	Commune	4 m	Adaptation de l'ER de 6 à 4 mètres de large	33
64	Elargissement CR 371 Chemin du Gue	Commune		ER supprimé dans le cadre de la modification n°8	
65	Création sentier piéton le long du Val des Cas de part et d'autre du ruisseau du Réal Martin	Commune		ER maintenu	34
66	Élargissement et régularisation administrative rue du Dr Clément (Le Plan)	Commune		ER supprimé dans le cadre de la modification n°8	
67	Création d'un accès de désenclavement au terrain communal situé au Vallon du Plan	Commune		ER retravaillé	61
68	Terrain de la Stèle des Fusillés (Monument de la Rouvière) et chemin d'accès piétonnier	Commune		ER maintenu	35
69	Réalisation d'un chemin d'accès au charnier national de Signes	Commune	6 m	ER maintenu	36

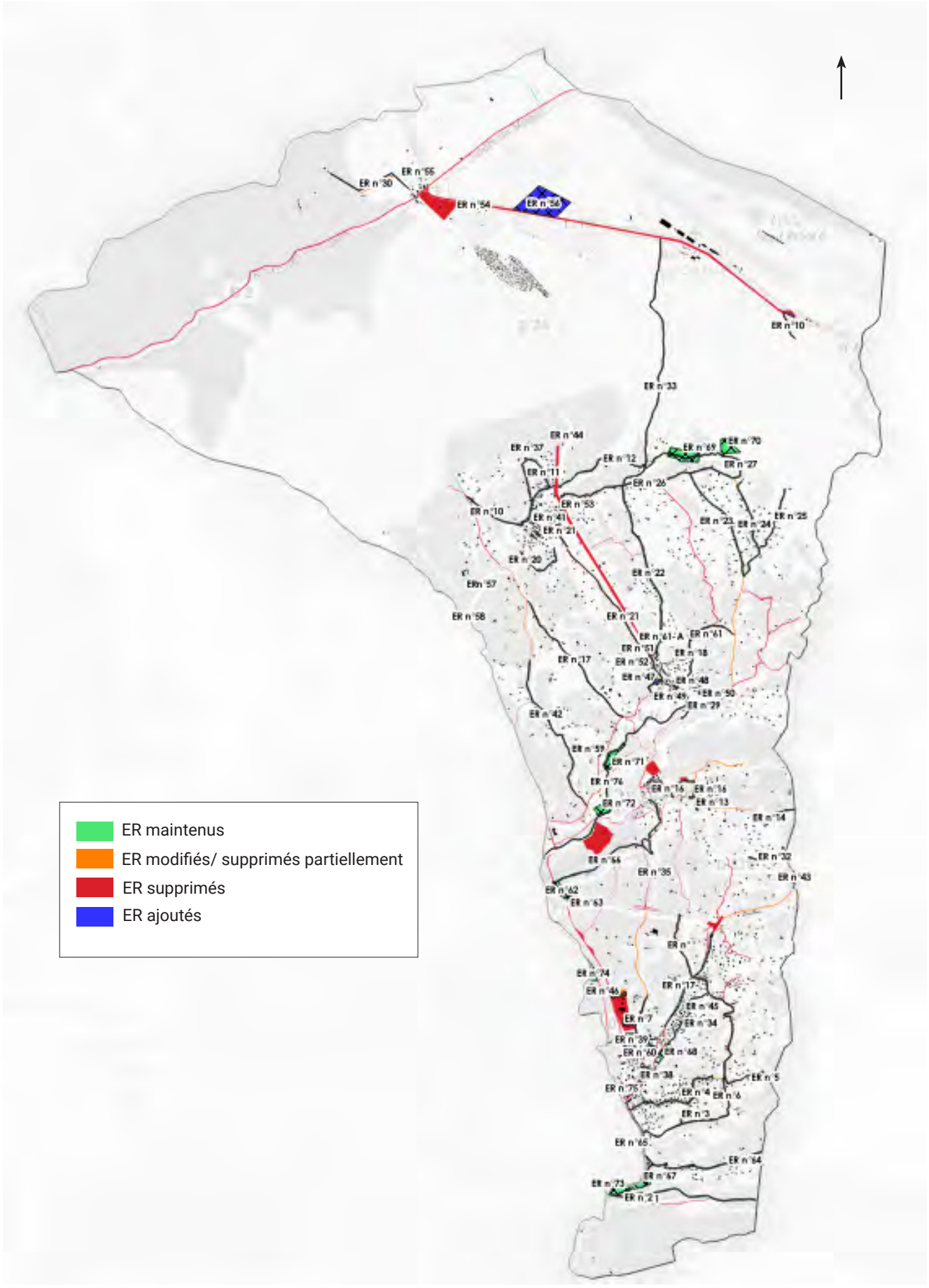
n°ER PLU actuel	Désignation	Bénéficiaire	Emprise	Évolutions prévues dans le cadre de la révision du PLU	Futur n° de l'ER
70	Création d'une voie au quartier du Cas (ancien chemin de la Gypière)	Commune	6 m	ER supprimé	
71	Voie destinée à désenclaver un terrain communal destiné à permettre l'accueil d'un bâtiment technique	Commune		ER supprimé dans le cadre de la modification n°8	
72	Extension de la STEP et chemin d'accès	CASSB		ER maintenu	67
73	Extension du cimetière de Ste Anne	Commune		ER maintenu	37
74	Création d'un passage public reliant le CD 559 B à la rue centrale du hameau du Plan	Commune		ER maintenu	38
75	Création d'un passage public au Plan du Castellet	Commune	1,5 m	ER supprimé	
76	Chemin reliant le futur groupe scolaire au chemin du cimetière	Commune	8 m	ER maintenu mais adapté - largeur réduite à 4 mètres	39
77	Chemin de désenclavement du parking des remparts	Commune		ER supprimé dans le cadre de la modification n°8	
78	Chemin d'accès au relais TDF départ de la RDN8 Le Camp	Commune		ER maintenu	40
79	Création d'une jonction piétonne à l'Aouque	Commune	1,50 m	ER maintenu mais adapté	41
80	Réserve foncière - Le Camp	Commune		ER supprimé	
81	Elargissement RD626 route du Grand Vallat	Département	7 m	ER maintenu	42
82	Elargissement RD2 Route des Garrigues	Département	12 m	ER supprimé à la demande du Département - courrier reçu dans le cadre de la révision du PLU	
83	Elargissement RDN8	Département	22 m		
84	Aménagement RD26 entre Le Camp et le Beausset	Département	12 m		
85	Elargissement et aménagement du RD87 entre les RD 26 et RD426	Département	9 m		
86	Elargissement et redressement du RD559B de la limite de la commune avec la Cadière à la limite avec la commune du Beausset	Département	12 m		
87	Chemin d'accès à la station de pompage de Ste Anne	Commune		ER maintenu	44
88	Voie d'accès à la source communale dite du Rayol	Commune		ER maintenu	45

n°ER PLU actuel	Désignation	Bénéficiaire	Emprise	Évolutions prévues dans le cadre de la révision du PLU	Futur n° de l'ER
89	Bassin de rétention sur le ruisseau du Réal Martin	CASSB		ER maintenu	68
90	Bassin de rétention Chemin de Pipette	CASSB		ER maintenu	69
91	Bassin de rétention Chemin de Pipette	CASSB		ER maintenu	70
92	Bassin de rétention Vallat de Casteou	CASSB		ER maintenu	71
93	Bassin de rétention La Pinède	CASSB		ER maintenu	72
94	Création d'un parking au Cros du Loup	Commune		ER supprimé	
95	Extension de l'esplanade - salle des fêtes- Le Plan	Commune		ER supprimé	
96	Bâtiment technique	CASSB		ER maintenu	73
97	Équipements publics	Commune		ER maintenu mais adapté	46
98	Accès réservoir du Cas	Commune		ER supprimé	
99	Equipements publics	Commune		ER supprimé dans le cadre de la modification n°8	
100	Contournement du Beausset	Département		ER maintenu (courrier du Département dans le cadre de la révision du PLU)	43
102	Bassin de rétention avec la Cadière	CASSB		ER maintenu	74
103	Parking covoiturage	Commune		ER maintenu	62
104	Giratoire RDN8/RD3 Le Camp	Département		ER supprimé	
105	Elargissement RDN8 virage de la Roche	Département		ER supprimés (courrier du Département dans le cadre de la révision du PLU)	
106	Elargissement virage RD26 (vers Le Beausset)	Département			
107		Département			
108		Département			
109	Elargissement RD66 au niveau du Chemin du Vigneret	Département			
110	Elargissement RD 82	Département			
111	Elargissement virage RD 226 les Puechs	Département			
112		Département			
113	Giratoire La Chance	ER supprimé dans le cadre de la modification n°8			
114	Elargissement Montée des Costes	Commune			
115	Elargissement Chemin de la Régie	Commune		ER supprimé	
116	Parking covoiturage	CASSB		ER conservé	63
117	Giratoire RD559B et RD82 Le Plan	Département		ER supprimés (courrier du Département dans le cadre de la révision du PLU)	

La deuxième étape a consisté à définir de nouveaux emplacements réservés permettant de traduire les orientations du PADD et la mise en œuvre de certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation. **19 emplacements réservés ont été créés.**

n° de l'ER	Désignation	Bénéficiaire	Superficie
46	Accueil d'un équipement public - confortement du pôle scolaire/ d'équipements	Commune	3 920 m²
47	Création d'une nouvelle voie et aménagement d'un parking - Le Brûlat	Commune	4 200 m²
48	Aménagement d'un parking - Chemin de la Massoque - Le Brûlat	Commune	660 m²
49	Création d'un parking en entrée Sud du hameau du Brûlat	Commune	1 535 m²
50	Aménagement de l'entrée Sud du hameau du Brûlat	Commune	1 745 m²
51	Création d'un parking à proximité de la boulangerie - Le Brûlat	Commune	685 m²
52	Aménagement d'un PAV - chemin Royal - Le Brûlat	Commune	920 m²
53	Aménagement d'un PAV et sécurisation carrefour - Ste Anne	Commune	715 m²
54	Aménagement d'un PAV - Le Camp	Commune	40 m²
55	Création d'une station d'épuration - Le Camp	Commune	1 838 m²
56	Aménagement d'une ZA communale - Le Camp	Commune	9,5 ha
57	Aménagement d'un PAV - route des Oratoires - Ste Anne	Commune	210 m²
58	Aménagement d'un PAV - route des Oratoires/ route de Ste Anne - Ste Anne	Commune	435 m²
59	Aménagement d'un PAV - route du Grand Vallat - Le Brûlat	Commune	325 m²
60	Aménagement d'un PAV - route du Grand Vallat - Le Brûlat	Commune	3 895 m²
61	Aménagement de l'aire de jeux et du parking du cimetière - Le Brûlat	Commune	715 m²
61-A			
75	Aménagement d'un parking - hameau du Plan	Commune	4 385 m²
76	Développement du réseau modes doux le long du Grand Vallat (*Bande de 3 mètres de large)*	Commune	7 580 m²

Synthèse des évolutions apportées aux Emplacements Réservés (ER)



• **Les changements de destination**

Conformément à l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme,

> *"Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :*
> *(...)*
> *2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. (...)"*

Le projet de PLU identifie un seul bâtiment comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

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

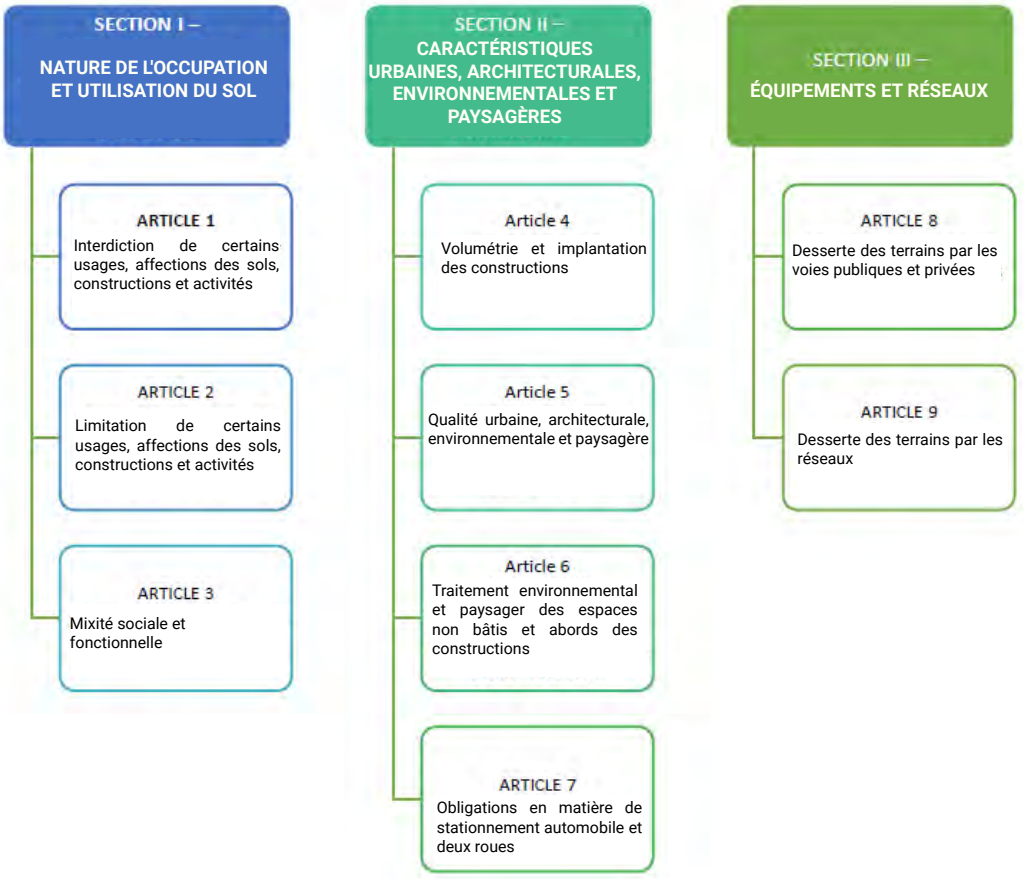
2-2. Motifs de la délimitation des règles

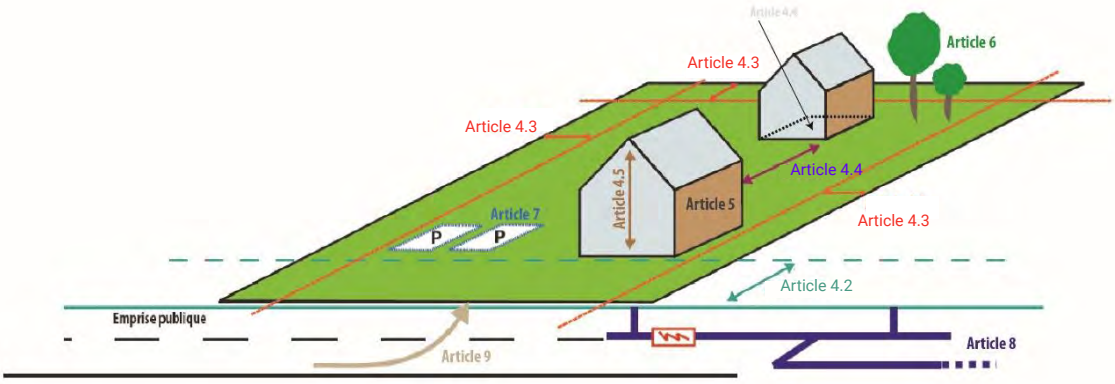
2-2-1. La prise en compte de l'évolution de la législation

Le règlement écrit prend en compte l'évolution de la législation (loi SRU, UH, Grenelle, ALUR, ELAN, Climat et Résilience...) et ses incidences sur son écriture.

Depuis l'entrée en vigueur du PLU actuel, le décret de décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU a rendu nécessaire le remaniement du règlement écrit.

Ainsi, sa décomposition se présente de la façon suivante, dans chaque zone et sous-secteur :





Au-delà d'une nouvelle structuration du règlement, la définition des destinations et sous-destinations des constructions a également évolué. Auparavant, le règlement pouvait interdire ou limiter à certaines conditions certaines destinations de constructions en fonction de 9 catégories (cf. Tableau ci-dessous).

Les évolutions réglementaires prévoient désormais 5 grandes destinations et 20 sous-destinations.

Les articles 1 et 2 des différentes zones ont été rédigés au regard de cette nouvelle classification.

Un tableau synthétique (cf. page suivante) a été réalisé afin de préciser zone par zone les destinations et sous-destinations autorisées.

AVANT	AUJOURD'HUI
1. Exploitation agricole ou forestière	**1. Exploitation agricole**
	Exploitation agricole *Exploitation forestière*
2. Habitation	**2. Habitation**
	Logement *Hébergement*
3. Hébergement hôtelier **4. Commerce** **5. Artisanat**	**3. Commerces et activités de services**
	Artisanat et commerce de détails *Restauration* *Commerce de gros* *Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* *Hôtels* *Autres hébergements hôteliers* *Cinéma*
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC)	**4. Équipements d'intérêt collectifs et services publics**
	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques *Locaux techniques et industriels des administrations publiques* *Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale* *Salle d'art et de spectacle* *Équipements sportifs* *Autres équipements recevant du public*
7. Bureaux **8. Industrie** **9. Entrepôts**	**5. Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires**
	Industrie *Entrepôt* *Bureau* *Centre de congrès et d'exposition*

Tableau récapitulatif des articles 1 et 2 de l'ensemble des zones du PLU

Destinations et sous-destinations autorisées

Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions

Destinations et sous-destinations interdites

Rappel :

- L'article 1 vise à interdire certains usages, affectations, destinations et sous-destinations
- L'article 2 vise à limiter certains usages, affectations, destinations et sous-destinations

Par principe les destinations et sous-destinations non interdites ou non soumises à conditions sont autorisées de fait.

Zones Urbanisées (U)

	UA	UAe	UB	UB*	UC	UC1	UC1*	UC2	UE	UD	UDp	
Destinations et sous-destinations												**Justifications**
1. Exploitation agricole et forestière												
Exploitation agricole												Les zones U correspondent aux secteurs à vocation de développement résidentiel, économique ou aux secteurs d'équipements. Elles n'ont pas pour vocation à permettre un développement des activités agricoles et forestières. Ces dernières sont réservées en zones A ou N La zone UC peut comporter au sein du tissu bâti des bâtiments agricoles pour lesquels une évolution est permise. L'accueil de nouvelles exploitations est toutefois interdit.
Exploitation forestière												
2. Habitation												
Logement												Les zones UA, UB et UC (et leurs sous-secteurs) correspondent aux secteurs urbanisés à vocation principale d'habitation. Les logements et hébergements sont donc autorisés sans conditions. A noter la zone UAe correspond au "jardin du oui" à vocation d'équipements. Aussi, les constructions à vocation d'habitation sont interdites. La zone UE est une zone à vocation d'équipements. Aucune habitation n'est permise. Les zones UD et UDp correspondent aux zones à vocation d'activités (secteur du Camp. Ces derniers n'ont, en principe, pas de fonction résidentielle. Toutefois pour des raisons de sécurité, certaines activités peuvent nécessiter des fonctions de gardiennage. Aussi, la sous-destination « logement » est autorisée mais est encadrée (présence permanente absolument nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations). La zone UDp correspondant au parc photovoltaïque les logements de gardiennage ne sont pas nécessaires.
Hébergement												

	UA	UAe	UB	UB*	UC	UC1	UC1*	UC2	UE	UD	UDp	
Destinations et sous-destinations												**Justifications**
3. Commerces et activités de services												
Artisanat et commerce de détails												Les zones UA,UB et UC correspondent aux principales enveloppes bâties du Castellet. Elles sont marquées principalement par une vocation résidentielle mais recouvrent également une certaine mixité fonctionnelle (habitat/ équipements/commerces). Aussi, le règlement autorise cette mixité en fonction de la typologie du tissu. Ainsi, - le village perché (UA) - tissu à vocation touristique - permet une mixité fonctionnelle développée en autorisant les commerces et activités de service. - les coeurs de hameaux (UB) permettant également une mixité fonctionnelle tout en encadrant la surface de plancher des constructions à vocation d'artisanat et commerces de détails (300 m²). Le commerce de gros est toutefois interdit (non adapté à l'armature des coeurs de hameaux) ainsi que les cinémas. - le tissu pavillonnaire/résidentiel (UC et sous-sectuers) autorise une mixité fonctionnelle plus limitée. Il s'agit de répondre aux besoins des artisans/commerçants souhaitant développer leurs activités sur leurs lieux d'habitation. L'artisanat et le commerce de détails ainsi que les activités de services sont autorisés sous réserve d'être compatible avec le caractère résidentiel et sous réserve de ne pas excéder 300 m² de surface de plancher. Les activités hôtelières ou de restauration ne sont pas permises dans ce tissu. Il s'agit de privilégier ce type d'activités au sein des centralités des hameaux (UB). La zone UE n'a pas vocation à accueillir ces destinations et sous-destinations ; de même que la zone UDp dédiée spécifiquement au parc photovoltaïque. Enfin, la zone UD - à vocation d'activités - autorise les activités en lien avec le tissu existant. Aussi, l'artisanat et le commerce de détails n'est pas autorisé. Il s'agit de privilégier ce type d'activités au sein des hameaux via la mixité fonctionnelle. Les activités de restauration ou d'hébergements touristiques déjà présentes sont maintenues. L'activité de services est également permise.
Restauration												
Commerce de gros												
Activités de services												
Hôtels												
Autres hébergements touristique												
Cinéma												

	UA	UAe	UB	UB*	UC	UC1	UC1*	UC2	UE	UD	UDp	
Destinations et sous-destinations												**Justifications**
4. Equipements d'intérêt collectif et services publics												
Bureaux et locaux accueillannt du public												Les zones UA, UB et UC ont vocation à répondre au développement résidentiel. Elles doivent donc être en capacité de permettre l'implantation d'équipements d'intérêt collectif en lien avec la vocation résidentielle. La zone UE est spécifiquement destinée à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Les zones UD et UDp sont destinées au développement économique. Elles n'ont pas vocation à répondre aux besoins en équipements. Seuls les locaux techniques et industriels sont autorisés ; sous-destination permettant notamment le développement du parc photovoltaïque
Locaux techniques et industriels												
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale												
Salle d'art et de spectacle												
Equipements sportifs												
Autres équipements												
5. Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires												
Industrie												Par principe la sous-destination "centre de congrès et d'exposition" est interdite dans l'ensemble du territoire ; cette sous-destination ne correspondant pas à l'armature territoriale. Les entrepôts sont autorisés s'ils sont liés à une activité existante sauf en zone UC2 (Terra Uva) et zones UE (équipements) et UDp (parc photovoltaïque) où ils n'ont pas de raison d'être implantés. Les bureaux - activité compatible avec la vocation résidentielle des zones - sont autorisés sans conditions. Ils sont uniquement interdits en zone UE et UDp ; zones spécifiques liés aux équipements ou parc photovoltaïque n'ayant pas pour but de permettre le développement d'autres constructions que la vocation première de la zone.
Entrepôt												
Bureau												
Centre de congrès et d'exposition												

Zones A Urbaniser (AU)

	1AUB	1AUC	2AU	2AUD	
Destinations et sous-destinations					**Justifications**
1. Exploitation agricole et forestière					
Exploitation agricole					Les zones 1AUB et 1AUC ont pour but de répondre au développement résidentiel de la commune. A l'instar des zones UA, UB et UC, l'accueil d'activités agricoles ou forestières est proscrit.
Exploitation forestière					
2. Habitation					
Logement					Les zones 1AUB et 1AUC ont pour but de répondre au développement résidentiel de la commune, la destination "habitation" est donc autorisée sans conditions *(à noter toutefois que les constructions doivent être compatibles avec les principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation).* Les 2AU ne sont pas directement constructibles. Aussi, aucune destination et sous-destination n'est permise à court et moyen terme. Ces zones devront faire l'objet d'une procédure d'évolution du PLU (modification ou révision) pour être ouverte à l'urbanisation.
Hébergement					
3. Commerces et activités de services					
Artisanat et commerce de détails					La zone 1AUB correspond au secteur de développement destiné à recréer ou poursuivre les cœurs de hameaux. Les mêmes destinations et sous-destinations qu'en zone UB sont donc autorisées. Une condition est toutefois fixée : celle de respecter les principes définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). L'artisanat et le commerce de détails est autorisé sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 300 m². La zone 1AUC correspond quant à elle aux secteurs de développement résidentiel situés en continuité des zones UC. Leur mixité fonctionnelle est donc limitée, tout comme la zone UC. L'artisanat et le commerce de détails est autorisé sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 300 m². Les 2AU ne sont pas directement constructibles. Aussi, aucune destination et sous-destination n'est permise à court et moyen terme. Ces zones devront faire l'objet d'une procédure d'évolution du PLU (modification ou révision) pour être ouverte à l'urbanisation.
Restauration					
Commerce de gros					
Activités de services					
Hôtels					
Autres hébergements touristique					
Cinéma					

	1AUB	1AUC	2AU	2AUD	
Destinations et sous-destinations					**Justifications**
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics					
Bureaux et locaux accueillannt du public					Tout comme les zones UB et UC, les zones 1AU ont vocation à répondre au développement résidentiel. Elles doivent donc être en capacité de permettre l'implantation d'équipements d'intérêt collectif en lien avec la vocation résidentielle. Les 2AU ne sont pas directement constructibles. Aussi, aucune destination et sous-destination n'est permise à court et moyen terme. Ces zones devront faire l'objet d'une procédure d'évolution du PLU (modification ou révision) pour être ouverte à l'urbanisation.
Locaux techniques et industriels					
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale					
Salle d'art et de spectacle					
Équipements sportifs					
Autres équipements					
5. Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires					
Industrie					Les zones 1AUB et 1AUC répondent à un objectif de mixité fonctionnelle. Aussi, les activités de type "industrie", "entrepôt" et "bureau" sont autorisées sous réserve d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone et sous réserve que la surface de plancher (pour l'industrie) n'excède pas 300 m². Les 2AU ne sont pas directement constructibles. Aussi, aucune destination et sous-destination n'est permise à court et moyen terme. Ces zones devront faire l'objet d'une procédure d'évolution du PLU (modification ou révision) pour être ouverte à l'urbanisation.
Entrepôt					
Bureau					
Centre de congrès et d'exposition					

Zones Agricoles et Naturelles

	A	AP	AS	AS*	Aj	At	N	Nco	Na1 Na2	NL	Nc	Neu	Nh	
Destinations et sous-destinations														**Justifications**
1. Exploitation agricole et forestière														
Exploitation agricole														Les zones agricoles correspondent aux espaces exploités de la commune. Toutefois afin de tenir compte des enjeux paysagers et environnementaux, les espaces agricoles ont fait l'objet d'une classification en trois catégories : A, AP et AS (cf. justification des zones). Aussi, les constructions agricoles sont autorisées librement en zone A et sous conditions en zones AP et AS*. En zone AS, secteurs à enjeux paysagers forts, toutes nouvelles constructions y compris agricole sont interdites. Les zones secteurs Aj et At ayant pour but de valoriser le paysage et les espaces agricoles (circuits courts, jardins partagés....), les constructions à vocation agricole sont autorisées. Les zones naturelles (N et Nco) correspondent aux principaux boisements de la commune. La zone Nco revêt des enjeux environnementaux (corridors écologiques ; réservoirs de biodiversité ; enjeux paysagers forts....) - aussi aucune nouvelle construction n'est permise dans cette zone. Les sous-secteurs de la zone N correspondent à des activités spécifiques ne relevant pas des exploitations forestières.
Exploitation forestière														
2. Habitation														
Logement														Les zones naturelles et agricoles n'ont pas vocation à répondre au développement résidentiel. Toutefois ces zones recouvrent de l'habitat existant diffus/ mité pour lequel une évolution modérée est permise (extension et annexes). Ces évolutions sont permises dans l'ensemble de la zone A, AP, AS et AS* ainsi qu'en zone N. La zone A autorise également les nouvelles habitations exclusivement dédiés aux exploitations agricoles et sous certaines conditions strictes. Le sous-secteur At est un STECAL autorisant quelques unités d'hébergement en lien avec le projet de slow tourisme. La zone Nh bien que correspondant aux PRL - zone comprenant de nombreuses résidences principales - est juridiquement considéré comme un PRL - aussi les habitations ne sont pas permises.
Hébergement														

	A	AP	AS	AS*	Aj	At	N	Nco	Na1 Na2	NL	Nc	Neu	Nh	
Destinations et sous-destinations														**Justifications**
3. Commerces et activités de services														
Artisanat et commerce de détails														Les zones A, AP et AS n'ont pas vocation à accueillir des commerces et activités de services ; seules les activités liées aux exploitations agricoles (et donc relevant de la sous-destination principale "exploitation agricole") sont permises. Le sous-secteur Aj a vocation a accueillir des activités de jardinage/maraîchage uniquement. La zone At, correspondant à un STECAL destiné à développer le slow tourisme - les activités de service et les hébergements touristique sont permis mais de manière encadrée (emprise au sol, hauteur...etc.) A l'instar des zones A, AP et AS, les zones N et Nco n'ont pas vocation à accueillir des commerces et activités de services. Parmi les sous-secteurs identifiés, seules les zones Nc (camping) et Nh (PRL) sont autorisées à accueillir des hébergements touristiques ainsi que les activités annexes liées à leur fonction de camping ou PRL.
Restauration														
Commerce de gros														
Activités de services														
Hôtels														
Autres hébergements touristique														
Cinéma														

4. Équipements d'intérêt collectif et services publics													
Bureaux et locaux accueillant du public													Les zones A et N n'ont pas vocation à accueillir des équipements publics participant à la vie de la commune. Ces derniers pourront se réaliser au sein des zones U et notamment en continuité du pôle d'équipements et de loisirs existants situés en zones UA ou UB. Seuls les locaux techniques et industriels (transformateurs ; pylones...) sont autorisés en zone A et N ainsi que dans l'ensemble des sous-secteurs (station d'épuration notamment en zone Neu). La zone NL étant à vocation de loisirs, les équipements sportifs ou liés aux activités de pleine nature sont autorisées (acrobranche ; golf...)
Locaux techniques et industriels													
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale													
Salle d'art et de spectacle													
Equipements sportifs													
Autres équipements													

	A	AP	AS	AS*	Aj	At	N	Nco	Na1 Na2	NL	Nc	Neu	Nh	
Destinations et sous-destinations														**Justifications**
5. Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires														
Industrie														Les zones A et N n'ont pas vocation à développer les activités économiques. La destination « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » n'est donc pas autorisée. De même, les sous-secteurs des zones A et N ont des vocations bien précises et ne concernent pas le développement économique des secteurs secondaires ou tertiaires.
Entrepôt														
Bureau														
Centre de congrès et d'exposition														

2-2-2. Justification de la définition des règles

- **Règles communes à l'ensemble des zones**

Article 3 : mixité sociale et fonctionnelle

Il s'agit d'un nouvel article mis en place suite aux évolutions du Code de l'Urbanisme. Ce dernier a pour but de permettre aux communes d'atteindre les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, de bon équilibre entre le logement, le commerce, les services et l'emploi. Il s'agit de lutter contre les zones mono-fonctionnelles.

Mixité sociale :

Cet article permet de définir des obligations en matière de production de logements sociaux, en lien avec les exigences réglementaires SRU.
Afin de répondre à ces exigences, l'article 3 comprend deux types de règles :

- *Des règles liées aux servitudes de mixité sociale* :

Le règlement graphique délimite des servitudes de mixité sociale en application de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme *(se reporter à la justification du règlement graphique)*. Aussi, l'article 3 précise pour chaque secteur concerné par cette servitude, le pourcentage de logements sociaux attendus.
Il s'agit de répondre aux exigences réglementaires auxquelles est soumise la commune du Castellet (atteindre 25% de logements sociaux).

- *Des règles générales imposant la production de logements sociaux à partir d'un seuil prédéfini* :

Au-delà des secteurs de servitudes de mixité sociale, le règlement fixe une règle "générique" destinée à imposer la production de logements sociaux pour toute opération prévoyant la création de 5 logements ou plus. Il s'agit de répartir l'offre de production de logements sociaux sur l'ensemble des programmes immobiliers de la commune et veiller à une répartition équilibrée de la production des logements sociaux au sein des différents hameaux.
Le seuil a été fixé à 5 logements ou 375 m² de surface de plancher au regard de l'analyse des permis de construire de ces dernières années mais également des règles applicables sur les communes voisines.
Une distinction a également été apportée entre les petites opérations (entre 5 et 8 logements) et les plus grandes opérations (plus de 9 logements) afin de définir un pourcentage "acceptable" et permettant une viabilité économique des opérations.

Mixité fonctionnelle :

Au-delà des exigences en matière de production de logements sociaux, cet article permet de définir des prescriptions en matière de mixité fonctionnelle. Il permet notamment d'assurer une protection des rez-de-chaussée commerciaux existants identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme.
Ainsi, l'article 3 précise que les changements de destination des linéaires commerciaux repérés au règlement graphique vers une autre sous-destination que "commerces et activités de services" est interdit.

