

RAPPORT CONCERNANT L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A
« LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE
DU CASTELLET »

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 – GENERALITES CONCERNANT L'ENQUÊTE

1-1 Origine, objet.....	2
1-2 Cadre juridique.....	2
1-3 Composition du dossier – Registre.....	3

CHAPITRE 2 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2-1 Organisation de l'enquête.....	5
2-2 Déroulement de l'enquête	6
✓ 2-2-1-Publicité et information du public.....	6
✓ 2-2-2 Permanences.....	6
✓ 2-2-3 Registre d'enquête – Courriers.....	6
✓ 2-2-4 procès-verbal de synthèse.....	7

CHAPITRE 3 – ANALYSE DU DOSSIER ET EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

3-1 Analyse du dossier.....	7
3-2 Examen des observations recueillies	7
✓ 3-2-1 Observations des Personnes Publiques Associées.....	8
✓ 3-2-2 Observations du public – registres.....	10
✓ 3-2-3 Observations du public – courriers.....	37
✓ 3-2-4 Observations du public – courriers internet	39

ANNEXES

- Procès-verbal de synthèse des observations en date du 19 Mai 2023
- Réponse de la commune en date du 31 Mai 2023

RAPPORT RELATIF A L'ENQUÊTE PUBLIQUE AYANT POUR OBJET LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DU CASTELLET

CHAPITRE 1 – GENERALITES CONCERNANT L'OBJET DE L'ENQUÊTE

1-1 Origine, objet

Le Castellet est une commune du Sud-Est de la France, en Provence, proche du littoral varois. Le village est situé à 23 km au nord-ouest de Toulon. Cette commune s'étend sur une superficie de 44,77 Km². Elle compte en 2020 4.578 habitants.

La commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en Juin 2009 qui a fait l'objet de plusieurs évolutions (modifications, mise en compatibilité...) entre 2013 et aujourd'hui.

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

Par ailleurs, elle est couverte par plusieurs documents-cadres et notamment par deux documents majeurs en matière d'urbanisme :

- Le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) de la région Sud ;
- Le ScoT (Schéma de Cohérence Territoriale) Provence Méditerranée.

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

La commune du Castellet a fait l'objet de la prescription par arrêté préfectoral en date du 12/10/2003 d'un Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêts (PPRIF). Un arrêté préfectoral rendant opposable certaines dispositions du plan de prévention des risques naturels d'incendie de forêt a été pris le 18 Décembre 2011 et s'impose aux documents d'urbanisme de la commune.

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

- ✓ Redéfinir les objectifs de développement urbain, les besoins en équipements et la stratégie foncière publique notamment à partir d'une actualisation du diagnostic communal ;
- ✓ Confirmer la qualité de vie et de l'environnement communal :
 - ✚ en préservant les équilibres existants entre espaces urbanisés, agricoles et naturels,
 - ✚ en valorisant la proximité des espaces naturels et en maintenant une politique active de valorisation et de protection du patrimoine architectural communal ;
- ✓ mener une réflexion sur le secteur du Camp ;
- ✓ définir avec le Conseil Départemental les éléments d'un véritable pôle multimodal et sa localisation à proximité du secteur autoroutier ;
- ✓ réajuster les règles d'urbanisme et le zonage en prenant en compte les évolutions législatives réglementaires (loi ALUR, Climat et Résilience...) et rendre compatible le PLU avec les principaux documents-cadres (ScoT et SRADDET notamment).

1-2 Cadre juridique

Vu enregistrée par le Tribunal Administratif de TOULON le 20 Janvier 2023, la lettre par laquelle Monsieur le Maire de la Commune du CASTELLET demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet « *le projet de révision globale du Plan Local d'Urbanisme* ».

En application du code de l'environnement une enquête publique a été prescrite par décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de TOULON en date 9 Mars 2023.

Cette enquête s'est déroulée pendant la période du Mardi 11 Avril 2023 à 9 h 00 au Jeudi 11 Mai 2023 à 17 h 00.

L'arrêté n° 078 / 2023 en date du 17 Mars 2023 de Monsieur le Maire du CASTELLET précise les dates d'ouverture et de fermeture de l'enquête publique, ainsi que les dates et heures de réception du public par le Commissaire Enquêteur.

1-3 Composition du dossier d'enquête – Registre

A l'ouverture de l'enquête le dossier mis à la disposition du public était composé :

- ❖ Un premier dossier comprenant :
 - Un sous dossier Synthèse du projet de PLU ;
 - Un sous dossier procédure avec :
 - Le bilan de la concertation,
 - Le compte rendu de séance du Conseil Municipal du 12 Novembre 2019 à 19h00,
 - La délibération n° 052/2021 – séance du jeudi 2 septembre 2021.
 - Un sous dossier : 1 – Rapport de présentation avec :
 - Partie 1 : Diagnostic,
 - Partie 2 : Justification des choix retenus,
 - Partie 3 : Evaluation environnementale,
 - Résumé non technique,
 - Un sous dossier : 2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
 - Un sous dossier : 3 – Règlements écrit et graphiques avec :
 - 1 – Règlements graphiques
 - Plans nord et Sud (plan 1/2 et 2/2 – Echelle 1/7500),
 - Zoom sur les hameaux – Echelle 1/2000
 - Hameau de Sainte Anne,
 - Hameau du Plan,
 - Hameau du Pont d'Antis,
 - Hameau du Camp,
 - Hameau du Brulat,
 - Hameau du Village,
 - Carte des risques et contraintes.
 - 2 – Règlement écrit ;
 - Un sous dossier : 4 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- ❖ Un deuxième dossier comprenant :
 - Un sous dossier intitulé : 5 – Annexes avec :
 - - 1 – annexe n° 1 : liste et plans des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) ;
 - 2 – annexe n° 2 : annexes sanitaires :
 - Eau potable :
 - Plan du réseau,
 - Rapport du délégataire,
 - Phase 1 du schéma directeur ;
 - Eaux usées
 - Plan de réseau,
 - Schéma directeur d'assainissement,
 - Zonage d'assainissement,
 - Rapport du délégataire ;

- Déchets :
 - Rapport du délégataire,
 - Eaux pluviales.
- 3 – annexe n° 3 : liste des emplacements réservés ;
 - 4 – annexe n° 4 : annexes relatives au bruit :
 - 1 – Plan d'Exposition au Bruit (PEB),
 - 2 – Infrastructures de transport terrestre bruyantes
 - 5 – annexe n° 5 : annexes relatives aux risques :
 - 1 – Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi)
 - 2 – Plan de Prévention du Risque Incendie (PPRIF),
 - 3 – Carte R111-3 du code de l'urbanisme,
 - 4 – Risque sismique,
 - 5 – Aléa retrait-gonflement des argiles,
 - 6 – Risque ruissellement
 - 6 – annexe n° 6 : Porter à connaissance (PAC)

Et en pièces jointes au dossier d'enquête :

 Sous dossier documents administratifs :

- ✓ l'arrêté n° 078 / 2023 en date du 17 Mars 2023 de Monsieur le Maire de la commune du Castellet indiquant l'ouverture de l'Enquête Publique ;
- ✓ la décision de remplacement du commissaire enquêteur en date du 09 Mars 2023, qui indique la nomination de Monsieur Michel RIQUET en remplacement de Madame Bernadette ANGELI GERARD empêchée ;
- ✓ la notice de présentation de l'enquête publique ;
- ✓ le certificat d'affichage en date du 28 Mars 2023 prescrivant l'Enquête Publique avec photos des 19 points d'affichage,
- ✓ le rapport de constatation d'affichage établi par la Police Municipale de la commune du Castellet ;
- ✓ les avis de presse concernant l'enquête publique dans les quotidiens :
 - « Var Matin » pour les journées du 28 Mars et du 10 Avril 2023,
 - « La Marseillaise » pour les journées des 28 Mars et du 10 Avril 2023.

 Sous dossier avis des PPA

- ✓ Observations de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Var – Service planifications et prospective – Pole animation et urbanisme – Bureau planification en date du 23 Janvier 2023 ;
- ✓ Avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Var en date du 13 Février 2023 (DDTM – Service Planifications et Prospective) ;
- ✓ Avis de la Chambre d'Agriculture en date du 19 Décembre 2023 ;
- ✓ Avis de la Direction Départementale des Sapeurs-Pompiers du Var – sous-direction Prospective et Préparation Opérationnelle en date du 11 Janvier 2023 ;
- ✓ Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité en date du 16 Décembre 2022 ;
- ✓ Courrier du Président de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, en date du 17 Novembre 2022 ;
- ✓ Accusé de réception de l'autorité environnementale pour les plans et programmes en date du 12 Décembre 2022 ;
- ✓ Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Provence-Alpes-Côte d'Azur en date du 23 Février 2023 ;
 - Courrier-réponse à l'avis de la MRAE par la commune du Castellet ;

- ✓ Avis de l'Agence Régionale de Santé – Service Santé-Environnement en date du 19 Décembre 2022 ;
- ✓ Avis du Département du Var – Direction des Infrastructures et de la mobilité – Pôle territorial Provence Méditerranée en date du 20 Février 2023 ;
- ✓ Avis du Parc Naturel Régional de la Sainte-Baume en date du 1^{er} Février 2023 ;
- ✓ Courrier de la Communauté d'Agglomération Sud Sainte Baume en date du 17 Janvier 2023 ;
- ✓ Observations de la Direction Générale de l'Aviation Civile en date du 05 Décembre 2022 ;
- ✓ Avis du Syndicat Mixte ScoT Provence Méditerranée (extrait du registre des décisions) séance du 13 Janvier 2023 ;
- ✓ Avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat en date du 5 Décembre 2022 ;
- ✓ Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var – Pôle Experts Métiers en date du 03 Février 2023 ;
- ✓ Copie de l'avis adressé à la DDTM par l'Office National des Forêts en date du 20 Décembre 2022 ;
- ✓ Copie du courrier adressé à la DDTM par GRT gaz – Direction des opérations – Pôle Exploitation Rhône-Méditerranée en date du 9 Décembre 2022 ;
- ✓ Copie du courrier adressé à la DDTM par Réseau de Transport d'Electricité (RTE) – TER – CDI – MAR – Urbanisme en date du 22 Novembre 2022 ;
- ✓ observation de la commune de Sanary sur Mer en date du 17 Novembre 2022.

Avis des PPA non reçus :

- DRAC PACA ;
- Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Var ;
- DDPP du Var ;
- Mairie de :
 - 83150 BANDOL ;
 - 83330 LE BEAUSSET ;
 - 13600 CEYRESTE ;
 - 83870 SIGNES ;
 - 83740 LA CADIÈRE D'AZUR ;
 - 13830 ROQUEFORT-LA-BEDOULE ;
 - 137980 CUGES-LES-PINS ;

deux registres d'enquête ont été mis à la disposition du public pendant la période du Mardi 11 Avril 2023 à 9 h 00 au Jeudi 11 Mai 2023 à 17 h 00.

CHAPITRE 2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.

2.1 – Organisation de l'enquête.

Après avoir été désigné par décision du 10 Mars 2023 par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulon, je me suis rapproché du Service Urbanisme de la Mairie du Castellet afin de prendre connaissance du dossier de l'enquête, de définir les dates de l'enquête, le lieu du siège de l'enquête et l'échéancier des jours de réception du public en Mairie.

Je me suis entretenu le 15 Mars 2023 avec l'adjointe à l'urbanisme de la Mairie du CASTELLET. J'ai effectué des reconnaissances des lieux selon le tableau ci-dessous :

dates	lieux
22 Mars 2023	OAP – Le Plan ; Le Brûlât ; Sainte Anne ; Le Camp ;
16 Mai 2023	Na1 – UC1* Ste Anne – Projet golf – Le Camp – dent creuse Le Brûlât
20 Mai 2023	Village ; Le Plan ;

2.2. – Déroulement de l'enquête.

L'arrêté n° 078 / 2023 en date du 17 Mars 2023 de Monsieur le Maire de la commune du Castellet prescrivant l'Enquête Publique relative au projet de révision globale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CASTELLET précise le déroulement de l'enquête publique pendant la période du 11 Avril 2023 à 9 h 00 au Jeudi 11 Mai 2023 à 17 h 00, le dossier étant mis à la disposition du public dans les locaux de la Mairie annexe du Plan du Castellet située 26, rue des Micocouliers 83330 – LE CASTELLET.

L'enquête s'est déroulée aux jours et heures fixés.

Le public a pu consulter le dossier en Mairie annexe de la commune du CASTELLET en dehors des heures de réception du public par le Commissaire Enquêteur.

📌 2.2.1 Publicité et information du public.

Les dates choisies pour effectuer l'enquête ont été déterminées par le Commissaire Enquêteur en liaison avec la Direction de l'Urbanisme de la Mairie du CASTELLET.

La publicité officielle a été effectuée dans les quotidiens :

- « VAR MATIN », les journées des 28 Mars et du 10 Avril 2023 ;
- « La Marseillaise » les journées des 28 Mars et du 10 Avril 2023,

La commune du Castellet a également effectué la publicité relative à cette enquête :

- par voie d'affichage en plusieurs lieux de la commune (photos jointes au certificat d'affichage),
- sur le site internet de la commune,

Les points d'affichage, visités partiellement avant les permanences du commissaire enquêteur comportaient de façon très visible l'avis d'enquête.

📌 2.2.2 Permanences :

Je me suis tenu à la disposition du public :

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

(*) seules les personnes présentes dans la salle d'attente ont été reçues

📌 2.2.3 Registre d'enquête – Courriers

Le public n'a exprimé ses observations sur les registres prévu à cet effet que lors des permanences du Commissaire Enquêteur,

- Registre :

- ❖ 109 observations ont été portées sur le registre d'enquête, dont certaines n'étant que le dépôt d'un courrier. Cette façon de procéder permet au requérant de s'entretenir avec le commissaire enquêteur, même si le temps d'attente a parfois été très long.
- Courriers :
 - ❖ 8 courriers ont été adressés au Commissaire Enquêteur au siège de l'enquête.
- Courrier internet :
 - ❖ 25 « mails » courriers internet ont été adressés au Commissaire Enquêteur.

