

VERDI

Lunel
Avignon
Aix en Provence
Lyon



Commune du Castellet

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme

Synthèse des avis PPA et de l'enquête publique
et principales évolutions à apporter au PLU arrêté

Vu pour être annexé à la délibération approuvant la révision générale du PLU



■ SOMMAIRE

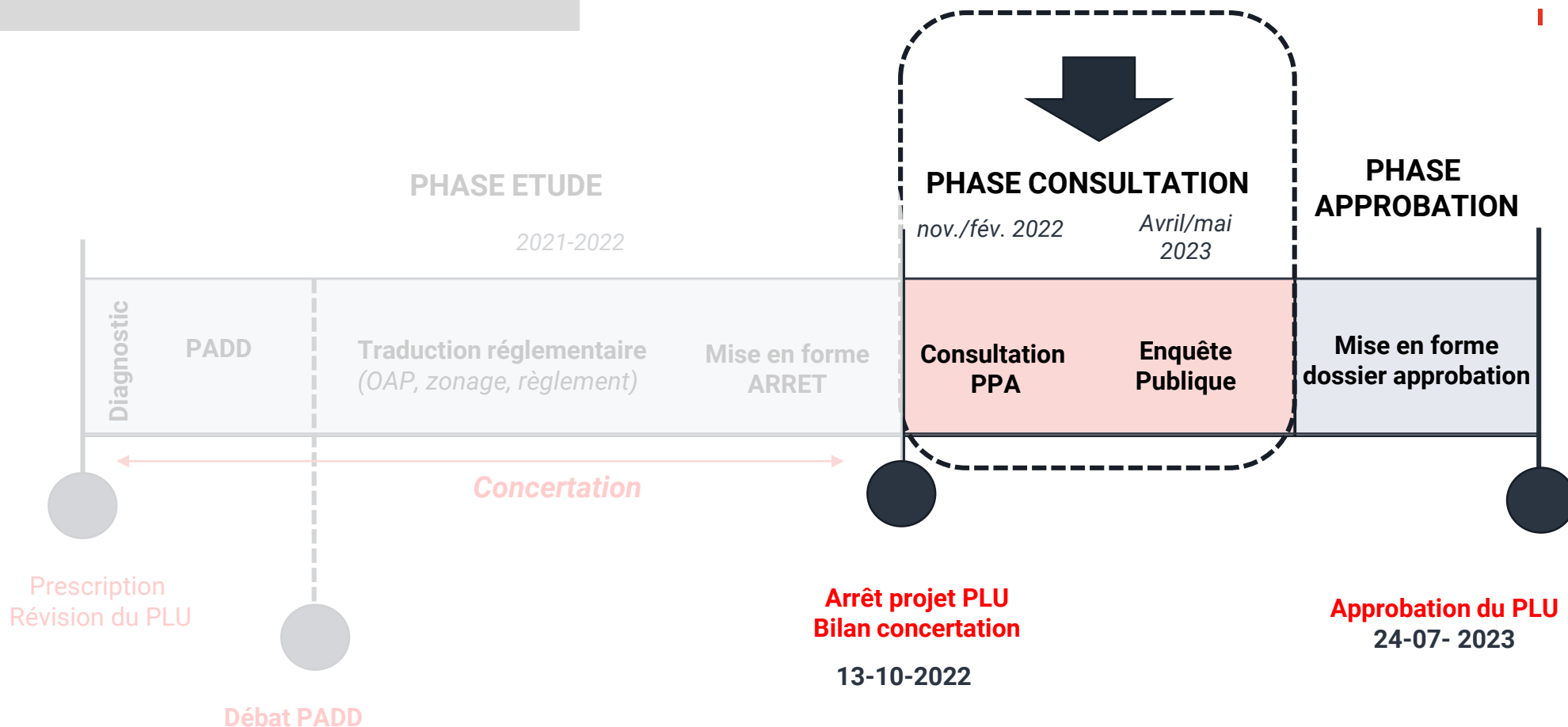
I- Rappel état d'avancement procédure

II- Synthèse des avis PPA et propositions d'évolutions du PLU

III- Synthèse de l'enquête publique et évolutions à apporter au dossier de PLU arrêté

VERDI

I- RAPPEL ETAT D'AVANCEMENT DE LA PROCEDURE



Il est rappelé que suite à l'arrêt du projet de PLU en date du 13 octobre 2022, le dossier a été transmis pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA), conformément aux articles L153-16 ; L153-17 ; R153-4 et R153-5 du Code de l'Urbanisme.

Le dossier de PLU arrêté a également fait l'objet d'une enquête publique (article R153-8 du Code de l'Urbanisme). Cette dernière a été réalisée du mardi 11 avril 2023 (9h00) au jeudi 11 mai 2023 (17h00).

VERDI

II- SYNTHÈSE DES AVIS PPA ET PROPOSITIONS D'ÉVOLUTIONS DU PLU

PPA	Date	Avis	Pièces du PLU concernées				
			Rapport de présentation	PADD	Zonage	Règlement	OAP
CMA	05-12-22	Favorable	Pas de demandes d'évolutions des pièces du PLU				
<i>Réponse de la collectivité</i>							
RTE	25-11-22					Compléter le règlement des zones N, Nco, A, AS, AS* et UC afin de préciser sur les règles de constructions et d'implantations ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE	Compléter la liste des SUP concernant le réseau RTE
<i>Réponse de la collectivité</i>						Le règlement écrit du PLU intégrera les demandes formulées par RTE	La liste des SUP sera complétée
GRT Gaz	09-12-22		Compléter le document en indiquant que la commune est concernée par deux autres canalisations et une installation annexe Faire mention de la SUP associée à ces ouvrages Exposer les moyens mis en œuvre pour tenir compte de ce risque	Rappeler de veiller à ne pas développer de programmes d'habitat et d'équipement publics dans les SUP des ouvrages de transport de gaz haute pression	Ajouter représentation des canalisations DN100 ER n°25-26-27 et 69 = concernés par canalisation DN250 ER n°10 = travers par canalisation DN100 Vérifier EBC et canalisations	Compléter les dispositions générales	Compléter la liste des SUP
<i>Réponse de la collectivité</i>			Le rapport de présentation sera complété afin de mentionner les deux autres canalisations et l'installation annexe. La SUP associée à ces ouvrages sera mentionnée. Les justifications seront complétées afin d'exposer les moyens mis en œuvre pour tenir compte de ce risque.	Le PADD sera complété. Une action 5 sera ajoutée à l'orientation n°2 (réduire les vulnérabilités face aux risques et limiter l'exposition aux nuisances) de l'axe 3.	Les canalisations seront ajoutées au règlement graphique. Cet ajout est toutefois dépendant de la mise à disposition par GRT Gaz des données SIG. Une vérification de la délimitation des EBC et de la prise en compte des canalisations sera réalisée. Lors de la mise en œuvre des ER, GRT Gaz sera consulté.	Les dispositions générales du règlement seront complétées.	La liste des SUP sera complétée.

PPA	Date	Avis	Pièces du PLU concernées					
			RP	PADD	Zonage	Règlement	OAP	Annexes
INAO	16-12-22				Demande de reclassement des OAP n°6 à 9 en zone A			
<i>Réponse de la collectivité</i>			<p>Les OAP n°6 à 9 seront maintenues en zone constructible comme indiqué dans le projet de PLU arrêté.</p> <p>Les OAP 6 ; 7 et 9 correspondent à des secteurs déjà classés en zones constructibles dans le PLU en vigueur. Il convient de préciser que le secteur n°6 ne comprend plus de vignes et que le secteur n°9 constitue une dent creuse au milieu du secteur du Pont d'Antis. Le secteur n°8 ne présente pas d'enjeux agricoles (absence de vignes).</p> <p>Si ces secteurs consomment des espaces agricoles/naturels – espaces non artificialisés à ce jour – la révision du PLU s'est attachée à recentrer le développement prioritairement au sein de l'enveloppe bâtie à ne mobiliser des secteurs en extension qu'au plus proche de l'existant. Par ailleurs, la révision a eu pour but de réaliser un travail fin de redélimitation des zones A et N et levée d'EBC afin de permettre la mise en œuvre du plan de reconquête agricole portée par la Chambre d'Agriculture. Ce travail a été réalisé en étroite collaboration avec les partenaires officiels et les exploitants.</p>					
ARS	19-12-22	Favorable sous réserves			Indice « r » ou « e » pour indiquer les zones concernées par périmètres de protection des captages	<p>Compléter liste des essences végétales → interdire aulne et frêne (allergie)</p> <p>Revoir article concernant eau potable en zones A et N</p> <p>Imposer obligation de planéité ou de pente suffisante en cas de toiture terrasse afin d'éviter la stagnation d'eau et la prolifération du moustique tigre</p>	Revoir OAP n°11 (site Enedis) → opposition à accueil d'habitat car proximité autoroute	Eau potable : compléter les annexes sanitaires - bilan besoins/ressources
<i>Réponse de la collectivité</i>			<p>La prise en compte des périmètres de captage a été intégrée au projet de PLU arrêté. Des indices « r » et « e » sont présents dans le zonage du PLU.</p> <p>La liste des essences végétales seront modifiées afin de tenir compte des essences allergènes</p> <p>La rédaction des articles concernant la desserte en eau potable des zones A et N sera retravaillée.</p> <p>Une planéité ou une pente suffisante sera exigée en cas de toiture plate.</p> <p>La vocation de l'OAP n°11 (habitat) sera maintenue. Il convient de préciser que ce secteur est situé au cœur de l'enveloppe bâtie du Plan – hameau comprenant de nombreuses habitations.</p> <p>L'OAP sera toutefois complétée afin de faire apparaître sur le schéma de principe les périmètres liés à la proximité de l'autoroute (zone non aedificandi)</p> <p>Les annexes sanitaires seront complétées afin de renforcer la justification sur la ressource en eau potable.</p>					

PPA	Date	Avis	Pièces du PLU concernées					
			RP	PADD	Zonage	Règlement	OAP	Annexes
Chambre d'agriculture	19-12-22	Favorable sous réserves	<p><u>Diagnostic</u> : compléter la liste des IGP</p> <p><u>Justifications</u> : mettre en place de mesures « ERC » concernant les zones 1AUC du Brûlat, UC du Pont d'Antis et UC du Plan</p>		Basculer le STECAL « At » en zone « Nt »	<ul style="list-style-type: none"> -Revoir rédaction de la zone A - Imposer plantation haies lors de projet annexes ou extension habitation hors agriculteur -Revoir règlement de la zone AS (tout est interdit) -Revoir clôture pour la petite faune -Limiter surface de plancher en zone Aj -Revoir règlement de la zone N pour autoriser constructions agricoles -Revoir annexe sur les critères de définition de l'exploitation agricole -Supprimer la vocation « artisanale » pour le bâtiment identifié comme pouvant changer de destination 		
Réponse de la collectivité			<p>La liste des IGP sera complétée.</p> <p>Les justifications seront complétées mais l'incidence de l'urbanisation sur les espaces agricoles a été exposée dans le dossier d'arrêt. Il convient de préciser que cette incidence reste mesurée au regard de l'effort de recentrage du développement au sein des espaces urbanisés. Par ailleurs, un travail de reconquête agricole a été réalisé : adaptation des zones A et N et levée d'EBC permettant de valoriser de nouveaux secteurs.</p>		<p>Le STECAL présente une dimension agricole dans son projet (agriculture de proximité ; compostage...). Par ailleurs, ce secteur est entouré d'une zone classée agricole. Aussi, il n'apparaît pas pertinent de créer un sous-secteur naturel. La dénomination « At » sera donc conservée.</p>	<p>Les demandes d'évolutions du règlement de la zone A seront en partie intégrées (cf. support de présentation ci-joint)</p> <p>La plantation de haies sera exigée afin de lutter contre le risque de pollution notamment.</p> <p>Le règlement de la zone AS sera maintenu. Il est précisé qu'un sous-secteur AS* a été créé afin de répondre aux besoins de stockage de matériel évoqués lors des rencontres avec les partenaires et exploitants sur le secteur du Camp. Cette évolution de la règle ne se justifie pas sur le reste du territoire.</p> <p>Un assouplissement de la règle concernant les clôtures et la petite faune sera réalisé.</p> <p>La zone Aj comprend déjà une règle permettant de limiter l'emprise au sol des constructions autorisées. Il n'y a pas lieu de limiter la surface de plancher.</p> <p>Le règlement de la zone N sera maintenu en l'état. Cette zone a pour but de préserver le caractère naturel de ces espaces et d'interdire les constructions. Elle n'a pas vocation à accueillir des constructions agricoles. Il est par ailleurs précisé qu'un classement en zone N n'interdit en rien un usage agricole. La demande d'évolution du règlement souhaitée par la Chambre d'Agriculture rendrait incohérente toute la démarche menée sur la redélimitation des zones A et N et le travail sur les EBC.</p> <p>Les critères de définition de l'exploitation agricole seront revus.</p> <p>L'identification du changement de destination sera retravaillée. Il s'agit de permettre l'installation d'un artisanat d'art (encadreur). Les élus sont également favorables à un projet en lien avec l'agriculture (ex : hébergement des saisonniers).</p>		