Article 4-1 : volumétrie des constructions

Cet article vise à rappeler que les projets doivent s'adapter au terrain naturel et à l'environnement existant et non l'inverse. Ainsi, les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés au projet et sous réserves ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux pluviales.

Il s'agit notamment de prendre les secteurs de ruissellement et de mouvements terrains présents sur le territoire communal.

Article 5-2: performances énergétiques et environnementales des constructions

Il s'agit d'un nouvel article permettant de répondre à l'axe 3 du PADD " concevoir un développement respectueux de l'Environnement" et notamment à l'orientation n°3 : "gérer durablement les ressources et maîtriser les énergies".
Ce dernier fixe des préconisations afin d'encourager le développement des énergies renouvelables et développer les principes bioclimatiques dans les projets d'aménagement.

Il est ainsi recommandé de :
- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables; - Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,… et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Article 7 : obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

Les dispositions de l'article 7 ont pour but d'intégrer dans tous les projets de construction, la réalisation des places de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de la construction. Il s'agit notamment d'éviter l'encombrement des voies publiques.

Les ratios actuels selon les destinations et sous-destinations ont été maintenus. Ainsi, il est exigé :
- 2 places par logements et la réalisation de parkings visiteurs dès lors que l'opération comprend plus de 5 logements.
- 1 place pour 40 m² de surface de plancher (le règlement actuel parlait de " SHON : surface hors oeuvre nette"
- terme aujourd'hui caduc) pour les constructions à vocation d'artisanat et commerce de détails ; activités de service ; industrie et bureau.

Les constructions à vocation d'hébergement (exemple : EPHAD) ne font pas l'objet de règles à la différence du PLU actuel (il était exigé 1 place pour 140 m² de SHON). L'objectif est d'introduire une souplesse dans la réalisation de ces projets spécifiques et d'encourager une mutualisation des places de stationnement lorsque cela est possible.
Il en est de même pour les équipements d'intérêt général pour lesquels aucun ratio n'est défini.

Un nouveau ratio a été défini pour les constructions à vocation de restauration et hébergement hôtelier : il est désormais exigé 1 place pour 20 m² de surface de restaurant et 1 place par chambre.
A noter que cette règle tout comme les précédentes ne sont pas valables pour la zone UA correspondant au village perché. En effet, ce dernier compte-tenu de sa configuration bâtie ne permet pas d'atteindre cette règle. Le stationnement est géré via les parkings existants à l'extérieur du village médiéval.

Au-delà des règles en matière de stationnement automobile, cet article introduit également des exigences en matière de stationnements vélos. Il s'agit de répondre aux exigences réglementaires qui imposent de fixer des obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux.
Ainsi, le nouveau règlement fixe les règles suivantes :
- *Pour les logements* : Pour toute opération visant à créer plus de 375 m² de surface de plancher ou l'accueil de 5 logements ou plus, il est exigé la création d'un local de plain-pied ou une zone de stationnement extérieur pour les deux roues.

Le ratio de 5 logements a été choisi en cohérence avec le seuil défini pour les parkings visiteurs.

- *Pour les constructions à vocation d'artisanat et commerce de détails, activités de service, industrie et bureau* : il est exigé l'implantation d'arceaux extérieurs pour le stationnement des deux roues ou la création d'un local de plain-pied.

Le règlement rappelle également :
- Les modalités de réalisation de la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables définies par le Code de la Construction ;
- Les règles en matière de stationnement PMR (Personnes à Mobilité Réduite) ;
- Les obligations en cas de non réalisation du stationnement des véhicules motorisés sur le terrain d'assiette.

Article 8 : desserte des terrains par les voies publiques privées

Ces dispositions ont pour but de sécuriser les déplacements. Il s'agit notamment de privilégier la création d'accès sur les voies présentant le moins de circulation ou le moins de gêne ou de risque possible. Il s'agit également de rappeler que les voies doivent présenter une largeur permettant l'accès des véhicules de services (ordures ménagères notamment) et de secours.

Afin de veiller à l'insertion des nouvelles constructions dans le tissu existant, les voies en impasse sont à éviter. L'objectif est de créer du lien architectural et paysager entre les différents quartiers. Ces dernières sont toutefois admises en cas d'impossibilité de raccordement. Elles doivent, dans ce cas, comprendre une aire de retournement. Il peut également être exigé une connexion piétonne à défaut d'une connexion automobile.

Article 9 : desserte des terrains par les réseaux

L'article 9 vise à définir les modalités de raccordement d'une parcelle aux différents réseaux.

- En matière d'eau potable : le règlement vise à rappeler les obligations réglementaires à savoir le raccordement au réseau public.

- En matière d'eaux usées : tout comme pour le réseau d'eau potable, le règlement vise à rappeler les obligations réglementaires. Il est ainsi rappelé qu'un raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, conformément au zonage d'assainissement. Un point est également fait sur les dispositifs d'assainissement autonome. Il s'agit de s'inscrire dans un développement durable du territoire en préservant les milieux naturels.

- En matière d'eaux pluviales : le règlement invite à une gestion des eaux pluviales à la parcelle. Il vise également à limiter l'imperméabilisation des sols.
L'article fixe un ratio de rétention de 100 litres/m² imperméabilisés. Il s'agit de prescriptions communiquées par la Communauté d'Agglomération Sud Sainte Baume et issues des prescriptions départementales en termes de gestion des eaux pluviales.
Il est également exigé :
- une vidange par infiltration de l'ouvrage en moins de 48 heures, sur la base de la fourniture de tests de perméabilité des sols. A défaut, une vidange maximale à hauteur de 5 l/s est autorisée dans le réseau public, s'il existe.
En cas de sous-sol, il est demandé l'aménagement d'un système de collecte et de vidange en point bas afin de ne pas engendrer des problèmes d'inondabilité du projet.

- Autres réseaux : le règlement rappelle que l'ensemble des réseaux secs doit être réalisé, de préférence, de manière souterraine. Afin d'anticiper l'arrivée de la fibre optique, le règlement impose, pour toute nouvelle construction, la pose de fourreaux.

- Collecte des déchets : il est rappelé que les projets doivent respecter les règles prévues par la Communauté d'Agglomération Sud Sainte Baume - compétente en la matière. Chaque fois que possible, les déchets devront être apportés aux points d'apport volontaire mis à disposition.

• **Règles spécifiques aux zones à vocation d'habitat**

Pour répondre aux orientations du PADD, les évolutions souhaitées dans ces zones doivent permettre en priorité de :

- Protéger et valoriser le cadre de vie villageois en conservant l'esprit et l'ambiance du cœur de village et des hameaux
- Protéger et mettre en valeur les éléments structurants du patrimoine paysager et notamment les restanques en pierres sèches ; les alignements et arbres remarquables
- Poursuivre un développement modéré en favorisant une densification structurée des enveloppes urbaines.
- Poursuivre l'accueil de logements locatifs sociaux en poursuivant la politique de mixité sociale engagée par la commune

Afin de répondre à ces objectifs, trois types de zones à vocation d'habitat ont été délimitées : UA, UB et UC comprenant elles-mêmes des sous-secteurs répondant à des exigences particulières.

Ces trois grandes zones font l'objet de règles d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives, mais également des règles de hauteur ou d'emprise au sol différenciées afin de tenir compte de la spécificité des tissus bâtis existants (village médiéval, cœurs de hameaux ; tissu résidentiel en extension des coeurs de hameaux).
Le tableau ci-dessous synthétise les principales règles définies par zones à vocation d'habitat.

Articles	Zone UA	Zone UB	Zone UC
4.2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	**- A l'alignement** *Dérogations possibles :* *- Pour des raisons d'harmonie d'ensemble (tenir compte des constructions existantes alentours)* *- Pour les extensions et surélévations de bâtiments existants implantés différement de la règle générale* *- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics*	- **Soit à l'alignement** **- Soit dans le prolongement du nu des façades existantes ;** **- Soit à l'alignement des emprises publiques pour les aires de stationnement et circulation piétonne** Les piscines doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres. *+ Dérogations similaires à zone UA auxquelles est ajouté "pour des raisons de sécurité (accès à la voie)"*	- Recul obligatoire de 5 mètres minimum vis à vis des voies *(sauf autoroute : 100 mètres)* Les piscines doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres. Les terrasses et deck doivent être implantées avec un recul minimum de 2 mètres. *+ Dérogations pour la reconstruction ou restauration de constructions existantes ne suivant pas les règles générales et pour les équipements d'intérêt collectif et services publics* **Cas particulier : zone UC1* : implantation libre**

Les règles définies à l'article 4.2. correspondent à la composition du tissu actuel *(cf. extrait cadastral ci-joint)*.

Afin d'illustrer les règles, des schémas illustratifs ont été élaborés.

Des règles d'implantation spécifiques ont été délimitées pour la zone UC1*. Cette dernière correspond à une parcelle communale située à côté de la salle des fêtes du hameau de Sainte-Anne. Présentant une surface réduite et une configuration peu optimale, il s'agit de permettre une optimisation de la parcelle et permettre l'accueil d'un programme 100% social.

Articles	Zone UA	Zone UB	Zone UC
4.3. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	**- implantation obligatoire sur une des limites séparatives qui about à la rue** - **effet rue à rechercher** *Dérogations possibles :* *- Pour des raisons d'harmonie d'ensemble (tenir compte des constructions existantes alentours)* *- Pour les extensions et surélévations de bâtiments existants implantés différement de la règle générale* *- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics*	**- implantation obligatoire sur une des limites séparatives qui about à la rue** **si non implantation en limite, recul obligatoire de 3 mètres minimum** Définition de règles d'implantation pour les annexes : - piscine : implantation avec recul de 3 minimum (à partir de l'aplomb du bassin) - autres annexes : implantation en limites autorisée selon conditions de hauteur et de longueur de la façade.	- **Recul obligatoire de 4 mètres minimum** Cas particuliers : **construction en limites autorisée dans certains cas** : - Lorsqu'il s'agit d'édifier simultanément des bâtiments jointifs ou mitoyens de hauteur et de caractère sensiblement identiques - Pour les annexes selon conditions de hauteur et de longueur de la façade *(idem zone UB)* - Lorsqu'il s'agit de s'adosser sur une construction existante déjà implantée en limite Les piscines doivent s'implanter avec un recul de 3 m minimum et les terrasses et deck avec un recul de 2 m minimum.

A l'instar de l'article 4.2, les règles d'implantations correspondent aux caractéristiques du tissu bâti existant. Les règles de la zone UC permettant des implantations en mitoyenneté afin de répondre aux objectifs de densification et notamment la réalisation d'habitat intermédiaire/groupé (maisons jumelées).

Articles	Zone UA	Zone UB	Zone UC
4.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	*Non réglementé*	*Non réglementé*	*Non réglementé*
4.5. Emprise au sol des constructions	*Non réglementé*	**Non réglementé sauf pour :** **- les locaux techniques de piscines et abris de jardin** en construction non traditionnelle (5 m² chacun) - les autres annexes : 20 m²	**Emprise au sol limitée à 30%** + règles concernant les locaux techniques et abris de jardins et autres annexes identiques à la zone UB **Cas particulier : zone UC1* : non réglementée**

Afin de répondre aux objectifs de densification, l'emprise au sol n'est pas réglementée en zones UA et UB. Elle n'est également pas réglementée en zone UC1* afin de permettre une optimisation de la parcelle.
A noter que si l'emprise au sol n'est pas réglementée, les règles d'implantation vis à vis des voies et limites

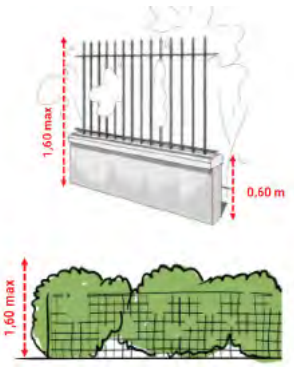
séparatives ou encore les règles de hauteur permettent d'encadrer les possibilités de construction.

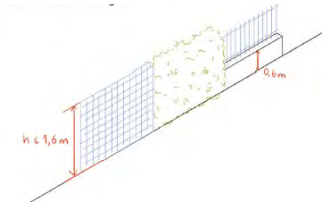
L'emprise au sol est réglementée uniquement en zone UC. Il s'agit d'assurer un équilibre entre densification et préservation d'espaces de respiration. Il s'agit également de prendre en compte le gabarit des voies, les zones résidentielles et pavillonnaires étant souvent desservies par des voies étroites ne permettant pas une densification trop importante.

Articles	Zone UA	Zone UB	Zone UC
4.6. Hauteur des constructions	**9 mètres ou R+2**	**9 mètres ou R+2** **<u>Cas particulier</u> : zone UB*** **Hauteur = R+1 ou 7 mètres** *Dérogations possibles :* *- Pour la restauration et reconstruction de bâtiment existant présentant une hauteur supérieure à la règle générale* *- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics*	**7 mètres ou R+1** **<u>Cas particuliers</u> :** **- UC1 et UC1* : 9 mètres ou R+2** **- UC2 : 12 mètres** *Dérogations possibles => identiques à zone UB + au sein des lotissements antérieurs à la date d'approbation du PLU.*

Les règles de hauteur ont été définies en tenant compte du tissu bâti existant *(cf. photographies ci-jointes)*.
Des règles spécifiques ont été définies :
- pour la zone UB* : il s'agit d'un secteur situé en entrée Sud du hameau du Brûlat. Ce dernier doit permettre l'implantation d'une opération d'habitat de type maisons de ville permettant de marquer l'entrée du hameau tout en évitant "l'effet couloir" et "massif". Aussi, la hauteur a été volontairement abaissée à R+1.
- pour la zone UC1 : cette dernière correspond au tissu bâti situé dans le prolongement du coeur de hameau du Plan. Elle est marquée par de l'habitat collectif ou des opérations denses (Terra Uva Esst).
Elle constitue un espace de transition entre le cœur de hameau, la partie dense de Terra Uva (Ouest) et le tissu résidentiel.
- pour la zone UC2 : cette dernière correspond à l'opération Terra Uva Ouest marquée par de l'habitat collectif haut.
- pour la zone UC1* : à l'instar des règles spécifiques d'implantation par rapport aux voies et limites, il s'agit de permettre une optimisation de cette petite parcelle.

Articles	Zone UA	Zone UB	Zone UC
6.1. Clôtures	Les clôtures ne peuvent être admises dans le village médiéval que lorsqu'elles s'harmonisent avec l'architecture des bâtiments existants. Elles ne doivent pas dénaturer le caractère du site.	Effet rue à rechercher <u>Clôture sur voies</u> : - mur bahut (0,60) + grilles, grillages ou dispositifs ajourés <u>Clôture sur limites</u> : - haies vives - grillage avec ou sans mur bahut Hauteur des clôtures = 1,60 m Recul obligatoire des clôtures vis à vis des ruisseaux classés (arrêté préfectoral de 1960)	





6.3. Aspect quantitatif du traitement des espaces libres	*Non réglementé*	*Non réglementé*	30 % de la surface du terrain devra être traitée en espace libre non imperméabilisé et planté. Pour toute opération de construction comportant 10 logements ou plus, 10% au moins de la superficie du terrain (comptés dans l'ensemble des espaces verts) doivent être traités en espaces verts communs, le plus généralement d'un seul tenant. Plantation obligatoire de 2 arbres dont un de haute tige par 100 m² d'espace vert

Afin de préserver des espaces de respiration au sein du tissu pavillonnaire mais également afin de prendre en compte l'étude de ruissellement et limiter l'imperméabilisation, il est exigé le maintien d'un pourcentage d'espaces verts au sein de la zone UC.

Les règles applicables aux zones A Urbaniser à vocation d'habitat (1AUB et 1AUC) ont été définies sur le modèle des zones UB et UC ; la zone 1AUB ayant pour but de recréer des coeurs de hameaux et les zones 1AUC étant destinée à constituer un prolongement des zones UC tout en répondant aux objectifs de densification du tissu bâti et de diversification des formes urbaines.

A l'instar de la zone UC, des obligations en matière de maintien d'espaces verts ont été définis y compris en zone 1AUB. Il s'agit de promouvoir un équilibre entre densification et maintien d'espaces de respiration.

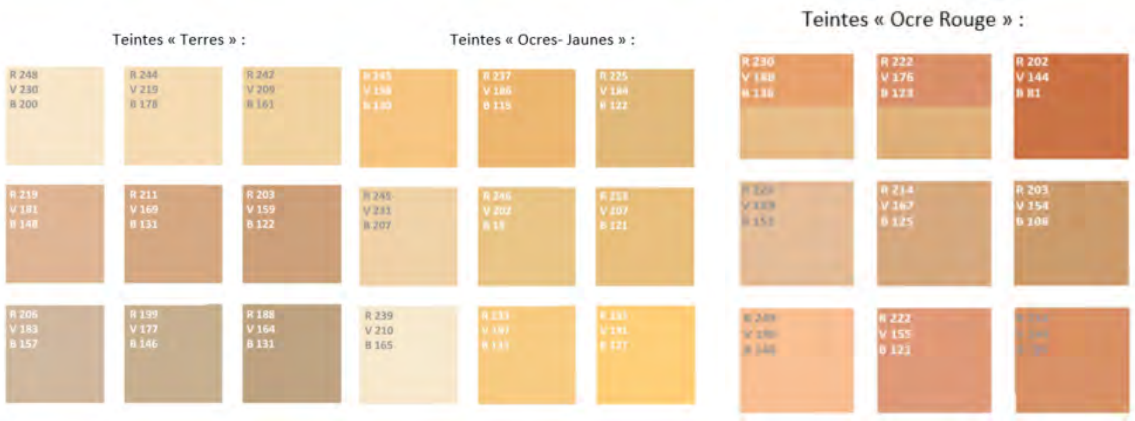
Article 5.1 : aspect extérieur des constructions

Correspondant à l'ancien article 11 du règlement actuel, il réglemente l'aspect extérieur des constructions et vise à promouvoir une bonne insertion des constructions dans le tissu bâti et paysager. Des règles communes sont établies :

Concernant les façades/ les couleurs

Le règlement vise à interdire les aménagements susceptibles de dégrader le cadre bâti ou d'autoriser des styles étrangers à la région. Ainsi, l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus, sauf en cas de pierres apparentes sont interdits ; de même pour les matériaux de revêtement réfléchissants et l'emploi de couleurs criardes ou discordantes.

Afin de prendre en compte les caractéristiques du tissu bâti, un travail a été réalisé avec l'aide du CAUE afin de définir une palette chromatique.
Une annexe spécifique a été établie au règlement écrit.



Des prescriptions spécifiques ont été définies en zone UA correspondant au village médiéval. Elles sont issues du règlement actuel.

Concernant les toitures

A l'instar des façades, des pentes de toit, couleurs de tuile ont été définies selon les caractéristiques des zones UA, UB et UC.

Les toitures terrasses sont autorisées uniquement en zones UB et UC. Elles sont toutefois limitées à 20% de l'emprise au sol projetée du bâtiment. Il s'agit d'introduire les nouveaux principes de constructions et les exigences environnementales (ex : toitures végétalisées) tout en veillant à respecter les caractéristiques historiques des tissus bâtis.

• **Règles spécifiques aux zones à vocation d'activités**

Une seule zone à vocation d'activités est délimitée sur le plan graphique : la zone UD. Elle correspond aux activités présentes sur le plateau du Camp (circuit automobile, aérodrome, complexe hôteliers....).

Les règles d'implantation vis-à-vis à des voies et emprises publiques et des limites séparatives ou encore les règles d'emprise au sol et de hauteur sont identiques au règlement du PLU actuel. Aucune modification n'a été apportée.

Seule la règle concernant les clôtures a été modifiée et assouplie. L'aspect des clôtures n'est plus réglementé, de même que la hauteur. Il est notamment précisé que des hauteurs particulières peuvent être autorisées pour permettre un traitement acoustique anti-bruit des segments de murs orientés vers des zones habitées.

• **Règles spécifiques aux zones à vocation d'équipements**

Les principaux équipements de la commune sont classés en zone U "équipement" (UE) - *se reporter à la justification de la délimitation des zones.*

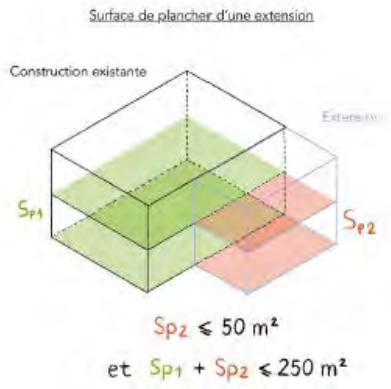
Répondant à un intérêt général et faisant souvent l'objet de concours de maîtrise d'œuvre, le règlement de cette zone se veut souple afin de permettre la réalisation de ces projets spécifiques. Aussi, l'implantation des constructions est laissée libre vis à vis des voies et limites séparatives (sauf contraintes réglementaires spécifiques vis à vis des autoroutes ou voies à grande circulation).
La hauteur n'est également pas réglementée.

• **Règles spécifiques aux zones agricoles et naturelles**

Principales évolutions apportées concernant les possibilités d'évolutions des habitations existantes :

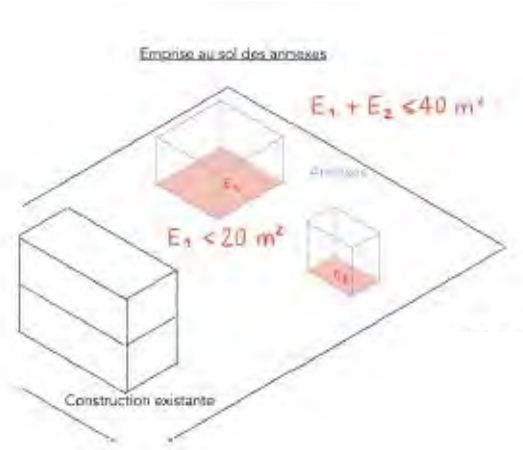
Une des évolutions majeures apportées au règlement écrit concerne les possibilités d'évolutions des habitations situées en zones agricoles et naturelles.
Jusqu'à présent une extension des habitations existantes était permise uniquement dans la zone naturelle (N). L'extension permise était de 40 m² de surface de plancher maximum sous conditions que la surface de plancher totale (existant + extension) ne dépasse pas 250 m².

Désormais les possibilités d'évolutions d'habitations existantes sont autorisées dans les zones agricoles (A, AP, AS et AS) et naturelle (N) aux conditions suivantes :
- être inférieure ou égale à 50 m² de surface de plancher ;
- que la construction existante ait une existante légale et une sur 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.



L'extension est également soumise au fait qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Sont également autorisées les annexes aux conditions 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.

L'objectif est de prendre en compte le caractère mité du tissu bâti et d'apporter une souplesse aux habitations existantes, plusieurs secteurs ayant fait l'objet d'un déclassement de la zone U/AU vers les zones A ou N *(cf. évolutions apportées au règlement graphique).*

Principales évolutions apportées concernant les gabarits, hauteurs et possibilités d'implantation des constructions :

Les principales évolutions concernent :

- l'implantation par rapport aux voies : Une réduction des recul d'implantations par rapport aux routes départementales a été apportée au sein des zones A et N. Désormais, un recul de 5 mètres minimum est exigé. Ces règles ont été définies en concertation avec les services départementaux.

- l'implantation par rapport aux limites séparatives : jusqu'alors non réglementé, les constructions autorisées en zones N (et sous-secteurs) doivent désormais respecter un recul minimum de 4 mètres.
Les règles édictées en zones U/AU concernant les piscines et annexes sont étendues aux zones agricoles et naturelles.

A noter que le recul de 10 mètres actuellement exigé en zone agricole est maintenu. De même, les règles propres aux Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) ont été reprises.

- l'emprise au sol : cette dernière n'est pas réglementée à l'exception des possibilités d'évolution des habitations existantes *(cf. Justification précédente)* et des sous-secteurs ou STECAL des zones A et N.
La zone agricole "paysagère" (AP) ne fait plus l'objet d'une règle de Coefficient d'Emprise au Sol (CES). Toutefois, la règle relative à la longueur maximale des nouveaux bâtiments (30 mètres maximum) est maintenue dans un objectif de protection des cônes de vue et d'insertion paysagère.

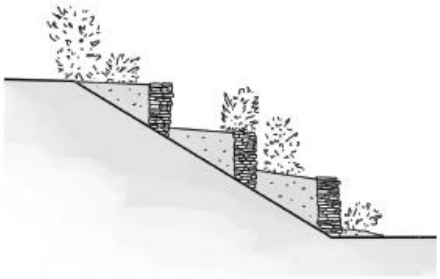
- la hauteur des constructions : une homogénéisation des règles de hauteur a été opérée.
Désormais,
- en zones naturelles, la hauteur est plafonnée à 4 mètres pour toutes les constructions autorisées dans la zone et ses sous-secteurs.
Les surrélévations de constructions existantes sont plafonnées à 7 mètres maximum.
- en zones agricoles, la hauteur est plafonnée à 7 mètres maximum avec une dérogation à 9 mètres pour les constructions à vocation agricole. Les annexes sont plafonnées à 3,50 mètres.
La zone AS* correspondant au secteur du Camp pour laquelle quelques constructions agricoles à titre exceptionnelle peuvent être autorises fait l'objet d'une hauteur limitée à 3,50 mètres.
Les sous-secteurs font également l'objet d'une hauteur limitée à 3,50 mètres.

Il s'agit de permettre l'accueil de quelques constructions tout en veillant à leur insertion dans le tissu bâti et paysager existant et ainsi limiter les impacts visuels.

Règles en matière d'insertion architecturale et paysagère :

A l'instar des zones U et AU, le règlement écrit vise à préserver les caractéristiques architecturales et paysagères existantes et à veiller à l'insertion des nouvelles constructions.

Pour ce faire, la règle relative à la protection des restanques existantes ou à la création de nouvelles restanques est maintenue. Un schéma illustratif a été ajouté.



A noter que plusieurs secteurs de restanques font l'objet d'une identification et d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme *(cf. justification des éléments de sur-zonage)*.

Les zones AP et AS, concernées par des enjeux paysagers forts, font l'objet de règles spécifiques :

-les abords des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantation)
-les aires de stockage sont interdites à l'extérieur
-les terrassements doivent être réduits au strict minimum
-la pierre sèche est à privilégiée au sein de la zone AP pour les murets et éléments décoratifs
-la longueur du bâtiment est limitée à 30 mètres en zone AP
-les volets en bois ou en aluminium sont à privilégier

- **Les annexes du règlement**

Le règlement du PLU est accompagné d'annexes :

- Un lexique permettant de préciser les principaux termes employés (emprise au sol ; annexes ; changement de destination ; surface de plancher...Etc.)

- La liste des éléments bâtis et paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.
Il s'agit de répondre à l'orientation 1 du PADD "préserver l'authenticité du cadre de vie" et notamment aux actions 3 et 4 : "protéger et mettre en valeur les éléments structurants du patrimoine paysager et notamment les restanques en pierres sèches ; les alignements et arbres remarquables" ; " compléter et mettre à jour l'inventaire du patrimoine communal défini dans le PLU initial".

- La liste des bâtiments identifiés en zones A ou N comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme.
Un seul bâtiment a été identifié.

- La liste des essences végétales recommandées. Cette dernière a été réalisée à partir du site internet *www.vegetal-local.fr*
Ils correspondent aux végétaux adaptés à la zone méditerrannéenne.

- Les préconisations et recommandations relatives à la palette chromatique, aux clôtures, devantures et terrasses commerciales.
Cette annexe a été élaborée par le CAUE et les élus.

- Une fiche de préconisation : "retrait-gonflement des argiles : comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel ?"
Il s'agit d'une plaquette réalisée par le Ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables.

2-3. Motifs de la délimitation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

2-3-1. Contexte législatif et réglementaire des OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour objectif d'apporter des précisions sur certains secteurs de la commune.
L'article L.151-6 du Code de l'urbanisme indique que « *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements* ».
En complément, l'article L.151-7 1° indique que les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment « *définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune* ».

Les effets de l'OAP sont décrits dans l'article L.152-1 du Code de l'urbanisme : « *Les travaux ou opérations sont en outre compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation* ».
Le Code de l'urbanisme instaure donc un lien de compatibilité entre les OAP et les travaux et aménagement qui seront réalisés sur les secteurs concernés. Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs ne peuvent être contraires aux orientations générales d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

D'autre part, les OAP doivent être établies en cohérence avec le PADD. Elles sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Ainsi, dans le secteur faisant l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation, tout projet doit être à la fois :

- Conforme aux prescriptions portées au plan de zonage et au règlement écrit du PLU
- Compatible avec le projet développé dans l'OAP

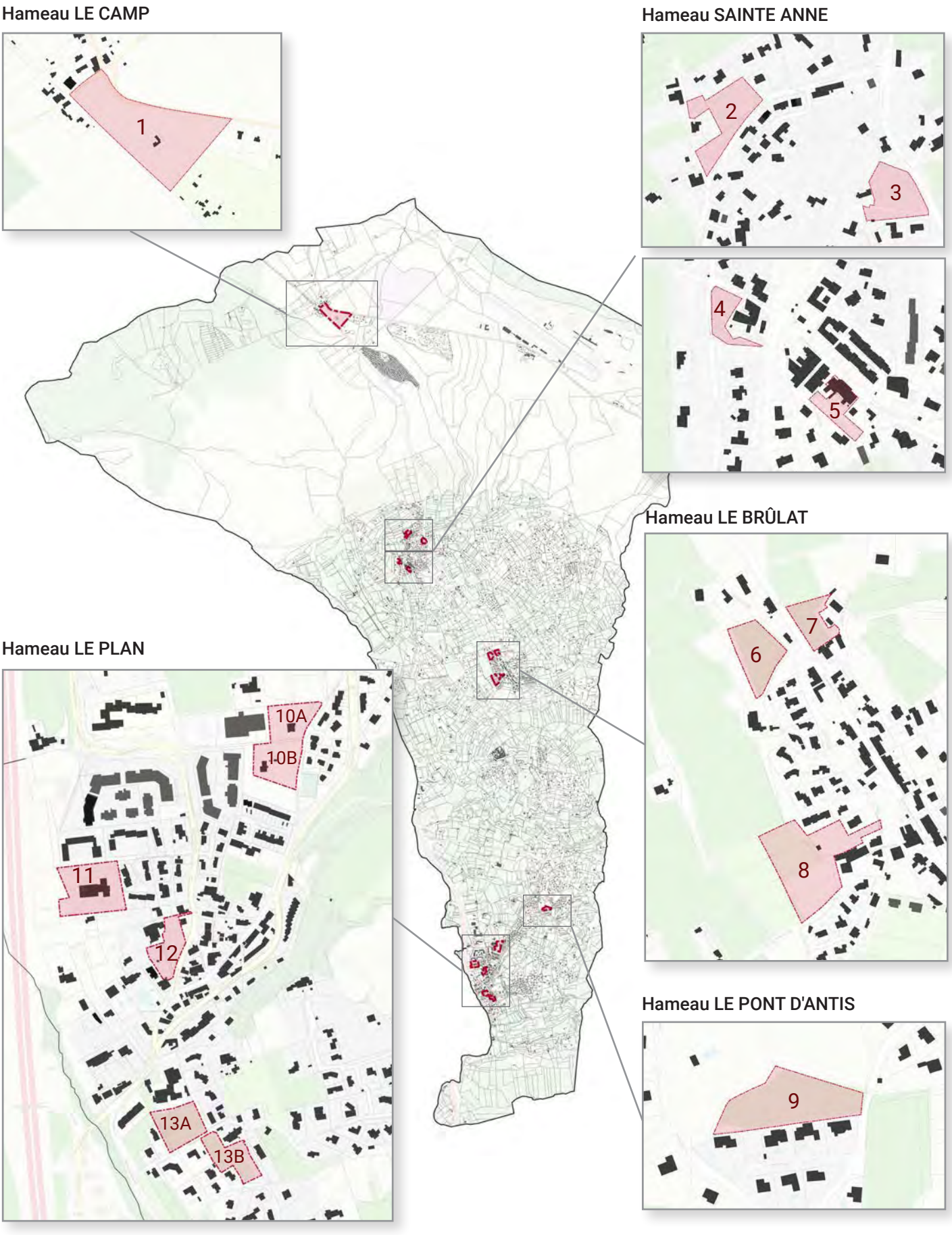
2-3-2. Le contenu des OAP

13 OAP sectorielles et 1 OAP thématique ont été définies sur la commune du Castellet.

Chaque OAP sectorielle est structurée autour de 4 points :
- Des cartes localisant le secteur d'OAP
- Des éléments de contextualisation concernant l'intégration du site de projet dans son environnement proche
- Des principes d'aménagement portant sur la programmation, le phasage, le stationnement, l'insertion architecturale et paysagère et la desserte par les réseaux
- Un schéma de principe illustrant les différents principes d'aménagements

L'OAP thématique porte sur la mobilité. Des éléments sur les mobilités douces, le stationnement, le covoiturage et les entrées de ville y sont présentés.

Localisation des 13 OAP sectorielles



2-3-3. Les OAP : une traduction réglementaire des orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

La mise en place d'OAP sectorielles et thématique permet de répondre aux grands enjeux définis dans le PADD :

> Assurer une diversification du parc de logements
Axe 1 - Orientation 3 : Poursuivre la diversification du parc de logements afin d'assurer un parcours résidentiel

Le diagnostic a mis en évidence un parc de logements 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.