📌 2.2.4 Procès-verbal de synthèse :

Conformément aux dispositions du décret n° 2011-2018 du 29 Décembre 2011, la synthèse des observations du public a été portée à la connaissance de la commune du CASTELLET. La réponse de la commune est parvenue le 31 Mai 2023 dans les délais prescrits.

CHAPITRE 3 – ANALYSE DU DOSSIER ET EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

3.1 Analyse du dossier

Le dossier présenté au public est un dossier complet et structuré.

Ce dossier n'a pratiquement pas été consulté par le public venu déposer :

- soit une observation sur le registre d'enquête,
- soit un courrier remis au Commissaire Enquêteur.

La seule consultation du dossier s'est limitée à des repérages de parcelles au moyen de la cartographie existante dans le dossier, ou lors d'observations orales indiquées au commissaire enquêteur la confirmation des dispositions à appliquer dans le cadre d'extension.

La cartographie :

- comporte des erreurs matérielles : inversion ou absence d'ER – sujet traité lors de la réunion avec le service de l'urbanisme le 16 Mai 2023.
- le choix des couleurs est parfois difficile à interpréter et laisse une incertitude quant à la nature de la zone (A ou As ; Ap....).

3.2 Examen des observations recueillies

En dépit d'une politique d'urbanisme clairement affichée dans le P.A.D.D pour au minimum les dix prochaines années à venir et dont les orientations générales sont le résultat de l'application et de la régularisation – ou de la mise à jour des directives et plans programmes actuels – le public n'a pas porté de remarque spécifique et négative concernant le dossier dans sa globalité de cette révision du Plan Local d'Urbanisme.

Ainsi, tout en observant les nombreuses directives issues du ScoT (arrêté le 26 octobre 2018 puis approuvé le 6 Septembre 2019 après amendement en séance) le Conseil Municipal de la commune du Castellet a proposé des choix d'aménagement et d'urbanisme exposés dans le dossier du PLU arrêté, afin de préserver l'âme et le caractère « villageois » de cette commune en :

1. permettant le développement de la commune, en ouvrant à l'urbanisation les zones déjà identifiées tout en limitant l'étalement urbain ;
2. préservant et en augmentant les zones agricoles. Selon le ScoT (modification n°24) « ...ces espaces constituent une priorité. Ils doivent être préservés de tout mode d'occupation et d'utilisation du sol de nature à remettre en cause cette vocation » ;
3. maintenant les corridors écologiques ;
4. protégeant et sécurisant les personnes et les biens face aux risques naturels,

En règle générale les observations du public, certes très légitimes, ne sont pas orientées vers l'avenir de la commune à l'horizon de 2032-2035, dans le cadre d'un intérêt collectif, mais sont uniquement orientées vers un intérêt individuel, dont le caractère du regroupement familial est souvent évoqué,

concernant la constructibilité de parcelles situées dans des zones classées interdites à la construction dans le projet de PLU présenté au public.

Toutefois, le PADD préconise dans son orientation de « proscrire le développement hors de l'enveloppe urbaine » donc des centres des différents hameaux, ce qui va dans le sens des directives gouvernementales.

Le Camp :

Peu de remarques écrites n'ont été prononcées concernant la vaste zone agricole à créer au hameau du Camp. Personne n'a fait mention du défrichement à effectuer, sur un sol jugé par des agriculteurs rocailloux.

Si le prétexte d'une barrière contre les incendies est accepté par le public, ce qui permettrait au PPRIF une révision attendue, oralement, certains pensent que cette vaste zone pourrait être le début d'un axe de circulation important qui n'aurait peut-être pas été clairement annoncé, ou l'ébauche d'une future implantation d'un parc éolien.

A cet effet, le Parc Naturel Régional émet un avis favorable sous réserve du renforcement du règlement en zone A et N spécifiant l'interdiction d'implantation d'éoliennes.

Aucun public des parcs de loisirs (PNL) n'est venu à la rencontre du commissaire enquêteur, par contre le Parc Naturel Régional et certains requérants demandent la régularisation de ce dossier.

Le public n'a pratiquement jamais évoqué l'éventuel besoin concernant la ressource en eau potable à l'horizon des années 2032-2035, pourtant évoqué dans le PADD (« gérer durablement les ressources ») ni même de la capacité de traitement des eaux usées et des déchets à peine évoqué localement au hameau Sainte Anne.

Personne n'a exprimé le besoin d'emplacements pour recharge de batteries automobiles ou de deux roues.

Principales observations émises par le public (thème principaux) :

- passage de parcelles d'une zone constructible vers une zone Agricole.
Bien souvent ces parcelles, qui, avant d'être constructibles, étaient consacrées à la viticulture et ont été laissées en friche pendant de nombreuses années.
La commune, dans le cadre de la reconquête agricole a noté :
 - ✓ l'absence de demande de permis de construire pendant plusieurs années, et redonne qualification aux terres laissées en vignes peu entretenues une appellation de terre agricole ;
 - ✓ l'enjeu paysager que représente ces parcelles et dont, selon le SCoT, représente une consommation d'espaces à proscrire de l'urbanisation qui fait l'objet de la modification n° 11. A cet effet, c'est la communauté d'agglomération Sud Sainte- Baume qui a une attribution de superficie d'espaces urbanisables pour l'habitat et les services de 225 ha ;
 - ✓ même si ces parcelles sont entourées d'un habitat récent ou en construction, elles constituent « des dents creuses » qui permettent une rupture d'urbanisation.

- passage de parcelles d'une zone Naturelle vers une zone Agricole
Peu de parcelles font l'objet de cette modification. On peut constater que les possibilités d'extension sont pratiquement les mêmes dans ces deux types de zone (A et N). Bien souvent ces parcelles habitées font partie du paysage agricole à préserver. Le passage en N EBC d'une partie de ces parcelles serait plus contraignant pour les propriétaires, concernant l'entretien et l'aménagement des lieux.

Zone Na1

Cette zone a fait l'objet d'une observation du commissaire enquêteur à la commune du Castellet lors de la synthèse des observations.

La commune a donné une réponse le 31 Mai 2023 et a effectué une proposition qui sera débattue en conseil municipal.

Ces deux courriers figurent en annexe du présent rapport.

Zone UC1* : Sainte Anne

Cette zone a fait l'objet d'une observation du commissaire enquêteur à la commune du Castellet lors de la synthèse des observations.

La commune a donné une réponse le 31 Mai 2023 en justifiant de l'équité à répartir par hameau les possibilités de nouvelles constructions de logements compte tenu de l'actuel existant.

Toutefois, même si le commissaire enquêteur comprend l'argumentation développée en termes d'objectifs concernant les logements sociaux, et de la prise en considération des bailleurs sociaux qu'à partir de 20 logements, il appelle l'attention du conseil municipal :

- sur une nécessité de conserver une entrée de village comme indiquée à plusieurs reprises dans le dossier pour d'autres hameaux, entrée douce sans heurter le paysage, « *marquer l'arrivée dans le hameau et accompagner la transition entre espace naturel et espace urbanisé* »,
- sur la recommandation de ne pas construire « à l'alignement » mais au contraire d'intégrer ce projet dans un écrin de verdure sans qu'il soit la vision brutale d'un immeuble collectif donnant sur l'entrée du hameau,
- pour conserver une largeur de trottoir suffisante et sécurisante pour les piétons,

On peut également comparer le nombre de logements à l'hectare concernant les diverses OAP (1 à 13) qui varie de 20 à 50 avec celui du projet de la zone UC1* qui serait de 200 pour une surface de 0,1 ha. Ce constat pourrait être très mal interprété s'agissant d'un immeuble collectif entièrement consacré au logement social.

Le commissaire enquêteur joint en annexe « quelques chiffres » pris dans la documentation existante concernant la construction d'un immeuble de logements sociaux.

Zone 2AUD

Le projet de la société Racing Invest n'a pas été pris en considération par la commune. Toutefois :

- Concernant la consommation de l'espace, le dossier ne fait pas apparaître la réponse de la Communauté d'agglomération Sud Sainte Baume qui dispose de 243 ha de superficie pour le développement économique et touristique ;
- Le secteur de ce projet, qui a été défriché, est certes classé en zone rouge du PPRIF mais au même titre que tous les autres projets du secteur du Camp. Par ailleurs le ScoT précise que « *le plan de zonage ne devra pas constituer un frein aux aménagements liés à la gestion du risque incendie* » ;
- La chambre de commerce et de l'industrie qui félicite la commune pour la qualité de son projet de révision du PLU rappelle que ce secteur est identifié dans le SCoT Provence Méditerranée comme « *espace de l'ambition métropolitaine* » ;
- Le Président Parc Naturel Régional de la Sainte Baume rappelle, dans le cadre de la Préservation de la zone de sauvegarde du Massif drainé par Port-Miou :
 - ✚ les termes employés par la commune du Castellet concernant la « *zone d'activités 2AUD, le zonage d'assainissement prévoit un « assainissement collectif sauf exception* » » ;
 - ✚ que le circuit automobile du Castellet présent sur la zone UD est conservé en ANC, qu'il dispose d'une unité de traitement notamment pour les hydrocarbures, mais qu'il convient de « *garantir le bon fonctionnementau regard des activités en place et des futures activités susceptibles de se développer sur le site du circuit* »

PPRIF

Ce projet de révision global du PLU de la commune du Castellet ne peut être concrétisé pour les grands axes de développement (Le Camp ; zone(s) 2AUD, urbanisation du camp, zone artisanale...), qu'avec la modification de l'actuel document du PRIF qui devra tenir compte des zones de protection réalisées pour lutter contre d'éventuels incendies. Ces zones, situées au Nord de la commune devraient constituer un bouclier : zone agricole traversant d'Est en Ouest, l'actuel hameau du Camp, la zone à valoriser dite « du Golf » déjà défrichée qui serait une opportunité pour la défense du complexe hôtelier du Castellet.

Cette révision permettra d'assurer à la commune du Castellet un développement concret puisque selon le SCoT « *le plan de zonage ne devra pas constituer un frein aux aménagements liés à la gestion du risque incendie* » (modification n° 15).

3.2.1 Observations des Personnes Publiques Associées

Les observations des Personnes Publiques Associées sont notées de la page 12 à la page 20.

Le commissaire enquêteur ne donne pas un avis concernant l'avis d'une Personne Publique Associée. Toutefois, il appelle l'attention du Conseil Municipal de la commune du Castellet sur les observations émises par :

- la Chambre d'Agriculture : avis favorable avec réserves ;
- la Préfecture du Var :
 - ✚ Pôle animation et urbanisme Bureau planification : poursuivre et améliorer ce projet ;
 - ✚ Service planifications et prospective – PAU/CDPENAF : avis favorable avec réserves ;
- les sapeurs-pompiers du Var : Dans le règlement écrit introduire l'arrêté préfectoral ;
- RTE : ajouter des dispositions dans le § servitudes et dans le règlement ;
- CCI : pas d'avis spécifique ;
- la Chambre de Métiers et d'Artisanat : avis favorable ;
- le Syndicat Mixte ScoT Provence Méditerranée : avis favorable ;
- la Communauté d'agglomération Sud Sainte-Baume : destination d'un ER à préciser ;
- le Département du Var : observations effectuées ;
- la Direction de l'Aviation Civile : Pas d'avis, des observations ;
- le Parc Naturel Régional de la Sainte-Baume : avis favorable avec réserve (Parc Eolien);
- l'Office National des Forêts : demandes diverses ;
- l'Agence Régionale de Santé : avis favorable sous réserves ;
- la Mission Régionale d'Autorité environnementale : Plusieurs recommandations avec une réponse point par point de la commune du Castellet ;
- l'Institut National de l'Origine et de la Qualité : pas d'opposition sous réserve ;
- GRT Gaz : demandes diverses ;
- la commune de Sanary sur Mer : pas d'observation

3.2.2 Observations du public – registres n° 1 et n° 2

Les observations du public (2 registres) sont notées de la page 21 à la page 36.

3.2.3 Observations du public – Courriers

Les observations du public – courriers – sont notées de la page 37 à la page 38.

3.2.4 Observations du public – courriers internet @

Les observations – courrier internet – sont notées de la page 39 à la page 42.

Fait à Hyères le 11 Juin 2023

Michel RIQUET
Commissaire Enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Riquet', is written over a horizontal line. The signature is stylized and cursive.