PPA	Date	Avis	Pièces du PLU concernées					
			RP	PADD	Zonage	Règlement	OAP	Annexes
ONF	20-12-22		<u>Diagnostic</u> : préciser que la commune est concernée par une forêt relevant du régime forestier : l'ENS de Castillon → gestion confiée à l'ONF		Classer la totalité de l'ENS du Castillon en zone Nco et non une partie en zone A	Revoir règlement de la zone Nco de l'ENS du Castillon afin d'autoriser les travaux d'exploitation forestier et d'entretiens des milieux forestiers lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la gestion des espaces naturels sensibles et à la défense des forêts contre l'incendie		Compléter plan et liste des SUP en faisant apparaître l'ENS Castillon → bois et forêt relevant du régime forestier
Réponse de la collectivité			Le diagnostic sera complété.		La totalité de l'ENS sera classée en zone Nco	Le règlement de la zone Nco sera précisé concernant l'ENS du Castillon.		La liste des SUP sera complétée.
SCoT Provence Méditerranée	13-01-23	Favorable	Pas de demandes d'évolutions des pièces du PLU					
Réponse de la collectivité								
Sanary-sur-Mer	17-11-22		Pas de remarques formulées					
Réponse de la collectivité								
CDPENAF	13-02-23	Favorable avec réserves			Supprimer zones 1AUC du Brulat → AOC Bandol Supprimer zones 2AU et 2AUD du Camp → risque incendie fort Supprimer STECAL At → risque incendie	Modifier le CD → supprimer artisanat mais autoriser activité en lien avec l'agriculture Modifier règlement de la zone A → idem demande Chambre Agriculture Modifier le règlement de la zone N → autoriser les constructions agricoles → idem demande Chambre Agriculture		
Réponse de la collectivité					Les zones 1AUC du Brulat seront maintenues en zone constructible – ces dernières participent à répondre aux besoins en logements fixés dans le projet communal. Il s'agit de secteurs situés en continuité directe de l'enveloppe bâtie et déjà identifiée en zone constructible dans le PLU en vigueur. À noter que la zone 1AUC située à l'Ouest ne présente plus d'enjeux agricoles.	Le changement de destination sera adapté → se reporter à la réponse de la Chambre d'Agriculture Le règlement de la zone A sera modifié en partie → se reporter à la réponse de la Chambre d'Agriculture Le règlement de la zone N ne sera pas modifié. Les constructions agricoles ne seront pas autorisées. → se reporter à la réponse de la Chambre d'Agriculture		

PPA	Date	Avis	Pièces du PLU concernées					
			RP	PADD	Zonage	Règlement	OAP	Annexes
DDTM	23-01-23		<p><u>Justifications</u> : justifier davantage la délimitation des zones 2AU et 2AUD du Camp</p> <p><u>Diagnostic</u> : renforcer le volet « biodiversité » → aigle de Bonelli</p> <p>Compléter le volet risque sur l'aléa retrait-gonflement des argiles + mouvement de terrain</p>		<p>Revoir classement zone NL pour projet golf</p> <p>Revoir zonage AS* → privilégier zone N pour préserver la biodiversité</p> <p>Incohérence au niveau de la numérotation des ER</p>	<p>Mixité sociale : vigilance sur seuil de 5 logements → faisabilité opérationnelle des bailleurs</p> <p>Compléter le règlement concernant la prise en compte du risque inondation et notamment du risque de ruissellement</p>	<p>Compléter les OAP sur le retrait-gonflement des argiles – plusieurs OAP = concernées</p>	
Réponse de la collectivité			<p>La justification de la délimitation des zones 2AU et 2AUD du secteur du Camp sera complétée. Il sera notamment précisé le gain collectif recherché via ce classement (prise en compte de la gestion du risque ; enjeux de reconquête agricole ; faire du hameau du Camp un véritable 5^{ème} hameau ; améliorer la gestion des eaux usées/pluviales et ainsi préserver les masses d'eau souterraines).</p> <p>Le diagnostic et notamment la partie « état initial de l'environnement » sera complété et il sera notamment fait référence à l'aigle de Bonelli. Il est toutefois précisé que l'aire de quiétude de l'aigle n'est pas située sur la commune du Castellet mais au niveau du cirque du parc Saint Pons</p> <p>Le volet « risques » sera également complété suite aux remarques de la DDTM.</p>		<p>Le classement en zone NL sera étudié après l'enquête publique ; les élus souhaitant disposer de toutes les remarques éventuelles avant de se positionner.</p> <p>Le classement AS* sera maintenu. Il s'agit de répondre aux enjeux de reconquête agricole tout en prenant en compte la gestion du risque incendie. La zone AS* limite fortement les possibilités de constructions, aussi la biodiversité du secteur ne sera pas remise en cause.</p> <p>La numérotation des ER et leur objet font en effet l'objet de plusieurs erreurs matérielles (décalage). La liste et leur localisation sera reprise.</p>	<p>Les élus entendent la vigilance des services de l'État sur la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale. Il est toutefois précisé que plusieurs bailleurs sont déjà présents sur les différents hameaux de la commune. Aussi, la mise en œuvre de petites opérations est réalisable du fait d'une présence déjà avérée des bailleurs (possibilité d'optimiser leur fonctionnement).</p> <p>Le règlement écrit sera complété sur le volet prise en compte du risque de ruissellement. Suite à une rencontre organisée avec les services de l'État, il a été convenu que la cellule risque de la DDTM communique des propositions d'intégration/compléments du règlement.</p>	<p>Les OAP seront complétées afin de préciser si elles sont concernées par le risque retrait-gonflement des argiles. Un renvoi vers les annexes du PLU qui donnent des préconisations afin de tenir compte de ce risque sera fait.</p>	
PNR de la Ste Baume	01-02-23	Favorable avec une réserve	<p><u>Justifications</u> : cartographier les ENAF comptabilisés pour la période 2022-2032</p>		<p>Prioriser l'amélioration de l'existant sur le secteur PRL avant de programmer l'ouverture de la zone 2AU</p>	<p>Revoir rédaction des articles 1 et 2 des zones A et N pour interdire explicitement et sans exception les centrales photovoltaïques au sol ; le grand éolien ; la création de carrières et les décharges</p>	<p>Compléter l'OAP du Camp afin d'intégrer les nuisances vis-à-vis du circuit de la RD8</p>	
Réponse de la collectivité			<p>Les justifications seront complétées sur le volet consommation d'espaces.</p>		<p>Le secteur des PRL fait l'objet d'aménagement et notamment le secteur de la Bergerie. Il est rappelé qu'un permis d'aménager a été accordé et vise à améliorer l'existant.</p>	<p>Les articles 1 et 2 des zones A et N seront complétés afin de répondre aux demandes du PNR.</p>	<p>L'OAP n°1 (secteur du Camp) sera complétée. Les élus précisent que le circuit mène une politique en matière de prise en compte du bruit. Il est également rappelé les évolutions techniques des véhicules.</p>	

PPA	Date	Avis	Pièces du PLU concernées					
			RP	PADD	Zonage	Règlement	OAP	Annexes
PNR de la Ste Baume (suite)	01-02-23	Favorable avec une réserve	<u>Diagnostic</u> : Localiser sur une carte les sites BASIAS <u>Justifications</u> : motiver la création de la ZA artisanale (secteur Camp) <u>Evaluation env.</u> : compléter l'analyse du SDAGE : limiter l'imperméabilisation des sols		<u>Le Brulat</u> : Privilégier urbanisation de la parcelle 967 plutôt que la parcelle 170 → zone 1AUC <u>Le Brulat</u> : classer la zone UE et UB* de l'entrée Est en zone AU et ajouter une OAP <u>Le Camp</u> : prévoir des zonages différents au sein de la zone 2AUD pour distinguer le parc photovoltaïque et le projet de ZA Étendre le principe de la zone AS depuis le Vallon Grand jusqu'au Val de la Canette Compléter l'inventaire du Petit Patrimoine avec les structures agro-paysagères et restanques identifiées dans le cadre des PSE pilotées par le Parc + ajouter grands alignements d'arbres aux abords des axes routiers (entrées de hameaux)	Interdire explicitement les INB et ICPE IED dans l'ensemble des secteurs concernés par la zone de sauvegarde du Massif drainé par Port-Miou Compléter la liste des essences avec la palette végétale du Parc Compléter le règlement concernant l'insertion des panneaux solaires	Compléter l'OAP n°6: traitement des franges avec espace agricole ; parking végétalisé ; traitement des clôtures... Mettre en place une OAP sur le secteur 2AUD (cf. zone 2AU) afin de donner des premières orientations	Zonage assainissement : Localiser les ANC non conformes et notamment celles qui présentent un risque Préciser fonctionnement de l'unité de traitement spécifique au circuit STEP : s'assurer que l'analyse de la capacité de la STEP tient compte des projets économiques et touristiques Annexe sanitaire : compléter bilan besoin/ressource – capacité à répondre aux projets (ex : Golf)
Réponse de la collectivité			La localisation des sites BASIAS sera précisée dans le diagnostic. Les justifications seront complétées afin de préciser les besoins de création d'une zone artisanale sur ce secteur. L'évaluation environnementale sera complétée concernant la prise compte de la limitation de l'imperméabilisation des sols.	Il est précisé qu'un permis de construire a été accordé pour un hangar sur la parcelle n°967. Les zones UE et UB* seront maintenues. Il n'est pas prévu d'ajouter une OAP ; il est précisé qu'un règlement spécifique (UB*) a été établi sur ce secteur afin de veiller à l'insertion des futures constructions. La zone 2AUD n'étant pas mobilisable immédiatement compte-tenu du classement en zone rouge du PPRIF, il n'est pas nécessaire de distinguer les projets. Une précision et une OAP seront réalisées lors du basculement de la zone 2AUD vers une zone 1AUD. La zone AS a suscité de nombreuses discussions avec les représentants de la Chambre d'Agriculture et des exploitants de la commune ; il apparaît délicat d'étendre ce classement. L'inventaire du patrimoine sera complété. Les restanques évoquées dans l'avis du PNR devront être communiquées à la commune pour intégration. Des compléments seront également apportés sur l'identification et la protection de certains alignements d'arbres remarquables/caractéristiques.	Les INB et ICPE IED seront interdits. La liste des essences végétales sera complétée. Le règlement écrit sera complété concernant l'insertion des panneaux solaires.	Les OAP seront globalement complétées afin d'intégrer les préconisations en matière de végétalisation des espaces de stationnement ; plantation de zones tampons etc. Il n'est pas prévu la mise en place d'OAP sur le secteur 2AUD. Une OAP sera réalisée lors du basculement en zone 1AUD, après évolution du PPRIF.	Des compléments seront demandés à l'Agglomération en charge du zonage d'assainissement et du fonctionnement de la STEP. Les annexes sanitaires seront étoffées concernant la ressource en eau. Des justifications complémentaires seront apportées afin d'attester que le projet est compatible avec la ressource en eau.	

PPA	Date	Avis	Pièces du PLU concernées					
			RP	PADD	Zonage	Règlement	OAP	Annexes
Département	20-02-23		<p><u>Diagnostic</u> : compléter inventaire des RD avec RD426 Revoir surface ENS → 737 ha et pas 818 ha</p> <p><u>Justifications</u> : supprimer ER 81 (élargissement RD626) du tableau – le département a demandé suppression</p> <p><u>Evaluation envt</u>: Supprimer département dans indicateur de suivi cours d'eau</p>	Supprimer la mention du CRAPA du PADD	ER parking Brulat : consulter département si accès depuis RD	<p>Modifier date arrêté classement sonore → nouvel arrêté du 09-01-2023</p> <p>Marges de recul zones A et N : préciser 5 mètres par rapport à l'alignement</p> <p>Zone UD : supprimer référence à RD66</p>	<p>OAP 1 – Le Camp – pas d'accès autorisés sur RDN8</p> <p>Revoir accès de l'OAP n°3</p>	<p>Modifier l'arrêté du classement sonore des voies → nouvel arrêté du 09-01-23</p> <p>Ajouter la liste et la carte des sites archéologiques</p>
Réponse de la collectivité			<p>L'inventaire des routes départementales sera complété.</p> <p>La surface de l'ENS sera corrigée.</p> <p>Le tableau de justifications des ER sera repris – il tiendra notamment compte des erreurs matériels relevés par ailleurs.</p> <p>La référence au département dans le suivi des cours d'eau sera supprimée.</p>	La mention du CRAPA sera supprimée	Il est précisé que les services du département ont été consultés lors de la délimitation des ER concernant des routes départementales. Néanmoins, lors de l'aménagement du parking, les services seront associés.	<p>La date de l'arrêté du classement sonore des infrastructures sera modifiée.</p> <p>Il sera précisé que les 5 mètres sont calculés depuis l'alignement et non l'axe de la route.</p> <p>La référence à la RD66 sera supprimée de la zone UD.</p>	<p>L'OAP n°1 sera complétée afin de préciser que lors de son ouverture à l'urbanisation aucun accès sur la RDN8 ne sera autorisé.</p> <p>L'accès de l'OAP n°3 et le schéma de principe seront modifiés.</p>	<p>L'arrêté relatif au classement sonore des infrastructures sera remplacé par le nouveau document.</p> <p>Les annexes seront complétées afin de faire figurer la liste et la carte des sites archéologiques.</p>
DGAC (aviation)	05-12-22							Ajouter servitudes T5 dans la liste des SUP (servitudes aéronautiques de dégagement)
Réponse de la collectivité								La liste des SUP sera complétée.
Agglo Sud Sainte Baume	17-01-23				Modifier dénomination de l'ER n°73 → « restructuration de la STEP »			
Réponse de la collectivité					La dénomination de l'ER n°73 sera modifiée			
MRAE	23-02-23	Plusieurs recommandations	<p>Ajouter résumé non technique</p> <p>Compléter les indicateurs de suivi du PLU</p> <p>Revoir la consommation d'espaces</p> <p>Revoir étude de densification</p>					

PPA	Date	Avis	Pièces du PLU concernées					
			RP	PADD	Zonage	Règlement	OAP	Annexes
MRAE (suite)			<p>Incohérence entre population retenue et chiffre INSEE</p> <p>Quantifier les émissions de GES induites par le projet de PLU et les comparer aux objectifs de réduction du SRADDET</p> <p>Justifier davantage zonage du Camp au regard des enjeux de protection masse d'eau souterraine</p> <p>Étudier les incidences de l'ANC sur la qualité des eaux souterraines et superficielles</p> <p>Compléter le volet « mobilité » du diagnostic</p> <p>Compléter incidences sur paysage des zones 2AU, 2AUD et secteur du Brulat</p> <p>Préciser méthodologie d'inventaire écologique Compléter incidences écologiques des zones 2AU, 2AUD, Na1, NL, At...</p> <p>Intégrer la trame noire</p> <p>Préciser les liens écologiques fonctionnels entre le territoire et les zones Natura 2000</p> <p>Évaluer intensité du ruissellement dans les zones N reclassées en zones A → risque d'érosion et d'inondation</p>		Revoir classement des zones 2AU et 2AUD → zones A ou N		Revoir OAP n°11 → proximité A8	Annexe sanitaire : justifier l'adéquation entre la disponibilité de la ressource en eau et le projet de PLU
	<i>Réponse de la collectivité</i>		<p>Le résumé non technique sera ajouté – il a notamment été intégré aux pièces de l'enquête publique.</p> <p>Les indicateurs de suivi seront complétés</p> <p>La consommation d'espaces sera étoffée (cf. réponse apportée au PNR).</p> <p>Les secteurs de densification évoqués dans l'avis de la MRAE correspondent à des secteurs d'extension présentant un enjeu agricole et paysager ; ces derniers n'ont d'ailleurs pas été classés en zone constructible.</p> <p>Le rapport de présentation explique la différence entre les données INSEE et les données retenues concernant la population municipale. Le rapport sera notamment complété avec les premiers résultats du recensement 2022.</p> <p>La justification du classement en zones 2AU et 2AUD sera étoffé (cf. réponse apportée à l'avis de la DDTM).</p> <p>L'analyse des incidences du projet sur la biodiversité sera complétée. La méthodologie des inventaires sera explicitée. La trame noire sera évoquée et l'analyse des incidences sur la zone Natura 2000 sera complétée.</p>		Le classement en zones 2AU et 2AUD sera maintenu et la justification étoffée (cf. réponse de l'avis de la DDTM)		L'OAP n°11 sera maintenue mais le schéma de principe mentionnera les règles d'inconstructibilité liée à la présence de l'autoroute.	La prise en compte de la ressource en eau sera complétée (cf. réponses précédentes des avis PPA).