Les enjeux du PLU sont alors de poursuivre cette diversification en :
- Développant et adaptant l'offre de logements pour répondre à tous les besoins ;
- Poursuivant les efforts en matière de production de logements sociaux tout en veillant à assurer un équilibre global à l'échelle de la commune.

Diversification des formes urbaines :

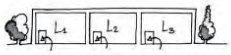
La mise en place d'OAP sectorielles permet de contrôler la forme urbaine des futures constructions sur des secteurs précis. **Chacune des OAP précise les formes urbaines attendues : collectif, intermédiaire, individuel groupé et/ou individuel pur.** Au-delà des formes collectives particulièrement développées ces dernières années, les OAP visent à promouvoir le développement de l'habitat intermédiaire ou individuel groupé.
La répartition des formes urbaines sur les sites d'OAP a été faite au regard de l'environnement bâti et la densité de chaque secteur. L'objectif étant d'obtenir une diversité des formes bâties sur chaque hameau, tout en assurant une bonne insertion du bâti dans son environnement proche.

Extrait des OAP (préconisations s'appliquant à l'ensemble des secteurs)

L'habitat individuel et individuel groupé

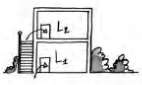
On appelle *habitat individuel* un habitat unifamilial, c'est à dire où ne réside qu'une seule famille.
- Une maison individuelle «pure» est une maison sans mitoyenneté isolée sur sa parcelle.
- L'habitat individuel «groupé» correspond à un ensemble de maisons mitoyennes. Chaque bâtiment ne comporte qu'un seul logement et dispose d'une entrée particulière.

Source : Frédéric Catanese Architecte



L'habitat intermédiaire

L'habitat intermédiaire ou semi-collectif est une forme urbaine intermédaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif (appartements). Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel : accès individualisé aux logements et espaces extérieurs privatifs pour chaque logement.



L'habitat collectif

L'habitat collectif est un type d'habitat rassemblant plusieurs logements au sein d'un même édifice. L'accès est commun.

Synthèse des formes urbaines attendues au sein des différents secteurs d'OAP

n° de l'OAP	Hameau	Formes urbaines attendues		
		Collectif	Intermédiaire/groupé	Individuel pur
1	Le Camp	*Pas de répartition précise mais production de petits collectifs, logements intermédiaires et individuels groupés*		
2	Sainte-Anne		85%	15%
3			60%	40%
4		*Pas de répartition précise mais production de petits collectifs ou logement individuels groupés*		
5		75%	25%	
6	Le Brûlat		55%	45%
7		*Pas de répartition précise mais production de petits collectifs ou logement individuels groupés*		
8		50%	50%	
9	Le Pont d'Antis		100%	
10A	Le Plan		*Pas de répartition précise mais production de logements individuels "purs" et individuels groupés*	
10B				
11		85%	15%	
12		35%	65%	
13A			*Pas de répartition précise mais production de logements individuels "purs" et individuels groupés*	
13B				

Accueil de logements sociaux :

La commune est soumise aux obligations de mixité sociale fixées par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU). En 2015, la commune ne comptait que 24 logements locatifs sociaux (LLS), soit 1,2% des résidences principales seulement. Le contrat de mixité sociale passé avec l'Etat en 2016 a engendré la construction de nombreux logements locatifs sociaux (LLS), avec un total d'environ 260 logements début 2022.
Cet effort est à poursuivre dans le cadre de la révision du PLU. Ainsi, le PADD fixe comme objectif de tendre vers un taux 25% de logements sociaux à l'horizon 2032.
Les OAP constituent un des outils mis en place pour la construction de logements sociaux. En effet, 11 des 13 OAP sectorielles affichent un **taux minimal de logements sociaux à produire**.
Les deux dernières OAP doivent, quant à elles, répondre au taux minimal affiché dans l'article 3 du règlement de la zone 1AU.
La mise en place d'**une opération d'accession sociale**, de type Bail Réel Solidaire, est proposée sur l'OAP n°2.

> Modérer la consommation d'espaces
Axe 1 - Orientation 4 : Renforcer la structure des hameaux tout en limitant la consommation foncière

La commune du Castellet a fait l'objet d'un développement urbain consommateur d'espaces et marqué par un développement du pavillonnaire. Le développement progressif du bâti diffus a dégradé le paysage agricole et naturel caractéristique de la commune.

Un des objectifs majeurs de la révision du PLU réside dans la modération de la consommation d'espaces et la lutte contre l'étalement urbain. L'accueil des futurs logements devra se faire en priorité par densification de l'enveloppe urbaine existante afin de ne pas porter atteinte au paysage agricole et naturel. Un potentiel important de densification a été identifié dans les 5 hameaux principaux.

Permettre l'accueil de 500 logements (axe n°1.2 action 3) :

Le projet de PLU prévoit l'accueil de 494 logements à court/moyen terme. Les OAP représentent **40% de cette production de logements (197 logements)**. Il prévoit également l'accueil de 95 logements à long terme (sous réserve de l'évolution du PPRIF en cours) au travers l'OAP n°1.

Conforter l'enveloppe urbaine existante :

L'offre en nouveaux logements doit être répartie sur les principaux hameaux de la commune : Le Camp, Sainte-Anne, le Brûlat, le village et le hameau du Plan. Sur ces hameaux, le PADD prévoit d'"*accueillir au sein des enveloppes urbaines actuelles [...] près de 75% des besoins en logements*" (axe n°1.4 action 2).
Pour cela, la réalisation d'une analyse foncière a permis d'identifier les dents creuses, gisements fonciers, potentiels de division foncière et réhabilitation au sein des enveloppes urbaines.
Sur les 12 OAP à court/moyen terme, **7 correspondent à une optimisation du tissu urbain constitué** (gisements, divisions parcellaires ou réhabilitation). Elles visent à assurer le respect d'une densité moyenne, en compatibilité avec les exigences du SCoT Provence Méditerranée.
Sur les 7 OAP en densification, **une densité moyenne de 38 logements par hectare** est obtenue.

Permettre un développement par extensions modéré :

Au-delà de la densification des enveloppes bâties, le PADD autorise des extensions modérées sur 3 hameaux : Le Brûlat, Sainte-Anne et le Plan. 5 OAP sont proposées en extension, afin de définir l'aménagement des secteurs. La densité moyenne de ces OAP est de 23 logements par hectare.

Synthèse des densités attendus au sein des différents secteurs d'OAP

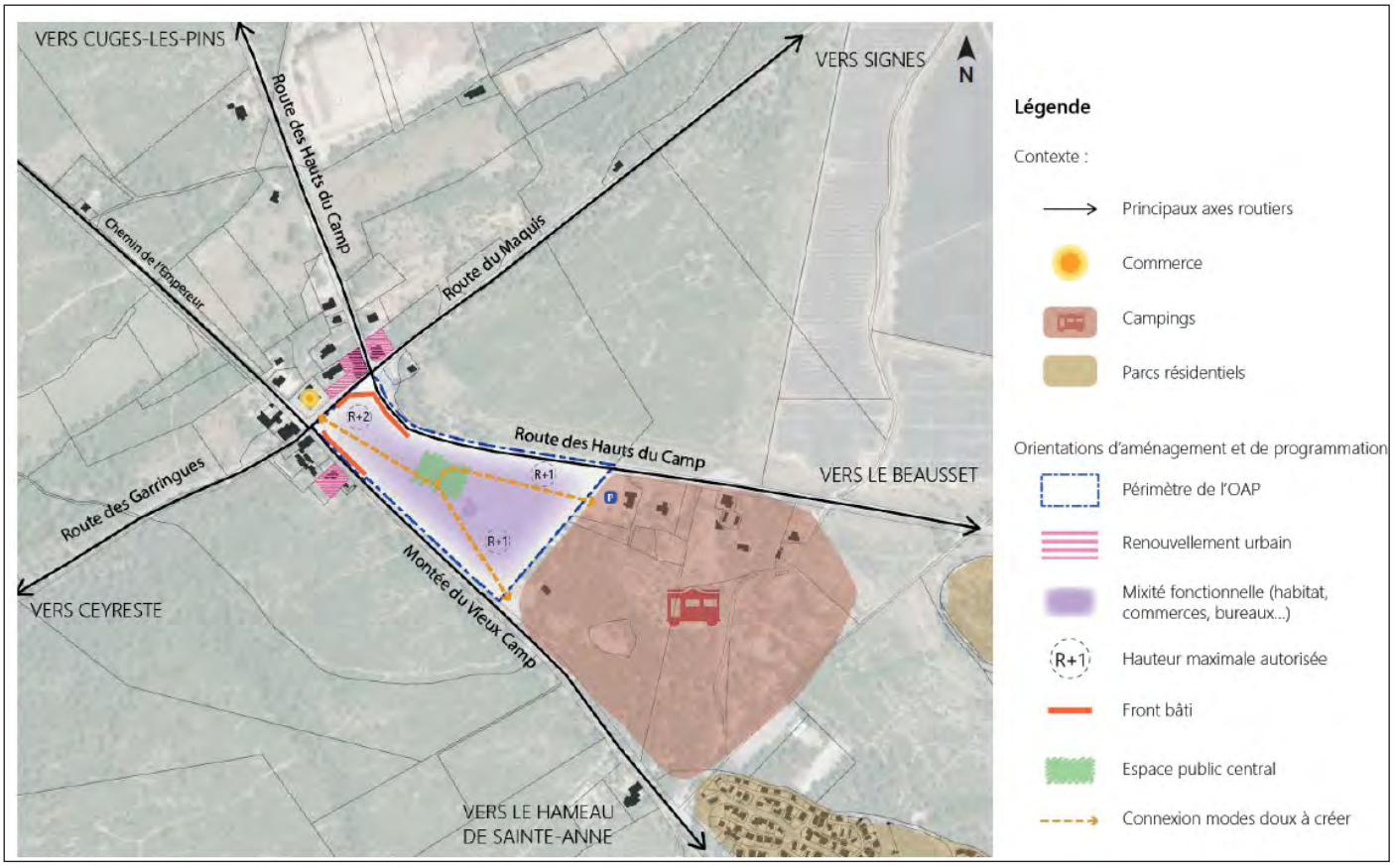
n° de l'OAP	Hameau	Superficie (en ha)	Nbr de logements estimé	Part de logements sociaux	Densité (en logts/ha)	
1	*Le Camp*	*4,8*	*95*	*50% (48 logts)*	*20*	→ *Zone 2AU : non ouverte à l'urbanisation à court terme*
2	Sainte-Anne	0,46	14	50% (7 logts)	28	*densification*
3		0,40	8	50% (4 logts)	20	*extension*
4		0,15	8	50% (4 logts)	50	*densification*
5		0,18	25	50% (13 logts)	139	*renouvellement*
6	Le Brûlat	0,49	11	50% (6 logts)	23	*extension*
7		0,30	6	*Définie par l'article 3 du règlement de la zone 1AU*	20	*extension*
8		1,17	36	50% (18 logts)	30	*extension*
9	Le Pont d'Antis	0,41	6	50% (3 logts)	15	*densification*
10A	Le Plan	0,85	10	*Définie par l'article 3 du règlement de la zone 1AU*	12	*densification*
10B						
11		0,78	35	50% (18 logts)	50	*renouvellement*
12		0,30	25	50% (13 logts)	80	*densification*
13A		0,82	13	50% (7 logts)	16	*extension*
13B						
TOTAL		**11,2 ha**	**290 logts.**	**141 logts**		

Identifier le secteur du Camp comme réserve foncière potentielle :

Le Camp constitue un secteur stratégique pour le développement communal. Ce dernier rassemble 30% des résidences principales et constitue un pôle économique et touristique majeur. Cependant, il est marqué par de forts enjeux paysagers en environnementaux. En effet, le secteur est concerné par le PPRIF, le rendant aujourd'hui en partie inconstructible (zone rouge).
Conscient de la position stratégique du hameau et souhaitant permettre son développement à moyen terme, les élus ont délimité un secteur de développement dans le projet de PLU. Ne pouvant le classer en zone 1AU au regard du PPRiF, une zone 2AU a été délimitée.

La mise en place d'une OAP sur ce secteur permet d'affirmer ce projet communal fort au PLU. L'urbanisation future du secteur aura pour but de renforcer la vocation du hameau et de créer un véritable cœur de hameau. L'OAP vise à affirmer les principes de mixité des formes urbaines ; mixité fonctionnelle, création d'une place principale... de connexions modes doux. Ces derniers seront opposables lors de l'aménagement futur de ce hameau.

Extrait de l'OAP 1 - Le Camp



> Préserver l'authenticité du cadre de vie
Axe 1 - Orientation 1 : Préserver l'authenticité du cadre de vie

"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." (axe n°1.1 action 1)

Si les OAP visent à répondre aux objectifs de densification et de diversification de l'enveloppe bâtie, elles ont également pour but de veiller à l'insertion architecturale et paysagère des futures constructions.

Préserver les formes urbaines et caractéristiques architecturales des hameaux :

Afin d'assurer une bonne insertion architecturale des nouvelles constructions, certaines OAP précisent des caractéristiques architecturales à respecter : décrochés de toiture, maisons de ville, front bâti... L'objectif est de s'inspirer du bâti et de l'organisation urbaine traditionnelle des villages, notamment lorsque le secteur d'OAP se situe en entrée ou en cœur de hameau.

Extrait de l'OAP n°5 : front bâti à reconstituer pour conserver l'esprit du village

Extrait de l'OAP n°7 : illustration de la forme bâtie attendue

Afin de poursuivre l'effet de village, le projet devra être composé de logements individuels groupés (maisons de ville) ou de petits collectifs.

Exemple de maisons de ville :
(photographie à vocation illustrative)

Extrait de l'OAP n°8 : précision de caractéristiques architecturales attendues pour être en concordance avec le paysage bâti environnant

Insertion architecturale et paysagère

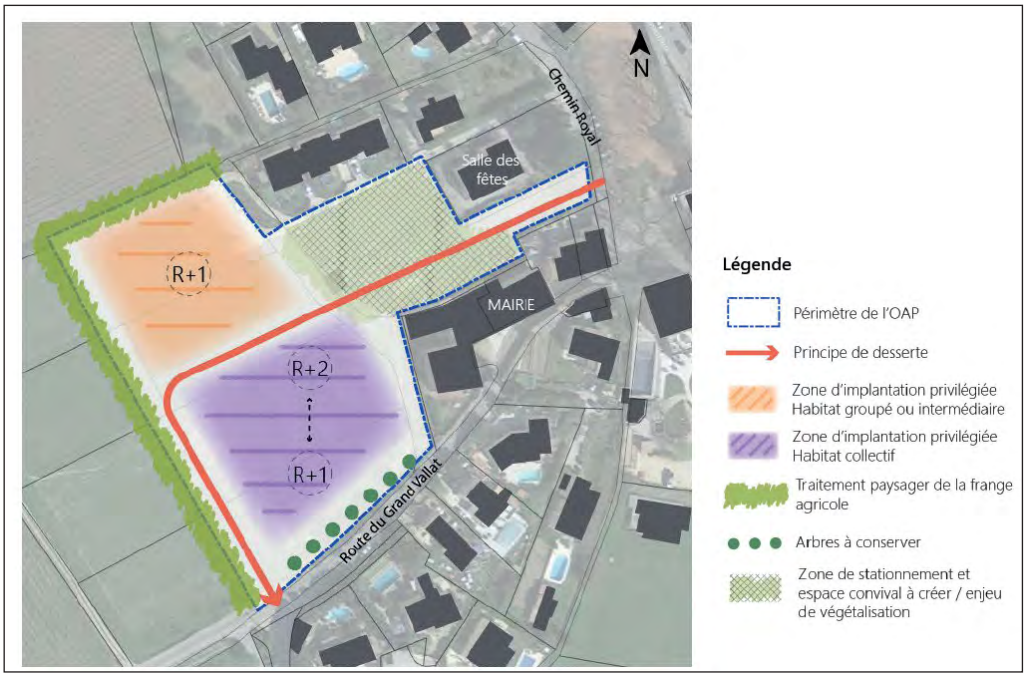
En raison du positionnement du secteur en entrée de village, une bonne insertion architecturale et paysagère des constructions est attendue. L'aspect d'ensemble et l'architecture doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site (décrochés de toiture, esprit «village»...). Cette zone d'entrée de hameau devra respecter une partie significative d'espaces verts pour faire la jonction avec la campagne environnante.

L'implantation et l'orientation du bâti doivent tenir compte de la topographie, de l'ensoleillement et du vis-à-vis. Les constructions à vocation d'habitat collectif seront limitées à une hauteur de type R+2 maximum. Les décrochés sont encouragés.

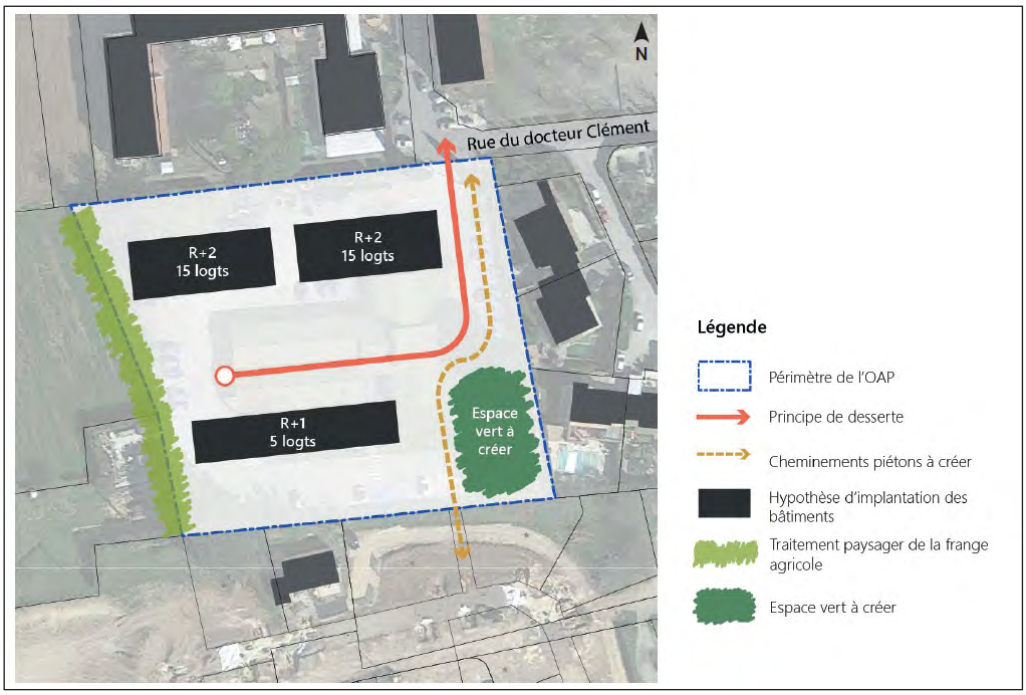
Créer des espaces de respiration :

Plusieurs OAP fixent des orientations en matière de création d'espaces verts (jardins privés ou partagés) ou d'espaces publics. Ces derniers sont situés sur des secteurs d'OAP d'entrée ou de cœur de hameau ou lorsqu'un manque en espaces de respiration se fait ressentir dans le secteur. Ces espaces, publics comme privés, participent à la qualité du cadre de vie.

Extrait de l'OAP n°8 : espace convivial à créer



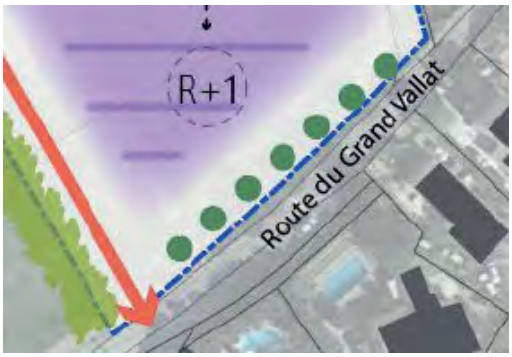
Extrait de l'OAP n°11 : espace vert public à créer



Préserver les éléments du patrimoine paysager :

Certains espaces boisés ou alignements d'arbres sont indiqués comme "à conserver" dans les orientations des OAP car participant à la qualité paysagère du site et au patrimoine paysager de la commune.

Exemple : alignement d'oliviers à préserver dans l'OAP n°8



> Intégrer les objectifs en matière de mobilité
Axe 2 - Orientation 4 : Satisfaire les besoins en matière de mobilité

Le territoire du Castellet dispose d'atouts en matière de desserte automobile. Il est desservi par l'autoroute A50 et plusieurs routes départementales et dispose d'une aire de covoiturage. Cependant, plusieurs points faibles sont identifiés dans le diagnostic : forte dépendance à la voiture, offre de transport en commun peu développée, réseau modes doux "timide", voies étroites, manque de stationnement... Ces différents points sont identifiés dans le PADD et traduits par des actions à mettre en place dans le PLU.

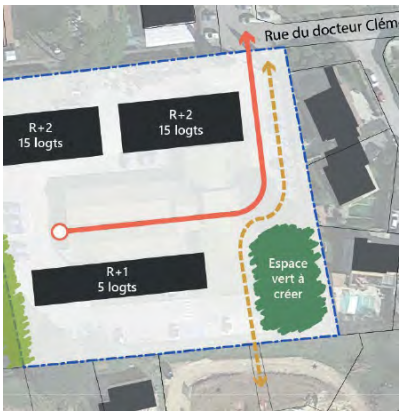
Promouvoir un développement adapté au maillage routier et aux gabarits des voies (Axe n°2.4 Action 1) :

Les secteurs d'OAP sont tous desservis par une voie publique aménagée. 8 OAP sont directement desservies par une route départementale.

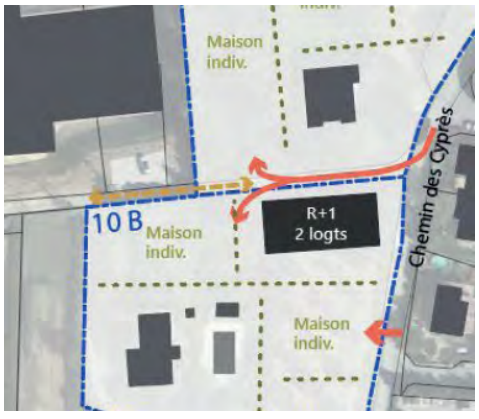
Encourager les déplacements modes doux (Axe n°2.4 Action 4) :

La mise en place d'OAP participe également au développement des déplacements modes doux à l'échelle des hameaux. Au-delà des voies à créer pour la desserte des nouveaux logements, plusieurs OAP indiquent également des cheminements "modes doux" à réaliser permettant aux piétons et vélos de traverser le secteur en toute sécurité.

Exemples de cheminements piéton traversant le secteur d'OAP (flèches jaunes) :



OAP 11



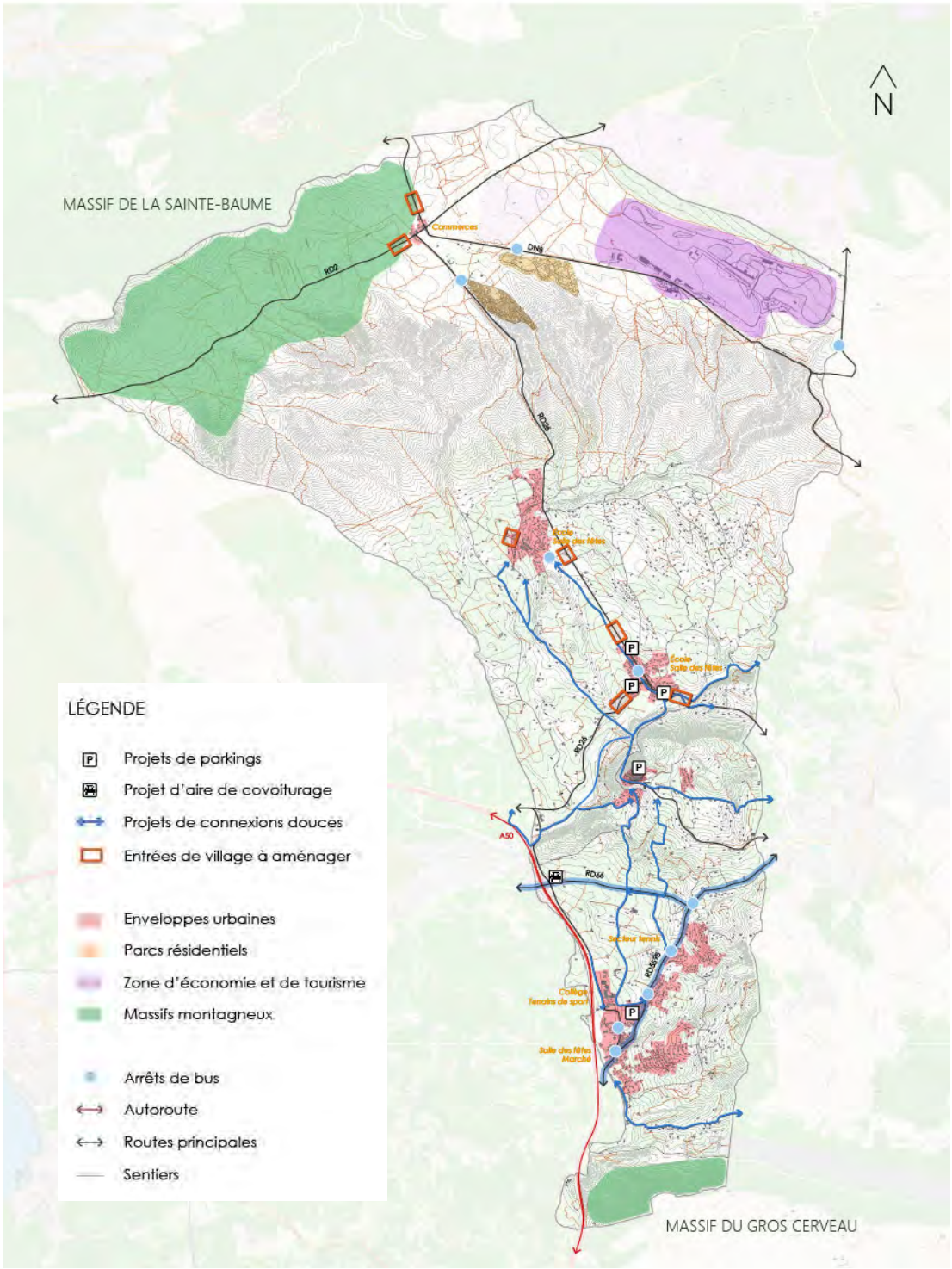
OAP 10

OAP 2

Par ailleurs, une **OAP thématique "Mobilité"** 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 encourages les déplacements modes doux à l'échelle des hameaux"* (Axe n°2.4 Action 4)

Carte de synthèse de l'OAP thématique "Mobilité" :



> Promouvoir un développement respectueux de l'environnement
Axe 3 - Orientation 3 : Gérer durablement les ressources et maîtriser les énergies

Le PADD vise à :

- *"Inciter à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes et aux innovations bioclimatiques pour les nouvelles habitations et équipements"* (Axe n°3.3 Action 5)

- *"Favoriser la sobriété des constructions"* (Axe n°3.3 Action 6)

Afin de répondre à cet objectif, les OAP définissent des recommandations concernant la gestion des eaux pluviales et le développement des principes bioclimatiques dans les projets d'aménagement.

Extraits des OAP

RECOMMANDATIONS POUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET LE DÉVELOPPEMENT DES PRINCIPES BIOCLIMATIQUES DANS LES PROJETS D'AMÉNAGEMENT

Gérer les eaux pluviales

La comune du Castellet est soumise aux risques d'inondation et de ruissellement. Afin de limiter ces risques et dans une démarche environnementale, les opérations d'aménagement et de construction devront veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.

Pour cela,

- **Les espaces de stationnement seront, le plus souvent possible, perméables** (surfaces en herbe sur terre armée, résille et grave, pavés disjoints enherbés, solution mixte surface enherbée et grave sur bande roulante...).
- **L'imperméabilisation sera compensée** (stationnement perméable, plantations d'arbres, reconstitution de haies, dispositifs de rétention des eaux pluviales...).
- **Les écoulements naturels de l'eau devront être préservés** (noues, talwegs, fossés).

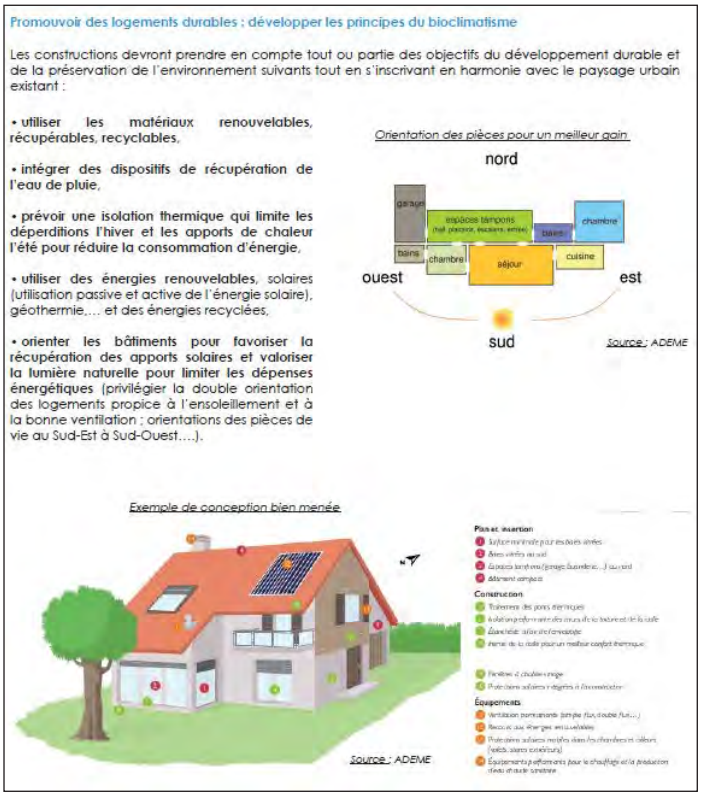
QUE PUIS-JE FAIRE CHEZ MOI ?
Il existe diverses solutions de déconnexion des eaux pluviales :
1. jardin de pluie ;
2. noue ;
3. parking poreux ;
4. toiture végétalisée ;
5. puits d'infiltration.

Source : https://www.roannaise-de-leau.fr/competences/eaux-pluviales/

Les projets d'aménagement devront limiter l'imperméabilisation des sols et ne pas bloquer l'écoulement naturel de l'eau. **L'infiltration naturelle et la récupération des eaux de pluie seront recherchées. Une gestion aérienne devra notamment être privilégiée** («gestion intégrée»).

Noues | Tranchées drainantes | Stationnement perméable | Cuves

Source : Grand Lyon - aménagement et eaux pluviales sur le territoire du Grand Lyon


Promouvoir des logements durables : développer les principes du bioclimatisme

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- **utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,**
- **intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,**
- **prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,**
- **utiliser des énergies renouvelables,** solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées,
- **orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques** (privilégier la double orientation des logements propice à l'ensoleillement et à la bonne ventilation ; orientations des pièces de vie au Sud-Est à Sud-Ouest....).

Orientation des pièces pour un meilleur gain

Source : ADEME

Exemple de conception bien menée

Source : ADEME

3- Dispositions favorisant la densification et la limitation de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF)

3-1. Rappel des enjeux réglementaires de la modération de la consommation d'espaces

L'article L151-4 du Code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation

> *« expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. »*

3-1-1. Rappel des objectifs du SCoT Provence Méditerranée

D'après le diagnostic du SCoT, la consommation d'espaces se situe majoritairement en dehors de Toulon Provence Méditerranée. Ainsi sur les 1803 ha consommés entre 2003 et 2014 : 1108 ha correspondent aux territoires de Sud Sainte Baume ; Méditerranée Porte des Maures et Vallée du Gapeau.

551 ha ont notamment été consommés sur le territoire de Sud Sainte Baume soit environ 50 ha par an.

"En s'affranchissant des périmètres des intercommunalités, il apparait ainsi que les 26 communes les moins peuplées (moins de 20 000 habitants), qui ne concentrent que 34% de la population, mobilisent l'essentiel de la consommation d'espace (80%). A l'inverse, les communes les plus peuplées (plus de 20 000 habitants), qui accueillent l'essentiel des logements, services, emplois, ne mobilisent que 20% de l'espace consommé." (extrait du diagnostic du SCoT)

Ce sont les espaces agricoles qui constituent la premier source de consommation d'espaces. Ces derniers représentent 64% des espaces consommés. Ainsi, entre 2003 et 2014, 105 ha agricoles ont été consommés, en moyenne, chaque année, sur le territoire du SCoT Provence Méditerranée, contre 38 ha d'espaces forestiers et 21 ha d'espaces naturels.

Afin de réduire l'impact du développement sur les espaces agricoles, naturels et forestiers et afin de répondre aux exigences réglementaires de modération de la consommation d'espaces, le SCoT fixe plusieurs objectifs:

"recentrer, renouveler, économiser et optimiser le développement dans les centres-villes urbains et ruraux et dans les enveloppes urbaines constituées"

Le renouvellement urbain, qui consiste à « refaire la ville sur la ville », doit être le premier potentiel à considérer pour répondre à l'ensemble des besoins en logements, équipements, infrastructures ou activités économiques.