3.2.1 – AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

P.P.A	Observation PPA	Avis PPA / Réserves / demandes
<p>Préfecture du VAR</p> <p>Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Var Service planifications et prospective Pôle animation et urbanisme Bureau planification</p>	<p>Courrier du 23/01/2023 La révision du PLU doit être compatible avec les objectifs de la Loi Climat et Résilience du 24/08/2021, et ceux du Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable d'Egalité des Territoires (SRADDET) Provence Alpes Côte d'Azur. Les objectifs de modération de la consommation des espaces sont définis depuis l'approbation du SRADDET PACA en 2019. Ainsi la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) doit tendre vers une diminution de moitié à l'horizon 2030 et ne plus artificialiser les espaces agricoles.</p> <p>....travail réalisé sur la densification des enveloppes bâties et des disponibilités foncières...réduire les zones à vocation d'habitat au profit des zones agricoles (A) et naturelles (N)..... Développement de l'habitat ...en extension strictement limité....effort d'investigation des dents creuses.....justification des choix...ne sont pas en cohérence et demandent à être confortés ....besoin en logements.....gestion des ressources....</p> <p>.....la commune affiche clairement la volonté de développer le secteur du Camp.....incohérences éléments manquants ne justifient pas la nécessité et pertinence secteur en zone AU....concernée par risque incendie au titre du PPRIF</p> <p><u>Logement social</u> Commune déficitaire de 380 logement sociaux.....projet de PLU 161 logements sociaux....difficile pour des bailleurs sociaux d'intervenir sauf dans les cas de projets comprenant 100% de logements sociaux</p> <p><u>La biodiversité</u>....projet aborde trop sommairement la thématique relative à la biodiversité.....qualité des paysages mais aucun élément relatif à la préservation de la biodiversité.....secteur naturel (NL) ....création d'un golf ....ressource en eau... Sous-secteur As* secteur du Camp....Le PLU en vigueur classe ce sous-secteur en naturel (N)... L'analyse des incidences sur la biodiversité n'est pas réalisée....</p> <p><u>Zone 2AUD</u>.....réserve foncière à vocation d'activité....Site concerné par risque feux de forêt .....à proximité du corridor écologique .....incohérence avec le PADD et l'objectif de préservation des réservoirs de biodiversités identifiés. ....co-visibilité depuis la Sainte-Baume ....problématique vis-à-vis du parc naturel régional</p> <p><u>Prise en compte des risques</u> <u>Incendie</u> :.....une zone tampon de 200m vers les massifs les plus proches doit être respectée et constamment retenue <u>Mouvement de terrain – retrait /gonflement des argiles</u> Le décret n°8019-945 du 22 Mai 2019 impose ....deux études des sols pour la vente et la construction d'habitation.....OAP n° 2 à 13 concernées par le phénomène <u>Inondation</u> :.....caractérise les secteurs de ruissellements concentrés et les ruissellements diffus....secteur des OAP n° 8 et n° 13</p>	<p>....justification des choix demandent à être confortés</p> <hr/> <p>L'analyse des incidences sur la biodiversité n'est pas réalisée....</p> <hr/> <p>ER n° 56 et ER n° 57</p> <hr/> <p>Le règlement devra prévoir des dispositions adaptées. ....OAP n° 8 et n° 13</p>
<p>Préfecture du VAR</p>	<p>Courrier du 13/02/2023....la commission émet un avis favorable avec réserves</p>	

<p>Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Var Service planifications et prospective PAU/CDPENAF</p>		<ul style="list-style-type: none"> - Supprimer zones 1AUC secteur Brûlât (AOC Bandol) ; - Supprimer zones 2AU et 2AUD secteur du Plan – risque incendie forts ; - Supprimer le STECAL At – risques incendie forts ; - modifier la possibilité de changement de destination de l'artisanat vers une activité en lien avec l'activité agricole (L.151-13 du CE)
<p>Sapeurs-Pompiers du VAR Sous-Direction Prospective et Préparation Opérationnelle</p>	<p>Courrier du 11/01/2023 Recommandations techniques liées à l'intervention des secours Risque incendie de forêt : l'art.7 Risques applicables aux secteurs présentant des Risques Naturels .....doit être complété avec une référence à la carte d'aléa Feu de Forêt.....profondeur du débroussaillage.. Dispositions spécifiques aux différentes zones Zone U Zone UA.....étroitesse des voies... Zone UB et secteur UB* .....le Maire assure la Défense Extérieure Contre l'Incendie (D.E.C.I) .....dans le règlement écrit, il conviendra de créer un article en partie 1 Dispositions générales spécifiques à la Défense Extérieure Contre l'Incendie, introduisant l'arrêté préfectoral n° 2017/01-004 du 8 Février 2017 portant approbation du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie du Var. La DECI sert à protéger prioritairement tout type de construction et non les massifs forestiers.</p>	<p>....conviendra de créer un article....introduisant l'arrêté préfectoral</p>
<p>Chambre d'Agriculture du Var</p>	<p>Courrier du 7/11/2022....saluer le travail de concertation.... <u>Rapport de présentation</u>.....Label de qualité....satisfaction du Plan de reconquête agricole varois visant à reconquérir des terrains en friche ou naturels disposant d'un potentiel agricole..... <u>PADD</u> <u>1</u> axes et 11 orientations dont une consacrée au développement agricole <u>OAP</u> ....plusieurs points du règlement sont à revoir..... <u>Zone As</u>.....As* nous saluons cet assouplissement .....étudier toutes requêtes relatives à la concrétisation de projets agricoles formulées dans le cadre de l'enquête publique..... Clôtures agricoles ....petite faune.....libre choix à l'exploitant <u>Zone Aj</u> <u>STECAL At</u>.....il s'agit de régulariser occupation existante en zone boisée.....régularisation qui peut envoyer message poursuite des installations illégales.....en zone A ou N</p>	<p>Compléter avec l'IGP Thym de Provence Remplacer « moutonnier » par éleveur ovin</p> <hr/> <p>Section 1 art.1 Dans l'art.2 demandons ajout de dispositions : - autorisation des constructions (R151-23 du CU) - L.151-11 du CU...autorisation construction.... - construction pour accueil journalier des salariés... - accueil des campeurs à la ferme Supprimer notion de « services publics » Extensions et annexes...disposition visant à limiter les conflits de voisinage ........As pas favorable à ce type de zonage.....</p> <hr/> <p>Aj limiter la surface de plancher</p> <hr/> <p>At minima en zone N....mesures de protection ....zone tampon 5m</p>

<p align="center">Chambre d'Agriculture du Var</p>	<p><u>Zone N</u></p> <p>⚡ Espaces agricoles classés en zone U ou AU</p> <hr/> <p>CA 83 apporte attention particulière foncier agricole non exploité qui représente un potentiel..... Les 2 zones 1Auc (Brûlât) et UC (Pont d'Antis) considérées comme consommation du foncier agricole... 3,22 ha zone UC et 1Auc du Plan ...pas de remarque ....situées en grande partie en dents creuses de la zone existante.... .....zone 1Aub du quartier Le Brûlât Ouest</p> <p>...quartiers voient leur périmètre étendu sur des parcelles classées ou non en AOP.....</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Le Plan – Nord 8.000m² zone UE ▪ Brûlât – Sud Zones UE et UB franchissant la route au Sud ▪ Ste Anne ....route de l'oratoire une partie cultivée englobée dans la zone UC <p>.....déclassements au détriment de l'agriculture....franchissement de limite physique....Une voie ou un chemin limite à l'urbanisation.....atteint à l'espace agricole du territoire qui va à l'encontre des objectifs de préservation affichés dans PADD. <u>ER</u> emprise des voies .....élargissement de voies</p> <p><u>Changement de destination bâtiment situé en zone agricole.....vocation artisanale</u></p> <hr/> <p><u>EBC</u> ....poursuivre les déclassements et étudier toutes demandes d'exploitants lors de l'enquête publique</p>	<p>N ....inscrire possibilité de construction R.151-25 du CU</p> <ul style="list-style-type: none"> ⚡ Eviter ...étudier autres sites... ⚡ Réduire mesurer les effets sur l'agriculture ⚡ Compenser les impacts.... <hr/> <p>Prendre en compte l'activité agricole.....par mesures qui visent à réduire les impacts.....compenser les pertes pour les agriculteurs et l'agriculture</p> <hr/> <p>....CA 83 défavorable à ce déclassement</p> <hr/> <p>associer les agriculteurs Projet pas compatible .....source de conflit....vigilance de la CA 83</p>
<p align="center">Chambre de Commerce et d'Industrie du Var</p>	<p><u>Courrier du 03/02/2023</u></p> <p>....vous féliciter pour la qualité de votre document et la régularité des échanges.....projet cohérent.....prise en compte de l'activité économique</p> <p>.....notons votre volonté de renforcer la structure des hameaux....les conforter... à travers l'amélioration de l'offre commerciale et de services.....</p> <p>.....pertinence de l'identification des linéaires sur certaines rues des hameaux ....tout en évitant la transformation des locaux d'activité en logements. ...absence de linéaire au sein du village médiéval</p> <p>....concentration de locaux ...aurait été un véritable intérêt</p> <p>.....activité touristique apparait comme un enjeu majeur.....il nous parait essentiel d'accompagner les établissements d'accueil touristique implantés sur la commune.....</p> <p>.....secteur du Camp .....situé au sein du Plateau de Signes, ....identifié dans le ScoT Provence Méditerranée comme un « espace de l'ambition métropolitaine »</p>	<p>.....absence de linéaire au sein du village médiéval</p> <p>....bande de terrains ...Nord de la commune entre circuit Paul Ricard et Parc de Signes ...parcelles n° 9 ;12 ;13 ;16 ;17 ;18 ;26 ;27 et 147....ScoT identifie ces parcelles comme des espaces « urbanisables »</p>
<p align="center">Chambre de Métiers et de l'Artisanat</p>		<p>Avis favorable</p>
	<p>Courrier du 01/02/2023</p> <p><u>Synthèse de l'avis</u></p> <p>Le projet de PLU ...déclassement de nombreuses zones U et AU au profit des zones A et N.....une attention particulière ....sur préservation des éléments bâtis et paysagers....prise en compte des enjeux paysagers, environnementaux et agricoles.....</p>	<p>Avis favorable sous réserve de renforcer le règlement des zones A et N de manière à garantir la préservation des espaces à enjeux environnementaux et paysagers du Parc de tout projet éolien, de centrale photovoltaïque, de création de carrière ou encore de décharge.</p>

<p>Parc Naturel Régional de la Sainte Baume</p>	<p>...important de veiller à maintenir l'exploitation des ressources naturelles et des décharges en dehors des secteurs .....compatibilité du PLU avec la charte du Parc. projets sur le plateau du Camp....enjeux et problématiques existantes ....développement en veillant à requalifier prioritairement les secteurs dégradés avant d'envisager ....urbanisation de nouveaux espaces</p> <p><u>Réserves liées à la compatibilité du projet avec la charte du Parc</u> Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités dans les espaces à enjeu du Plan les art.1 et 2 des zones A et N</p> <p><u>Projet de développement du Camp (zone 2AU)</u> 3 parcs résidentiels .....représentent 691 résidences principales soit 30% des résidences principales de la commune.....rapport de présentation le secteur de la Bergerie fait actuellement l'objet d'un permis d'aménager visant à requalifier le PRL existant. ....futur PLU de classer ces secteurs en zone Nh dans laquelle seuls les hébergements touristiques sont autorisés....activités annexes liées ...fonction de camping. le projet de PLU ne semble pas traduire les nombreuses problématiques de ce secteur(insalubrité des logements, non-conformité des réseaux, risque incendie, ruissellement....) ni la nécessité de régulariser et d'améliorer la situation existante.....</p> <p><u>Préservation de la zone de sauvegarde du Massif drainé par Port-Miou</u> étude zones de sauvegarde des eaux souterraines ....répond à l'orientation 5^F-01 du nouveau SDAGE 2022-2027 visant à protéger les ressources ....pour l'alimentation en eau potable..... ...certains éléments ....attention particulière afin de garantir la préservation de la ressource.....</p> <p>...zonage d'assainissement prévoit raccordement zone UB et 2AU. ....secteurs concernés par la zone de sauvegarde . Le raccordement du secteur du Camp, actuellement en assainissement individuel permettra d'améliorer la situation</p> <p>...état de conformité des installations d'ANC (Assainissement Non Collectif) sur la commune ...842 pour la commune, 526 (63%) sont considérées « non conformes sans risques ».....7 installations « non conformes avec risques</p> <p>...le circuit présent sur la zone UD est conservé en ANC....dispose d'une unité de traitement notamment pour les hydrocarbures</p> <p>Le rapport de présentation évoque (p104 rapport n°1) 22 installations ....activité à risques, actuelle ou ancienne ....pollution des sols....15 de ces sites fermés .....dépôts de gaz, auberges, ou hôtel L'étude de sauvegarde préconise d'interdire l'infiltration des eaux pluviales sans traitement adapté dans les zones industrielles.....</p> <p>...axes routiers très fréquentés....zone de sauvegarde traversée par DN 8, RD 2....ZAC de Signes....transport de matière dangereuse</p> <p><u>Gestion des eaux usées</u></p>	<p>...renforcer les art.1 et 2 ...de manière à interdire</p> <p>.....il semblerait opportun de prioriser l'amélioration de l'existant sur le secteur des PRL avant de programmer l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du Camp</p> <p>...interdire les INB et les ICPE IED dans l'ensemble des secteurs concernés par la zone de sauvegarde du Massif drainé par Port-Miou</p> <p>....zone d'activités 2AUD, le zonage d'assainissement prévoit « assainissement collectif sauf exception »....préciser ce zonage au regard de la vocation de la zone et du type d'activités susceptibles de s'y installer</p> <p>Localiser les ANC .....dysfonctionnement majeur .....définir des dispositions réglementaires de nature à améliorer la situation</p> <p>...garantir le bon fonctionnement ....au regard des activités en place et des futures activités susceptibles de se développer sur le site du circuit Préciser la localisation et l'état des installations présentant une activité à risques.... Porter à connaissance de l'ARS</p> <p>...prévoir système de collecte et traitement des eaux de voirie adaptés .....opportun de traduire ces préconisations dans le règlement écrit, OAP, sectorielles des zones 2AU et 2AUD ainsi que OAP thématique</p>
--	--	--