			<p>Le volet mobilité du diagnostic sera complété. Il est toutefois précisé que la commune du Castellet est fortement dépendante de la voiture compte-tenu de la faible offre de transports en commun – compétence qu'elle ne maîtrise pas.</p> <p>Les annexes sanitaires précisent les installations d'assainissement autonomes. Cette compétence relève de l'agglomération. Le PLU vise à optimiser les secteurs desservis en assainissement collectif et ainsi s'assurer d'une préservation des milieux naturels (nappes).</p> <p>Le ruissellement a fait l'objet d'une étude spécifique portée par l'Agglomération. Cette dernière a été intégrée dans les réflexions et documents réglementaires du PLU.</p>				
SDIS	11-01-23				<p>Étendre la zone AS* jusqu'en limite du PRL</p> <p>Compléter dispositions générales → faire référence à carte d'aléa de 2021</p> <p>Compléter le règlement de la zone AS*</p> <p>Compléter le règlement de la zone Nco → autoriser équipements nécessaires à la défendabilité</p> <p>Compléter les dispositions générales pour introduire l'arrêté préfectoral du 8-02-2017</p>		<p>Ajouter carte d'aléa 2021 en annexes</p> <p>Établir une carte de synthèse relative aux obligations de débroussaillage</p> <p>Compléter les annexes du PLU</p>
<i>Réponse de la collectivité</i>				<p>Il est proposé d'adapter la délimitation de la zone AS* - toutefois certaines parcelles présentant une forte topographie et étant constitué de roches/cailloux – leur classement initial sera conservé</p>	<p>La carte d'aléa de 2021 sera mentionnée dans le diagnostic ; elle ne sera toutefois pas évoquée dans le règlement écrit cette dernière n'ayant pas de valeur réglementaire.</p> <p>Il est proposé d'ajouter une annexe de recommandations afin d'intégrer les différentes remarques formulées par le SDIS en matière de giration ou dimensionnement des accès.</p> <p>Le règlement de la zone AS * sera complété.</p> <p>Les demandes de compléments concernant la zone NCo et les dispositions générales seront intégrées.</p>		<p>La carte d'aléa sera mentionnée dans le diagnostic uniquement.</p> <p>Les annexes du PLU seront complétées concernant le risque incendie.</p>

PPA	Date	Avis	Pièces du PLU concernées					
			RP	PADD	Zonage	Règlement	OAP	Annexes
CCI du Var	07-02-23				<p>Absence d'identification de linéaires commerciaux sur le village (zone UA)</p> <p>Revoir classement de la zone tampon entre le circuit Paul Ricard et la ZA de Signes → demande de classement en zones U ou AU</p>			
Réponse de la collectivité					<p>Il est rappelé que le village médiéval comporte plusieurs rez-de-chaussée commerciaux pour lesquels une rotation est observée. Il n'a pas été jugé nécessaire d'identifier des linéaires. Il est par ailleurs précisé que le village présente une vocation touristique mais également résidentielle. Les élus ne souhaitent pas figer les rez-de-chaussée et conduire à un « village musée » - ils souhaitent conserver la rotation « naturelle » observée.</p> <p>La partie située au Nord du circuit sera maintenue en l'état. Cette dernière constitue une coupure verte. Elle présente des enjeux paysagers et environnementaux (biodiversité).</p>			

PADD

➤ Les PPA demandent de compléter l'orientation 2 de l'axe 3

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

• *Actions définies dans le PADD :*

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

Action 5 : veiller à ne pas développer de programmes d'habitat, d'espaces ou équipements publics dans les servitudes d'utilité publique des ouvrages de transport de gaz haute pression

➤ Il est demandé de supprimer mention du CRAPA

Orientation 1 : MAINTENIR LE DYNAMISME ECONOMIQUE LOCAL

• Rappel des principaux constats issus du diagnostic :

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

• Enjeux du PLU :

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

• Actions définies dans le PADD :

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

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

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

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

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

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

Zonage du PLU



Zoom sur les Emplacements Réservés (ER)

ER n°25 ; 26 ; 27 et 39 = traversés par canalisations DN250

ER n°10 = traversé par canalisations DN100

Avant tout travaux nécessité de valider techniquement leur faisabilité vis-à-vis des ouvrages et servitudes existants

- Il est proposé de revoir la délimitation des emplacements réservés ; leur numérotation et leur objet suite au recensement de plusieurs coquilles.



Zoom sur les servitudes

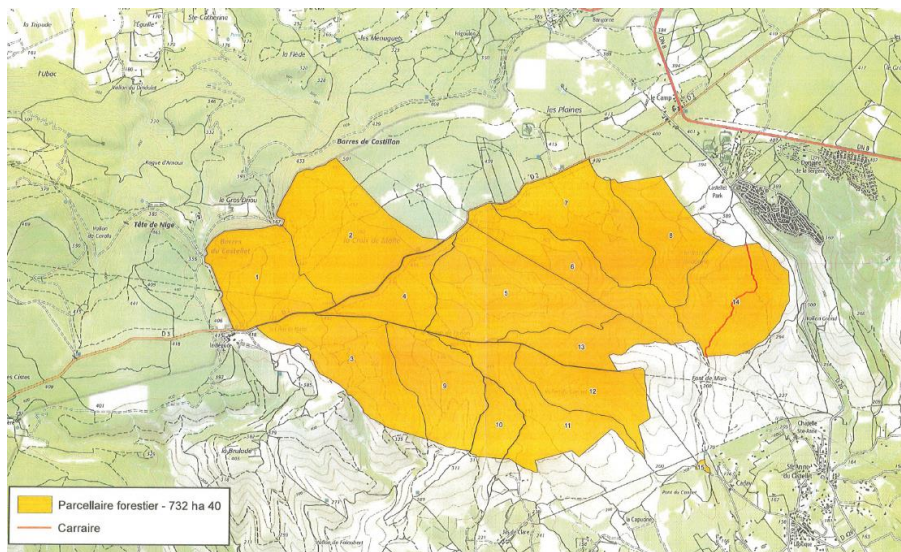
- Les PPA demandent d'ajouter la représentation des canalisations DN100
- Le plan de zonage sera complété sous réserve de la disponibilité de la couche SIG correspondante.



Zoom sur l'ENS du Castillon

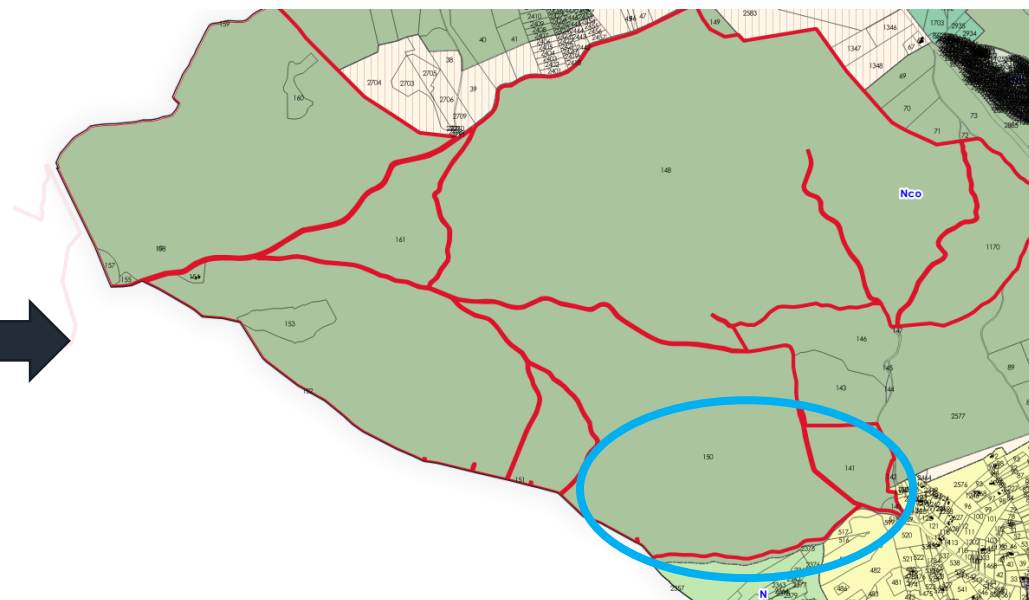
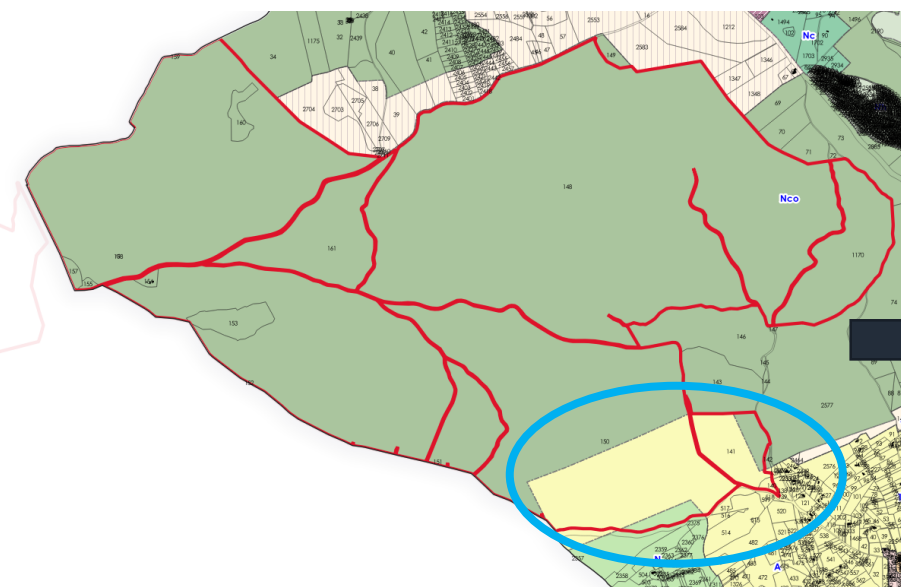
Rappel périmètre ENS

- Les PPA demandent d'étendre le classement Nco à la totalité du périmètre de l'ENS



Rappel zonage PLU arrêté

Proposition évolution zonage

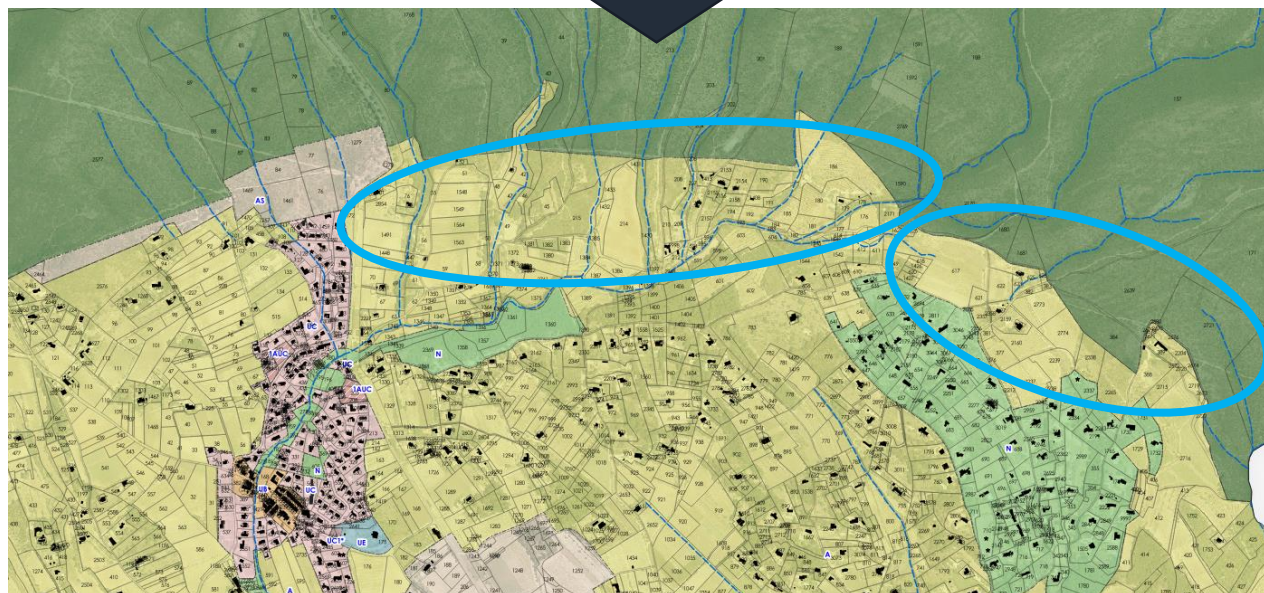


- La collectivité valide le principe d'étendre la zone Nco



Étendre principe de la zone AS

Rappel zonage PLU arrêté



Proposition PNR : étendre zonage AS → souligner la dynamique de reconquête agricole tout en intégrant les risques de ruissellement , les contraintes de relief et les enjeux environnementaux (réservoirs de biodiversité)

La collectivité ne souhaite pas donner de suite favorable à cette demande. Le zonage AS a été délimité sur les secteurs les plus sensibles et a donné lieu à plusieurs échanges et remarques avec la Chambre d'Agriculture.