"optimiser le foncier en promouvant des formes urbaines économes en espace"

La recherche de formes urbaines économes en espace doit être pensée dans l'objectif d'assurer un cadre de vie de qualité, en particulier dans les domaines de l'architecture, de l'espace public, de la diminution des nuisances ou encore de la mixité fonctionnelle.

Le SCoT fixe notamment des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces :

> *"La croissance démographique et économique projetée dans le territoire d'ici 2030 doit s'opérer dans un objectif de division par deux de la consommation d'espaces naturels, forestiers et agricoles au regard du rythme annuel de consommation d'espace observé au cours des dix dernières années, soit une consommation moyenne de 82 hectares par an d'ici 2030 (contre 164 hectares par an au cours des dix dernières années)."* extrait du DOO du SCoT

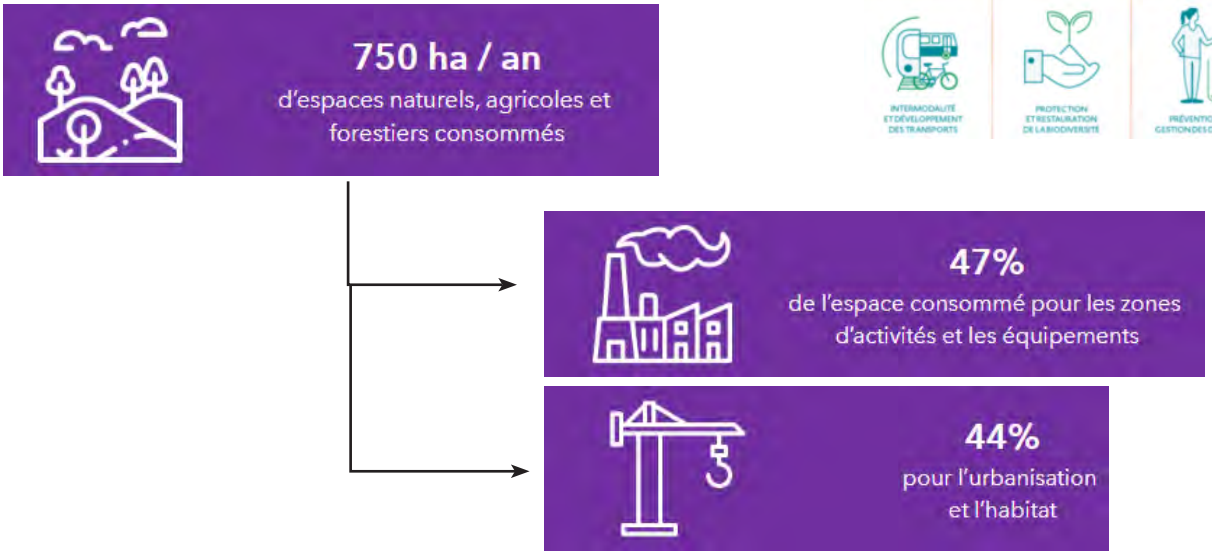
3-1-2. Rappel des objectifs de la Loi Climat et Résilience d'août 2021 et des objectifs du SRADDET Région Sud

Au-delà du SCoT, la révision du PLU doit être compatible avec le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Egalité des Territoires) de la région SUD approuvé par arrêté du préfet de région le 15 octobre 2019.

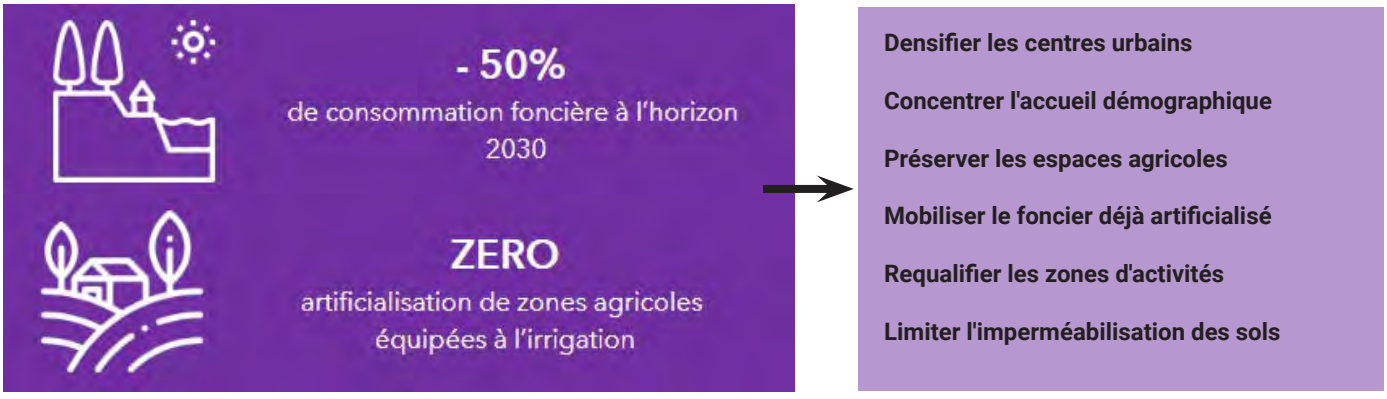
Le schéma organise la stratégie régionale à moyen et long termes (2030 et 2050) en définissant des objectifs et des règles dans onze domaines obligatoires définis par la loi :

Il fixe notamment des objectifs en matière de développement et de modération de la consommation d'espaces.

Constats actuels :



Objectifs pour demain:



La révision du PLU doit également intégrer les récents dispositifs de la Loi Climat et résilience du 22 août 2021. Cette dernière fixe l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050. En attendant cet objectif final, il est demandé que dans les dix ans qui suivent la loi, la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) soit divisée par deux par rapport à la consommation observée au cours des dix dernières années.

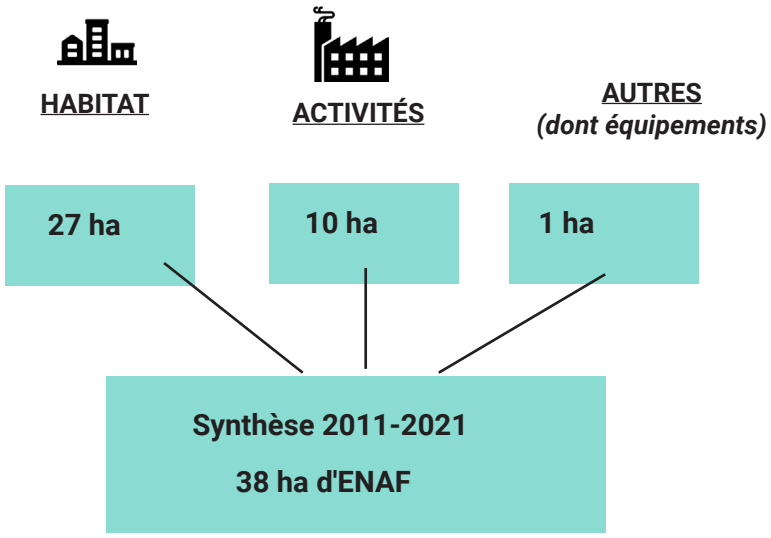
Dans l'attente des décrets d'application et d'une répartition spatialisée des objectifs, la révision du PLU est tenue de respecter cette division par deux du rythme de consommation d'ENAF.

3-1-3. Rappel de la consommation d'espaces sur la période 2011-2021

Afin de répondre à ces objectifs de modération de la consommation d'espace, la première étape a consisté à mesurer le rythme de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers au cours des dix dernières années 2011-2021.

Ce diagnostic est présentée dans la partie 1 du rapport de présentation - diagnostic territorial (volet diagnostic foncier).

Il ressort que 38 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés sur la période 2011-2021 dont :
- 27 ha à vocation d'habitat,
- 10 ha à vocation d'activités*,
- 1 ha à vocation autres (mixtes ; équipements)



** à noter que la consommation d'espaces liée au parc photovoltaïque du hameau du Camp n'entre pas dans ce calcul. Afin d'accélérer le développement de centrales solaires sans porter atteinte à la lutte contre l'artificialisation des sols, la loi Climat et résilience a prévu un principe dérogatoire pour les installations photovoltaïques au sol. Elle dispose que pour la première tranche de dix années (2022-2031) de l'objectif de réduction du rythme de l'artificialisation des sols, un espace naturel ou agricole occupé par une telle installation n'est pas comptabilisé dans la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).*
Aussi les surfaces consommées sur la période 2011-2021 ne sont également pas comptabilisées.

3-2. Une méthodologie en faveur de la densification et de la limitation de la consommation d'espaces

Afin de répondre aux objectifs de modération de la consommation d'espaces fixés par la législation et les documents-cadres (SCoT et SRADDET), plusieurs actions ont été réalisées :

3-2-1. Un travail fin d'étude de densification au sein de l'enveloppe bâtie

Un travail fin de délimitation des enveloppes bâties constituées et des disponibilités foncières (bâties et non bâties) a été réalisé.

=> se reporter à la justification de la délimitation des zones U et AU à vocation d'habitat (pages précédentes)

Ce travail a permis d'identifier un potentiel de 406 logements au sein des hameaux du Camp, de Sainte-Anne, du Brûlat, du Village, du Pont d'Antis et du Plan dont :
- 20 % par mobilisation des dents creuses
- 23% par prise en compte des divisions parcellaires
- 5% par prise en compte des gisements (grandes dents creuses ou ensemble de dents creuses stratégiques)
- 26% par prise en compte des secteurs de renouvellement urbain
- 26% par prise en compte des permis d'aménager récemment accordés et répondant aux besoins futurs.

Synthèse de l'étude de densification

Hameaux	Dents creuses (DC)	Divisions parcellaires (DP)	Secteurs de renouvellement urbain (RU)	Gisements	Permis d'aménager (PA)
Le Camp	1 logement - 0,05 ha	11 logements - 0 ha**	18 logements - 0 ha**		
Sainte Anne	40 logements - 1 ha	13 logements - 0 ha**	20 logements - 0 ha**	14 logements - 0,5 ha	
Le Brûlat	20 logements -0,5 ha	17 logements- 0 ha **	32 logements- 0 ha**		11 logements- 0,2 ha
Le Village	4 logements- 0,4 ha	1 logement - 0 ha**			
Le Pont d'Antis	5 logements- 0,4 ha	6 logements -0 ha**		6 logements- 0,4 ha	31 logements- 1,5 ha
Le Plan	11 logements- 0,8 ha	45 logements- 0 ha**	35 logements- 0 ha**		65 logements- 2,7 ha
TOTAL	**81 logements 3,15 ha**	**93 logements 0 ha ****	**105 logements 0 ha ****	**20 logements 0,9 ha**	**107 logements 4,4 ha**
	406 logements / 8,45 ha				

Si ces 406 logements représentent la mobilisation de 8,45 hectares ; ces derniers ne sont pas considérés comme des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) car situés au sein de l'enveloppe bâtie.

La mobilisation des enveloppes bâties et le travail d'étude de densification permet de répondre à 69 % des besoins en logements de la période 2022-2032.
A noter que sur les 406 logements mobilisables par densification, 26% correspondent à des secteurs de renouvellement urbain (démolition/reconstruction).

3-2-2. Une consommation foncière en extension strictement limitée et faisant l'objet d'une forte ambition en matière de qualité des projets

Les besoins en extension ont été délimités après déduction du potentiel de logements réalisables au sein de l'enveloppe bâtie. Ils représentent 31% des besoins en logements.

Les choix de développement ont été faits en prenant en compte :
- la localisation des secteurs ;
- la desserte par les voies et réseaux ;
- les enjeux paysagers ;
- les enjeux agricoles ;
- les enjeux environnementaux (biodiversité)
- les risques naturels et technologiques.

=> se reporter à la justification de la délimitation des zones U et AU à vocation d'habitat (pages précédentes)

A noter que ce besoin foncier en extension fait l'objet d'un accompagnement via la mobilisation de plusieurs outils :

- Un phasage de l'urbanisation

Le règlement graphique distingue des zones mobilisables à court et moyen terme (zones 1AU) et des zones mobilisables à plus long terme (zone 2AU).

Il s'agit de permettre l'accueil de nouveaux habitants de façon progressive, en tenant compte de la capacité des réseaux, des services et équipements et afin de respecter l'équilibre des différents hameaux.

- La mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles visant à définir des objectifs de densité et de mixité des formes urbaines *(se reporter à la justification des OAP)*

Ces dernières ont pour but de veiller au respect de la densification du bâti et à la diversification des formes urbaines mais visent à promouvoir des projets de qualité prenant en compte le cadre paysager et architectural existant. Elles définissent des conseils en matière d'insertion dans le tissu bâti ou encore en matière de gestions des eaux pluviales et de performances énergétiques des constructions.

3-2-3. Une nette diminution du foncier à vocation d'habitat

Ces objectifs de modération de la consommation d'espaces se sont traduits réglementairement par une nouvelle délimitation des zones U et AU et notamment par le déclassement de nombreux secteurs jusqu'alors classés constructibles.
Près de 82 ha de zones U et AU ont été déclassés au profit des zones A ou N.

A noter toutefois que sur ces 82 ha, plusieurs secteurs correspondent à de l'habitat diffus et non à des disponibilités foncières nues. Ainsi, il est estimé à environ 44 ha de surfaces libres jusqu'alors classés en zones U/AU dans le PLU en vigueur et reclassés en zones A ou N.

3-2-4. Une modération des besoins liés au développement économique

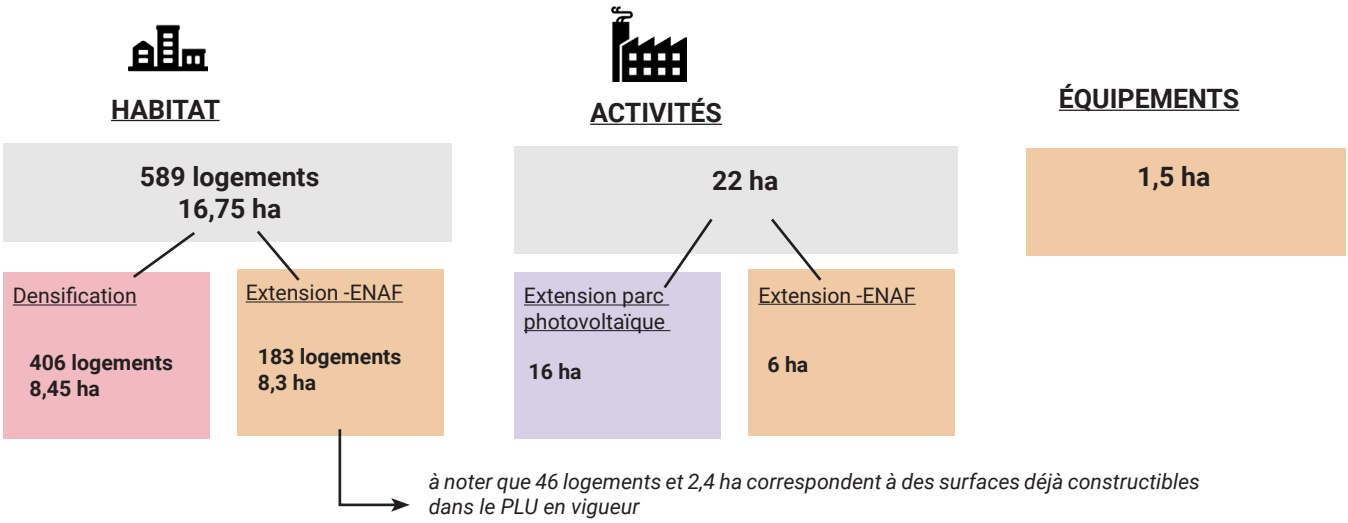
Des efforts ont également été réalisés en matière de développement économique. La délimitation de la zone UD a été faite en tenant compte de l'occupation réelle des parcelles et des projets mentionnés (notamment par le circuit).
Les secteurs présentant des enjeux environnementaux, paysagers ou non mobilisables au regard de la présence d'un risque fort incendie (zone rouge du PPRIF) ont été déclassés - *se reporter à la justification des évolutions apportées au zonage entre le PLU en vigueur et le futur PLU 2022*

Les potentiels de développement économique ont été réduits. Initialement le projet envisageait plusieurs zones 2AUD et notamment le maintien de l'ex zone UDa (zone située au sud du circuit). Toutefois au regard des objectifs de division par deux du rythme de consommation d'ENAF des choix ont dû être opérés et ce secteur a finalement été déclassé en zone non constructible.

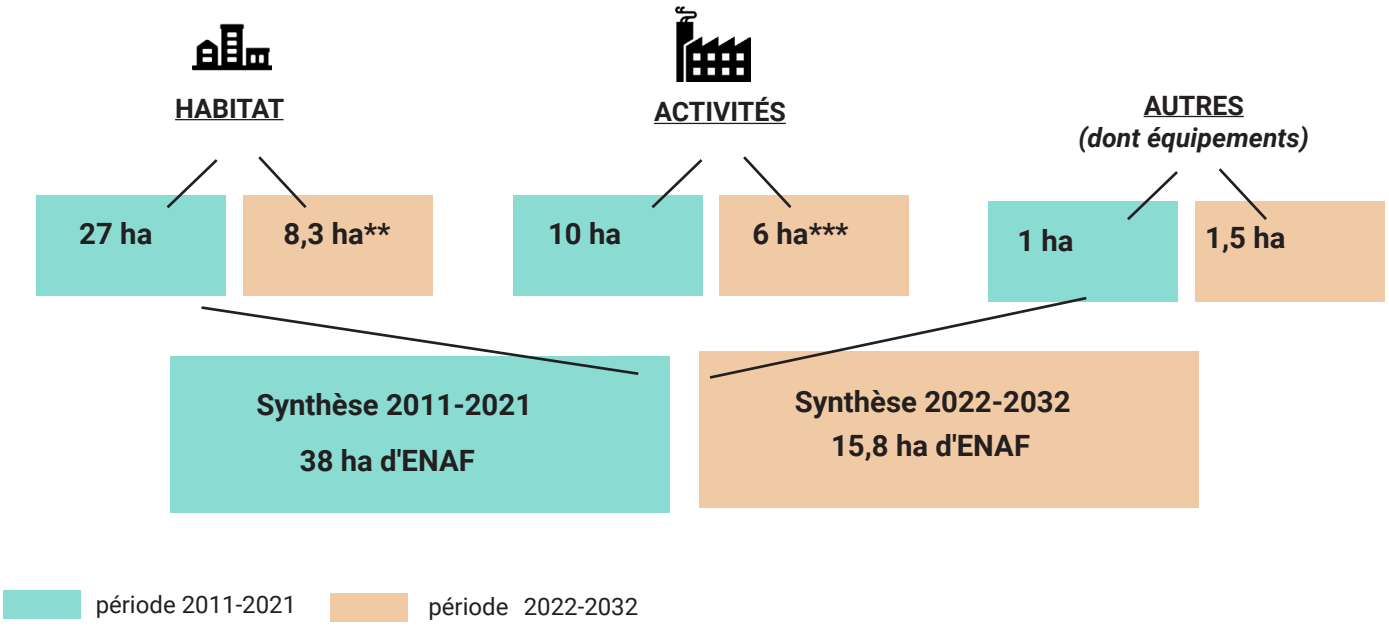
3-3. Bilan des objectifs de modération de la consommation d'espaces

In fine, le projet de PLU tel qu'arrêté prévoit la mobilisation de 40 ha dont 16 ha d'ENAF sur la période 2022-2032 soit un rythme de 1,6 ha par an d'ENAF.

Synthèse des surfaces mobilisées par le futur PLU 2022-2032



Synthèse de la consommation d'ENAF et des objectifs de division par 2



* ENAF = espaces naturels, agricoles et forestiers

** La surface indiquée correspond uniquement aux espaces agricoles, naturels et forestiers. Ainsi, les 8,45 ha situés en densification (dents creuses et gisements) ne sont pas considérés comme de la consommation d'ENAF.

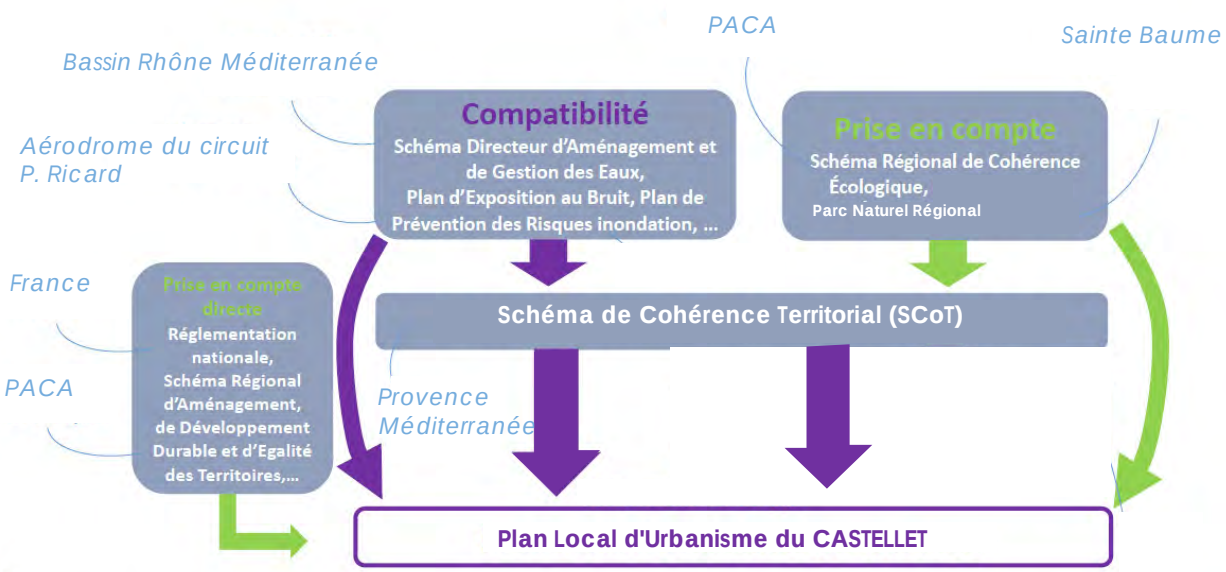
*** La surface indiquée correspond uniquement aux espaces agricoles, naturels et forestiers. Ainsi, les 16 ha correspondant à la partie nord de la zone 2AUD destinée à l'extension du parc photovoltaïque ne sont pas comptabilisés.

4- Compatibilité du projet de PLU avec les documents de rang supérieur

4-1. Présentation des documents pris en compte

Le PLU doit assurer une compatibilité et une prise en compte de plusieurs documents-cadres supra communaux.

L'analyse de la prise en compte et de la compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieurs analyse les documents suivants :
- Le SCoT (Schéma de Cohérence Territorial) Provence Méditerranée ;
- Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) et Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) remplacés par le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de Provence Alpes Côtes d'Azur – Ambition Territoires 2030 ;
- Plan Climat Air Energie Territorial de la communauté de commune Valence Romans Agglo (PCAET)
- Le SDAGE du Bassin Rhône Méditerranée 2022-2027
- La Charte du Parc Naturel Régional (PNR) de la Sainte-Baume



4-2. Compatibilité du PLU avec le SCoT Provence Méditerranée

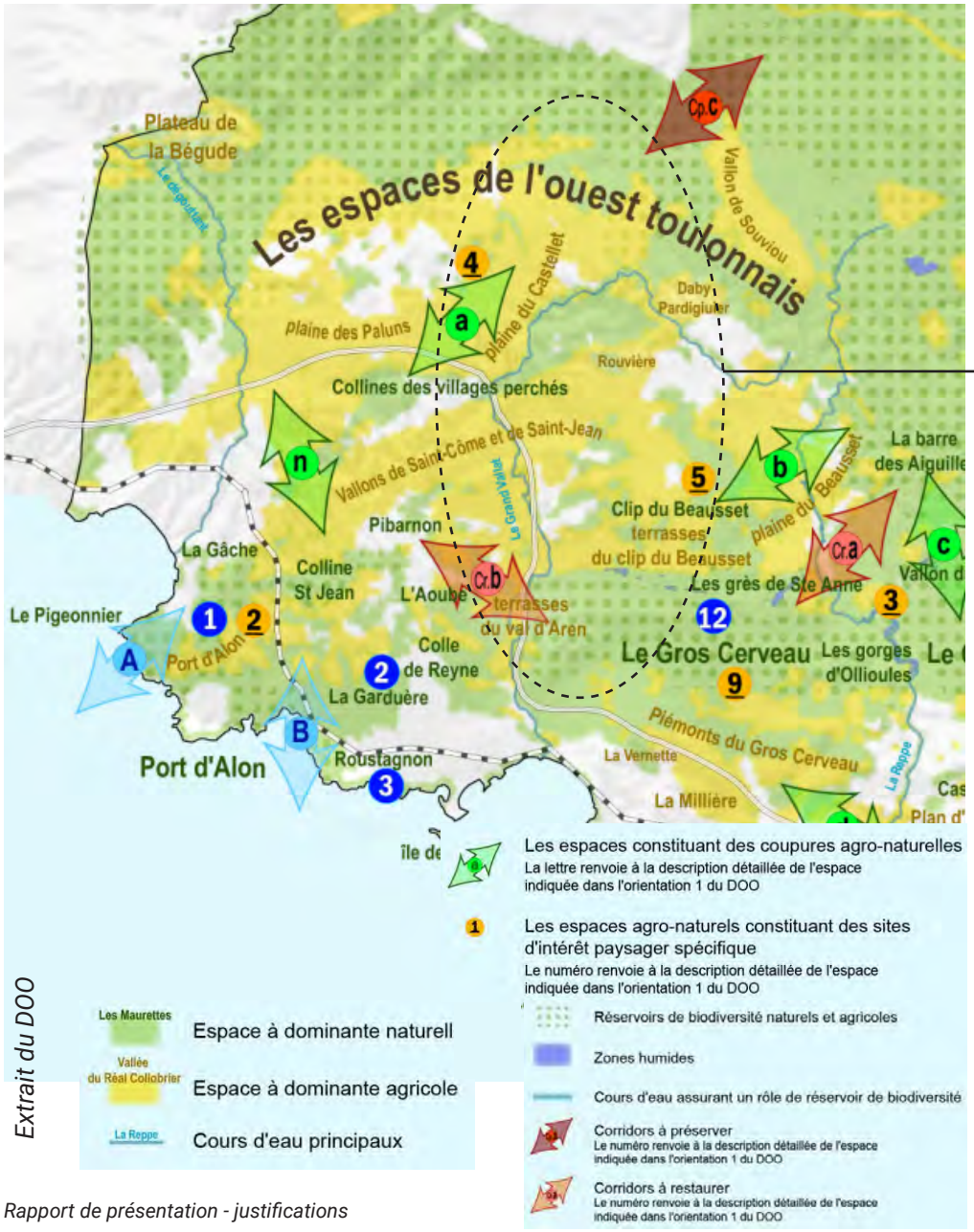
La commune du Castellet est couverte par le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) Provence Méditerranée. Ce dernier a été approuvé le 6 septembre 2019 et est entré en application le 4 décembre 2019.

A noter que par délibération du comité syndical en date du 13 janvier 2020 les élus du SCoT ont prescrit la révision n°2 du SCoT PM suite à un engagement auprès de l'Etat et de la commission d'enquête à mettre en révision le SCoT approuvé le 6 septembre 2019 dès son entrée en vigueur.

La présente analyse s'appuie sur les documents actuellement en vigueur. Elle est présentée sous forme de tableaux dans les pages suivantes.

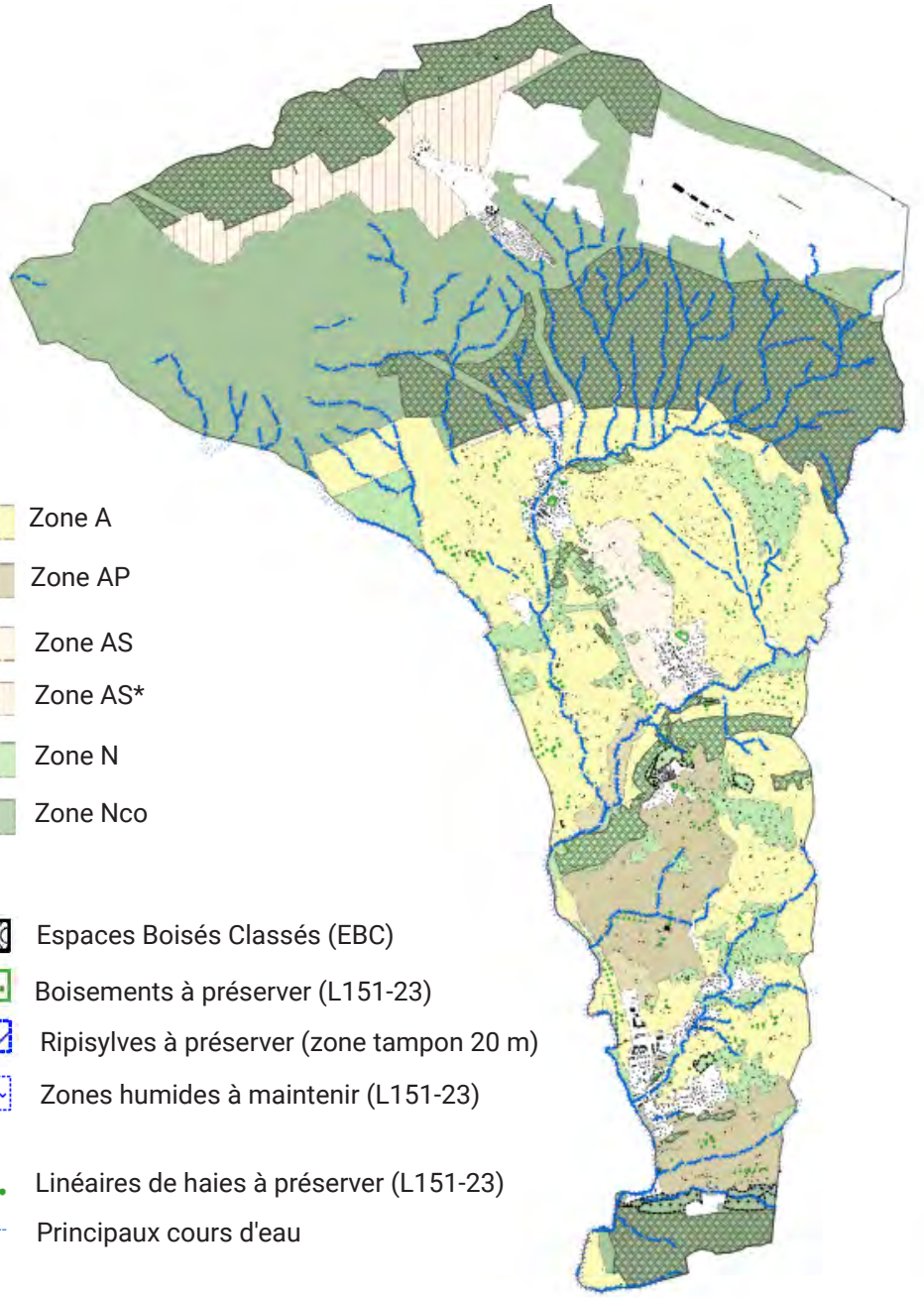
Orientations du SCoT	Prescriptions du SCoT	Traduction dans le PLU
ENCADRER ET STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT POUR MENAGER LE TERRITOIRE		
<u>Orientation 1</u> : Identifier les espaces à préserver du réseau vert, bleu et jaune *Le réseau vert, bleu et jaune se compose :* *-des espaces à dominante naturelle et forestière qui constituent le réseau vert ;* *- des zones humides, les cours d'eau et leurs ripisylves qui constituent le réseau bleu ;* *- des espaces à dominante agricole qui constituent le réseau jaune.* *Certains de ces espaces disposent de caractéristiques particulières :* *- les continuités écologiques qui composent la trame verte et bleue du SCoT, comprenant les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques ;* *- les coupures agro-naturelles, permettant de maintenir la diversité paysagère et de rompre la dynamique de continuum urbain ;* *- les espaces constituant des sites d'intérêt paysager spécifiques*	Sur Le Castellet, le SCoT identifie : - Pour le réseau vert : les collines supports du village perché ; le Massif du Gros Cerveau et ses piémonts agricoles ; le plateau du Camp - Pour le réseau jaune : les plaines agricoles du Castellet à Saint-Cyr ; les espaces agricoles en restanques situés au sud du Castellet (secteurs de la Ferrage, les Puechs, la Rouvière); les terrasses du Val d'Aren - Pour le réseau bleu : le Grand Vallat Il identifie également : - Le Massif du Gros Cerveau comme réservoir de biodiversité ; - Les piémonts des collines du Castellet à l'Ouest comme espaces agricoles supports d'une fonctionnalité écologique reconnue ; - Le Grand Vallat comme réservoir de biodiversité ; - Le Camp comme corridor écologique - La Plaine du Castellet ; les vignes du Castellet et le massif du Gros Cerveau comme des sites d'intérêt paysager spécifiques - Les espaces agricoles entre Ste Anne et le Brulat comme coupure agro-paysagère	Le PADD vise à : "préserver les richesses écologiques et paysagère du territoire". Afin de répondre à cette orientation, plusieurs outils sont mis en place : - **Classement en zone naturelle du réseau vert** - deux types de zones sont mises en place afin de distinguer les espaces boisés de "nature ordinaire" participant à la biodiversité du territoire et à sa qualité paysagère (zone N) et les secteurs présentant des enjeux spécifiques : Le Camp et le Gros Cerveau identifié comme corridor et réservoir de biodiversité (zone Nco).Le règlement interdit toute nouvelle construction pour la zone Nco afin de préserver la fonctionnalité de ces milieux. - **Classement en zone agricole du réseau jaune et mise en place d'une distinction selon les enjeux paysagers et environnementaux de ces espaces (zones A, AP et AS).** Les zones AP et AS visent à préserver les coupures agro-paysagères ou les espaces agricoles d'intérêt paysager spécifiques. Pour ces zones, le règlement encadre les possibilités de constructions (zone AP) voire interdit toutes nouvelles constructions y compris agricoles (zone AS). **- Protection du réseau bleu par un classement en zone A ou N des abords des cours d'eau et mise en place d'une zone tampon de 20 mètres destinée à préserver la ripisylve.** Au-delà des zones A et N, le réseau vert, bleu et jaune est préservé via **l'identification et la protection des boisements (EBC ; EVP et linéaires de haies au titre de l'article L151-23 du CU) ; l'identification et la protection des zones humides au titre de l'article L151-23 du CU.** A noter que la délimitation des zones A et N et des EBC tiennent également compte du Plan de reconquête agricole du Var ainsi que des enjeux environnementaux (prise en compte des risques : incendie ; inondation ; ruissellement notamment) - *se reporter à la justification de la délimitation des zones.*
<u>Orientation 2</u> : Délimiter, préserver et valoriser les espaces du réseau vert, bleu et jaune dans les documents d'urbanisme locaux	Les espaces du réseau vert, bleu et jaune doivent être délimités dans les documents d'urbanismes locaux. Les espaces du réseau vert, bleu et jaune, identifiés par le SCoT et délimités dans les documents d'urbanisme locaux sont préservés par un règlement adapté de tout mode d'occupation et d'utilisation du sol susceptible d'avoir une incidence notable sur leurs caractéristiques et leurs fonctions (biodiversité, hydraulique, agriculture, ...).	