<p>Parc Naturel Régional de la Sainte Baume</p>	<p>.....Le délégataire a signalé des déversements importants lors d'épisodes pluvieux, mais également en période de vendange » « la station d'épuration du Castellet ...actuellement pas saturée »</p> <hr/> <p><u>Alimentation eau potable</u> important de rappeler l'orientation n° 42 du ScoT « le développement urbain doit se faire en adéquation avec les ressources en eau locales disponibles »</p> <hr/> <p>Recommandations</p> <p>1- Zones 1AUC Entrée Nord Le Brûlât</p> <p>2- Zone UB* et UE entrée Sud Le Brûlât</p> <p>3- Zone 2AUD vocation économique – Le Camp</p> <hr/> <p><u>Classement des espaces agricoles à enjeux paysagers et environnementaux</u> Zone As (entre Le Brûlât et Sainte Anne du Castellet) répond aux dispositions de la charte du Parc</p> <hr/> <p><u>Imperméabilisation des sols</u> règlement du PLU demande d'appliquer un pourcentage d'espace vert minimal et de limiter l'imperméabilisation des aires de stationnement....</p> <hr/> <p><u>Éléments paysagers</u></p> <hr/> <p><u>Panneaux solaires sur bâti</u></p>	<p>S'assurer que le développement économique et touristique ...pris en considération dans l'analyse de la capacité de la STEP .....période de pointe, évènements pluvieux exceptionnels ...compléter les éléments de diagnostic.....adéquation entre projet de développement et ressource en eau notamment en période de pointe</p> <hr/> <p>1 L'urbanisation de la parcelle n° 967 en prolongation de la zone 1AUC Ouest pourrait être préférentiellement envisagée L'OAP 1AUC Ouest mériterait d'être approfondie</p> <p>2 classer ce secteur en zone AU et le considérer dans les calculs de consommation d'espace ...recommandé de réaliser une OAP de manière à garantir la qualité des aménagements projetés</p> <p>3 opportun de distinguer les deux secteurs par un zonage différent (centrale photovoltaïque et zone artisanale)</p> <hr/> <p>La zone As pourrait être étendue sur toutes les parcelles projetées en zone A</p> <hr/> <p>Parait opportun d'appliquer ces prescriptions dans l'ensemble des zones, particulièrement dans les secteurs soumis au risque inondation et au ruissellement</p> <hr/> <p>Structures agro-paysagères et les restanques identifiées ....pourraient également faire l'objet d'une protection L'ensemble des grands alignements d'arbres situés aux abords des axes routiers....mériteraient d'être identifiés et protégés</p> <hr/> <p>Les dispositions du règlement pourraient intégrer des dispositions applicables..... sur l'ensemble du territoire</p>
<p>RTE</p>	<p>Courrier du 25/11/2022 Report des servitudes d'utilité publique (servitude 14)</p> <p>Règlement Dispositions générales Dispositions particulières</p>	<p>....insérer en annexe du PLU les servitudes d'utilité publiques</p> <p>...demandons d'indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones</p>

	Règles de prospect et d'implantation Règles d'exhaussement et d'affouillement de sol	concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité
Direction Générale de l'Aviation Civile	Courrier du 05/12/2022 ...la liste des SUP ne fait pas apparaître les servitudes T5.....	...l'installation de projet photovoltaïque à moins de 3km des aérodromes ...absence de risque de gênes visuelles incapacitantes pour la navigation aérienne
Office National des Forêts	Courrier du 20/12/2022.....l'espace naturel sensible (ENS) « le Castillon »propriété du Département du Var, sera doté .....document d'aménagement forestier pour la période 2022-2041, élaboré par l'ONF..... <u>Rapport de présentation</u> : n'indique pas la présence d'une forêt relevant du régime forestier.....cet ENS dans la trame verte ...réservoir de biodiversité .....identifié par le PNR de la Ste Baume comme « foyer biologique majeur ».....fait l'objet d'un classement en zone Nco dans sa majeure partie..... Le rapport de présentation (p150) interdit....l'exploitation agricole (pastoralisme) et l'exploitation forestière..... <u>Règlement</u> :que les constructions et ouvrages techniques.....accueil du public.....production ligneuse.....actions issues de l'étude...réalisée en 2009....pour lesquelles il convient d'évoquer..... <u>Servitudes d'utilité publiques</u> :.....ref à l'art.r151-53-7° .....les bois et forêts relevant du régime forestier .....doivent figurer annexe au PLU <u>Cartes de zonage</u> :	....demande la modification du rapport de présentation , en tant qu'il interdit toute exploitation agricole et forestière..... demande la modification du règlement en zone Nco pour la surface ....de cet ENS..... point réglementaire est à compléter demande le classement en zone Nco de la totalité de l'ENS de Castillon, y compris son extrémité Sud reclassée en zone A.....
Agence Régionale de Santé PACA	Courrier du 19/12/2022 <u>Raccordement au réseau d'alimentation en eau potable (AEP)</u> .....sa protection contre tout risque de pollution et son débit suffisant ne sont pas les seules conditions à respecter .....autorisation préfectorale..... <hr/> <u>Pollens et allergies</u> Annexe 4 du règlement.....liste.....ne tient pas compte des recommandations ....transmises en 2021 lors du porter à connaissance..... <hr/> <u>Exposition des populations à la pollution de l'air</u>.....AOP n° 11..... <hr/> <u>Alimentation en eau potable</u>.....notice sanitaire détaille les consommations d'eau jusqu'en 2020 en fonction des ressources disponibles (achat et puits des noyers)..... périmètres de protection rapproché et éloigné.....	.....articles du règlement portant à confusion, il est recommandé de les modifier ...liste à modifier ...le règlement peut imposer des obligations.....aires de jeux et de loisir, interdire certaines essences.... Recommande de ne pas implanter de nouvelles habitations .....100m de part et d'autre des autoroutes..... Pas favorable à l'OAP n° 11 L'annexe sanitaire doit être plus complète et inclure les projections de la consommation future à l'horizon du PLU..... ...la commune doit s'assurer auprès du fournisseur d'eau qu'il pourra faire face à cette demande supplémentaire..... indice spécifique « r » et « e »...

	<p>....zone du hameau du Camp ....concerné par zone de sauvegarde (P1 Protection prioritaire)</p> <p><u>Lutte anti-vectorielle (moustique)</u> ...toitures terrasses sont autorisées ....sans aucune prescription spécifique....</p>	<p>.....projets (zone 2AU) compatibles avec cette zone ?.....</p> <p>...souhaitable que le règlement impose une obligation.....</p>
<p>Mission Régionale d'Autorité environnementale</p>	<p>L'avis du 23/02/2023 donné par la MRAe n'est ni favorable ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité. Synthèse incohérence entre population annoncée en 2020 et celle de 2019 La consommation d'espace planifiée n'est pas compatible avec l'objectif de division par deux..... Le rapport ne justifie pas.....ressource en eau, estimation des besoins période estivale, ....irrigation des nouveaux espaces agricoles, entretien du futur golf, choix d'autorisation d'assainissement non collectif et préservation des masses d'eau....souterraines</p> <p>1.3 lisibilité du dossier</p> <p>1.4 compatibilité avec le ScoT</p> <p>2.1.2 ....consommation d'espace potentielle future est de 24 ha....</p> <p>2.1.4.....Besoins en logements et justification des ouvertures à urbanisation toutes les capacités de densification de l'enveloppe urbaine n'ont pas été mobilisées...choix n'ont pas été explicités</p> <p>2.2 Réduction des émissions de gaz à effet de serre</p> <p>2.3.1 Eau potable le dossier ne justifie pas, à l'horizon du PLU, l'adéquation entre la disponibilité de la ressource en eau (propre et auprès des fournisseurs) et l'estimation des besoins liés à l'augmentation de la population (950 habitants supplémentaires), à l'irrigation de nouveaux espaces agricoles et à l'entretien du futur golf, en particulier en période estivale. commune a été placée en état d'alerte sécheresse du 8 Août au 15 Décembre 2022. ...ressource en eau souterraine étude propose sept zones de sauvegarde ....enjeux de préservation ....synthèse de l'étude ....ressource en eau ...très vulnérable à la pollution....création de la zone 2AUD pas suffisamment justifiée.....</p> <p>2.3.2.2 Assainissement non collectif</p> <p>2.4 Cohérence urbanisme-transport cartes des itinéraires de Bus ne spécifient pas les hameaux desservis...amplitude, fréquences de passage. Pas d'analyse d'offre de service au regard des pratiques constatées ...l'OAP « mobilités » ne traite pas la problématique des transports collectifs....</p>	<p>Revoir OAP n° 11 100m A50</p> <p>1.3 ...reconsidérer la création des zones 2AU et 2AUD du Camp.....analyse transversale d'autres secteurs.... ...compléter par un résumé non technique</p> <p>1.4 ...justifier la compatibilité du PLU avec les objectifs de préservation du ScoT</p> <p>2.1.2 ...revoir la consommation d'espace potentielle future.....division par deux fixé par le ScoT</p> <p>2.1.4...analyser toutes les possibilités de densification....éviter l'ouverture à l'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine</p> <p>2.2 ...quantifier les émissions de GES induites par le projet de PLU et de les comparer aux objectifs de réduction du SRADET</p> <p>2.3.1.....recommande de justifier l'adéquation entre la disponibilité de la ressource en eau potable et l'estimation des besoins à l'horizon 2032, ....conflits d'usage.</p> <p>....afin de protéger la zone de sauvegarde ....interdire à minima les ICPE à risque pour les eaux souterraines dans la zone 2AUD ; revoir la création des zones NL et AS*.....</p> <p>2.3.2.2 ....recommande ....d'étudier les incidences de l'assainissement non collectif sur la qualité des eaux souterraines....zones UC et 1Auc (habitat), UD (circuit automobile) et 2AUD (zone artisanale)</p> <p>2.4....recommande de compléter le diagnostic relatif aux transports collectifs.... ...justifier comment le projet de PLU (OAP, règlement) favorise l'usage des transports collectifs....modalités d'aménagement du futur pôle d'échanges multimodal.</p>

	<p>2.5 Qualité de l'air et du bruit 2.6 Paysage</p> <p>2.7 Biodiversité (dont Natura 2000) Zone Na1 du Plan en limite de la ZNIEFF « Gros cerveau » Zone NL du Golf Zone 2AUD du Camp proche d'un corridor écologique identifié SRADDET, Zones UB*, At (STECAL), ainsi que de nombreuses zones..... 2.8 Risques 2.8.1 Feu de Forêt.....zones du projet (2AU et 2AUD) en zone rouge du PPRIF 2.8.2 inondation</p>	<p>2.5 ....revoir l'OAP n° 11 2.6 ....évaluer les incidences paysage, des secteurs de projet.... .....compléter la caractérisation .....complétées en tant que de besoin par des visites de terrain ?préciser les liens écologiques fonctionnels entre le territoire et les zones Natura 2000.....les effets sur les espèces d'oiseaux et de chiroptères.....</p> <p>2.8.1.....recommande de ré-analyser les ouvertures à l'urbanisation..... 2.8.2 ....recommande d'évaluer l'intensité du ruissellement dans les zones naturelles reclassées en zone agricoles .....présenter des mesures pour les éviter, les réduire, voire les compenser.</p>
Syndicat Mixte SCoT Provence Méditerranée		Avis favorable
Communauté d'Agglomération Sud Sainte Baume	L'ER n° 73 (anciennement n° 96)	....souhaiterions que la destination de cet ER soit précisée « restructuration de la STEP »
Département du Var	<p><u>Voirie départementale</u> 1.Routes départementales 2.Voies bruyantes vient d'être révisé Arrêté préfectoral du 9 janvier 2023 3.ER conforme aux besoins du département ER n° 43....oubli ER 81 concernant la RD 86 4.Reculs et accès sur les routes départementales 41. ....parking SE Le Brûlât par RD 26 42. ....réduction du recul aux zones A et N.....5 m exigés.... 43. Zone UD – art.4.2 44. Zone UD – art.8.1 .....création de nouveaux accès sur RDN8 est interdite..... 45. Zone UE – art.4.2 46. Zone A et N – art. 4.2 implantation des constructions.....recul de 5m 47. Zone A – art. 8.1 accès « sauf autorisation express des services départementaux » pas approprié .....ne peut déroger à une règle fixée par le Conseil Municipal 48. Zone N – art.8.1 Accès</p> <p><u>Orientation d'aménagement et de programmation</u> OAP n° 1 Le Camp.....urbanisation conditionnée par une procédure d'évolution du PLU OAP n° 3 Sainte Anne ....accès ....pas les conditions de sécurité</p>	<p>1.Inventaire à compléter</p> <p>41. si accès par RD 26 le Département souhaite être consulté 42. ....réduction peut être envisagée, .....par rapport à l'alignement, 43. La RD 66 ne traverse pas la zone UD 44. proposition : « hors agglomération .....nouveaux accès sur RD N8, RD 2 et RD 402 est interdite sauf regroupement ou amélioration d'accès existant » 45.....souhaite recul minimum de 5m par rapport à l'alignement 46. ...propose 15m de l'alignement 47. ...propose « la création de nouveaux accès .....est interdite sur RD26, 66, 559B, 82,2, 8 sauf regroupement ou amélioration d'accès existant » 48. . ...propose.....sauf regroupement ou amélioration d'accès existant</p> <p>n° 1.....accès à envisager sur RD 2 et RD 26. Aucun accès sur RD N8</p>

	<p><u>Espaces naturels sensibles</u>.....mettre à jour.....</p> <p><u>Patrimoine archéologique</u> L'art.14 du règlement précise modalités de prise en compte du patrimoine.....Afin de faciliter la prise en compte Mises à jour diverses Le Département.....source d'information ....qualité des cours d'eau</p>	<p>n° 3 ....préconise accès une trentaine de mètres plus au Sud</p> <p>L'ENS Castillon couvre 737 ha et non 818 ha.....département souhaite une fréquentation diffuse.....supprimer la mention CRAPA page 11 du PADD.....fournir en annexe du PLU la carte et la liste des sites archéologiques identifiés sur la commune.....</p> <p>Supprimer, car les départements n'ont plus de compétence en matière de milieux aquatiques</p>
GRT Gaz	<p>.....la réglementation associée à la présence des ouvrages de transport de gaz est relativement prise en compte. Toutefois remarques dont vous voudrez bien tenir compte Rapport de présentation <u>Diagnostic</u></p> <p><u>PADD</u></p> <p>Règlement</p>	<p>Pas fait mention des Servitudes d'Utilité Publiques (SUP) Moyens mis en œuvre pour tenir compte de ce risque....doivent être exposés, .....ne pas développer de programmes d'habitat, d'espaces ou d'équipements publics dans les SUP des ouvrages de transport de gaz haute pression</p> <p>....utile de mentionner que deux types de servitudes d'utilité publique sont associées à ces ouvrages..... - Interdictions et règles d'implantation - Obligation d'informer GRT Gaz - Réglementation (DT) et (DICT)</p>
Institut National de l'Origine et de la Qualité	<p>L'INAO a bien noté que ce projet de PLU permet le classement .....+492 ha par rapport au PLU en vigueur.....reclassement de 163 ha de zones urbanisables en zones agricole ou naturelle Cependant parcelles de vigne ou en terres AOC Bandol sont consommées par des projets d'urbanisation OAP n° 6 , n° 7, n° 8, n° 9.....ne sont pas réellement des dents creuses ....projets d'urbanisation ne permet pas de fixer une limite claire avec les zones agricoles et accentuent l'étalement urbain</p>	<p>Réserve sur les OAP 6,7,8 et 9</p>
Mairie de Sanary-sur-Mer	<p>Pas d'observation</p>	<p>-</p>