Étendre protection des éléments paysagers/patrimoniaux

Rappel zonage PLU arrêté

Le plan de zonage identifie :

- Les éléments bâtis à préserver
- Les alignements d'arbres/haies à maintenir

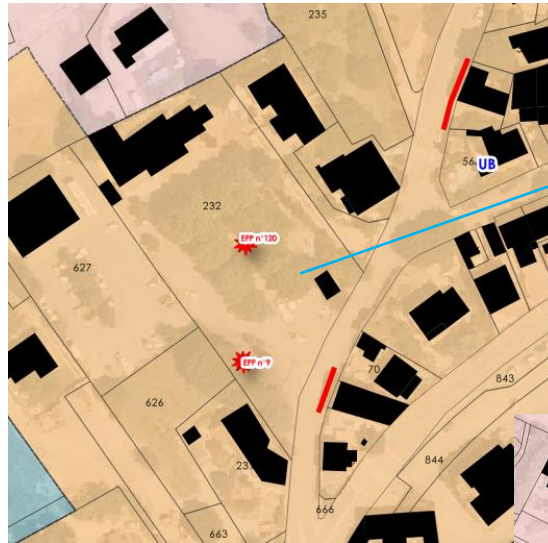


Proposition PNR :

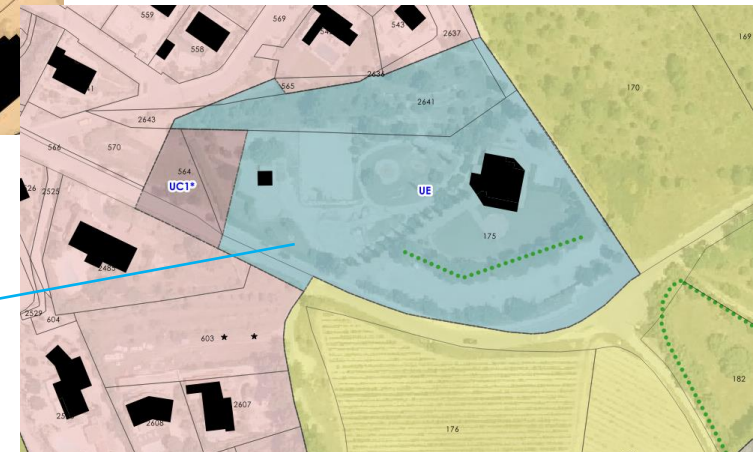
- Compléter l'inventaire avec les structures agro-paysagères et restanques identifiées dans le cadre des PSE pilotées par le Parc
- Ajouter des grands alignements d'arbres aux abords des axes routiers et aux entrées des hameaux

Compte-tenu du planning et de la date d'approbation, il est convenu de ne pas ajouter d'identification de nouvelles restanques dans le cadre de la précédente procédure.

Des compléments seront cependant apportés en matière d'identification et de protection de certains alignements d'arbres



Exemple : arbres de la place du marché du Plan



Exemple : arbres entrée Est de Ste Anne

Règlement écrit du PLU

➤ Il est proposé d'intégrer les demandes formulées par RTE

Zones concernées	Articles concernés	Évolutions demandées
N, Nco, A, AS, AS* et UC	<p><u>Article 2</u> Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités</p>	<p>Compléter les articles des zones : « <i>les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.</i> »</p>
	<p><u>Article 4-2 ; 4-3 et 4-5</u> Implantation des constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives et emprise au sol</p>	<p>Compléter les articles des zones : « <i>les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes (annexes du PLU)</i> »</p>
	<p><u>Article 4-6</u> Hauteur des constructions</p>	<p>Compléter les articles des zones : « <i>La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.</i> »</p>

➤ **Il est proposé d'intégrer les demandes formulées par GRTgaz**

Zones concernées	Articles concernés	Évolutions demandées
<p><u>Toutes les zones</u></p>	<p><u>Dispositions générales</u></p>	<p>Article 8 : Règles applicables aux secteurs présentant des risques technologiques</p> <p>La commune du Castellet est concernée par un risque de transport de matières dangereuses (TMD) lié à la présence :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de l'autoroute ; - de la canalisation souterraine de transport de gaz. <p>La canalisation de gaz fait l'objet d'une Servitude d'Utilité Publique (SUP) instaurée par arrêté préfectoral en date du 28 décembre 2017.</p> <p>Deux types de servitudes d'utilité publique sont associées aux ouvrages mentionnés ci-après. Les servitudes I3 et I1 (se reporter aux annexes du PLU). Lorsqu'un projet est situé dans l'une des zones de ces ouvrages, il est obligatoire d'informer GRTgaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager.</p> <p>(...)</p> <p>Dans l'ensemble des zones du PLU, et sauf dispositions contraires, sont admis les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.</p>

- Il est proposé de compléter le règlement des zones A et N de la sorte :

Zones concernées	Articles concernés	Évolutions demandées
<p>Zones A et N</p>	<p>Article 9 : desserte des terrains par les réseaux</p>	<p><u>9.1. Eau potable</u></p> <p>Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.</p> <p>Le raccordement au réseau se fera conformément aux dispositions du (ou des) règlement(s) d'eau en vigueur.</p> <p>En l'absence d'impossibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'alimentation en eau potable, les constructions ou installations autorisées à l'article 2 peuvent être alimentées, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre forage conformément aux prescriptions réglementaires, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées, et que son débit soit suffisant.</p> <p>Une déclaration en mairie est nécessaire dans le cadre unifamilial et une autorisation préfectorale est nécessaire pour une mise à disposition d'eau destinée à la consommation humaine.</p>

➤ Il est proposé de compléter le règlement des zones de la sorte :

Zones concernées	Articles concernés	Évolutions demandées
Zones autorisant les toitures plates	Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<u>5.1 Aspect extérieur des constructions</u> (...) <u>Toitures</u> (...) Des toitures terrasses pourront être autorisées à condition qu'elles ne représentent pas plus de 20% de l'emprise au sol projetée ou en lien entre deux bâtis. Elles seront traitées avec des matériaux de qualité ou être végétalisées. Une planéité de la toiture ou une pente suffisante permettant l'évacuation totale des eaux pluie, ou une installation de pissettes en un point bas au ras du sol est exigée.

➤ Il est proposé d'intégrer les demandes suivantes d'évolutions de la Chambre d'Agriculture :

Zones concernées	Articles concernés	Évolutions demandées
Zone A et sous-secteurs	<p>Article 1 Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités</p>	<p>Concernant les zones A et AP : A l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2, les destinations ou sous-destinations de constructions suivantes sont interdites:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les habitations ; - Les commerces et activités de services ; - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ; - Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. - Les terrains de camping et de caravaning - Les parcs résidentiels de loisirs, habitat insolite (yourtes, cabanes dans les arbres, bus aménagé, ...) ; - Le stationnement isolé de caravanes qu'elle qu'en soit la durée ; - Les habitations légères de loisirs permanentes ou temporaires (mobil-home, roulottes, tiny-house,...)
	<p>Article 2 Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités</p>	<p>Concernant la zone A et AP : Règles relatives aux activités agricoles :</p> <p>a) <i>A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole (telle que définie en annexe du présent règlement) en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ; - Conformément à l'article R151-23 du Code de l'Urbanisme, l'autorisation des 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

Zones concernées	Articles concernés	Évolutions demandées
<p>Zone A et sous-secteurs</p>	<p>Article 2 (suite)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que leurs annexes, dans la limite d'une construction par exploitation et d'une surface de plancher maximale totale de 250 m² (extensions comprises), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction. Ce principe de proximité pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée ; - Les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail; - Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ; - L'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée. <p>Conformément à l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, l'autorisation des constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. La surface affectée à l'activité de vente directe devra être proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation.</p>

➤ Il est proposé d'intégrer les demandes de l'ONF relatives à la zone Nco

Zones concernées	Articles concernés	Évolutions demandées
Zone Nco	<p>Article 2 Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités</p>	<p>Concernant la zone Nco :</p> <p>A condition qu'ils soient directement nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone naturelle et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone. <p><i>Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.</i></p> <p>-les travaux d'exploitation forestière et d'entretiens des milieux forestiers (y compris l'activité pastorale) lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la gestion des Espaces Naturels Sensibles (ENS) et à la défense des forêts contre les incendies.</p>

Zones concernées	Articles concernés	Évolutions demandées
Zones A et N et leurs sous-secteurs	Article 1 Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités	<p>Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les affouillement ou exhaussements des sols ; - Les décharges et dépôts de matériaux et de véhicules - Les carrières. <p>Sont notamment interdits strictement et sans exceptions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les centrales photovoltaïques au sol - Le grand éolien - La création de carrière - Les décharges de toute nature <p>Concernant les zones A et AP : A l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2, les destinations ou sous-destinations de constructions suivantes sont interdites:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les habitations ; - Les commerces et activités de services ; - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ; - Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. <p>En particulier, l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, la cabanisation et l'implantation de centrales photovoltaïques au sol y sont interdits.</p> <p>Concernant les zones AP, AS, AS*, Aa et Aj : toutes les destinations et sous-destinations sont interdites à l'exception de celles autorisées à l'article 2.</p> <p>Concernant les secteurs concernés par la présence d'un périmètre de captage d'alimentation en eau potable (zones Ae, Ar, APe et APr) : se reporter aux servitudes d'utilité publique (AS1) annexées au PLU</p> <p>Concernant les éléments bâtis ou paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme : la démolition ou le défrichement de ces éléments sont soumis à déclaration préalable. (Se reporter aux Dispositions Générales du présent règlement)</p>

Zones concernées	Articles concernés	Évolutions demandées
Toutes les zones	Article 5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>5.2. <u>Performances énergétiques et environnementales des constructions</u></p> <p>Les toitures pourront intégrer des panneaux solaires ou des accumulateurs solaires dans le cadre de l'utilisation des énergies renouvelables. Cette implantation devra être soignée.</p> <p>Les panneaux photovoltaïques sont possibles mais doivent être le moins visibles possibles depuis les cônes de vue et l'espace public. Ils ne doivent en aucun cas couvrir l'ensemble de la surface du bâtiment.</p> <p>Les installations solaires (photovoltaïques ou thermiques) peuvent être autorisées en toiture sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux qualités architecturales et paysagères du secteur. L'implantation des panneaux doit être harmonieuse et respecter la composition du bâtiment : les capteurs doivent être positionnés de manière à constituer des formes simples et rectangulaires, en alignement avec les ouvertures en façade, ou être implantés sur pan entier ou en bande.</p> <p>Le fractionnement (effet « post-it ») est proscrit.</p> <p>Les panneaux et leur structure d'encadrement doivent être mats (non brillants).</p> <p>Les éléments techniques de raccordement et de distribution (ex: câbles, tuyaux...) doivent être intégrés ou masqués.</p> <p>En cas de toiture inclinée, les panneaux doivent suivre la pente du toit (en intégration ou en surimposition).</p> <p>Les panneaux rehaussés sur châssis incliné ou « béquille » sont interdits.</p> <p>En cas de toiture plate, les installations sur châssis incliné sont autorisées sous réserves de ne pas être visibles depuis l'espace public.</p>

Zones concernées	Articles concernés	Évolutions demandées
UD	Article 8 : Desserte des terrains par les voies publiques privées	<p>8.1. <u>Accès</u> (...) La création de nouveaux accès sur la RDN8 est interdite.</p> <p>Hors agglomération, la création de nouveaux accès directs sur les RD N8, RD 2 et RD 402 est interdite, sauf regroupement ou amélioration d'accès existants.</p>
UE	Article 4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<p><u>Principe</u> Les constructions doivent être situées à une distance au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 100 mètres de l'axe de l'autoroute A50 - 5 mètres par rapport à l'alignement de la RD 82 <p>Pour les autres voies : l'implantation est laissée libre</p>
Zones A et N	Article 4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<p><u>Principe</u> Les constructions doivent être situées à une distance au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 100 mètres de l'axe de l'autoroute A50, - 5 mètres <u>de l'alignement</u> des autres voies et emprises publiques ou privées
Zone A	Article 8 : Desserte des terrains par les voies publiques privées	<p>La création de nouveaux accès directs sur les voies suivantes est interdite : RD 26, RD 66, RD 559 B, RD 82 sauf autorisation express des services départementaux.</p> <p>La création de nouveaux accès directs sur les voies suivantes est interdite : RD 26, RD 66, RD 559B, RD 82, RD 2, RDN8 sauf regroupement ou amélioration d'accès existants</p>

➤ Il est proposé d'intégrer les demandes de RTE

Zones concernées	Articles concernés	Évolutions demandées
AS	<p>Article 2 :</p> <p>Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités</p>	<p><u>Concernant la zone AS* uniquement :</u></p> <p><i>A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole (telle que définie en annexe du présent règlement) et en respectant le caractère de la zone :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les bâtiments liés aux activités de pastoralisme ; - Les bâtiments de stockage de matériels agricoles indispensables à l'installation de nouvelles activités agricoles (nouvelles exploitations ou développement d'une exploitation existante). - Les installations, constructions ou ouvrages techniques sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. (<i>demande RTE</i>)

Zones concernées	Articles concernés	Évolutions demandées
Nco	<p>Article 2 :</p> <p>Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités</p>	<p>Concernant la zone Nco :</p> <p><i>A condition qu'ils soient directement nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone naturelle et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone. <i>Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. (demande RTE)</i> <p>Sont notamment autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les équipements, ou la mise aux normes des équipements, nécessaires à la défendabilité des quelques constructions existantes ; - Des ouvrages DFCI (pistes et équipements annexes) nécessaires à la protection des espaces naturels.