Schéma du réseau vert, bleu et jaune du SCoT Provence Méditerranée



Extrait du DOO

Prise en compte du réseau vert, bleu et jaune dans le projet de PLU



<u>Orientation 3</u> : Organiser le développement en suivant les principes de recentrage et de cohérence urbanisme-transport	- Recentrer le développement urbain dans le cœur métropolitain - Conforter les pôles inter-communaux dans leur rôle de "bourgs-centres" - Conforter les pôles communaux et de proximité *(dont Le Castellet fait partie)*	**Le scénario démographique s'appuie sur l'armature urbaine du SCoT.** Un rythme de croissance de +1,35%/an a été défini sur la période 2020-2032 se traduisant par la production de 500 logements (neufs + réhabilitations) *=> se reporter à la justification du PADD* Le SCoT 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.**
	Redynamiser les centres-villes, urbains comme ruraux.	Le PLU vise à p**rioriser le développement au sein des enveloppes bâties existantes. Des linéaires commerciaux sont identifiés** au sein des cœurs de hameaux afin de préserver leur attractivité économique. **Un travail fin de veille foncière est mené avec l'EPF** afin d'identifier les sites de renouvellement potentiel. **Une étude pré-opérationnelle OPAH est également en cours** afin de valoriser le bâti des cœurs de hameaux.
	Favoriser le développement urbain dans les secteurs desservis par les transports collectifs.	La commune du Castellet ne bénéficie pas d'une desserte par les transports en commun concurrentielle de la voiture. Toutefois, le projet vise à conforter les enveloppes bâties existantes et donc desservies par le réseau scolaire et d'éventuelles futures lignes de transport en commun. **Près de 70% des besoins en logements correspondent à la mobilisation des enveloppes bâties existantes.**
<u>Orientation 4</u> : Maîtriser le développement dans les enveloppes urbaines *La croissance démographique et économique projetée dans le territoire d'ici 2030 doit s'opérer dans un objectif de division par deux de la consommation d'espaces naturels, forestiers et agricoles au regard du rythme annuel de consommation d'espace observé au cours des dix dernières années, soit une consommation moyenne de 82 hectares par an d'ici 2030 (contre 164 hectares par an au cours des dix dernières années).* Cet objectif se traduit par l'identification d'un potentiel urbanisable de l'ordre de 1 000 hectares, mobilisables dans des « espaces urbanisables» Les documents d'urbanisme délimitent, en dehors des espaces du réseau vert, jaune et bleu, les enveloppes urbaines et en déterminent leurs possibilités respectives de densification, de renouvellement urbain, de mutation et d'extension de l'urbanisation.		**Une étude de densification a été réalisée.** Cette dernière a consisté à : - délimiter les enveloppes bâties des principaux hameaux - identifier les disponibilités foncières : dents creuses ; divisions parcellaires ; gisements ; permis d'aménager en cours ; secteurs de renouvellement urbain .... **Un potentiel de 406 logements et 8,45 ha a été identifié.** Cette étude de densification constitue la base de la délimitation des zones U et AU. A partir de cette dernière des secteurs d'extension ont été définis *(se reporter à la justification de la délimitation des zones U et AU).*

Optimiser le foncier en promouvant des formes urbaines économes en espace. *Les projets d'habitat s'inscrivent dans l'une des 3 ambiances urbaines décrites ci-dessous :* *- L'ambiance citadine : au moins 70 logements à l'hectare. Cette densité est favorisée notamment dans les tissus urbains denses et les espaces desservis par le réseau structurant des transports en commun projeté par le SCoT ;* *-L'ambiance villageoise : au moins 50 logements à l'hectare. Cette densité est à privilégier dans le cadre d'opération visant à reproduire la morphologie des tissus des noyaux villageois traditionnels ;* *- L'ambiance périurbaine : au moins 20 logements à l'hectare. Cette densité est à privilégier dans le cadre d'opération visant à maitriser la densification dans des secteurs correspondant aux tissus semi-denses* *des espaces pavillonnaires*		Au-delà de l'étude de densification, **le projet de PLU délimite plusieurs secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin de s'assurer de la modération de la consommation d'espaces mais également afin de promouvoir des formes urbaines diversifiées, permettant d'assurer un parcours résidentiel.** Les densités moyennes du SCoT sont respectées. Au total, **sur 484 logements neufs prévus par le projet de PLU 2022-2032, 16,7 ha sont consommés* (densification + extension) soit une densité moyenne de 29 logements/ha.** A noter que des densités différenciées sont appliquées selon les hameaux ou quartiers en compatibilité avec les ambiances décrites par le SCoT.
<u>Orientation 5</u> : Définir et mettre en œuvre une politique foncière	*orientation non applicable directement à l'échelon communal*	
AFFICHER LES AXES DE DEVELOPPEMENT		
<u>Orientation 6</u> : Affirmer les filières économiques stratégiques *Les positionnements économiques du SCoT s'inscrivent dans la stratégie régionale du Schéma Régional de Développement Economique, de Développement, d'Innovation et d'Internationalisation de Provence Alpes Côte d'Azur :* *- en consolidant les pôles d'innovation existants ;* *- en soutenant le développement de nouvelles filières économiques porteuses d'innovation ;* *- en favorisant les synergies entre les filières régionales porteuses d'excellence économique.*	Conforter l'effet levier métropolitain des activités de défense Développer l'économie maritime Elaborer des stratégies de développement touristique : - conforter le tourisme balnéaire - viser une politique de diversification du tourisme => tourisme d'excellence ; tourisme d'affaires ; tourisme vert Soutenir le développement des activités agricoles et activités associées. Développer une filière "sports mécaniques et mobilité intelligente"	*Commune du Castellet non concernée* **Le projet de PLU vise à " conforter la vocation économique et touristique du secteur du Camp" et à "renforcer l'économie touristique en promouvant la qualité du cadre de vie et les activités tournées vers la nature et l'agriculture castellane."** **Le projet de PLU classe en zone UD (vocation économique) le secteur du circuit , de l'aérodrome ainsi que des complexes hôteliers alentours existants.** Il intègre les projets portés par le circuit (plusieurs rencontres ont été organisées avec ses représentants). Les campings font l'objet d'un zonage spécifique (Nc) ; de même que le secteur du village perché (UA) - il s'agit de maintenir l'offre touristique existante ainsi que la qualité du cadre de vie et les services en place. **Les espaces agricoles font l'objet d'une attention particulière (zones A, AP et AS) - plusieurs rencontres avec les représentants ont été organiséees afin de tenir compte du plan de reconquête agricole mais également des éventuels projets mentionnés par les exploitants.** Un STECAL "At" a été délimité afin de répondre à un projet de slow tourisme et de valorisation du paysage et des productions locales.

** à noter que les logements produits par division parcellaire potentielle n'entraine pas de consommation d'espaces dans la méthodologie retenue.*

	Développer l'économie numérique et la ville du futur Développer les activités de santé, du bien-être et de la "silver économie"	*Commune du Castellet non directement concernée*
<u>Orientation 7</u> : Affirmer les espaces et les sites de l'ambition métropolitaine *Au sein du Plateau de Signes – le Castellet : le Parc d'Activités de Signes, le Circuit et l'aéroport du Castellet.* *Le développement du Parc d'Activité devra par ailleurs s'accompagner :* *- d'une amélioration de sa desserte par les transports en commun* *- et de sa desserte routière* *- du renforcement de l'offre de logements à proximité ;* *- du maintien du corridor écologique fonctionnel « Cr.D »*	Sur la commune du Castellet, le plateau du Camp est identifié comme "site de l'amibition métropolitaine"	**Le projet de PLU vise à " conforter la vocation économique et touristique du secteur du Camp"** => Classement en zone UD des activités existantes et identification d'une zone 2AUD destinée à permettre d'une part le développement du parc photovoltaïque existant et d'autre part permettre l'aménagement d'une zone artisanale. Il s'agit de répondre aux réflexions menées dans le cadre des ateliers des territoires et de faier du Camp "un véritable 5ème hameau". Au-delà du développement économique, le secteur est également fléché pour accueillir à moyen/long terme un développement résidentiel (zone 2AU), une fois le risque incendie levée (évolution du PPRIF éventuelle).
<u>Orientation 8</u> : Poursuivre les travaux de grands d'équipements du territoire	*orientation ne concernant pas Le Castellet*	
<u>Orientation 9</u> : Implanter les activités compatibles avec l'habitat dans les centres-villes et les quartiers de gares, maîtriser le développement économique le long des axes routiers	(re) mettre les centres-villes urbains et villageois au coeur du développement économique *Les centres-villes urbains et villageois sont les espaces privilégiés et prioritaires pour l'accueil d'activités économiques et de services compatibles avec l'habitat.*	Le projet de PLU vise à " préserver le dynamisme des coeurs de hameaux via une identification et une protection de certains linéaires commerciaux". **Le règlement graphique identifie les rez-de-chaussée à préserver au sein des coeurs de hameaux (Le Camp ; Le Brûlat et le Plan).** Au-delà d'une préservation de l'existant, **le règlement des zones UA, UB et UC autorise une mixité fonctionnelle** - les activités compatibles avec le caractère résidentiel sont autorisées - des conditions de fixées afin d'assurer un équilibre entre polarité de proximité et zone d'activités/ zones commerciales. Une surface de plancher de 300 m² maximum est autorisée pour la petite industrie ainsi que l'artisanat et le commerce de détails.
<u>Orientation 10</u> : Métropoliser les pôles tertiaires	*orientation ne concernant pas Le Castellet*	
<u>Orientation 11</u> : Faire des centres-villes une localisation prioritaire pour le commerce, maîtriser le développement des grandes polarités commerciales périphériques	Les commerces de proximité s'implantent préférentiellement dans les centres-villes urbains et ruraux et autour des gares, dans une logique de redynamisation de ces centralités.	*cf. traduction de l'orientation n°9 (linéaires commerciaux et mixité fonctionnelle)*
<u>Orientation 12</u> : dédier les zones d'activités (hors pôle tertiaire) à l'accueil des activités et services incompatibles avec l'habitat	Les activités portuaires et les activités nécessitant la proximité immédiate de l'eau, les activités aéroportuaires, les activités industrielles, logistiques, de commerce de gros et artisanales ne trouvant pas place dans les centresvilles, s'implantent dans des espaces dédiés.	Le règlement des zones UA/UB et UC et UD/ UDp a été rédigé dans cet optique. Les activités compatibles avec le caractère résidentiel sont autorisées en zones UA, UB et UC alors que les activités spécifiques et/ou nuisantes sont autorisées uniquement en zones UD/UDp.

<u>Orientation 13</u> : développer les outils d'observation du développement économique et développer des schémas de développement économique	*Orientation non applicable directement à l'échelon communal*	
<u>Orientation 14</u> : fixer les principes et objectifs généraux de la politique de l'habitat	Identifier, localiser, délimiter le foncier potentiellement mobilisabl à court, moyen et long terme. Requalifier l'offre vers plus de mixité sociale, fonctionnelle et territoriale Renforcer l'adéquation entre l'offre et la demande de logements *L'offre de logements doit répondre à l'ensemble des segments du marché : logements locatifs sociaux, logements en accession (libre ou aidé), logements locatifs (intermédiaires ou libre). Elle permet, quantitativement et qualitativement, de reconstituer un parcours résidentiel complet au sein de Provence Méditerranée, notamment dans un objectif de maintien des ménages familiaux et des actifs dans le territoire.*	cf. justification précédente sur l'étude de densification => le projet de PLU identifie près de 70% des besoins en logements au sein de l'enveloppe bâtie (406 logements) - il définit les secteurs d'extension ainsi qu'un secteur de développement à long terme - zone 2AU (Le Camp) non urbanisable directement au regard du PPRIF actuel. **Le projet communal vise à " proposer un parcours résidentiel complet" ainsi qu'à "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'horizon2032"** Afin d'atteindre ces objectifs, **plusieurs OAP sont mises en place afin de s'assurer d'une diversification des formes urbaines.** **Des servitudes de mixité sociale sont également mises en place et l'article 3 des zones U et AU à vocation d'habitat est réglementé afin d'imposer la production de logements sociaux.** Au total, le projet de PLU prévoit la production de **273 logements sociaux (projets connus et servitudes de mixité sociale) sur la période 2022-2032.**
<u>Orientation 15</u> : planifier la production d'au moins, en moyenne, 3500 logements par an jusqu'en 2030, centrée au minimum à 60% dans la métropole Toulon Provence Méditerranée.		**La production de logements fixée dans le PADD s'appuie sur les orientations du SCoT.** Le SCoT 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.**
<u>Orientation 16</u> : améliorer et réhabiliter le parc de logements	Les collectivités développent une stratégie globale de requalification du parc dégradé, visant l'amélioration de la l'attractivité résidentielle du parc existant, notamment par la remise aux normes de l'ensemble du parc bâti, l'amélioration des logements, la lutte contre l'habitat inconfortable et indigne et par une amélioration des performances environnementales et énergétiques des bâtiments.	**Le projet de PLU vise à " Favoriser la réhabilitation et la remise sur le marché des logements vacants via la mise en place d'un conventionnement avec l'Anah"** Une étude pré-opérationnelle OPAH est en cours. Elle vise à valoriser le parc de logements existant (reconquête de la vacance) mais également à lutter contre l'habitat indigne et améliorer les performances énergétiques des constructions.

<u>Orientation 17</u> : mesurer et comprendre les comportements	*Orientation non applicable directement à l'échelon communal*	
<u>Orientation 18</u> : développer les transports en commun		
<u>Orientation 19</u> : planifier un maillage complet et continu d'aménagements dédiés aux modes actifs	Faire du vélo un mode de déplacement quotidien à part entière *poursuivre le maillage du territoire, notamment dans les liaisons nord / sud ou littoral, afin d'assurer la desserte des centres-villes, des espaces d'activités économiques du territoire, ainsi que des zones touristiques pour en faciliter la fréquentation => Bandol - Le Plan du Castellet - Le Beausset* Conforter la marche à pied, 2ème mode de déplacements le plus usité	Le projet communal vise à "encourager les déplacements modes doux à l'échelle des hameaux". Pour ce faire, **une OAP thématique "mobilité" a été mise en place.** Cette dernière identifie : - les cheminements existants à valoriser - les itinéaires à créer Par ailleurs, **au sein des OAP sectorielles, les principes de connexions modes doux sont définis**. **Plusieurs emplacements réservés sont délimités** afin d'élargir les voies communales. Au-delà d'une sécurisation des déplacements automobiles, il s'agit de permettre l'aménagement de voies partagées et/ou la création d'itinéraires modes doux.
<u>Orientation 20</u> : développer et répartir les aires de covoiturage	En cohérence avec le schéma départemental, les aires de covoiturages sont agrandies ou créées afin de disposer d'un réseau cohérent selon la liste ci-après : (...) échangeur de La Cadière => aire à agrandir	**Le projet communal vise à "favoriser davantager le covoiturage en permettant le développement de l'aire actuelle"** **Des emplacements réservés sont délimités à cet effet (ER n°62 et 63).**
<u>Orientation 21</u> : développer l'intermodalité	Hiérarchiser les gares dans leur rôle de pôles d'échanges multimodaux Conforter et développer les parkings relais	*orientation ne concernant pas Le Castellet*
<u>Orientation 22</u> : développer les outils numériques en lien avec les déplacements	*Orientation non applicable directement à l'échelon communal*	
<u>Orientation 23</u> : développer les mobilités propres		
<u>Orientation 24</u> : achever le réseau autoroutier, compléter et aménager le réseau routier	optimiser l'accès au plateau de Signes, en étudiant à une échelle inter-SCoT et interdépartementale, avec les territoires voisins des Bouches-du-Rhône (dont proviennent 40% des actifs du Parc d'Activités) la possibilité d'aménager une nouvelle voirie depuis l'A50 jusqu'au plateau	Absence de demande d'emplacements réservés (ER) par les services de l'Etat ou le Département à ce sujet.
<u>Orientation 25</u> : réduire et mieux organiser les flux de transport de marchandises	*orientation ne concernant pas Le Castellet*	

PROMOUVOIR UN CADRE DE VIE DE QUALITE, REPONDRE AU DEFI DE LA TRANSITION ENERGETIQUE ET DE LA REDUCTION DES GAZ A EFFET DE SERRE		
<u>Orientation 26</u> : améliorer la qualité et le maillage des espaces publics	des espaces publics qui (re) donnent une place majeure aux modes actifs des espaces publics qui embellissent le cadre de vie, protègent et développent la nature en ville, luttent contre les effets d'îlots de chaleur	**Le projet communal vise à maintenir les espaces publics existants ; à préserver leurs caractéristiques paysagères (préservation des arbres remarquables des principales places/espaces publics** => éléments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-19 du CU). **Les OAP sectorielles visent également à assurer l'accueil d'opération qualitative préservant des espaces de rencontre/ espaces publics** (OAP n°1 du Camp ; OAP n°5 et 8 du Brûlat notamment). **Certains emplacements réservés sont destinés à améliorer l'offre de stationneemnt mais également à améliorer l'espace public (exemple ER n°47 - le Brûlat)**
<u>Orientation 27</u> : améliorer la qualité de l'interface terre-mer	*orientation ne concernant pas Le Castellet*	
<u>Orientation 28</u> : préserver les sites bâtis d'intérêt paysager spécifique qui constitue en partie le patrimoine bâti de Provence Méditerranée	Les principaux sites bâtis d'intérêt paysager spécifiques à préserver sont les suivants : (...) Le système des villages perchés de la Cadière et son piédestal agricole en restanques et du Castellet,marquant fortement par leurs silhouettes le paysage d'entrée ouest du territoire depuis l'A50	**Le village perché du Castellet fait l'objet d'un zonage spécifique : UA afin de préserver la qualité du patrimoine architectural.** **Aucun secteur de développement n'est prévu en extension du village perché.** **Les abords du village sont classés soit en zones naturelles (N) soit en zones agricoles paysagères (Ap). Ces zones encadrent les possibilités de constructions y compris agricoles. Il s'agit de permettre l'activité agricole tout en veillant à préserver les cônes de vues depuis et sur le village perché.** **Des EBC (espaces boisés classés) sont également maintenus afin de préserver le couvert boisé existant et la qualité paysagère du site.** *A noter que plusieurs éléments bâtis et paysagers sont également identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (restanques, oratoires ; bastides...).*
<u>Orientation 29</u> : dans le PNR de la Sainte Baume, requalifier les secteurs pavillonnaires de moindre qualité	La commune du Castellet est en partie couverte par le PNR de la Sainte Baume - il n'a pas été identifié de secteurs pavillonnaires de moindre qualité. A noter que les projets d'extension des hameaux du Camp, de Ste Anne et du Brulat , couverts par le PNR font l'objet d'OAP visant à assurer une intégration paysagère et architecturale des futures constructions.	
<u>Orientation 30</u> : améliorer la qualité des zones d'activités économiques	*Les zones d'activités économiques existantes ou futures doivent bénéficier d'aménagement de qualité :* *- sur les plans urbanistiques, architecturaux et paysagers ;* *- en termes d'accessibilité, notamment par les modes actifs et par les transports en commun et par uneréflexion sur la mise en place d'horaires décalés et le développement du télétravail ;* *- en termes de mise à disposition de services pour les employés*	La commune du Castellet ne bénéficie pas de zones d'activités économiques. Elle comprend le circuit et l'aérodrome. Ces derniers sont déjà existants et sont classés en zone UD (à vocation économique). Une réserve 2AUD est fléchée à vocation d'acitivités mais cette dernière ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après évolution du PLU et du PPRIF. Une OAP sera à mettre en place en cas d'ouverture à l'urbanisation.

<u>Orientation 31</u> : améliorer la qualité des entrées d'agglomération, de villes et villages	Les espaces d'entrées d'agglomérations, de villes et de villages, doivent bénéficier d'aménagements ou de réaménagements qualitatifs qui accentuent un effet de « porte», marquant l'entrée dans la centralité urbaine et villageoise. Ces (ré) aménagements invitent à une adaptation des comportements, notamment routiers (vitesse, bruit ...).	**Le projet de PLU met en place une OAP thématique "mobilité" ; cette dernière fait un zoom spécifique sur plusieurs entrées de hameaux.** **Certaines OAP sectorielles situées en entrées de hameaux visent également à traiter les entrées de village de manière qualitative (OAP Nord et Sud-Ouest du Brûlat ; OAP du Camp...).**
<u>Orientation 32</u> : favoriser l'intégration paysagère des réseaux secs aériens	Il s'agit de favoriser, en lien avec les partenaires, une meilleure intégration paysagère du réseau public de transport électrique et téléphonique.	**Le règlement écrit du PLU préconise que les réseaux soient réalisés en souterrains.** *extrait article 9 : "Les réseaux divers de distribution (téléphone, électricité, etc.) doivent être souterrains, ou éventuellement apposés en façade.* *Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique".*
<u>Orientation 33</u> : améliorer la qualité des projets d'aménagement		Plusieurs outils sont mobilisés dans le projet de PLU afin de répondre à cet objectif : - **mise en place d'OAP sectorielles - ces dernières ont pour but de veiller à l'insertion architecturale et paysgère dans le tissu existant** et à assurer une qualité des projets d'aménagement ; - **travail avec le CAUE afin de définir une palette chromatique et des préconisations en matière de devantures commerciales et de clôtures** - **travail fin dans la rédaction du règlement écrit et des articles relatifs à l'aspect extérieur des constructions**
<u>Orientation 34</u> : aménager une armature des parcs et jadins	Les habitants de Provence Méditerranée doivent bénéficier d'un maillage de parcs et jardins permettant à chacun de disposer d'espace de détente, de promenade, d'aires de jeux pour les enfants	Les hameaux du Castellet comprennent chacun une place, lieu de rassemblement et de convivialité. Dans le cadre du projet, certaines OAP concernant des opérations denses comprennent des prescriptions en matière de création de nouveaux espaces communes/ nouveaux espaces verts (entrée sud-ouest du Brûlat ; hameau du Camp notamment)
<u>Orientation 35</u> : diminuer l'exposition aux nuisances et aux pollutions	Diminuer l'exposition aux nuisances sonores	Le projet de PLU prend en compte les nuisances sonores (autoroute ; circuit automobile ; aérodrome....). **Le développement résidentiel se fait au sein des enveloppes bâties existantes ou en continuité, loin des principales sources de nuisances de la commune.** **Le règlement écrit rappelle les normes acoustiques à respecter au sein des secteurs concernés par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) ou à proximité des infrastructures de transport bruyantes.**

<u>Orientation 35</u> : diminuer l'exposition aux nuisances et aux pollutions	Diminuer l'exposition aux pollutions atmosphériques et aux nuisances olfactives Prendre en compte les sites et sols pollués	**Le projet de PLU vise à diminuer l'exposition aux pollutions atmosphériques en promouvant un "recentrage" du développement** - ce mode de développement a pour but d'encourager, pour certains déplacements, le recours aux modes actifs plutôt qu'à l'automobile. **Le projet encourage également le développement des alternatives à la voiture individuelle** : extension du parking de covoiturage ; encouragement au recours aux modes actifs .... **Le diagnostic du PLU dresse un état des lieux des sites et sols pollués recensés sur le territoire communal.**
<u>Orientation 36</u> : accroître la connaissance	L'inscription du territoire dans la transition énergétique et de l'adaptation au changement climatique suppose en premier lieu un renforcement du socle de la connaissance	**Le diagnostic du PLU comprend un volet sur la qualité de l'air et les énergies renouvelables.**
<u>Orientation 37</u> : accroître la sobriété énergétique et réduire les émissions de GES	Réduire la consommation énergétique des bâtiments Planifier des constructions à haute performance énergétique	La commune a engagé une étude pré-opérationnelle OPAH. Cette dernière a pour but d'étudier la vacance du parc de logements mais également le volet énergétique et notamment identifier des actions visant à encourager la réhabilitation énergétique du parc existant. Au-delà du parc existant, le projet de PLU encourage le développement des énergies renouvelables et la production de logements visant à limiter la dépendance énergétique. **Un article spécifique "5.2 - performances énergétiques et environnementales des constructions" fixe des préconisations** *(utilisation de matériaux recyclables ; dispositifs de récupération des eaux de pluie ; isolation thermique permettant de limiter les déperditions l'hiver et l'apport de chaleur l'été ; orientation du bâtiment pour favoriser les apports solaires ; développement des énergies renouvelables....etc.).*
<u>Orientation 38</u> : développer les énergies renouvelables pour assurer un mix énergie diversifiée et décentralisée	Multiplier par trois la part des énergies renouvelables Accroître la production d'électricité d'origine renouvelable Développer des solutions de substitution à l'électricité pour la production de chaleur et de rafraichissement Développer le biogaz	cf. justification précédente concernant la mise en place de prescriptions dans le règlement écrit. Par ailleurs, **le projet de PLU vise à permettre le développement du parc photovoltaïque sur le plan du Camp** => délimitation d'une zone 2AUD.

GÉRER DURABLEMENT LES RISQUES ET LES RESSOURCES, RÉDUIRE LA VULNÉRABILITÉ DU TERRITOIRE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE		
<u>Orientation 39</u> : prendre en compte les risques naturels et réduire la vulnérabilité face au changement climatique	Réduire l'exposition au risque inondation *- réduire la vulnérabilité du territoire* *-améliorer la gestion des eaux pluviales et limiter le ruissellement en zone urbaine* *-préserver le fonctionnalité des milieux aquatiques*	Le projet de PLU intègre le risque inondation et notamment le PPRi. Les choix de développement ont été faits en intégrant ce risque. **Une trame spécifique identifie les secteurs concernés par le risque inondation et renvoie aux annexes du PLU.** Le projet intègre également le risque de ruissellement et notamment l'étude réalisée par la Communauté d'Agglomération. **Une trame précise les secteurs concernés par le risque ruissellement et des prescriptions sont définis dans le règlement écrit** (surélévation de +0,40 par rapport au terrain naturel ; règle spécifique concernant les clôtures et les murs bahuts...) Le risque de ruissellement est également pris en compte au travers de la délimitation des zones A et N ainsi que des Espaces Boisés Classés. Certains secteurs sont classés en zone AP (agricole paysager) ou AS (agricole stricte) et font l'objet d'EBC afin d'interdire/ de limiter de nouvelles constructions y compris agricoles ; de préserver les boisements et ainsi limiter le ruissellement et l'érosion des sols. Le règlement graphique protège les milieux aquatiques et notamment les abords des cours d'eau. **Une zone tampon de 20 mètres a été délimitée et des prescriptions réglementaires sont associées afin de préserver la fonctionnalité de ces milieux.** **Le règlement écrit mais également les OAP définissent plusieurs préconisations ou prescriptions afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales.**
	Réduire le risque incendie *- intégrer le risque dans les PLU* *- limiter l'urbanisation en interface habitat/forêt* *- encourager la reconquête agricole pour mieux gérer le risque incendie* *- encourager le développement des activités économiques participant à l'entretien du tissu forestier*	**Le projet de PLU intègre le PPRIF dans les choix de développement et dans la délimitation du zonage** - au même titre que le PPRi une trame spécifique a été mise en place sur les secteurs concernés par le PPRIF et fait un renvoi à ce document. **Afin de mieux gérer le risque incendie, des secteurs de reconquête agricole ont été identifiés : zonage adapté (A, AP ou AS) et levée d'EBC.** **Le développement d'activités de type pastoralisme est encouragé sur le plateau du Camp (zonage AS*).** **Des levées d'EBC ont également été réalisées aux abords des RD sur le plateau du Camp afin de faciliter le débroussaillement, les coupes et abattages permettant d'assurer une défendabilité de la zone.** **La délimitation des EBC a également été retravaillée afin d'assurer une zone tampon entre bâti et forêt et permettre l'entretien des boisements par les propriétaires.**

<u>Orientation 39</u> : prendre en compte les risques naturels et réduire la vulnérabilité face au changement climatique	Prendre en compte le risque mouvements de terrain	Le règlement graphique identifie les secteurs concernés par le risque mouvement de terrain. **Une trame spécifique a été mise en place au titre de l'article R151-34 du Code de l'Urbanisme et fait un renvoi au Plan de Prévention des Risques (PPR) annexé au PLU.** Le document d'urbanisme prend également en compte le phénomène de retrait et gonflement des argiles. **Le règlement écrit comprend en annexe des fiches issues du Ministère de l'écologie et du développement et de l'aménagement durables afin de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.**
<u>Orientation 40</u> : gérer les risques technologiques	Maîtriser l'urbanisation autour des établissements et activités présentant un risque majeur Maîtriser l'urbanisation à proximité des gazoduc et des lignes électriques aériennes	Les principaux risques technologiques sur la commune du Castellet sont liés à la présence du gazoduc ainsi qu'à certaines infrastructures de transport terrestre (A50 et certaines départementales). La commune est également concernée par la présence d'une ligne Haute-Tension. **Les secteurs de projet ne sont pas situés à proximité de ces secteurs à risques.**
<u>Orientation 41</u> : promouvoir des opérations d'aménagement environnementales		Le projet de PLU ne prévoit pas la mise en place de quartier ou d'opération "pilotes" à fortes exigences environnementales. Toutefois, le règlement écrit mais également les OAP définissent des préconisations afin d'encourager le développement des énergies renouvelables, la conception de bâtiment bioclimatique ou encore la récupération et la gestion des eaux pluviales.
<u>Orientation 42</u> : viser une gestion parcimonieuse de la ressource en eau	Satisfaire les besoins en eau Atteindre la bonne qualité de l'eau Améliorer la gestion des eaux pluviales et limiter le ruissellement en zone urbaine	La commune du Castellet dispose de deux ressources propres en eau potable : puits de Thouron et Puits des Noyers. C**es deux captages font l'objet d'une servitude (AS1). Les périmètres de protection sont identifiés au plan de zonage et pris en compte dans les choix de développement.** Les annexes sanitaires témoignent d'une bonne adéquation entre les besoins et les ressources. Le projet intègre le risque de ruissellement et notamment l'étude réalisée par la Communauté d'Agglomération. **Une trame précise les secteurs concernés par le risque ruissellement et des prescriptions sont définis dans le règlement écrit** (surélévation de +0,40 par rapport au terrain naturel ; règle spécifique concernant les clôtures et les murs bahuts...) Le risque de ruissellement est également pris en compte au travers de la délimitation des zones A et N ainsi que des Espaces Boisés Classés. Certains secteurs sont classés en zone AP (agricole paysager) ou AS (agricole stricte) et font l'objet d'EBC afin d'interdire/ de limiter de nouvelles constructions y compris agricoles ; de préserver les boisements et ainsi limiter le ruissellement et l'érosion des sols.