3.2.2 – OBSERVATIONS DU PUBLIC – REGISTRES**Registre n° 1**

N° observation Registre 1	N° Dépôt Courriers ou Annexe	Nom Qualité	Nature de l'observation	Avis du Commissaire Enquêteur
R 1	A 1 4 pages	Mr CONSTANT Thierry	Souhaite que les parcelles E2494, E2589 et E 1439 restent constructibles comme cela était le cas sur le dernier PLU..... .....Veut bien accorder un droit de passage parcelle 2760.....	Parcelle qui constitue un arrêt voulu à l'urbanisation. Dent creuse en zone N. Avis défavorable à l'urbanisation sauf décision de la commune suite à négociation concernant le droit de passage.
R 2	A 2 3 pages	Mr CONSTANT Thierry Domain RAY- JANE	.....ne veut pas vendre et souhaite construire pour ses enfants	Le projet de PLU prévoit l'OAP n° 13 en zone 1AUC Dont acte de la décision du requérant de ne pas vouloir vendre. Avis favorable pour le passage de la zone en constructible.
R 3	A 3 2 pages	Mr CONSTANT Thierry	...peut on faire passer ces parcelles en urbanisation ? 123 ;124 ;125 ;126 ;190 ;191 ;192 ;193 ;194 ;207 ;208 ;et 205+206 pour construire une maison Et E 1340	E124 était en zone UC – les autres en N Avis défavorable car ces parcelles entrent dans le cadre de la reconquête agricole
R 4	A 4 4 pages	Mr CONSTANT Thierry	....parcelles E1551 et 1563 peuvent-elles devenir constructibles ?	En zone A de l'actuel PLU – Zone A du projet Avis défavorable
R 5	-	Mr SILVESTRI Christian	....parcelles AC 33.34.35 demande à maintenir à urbaniser	Zone UC de l'actuel PLU – prévu en Zone As dans le cadre de la reconquête agricole. Cette future zone correspond à des espaces agricoles présentant des enjeux paysagers et environnementaux très forts. Dent creuse qui entre dans le hameau du Brulât. Toute nouvelle construction sera interdite. Avis défavorable
R 6	-	Mr VAPPERAU Claude	AE 278 ; 298 ; 299 ...demande à remettre en zone constructible	Zone N EBC de l'actuel PLU – avec propriété en AE 278-279 Reste en zone N avec levée partielle de l'EBC autour de la maison Avis défavorable
R 7	A 7 15 pages	Mr BLANC J.Claude	.....Parcelle A38 Lieu dit les Costes Demande de reclassement en zone UC	Zone N EBC de l'actuel PLU – PPRIF Rouge PPRIF Rouge maintenu au projet de révision du PLU donc impossibilité de construction Avis défavorable
R 8	-	Mr Mme GASTALDI	Parcelles 2883-2884 ....demande à être constructibles....	Zone Ap de l'actuel PLU – zone A au projet dans le cadre de la reconquête agricole. Avis défavorable
R 9	A 9 1 page	Mr BERENGUIER Denis	.....venu vérifier si les parcelles AB 107 à 111 ont été prévues.....en Zone UC	Dont acte
R 10	A 10	Mr LEBOUDER Sébastien	....parcelles B039 ; B038 ; B2554 Quartier des Plaines Le Camp Souhaite qu'une partie de mes terrains deviennent en zone agricole	Avis favorable pour le passage en terre agricole d'une partie des (ou de la) parcelle(s) afin de réaliser un projet dans le domaine agricole. Sous réserve d'un protocole avec la commune concernant l'acte de

			...sur B039 et B2554 accolée à mon hangar agricole.....coupe feu d'environ 150m autour du hangar	propriété des bâtiments concernés, plan de bornage en cours ou à réaliser avec attestations notariales et des échéances à définir.
R 11		Mr Mme PLA	parcelle n° AC 55 et AC 56 souhaitent urbaniser la parcelle 55....	En zone A actuel PLU reste en zone A avec impossibilité de construire – avis défavorable
R 12	A 12	Mrs JOURDAN et ROËLS	....la parcelle E 2955 (1763m²) ...sous compromis de vente jusqu'à l'annonce par la mairie du projet de PLU passage zone Agricole....pas logique ...difficilement exploitable ...proximité des habitations (traitements agricoles, bruits....conflits....)	Le commissaire enquêteur donne un avis favorable pour le retour de cette parcelle en zone constructible. La route Départementale 559B pouvant tenir lieu de frontière conséquente entre la partie Ouest zone en en Agricole et Est zone urbanisée. Sous réserve des dispositions à appliquer concernant l'entrée et la sortie de la parcelle sur la route départementale 559B.
R 13	A 13	Mrs JOURDAN et ROËLS	.....parcelles E2893-2894-2895...entourées de maisons...et d'autres en construction (25).... Le pont est construit sur ma propriété sans acte de cession de terrain	Ces parcelles sont dans l'actuel PLU en zone N dite inondable. On ne peut ignorer les événements actuels (Juin 2023) qui démontrent que la montée des eaux ne peut faire l'objet d'un calcul bien arrêté. Une marge de seulement 20m est décrétée par la commune, mais aucune entité physique ou morale ne prendra la responsabilité d'indiquer que cette marge ne correspond pas à la réalité, qu'elle est trop grande, et qu'elle a été surévaluée. Quand les crues emportent des personnes, c'est vers la commune qui a préconisé la marge que tout le monde se tourne en disant «"on" continue à construire dans l'ancien lit des cours d'eau.... » Ces parcelles sont prévues en zone A avec les mêmes possibilités d'extension dès lors qu'elles ne sont pas dans la partie dite inondable. Avis défavorable. Le problème de l'acte de propriété ne peut être pris en considération dans le cadre de la révision du PLU.
R 14	A 14	Mrs JOURDAN et ROËLS	...parcelles AH 219, 220, 296 et 297....frais de succession réglés pour terrains à bâtir....deviennent inondables et perdent toute valeur... Les propriétés AH 642, 643 et 701 sont pourtant constructibles.	Zone rouge du PPRII . La commune est contrainte d'appliquer les directives légales qui sont imposées par l'état. Avis défavorable
R 15	A 15	Mrs JOURDAN et ROËLS	...parcelle 810 (La Régie) ....succession ...évaluée en terrain constructible ....passe en zone agricole	La limite entre la zone A et la zone constructible n'est pas définie, sauf une "logique" d'alignement par un trait droit depuis la parcelle 778. Cette solution qui permet de stopper le mitage en resserrant l'urbanisation permet un compromis pour l'intérêt collectif et des concessions qui doivent être trouvées de la part du requérant et de la mairie. Le commissaire enquêteur n'est pas opposé à une constructibilité sur la parcelle sous réserve de négocier avec l'urbanisme pour une cohérence et une compréhension de l'intérêt collectif afin de pouvoir appliquer les directives de diminution des espaces.
R 16	-	Mr WACHTER	Renseignements concernant les possibilités en zone UC	Dont acte
R 17	-	Mr CHERREAU	Etudier la possibilité de la règle relative aux possibilités d'évolution.... ajouter à plus de 20m une annexe.....	Dont acte
R 18	-	Mr LAGORCE	Entretien concernant le STECAL At	Le commissaire enquêteur émet un avis favorable à la création du STECAL At qui permet une variété innovante de tourisme. La Chambre d'Agriculture souhaite un changement de zone. (N)

R 19	-	Mme CONSTANT Martine épouse NEGREL	...propriétaire de la parcelle E 2856 Pont d'Artis ....zone de prévention inondation (partie basse).... Mais pourquoi la partie haute au-dessus des restanques n'est pas constructible ?	La parcelle est classée en zone N dans le projet du PLU. Cette zone correspond à une zone située près d'un cours d'eau dont on ne peut prédire le niveau des eaux de crue de façon certaine, et cette zone est également une zone coupure d'urbanisation favorable à la biodiversité des espèces qu'il y a lieu de protéger. Avis défavorable
R 20	-	Mr HERMITE Joël	....pense que la première des politesses serait de contacter le propriétaire avant qu'une ou plusieurs personnes sous couvert d'une préfecture ou d'une mairie se permettent de faire des projets (qu'ils ne feraient pas chez eux) sur un terrain qui ne leur appartient pas. Pour cela ils ne regardent pas de détourner ma propriété et ma vie de famille. Je vous signale qu'à trois cent mètres la Mairie possède plus d'un hectare de terrain sur lequel elle pourrait faire des logements sociaux et des parkings ; Surtout que pour certaines manifestations il est exploité comme parking. P.S : Je suis quand même ouvert à toute proposition venant de sa part.	Dont acte Il s'agit peut-être d'une réserve foncière de la commune.
R 21	-	Mr MARINO Tony	348, ch du Val d'Arenc Compte tenu de la vitesse EXCESSIVE des véhicules je souhaite que le chemin du Val d'Arenc passe à 6m ...je suis inquiet de la zone Na1. Quelle activité ?	Dont acte La commune a répondu à la synthèse des observations du commissaire enquêteur
R 22	-	Le collectif	Nous sommes venus, nous avons eu entretien avec Mr le commissaire enquêteur et nous allons revenir avec un dossier complet concernant la zone prévue en Na1 du chemin de la Jaume que l'on conteste et que nous voulons faire passer en No	Dont acte
R 23	A 23 2 pages	Mme JUSNEL Evelyne	Chemin du canadeau Demande de déclassement ....parcelle AH 181 16 ares 70 ct ...au PLU actuel en zone N EBC.....talus de 4 à 5 m avec des arbres....jusqu'en 2019....sous la parcelle AH 181 se trouvent 6 maisons ...les arbres surplombent ....Cette parcelle est en limite du village..... ....risque incendie....ruissellement des eaux pluviales et des piscines ...avec les travaux de construction du lotissement le sol a été surélevé de 80cm + vide sanitaire ....les toits au niveau du feuillage des arbres....propriétaires demandent de les couper	Avis favorable au déclassement de la parcelle pour régler ce problème de voisinage.
R 24	-	Mr CHAUVEAU	Entretien avec le commissaire enquêteur concernant ma parcelle à Sainte Anne du Castellet, je repasserai déposer un courrier	Dont acte
R 25	-		Entretien avec le CE pour implantation en zone A	Dont acte
R 26		Mr Mme SENOUILLET	Demande de changement de classification pour les parcelles OE 3051 et 3052 (ancienne parcelle 2291)...prévues d'être classées en N....elles sont viabilisées, voie d'accès ....situées secteur ...notion de dent creuse ...les parcelles n° 245,2916,3112,3114....bien que situées le long d'un cours d'eau .....entre deux zones N, sont classées UC dans le projet du PLU.....	Avis défavorable pour le changement de classification. Parcelles en zone de ruissellement dans une coulée jusqu'à la départementale
R 27	-	Mme BRISSET- CLAIREUX	Parcelles A 253-254 – Le Brûlât . Pied Redon zone A Entretien avec le CE concernant la possibilité de reconstruire en cas de sinistre	Dont acte

R 28	A 28 3 pages	Mme GEOFFROY Géraldine	Dépôt d'un dossier concernant....demande de changement de zonage de la parcelle 1274.....	Cette parcelle est située en zone agricole dans laquelle il n'y aura pas de possibilité de construire, pour éviter le mitage. Avis défavorable à la demande de changement de zonage
R 29	-	Mme HENRY Agnès Gérante SCEA St Vincent	Domaine de la Tour du Bon Je viendrai déposer un dossier au Commissaire enquêteur au sujet de la parcelle B 993 par rapport au traitement de la zone EBC Suite à l'enclavement d'une parcelle ....une requête sera faite par rapport au passage du voisin.....n'ayant plus de chemin d'accès par le chemin royal Pourquoi la disparition de l'EBC sur le plateau de la Tour de Bon ? Comment est-il compensé ? Pourquoi déforester un couloir vert	Dont acte Sujet à traiter avec la Mairie – urbanisme , car hors PLU. Sujet à traiter avec la Mairie – urbanisme
R 30	A 30 3 pages	Mr COMMUNAL Mme ARTAUD	....remettons dossier....pour englober en zone UB notre parcelle n° B 2495 au Brûlât.	Actuellement en zone A/N au PLU en vigueur, indiquée zone As au projet de PLU. Avis défavorable pour englober la parcelle en zone UB, car zone agricole paysagère.
R 31		Mr Mme BEZZINA Ange	....manque de sécurité Chemin de la Régie ....étroit, pentu avec des virages....passage à 4m au lieu de 6m ....rend la circulation encore plus dangereuse	Dont acte
R 32	A 32 19 pages	Mme SCIALLANO Martine	Dossier de demande de STECAL présenté par Frédéric CAGNOL Avocat urbaniste. Proposition d'aire de retournement pour Pompiers	La commune est contrainte d'appliquer les directives légales qui sont issues des nouvelles lois concernant le mitage. La tendance actuelle est le regroupement des populations en collectif au sein de zones urbanisées (hameaux, cœur de village...) et non à la résidence individuelle qui génère le mitage avec un Assainissement Non Collectif qui va à l'encontre de la préservation de la ressource en eau. La mairie ne fait qu'appliquer les directives de l'Etat. Avis défavorable
R 33		Mr MEIFFRET- DELSANTO Claude	Parcelle A 157....J'adresse un courrier à Mr le Commissaire Enquêteur suite à l'entretien du 15/04/2023	Dont acte
R 34	-	Mr CONSTANT Julien Domaine RAY- JANE	Parcelle AH 855 ....on veut agrandir la cave du domaine sur les parcelles qui nous appartiennent....	Le CE émet un avis favorable pour la construction de l'extension envisagée. La date de dépôt du permis de construire est à traiter avec l'urbanisme de la commune.
R 35	-	Mr CAS Patrick	....suite à entretien ce jour ....nous souhaitons exploiter notre parcelle A 1510 au Camp du Castellet ....viendrons déposer un dossier	Dont acte
R 36	-	Mr Mme BRANELLEC	UC1* Ste Anne – Projet de révision....en complément des OAP 2,3,4 et 5 (55 logements) parcelle communale AB 564 et une partie B 175 doit être reclassée en UC1*, zonage autorisant hauteur de type R+2.....implantation à l'alignement des voies... <u>Volumétrie et implantation</u> R+2 contrairement aux parcelles contiguës (UC) en R+1 ....pas bonne intégration paysagère.... ....alignement aux emprises publiques (parcelle UD), logements construits au voisinage du city parc, futur skate parc...bruits....conflits de voisinage..... .....en zone UC 30% de la surface du terrain ...traité en espace libre non imperméabilisé et planté.....20 logements sur 0,1 ha ne permettra pas....	Le commissaire enquêteur a indiqué ces éléments dans la synthèse des observations concernant le devenir de cet espace jeux-sport-loisirs proposant même une classification Us (s comme sport). La commune a effectué une réponse ci-jointe au présent rapport en annexe, indiquant que 7% de la surface serait utilisée sans préciser la superficie de ces 7%. Dans sa réponse à la commune la DDTM indique : « <i>difficile pour des bailleurs sociaux d'intervenir sauf dans les cas de projets comprenant 100% de logements sociaux</i> ». Si on peut penser que les places visiteurs pourraient être (en semaine) des emplacements de la salle des fêtes, il semble évident que les