- Les PPA demandent une modification de la liste des essences végétales (suppression des essences allergisantes)

■ ■ Annexe n°4 : Liste des essences végétales recommandées

Arbres

- ~~Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)~~
- Cerisier de Sainte-Lucie (*Prunus mahaleb*)
- Chêne pubescent (*Quercus pubescent*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Erable plane (*Acer platanoïdes*)
- Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- ~~Frêne oxyphylle (*Fraxinus angustifolia*)~~
- Merisier (*Prunus avium*)
- Micocoulier de Provence (*Celtis australis*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Orme champêtre (*Ulmus minor*)
- Peuplier blanc (*Populus alba*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Saule marsault (*Salix caprea*)
- Tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*)



- Il est également demandé d'ajouter un paragraphe sur les essences allergisantes à éviter
Aulne, bouleau, mûrier à papier, charme ...

- Et de compléter la liste avec les essences recensées dans la palette végétale du Parc

→ La liste des essences végétales sera complétée.

➤ Il est proposé d'ajouter une nouvelle annexe au règlement afin d'intégrer les recommandations du SDIS

1. Concernant les zones urbanisées et urbanisables :

Voies nouvelles périphériques

Ces voies d'accès constituant la desserte de ces zones, doivent posséder les caractéristiques suivantes (cf. Arrêté du 31/01/1986 modifié/ article RI 11-13 du Code de la Construction et de l'Habitation/ article R111-5 du Code de l'Urbanisme):

- Rayon intérieur minimum R : 11 mètres ;
- Sur-largeur $S = 15/R$ dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 mètres (Set R exprimés en mètres) ;
- Force portante calculée pour un véhicule de 19 Tonnes;
- Hauteur libre au-dessus de la voie de 3,50 mètres ;
- Pente en long inférieure à 15%.

Ces voies sont raccordées :

- d'une part à la voirie ouverte à la circulation publique communale et/ou départementale
- d'autre part à celles des secteurs urbanisés contigus afin de former un réseau viaire cohérent.

Voies nouvelles internes

Les voiries internes non périphériques aux projets d'aménagement auront les caractéristiques suivantes:

- Rayon intérieur minimum R : 11 mètres ;
- Sur-largeur $S = 15/R$ dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 mètres (S et R exprimés en mètres) ;
- Force portante calculée pour un véhicule de 19 Tonnes; Hauteur libre au-dessus de la voie de 3,50 mètres;
- Pente en long inférieure à 15%.

Raccordées aux voies menant au réseau viaire communal ou départemental, ces voiries seront de préférence à double issue, l'une étant du côté opposé au vent dominant ;

Les éventuels culs de sac devront être de longueur inférieure à 80 mètres et équipés en bout d'impasse d'une aire ou d'un té de retournement. Cette aire de retournement pourra être positionnée entre 50 et 60 mètres de l'extrémité du cul de sac sous réserve des dispositions réglementaires applicables aux bâtiments ;

Ces voies internes sont complétées le cas échéant par des accès aux zones naturelles des interfaces habitat-forêt disposées régulièrement (entre 150 et 200 m le long de la zone urbanisée) en alternant un passage piéton (environ 2 mètres) et un passage véhicule (largeur 4 m). Les caractéristiques de ces passages véhicules sont identiques aux dispositions techniques relatives aux voies engins visées ci-dessus.

S'il n'existe pas de constructions contiguës, des réservations de largeur 4 m minimum devront être réalisées environ en prévision d'un raccordement avec les voies futures.

Liaisons entre deux secteurs urbanisés.

Des voies de liaisons seront aménagées entre les zones urbanisées mitoyennes ou proches. Ces voies de liaison ont pour but de faciliter la continuité de la lutte à la limite de deux zones urbanisées mitoyennes ou proches, afin de former une voie interne (de préférence) ou périphérique de l'ensemble des zones urbanisées.

Les liaisons entre deux secteurs urbanisés contigus ou proches, peuvent être à usage exclusif des secours.

Ces voies de liaison peuvent être aménagées sur la forme de pistes non revêtues, avec une bande de roulement minimale de 5 mètres - permettant de proche en proche - le croisement de deux engins d'incendie.

Ces bandes de roulement sont aménagées selon les conditions prévues par le guide des équipements de DFCI du département du Var, dans le respect, à minima, des caractéristiques techniques rappelées ci-avant (pente en long, devers, force portante, sur-largeurs, etc).

Une liaison entre deux secteurs urbanisés ne peut être envisagée pour assurer seule le désenclavement d'un secteur urbanisé.

Voies existantes

La poursuite de l'urbanisation dans les zones urbanisées existantes doit s'accompagner de la création de voies périphériques internes ou externes dans les conditions définies précédemment.

Cependant, l'élargissement des bandes de roulement des voies existantes de gabarit réduit dans les zones actuellement urbanisées, doit se poursuivre visant à obtenir des bandes de roulement, largeur des bandes de stationnement exclues minimale de 4 mètres. Les largeurs seront majorées en tant que de besoin, dans les parties courbes par des sur-largeurs définies aux paragraphes précédents.

Des sur-largeurs ponctuelles seront aménagées de part et d'autre des passages étroits (3 mètres de bandes de roulement à minima) dans le cas d'une difficulté technique: constructions existantes, parois rocheuses, talus dans l'attente d'un élargissement général. Ces sur-largeurs seront disposés en co-visibilité de part et d'autre du passage étroit. Ces sur-largeurs, de part et d'autre de la difficulté, porteront la bande de roulement à 5 mètres, sur une distance de 20 mètres dans le cas général, de 30 mètres en zone exposée à un aléa feu de forêt modéré à très fort afin de permettre le croisement de deux engins pompes de type CCF.

Le maillage des voies sera recherché en supprimant au maximum les culs de sac entre secteurs urbanisés contigus ou proches, notamment par la création de liaisons répondant aux conditions techniques définies ci-avant. Ces voies de liaisons seront raccordées à celles des secteurs urbanisés contigus afin de former une voie périphérique de l'ensemble des zones urbanisées. S'il n'existe pas de constructions contiguës, des réservations devront être réalisées en prévision d'un raccordement avec les voies futures.

La réalisation d'aires de retournement d'au moins 200 m² ou un té à l'extrémité ou à moins de 50/60 mètres de ces extrémités. Les voies en impasse seront signalées selon les dispositions du Code de la Route (panneau C13a).

En outre, afin de respecter les distances d'isolement, les distances entre les constructions et la limite séparative devront être portées à 4 mètres, sauf dans le cas de façades aveugles en vis-à-vis.

2. Concernant les zones agricoles et notamment le sous-secteur AS* :

En zone AS* indiquée en zone rouge au règlement du PPRIF (*se reporter aux annexes du PLU*), les constructions autorisées ci-dessus devront être regroupées sous la forme d'un ou deux sites, soit à proximité du hameau du Camp, soit en position centrale sur la partie Est ou Ouest de la zone AS* par rapport au hameau du Camp, ou à proximité des constructions existantes légalement autorisées.

Ces regroupements de bâtiments seront réalisés à proximité de la voirie principale RD2 (route des Garrigues et route du Maquis) DN8 et RD26. Chaque regroupement disposera d'un double accès. Ce double accès (l'un d'usage principal et l'autre d'usage secondaire, réservé aux services de secours, sur l'axe de circulation principal) sera mise en place en tenant compte de l'exposition au vent dominant, l'un au vent, l'autre sous le vent.

Les bâtiments d'exploitation seront recoupés en interne en interne en tant que besoin afin de limiter le risque intrinsèque d'incendie. Ils seront séparés des bâtiments d'habitation par une distance de 8 mètres au moins.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Zoom sur Le Brulat

Schéma de principe de l'OAP



Légende

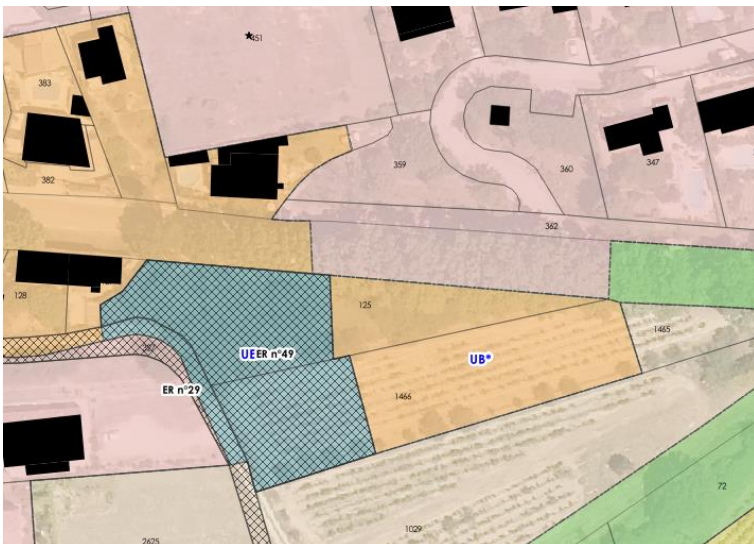
- Périimètre de l'OAP
- Principe de desserte
- Front bâti
- Zone d'implantation privilégiée
Habitat individuel pur
- Zone d'implantation privilégiée
Habitat individuel groupé
- Zone de stationnement à prévoir

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

➤ Il est proposé de compléter l'OAP sur les points suivants :

- Traitement végétalisé des franges avec espace agricole
- Végétalisation des espaces de stationnement prévus le long du chemin Royal
- Traitement des clôtures...

La collectivité valide les demandes de compléments. Les OAP seront globalement étoffées dans ce sens.



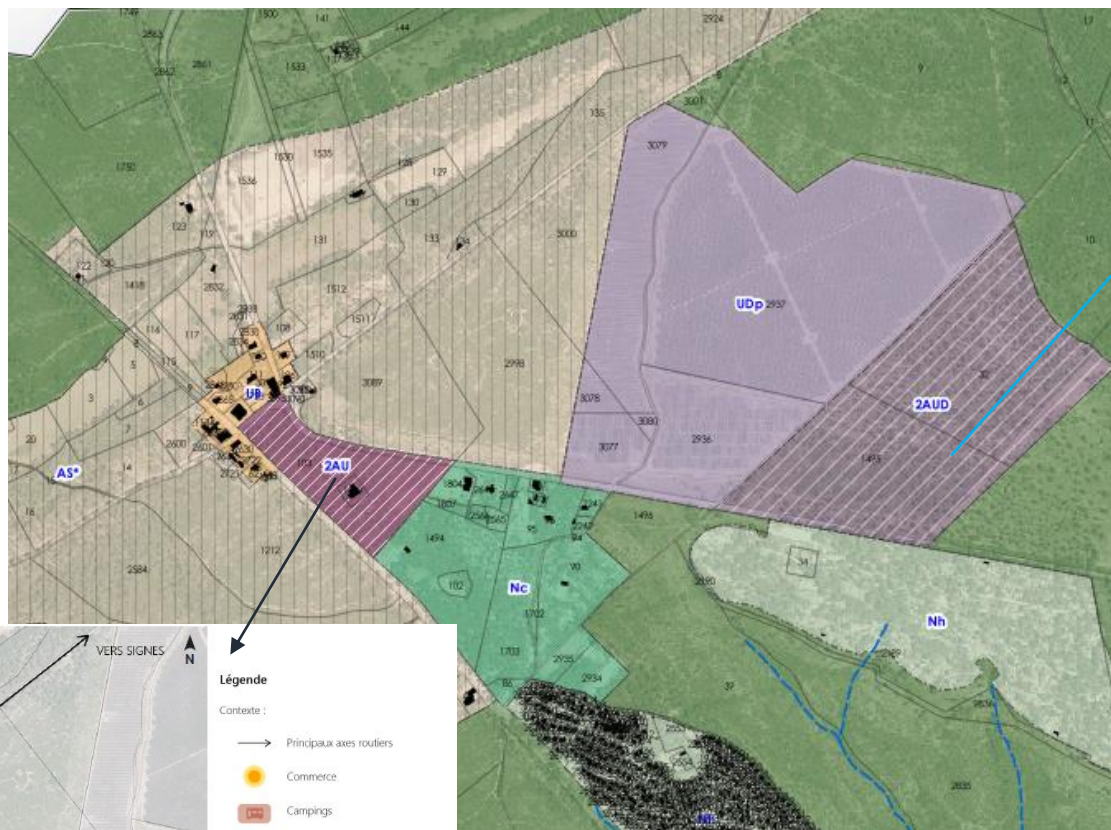
➤ Les PPA ont émis la proposition de mettre en place une nouvelle OAP sur ce secteur

La collectivité n'a pas souhaité apporter une réponse favorable à l'ajout d'une nouvelle OAP. Un règlement spécifique (UB*) a été défini afin d'encadrer l'urbanisation de ce secteur.