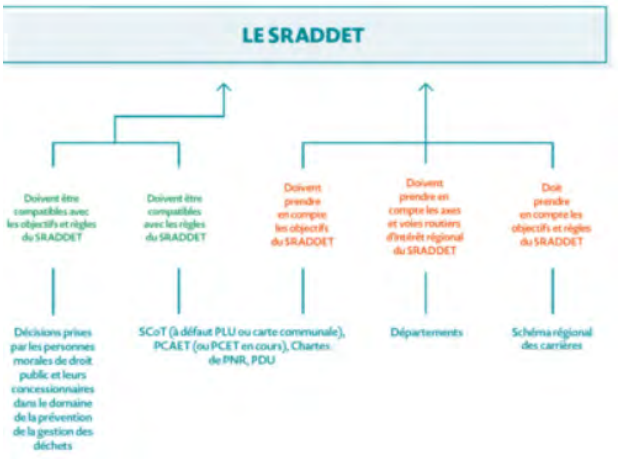
<u>Orientation 42</u> : viser une gestion parcimonieuse de la ressource en eau *(suite)*		**Le règlement écrit mais également les OAP définissent plusieurs préconisations ou prescriptions afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales.**
<u>Orientation 43</u> : valoriser la ressource forestière	Soutenir et développer les filières d'exploitation Conforter le rôle d'espace récréatif, pédagogique et touristique Protéger les paysages et la biodiversité	Le Castellet est une commune fortement boisée (57% de la superficie du territoire) dont la majorité des boisements est située au sein du PNR de la Sainte Baume. Les boisements ont été marqués par l'incendie de 2001 et sont aujourd'hui à majorité composé de maquis/ garrigue. La forêt est essentiellement privée à l'exception de l'ENS du Castillon. L'étude réalisée sur la forêt par le PNR met en avant des difficultés de mobilisation des boisements : contraintes techniques (accessibilité des parcelles ; voies concernées par des limitations de tonnage...) et environnementales/paysagères (réservoir de biodiversité, ENS....). Les principaux boisements de la commune (partie Nord et massif du Gros Cerveau) sont classés en zone Nco - zone naturelle à enjeux environnementaux. Leur vocation paysagère et écologique est donc identifiée et préservée. Des EBC ou des espaces verts protégés ont également été délimités. Des zones de loisirs (NL) ont été délimitées sur le secteur du Camp ; il s'agit notamment de confirmer la vocation récréative et la présence de l'accrobranche.
<u>Orientation 44</u> : conforter et accroître la gestion durable des déchets		*Orientation non directement applicable au PLU*
<u>Orientation 45</u> : assurer et pérenniser la ressource en granulats de Provence Méditerranée		La commune du Castellet ne comprend pas de carrière en activité. L'ancienne carrière située au sud du territoire (chemin des Baumes) fait l'objet d'un sous-secteur (zone Na1) autorisant les dépôts de matériaux du BTP notamment.

4-3. Compatibilité du PLU avec le SRADDET de la région SUD

La commune du Castellet est couverte par le Schéma Régional de Développement Durables et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de la région SUD. Ce document porte la stratégie régionale pour un aménagement durable et attractif du territoire. Pour ce faire, il définit des objectifs et des règles à moyen et long terme (2030 et 2050 à destination des acteurs publics de la région.
Adopté le 26 juin 2019, les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les règles du SRADDET et prendre en compte ses objectifs.

Le SRADDET se veut intégrateur. Ainsi, pour limiter la multiplication des documents sectoriels et renforcer la lisibilité de l'action publique régionale, le SRADDET rassemble d'autres schémas et plans auxquels il se substitue. Il bâtit un nouveau modèle d'aménagement du territoire en coordonnant l'action régionale. Il intègre notamment l'ancien SRCE (schéma régional de cohérence écologique) ou encore le SRCAE (schéma régional climat air énergie).

Les SCoT (Schéma de Cohérence Territorial) ont pour but d'être également intégrateur et d'assurer la mise en compatibilité et la prise en compte du SRADDET.
Le SCoT Provence Méditerranée ayant été approuvé simultanément au SRADDET, les règles et objectifs ne sont pas directement traités. Aussi, un zoom spécifique est fait sur le SRADDET.



Le SRADDET de la région SUD s'organise autour de 3 lignes directrices :

1. Renforcer et pérenniser l'attractivité du territoire régional
2. Maîtriser la consommation de l'espace, renforcer les centralités et leur mise en réseau
3. Conjuguer égalité et diversité pour des territoires soliaires et accueillants

Règle	Motivation de la règle	Modalités de mise en oeuvre	Traduction dans le PLU
Ligne directrice n°1 : RENFORCER ET PERENNISER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE REGIONAL			
Motiver les projets de création ou de développement des espaces à vocation logistique	*aucun projet de zone logistique prévu dans le cadre de la révision du PLU du Castellet*		
Fixer des objectifs de densification, de réhabilitation ou de modernisation des ZAE existantes	La commune du Castellet ne comprend pas de Zone d'Activité Economique (ZAE).		

Règle	Motivation de la règle	Modalités de mise en oeuvre	Traduction dans le PLU
<u>Ligne directrice n°1</u> : RENFORCER ET PERENNISER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE REGIONAL			
Privilégier la requalification des ZAE existantes à l'extension ou la création de nouvelles zones	Les Zones d'activités économiques (ZAE) représentent une part importante de la consommation d'espace en région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Il convient désormais de privilégier la requalification des ZAE existantes, dont certaines, vieillissantes ou dégradées, ont perdu de leur attractivité.	Mobiliser du foncier en prenant en compte les enjeux environnementaux et les risques naturels et technologiques, l'exigence de la gestion économe de l'espace et la préservation de la fonctionnalité des sites Natura 2000 Promouvoir des modèles de ZAE plus qualitatives	Le projet de PLU ne délimite pas de ZAE à court ou moyen terme. Une zone 2AUD a été délimitée destinée à répondre aux besoins des artisans locaux. Toutefois, le secteur du Camp étant concerné par la zone rouge du PPRIF, cette zone n'est pas directement constructible.
Organiser et optimiser l'accessibilité des zones économiques en transports en commun et en modes actifs	Les zones d'activités économiques concentrent une partie des emplois régionaux et génèrent un nombre de flux importants au quotidien. Or, les déplacements pendulaires sont à la fois une charge importante des dépenses des ménages et l'une des sources majeures de congestion du trafic, de consommation d'énergie et d'émission de gaz à effet de serre et l'un des facteurs de dégradation de la santé au travail (sédentarité, stress).	*Règle applicable à l'échelle des SCoT ou des PDU*	*Règle non directement traductible dans le PLU, la compétence déplacement n'étant pas de maîtrise communale*
Favoriser le maintien et le développement des activités économiques exigeant la proximité immédiate de la mer sur les espaces proches du rivage selon certaines conditions	*Règle ne concernant pas le territoire du Castellet*		
S'assurer de la disponibilité de la ressource en eau à moyen et long terme dès le début du projet de planification	L'accès à l'eau est un facteur important d'attractivité et de développement économique. La disponibilité de la ressource en eau doit être intégrée comme une condition préalable et déterminante à la définition du projet de planification territoriale.	Évaluer la disponibilité des ressources en eau du territoire Évaluer les incidences économiques et environnementales des choix d'aménagement sur les ressources en eau et les usages préexistants	**Les annexes sanitaires du PLU précise le bilan besoin-ressource du territoire** **Le projet de PLU intègre par ailleurs l'étude de protection des masses d'eau souteraine réalisée par le PNR** *(se reporter au zoom spécifique pages suivantes)*
Intégrer une démarche de réduction de la vulnérabilité du territoire en anticipant le cumul et l'accroissement des risques naturels		impulser la prise en compte des risques naturels dans les documents de planification	**Prise en compte du PPRIF, PPRi, et PPRn dans les choix de développement et mise en place d'une trame au titre de l'article R.151-34 du CU**

Règle	Motivation de la règle	Modalités de mise en oeuvre	Traduction dans le PLU
<u>Ligne directrice n°1</u> : RENFORCER ET PERENNISER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE REGIONAL			
Intégrer une démarche de réduction de la vulnérabilité du territoire en anticipant le cumul et l'accroissement des risques naturels	La région se caractérise par une grande hétérogénéité de territoires et d'enjeux: des secteurs fortement urbanisés, industriels ou portuaires qui côtoient des secteurs naturels et fragiles, ce qui génère des tensions et risques multiples; une côte littorale fortement concernée par des risques de submersion marine et d'inondation; un massif alpin représentant 65% du territoire	Identifier et réserver des espaces de mobilité des cours d'eau	**mise en place d'une zone tampon de 20 mètres de part et d'autre des principaux cours d'eau au titre de l'article L151-23 du CU afin de préserver la ripisylve et prendre en compte l'espace de mobilité du cours d'eau.**
Eviter et réduire l'imperméabilisation des sols en adaptant les pratiques en matière d'urbanisation	En région Provence-Alpes-Côte d'Azur, l'artificialisation des surfaces au regard de la croissance de la population est particulièrement rapide par rapport aux autres régions métropolitaines. Or, l'augmentation des surfaces imperméables empêche d'absorber une partie des eaux de pluie qui s'infiltrent normalement dans le sol et aggravent les ruissellements.	Favoriser le développement urbain sur des surfaces déjà imperméabilisées, bâties ou non Limiter l'imperméabilisation nouvelle des sols Protéger les restanques ou ouvrages traditionnels qui participent efficacement à la rétention et à l'infiltration des eaux de pluie Créer des bandes inconstructibles de part et d'autre des axes d'écoulements naturels, vallons et cours d'eau	**Le projet de PLU a pour but de privilégier le développement au sein des enveloppes bâties existantes et donc de privilégier une densification d'espaces déjà artificialisés : 69 % des besoins en logements correspondent à la densification des enveloppes existantes (dents creuses, divisions parcellaires, secteurs de renouvellement urbain...).** **Les OAP et le règlement écrit incitent à limiter l'imperméabilisation des sols (maintien d'un pourcentage d'espaces verts ; encouragement à aménager des espaces de stationnement perméables et à gérer de façon intégrée les eaux pluviales...)** **Parmi les éléments du petit patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du CU figurent les restanques.** **De même, le règlement prend en compte le risque de ruissellement dans les possibilités d'identification des clôtures et notamment dans le recours à des murs bahuts.** **Le projet de PLU intègre l'étude de ruissellement menée par la Communauté d'Agglomération. Une trame spécifique a été délimitée pour les secteurs concernés et des prescriptions réglementaires ont été définies (surélévation par rapport au TN ; règle de clôtures différenciées...)**

Règle	Motivation de la règle	Modalités de mise en oeuvre	Traduction dans le PLU
<u>Ligne directrice n°1</u> : RENFORCER ET PERENNISER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE REGIONAL			
Définir pour les opérations d'aménagement et de constructions des orientations et objectifs de performances énergétiques ; de préservation de la ressource en eau .... favorisant les formes urbaines économes en espaces	La Région a voté en décembre 2017 son Plan climat énergie régional «Une COP d'avance» qui vise une situation de neutralité carbone à l'horizon 2030. Elle a également adopté le 29 juin 2018 des objectifs énergétiques détaillés comprenant une réduction de la consommation régionale d'énergie finale de 30% en 2050 par rapport à 2012	Fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales Mettre en place une OAP thématique "qualité environnementale et prévention des risques"	**Le PLU n'impose pas d'obligations supérieure à la réglementation actuelle en matière de performances énergétiques des constructions.** **Le règlement et les OAP encouragent cependant au développement des principes bioclimatiues dans les projets d'aménagement.**
Définir pour les opérations de rénovation du bâti des critères de performances énergétiques atteignant le niveau réglementaire BBC énergétique rénovation ou le niveau passif	La consommation énergétique des bâtiments est l'un des principaux postes de consommation du territoire régional et croise d'autres facteurs/ enjeux humains : précarité énergétique, décence des logements… Avec les ambitions nationales comme régionales de réduction des consommations d'énergie (Cop d'avance), il devient nécessaire de fixer des critères minimaux de performance énergétique des travaux de réhabilitation afin que le parc bâti régional contribue à la transition énergétique de manière suffisante pour atteindre les objectifs fixés.	Inscrire les opérations dans des démarches de labellisation: BEPOS, BBC Énergétique Rénovation Fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	
Favoriser le développement de solutions énergétiques en réseaux (de chaleur, de froid...) en privilégiant les énergies renouvelables et de récupération	Les réseaux de chaleur permettent la réalisation d'économies d'échelle importantes du fait du nombre de logements/ surfaces à chauffer qu'ils recouvrent. Leur développement permet à la fois de massifier le raccordement des immeubles et de faciliter le recours aux énergies renouvelables en limitant les contraintes d'installation dans chaque logement pour les concentrer dans la chaufferie principale.	Fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	

Règle	Motivation de la règle	Modalités de mise en oeuvre	Traduction dans le PLU
<u>Ligne directrice n°1</u> : RENFORCER ET PERENNISER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE REGIONAL			
Prévoir et intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables et de récupération dans tous les projets de création ou d'extension de ZAE	Face aux enjeux de la transition énergétique et à un secteur industrie qui représente plus de 20% des consommations énergétiques de la France, l'accompagnement des acteurs industriels dans leurs efforts de réduction des consommations d'énergie est essentiel. La récupération et la valorisation de la chaleur fatale issue de l'industrie constituent un potentiel d'économies d'énergie à exploiter	***Le projet de PLU ne délimite pas de ZAE à court ou moyen termes.***	
Prévoir et assurer la réhabilitation énergétique de 50% du parc de logements anciens (construits avant 1975) à l'horizon 2050	Les logements constituent une cible à privilégier pour diminuer les consommations énergétiques régionales et améliorer, pour les occupants, le confort thermique et la facture énergétique. Il est donc demandé de contribuer à l'objectif régional par la réalisation de réhabilitations atteignant le niveau réglementaire BBC Energétique Rénovation ou le niveau passif.	Mettre en place une OPAH ou un PIG	Parallèlement à la révision du PLU, un diagnostic a été réalisé par la commune afin d'étudier la pertinence de réaliser une OPAH. Cette étude est en cours.
Identifier et sécuriser les secteurs vulnérables des ressources stratégiques ou zones potentielles pour la recharge qualitative des nappes phréatiques	Les eaux souterraines constituent des ressources stratégiques à l'échelle régionale et locale pour une gestion intégrée de la ressource en eau et la sécurisation des usages, en particulier de l'alimentation en eau potable. Pour préserver ces ressources et assurer leur potentiel quantitatif et qualitatif pour la production d'eau potable, des zones de sauvegarde doivent être délimitées.	Retranscription des périmètres de zones de sauvergarde dans les documents d'urbanisme et préservation du foncier nécessaire	**Le projet de PLU intègre l'étude de préservation des masses d'eau souterraine réalisée par le PNR.** *Se reporter au zoom spécifique sur la prise en compte de cette étude.*

Règle	Motivation de la règle	Modalités de mise en oeuvre	Traduction dans le PLU
<u>Ligne directrice n°1</u> : RENFORCER ET PERENNISER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE REGIONAL			
Protéger les espaces à enjeux pour la ressource en eau et en particulier les aires d'alimentation des captages sans protection réglementaire	Les eaux souterraines constituent des ressources stratégiques à l'échelle régionale et locale pour une gestion intégrée de la ressource en eau et la sécurisation des usages, en particulier de l'alimentation en eau potable. Afin de préserver la santé des populations et l'environnement, l'eau captée pour l'eau potable doit être surveillée et protégée des diverses sources de pollution		Le projet de PLU intègre la préservation des périmètres de captage d'eau potable. Aucun projet n'est prévu à proximité de ces derniers. Le zonage du PLU identifie ces périmètres par un indice "r" ou "e" indiquant la présence d'un périmètre rapproché (r) ou éloigné (e).
Sur les espaces à enjeux de continuités écologiques non couverts par un dispositif de gestion : **- définir des objectifs favorables au maintien et à la préservation des milieux et de la biodiversité** **- déployer des mesures de restauration et de remise en état**		Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger	Le projet de PLU préserve les composantes de la trame verte et bleue. Au-delà du zonage (classement en zones A et N et sous-secteurs), **le règlement graphique identifie au titre de l'article L151-23 du CU :** **- les zones humides** **- les ripisylves** **- les abords des cours d'eau** **- les haies** **à préserver.** **Il identifie également des Espaces Boisés Classés (EBC).**
Favoriser les activités, les aménagements et les équipements favorables à la gestion durable, multifonctionnelle et dynamique de la forêt	intégrer pleinement la gestion durable, dynamique et multifonctionnelle des espaces forestiers dans les réflexions et les pratiques des documents d'urbanisme	Permettre la mise en place de coupures agricoles stratégiques en matière de DFCI, notamment par une utilisation adaptée des servitudes «espaces boisés classés » (EBC)	Les évolutions apportées aux EBC tiennent compte des enjeux de reconquête agricole portés par la Chambre d'Agriculture du Var mais également des enjeux de défendabilité des secteurs concernés par le PPRIF - *se reporter à la justification des évolutions des zones A et des EBC, pages précédentes*
Développer et soutenir les pratiques agricoles et forestières favorables aux continuités écologiques	*Pas de traduction directe dans le PLU* - la délimitation des zones agricoles (AP et AS) tient compte des enjeux paysagers et environnementaux et vise à concilier développement agricole et préservation des enjeux écologiques et paysagers. A noter également la préservation de certaines haies au titre de l'article L151-23 du CU.		

Règle	Motivation de la règle	Modalités de mise en oeuvre	Traduction dans le PLU
<u>Ligne directrice n°1</u> : RENFORCER ET PERENNISER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE REGIONAL			
Prendre en compte la capacité du territoire à répondre aux enjeux d'agriculture de proximité et d'alimentation locale et définir des objectifs dédiés	Un rapprochement de plus en plus prégnant s'opère entre le monde agricole et les aspirations profondes des consommateurs et des citoyens pour une alimentation plus saine, plus locale, plus durable et un environnement préservé. L'engouement pour les circuits courts et l'agriculture de proximité offre de nouvelles perspectives en matière de développement économique et nécessite d'être mieux pris en compte dans les politiques d'aménagement du territoire	Favoriser la mise en place d'Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec un volet agriculture périurbaine Prendre en compte dans les réflexions prospectives la capacité du territoire à répondre aux enjeux d'agriculture de proximité et d'alimentation locale (surfaces agricoles nécessaires) Favoriser au travers d'outils d'urbanisme opérationnel l'implantation d'équipements collectifs permettant le déploiement sur le territoire de filières d'alimentation locale et de circuits courts de commercialisation (silos, plateformes d'approvisionnement, points de vente collectifs, ateliers de transformation-légumerie, points de vente collectifs)	**Le projet de PLU identifie une zone Aj correspondant à une parcelle communale destinée à favoriser les activités de maraîchage (jardins partagés/jardins familiaux).** **Le STECAL "At" vise également à valoriser les circuits courts et notamment la production issue du jardin maraicher collectif et du verger.**
Identifier, justifier et valoriser le potentiel de développement des énergies renouvelables et récupération du territoire en développant les équipements de pilotage énergétique intelligents et de stockage	La Région a adopté sa trajectoire neutralité carbone intégrée aux objectifs du SRADDET. Celle-ci prévoit la valorisation à 2050 de l'ensemble du potentiel en énergies renouvelables disponible. Les territoires doivent identifier et justifier leur potentiel de développement des énergies renouvelables et de récupération lors de leurs démarches de planification, et valoriser ce potentiel à travers leurs choix de planification et d'aménagement.	Définir des secteurs dans lesquels le PLU impose des performances énergétiques et environnementales renforcées	**Le PLU n'impose pas d'obligations supérieure à la réglementation actuelle en matière de performances énergétiques des constructions.** **Le règlement et les OAP encouragent cependant au développement des principes bioclimatiques dans les projets d'aménagement.**
Développer la production des énergies renouvelables et de récupération et des équipements de stockage afférents			

Règle	Motivation de la règle	Modalités de mise en œuvre	Traduction dans le PLU
<u>Ligne directrice n°1</u> : RENFORCER ET PERENNISER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE REGIONAL			
Pour le développement de parcs photovoltaïques, favoriser prioritairement la mobilisation des surfaces disponibles sur du foncier artificialisé	Le développement du photovoltaïque au sol constitue le deuxième gisement de production le plus important dans la trajectoire énergétique régionale derrière le photovoltaïque sur grandes toitures		**Le projet de PLU prévoit une extension du parc photovoltaïque du Camp. Pour ce faire, une zone 2AUD est délimitée. Il s'agit d'un secteur de développement à long terme car le secteur est actuellement concerné par une zone rouge du PPRIF. La délimitation de cette zone tient compte des enjeux environnementaux et notamment des réservoirs de biodiversité identifiés par le PNR de la Ste Baume.**
Mettre en oeuvre un urbanisme favorable à la santé en prenant en compte l'environnement sonore ; la pollution atmosphérique ; les sites et sols pollués ; les rayonnements non-ionisants	La maîtrise d'ouvrage des documents d'urbanisme doit identifier la localisation et l'importance des émetteurs de polluants ou de nuisances sur le territoire (axes routiers, industries…), afin d'y éviter l'implantation de bâtiments sensibles, les secteurs peu ou pas impactés devant eux être préservés.	Préserver des zones calmes par la création de zones tampon Identifier par un indice le zonage couvrant les sols pollués et moduler, le cas échéant, les règles de constructibilité Définir des règles de réciprocité pour l'éloignement des bâtiments sensibles des lignes THT	**Le projet de PLU ne prévoit pas de développement résidentiel dans des secteurs concernés par des risques et nuisances fortes. Ainsi, aucun développement n'est prévu à proximité de l'A50 ; du gazoduc ou de la ligne HT.** **Le PLU intègre également le PEB de l'aérodrome du circuit.**
Contribuer à la mise en oeuvre au niveau local du Schéma régioanl des véloroutes et voies vertes et connecter les itinéraires à un maillage local	Le vélo représente un potentiel important pour les déplacements de 1 à 10 km, comme en longue distance par l'intermodalité. Le Plan national vélo de 2017 ambitionne de faire passer la part modale du vélo dans les déplacements quotidiens de 3% à 12,5% en 2030 en développant aussi l'accès aux gares, PEM et établissements scolaires.		**Le projet de PLU définit une OAP thématique "mobilité". Cette dernière vise notamment à valoriser les modes doux et développer des connexions douces sur l'ensemble de la commune.** **Des emplacements réservés (ER) sont également délimités dans ce sens.**
Mettre en oeuvre un réseau d'infrastructures d'avitaillement pour carburants alternatifs favorisant les TC et de marchandises à faibles émissions et l'intermodalité	*Règle non directement applicable au PLU*		
Elaborer des stratégies de prévention et de gestion des déchets et prévoir les équipements afférents	*Règle non directement applicable au PLU*		

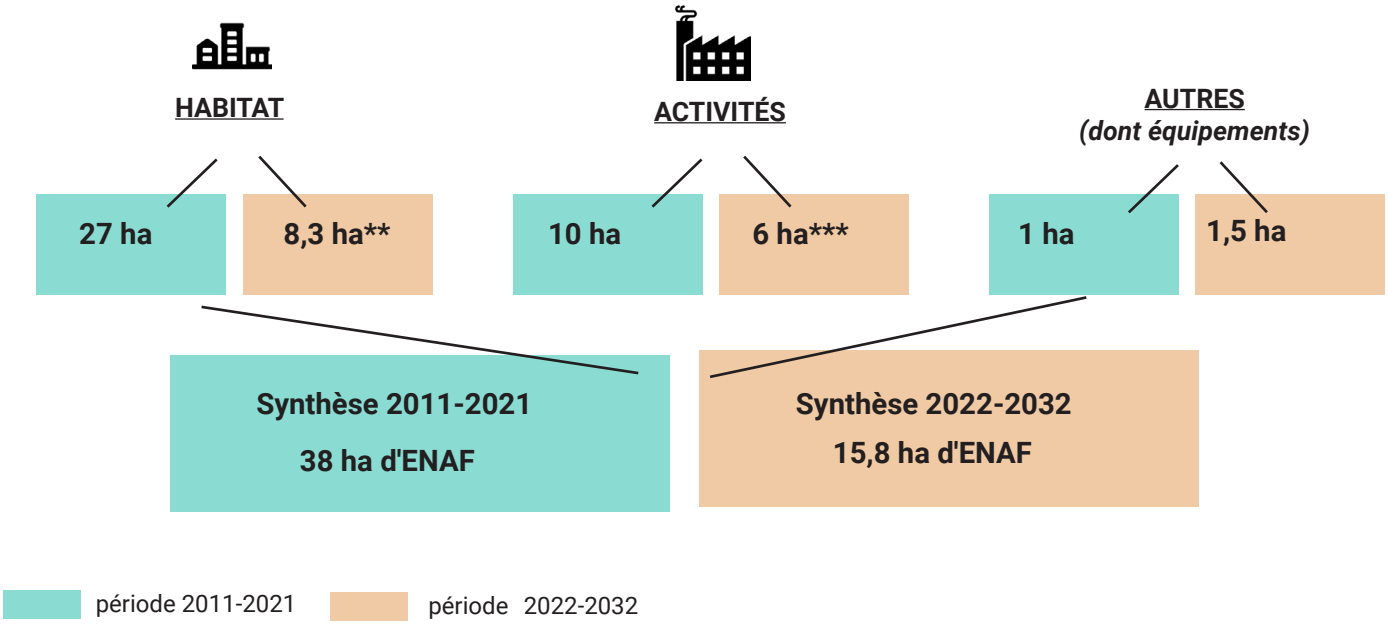
Règle	Motivation de la règle	Modalités de mise en oeuvre	Traduction dans le PLU
<u>Ligne directrice n°1</u> : RENFORCER ET PERENNISER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE REGIONAL			
Orienter prioritairement les nouvelles implantations d'équipements de prévention et de gestion des déchets vers des friches industrielles ou des terrains dégradés	*PLU du Castellet non concerné par cette règle.*		
Intégrer une statégie territoriale en faveur de l'économie circulaire dans les SCoT	*Règle non directement applicable au PLU*		
<u>Ligne directrice n°2</u> : MAITRISER LA CONSOMMATION D'ESPACES, RENFORCER LES CENTRALITES ET LEUR MISE EN RESEAU			
Décliner la stratégie urbaine régionale dans l'armature locale des documents d'urbanisme	La stratégie urbaine régionale vise à conforter les centralités et à accompagner la structuration du développement urbain régional	Définition d'une armature territoriale locale compatible avec la stratégie urbaine du SRADDET	**Le projet démographique du PLU est compatible avec l'armature territoriale du SCoT Provence Méditerranée.** ***Se reporter à la justification du PADD***
Privilégier l'intensification urbaine autour des desserte en transports collectifs, gares et pôles d'échanges	L'accueil de programmes urbains sur des sites de PEM jugés stratégiques contribue à l'optimisation des fonctions d'intermodalité et à l'usage des transports en commun.		**La commune du Castellet n'est pas concernée par un PEM ou la présence d'une gare. Toutefois le projet de développement vise à conforter les enveloppes bâties existantes et donc les hameaux desservis en transport scolaire notamment.**
Prioriser l'implantation des activités commerciales, tertiaires et artisanales au sein des centres-villes et des centres de quartier	Le rapprochement des lieux d'emplois et des lieux d'habitat contribue ainsi à la redynamisation des centres-villes ainsi qu'à la limitation des déplacements fortement émetteurs de gaz à effets de serre.		**Le projet de PLU ne délimite pas de ZAE ou zones commerciales en périphérie. Il vise à conforter les activités et services existants (préservation des linéaires commerciaux) et encourager la mixité fonctionnelle (règlement de la zone UB notamment) en autorisant les activités compatibles avec le caractère résidentiel des hameaux.**
Viser un développement commercial respectant l'équilibre centre/ périphérie et maîtriser la consommation d'espaces	Le tissu commercial des centralités régionales est marqué par un processus de déstructuration dû en grande partie à la multiplication de l'offre en périphérie. Il est indispensable d'enrayer cette dégradation, qui participe à la déqualification des centralités et à la consommation foncière et génère d'importants flux routiers		*La commune du Castellet n'est pas concernée par la présence de zones commerciales périphériques.*

Règle	Motivation de la règle	Modalités de mise en oeuvre	Traduction dans le PLU
<u>Ligne directrice n°2</u> : MAITRISER LA CONSOMMATION D'ESPACES, RENFORCER LES CENTRALITES ET LEUR MISE EN RESEAU			
Favoriser la nature en ville en développant les espaces végétalisés et paysagers	Quatre habitants sur cinq vivent au sein d'une aire urbaine. Beaucoup déplorent de ne pas avoir suffisamment d'espaces verts à proximité de leur logement. Espace de détente et de récréation, lieu de promenade…	Favoriser la nature en milieu urbain Création de bâtiments à biodiversité positive (cf. Nichoirs intégrés, toitures végétalisées, préservation des haies et végétaux existants, passe à chiroptères…) Création d'espaces de respiration en contrepartie de la densification urbaine Végétalisation à partir d'espèces végétales locales	**Le projet de PLU préserve certains secteurs paysagers situés au sein des enveloppes bâties existantes au titre de l'article L151-19 du CU. Il s'agit de maintenir des espaces de respiration (hameau du Brulat et de Ste Anne notamment).** **Les arbres remarquables et alignement d'arbres font également l'objet d'une identification et d'une protection (L151-19 du CU).** **Les OAP sectorielles prévoient dans les secteurs les plus denses des espaces communes/espaces de respiration. Il est également imposé la création de zone tampon végétalisée entre le tissu bâti et les espaces agricoles et naturels.** **Une liste d'essences végétales locales est annexée au règlement.**
Assurer la transmission et la mise à disposition des informations relatives aux services de transports réguliers de voyageurs	*Règle ne concernant pas les PLU*		
Garantir l'usage et le respect d'une norme d'interopérabilité commune	*Règle ne concernant pas les PLU*		
Elaborer une charte de services communes et d'explotation pour le développement de l'intermodalité des PEM	*Règle ne concernant pas les PLU*		
Définir et formuler des objectifs de rabattement en transports en commun et modes actifs vers les gares ou PEM	*Règle non applicable au PLU du Castellet*		
Coordonner les prescriptions des PDU limitrophes	*Règle ne concernant pas les PLU*		

Règle	Motivation de la règle	Modalités de mise en ouvre	Traduction dans le PLU
<u>Ligne directrice n°2</u> : MAITRISER LA CONSOMMATION D'ESPACES, RENFORCER LES CENTRALITES ET LEUR MISE EN RESEAU			
Prendre en compte le Schéma des itinéraires d'intérêt régional (SIIR)	*Règle ne concernant pas les PLU*		
Coordonner les aménagements et les usages des projets de Transports collectifs en site propre et de Parcs Relais	*Règle ne concernant pas les PLU*		
Déterminer des objectifs chiffrés de consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain **Diviser au moins par 2 le rythme de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers à l'horizon 2030**	Entre 2011 et 2015, les surfaces artificialisées ont augmenté dans la région de 980 m² pour chaque habitant supplémentaire, soit plus du double de l'espace qu'occupe en moyenne chaque habitant (430m²). Il s'agit de participer à l'objectif régional de réduction de la consommation foncière des espaces naturels et forestiers de 50% à l'horizon 2030, notamment à travers la réduction de la consommation d'espace observée par habitant.	Réaliser une étude de densification dans l'enveloppe urbaine Définir des typologies de formes urbaines moins consommatrices d'espaces Élaborer une stratégie foncière permettant de mobiliser le foncier dédié à l'habitat, au développement économique et à la préservation des espaces agricoles et naturels	**Le diagnostic du PLU comprend un volet foncier et notamment la réalisation d'une analyse de la consommation d'espaces au cours des 10 dernières années et une étude de densification.** **Les enveloppes bâties des hameaux principaux ont été délimitées et un recensement du potentiel de logements réalisables au sein de ces dernières a été réalisé. Au total, 406 logements potentiels ont été estimés par densification (dents creuses ; divisions parcellaires ; renouvellement urbain...).** **Au regard des besoins en logements définis par le SCoT (500 logements), des secteurs d'extension ont été délimités en tenant compte des enjeux agricoles, naturels ; de la présence des risques et nuisances ou encore de la desserte par les réseaux.** **Au total, le projet de PLU prévoit l'accueil de 494 logements dont 406 logements par densification (82%) ; 46 logements correspondant au maintien de certaines zones constructibles situées en extension de l'enveloppe bâtie 2022 et 42 logements correspondant à l'ajout de surfaces constructibles en extension. Ces 494 logements représentent la mobilisation de 11,9 ha dont 3,5 ha en extension de l'enveloppe bâtie. A noter qu'une zone 2AU d'une emprise de 4,8 ha a également été délimitée.** **En matière de développement économique, le projet de PLU prévoit la délimitation d'une zone 2AUD d'un emprise de 21,4 ha dont 11,8 ha non comptabilisés en matière d'ENAF car destinés au développement du parc photovoltaïque** **En matière d'équipement, le projet de PLU mobilise 1,1 ha.**
Prioriser la mobilisation du foncier à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes et privilégier des extensions urbaines répondant aux critères suivants : dans le prolongement de l'urbanisation existante ; préservation des sites N2000 ; éviter l'urbanisation linéaire le long des routes ...			