			<p>....B 175 dédiée aux équipements (aire de jeux et sports) ....non achevée Services / stationnement....places de stationnement associées.....sur la D 426 .....sécurité routière.....l'école de Ste Anne sous dimensionnée.....flux de 75 logements supplémentaires....le réseaux des eaux usées surtout en période pluvieuse....</p> <p><u>Règlementation</u> .....absence d'OAP l'évaluation environnementale non réalisée</p> <p>....conformément à l'avis de la MRAe ....la consommation d'espace planifiée n'est pas compatible avec l'objectif de division par deux de la consommation observée au cours de la dernière décennie...</p> <p><u>Dépréciation immobilière</u> construction en R+2 .....dépréciation de mon bien immobilier.....</p> <p>.....demande suppression de cette classification UC1*...</p>	<p>quelques places de parking du lotissement au-dessus seront rapidement utilisées.</p> <p>Dans les OAP la commune affiche le ratio du nombre de logements par hectare. Ce ratio varie de 20 à 50 logements/ha, sauf un qui n'est pas indiqué (OAP n° 5) également à Sainte Anne.</p> <p>Selon la réponse de la commune le projet UC1* serait établi sur une surface de 0,1 ha, ce qui laisse à penser un ratio de 200 logements/ha pour 20 logements réellement construits.</p> <p>Ce qui pourrait être mal interprété s'agissant de logements entièrement sociaux par rapport aux autres OAP comme l'OAP n°7 au Brûlât pour un total de 6 logements dont 20 logements/ha, et un parking de 35 emplacements. L'OAP n°8 au Brûlât, 36 logements dont 18 logements de prévu en logement social pour 30 logements / ha.</p> <p>De plus, l'OAP thématique « mobilité » précise « <i>les entrées constituent la première impression que l'on a d'un hameau. Il convient donc de les aménager en s'attardant à leurs spécificités ...l'identité et l'histoire du lieu. Qu'il s'agisse d'éléments naturels ou bâtis leur préservation et valorisation contribueront à améliorer l'image du hameau</i> »</p> <p>Compte tenu des éléments indiqués ci-dessus, le commissaire enquêteur émet un avis défavorable à la création de l'ensemble UC1*.</p>
R 37		Mr REY Denis et Mr DUMONT François	...passés pour prendre renseignements sur l'évolution de la classification de mes parcelles	Dont acte
R 38		Mr LOMBARDO Frédéric et Mme CASER Sandrine	....avoir des renseignements sur la partie constructible de notre parcelle ...suite à notre demande de Janvier 2023 en A/R	Dont acte
R 39		Mr Mme BENDRET	Prise de renseignements sur l'application actuelle du PLU	Dont acte
R 40	-	Mr VENTRE Guy	Parcelle n° 2472 – 2560.....souhaite pouvoir faire une villa (environ 700m² de terrain) Prêt à négocier un aménagement, sécuriser l'accès menant aux parcelles urbanisées le restant en naturelle.	Cette parcelle constitue l'arrivée de la coupure « d'urbanisation » sur la départementale. Le commissaire enquêteur n'est pas opposé à l'urbanisation d'une partie du terrain longeant la départementale dès lors que l'intérêt collectif puisse passer avant l'intérêt individuel. Dans le cas contraire l'avis serait défavorable.
R 41	-	Mr LENE Olivier	....prendre des renseignements concernant la zone UC1*.....déjà des logements sociaux dans le domaine Ste Anne.....va empiéter sur la zone de jeu (skate parc) ....20 places de parking....grande interaction avec le city (terrain de foot urbain) ....problème d'assainissement, d'eau potable etc....Ce projet n'est pas viable	Dito observation n° R 36
R 42	A42 4 pages	Mme POQUET Chantal	...2 parcelles B2799 et 1473 Ste Anne du Castellet....dans le projet de PLU le zonage reste le même....extension ...ou annexes....PADD ...question de préservation et de développement du cadre de vie....limiter le développement hors des enveloppes urbaines...limiter le mitage ...prioriser l'accueil des familles...	Comme l'indique Mme POQUET, les nouvelles lois limitent le développement hors des enveloppes urbaines en mettant un terme au mitage. Les lois évoluent et des mesures de sécurité face aux risques incendie et inondation sont prises, par des contraintes qu'on peut reconnaître comme bénéfiques quand elles sauvent des personnes.

			...familles qui veulent transmettre sont peu considérées...mon terrain dans un quartier construit depuis des années....la zone N n'atteint pas la parcelle 1473 .....zone inondable n'atteint pas cette parcelle.....enfants nés .....scolarisés.....village ...participent au maintien de fonctionnement des effectifs scolaires..... ....souhaite que certaines parcelles classées A soient considérées d'un autre œil.....1473 puisse être classée à recevoir les foyers de mes enfants....	Avis défavorable pour le changement de zonage de la parcelle.
R 43	A 43 3 pages	Mr BRAHAM J.Louis	...dépose une annexe de 3 pages ....parcelle était en zone A et passerait en zone N. Je devais vendre cette parcelle dans le cadre de la reconquête agricole....Peux fournir les documents faits devant notaire et ayant l'accord de la SAFER...Je m'oppose au passage en zone N....	Avis favorable pour le maintien de la zone en Agricole dans le cadre de la reconquête agricole. Formalités à accomplir avec le service de l'urbanisme pour fournir les documents faits chez le notaire.
R 44	-	Mr Mme AUDIGIER Yann et Jessica	Le Brûlât Parcelle 2625 en UB actuellement passerait en A alors que nous sommes dans la continuité du bâti existant.....le terrain n'a jamais été inondé....dans la continuité les terrains agricoles passent constructibles....parcelles contigües passent constructibles..... ....parcelle 326 passe inondable alors que protégée par restanque haute....parcelle 2625 était classée UB ....voulons qu'elle reste sur ce classement....	La légende indique que le secteur est soumis à un risque inondation. Certes, des parcelles adjacentes sont construites, mais cette législation n'existait peut-être pas encore. Nul ne peut connaître ce que la nature pourrait faire en cas de gros orage. IL convient de ne pas ignorer les épisodes actuels (Juin 2023) des brusques montées des eaux dans le Var qui ravagent tout sur son passage. Avis défavorable pour revenir au classement constructible.
R 45	A 45 1 page	Mr Mme AUDIGIER Yann et Jessica	....parcelle 241....actuellement en zone N nous passerions en zone A. Nous ne sommes pas agriculteurs et dans cette zonoz si il y a quoique ce soit, impossibilité de reconstruire la maison....Souhaitons rester en zone N ou possibilité de reconstruction.	Comme indiqué oralement il convient de faire la demande de renseignement auprès de la Cie d'assurance.
R 46	-	Mr PASCO Yves	Entretien concernant les nuisances sonores + poussières. Nous souhaitons revenir ....renommer en classé N et non pas Na1. Qu'une procédure soit engagée pour savoir la légalité de cette activité..	Comme indiqué oralement il convient d'étayer le dossier pour le présenter devant une juridiction qui, elle seule, pourra rendre justice à ce qui est considéré comme nuisance. Lire également la réponse de la commune en réponse à la synthèse du CE.
R 47	A 47 2 pages	Mr SCHMIDT Frank	....demande de faire passer les parcelles (1023 ;1024 ;1025 ;1700 ;1701) de zone A à zone N....initialement ces parcelles étaient déjà en N (cf annexe jointe) ....actuellement l'immeuble (résidence secondaire) ne pourrait pas être reconstruit en cas de sinistre (incendie) car nous ne sommes pas exploitants agricoles....pourrions-nous ....considérés comme exploitants ?	La zone A correspond à la reconquête de l'espace agricole voulue par la commune. Avis défavorable Le CE ne peut donner une réponse aux questions, légitimes, qui sont hors de ses compétences. Il convient de se rapprocher d'un juriste au sein de la compagnie d'assurance du bien.
R 48		Mr GIVICE Georges SCI DAVITO	....venu m'entretenir avec CE concernant le logement situé au Camp de 29 m ² pour changement de destination....situation assénie....drogue.....ne cause plus de problème....	A voir avec le service urbanisme et le(a) juriste de la commune muni du bail de location
R 49		Mr Mme AFFRE Henri	...nous refusons la nouvelle distribution du PLU dans le cadre de sa révision....parcelles 397 et 398. Plein cœur du hameau ....manque de logique....changer ces parcelles en zone agricole....avons fait donation partage à nos frais....parcelle 106 où se trouve la maison fait un tout avec la parcelle 397...	Ces parcelles sont situées au cœur du hameau. Cette future zone correspond à des espaces agricoles présentant des enjeux paysagers et environnementaux très forts. Dent creuse qui entre dans le hameau du Brulât. Toute nouvelle construction sera interdite. Avis défavorable à la requête présentée.
R 50	A 50 2 pages	Mr MANGANIELLO Octave	....parcelles C400 et C994 .....envisager le classement de cette parcelle en constructible....n'entraînerait aucun frais pour la commune....déjà desservie par le service de l'eau, l'EDF, la voie publique.	Actuellement en zone A, la parcelle est prévue en zone N. Les possibilités d'extension et d'annexes restent identiques Avis défavorable pour zone constructible

R 51		Mr SAINT-MARTIN Thierry	....parcelle 285 village du Castellet. Voudrais construire mais suis en zone orange sur le PPRIF ....anticipé travaux pour être en zone bleue sont effectués....demande conduite à tenir pour obtenir un permis de construire.	Si la parcelle justifie d'une possibilité sous réserve de travaux et que la réserve est levée, se rapprocher du service de l'urbanisme pour suite à donner.
R 52		Mr JOLY Julien	.....propos du changement du type de ma parcelle A0123 Le Camp....je déposerai un dossier.	Dont acte
R 53		Mme SAUTON Aurélie	.....Point positif : création d'une zone agricole au niveau du val d'arenc Inquiétude sur la zone Na1...qui va à l'encontre de la préservation du site agricole ....déjà assez de bruits et de nuisances Il ne faudrait pas de nouvelles activités.	Zone Na1. La commune a répondu à la synthèse des observations du commissaire enquêteur. (voir annexe)
R 54	A 54 2 pages	Mr CONSTANT Alain	Parcelles AH855 / AH857 ....échanger sur l'OPA n° 13A Propriétaire des parcelles.....domaine viticole Ray-Jane vigneron depuis 1288. Notre cave est trop petite.....matériel nécessaire ....Objectif de réaliser un bâtiment d'exploitation complémentaire.....nouveau chai....Projet de PLU place en zone AUC1 ces parcelles..... ....considérer le changement de zone ...	Avis favorable pour le retour vers classement permettant l'édification souhaitée. Protocole de modalités pratiques de dépôt du permis de construire à traiter avec le service de l'urbanisme.
R 55	A 55 1 page	Mme FEDELE Régine	...héritière de la parcelle AC371, Le Brûlât....changement de zonage ...demandé ne présente pas de nuisance pour projets de la commune....reclassement en terrain constructible pas atteinte à l'environnement....le long du chemin	Parcelle située dans une zone qui correspond à des espaces agricoles présentant des enjeux paysagers et environnementaux très forts. Une construction nouvelle constituerait un agrandissement du mitage existant. Avis défavorable au changement de zone.
R 56	A 56 22 pages	Mme BELLONI Evelyne Mme FEDELE Régine	.....parcelles AC372 Mme BELLONI Evelyne – AC371 Mme FEDELE Régine	Le projet de la révision du PLU obéit à la logique d'application des nouvelles directives issues des Lois à mettre en application au niveau de la régularisation des plans locaux d'Urbanisme. Ces directives, en ce qui concerne la commune du Castellet, sont rappelées dans le ScoT Provence Méditerranée et indiquent : -L'arrêt du mitage, que l'on trouve sous forme d'habitation individuelle -La possible urbanisation dans les zones urbanisées (hameaux) avec du bâti en collectif. Il faut ajouter à cela, pour la préservation de la ressource en eau, une volonté d'abandonner l'assainissement individuel au profit du collectif . Il est donc logique de trouver des constructions en cours au centre du hameau du Brûlât dont les permis de construire ont peut-être été attribués il y a plusieurs mois. Les parcelles objet de cette requête sont situées dans une zone qui correspond à des espaces agricoles présentant des enjeux paysagers et environnementaux très forts. Une construction nouvelle constituerait un agrandissement du mitage existant. Avis défavorable au changement de zone.
R 57	-	Mme BELIN Marie Denise	....souhaite pouvoir construire une habitation sur la parcelle 0610 qui devrait passer en A	Actuellement en zone N doit passer en zone A Avis défavorable
R 58	A 58 25 pages	Collectif du Val d'Arenc	Remis pièces suivantes : Lettre à Mr le Commissaire enquêteur Pétition du 03/04/2023 avec 126 signatures (copie mairie) Courrier de Mr René MARIN aux élus du 1 ^{er} Avril 2023 LRAR à Mr le Maire René CASTELL du 08/03/2023 LRAR à Mr le Maire René CASTELL du 24/03/2023	La révision du PLU est l'occasion de mettre à plat ce dilemme qui existe au sujet de cette zone. La mairie a répondu aux observations du commissaire enquêteur dans le cadre de la synthèse des observations, mémoire-réponse au procès-verbal du CE joint en annexe. Cette réponse comprend le Rapport de visite du Préfet du Var (DDTM)