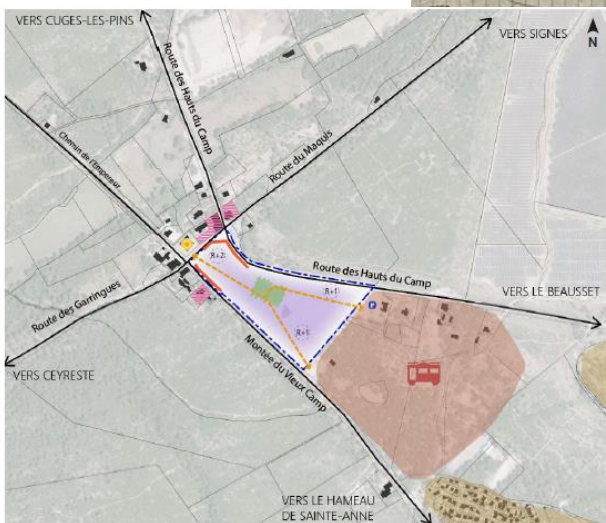
Zoom sur le Camp

VERDI



Les PPA ont proposé la mise en place d'une OAP sur la zone 2AUD (proposition du PNR)

La zone 2AUD ne pouvant s'ouvrir à l'urbanisation qu'après la réalisation de trois conditions (évolution du PPRIF ; desserte en assainissement collectif et évolution du PLU), la mise en place d'une OAP interviendra ultérieurement ; lors du basculement de la zone 2AUD vers une zone 1AUD



Légende

Contexte :

- Principaux axes routiers
- ☀ Commerce
- 🚐 Campings
- 🏠 Parcs résidentiels

Orientations d'aménagement et de programmation :

- ▭ Périmètre de l'OAP
- ▨ Renouvellement urbain
- ▭ Mixité fonctionnelle (habitat, commerces, bureaux...)
- ⊙ Hauteur maximale autorisée
- Front bâti
- ▭ Espace public central
- Connexion modes doux à créer

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

Il est demandé de compléter l'OAP n°1 afin d'intégrer la prise en compte du bruit : aéroport/circuit

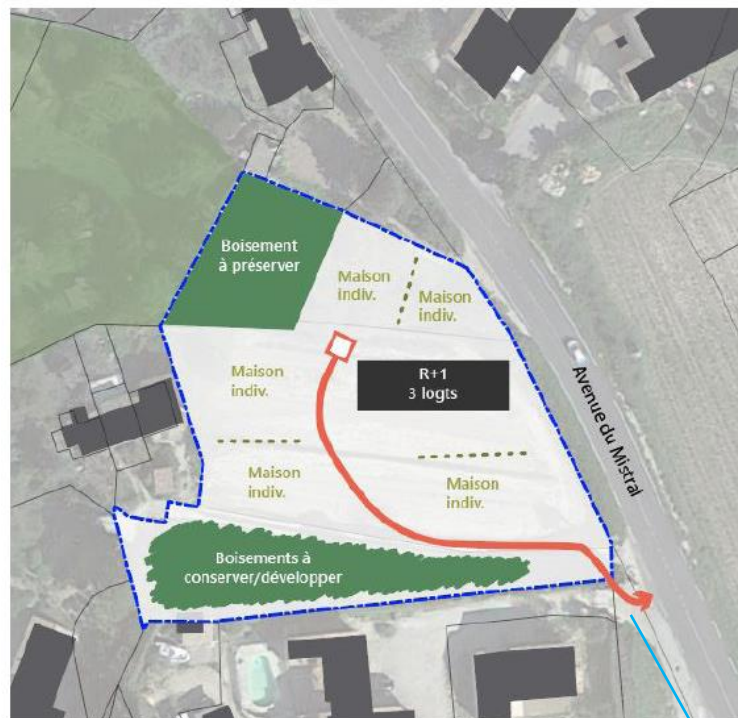
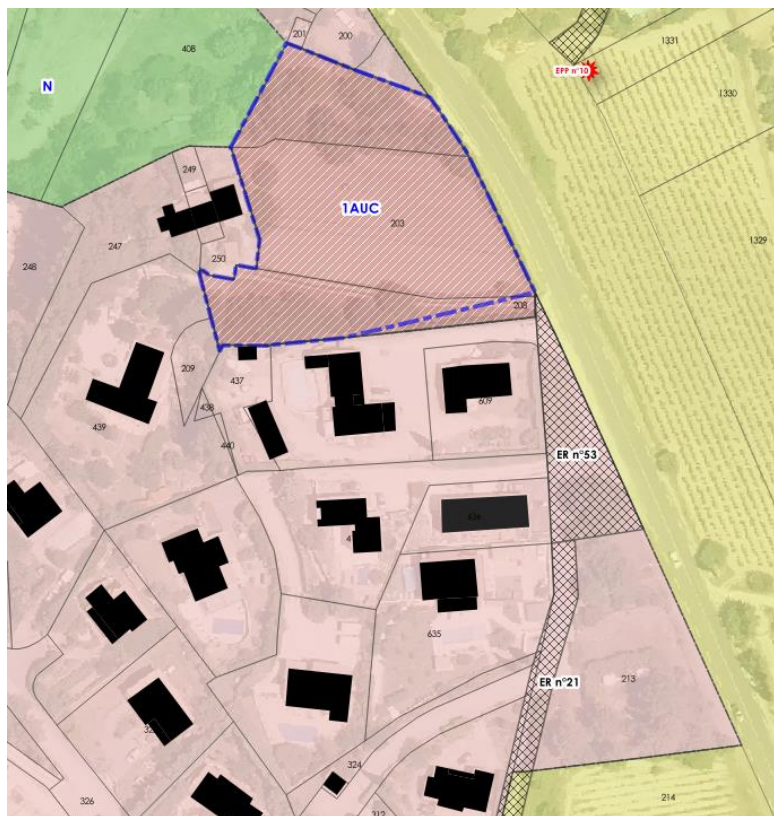
Il est également demandé de préciser que lors de l'ouverture de la zone 2AU, les accès seront à envisager uniquement sur les RD 2 et 26. Aucun accès ne sera autorisé sur la RDN8.

Les demandes de compléments (bruit/accès) seront apportées.



Zoom OAP n°3 Ste Anne

Schéma de principe de l'OAP



Légende

- Périmètre de l'OAP
- Principe de desserte
- Hypothèse d'implantation des bâtiments
- Boisement à conserver /développer

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

Il est demandé de revoir accès de l'OAP → « aménager l'accès une trentaine de mètres plus au sud »

L'OAP sera modifiée en conséquence.

Annexes du PLU

➤ **Annexe 1 : liste et plan des servitudes d'utilité publique (SUP)**

- **Compléter la liste des SUP :**

- RTE
- GRTgaz
- ENS Castillon

- **Compléter carte des SUP :**

- Canalisations DN100
- ENS Castillon

➤ **Annexe 2 : annexes sanitaires**

- **Compléter la notice sanitaire**

- bilan besoins/ressources en matière d'eau potable → capacité à répondre aux différents projets (ex : golf)
- Localiser les ANC non conformes
- S'assurer que capacité de la STEP tient compte des projets économiques et/touristiques

- **Compléter le volet « risques » avec :**

- Arrêté municipal de DECI
- Schéma communal de défense extérieure contre l'incendie
- Cartographie des PEI existants et opérationnels à ce jour

➤ **Rajouter une annexe comportant la liste et la carte des sites archéologiques**

VERDI

III- SYNTHÈSE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET ÉVOLUTIONS À APPORTER AU PLU

Il est rappelé que l'enquête publique a été réalisée du 11 avril au 11 mai 2023

6 permanences ont été réalisées par le commissaire-enquêteur :

Date	Prévision	Réalisation	Dépassement
Mardi 11 Avril 2023	9h00 à 12h30	8h45 à 12h45	0h30
	14h00 à 16h30	14h00 à 16h30	
Samedi 15 Avril 2023	8h45 à 11h45	8h30 à 12h30	01h00
Mercredi 19 Avril 2023	8h30 à 12h00	8h30 à 12h30	00h30
Jeudi 27 Avril 2023	13h30 à 17h00	13h30 à 18h45	01h45
Vendredi 5 Mai 2023	8h30 à 12h00	8h15 à 13h30	01h45
Jeudi 11 Mai 2023	13h30 à 17h00	13h15 à 18h00 (*)	01h15

- ✓ **109 observations ont été formulées sur le registre**
- ✓ **6 courriers et 25 mails ont été reçus**

Le procès-verbal de synthèse a été reçu le : 19 mai 2023

La réponse formulée par la collectivité le : 31 mai 2023

- ✓ **6 points ont été mis en avant dans le PV de synthèse du commissaire-enquêteur :**
- ❖ **La zone Na1 → collectif contre le classement en zone Na1 « chemin des Baumes »**
- ❖ **Le PPRIF**
- ❖ **La zone UC1* de Ste Anne**
- ❖ **Le changement de zones pour certaines parcelles**
- ❖ **La zone 2AUD du Camp → projet « Racing Invest »**
- ❖ **Les emplacements réservés**

Il convient de se reporter au mémoire en réponse adressé au commissaire-enquêteur.

Suite à l'enquête publique, le commissaire-enquêteur émet un avis favorable avec réserves sur le projet de PLU.

2 réserves sont mises en avant :

- Le classement UC1* du hameau de Sainte-Anne pour lequel il émet un avis défavorable
- Le changement de zones de certaines demandes individuelles

❖ Concernant la réserve n°1 relative au classement en zone UC1* : Il convient de rappeler que la commune est soumise aux obligations de mixité sociale en application de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (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 (*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*) pour 2 346 résidences principales (données Fiscalis 2020), soit un taux de 8,5%.

Le PLU doit donc mettre en œuvre tous les outils disponibles afin de répondre aux objectifs réglementaires.

Toutefois, le projet communal défini a pour but d'assurer un équilibre global à l'échelle de la commune. En effet, le PADD (projet d'aménagement et de développement durables) vise à « *Poursuivre les efforts en matière de production de logements sociaux tout en veillant à assurer un équilibre global à l'échelle de la commune* ».

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.

A ce jour, le hameau du Plan a été fortement impacté par la construction de logements sociaux, le hameau du Brûlat est concerné par 3 projets agréés par l'État et qui vont sortir de terre au cours du présent exercice. Le hameau de Saint Anne n'a à l'heure actuelle accueilli que 12 logements sociaux.

Il est donc équitable qu'il participe également à la production de logements sociaux. Celle-ci devrait contribuer à la dynamisation du centre de ce hameau et à l'implantation de petits commerces.

Il est précisé que le secteur du Camp est également concerné par une OAP avec mixité sociale mais qui ne peut aboutir à court terme dans l'état actuel du PRIF ; et que le village médiéval n'est pas adapté à l'accueil de logements sociaux.

La délimitation du secteur UC1* concerne un foncier communal représentant une emprise de 970 m² environ. Appartenant à la collectivité et au regard de sa faible emprise, ce secteur n'a pas fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Il a cependant fait l'objet d'une réflexion approfondie pour tenir compte des caractéristiques de sa situation géographique. Le règlement écrit prévoit notamment une hauteur limitée à 9 mètres maximum. Cette hauteur correspondant à R+2 maximum doit permettre des dénivelés progressifs et éviter l'effet immeuble en entrée de village. Il s'agit également de faciliter l'implantation de garages en rez de chaussée si nécessaire.

Le règlement prévoit également, pour la zone UC1*, une implantation libre vis-à-vis des voies et emprises publiques. Il s'agit de pouvoir adapter au maximum le projet à la configuration des lieux (il n'y a pas donc d'exigence de construction à l'alignement).

L'espace « loisirs- sport » (espace salle des fêtes situé à l'Est du site) dont le schéma a été présenté dans le journal communal n'a pas vocation à disparaître. Il sera adapté en fonction de la configuration des lieux ; l'espace loisirs-sport étant impacté sur moins de 7 % de son emprise.

Par ailleurs, le foncier communal étant plus large que l'emprise du schéma (totalité des parcelles OB n°175 et n°2641), certains aménagements pourront être déplacés à l'Est.

La zone UC1* mentionnée ne modifie ce projet qu'à la marge et permettra aux enfants des futurs résidents de bénéficier d'aires de jeux en proximité.

Afin de tenir compte des remarques formulées au cours de l'enquête publique et de l'avis du commissaire-enquêteur, il est proposé d'assouplir le nombre de logements envisagés en définissant une fourchette : « entre 10 et 20 logements ».

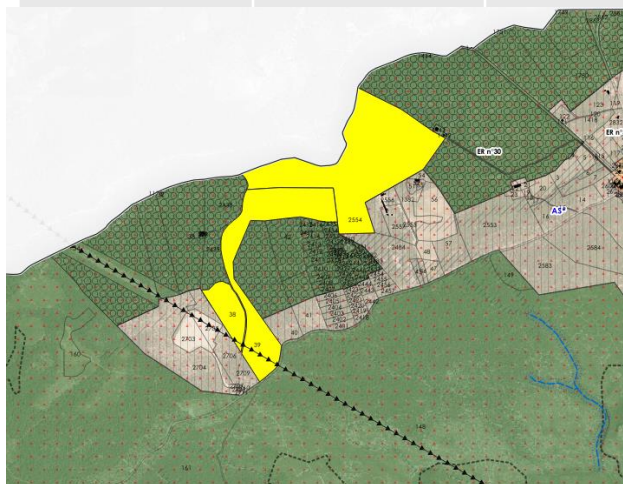
❖ Concernant la réserve n°2 relatives aux demandes de changement de zones mentionnées au cours de l'enquête publique

Les tableaux ci-après précisent les réponses de la collectivité sur les demandes pour lesquelles le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable à la demande.

Observations amenant une remarque de la collectivité :

Observation n°	NOM	Demande	Remarque CE	Réponse collectivité
R2 + R34 +R54	CONSTANT	Parcelle n°855 à rebasculer en zone UC pour permettre évolution de la cave existante (domaine RAY-JANE)	Avis favorable du CE	Il est proposé de modifier le zonage et l'OAP n°13 Zonage : basculement de la parcelle n°855 en zone UC et non 1AUC // modification du périmètre d'OAP OAP : revoir schéma pour exclure parcelle n°855 mais maintien du potentiel de logements sur une superficie plus restreinte

Observation n°	NOM	Demande	Remarque CE	Réponse collectivité
R10	LEBOUDER	Parcelles B n°039 // B n°038// B n° 2554 Souhaite que parcelles deviennent agricoles (A)	Avis favorable du CE	La collectivité n'est pas favorable à la demande formulée – il est rappelé que ce secteur a fait l'objet de levées d'EBC afin de répondre aux objectifs de reconquête agricole – ce secteur présente au-delà des enjeux agricoles, des enjeux paysagers et environnementaux (biodiversité) identifiés par le PNR. Il est donc convenu de maintenir le zonage mentionné dans le projet de PLU arrêté.