Règle	Motivation de la règle	Modalités de mise en ouvre	Traduction dans le PLU
Ligne directrice n°2 : MAITRISER LA CONSOMMATION D'ESPACES, RENFORCER LES CENTRALITES ET LEUR MISE EN RESEAU			
Déterminer des objectifs chiffrés de consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain **Diviser au moins par 2 le rythme de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers à l'horizon 2030**			**Au total, le projet de PLU délimite 39 ha à vocation d'habitat, d'activités ou d'équipements dont 16 ha qui correspondent à des Espaces, Agricoles, Naturels ou Forestiers (ENAF).** **La commune du Castellet ayant consommé 38 ha d'ENAF sur la période 2011-2020 *(données Etat)*, le projet de PLU s'inscrit en compatibilité avec les objectifs du SRADDET et de la loi Climat et Résilience en réduisant de 50% sa consommation d'ENAF toutes vocations confondues.**
Prioriser la mobilisation du foncier à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes et privilégier des extensions urbaines répondant aux critères suivants : dans le prolongement de l'urbanisation existante ; préservation des sites N2000 ; éviter l'urbanisation linéaire le long des routes ...			

■ **Synthèse des objectifs de division par 2 du rythme de consommation d'ENAF***



* ENAF = espaces naturels, agricoles et forestiers

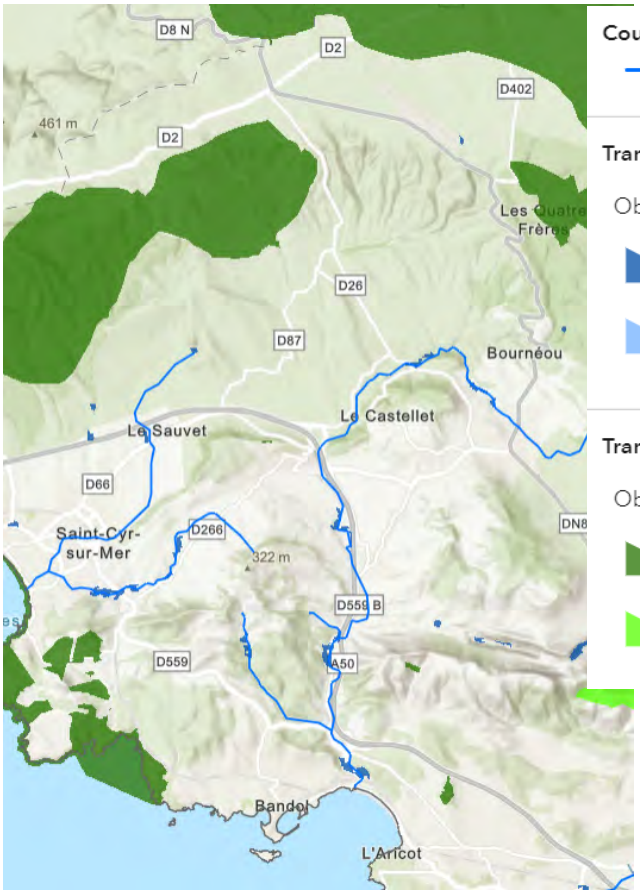
** La surface indiquée correspond uniquement aux espaces agricoles, naturels et forestiers. Ainsi, les 8,45 ha situés en densification (dents creuses et gisements) ne sont pas considérés comme de la consommation d'ENAF.

*** La surface indiquée correspond uniquement aux espaces agricoles, naturels et forestiers. Ainsi, les 16 ha correspondant à la partie nord de la zone 2AUD destinée à l'extension du parc photovoltaïque ne sont pas comptabilisés.

Règle	Motivation de la règle	Modalités de mise en ouvre	Traduction dans le PLU
<u>Ligne directrice n°2</u> : MAÎTRISER LA CONSOMMATION D'ESPACES, RENFORCER LES CENTRALITES ET LEUR MISE EN RÉSEAU			
Éviter l'ouverture à l'urbanisation et le déclassement des surfaces équipées à l'irrigation pour atteindre zéro perte de surfaces agricoles équipées à l'irrigation à l'horizon 2030	Entre 2000 et 2010, le dernier recensement agricole fait état d'une perte de surface agricole utilisée estimée à 12%. Sur les zones équipées à l'irrigation, cette diminution est encore plus importante, dépassant les 21%. Les enjeux de préservation du foncier doivent donc porter en premier lieu sur ces surfaces agricoles équipées à l'irrigation.	Intégrer les bases de données sur les canaux et les périmètres irrigués existants Associer les gestionnaires d'hydraulique agricole à l'élaboration des documents d'urbanisme Mettre en place des outils de préservation	*La commune du Castellet n'est pas concernée par la présence d'un réseau d'irrigation.*
Identifier les espaces agricoles à enjeux et à potentiel sur la base des critère suivants : ***potentiels agronomiques*** ***cultures identitaires*** ***productions labellisées*** ***espaces pastoraux...etc.***	Pour assurer une préservation sur le long terme des terres agricoles, la législation a introduit deux dispositifs de protection réglementaire spécifique; les zones agricoles protégées (ZAP) et les périmètres de protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN). Ces démarches peuvent être conduites à l'échelle communale ou à l'échelon intercommunal par l'organisme en charge de l'élaboration du SCoT.	Réalisation de diagnostics agricoles et d'études sur le potentiel agronomique des sols Mise en place par l'autorité en charge de l'élaboration du SCoT de zones agricoles protégées (ZAP) Lancement d'une démarche en faveur de périmètres de protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN)	**Le diagnostic comprend un volet agricole dont l'étude a été réalisée par le cabinet BLEZAT consulting en 2016.** **La délimitation des zones agricoles s'appuie sur ce diagnostic mais également sur le plan de reconquête agricole portée par la Chambre d'Agriculture du Var. Plusieurs rencontres avec les exploitants agricoles ont également été réalisées afin de tenir compte des projets des exploitants.** **Le découpage en zone A, AP et AS a pour but de traduire les enjeux agricoles, paysagers et environnementaux** *(se reporter à la justification de la délimitation des zones A - pages précédentes).*
Identifier et préciser à une échelle appropriée les continuités écologiques en s'appuyant sur la Trame verte et bleue régionale	Il doit être distingué ce qui est relatif à la TVB, outil d'aménagement du territoire qui doit donc être consigné dans un document d'urbanisme,..., et ce qui est relatif aux continuités écologiques, résultant d'une analyse factuelle scientifique des fonctionnalités écologiques présentes sur un territoire. les collectivités doivent s'assurer de la cohérence entre les choix et orientations politiques pour permettre la solidarité entre les territoires.	Réalisation d'un diagnostic territorial intégrant un volet biodiversité développé à la fois sur les habitats, les espèces et les fonctionnalités écologiques Définition de la Trame verte et bleue lors de l'élaboration des documents de planification urbaine	**Une évaluation environnementale ayant été réalisée dans le cadre de la révision du PLU ; le dossier de PLU comprend un état initial de l'environnement et donc un volet spécifique sur la biodiversité et les milieux naturels.** **Le règlement graphique et écrit traduit la préservation des composantes de la Trame Verte et Bleue.**

Règle	Motivation de la règle	Modalités de mise en ouvre	Traduction dans le PLU
<u>Ligne directrice n°2</u> : MAÎTRISER LA CONSOMMATION D'ESPACES, RENFORCER LES CENTRALITES ET LEUR MISE EN RÉSEAU			
Identifier et préciser à une échelle appropriée les continuités écologiques en s'appuyant sur la Trame verte et bleue régionale			**Des zones spécifiques ont été délimitées : Nco, AP ou encore AS afin d'interdire ou encadrer la constructibilité des secteurs à enjeux.** **Au-delà des zones, plusieurs composantes de la TVB sont identifiées et préservées au titre de l'article L151-23 du CU : zones humides ; ripisylves ; haies ...**
Identifier les sous-trames présentes sur le territoire et justifier leur prise en compte pour transcrire les objectifs régionaux de préservation ou de remise en état des continuités écologiques	Les SCoT et PLUi ont la possibilité de décliner les continuités écologiques de façon assez précise et justifient de la présence ou non sur leur territoire des milieux identifiés par la trame verte et bleue régionale.	préciser et détailler les modalités d'urbanisation que l'on souhaite développer => adapter les projets urbains aux besoins de connectivité avec les espaces ruraux ou les espaces naturels périurbains	
Restaurer la fonctionnalité naturelle des cours d'eau et préserver les zones humides	En région méditerranéenne, les milieux aquatiques et les zones humides ont un rôle particulièrement important pour la qualité du cadre de vie et la richesse de la biodiversité	Gestion et reconquête des ripisylves, des zones humides, des milieux rivulaires et des berges naturelles des cours d'eau	

<u>Objectifs de préservation de la TVB par le SRADDET</u> (extrait cartographique)



Le projet de PLU classe en zone Nco le réservoir de biodiversité correspondant au secteur Castillon/ Le Camp. Cette zone interdit toute nouvelle construction.

Le Grand Vallat identifié comme trame bleue fait l'objet d'un classement en zone A ou N et une zone tampon de 20 mètres de part et d'autre du cours d'eau a été délimitée et interdit toute construction et tout aménagement susceptible de détruire la ripisylve ou remettre en cause le fonctionnement des berges du cours d'eau.

Les zones humides sont identifiées et protégées au titre de l'article L151-23 du CU. Tout aménagement susceptible de compromettre leur fonctionnement hydraulique est interdit.

Règle	Motivation de la règle	Modalités de mise en ouvre	Traduction dans le PLU
<u>Ligne directrice n°2</u> : MAÎTRISER LA CONSOMMATION D'ESPACES, RENFORCER LES CENTRALITES ET LEUR MISE EN RÉSEAU			
Améliorer la transparence des infrastructures linéaires au regard de la fonctionnalité écologique	Les infrastructures linéaires (routières, ferrées, aériennes, canaux, etc.) sont identifiées comme étant des aménagements particulièrement fragmentant, dès lors que leur perméabilité n'est pas assurée lors de leur conception et que leurs caractéristiques constructives (déblais, remblais, clôtures, trafic ou débit) ne permettent pas aux espèces de les franchir.	Aménagement de passages inférieurs et supérieurs sur les infrastructures linéaires (écoponts, écoducs, etc.)	*Règle non directement applicable au PLU.* *A noter que la commune du Castellet n'est pas concernée par l'un des 19 secteurs prioritaires du SRADDET.*
<u>Ligne directrice n°3</u> : CONJUGUER ÉGALITÉ ET DIVERSITÉ POUR DES TERRITOIRES SOLIDAIRES ET ACCUEILLANTS			
Contribuer à l'ambition démographique régionale en priorisant l'accueil de la croissance démographique dans les trois niveaux de centralité définis par le SRADDET	La Région se donne pour objectif d'atteindre un taux moyen de croissance démographique de 0,4% (supérieur aux prévisions de l'Insee), axé de manière privilégiée sur le maintien des jeunes sur son territoire et l'accueil d'une nouvelle population en âge de travailler, pour atténuer le phénomène de vieillissement envisagé pour les années à venir. Les centralités métropolitaines sont privilégiées pour la stratégie de maintien et de reconquête des jeunes et des actifs		**Le projet de PLU fixe ses objectifs démographiques en compatibilité avec le SCoT Provence Méditerranée.** ***Se reporter à la justification du PADD.***
Consacrer au minimum 50% de la production totale de logements du territoire de projet à une offre de logements abordables à destination des jeunes et des actifs.	La proposition régionale vise à soutenir l'attractivité du territoire régional et à améliorer la qualité de vie, notamment dans les centralités. Il convient donc de jouer sur le levier du logement pour organiser l'accueil des jeunes et des actifs, en déployant une offre abordable et adaptée à leurs besoins en priorité dans les trois niveaux de centralité identifiés par la stratégie urbaine régionale	Définition d'une stratégie habitat => PLH Le PLU peut prévoir des servitudes de mixité	**Le projet de PLU vise à assurer un parcours résidentiel (se reporter à la justification du PADD).** **Il répond également aux exigences réglementaires en matière de production de logements sociaux (objectifs SRU) en visant à tendre vers un taux de 25% de logements sociaux à l'horizon 2032. Un zoom spécifique est réalisé lors de la justification des éléments de sur-zonage.**

Règle	Motivation de la règle	Modalités de mise en ouvre	Traduction dans le PLU
<u>Ligne directrice n°3</u> : CONJUGUER ÉGALITÉ ET DIVERSITÉ POUR DES TERRITOIRES SOLIDAIRES ET ACCUEILLANTS			
Organiser un dialogue permanent entre les Autorités organisatrices de mobilité durable (AOMD)	*Règle non applicable au PLU.*		
Etablir de nouveaux équilibres économiques pour le financement des infrastructures et de services de transport	*Règle non applicable au PLU.*		

4-4. Compatibilité du PLU avec le SDAGE Rhône-Méditerranée

La commune du Castellet est couverte par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée 2022-2027. Ce document été approuvé récemment (18 mars 2022) ; aussi le SCoT n'intègre pas le dernier SDAGE.

Un focus spécifique a donc été réalisé sur la compatibilité du PLU avec le nouveau SDAGE 2022-2027.

Le SDAGE, schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, définit la politique à mener pour stopper la détérioration et atteindre le bon état de toutes les eaux, cours d'eau, plans d'eau, nappes souterraines et eaux littorales.
Le programme de mesures identifie les actions concrètes à engager pour atteindre ces objectifs.

Révisé tous les 6 ans, le SDAGE fixe les conditions pour concilier le développement et l'aménagement des territoires avec les objectifs de préservation et de restauration des milieux aquatiques.

Le SDAGE Rhône Méditerranée s'organise autour d'orientations fondamentales :

1. Lutter contre les déficits en eau, dans un contexte de changement climatique
2. Garantir des eaux de qualité, préservant la santé humaine
3. Lutter contre les pollutions par les substances dangereuses
4. Restaurer les cours d'eau et réduire le risque inondation
5. Préserver les milieux aquatiques, humides et la biodiversité
6. Préserver le littoral méditerranéen
7. Développer la concertation avec tous les acteurs et renforcer la gouvernance locale de l'eau
8. Renforcer la cohérence de l'aménagement du territoire avec les objectifs de gestion de l'eau

Le tableau ci-dessous présente les outils mis en oeuvre dans le PLU permettant de répondre aux orientations fondamentales du SDAGE.

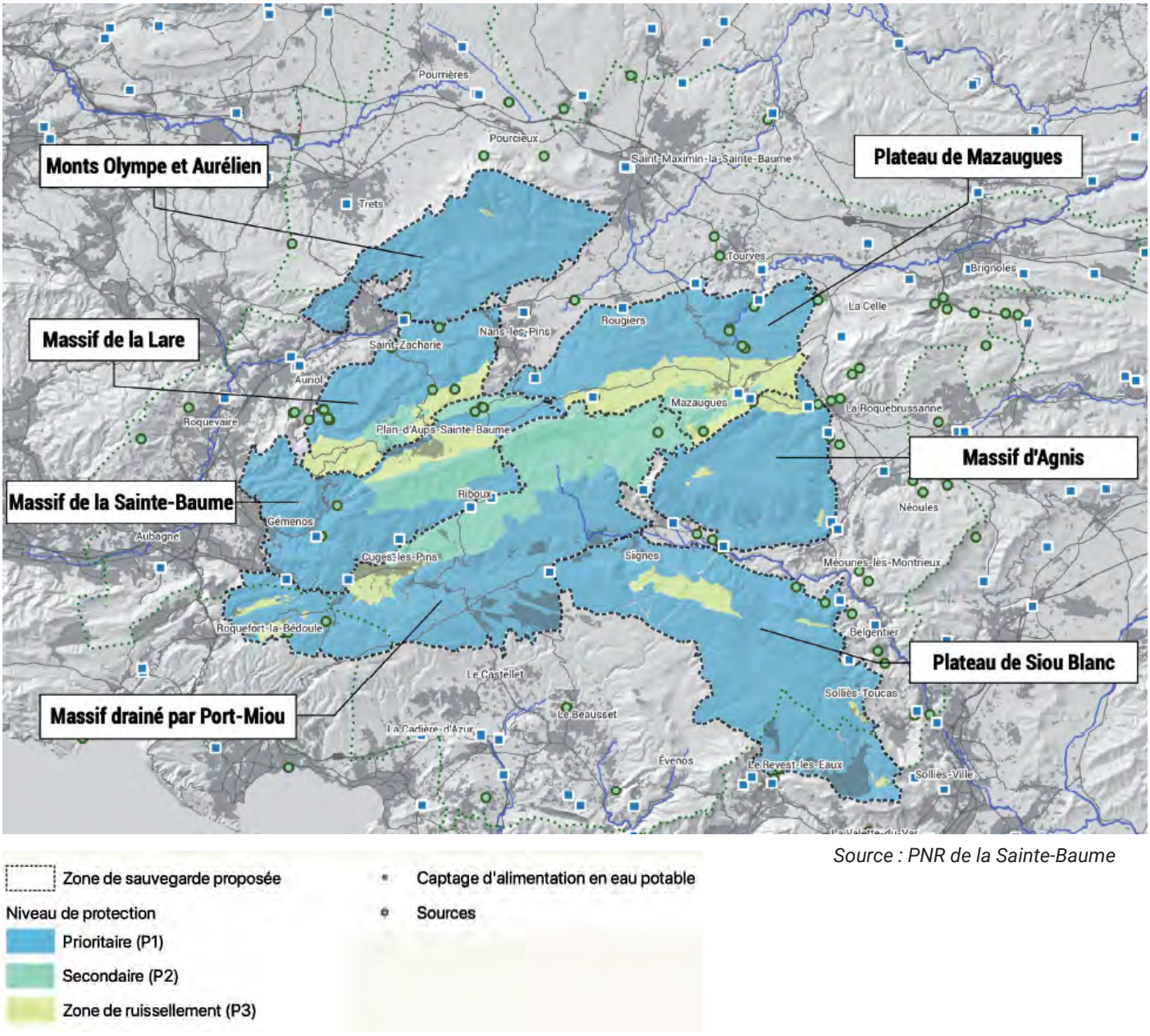
Orientations fondamentales du SDAGE	Descriptions de l'orientation	Principales mesures définies	Traduction dans le PLU
Lutter contre les déficits en eau dans un contexte de changement climatique	Le maintien d'une quantité d'eau suffisante dans les cours d'eau et les nappes d'eau souterraine est nécessaire à leur bon fonctionnement et leur équilibre. Sur 40 % du territoire du bassin Rhône Méditerranée, les prélèvements d'eau pour les usages (l'alimentation en eau potable, l'irrigation agricole et les prélèvements industriels) dépassent ou atteignent la limite de capacité de renouvellement des ressources. Avec le changement climatique, la ressource en eau baisse, les besoins en eau ont tendance à augmenter et la situation risque donc de s'aggraver.	**Le SDAGE 2022-2027 prévoit la mise en œuvre de « projets de territoire pour la gestion de l'eau » (PTGE).** Déjà élaborés, ou en cours d'élaboration, sur les 40 % de territoires en tension du bassin Rhône-Méditerranée grâce à une concertation entre tous les acteurs concernés (collectivités, agriculteurs, industriels, associations, etc.),ils définissent les modalités de partage de l'eau, en tenant compte du bon fonctionnement des milieux aquatiques.	**Une étude sur les zones de sauvegarde et les préconisations pour préserver la ressource en eau potable a été réalisée à l'échelle du territoire de la Sainte-Baume.** **Le projet de PLU intègre cette étude.** Un zoom spécifique est réalisé ci-après.

Zoom sur la prise en compte de l'étude des zones de sauvegarde et les préconisations pour préserver la ressource en eau potable du territoire de la Sainte-Baume

En 2018, le Parc naturel régional de la Sainte-Baume a lancé une étude de détermination des ressources stratégiques de la Sainte-Baume pour répondre aux objectifs de sa Charte qui consistent à mettre en œuvre une politique de gestion durable de la ressource en eau souterraine sur le territoire.

Cette étude vise à définir et délimiter des zones de sauvegarde sur les 29 communes du territoire pour protéger la qualité actuelle et future de l'eau potable.
Il s'agit d'apporter une réponse au SDAGE.

7 zones de sauvegarde ont été définies :



Source : PNR de la Sainte-Baume

La commune du Castellet est concernée par la zone du Massif drainé par Port-Miou.

A l'intérieur de chaque zone de sauvegarde, des niveaux de priorité de protection ont été définis. 3 type de protection ont été définies :

1-Zone de protection PRIORITAIRE (P1)

Zone à proximité des champs captants avec des infiltrations directes puis une migration rapide et non atténuée d'éventuelles pollutions (peu ou pas de dilution). L'enjeu de protection concerne alors toutes les sources de pollution potentielle (activités industrielles, agriculture, eaux pluviales notamment sur les axes routiers, assainissement collectif et non collectif, stockage de produits dangereux...).

La zone de sauvegarde de priorité 1 est la plus précieuse. C'est la plus importante à préserver. En matière d'urbanisation, l'idéal serait une absence totale d'urbanisation.

2-Zone de protection SECONDAIRE (P2)

Elles sont relatives à des aquifères dits « annexes », en position lointaine par rapport aux champs captants. Les chemins de l'eau sont alors plus longs avant d'atteindre les champs captants (sources ou forages). Des effets de dilution et d'atténuation des éventuelles pollutions sont alors possibles.

La zone de priorité 2 peut tolérer des évolutions urbaines car elle est située en position plus lointaine par rapport aux champs captants.

3-Zones de RUISSELLEMENT (P3)

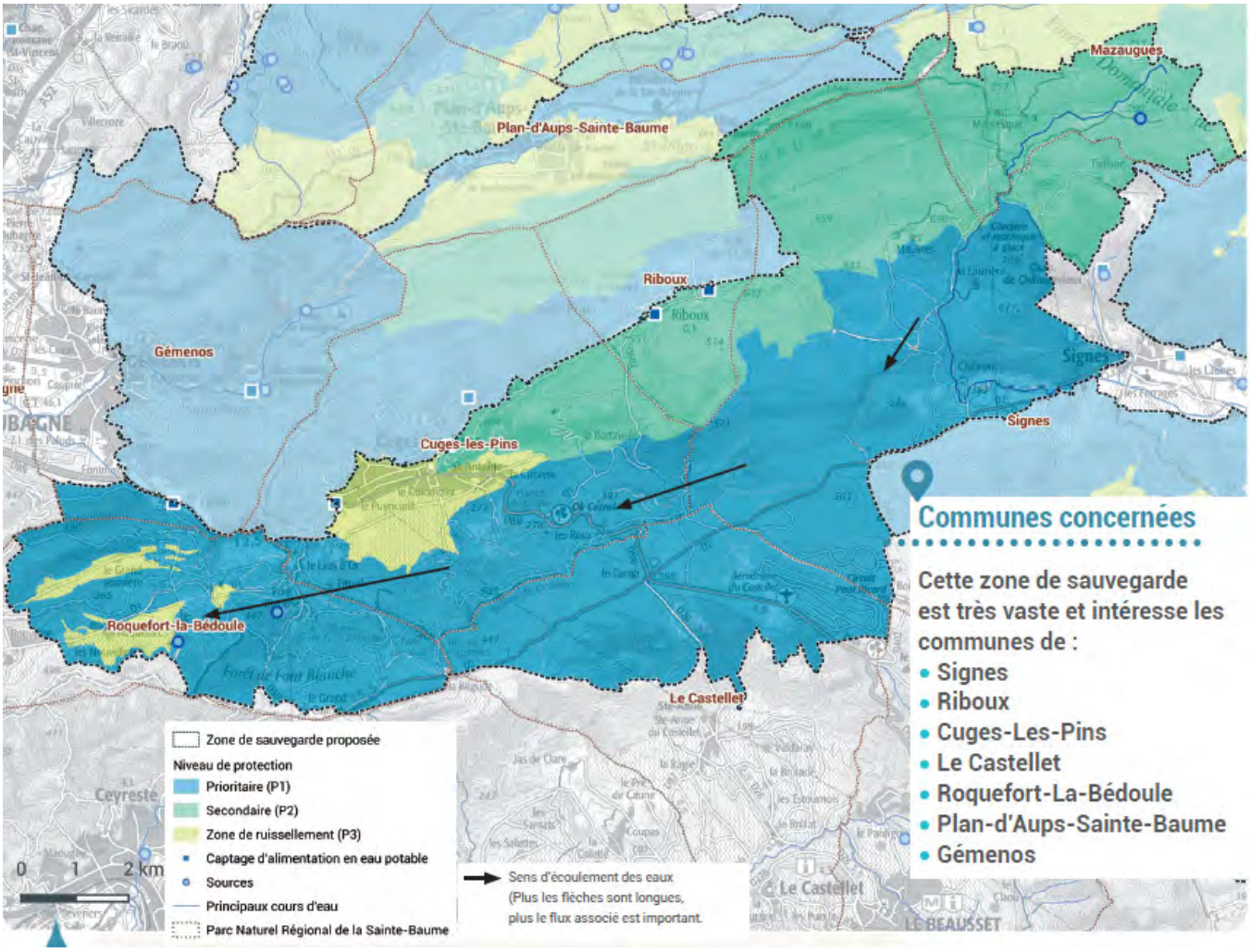
Elles sont caractérisées par une prédominance des phénomènes de ruissellement sur les phénomènes d'infiltration. L'alimentation des systèmes karstiques est alors indirecte (ruissellement puis infiltration). L'enjeu dans ces zones est la maîtrise des eaux pluviales pour éviter l'export indirect et différé de pollutions chroniques ou accidentelles vers les systèmes karstiques par temps de pluie.

Dans ces zones, l'urbanisation peut être envisagée sous conditions. L'attention doit être portée sur les phénomènes de ruissellement.

Source : PNR de la Sainte-Baume

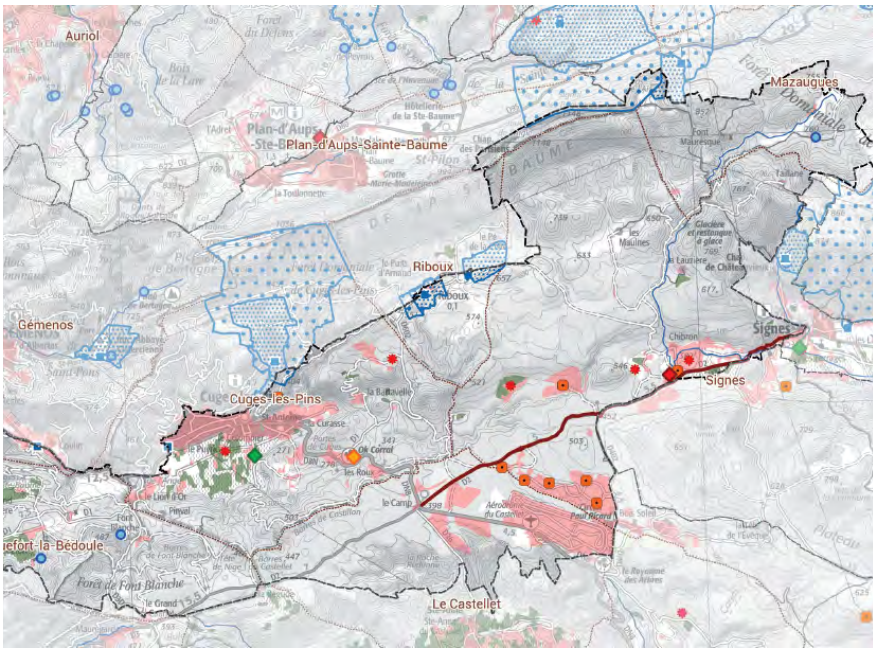
La commune du Castellet est concernée par une zone de protection prioritaire (P1). Cette dernière concerne tout la partie Nord de la commune et notamment le plateau du Camp.

Carte de la zone de sauvegarde non exploitée actuellement (ZSNEA) du Massif drainé par Port-Miou



Cette zone de sauvegarde vise à protéger l'aquifère urgonien qui affleure sur la bordure Nord et Ouest du bassin du Beausset, depuis Signes jusqu'à Port Miou.

Occupation des sol et menaces sur la qualité de la zone



Source : PNR de la Sainte-Baume

La recharge est assurée uniquement par infiltration des eaux de pluie.

Cette unité hydrogéologique est menacée par plusieurs usages :
• Les routes qui traversent le plateau présentent des fréquences d'usage fortes :
- environ 4 000 véhicules/jour pour la D2 entre Roquefort-La-Bédoule et Le Castellet ;
- environ 6 000 véhicules/jour entre Le Castellet et Signes ;
- environ 13 5000 véhicules/jour pour la D8 entre Aubagneet Cuges-Les-Pins

• La présence de plusieurs zone d'activités et notamment la ZA de Signes qui cumule la présence de 7 ICPE avec des risques accidentels variables.

Afin d'anticiper ces risques et menaces, des préconisations techniques et des recommandations en matière d'urbanisme ont été définies :

La création de secteur d'extension urbaine est, en principe, à éviter en zone de protection prioritaire P1.
Le projet de PLU prévoit la délimitation d'une zone 2AU sur le secteur du Camp, zone identifiée comme secteur de développement à vocation d'habitat et d'équipements et services à long terme (une évolution du PPRiF est

Thématique	Préconisations / Recomandations	Zone de protection PRIORITAIRE (P1)	Zone de protection SECONDAIRE (P2)	Zones de RUISSELLEMENT (P3)
Urbanisation	**Limiter l'urbanisation** D'une manière générale, il est préconisé de limiter d'étalement urbain sur les zones de sauvegarde pour conserver des zones naturelles et boisées, voire des zones agricoles jugées moins menaçantes pour la qualité des eaux souterraines. Néanmoins, cet objectif peut-être pondéré en fonction des niveaux de priorité P1, P2 et P3. Il est particulièrement recommandé d'éviter l'extension urbaine au-delà de l'enveloppe existante (zones à urbaniser ou secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)) dans les zones de sauvegarde de priorité 1, l'objectif étant de limiter la création de nouveaux réseaux d'eaux usées et de nouvelles voiries sur ces zones.	✓		

nécessaire pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de cette zone).
Si la délimitation de cette zone apparaît contraire au principe de l'étude de sauvegarde, elle vise à améliorer la situation existante en matière de desserte par les réseaux et ainsi protéger le risque de contamination de la nappe par ruissellement.
En effet, le hameau "historique" du Camp est actuellement desservi en assainissement individuel. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU adjacente du projet permettrait d'envisager un assainissement collectif de l'ensemble de la zone, gage d'une gestion plus sécure des eaux usées.

Thématique	Préconisations / Recomandations	Zone de protection PRIORITAIRE (P1)	Zone de protection SECONDAIRE (P2)	Zones de RUISSELLE-MENT (P3)
Agriculture	Généraliser l'agriculture raisonnée	✓	✓	✓
	Gérer les intrants azotés	✓		
	Mettre en place de bandes enherbées	✓	✓	✓
	Soutenir et développer la filière d'agriculture biologique	✓	✓	✓

Le secteur du Camp est identifié comme secteur de reconquête agricole. Plusieurs EBC ont été levés et la mise en place d'une zone agricole a été délimitée. A noter toutefois qu'au regard des enjeux environnementaux et paysagers du secteur du Camp, une zone AS* (stricte) a été délimitée. Cette dernière vise à limiter les possibilités de constructions y compris agricole. Il s'agit de permettre le développement d'activités complémentaires à des exploitations existantes ou l'accueil de nouvelles exploitations. 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.

Thématique	Préconisations / Recomandations	Zone de protection PRIORITAIRE (P1)	Zone de protection SECONDAIRE (P2)	Zones de RUISSELLE-MENT (P3)
Activités industrielles à risque (INB*, ICPE* classées IED*) avec un impact potentiel sur la qualité des eaux souterraines	Eviter l'installation de nouvelles activités	✓	✓	
	Renforcer le contrôle des activités à risque existantes	✓	✓	✓
ZAC et ZI	Eviter l'installation de nouvelles zones ou le développement de celles existantes	✓		
	Interdire l'utilisation de produits phytosanitaires	✓	✓	✓
	Gérer de manière optimisée des eaux pluviales	✓	✓	✓
	Compenser les surfaces imperméabilisées	✓	✓	
	Élaborer un schéma de transport des matières polluantes	✓	✓	✓
	Obliger la surveillance renforcée des réseaux d'eaux usées et de réhabilitation si des anomalies étaient détectées.	✓		
	Interdire l'infiltration des eaux pluviales dans les zones industrielles, dans les stations essence ou les aires de lavage des véhicules	✓	✓	

Le secteur du Camp est concerné par la présence de plusieurs activités : circuit automobile et activités annexes ; complexes hôteliers ; champ photovoltaïque... Le projet de PLU a pour but de maintenir ces activités (zones UD et UDp) mais également de permettre le développement d'un nouveau secteur économique en continuité immédiate du parc photovoltaïque. Une zone 2AUD a été délimitée.
A l'instar de la zone 2AU (habitat), l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à une évolution du PPRiF.

Située à proximité de la zone 2AU, il s'agit également d'améliorer globalement la desserte en assainissement du secteur. Fermée à l'urbanisation pour l'instant (2AU), l'ouverture du secteur (basculement en 1AU) nécessitera une évolution du PLU et la mise en place d'une OAP. Cette dernière veillera retranscrire les préconisations de l'étude des masses d'eau souterraines (interdiction d'infiltrer les eaux de pluie ; compenser les surfaces imperméabilisées ; interdire les ICPE...etc.)