			<p>.....le collectif..... totalement opposés au passage en Na1 de cette zone.....plusieurs courriers .....pollutions visuelles, sonores, et environnementales qui vont en découler au sein même de la chaîne du gros cerveau.....activités de concassage sur les parcelles 1710 et 1711 .....site déjà utilisé par Mr TOUBON.....tonnes de déchets divers.....comblement des parcelles 1710 et 1711 .....sans autorisation...cours d'eau de la Jaune.... Cautionner le passage en Na1 C'est enterrer dossiers environnementaux....</p>	<p>L'activité industrielle d'une entreprise ne semble pas pouvoir être stoppée du jour au lendemain sans qu'une décision judiciaire ne soit prononcée à cet effet. Le commissaire enquêteur n'a pas autorité pour faire cesser une activité industrielle, certes qui est un désagrément pour certains, mais qui selon les visites assermentées ne sont pas en défaut par rapport à la législation. Avis favorable pour le passage de la zone en Na1 sous réserve : - des dispositions à prendre par la commune (concernant des ajouts à effectuer dans le règlement), - d'une éventuelle décision de justice que le collectif devrait rechercher</p>
R 59	A 59 3 pages	Mr MARIN René	<p>Cohérence et légitimité OAP n° 9 parcelle E 245 parcelle toujours classée constructible. ....2015 parcelle vendue au domaine Ray Jane...poursuivre l'exploitation en vignes .....procès gagné en conseil d'état .....OAP n° 9 n'a aucune cohérence et son maintien ne peut aboutir qu'à de nouveaux conflits</p> <hr/> <p>...objectif du PLU ....développer l'espace constructible ...carence en logements sociaux et maintenir terroir agricole .....nouveau PLU par rapport à celui de 2019 ?rêve.....zone agricole au Camp.....planter des vignes sur un espace de rochers.....aucune allusion à la ligne LGV .....desserte de notre circuit et de la zone dite de Signes</p> <hr/> <p><u>Légitimité</u>....certains castellans seront favorisés (agricole en constructible) d'autres non (agricole ou constructible en naturel) .....faire inventaire des « favorisés » notamment autour de certaines familles.....domaine des Farembert au Brûlât où devait être édifié 500 logements a été contesté jusqu'en conseil d'état....classé en zone naturelle et jardins partagés. ....contestataires.....association dont l'activité se cantonne à quelques événements festifs au Brûlât.</p>	<p>Dont acte</p> <hr/> <p>Cet espace défriché peut également servir de pâturage pour des ovins et de coupe-feu dans le cadre du PPRIF.</p> <hr/> <p>Le commissaire enquêteur ne donne un avis que sur le dossier présenté au public. Toutefois, l'historique de certains événements peut aider à comprendre des choix opérés par la commune en matière d'urbanisme.</p>
R 60		Mme SUHAS Dominique	<p>Parcelle AC 1295 Le Brûlât Nous avons découvert l'existence de l'OAP n° 8. Cette OAP est située sur mes terrains. Je n'ai pas l'intention de vendre.</p>	Dont acte
R 61	A 61 1 page	Mr Mme CHAUVEAU	<p>....entretien le 7/03/2022 service de l'urbanisme, nous avons expliqué notre projet de construction parcelle B 1226 Ste Anne. ....souhaitons borner et clôturer ....sollicitons possibilité d'acquérir portion .....tout en respectant l'ER 38</p>	<p>Dont acte A traiter par le commune</p>
R 62	A 62 1 page	Mme NEGREL CONSTANT Martine	<p>....Parcelle AH 861 Le Plan.....surprise de m'apercevoir que ma parcelle à 400m devienne zone agricole .....alors que des constructions individuelles sont construites tout autour.....Je demande à ce qu'elle reste constructible</p>	<p>Selon le plan fourni avec l'observation (A 62), cette parcelle est surtout en zone inondable. Avis défavorable.</p>
R 63	A 63 1page	Mme NEGREL CONSTANT Martine	<p>Parcelle E 2856 Pont d'Antis...comprends pas la raison pour laquelle la parcelle va devenir Naturelle entièrement....le haut, restanques plantées en vignes était constructible....2861 même parcelle ....mon frère ....restanques sont les mêmes .....La parcelle de mon frère qui touche la mienne reste constructible</p>	<p>Favorable à une limite de constructibilité selon une ligne naturelle du terrain représenté par une restanque, en dépit du fait que cette parcelle fait partie d'un arrêt à l'urbanisation. La limite basse de la partie constructible devra être déterminée (si accord du conseil municipal) en liaison avec la commune, et avec un bornage à remettre au cadastre.</p>

R 64	A 64 11 pages	Mr COROT Didier	<p>....secteur Valdaray précédemment en zone 1UAb passerait en N....zone de constructions dispersées....densité plus importante.... Erreur manifeste d'appréciation sur le « caractère actuel de ce secteur »</p> <p>Terrain vierge....isolé.... ne correspond pas non plus à la protection de risque incendie dans ce quartier, ....devenant une poudrière....péril pour le voisinage....</p>	<p>La révision du PLU n'a pas vocation à constater « le caractère actuel du secteur » mais de faire une prospective sur le caractère futur du secteur. En classant N la commune fige le mitage qui pourrait transformer cette zone en nouveau hameau sans assainissement digne des normes imposées.</p> <p>Le débroussaillage est obligatoire et reste un devoir pour les propriétaires dans le cadre de la lutte pour la protection incendie.</p> <p>Le manquement aux obligations est verbalisable, par les services de la commune.</p> <p>Pas de demande précise ou observée par le commissaire enquêteur.</p> <p>Si une demande de constructibilité pour la parcelle non bâtie, l'avis aurait été défavorable.</p>
R 65	A65 4 pages	Mrs LUCCHESI Laurent et Benjamin	<p>Ste Anne Zone A n° 2772 – 2728 – 2725 Zone Boisée n° 1358 – 1359 – 2369 – 3088 1 – zone agricole trop limitée 2 – zone forestière à remplacer par zone agricole pour permettre culture de vignes ou oliviers (but de servir de rempart de protection incendie – parcelles 1358 et 2369)</p>	<p>Avis favorable pour le passage de N à As (stricte paysager, car zone PPRIF) des parcelles 1358 et 2369 sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de l'avis de la SAFER dans le cadre de l'extension de l'activité agricole, dont le délai d'obtention est à déterminer avec la commune, - et en laissant une bande Naturelle au nord de la parcelle 1358 pour conserver une bande naturelle N (cohérence)
R 66	A 66 6 pages	Mr Mme MARI Daniel et Annie	<p>Le Brûlat....parcelles 1168 à 1171 terrain sur lequel est édifié un « cabanon » ...terrain en friche...classé en zone NA....projet déposé pour lotir...refus de la commune...carence en logements sociaux . Un promoteur (CIFP) a réalisé un projet.....tacitement accepté.... Contestation des voisins ...procédure pour annulation ....le Tribunal Administratif ....nouvelle étude qui considérerait le bas du terrain inondable.... Prochain PLU terrain retournerait en zone A.....une partie réservée ...notre terrain deviendrait « un jardin partagé » sans eau ! Pouvoir construire pour famille....continuité du lotissement.....compenser le préjudice de plus d'une dizaine d'années attente et procédures, pour un projet qui émanait à l'origine de la mairie et de la Préfecture, alors que nous....projet plus modeste et adapté</p>	<p>Inondable et sans eau</p> <p>La commune peut certainement trouver une solution avec l'observation n° R 60 dans le cadre de l'OAP n° 8 et pour laquelle un avis favorable de la part du commissaire enquêteur est émis, sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de satisfaire la demande de Mr et Mme MARI en intégrant leurs besoins dans l'opération, - de respecter le pourcentage de logements sociaux
R 69	A 67	Mr MEIFREN Yves Mme Anny MEIFREN épouse FARNAUD	<p>S'opposent au projet de PLU parcelle AB 243 Ste Anne du Castellet....prévoit logements R+1 à ras de notre maison....information personnelle ne soit pas parvenue....la mairie possède un terrain entre le Brûlat et Ste Anne, et un terrain près de la coopérative oléicole sans nuisance aux alentours.</p> <p>Sur le registre : « en complément de l'annexe 67, les propriétaires demandent que le terrain reste en agricole »</p>	<p>Le projet de la révision du PLU obéit à la logique d'application des nouvelles directives issues des Lois à mettre en application au niveau de la régularisation des plans locaux d'Urbanisme.</p> <p>Ces directives, en ce qui concerne la commune du Castellet, sont rappelées dans le SCoT Provence Méditerranée et indiquent :</p> <ul style="list-style-type: none"> -L'arrêt du mitage, que l'on trouve sous forme d'habitation individuelle -La possible urbanisation dans les zones urbanisées (hameaux) avec du bâti en collectif.

				Il en ressort donc que les constructions nouvelles entre deux hameaux sont considérées comme du mitage – habitat individuel ou collectif.
R 68			Renseignements pris concernant la zone A	
R 69		Mr ISNARD Jérôme	....objet de l'EPP n° 52 ? Quelle est la parcelle qui va être amputer pour la réalisation de l'ER n°21 ...parcelle 420 qui longe le chemin de la Rousse, sollicite le maintien de la zone UB*.La moitié de la parcelle n° 420 vient d'obtenir l'autorisation du droit à construire ....demande de régularisation	EPP n° 52 – Rapport de présentation – partie 2 page 115 - Castillon Isnard – Bastide + Cochonnier + Pigeonnier + Oratoir dans le portail Avis favorable
R 70		HONNERAT Henri	Confirmation des dispositions prévues au règlement en projet pour la zone Na1	Dont acte
R 71	A 71 2 pages	Mr et Mme PRIMA Céliné née GANTELME	Projet sur parcelles AB 564 et B 175 Pourquoi pas d'OAP pour ce projet ? <u>Hauteur</u> R+2 ....abération ....entrée de hameau <u>Implantation</u> ...alignement ...parcelles à côté soumises à 4m <u>Services</u> .....si population augmente ....services ne suivent pas....école qui est saturée, aucun commerce,....dortoir au lieu de village <u>Proximité avec l'aire de jeux</u> ...logements sociaux.... proximité de city stade....nuisances et troubles du voisinage La mairie du Castellet avait mis en avant que city stade devait être développé avec de nouveaux équipements. Ce qui est contradictoire avec projet... <u>Stationnement</u> ....nouveaux habitants puissent se garer Ave G. Clémenceau. Déjà dérangés par voitures qui se garent n'importe où.... conclusion ...cela évitera ...d'attiser la colère des habitants	Même réponse que pour la R 36
R 72		Mme PELISSIER Julie	Cadastré st° C n° 758 – 759 – 763 Chemin du Château vieux – Lieu dit Le Vigneret. Souhaite extension des 2 cabanons existants 1 en local technique 1 en habitation	Le règlement précise les droits en matière d'extension et annexe en fonction du zonage.
R 73			Déposera un dossier	Dont acte
R 74	A 74 9 pages	Hôtel du Castellet	Parcelles 2375 et 36 de la SAS Hôtels du Castellet....souhait de maintenir ces parcelles en zone de loisirs...centre d'entraînement au Golf...autre activité .....démarche protectrice de la sécurité incendie ....dernier rempart entre la zone nature et zones d'exploitation. ....propositions alternatives ....activités de loisirs plein air...et d'entraînement de golf (5 trous max). Possibilités graduelles d'utilisation de l'eau allant jusqu'à l'installation de green en synthétique. Historique....07/2017 début des travaux de défrichement – fin début 2018 Novembre 2017 permis d'aménager 5 trous Réponses aux PPA (DDTM, et MR Ae) Consommation en eau du canal de Provence, donc pas d'eau potable, pas dans les nappes phréatiques, aucun impact sur les besoins liés à l'augmentation de population,.....accord cadre « Golf et Environnement » avec ministère Transition Ecologique et d'Agriculture.	Projet qui permet d'effectuer, outre l'entraînement au Golf, une activité de plein air avec sensibilisation et découverte de la nature tout en respectant la nature du site qui sera mise en valeur lors de parcours découvertes. Quelque soit le classement de cette zone (NL, N ou Nco) ce projet a toute sa place dans le développement touristique de la commune du Castellet. Cette zone, déjà défrichée, constitue un sérieux rempart contre un éventuel incendie pour préserver l'installation et l'activité de l'hôtel & SPA du Castellet. La ZNIEFF présente sur ces parcelles génère pour le porteur de projet des contraintes et non des interdictions. Le commissaire enquêteur émet un avis favorable à ce projet.