Jaune = parcelles concernées



Rappel zonage PLU arrêté

Observation n°	NOM	Demande	Remarque CE	Réponse collectivité
----------------	-----	---------	-------------	----------------------

R12	JOURDAN ROELS	Parcelles E n°2955 Souhaite que sa parcelle soit en zone U et non en zone A	Avis favorable du CE	<p>La collectivité n'est pas favorable à la demande – il s'agit d'une parcelle située en extension de l'enveloppe bâtie et d'une parcelle exploitée (plantée) → il est rappelé que le PLU doit répondre à des objectifs de modération de la consommation d'espaces et s'inscrire en cohérence avec la loi Climat et Résilience (trajectoire -50% du ZAN)</p> <p>Il est donc convenu de maintenir le zonage mentionné dans le projet de PLU arrêté.</p>
-----	---------------	--	----------------------	--



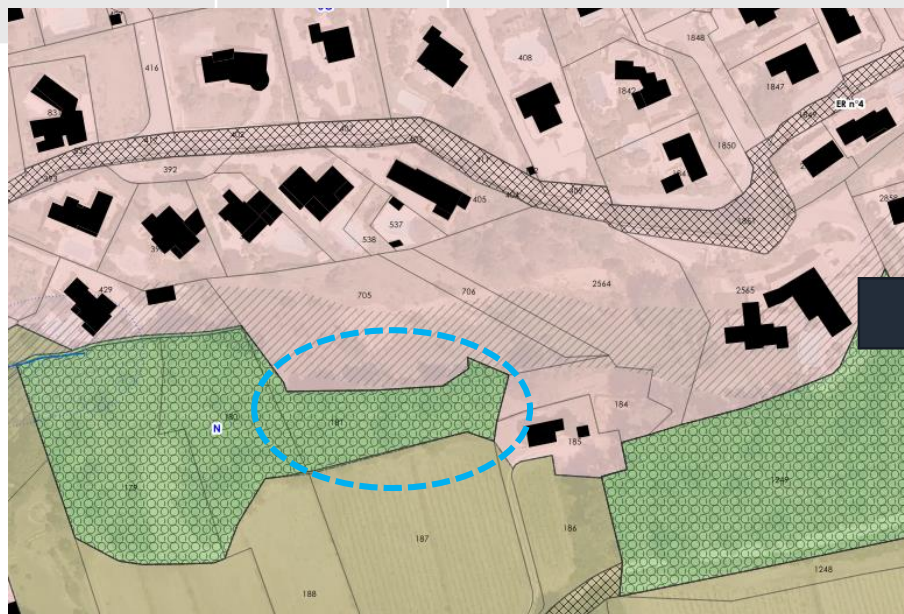
Jaune = parcelles concernées



Rappel zonage PLU arrêté

Observation n°	NOM	Demande	Remarque CE	Réponse collectivité
R18	LAGORCE	Demande maintien du STECAL At	Avis favorable du CE	La collectivité est favorable avec le principe du maintien du STECAL
Observation n°	NOM	Demande	Remarque CE	Réponse collectivité
R21	MARTINO Tony	Demande que le chemin du Val d'Arenc passe à 6 mètres (ER)		La collectivité est favorable à la demande - les emplacements réservés (ER) seront retravaillés et une intégration du courrier de l'Agglo sur certains emplacements réservés sera effectuée.

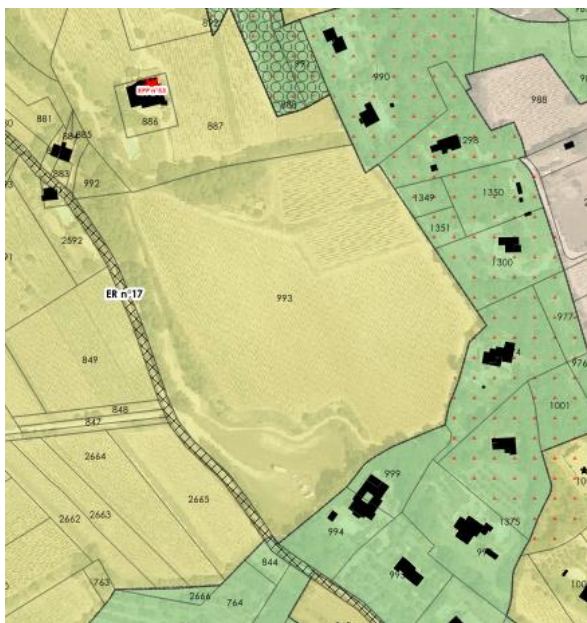
Observation n°	NOM	Demande	Remarque CE	Réponse collectivité
R23	JUSNEL	AH n°181 Problème arbres classés en EBC	Avis favorable du CE	La collectivité propose de basculer l'EBC en EVP (espace vert protégé) pour permettre un entretien des arbres (assouplissement de la règle)



Rappel zonage PLU arrêté

Proposition évolution pour approbation

Observation n°	NOM	Demande	Remarque CE	Réponse collectivité
R29+ R105	HENRY SCEA Vincent	Remarques sur EBC Volonté de maintenir certains boisements → parcelle B°993 B n°1652 // B n°236	Avis favorable du CE	La collectivité propose d'ajouter des EVP (espaces protégés) sur la parcelle B n°993



Rappel zonage PLU arrêté

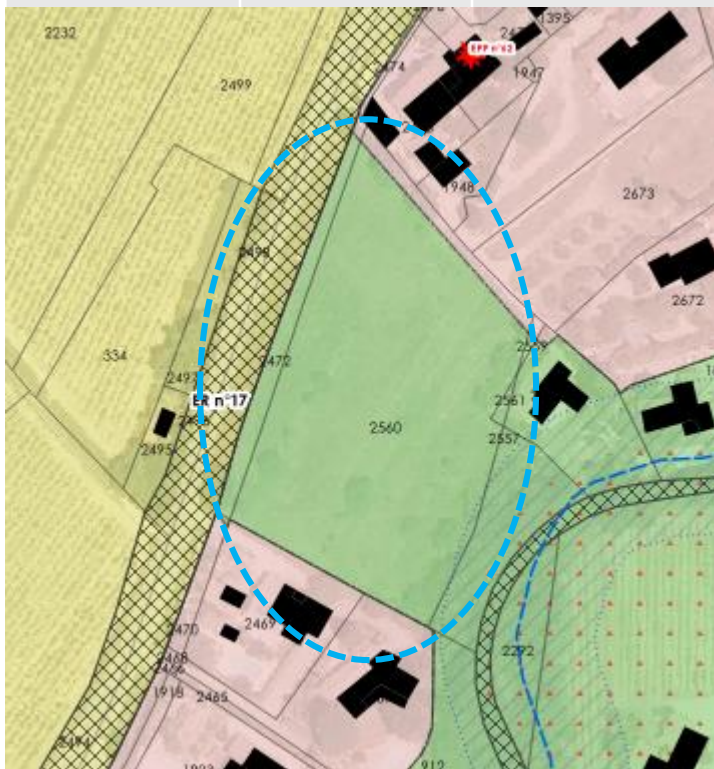


Proposition évolution pour approbation

Observation n°	NOM	Demande	Remarque CE	Réponse collectivité
----------------	-----	---------	-------------	----------------------



R40	VENTRE Guy	Parcelles E n°2472 // 2560 Demande classement en U pour faire une villa	CE pas opposé	La collectivité n'est pas favorable à la demande – il s'agit d'un secteur situé en extension de l'enveloppe bâtie entraînant de la consommation d'ENAF – Il est également rappel des problèmes de sécurité d'accès sur la RD. Enfin, ce secteur constitue une coupure verte et un corridor local. Il est donc convenu de maintenir le zonage mentionné dans le projet de PLU arrêté.
-----	---------------	---	---------------	--



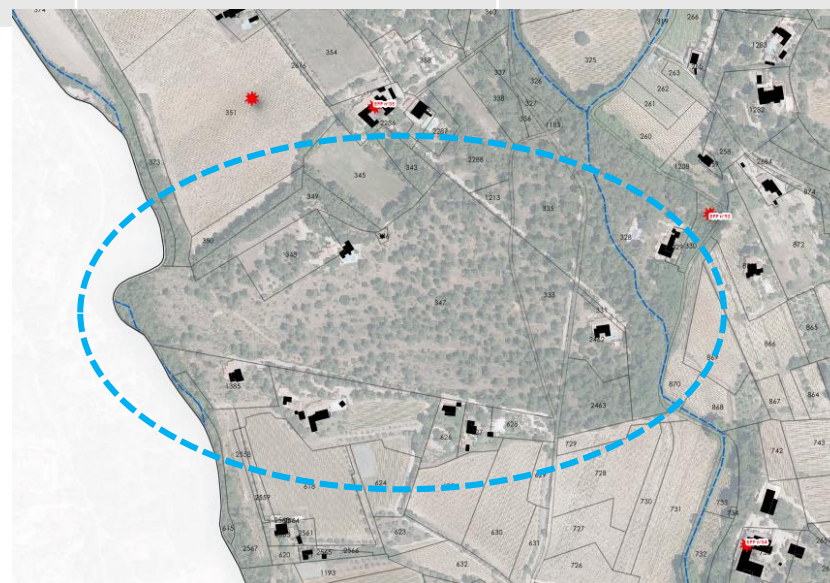
Rappel zonage PLU arrêté

Observation n°	NOM	Demande	Remarque CE	Réponse collectivité
----------------	-----	---------	-------------	----------------------

R43	BRAHAMA J. Louis	Parcelle B n°2774 – demande à rester en A car projet de reconquête agricole	Avis favorable du CE	La collectivité n'est pas favorable à la demande – la parcelle est classée en zone N et n'est pas concernée par des EBC – aussi son zonage n'empêche pas la reconquête agricole (possibilité d'exploiter la parcelle).
-----	---------------------	---	----------------------	---



Rappel zonage PLU arrêté

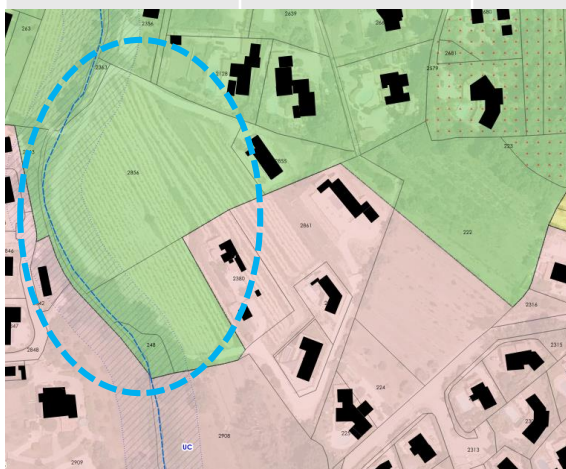


Observation n°	NOM	Demande	Remarque CE	Réponse collectivité
----------------	-----	---------	-------------	----------------------

R58	Collectif du Val d'Arenc	Opposé au classement en zone NA1 du chemin des Baumes	Cf. PV de synthèse	<i>Se reporter à la réponse du PV de synthèse</i>
-----	--------------------------	---	--------------------	---

Observation n°	NOM	Demande	Remarque CE	Réponse collectivité
----------------	-----	---------	-------------	----------------------

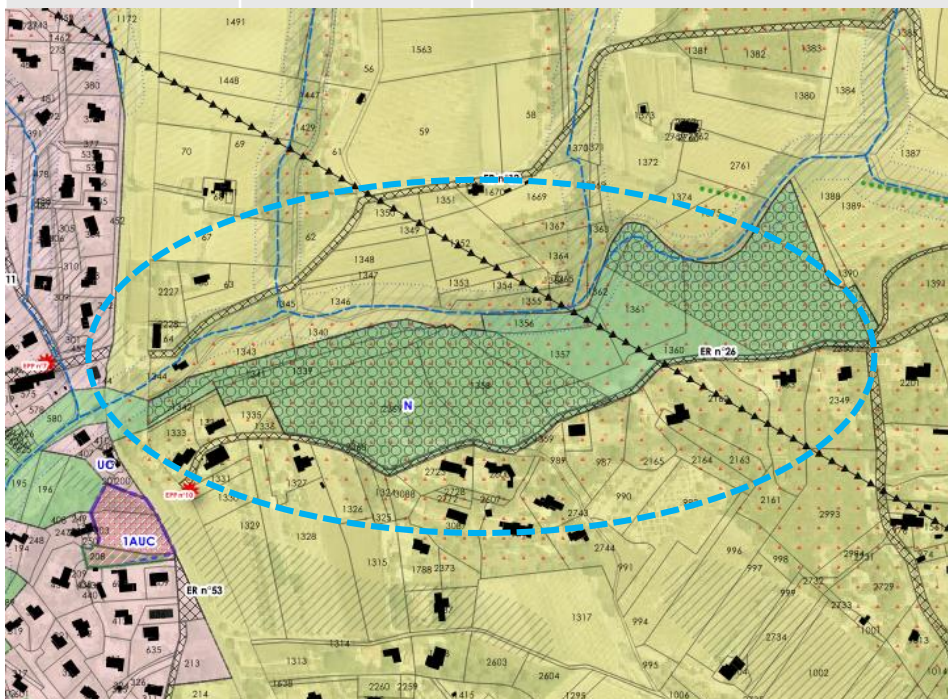
R63	NEGREL CONSTANT	Parcelle E n°2856 Souhaite maintien en zone constructible et non en zone A	Favorable à une limite de constructibilité selon la ligne naturelle du terrain	La collectivité n'est pas favorable à la demande – il s'agit d'une parcelle constituant une extension de l'enveloppe bâtie marquée par des enjeux agricoles. La partie Est a été maintenue car elle constitue une dent creuse au milieu de l'enveloppe.
-----	-----------------	---	--	---



Rappel zonage PLU arrêté

Observation n°	NOM	Demande	Remarque CE	Réponse collectivité
----------------	-----	---------	-------------	----------------------

R65	LUCCHESI	Ste Anne – A n°2772// 2728 //2725 1358 // 1359 // 2369 Souhait zone A	Avis favorable pour passage de N vers As	<p>La collectivité n'est pas favorable à la demande</p> <p>– ce secteur a déjà fait l'objet d'une levée d'EBC et d'un basculement de zone pour prendre en compte enjeux de reconquête agricole et la présence de la ligne HT.</p> <p>Il s'agit d'un secteur présentant également des enjeux paysagers – une partie du boisement est à conserver – la proposition de zonage AS n'apparait pas pertinente cela conduirait à créer un pastillage</p>
-----	----------	--	--	--



Rappel zonage PLU arrêté

Observation n°	NOM	Demande	Remarque CE	Réponse collectivité
----------------	-----	---------	-------------	----------------------