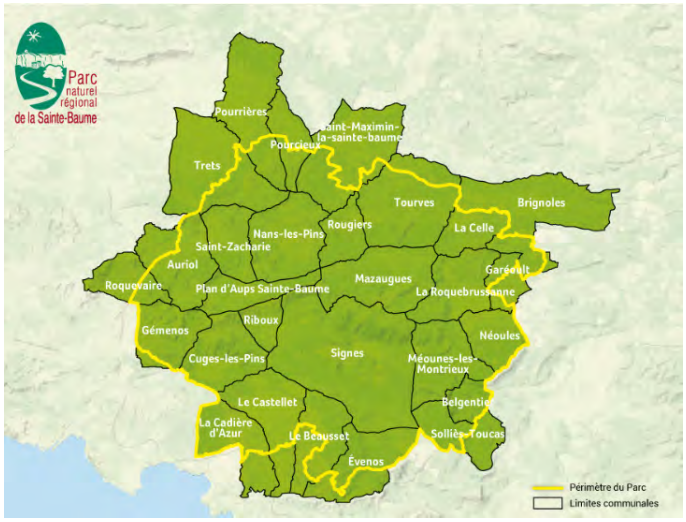
Orientations fondamentales du SDAGE	Descriptions de l'orientation	Principales mesures définies	Traduction dans le PLU
Garantir des eaux de qualité préservant la santé humaine	D'importants progrès ont été réalisés en matière d'assainissement des eaux usées. Ces efforts sont à poursuivre pour garantir à long terme le bon état des eaux, dans le contexte du changement climatique qui rend les milieux aquatiques plus sensibles aux rejets. Une eau de qualité est nécessaire à la préservation de la santé humaine, en particulier pour l'alimentation en eau potable.	Le SDAGE 2022-2027 préconise de **poursuivre les efforts de lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle**, en adaptant en particulier les conditions de rejets d'assainissement dans les milieux les plus sensibles. La réduction des pollutions par temps de pluie en zone urbaine constitue aussi un enjeu majeur : il s'agit d'agir à la source **en limitant l'imperméabilisation des sols et en favorisant l'infiltration des eaux pluviales.**	**Le projet de PLU vise à optimiser les réseaux existants et à permettre le développement de secteurs desservis en assainissement collectif.** **Comme indiqué précédemment, les zones 2AU (2AU et 2AUD) délimitées sur le secteur du Camp ont pour but de répondre à une amélioration de l'assainissement du secteur.** Lors de l'ouverture à l'urbanisation, la mise en place d'un système d'assainissement collectif sera réalisé et permettra de lutter contre toutes pollutions d'origine domestique ou économique. **Le règlement impose sur certains secteurs le maintien d'un pourcentage d'espaces verts ; il est également de limiter l'imperméabilisation des espaces de stationnement. Les OAP comprennent également des préconisations en matière de gestions des eaux pluviales.**
Lutter contre les pollutions par les substances dangereuses	Plus de 400 substances sont identifiées dans les eaux du bassin Rhône-Méditerranée (pesticides, métaux, solvants chlorés, résidus de médicaments, etc.). Elles sont d'origines diverses (urbaines, industrielles, agricoles). Malgré des tendances nettes d'amélioration pour certains groupes de substances, les enjeux de santé et de qualité des milieux aquatiques nécessitent de renforcer l'efficacité des actions de lutte contre les pollutions par les substances dangereuses.	**Le SDAGE poursuit également l'objectif de réduire les pollutions diffuses par les nitrates et les pesticides** **Lutter contre l'eutrophisation des milieux aquatiques**	**Des zones tampons de 20 mètres ont été délimitées aux abords des cours d'eau. Ces dernières interdisent toutes constructions et visent à préserver le cours d'eau et sa ripisylve de toutes pollutions éventuelles.**

Orientations fondamentales du SDAGE	Descriptions de l'orientation	Principales mesures définies	Traduction dans le PLU
Restaurer les cours d'eau et réduire le risque inondation	L'artificialisation des cours d'eau perturbe leur fonctionnement, ce qui réduit leur capacité épuratoire, aggrave les inondations et porte atteinte à la biodiversité. La restauration du bon état des cours d'eau nécessite d'agir sur diverses composantes (qualité et quantité d'eau, continuité des écoulements, morphologie du cours d'eau, équilibre sédimentaire, etc.)	Le SDAGE et son programme de mesures 2022-2027 ciblent et priorisent les actions de restauration des milieux aquatiques, pour atteindre plus efficacement le bon état. Le SDAGE préconise également de préserver l'espace permettant aux cours d'eau de bien fonctionner	**Le projet de PLU vise à préserver les cours d'eau et les milieux aquatiques.** **Les cours d'eau et leurs abords font l'objet d'une trame spécifique au titre de l'article L151-23 du CU interdisant toute construction et visant à préserver la ripisylve. La trame correspond à une zone tampon de 20 mètres de part et d'autre du cours d'eau.**
Préserver les milieux aquatiques, humides et la biodiversité	Les milieux préservés sont plus résilients face aux effets du changement climatique et remplissent des fonctions essentielles à l'échelle des bassins versants (refuges de biodiversité, régulation du cyle hydrologique, etc.).	Le SDAGE 2022-2027 insiste sur l'objectif de non-dégradation des milieux aquatiques, en particulier en renforçant ses dispositions de préservation des réservoirs biologiques et des zones humides. Elles visent à concrétiser l'évitement des impacts des projets sur ces milieux, à défaut leur réduction voire leur compensation.	**Les zones humides sont également identifiées et protégées au titre de l'article L151-23 du CU.**
Préserver le littoral méditerranéen	*Orientation ne concernant pas la commune du Castellet*		
Développer la concertation avec tous les acteurs et renforcer la gouvernance locale de l'eau	*Orientation n'ayant pas de traduction réglementaire dans les PLU*		
Renforcer la cohérence de l'aménagement du territoire avec les objectifs de gestion de l'eau	L'eau rend de multiples services permettant le développement des activités humaines : alimentation en eau potable, dilution des pollutions, loisirs et cadre de vie… La pérennité de ces activités nécessite une eau de qualité disponible en quantité suffisante et des milieux aquatiques en bon état.	Les projets d'aménagement du territoire doivent donc intégrer, le plus en amont possible, les objectifs et orientations du SDAGE. Les collectivités compétentes contribuent dans leurs documents d'urbanisme à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à la protection des milieux aquatiques ou encore à la préservation des zones de captage pour l'alimentation en eau potable des populations actuelles et futures.	cf. justifications précédentes sur la limitation de l'imperméabilisation et la protection des milieux aquatiques. **Concernant les captages d'alimentation en eau potable : le projet de PLU prévoit un zonage spécifique pour les secteurs concernés par le périmètre de protection (indice "e" : périmètre éloigné ou "r" : périmètre rapproché). Aucun projet de développement n'est envisagé dans ces périmètres.**

4-5.Prise en compte de la Charte du Parc Naturel Régional de la Sainte-Baume

La commune du Castellet est en partie concernée par le Parc Naturel Régional de la Sainte-Baume.

Issue d'une large concertation entre les acteurs du territoire, la Charte est le contrat moral qui fixe les objectifs et méthodes de travail du Parc.
Approuvée après enquête publique et par délibérations des conseils municipaux, la Charte aboutit à l'attribution du label « Parc naturel régional » par décret du Premier ministre pour une durée maximale de 15 ans. Le Parc naturel régional de la Sainte-Baume a été classé le 20 décembre 2017 et jusqu'en 2032



La Charte du PNR s'organise autour de 4 grandes ambitions :

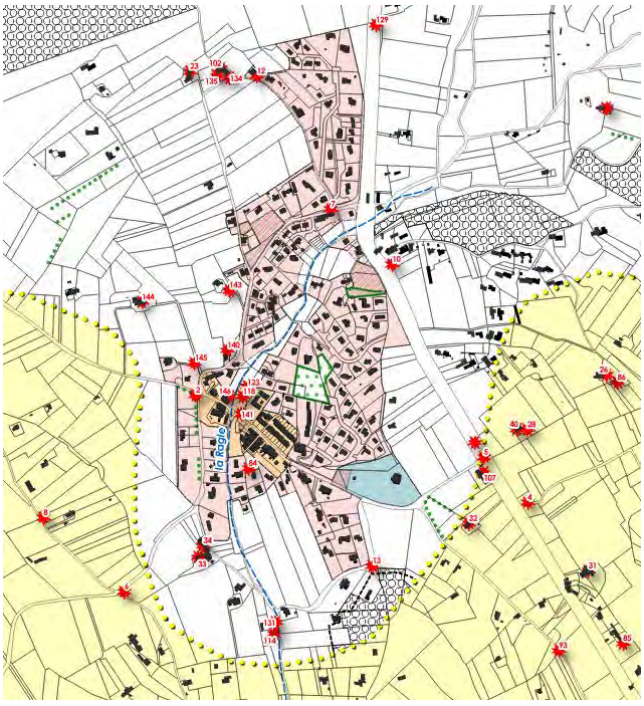
- Ambition 1 : préserver le caractère de la Sainte Baume, protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel et les paysages
- Ambition 2 : orienter le territoire de la Sainte Baume vers un aménagement exemplaire et durable
- Ambition 3 : fédérer et dynamiser le territoire par un développement économique respectueux de l'identité du territoire et de la valorisation durable de ses ressources
- Ambition 4 : valoriser la richesse culturelle du territoire et renforcer le vivre et le faire ensemble.

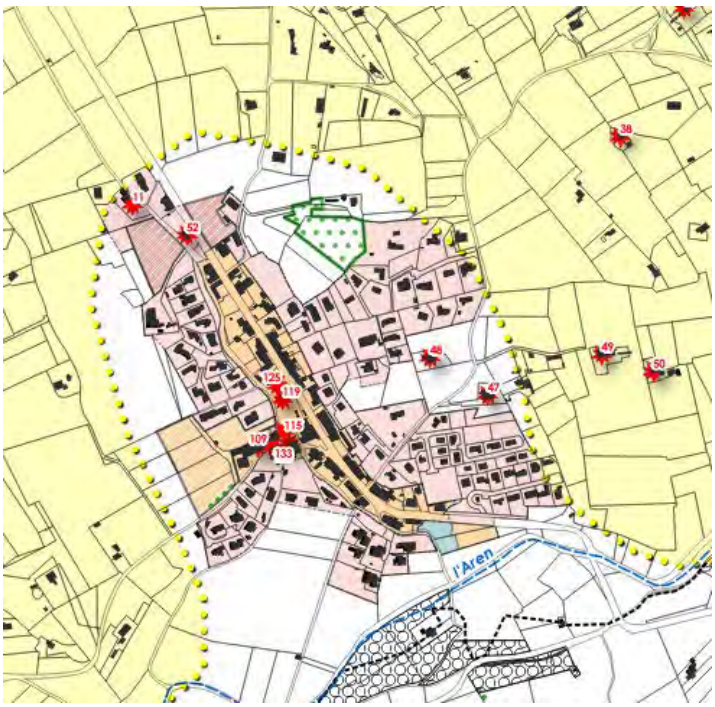
Le tableau ci-dessous présente la prise en compte de ces ambitions et orientations dans le projet de PLU du Castellet.

Orientations	Mesures	Dispositions	Traduction dans le PLU
Assurer la préservation et la valorisation des paysages identitaires	**Préserver et valoriser les paysagers identitaires**	- Préserver les paysages remarquables - Protéger les paysages agricoles sensibles	*La commune du Castellet n'est pas concernée par des secteurs identifiés comme "paysages remarquables" par la charte du PNR.* Sur la commune du Castellet, la plaine agricole située entre le hameau de Ste Anne et le hameau du Brûlat est identifiée comme "espace agricole sensible". Afin de préserver ces paysages, **le projet de PLU prévoit un classement de certains espaces agricole "stricte" (AS)**

Orientations	Mesures	Dispositions	Traduction dans le PLU
Assurer la préservation et la valorisation des paysages identitaires	**Préserver et valoriser les paysagers identitaires**	- Protéger les paysages agricoles sensibles *(suite)*	Il s'agit d'identifier la vocation agricole des parcelles mais d'interdire toute nouvelle construction afin de préserver les ouvertures visuelles. **Les espaces boisés de ces secteurs font l'objet d'un classement en zone N et les haies ou linéaires d'arbres remarquables sont identifiées et protégées au titre de l'article L151-23 du CU.** Les boisements les plus remarquables ou situés des points hauts et participant à l'identité paysagère du secteur font l'objet d'un classement en EBC. **Un travail d'identification des éléments du Petit Patrimoine a été réalisé** afin de préserver les éléments caractéristiques (restanques ; bastides ; oratoires....). **En termes de développement, aucun projet d'extension ne concerne des secteurs identifiés comme "paysages agricoles sensibles".**

Extrait de zonage (zones U et AU uniquement et prescriptions réglementaires) et secteurs identifiés comme "paysage agricole sensible" par le PNR





Paysage agricole sensible

Orientations	Mesures	Dispositions	Traduction dans le PLU
Assurer la préservation et la valorisation des paysages identitaires	**Préserver et valoriser les paysagers identitaires**	- Préserver les cônes de vue	Le projet de PLU prend en compte les nombreuses ouvertures visuelles présentes sur le territoire au travers de la délimitation des zones et de la mise en place des OAP. **Les secteurs agricoles les plus sensibles font l'objet d'un classement en zone agricole à enjeux paysagers (AP) ou en zone agricole stricte (AS).** Ces zones permettent de limiter et encadrer les constructions (y compris agricoles) voire de les interdire (zone AS). **Les espaces naturels font l'objet d'un classement en zone N inconstructible et les éléments paysagers remarquables (arbres , restanques...) font l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 ou 23 du CU.** Le développement résidentiel se fait prioritairement au sein des enveloppes bâties existantes par densification. Les secteurs d'extension sont situées en continuité immédiate des enveloppes bâties et des OAP sont mises en place afin de veiller à l'insertion architecturale et paysagère des futures constructions et notamment veiller à préserver les vues directes ou indirectes.
	Valoriser le caractère de la Sainte Baume et initier une culture du paysage	- Valoriser les entrées du Parc - Préserver et mettre en valeur les cœurs historiques des villages et le patrimoine bâti de pays	Le projet de développement du hameau du Camp vise à faire de ce dernier un véritable "5ème hameau". A terme, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU doit permettre de créer une entrée de ville et de Parc qualitative. Le village perché du Castellet fait l'objet d'un zonage spécifique (UA) avec des prescriptions architecturales et paysagères visant à préserver et valoriser le patrimoine bâti. Les cœurs de hameaux historiques (Le Camp, Ste Anne, Le Brûlat et le Plan) font également l'objet d'un zonage spécifique (UB). Il s'agit de préserver les caractéristiques architecturales (implantation ; hauteur ; aspect extérieur) et de maintenir la mixité fonctionnelle de ces espaces. Certains secteurs de densification ou de renouvellement urbain font l'objet d'une OAP sectorielle afin de s'assurer de la bonne insertion dans le tissu existant.

Orientations	Mesures	Dispositions	Traduction dans le PLU
	Valoriser le caractère de la Sainte Baume et initier une culture du paysage	- Préserver et mettre en valeur les cœurs historiques des villages et le patrimoine bâti de pays (suite)	L'inventaire du petit patrimoine bâti a été mis à jour et complété. 152 éléments ont été identifiés et ont fait l'objet d'un listing (cf. justifications des éléments de sur-zonage).
Assurer la pérénité d'une nature exceptionnelle en Sainte Baume	**Élaborer et mettre en œuvre une stratégie de création d'aires protégées et coordonner les protections déjà en places**	*Mesure non directement applicable au PLU*	
	Faire connaître les richesses écologiques et souterraines	*Mesure non directement applicable au PLU*	
	Conforter la trame verte et bleue et maintenir la qualité de la biodiversité ordinaire	- Inscrire dans les documents d'urbanisme les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques terrestres, les zones humides et ripisylves par un zonage approprié	Le PNR identifie sur la commune du Castellet des réservoirs de biodiversité correspondant au plateau du Camp ; un corridor écologique terrestre correspondant à l'extrémité Est du plateau du Camp - en limite avec la commune voisine du Beausset ; un foyer biologique majeur correspondant au secteur du Castillon. **Ces secteurs font l'objet d'un classement en zone Nco : zone naturelle présentant des enjeux environnementaux forts dans laquelle toute nouvelle construction est interdite** ou en zone AS* autorisant uniquement quelques constructions agricoles liées au développement d'une nouvelle activité.
		- Prendre en compte les enjeux de préservation des zones humides	**Les zones humides font l'objet d'une identification et d'une protection au titre de l'article L151-23 du CU ; de même que les ripisylves des cours d'eau.**
Affirmer l'excellence environnementale du territoire par la gestion de ses ressources naturelles	**Assurer une gestion cohérente et concertée de la ressource en eau**	- Prendre en compte les périmètres de protection des captages	Les périmètres de captage font l'objet de zonage spécifique - les zones présentent un indice "r" ou "e" pour prendre en compte le périmètre rapproché (r) ou éloigné (e). Aucun projet de développement n'est situé à proximité des périmètres de captage.
		- Protéger les masses d'eau souterraine	*cf. zoom spécifique pages précédentes.*

Orientations	Mesures	Dispositions	Traduction dans le PLU
Affirmer l'excellence environnementale du territoire par la gestion de ses ressources naturelles	**Assurer l'intégration environnementale des infrastructures d'exploitation des ressources naturelles**	Prioriser le développement du photovoltaïque et de l'éolien sur les zones déjà artificialisées et impactés par les activités humaines.	**Le projet de PLU prévoit l'extension du parc photovoltaïque existant** (secteur du Camp). Une zone 2AUD a été délimitée. **Cette dernière n'est pas impactée par des enjeux environnementaux forts (absence de réservoirs de biodiversité).** Il s'agit d'un espace de garrigues ayant fait l'objet de déboisements récents.
Adopter une stratégie commune d'occupation du sol, orientée vers un aménagement économe en espace et respectueux de l'identité rurale	**Protéger le socle agricole, naturel et paysager**	Assurer une protection renforcée du foncier agricole dans les documents d'urbanisme	**Les zones agricoles font l'objet d'un zonage spécifique selon leurs enjeux paysagers et environnementaux** : - une zone agricole classique (A) autorisant les constructions agricoles sans conditions - une zone agricole à enjeux paysagers (Ap) visant à préserver les cônes de vues et les espaces agricoles remarquables. Les constructions agricoles sont autorisées afin de prescriptions architecturales et paysagères - une zone agricole stricte (AS) interdisant toute nouvelle construction correspondant aux secteurs agricoles à forte sensibilité paysagère ou environnementale. Le secteur du Camp fait l'objet d'une zone AS* autorisant quelques constructions compte-tenu du caractère éloigné du hameau des principales exploitations du territoire.
		Protéger les paysages remarquables, les réservoirs de biodiversité et les paysages agricoles sensibles	*cf. justifications précédentes (zones N, Nco, identification de la trame verte et bleue au titre de l'article L151-23 du CU)*
		Préserver les espaces de fonctionnalité des cours d'eau	*cf. justifications précédentes - protection de la ripisylve (zone tampon de 20 mètres)*

Orientations	Mesures	Dispositions	Traduction dans le PLU
Adopter une stratégie commune d'occupation du sol, orientée vers un aménagement économe en espace et respectueux de l'identité rurale	**Maîtriser l'urbanisation et promouvoir un aménagement économe en espace**	Délimiter l'enveloppe urbaine des communes Privilégier l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe Étudier la capacité de densification Favoriser le renouvellement urbain Encourager le rénovation du bâti existant Privilégier les extensions (si nécessaires) en continuité des enveloppes	**Le diagnostic comprend un volet foncier et notamment une analyse de la capacité de densification de la commune du Castellet.** Pour ce faire, les enveloppes bâties des hameaux principaux ont été délimitées. Le potentiel de logements réalisables à l'intérieur de ces dernières a été analysé en étudiant : les dents creuses ; les divisions parcellaires potentielles ; les secteurs de renouvellement urbain et les principaux gisements fonciers. **Un potentiel de 406 logements a été identifié.** **Les besoins en extension ont été délimités après avoir étudié les objectifs de développement fixés par le SCoT Provence Méditerranée déduction faite de l'étude de densification.** Les secteurs ont été délimités au plus près des enveloppes bâties existantes en tenant compte des enjeux environnementaux, agricoles et paysagers *(cf. justifications de la délimitation des zones U et et AU et zoom spécifique sur la consommation d'espaces)*.
		Privilégier l"élaboration et la mise en œuvre d'OAP	**Afin de veiller à l'insertion architecturale et paysagère des futures constructions mais également afin d'assurer du respect des objectifs de densification et diversification des formes urbaines plusieurs OAP sectorielles ont été délimitées** *(cf. justifications des OAP)*
		Transposer dans les documents d'urbanisme les coupures agro-naturelles	**La coupure agro-naturelle identifiée entre les hameaux de Ste Anne et du Brûlat a été pris en compte dans la délimitation des zones. Une zone agricole "stricte" (AS) a été délimitée afin d'intégrer ces enjeux.**
	Favoriser un urbanisme durable constribuant à l'identité du territoire	Favoriser des projets centrés sur la revitalisation des centres villes	Le développement résidentiel vise à conforter les enveloppes bâties existantes et notamment les coeurs de hameaux. Plusieurs secteurs de renouvellement urbain ont été identifiés et un travail d'acquisition est réalisé avec l'aide de l'Etablissement Public Foncier (EPF).

Orientations	Mesures	Dispositions	Traduction dans le PLU
Adopter une stratégie commune d'occupation du sol, orientée vers un aménagement économe en espace et respectueux de l'identité rurale	**Favoriser un urbanisme durable constribuant à l'identité du territoire**	Mener une politique volontariste en matière de déplacement et assurer la sécurité des accès	Si la compétence "déplacement" ne relève pas de la commune, **plusieurs outils sont mobilisés afin d'encourager le développement des modes actifs ou le covoiturage** : **emplacements réservés** permettant l'extension de l'aire de covoiturage actuelle ou permettant un élargissement de certaines voies afin d'aménager des connexions modes doux ou encore **mise en place d'une OAP thématique "mobilité" permettant d'inscrire les actions envisagées à l'échelle communale** (connexions modes doux ; valorisation de chemins existants ; aménagement d'entrées de hameaux ....)
		Développer la place de la nature en ville	**Certains arbres remarquables ou alignement ainsi que des secteurs paysagers situés au sein des enveloppes bâties ont été identifiés et préservés au titre de l'article L151-19 du CU.**
		Promouvoir une architecture plus sobre et durable Favoriser les formes urbaines innovantes Inciter à l'utilisation de matériaux éco-performants de proximité	**Le règlement du PLU mais également les OAP sectorielles encouragent une densification du tissu et le développement des principes bioclimatiques dans les projets d'aménagement. Des préconisations sont définies dans ce sens.**
Contribuer à améliorer le cadre de vie, à réduire les nuisances et l'exposition aux risques	**Améliorer le cadre de vie et requalifier les espaces banalisés**	Encourager les connexions inter-quartiers ou inter-villages par des liaisons douces paysagères Requalifier les entrées de ville	**Le projet de PLU comprend une OAP thématique "mobilité" visant à identifier les connexions modes doux à valoriser ou créer. Des zooms spécifiques sont faits sur certaines entrées de hameaux afin de définir les actions à mettre en place afin de marquer l'entrée du hameau, apporter un traitement qualitatif aux espaces publics et nouvelles constructions.**
		Soutenir et accompagner la résorption et la requalification de la zone du Camp du Castellet	**Le secteur du Camp fait l'objet de la mise en place d'une OAP sectorielle concernant son développement résidentiel et l'accueil d'équipements (zone 2AU).** A noter que parallèlement à la révision du PLU, le secteur de la Bergerie fait l'objet d'un permis d'aménager visant à améliorer le PRL existant.

Orientations	Mesures	Dispositions	Traduction dans le PLU
Contribuer à améliorer le cadre de vie, à réduire les nuisances et l'exposition aux risques	**Améliorer la prévention des risques et réduire l'exposition des populations**	Inciter les collectivités à prendre en compte les risques et nuisances dans leurs projets d'aménagement	Le projet de PLU intègre les nombreux ridques naturels et technologiques présents sur le territoire. **Les choix de développement intègrent notamment le risque incendie (PPRIF), inondation (PPRI) ou encore les mouvements de terrain (retrait-gonflement d'argiles, PPRn). Un trame spécifique a été mise en place** permettant d'indiquer les secteurs à risques et faisant un renvoi aux documents réglementaires liés au risque en question. **Afin de tenir compte des risques certains secteurs ont été déclassés** (exemple : zone naturelle des abords des cours d'eau - hameau de Ste Anne) o**u ont fait l'objet d'un classement en zone 2AU** dans l'attente d'une évolution du PPRIF en cours de révision. **Une carte des contraintes a été réalisée permettant de superposer le zonage du PLU et les secteurs à risques.**
		Inciter lors des opérations de dévelloppement à mettre en place des aménagements permettant de gérer au mieux les eaux pluviales	**Les OAP comprennent un volet spécifique sur la gestion des eaux pluviales afin d'encourager une gestion intégrée.**
	Soutenir la valorisation des déchets et la résorption des dépots sauvages	Proréger les espaces paysagers, agricoles et naturels à enjeux de tout projet de décharges	Le règlement du PLU interdit les dépôts dans l'ensemble des zones à l'exception de la zone Na1 autorisant les dépôts liés aux activités de BTP (secteur Chemin des Baumes).
		Impliquer les habitants, les collectivités et chaque entreprise dans le tri des déchets et le compostage	Un STECAL a été délimité (At) visant à répondre à un projet privé destiné à développer un projet global d'expérimentation et de formation orienté vers la transition écologique : prévention et gestion de proximité des biodéchets par le compostage à destination des particuliers et des collectivités, jardins collectifs et partagés, et développement d'un slow-tourisme actif sur le territoire.

Orientations	Mesures	Dispositions	Traduction dans le PLU
Contribuer à la transition énergétique dans le respect des habitats naturels et des paysages	**Accompagner le développement des énergies renouvelables**	Encourager l'utilisation des énergies renouvelables dans le cadre des documents d'urbanisme	**Le règlement écrit du PLU et les OAP sectorielles encouragent le développement des principes bioclimatiques dans les projets d'aménagement.** Un volet spécifique est réalisé dans les OAP et l'article 5.2 des zones U et AU définit des préconisations en matières de "performances énergétiques et environnementales des constructions"
	Encourager les économies d'énergie et participer à la réduction des GES	Favoriser la réhabilitation de l'habitat individuel et collectif pour réduire la consommation d'énergie et les émissions de GES	**Parallèlement à la révision du PLU, la commune a engagé un diagnostic pour évaluer la pertinence de la mise en place d'une OPAH (opération programmée d'amélioration de l'habitat).** Cette étude doit permettre d'identifier le potentiel de réhabilitation et les actions à mettre en oeuvre. A noter que dans le cadre de l'étude de densification, **les secteurs de renouvellement urbain (démolition/ reconstruction) permettent de démolir des constructions anciennes, marquées par des problèmes de performances énergétiques au profit de bâtiments neufs intégrant les exigences thermiques actuelles**.
		Développer une offre de transport alternative à la voiture individuelle	**Au travers des choix de développement (recentrage sur les enveloppes existantes et les coeurs de hameaux) mais également des OAP sectorielles et thématique, le projet de PLU vise à développer le recours aux modes actifs pour certains déplacements quotidiens.** **Un emplacement réservé est également défini afin de permettre l'extension de l'aire de covoiturage actuelle, très utilisée.**
Maintenir, soutenir et promouvoir une agriculture durable et locale	**Faciliter la transmission des exploitations agricoles, l'installation de nouveaux agriculteurs et préserver le foncier agricole**	Conquérir et reconquérir les espaces agricoles	*se reporter au zoom spécifique sur la justification de la délimitation des zones A et des évolutions d'EBC en lien avec la stratégie de reconquête agricole du Var.*

Orientations	Mesures	Dispositions	Traduction dans le PLU
Maintenir, soutenir et promouvoir une agriculture durable et locale	**Promouvoir une agriculture multifonctionnelle et valoriser ses services sociétaux**	Intégrer l'agriculture dans la prévention des risques naturels	**La délimitation des zones A intègre la prise en compte des risques et notamment les enjeux de défendabilité des secteurs concernés par le PPRIF. Au-delà des enjeux de reconquête agricole, la délimitation d'une zone AS* sur le secteur du Camp et la levée d'EBC a pour but de créer des zones tampons entre les boisements et les secteurs urbanisés.**
		Développer l'agro-tourisme	**Le règlement du PLU autorise les constructions permettant de valoriser les productions locales (vente directe) et ainsi développer le volet touristique et commerciale des exploitations.** **La délimitation du STECAL At vise également à développer le slow tourisme en lien avec les activités agricoles du territoire.**
		Accompagner le pastoralisme	**La zone AS* du Camp a pour but de permettre le développement d'activités agro-pastorales. Le règlement du PLU permet les constructions agricoles liés à ces activités.**
	Développer un projet alimentaire territorial en favorisant les circuits courts et l'agriculture de proximité	Proposer des espaces pour la production agricole et faciliter l'accès au foncier pour les agriculteurs	**Une zone Aj a été délimitée correspondant à une parcelle communale destinée à développer les activités de jardins partagés/ jardins familiaux et ainsi encourager le développement des circuits courts.** **Le STECAL At vise également à valoriser les productions locales (jardins maraichers)**
Accompagner le développement d'une économie forestière durable et la reconnaissance des services environnementaux et sociaux assurés par la forêt	**Définir une politique forestière multifonctionnelle**	*Mesures non directement applicables au PLU*	

Orientations	Mesures	Dispositions	Traduction dans le PLU
Accompagner le développement d'une économie forestière durable et la reconnaissance des services environnementaux et sociaux assurés par la forêt	**Appuyer la gestion durable des espaces forestiers**	*Mesures non directement applicables au PLU*	
	Impulser une meilleure valorisation locale des produits de la forêt et expérimenter de nouveaux débouchés		
Accompagner et promouvoir le développement d'un tourisme durable	**Créer une destination touristique durable "Parc Naturel régional de la Sainte Baume"**	*Mesures non directement applicables au PLU*	
	Structurer et développement une offre touristique authentique et éco-responsable	accompagner le développement d'une offre de tourisme expérientiel	**La délimitation du STECAL At vise à permettre le développement d'une offre de tourisme expérentiel** *=> se reporter à la justification de la délimitation du STECAL*
	Développer une itinérance identitaire	Valoriser les itinéraires existants	L'OAP thématique "mobilité" a pour but de valoriser les sentiers existants et créer des continuités entre les hameaux.
Favoriser une économie innovante et écoresponsable	**Favoriser le développement d'une économie endogène et écoresponsable**	Favoriser le maintien et le développement des activités de services, d'artisanat et des commerces de proximité dans les villages	**La zone UB du PLU promeut la mixité fonctionnelle. Le règlement graphique identifie également les linéaires commerciaux à préserver, participant au dynamisme des coeurs de hameaux.**
		Accélérer la transition énergétique des entreprises et des zones d'activités	La commune du Castellet ne comprend pas de zones d'activités. La zone du circuirt est classée en zone UD et est déjà aménagée. Une zone 2AUD a été délimitée permettant l'accueil d'une zone d'activités à long terme. Cette dernière étant fermée à l'urbanisation aucune OAP n'a été mise en place. Lors de son ouverture à l'urbanisation (1AUD), des principes seront définis en matière de performances énergétiques des bâtiments ou de développement des énergies renouvelables.

Orientations	Mesures	Dispositions	Traduction dans le PLU
Favoriser une économie innovante et écoresponsable	**Favoriser une économie innovante et collaborative**	*Mesure non traduite dans le projet de PLU*	
Consolider l'identité du territoire et valoriser le patrimoine culturel et spirituel	**Renforcer la connaissance, la réhabilitation , la protection et la valorisation du patrimoine rural et du patrimoine bâti identitaire**	Identifier le bâti remarquable à restaurer ou sauvegarder	**Le règlement graphique du PLU identifie plusieurs éléments du patrimoine bâti et paysager au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.** Ce recensement repose sur une mise à jour de l'inventaire existant et d'un travail de terrain réalisé par les élus.
	Valoriser la Sainte Baume comme haut lieu de spiritualité et d'inspiration	réhabiliter, mettre en valeur et protéger le patrimoine religieux public	
	Valoriser l'histoire et la vitalité de la culture provençale de la Sainte Baume	Valoriser le patrimoine historique	
	Soutenir et valoriser les filières de métiers rares et identitaires	*Mesure non directement applicable au PLU*	
Favoriser l'appropriation et le respect du territoire par les habitants et les visiteurs	**organiser la féquentation raisonnée des espaces naturels**	*Mesure non directement applicable au PLU*	
	Coordonner une gestion maîtrisée des sports de nature	*Mesure non directement applicable au PLU*	
	Maîtriser la circulation motorisée dans les espaces naturels	*Mesure non directement applicable au PLU*	
Mobiliser l'ensemble des citoyens sur un projet commun et proposer à chacun de devenir acteur du territoire	*Mesure non directement applicable au PLU*		