R66

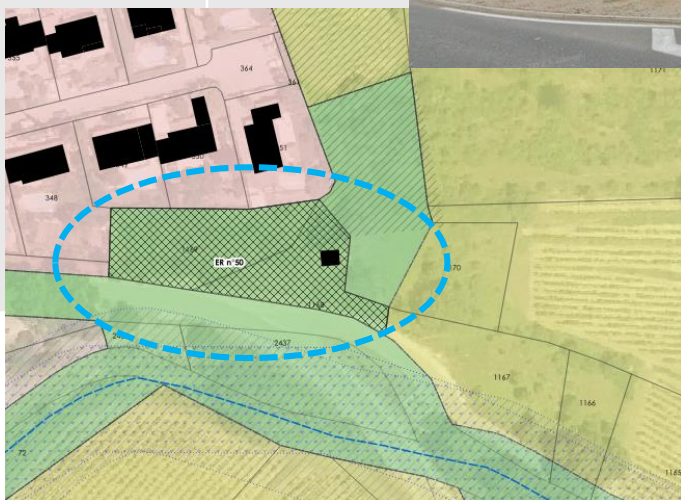
MARI Daniel et Annie

Le Brulat – parcelles 1168 et 1171 - souhaite classement constructible

Avis favorable

La collectivité n'est pas favorable à la demande
 – ce secteur est situé en entrée de hameau et fait l'objet d'un emplacement réservé (ER). Il est identifié dans l'OAP thématique mobilité comme entrée de village à conforter/valoriser

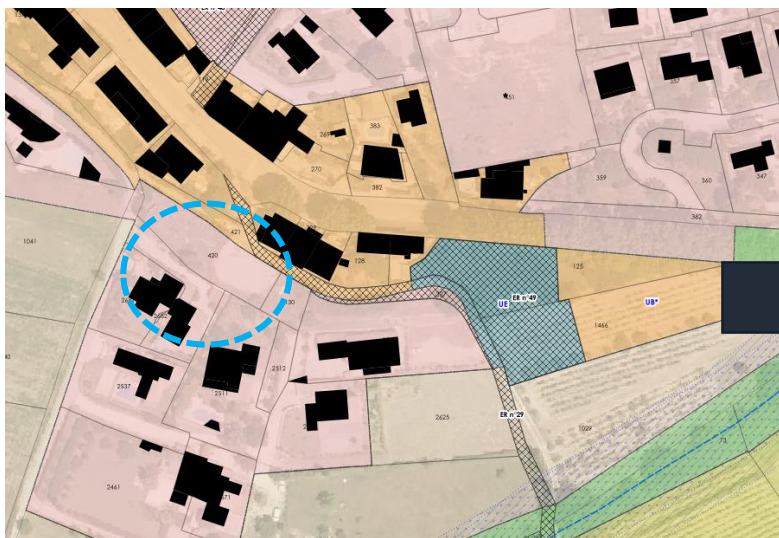
Il est également rappelé que ce secteur concerné par un risque inondation et un risque de ruissellement.



Rappel zonage PLU arrêté

Extrait étude ruissellement

Observation n°	NOM	Demande	Remarque CE	Réponse collectivité
R69	ISNARD	Le Brulat – parcelle 420 qui vient d’obtenir un PC → revoir classement pour conserver règlement du PLU	Avis favorable	La collectivité est favorable et propose revoir le classement de la parcelle de UC vers UB* afin de maintenir les règles d’implantation et de hauteur



Rappel zonage PLU arrêté



Proposition évolution pour approbation

Observation n°	NOM	Demande	Remarque CE	Réponse collectivité
R74	Hôtel du Castellet	<p>Le Camp – demande maintien en zone NL de la partie Ouest du secteur hôtelier (projet golf)</p> <p>Ils confirment leur projet et apportent des précisions sur les remarques des PPA</p>	Avis favorable sur le projet	<p>La collectivité est favorable au maintien en zone NL.</p> <p>Des compléments seront apportés aux justifications notamment concernant la ressource en eau.</p>



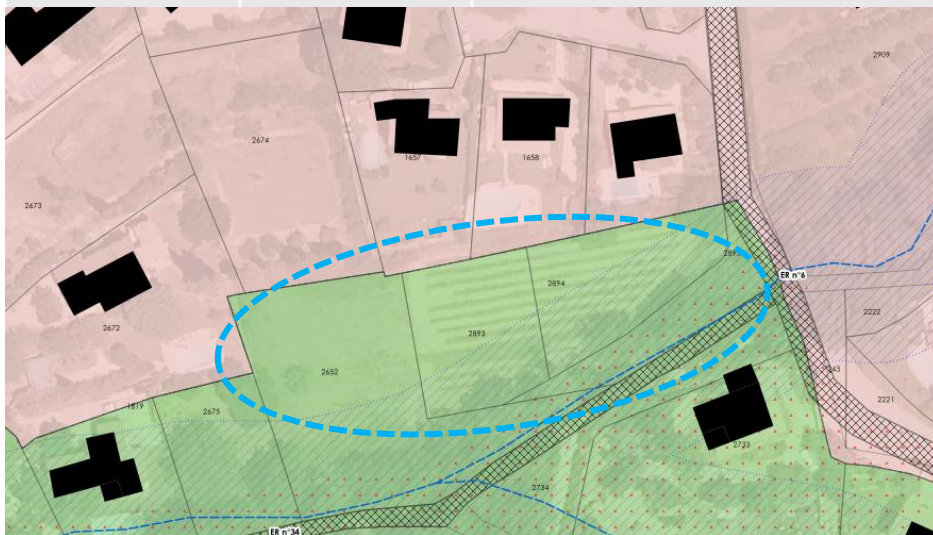
Consommation eau : « la SAS utilise uniquement l'eau du Canal de Provence et non l'eau potable. L'eau provient d'un canal maîtrisé par un exploitant – il ne s'agit d'une prise d'eau sur les nappes phréatiques.

Dans la mesure où l'eau du Canal de Provence deviendrait impactée, un green en synthétique peut être envisagé ; voie une réutilisation des eaux usées provenant du bâtiment d'accueil. »

(extrait des éléments fournis par l'Hôtel du Castellet lors de l'enquête publique)

Rappel zonage PLU arrêté

Observation n°	NOM	Demande	Remarque CE	Réponse collectivité
R76	JOURDAN	Parcelles E n°2652 // 2893 // 2894 // 2895 → Pont d'Antis Demande classement constructible	Avis favorable	<p>La collectivité n'est pas favorable à cette demande</p> <p>Il s'agit de parcelles situées en extension de l'enveloppe bâtie entraînant de la consommation d'ENAF – Ces parcelles sont en partie exploitées et présentent des enjeux environnementaux (proximité cours d'eau) Elles sont notamment concernées par un risque naturel.</p>



Rappel zonage PLU arrêté

Observation n°	NOM	Demande	Remarque CE	Réponse collectivité
----------------	-----	---------	-------------	----------------------

R84

RACING INVEST

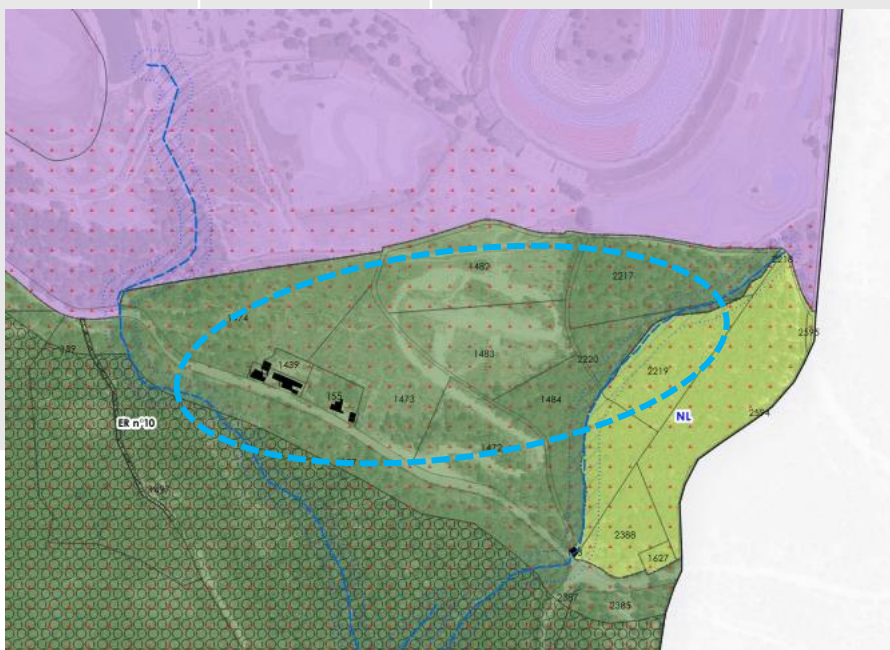
Le Camp – demande classement en zone 2AUD

Avis favorable pour passage de Nco à 2AUD

La collectivité n'est pas favorable à cette demande

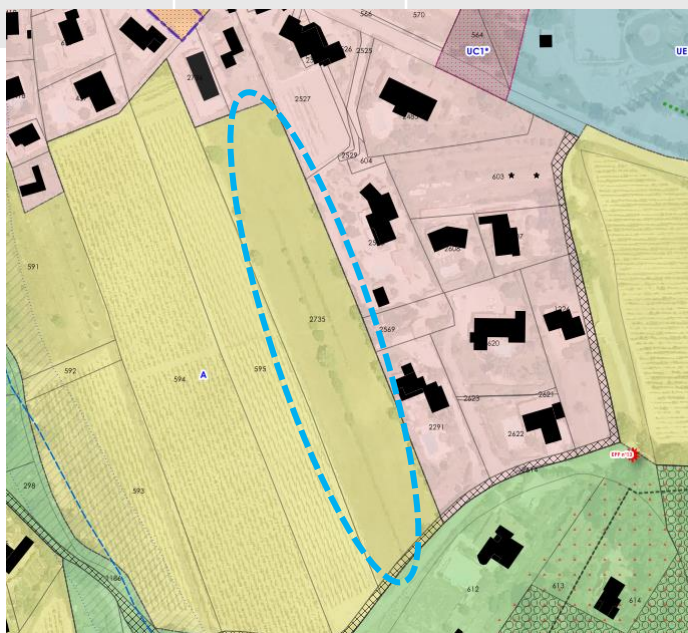
Il s'agit d'un secteur entraînant de la consommation d'ENAF et donc non compatible avec loi Climat et résilience – Ce secteur présente de nombreux enjeux environnementaux : risque ; biodiversité : problématique d'eau + enjeux paysagers

→ Se reporter au mémoire-réponse apporté au PV du commissaire-enquêteur



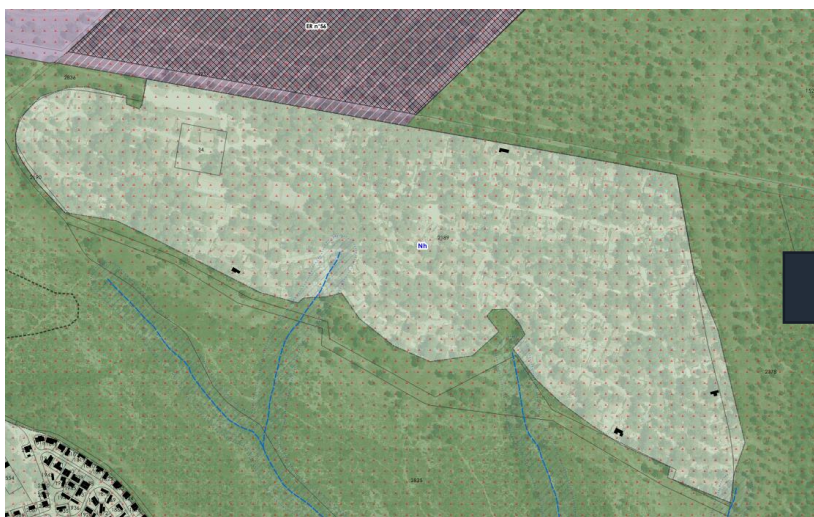
Rappel zonage PLU arrêté

Observation n°	NOM	Demande	Remarque CE	Réponse collectivité
R90	GIANA Marc	Ste Anne - parcelle B n°2770 Demande passage en zone UC	Pas opposé	La collectivité n'est pas favorable à cette demande – il s'agit d'une parcelle située en extension du hameau entraînant de la consommation d'ENAF

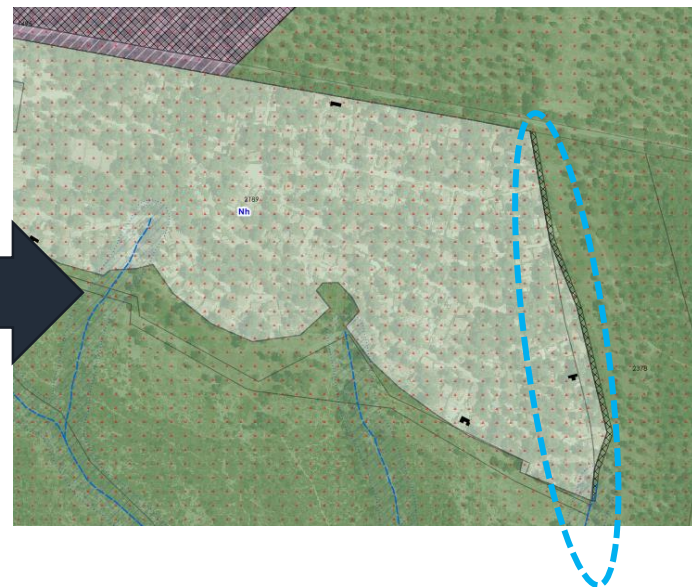


Rappel zonage PLU arrêté

Observation n°	NOM	Demande	Remarque CE	Réponse collectivité
@8	LA BERGERIE	Demande inscription d'un nouvel ER → défense incendie	Avis favorable	La collectivité est favorable. Un nouvel emplacement réservé sera mis en place.



Rappel zonage PLU arrêté



Proposition évolution pour approbation

VERDI