			Biodiversité : études environnementales validées dès 2014 par les services de l'état	
R 75	A 75 1 page	Mr D'ORIO Robert	A quoi correspond la servitude d'utilité publique qui entoure ma parcelle AE 306	Périmètre du site inscrit – village du Castellet (annexe du PLU – servitudes d'utilité publiques). Périmètre des Bâtiments de France
R 76	A 76 4 pages	Mr JOURDAN Jean Louis	Parcelles E 2652, 2893, 2894, 2895....terrains cédés en succession en zone constructible, droits payés pour terrain constructible, ce terrain passe en zone Naturelle.... Donné à mon fils, droits de donation payés pour terrain à bâtir.....	En dépit du fait que ces parcelles font partie d'une rupture d'urbanisation nécessaire à l'équilibre du paysage, il semble également logique de cerner l'urbanisation avec des limites significatives comme des chemins communaux. Le commissaire enquêteur émet un avis favorable à la demande du requérant sous réserve que la commune (si elle le désire) puisse préempter une bande de terrain sur lesdites parcelles dans le cadre de l'élargissement du chemin pour accès pompier.
R 77	A 77 1 page	Mr JOURDAN Jean Louis	....étonnant ...les parcelles AH 772, 773, 774, 776, 777 étaient en zone constructible. Je viens d'en hériter, ....évaluation en zone UC, droits de succession payés pour zone UC ....parcelles passent en agricole. Ai-je droit à un dégrèvement ?	Question à poser à un conseil, ou un juriste averti.
R 78	A 78 3 pages	Mr JOURDAN Jean Louis	....parcelles E 1622 et E 1623 ...au nord le lotissement « La Chêneraie »....passer en UC	Avis défavorable. Ces parcelles bâties peuvent bénéficier des dispositions d'extension et d'annexes de la zone A
R 79	A 79 1 page	Mr JOURDAN Jean Louis	....souhaite que les parcelles AH 248, 521, 522, 837, 838 soient classées en zone d'activité artisanale, commerciale, bureaux..... ....Voisinage (construction des nouveaux immeubles) ne sont pas satisfaits des conséquences liés aux travaux agricoles, bruit, poussière etc....même travaux de nuit.	Avis défavorable. Dans le cadre de la révision du PLU la commune a prévu une zone artisanale au Camp du Castellet. Sans vouloir éviter les réponses, votre activité agricole existait avant la construction des nouveaux bâtiments.
R 80		Mr PERNEL Sté sud investissement	...propriétaire des parcelles 2673 et 2674, demandons négociation avec la commune et Mr VENTRE pour élargir la sortie sur RD 59 qui permettrait de régler un contentieux qui dure depuis 15 ans	Dont acte
R 81		Mr DANET Hervé	....parcelles 198 – 192 précédemment en zone constructible et urbanisée....passent en zone Ap ....demande requalification	Avis défavorable
R 82	A 82 1 page	SCI LEA	...demande le classement des parcelles A 26 ? 27 ? 147 par rapport au projet d'extension de la zone industrielle de Signes, et pour lequel un bail emphytéotique est en cours depuis juin 2018	Le projet d'extension de la zone industrielle de Signes n'est pas dans le dossier présenté au public pendant la durée de l'enquête publique. Toutefois, la commune, certainement informée, pourra répondre au requérant
R 83		Mme PICHE Marie Rose	....parcelle A 2378....demande son maintien en zone UE le haut de la parcelle uniquement en bordure du lotissement de la « Bergerie »	A voir avec service urbanisme
R 84	A 84	In Extenso Avocats	Pour Sté Racing Invest....parcelles 35 A 1472 ,1473,1474,1482,1483 au lieu dit « le matelas » ...Uda au PLU 2009, en zone Nco au futur PLU...demande le déclassement en zone 2AUD.	Le dossier de la société Racing Invest n'a pas été présenté au public par la commune du Castellet, compte tenu des choix retenus par le Conseil Municipal, lors du vote du dossier arrêté du PLU, en matière d'expansion économique. Toutefois : - ce secteur est identifiée dans le ScoT Provence Méditerranée comme « espace de l'ambition métropolitaine » ; - la Communauté d'agglomération Sud Sainte Baume dispose de 243 ha de superficie pour la consommation d'espaces dédié au développement économique et touristique ; I- le Parc Naturel de la Sainte Baume conseille de garantir le bon fonctionnement de l'assainissement du circuit, au regard des activités

				<p>en place et des futures activités susceptibles de se développer sur le site du circuit ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'actuel parc photovoltaïque est situé en zone rouge du PPRIF, la zone de la société Racing Invest est défrichée ; - l'évaluation de cette zone est liée à l'évolution du PPRIF et pourra éventuellement être considérée comme zone 1AU en fonction de la finalisation du PPRIF. <p>En conséquence, le commissaire enquêteur émet un avis favorable au déclassement de la zone de Nco en 2AUD</p>
R 85	A 85 4 pages	Mme GUIBERT Marie-Paule épouse GIPPA	....parcelle A 2948 actuellement en zone 1AU et Naturelle classique dans le PLU arrêté demande zone U	<p>Le projet de la révision du PLU obéit à la logique d'application des nouvelles directives issues des Lois à mettre en application au niveau de la régularisation des plans locaux d'Urbanisme.</p> <p>Ces directives, en ce qui concerne la commune du Castellet, sont rappelées dans le ScoT Provence Méditerranée et indiquent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'arrêt du mitage, que l'on trouve sous forme d'habitation individuelle même parfois nombreuses dans certains secteurs, - La possible urbanisation dans les zones déjà urbanisées (cœur des hameaux) avec du bâti en collectif. <p>Ces dispositions sont rappelées dans l'avis de la MRAe : « densification dans enveloppe urbaine (centre-ville, cœur de hameau) afin d'éviter l'ouverture de zones d'habitat (cas de la requérante) en extension de l'enveloppe urbaine.</p> <p>Avis défavorable à la demande de passage en zone U</p>
R 86	A 86 1 page	Mr LECLERC	Parcelle A 2807 actuellement en zone naturelle et agricole dans le futur PLU	Aucune demande ; sur le plan joint (annexe 86), une parcelle entourée en rouge qui mérite un classement N EBC – Dont acte
R 87		Mme FOGU Marie-Anne	Voir si parcelle de terrain 2484 était dans le PLU comme prévu....passe agricole ?	
R 88			Renseignements concernant la zone AUC (Le Plan)	Dont acte
R 89		Mr PARIS Noël	....parcelles 161 ;159 ;160 chemin de la Régie Je ne suis pas d'accord avec le passage des zones AP. Je demande le passage en zone constructible comme auparavant	<p>Les parcelles sont en zone inodable.</p> <p>Avis défavorable pour le passage en zone constructible</p>
R 90	A 90 4 pages	Mr GIANA Marc	Quartier « Laouque » - Ste Anne parcelle B 2770 zone UC ....petite partie bâtie et zone A le reste. Aucune culture, vignes arrachées .....situation géographique...commande son rattachement à zone UC. Parcelle contigüe zone urbanisée Nord, Est.....limite Sud voie publique.... Document graphique, le secteur ...lieu privilégié et adapté au développement de l'urbanisation future du hameau par extension zone UC. Souhaite qu'une partie de la parcelle passe constructible.	Le commissaire enquêteur n'est pas opposé à une entente entre la commune et Mr GIANA pour déterminer une nouvelle délimitation sur le terrain entre la zone UC et la zone A afin de permettre une éventuelle extension (et /ou annexe) de l'actuel bâti pour l'adapter aux besoins familiaux. Un bornage de cette nouvelle limite pourrait servir de garant.

Registre n°2

R 91		Mr DUCREST Pierre	Parcelle 2271 ....demandé plusieurs fois serait-il possible que le terrain devienne constructible.....dans le hameau depuis 5 générations	Avis défavorable
------	--	----------------------	---	-------------------------

R 92		Mr ZIGLIOLI Gilles	Parcelle 363 Castellet village – pris des renseignements	
R 93	A 93 5 pages	Mr ALHADEF Bernard	....réitère ma demande d'autorisation de construction sur l'une ou l'autre de ces parcelles E 625 et E 824 Je suis ouvert pour céder à la mairie les parcelles E 1945 et E 1946, ainsi que le financement d'une bouche d'incendie	Les parcelles sont en zone A et font partie d'une dent creuse qui s'insère entre les deux zones vertes. Avis défavorable
R 94	A 94	Domaine Le Galantin Mme DEVICTOR Céline Exploitante	Espace réservé qui jouxte notre propriété porte le n° 72 alors que sur le plan – bureau du commissaire le n° 72 = bassin de rétention de la pinède. Je réitère ma demande faite en 2009 que l'accès à la station d'épuration se fasse par l'accès actuel ....courrier joint comporte les conclusions du commissaire enquêteur en 2009....IL semblerait que ces conclusions n'aient pas été prises en considération....Nous continuerons à refuser toute expropriation non justifiée...	L'ER n°67 indique (plan de zonage – vue d'ensemble Sud) : extension de la station d'épuration et chemin d'accès. Il convient de dissocier cette numérotation pour bien différencier l'extension de la station de la problématique du chemin d'accès soulevé par le domaine Le Galantin et de prendre les dispositions pour que le domaine puisse jouir de l'intégralité de son domaine sans qu'il soit traversé par autrui.
R 95		Mr BEZOT Martial Mme PETITPOISSON Eva	.....demandons à ce que la parcelle 2584 soit en partie constructible le long de la route départementale .....le Camp ; demande porte sur une superficie de ¾ ha (face au camping donc eau, EDF, raccordement à l'égout) avec 3 accès différents ....et sortie de zone 2 accès.... Sollicite zonage d'urbanisation.....me permette de discuter avec la mairie ....zone tampon aménagée ...(étang, réserve d'eau, piste) au regard du risque incendie.....construction éco-responsable ....2500 personnes vivent dans les campings...plus boisé depuis le feu de 2001...	Zone PPRIF et zone P1 protection de la ressource souterraine de l'eau. De plus difficultés pour insérer des accès sécurisés sur les RD. Avis défavorable
R 96	A 96 4 pages	Mme BONNEFOY Annie	Le Brûlat....L'usage du chemin existant au sud de ma propriété.....au sud ...est très ancien .Il était utilisé comme passage régulier pour des personnes....aujourd'hui englobé voisin (AC 132) ....vous remercie de m'apporter tout document en votre possession apportant la preuve du transfert de propriété..... Demande la mise en application de l'arrêté n° 56/2013 concernant l'assiette d'un ancien chemin Royal et qui n'apparaît toujours pas sur le plan cadastral.	Demande légitime, mais qui ne concerne pas la révision globale du PLU. A traiter avec le service de l'urbanisme, pour mise à jour de la carte du PLU
R 97	A 97 1 page	Mme MINATI Agnès	Demande que ma parcelle n° AC 420 (devenue AC 472) reste inchangée et reste en zone UB	Zone actuelle UB, zone future prévue UC. La demande devrait être plus précise pour pouvoir aider la requérante.
R 98	A 98 1 page	Mr MASSIMO Amato	Dépose un mail (annexe 98) – Ste Anne ...maison sur parcelle AB 0481...terrain en face est inondable et non constructible....Mais au PLU changement de ce terrain de A en UC ....nous nous opposons à ce changement....concentration de maison dans un petit espace	Avis défavorable à cette demande. L'impossibilité de construire en zone inondable va de toute manière reculer l'implantation d'une éventuelle construction qui n'est pas encore prévue.
R 99		Mr ROUBAUD René	Est passé s'entretenir avec le commissaire enquêteur	Dont acte
R 100		Mr Mme BISARNESI Gilles et Sophie	Se sont entretenus avec le commissaire enquêteur à propos des parcelles E 83 et E 1454	Dont acte
R 101	A 101 3 pages	GFA AMIC	Dépôt d'un dossier pour les parcelles n° AE 50 et AE 176 ....changement de zone pour ces parcelles....constructibles	Comme demandé dans le SCoT l'arrêté de l'urbanisation est matérialisé par le chemin communal. C'est ce qui découle de la volonté à diviser par 2 l'espace urbanisable en zone extérieure à un cœur de hameau, afin d'éviter le mitage

R 102	A 102	Avocats Associés Pour Mr JOURDAN ROELS	Parcelles n° 2893 – 2894 – 2895 Le Pont d'Antis ----- Parcelle E n° 810 – La Régie ----- Parcelles AH n° 219 – 220 – 296 – 297 - Le Plan ----- Parcelle n° 2955 – Le Pont d'Antis	Dito réponse à l'observation n° R 13 ----- Dito réponse à l'observation n° R 15 ----- Dito réponse à l'observation n° R 14 ----- Dito réponse à l'observation n° R 12
R 103	-	-	Contre le projet de construction d'un bâtiment en R+2 à Ste Anne ou de la parcelle UC1*	Dont acte
R 104	A 104 2 pages	CCI du Var	Dépôt d'un courrier (annexe 104) en date du 11 Mai 2023 « secteur du Camp.....véritable polarité économique.....SCoT espace de l'ambition métropolitaine » qui englobe le circuit....et le Parc d'Activités de Signes. Votre PLU conforte la vocation (zone UD).....parcelles n° 9 ;12 ;13 ;16 ;17 ;18 ;26 ;27 et 147....secteur stratégique.....SCoT identifie ces parcelles comme « espaces urbanisables »....présence d'enjeux économiques.....EBC retirés sur les parcelles n° 27 et 147.... Souhaitons voir ces parcelles classées en zone urbanisables.	La CCI DU Var a adressé un courrier en date du 3 Février 2023 au titre des PPA rappelé en page 14. Le commissaire enquêteur n'a pas donné d'avis à l'avis de la CCI dans le cadre de sa réponse en qualité de PPA. Toutefois, au même titre que la Société Racing Invest, qui a déposé une observation en dépit du fait que son projet n'ait pas été retenu dans l'étude finale de la révision du PLU, il convient de prendre en considération cette requête dont les premiers éléments étaient connus dès le mois de Février 2023, mais également non retenus par la commune. Aussi, il conviendrait d'effectuer une étude complète de cette zone avec les différents acteurs décisionnaires, dont la commune du Castellet, pour clarifier les enjeux et les orientations à prendre. Pour l'instant, seules des suppositions peuvent être envisagées sur le devenir de cette zone élargie du Camp (dont la zone agricole à créer sous forme de couloir d'accès d'un territoire à un autre), et dont les premières orientations sont révélées dans le SCoT depuis son dernier arrêt le 6 Septembre 2019 sous le terme « d'espace de l'ambition métropolitaine » ce qui ne semble pas être un hasard.
R 105	A 105 9 pages	SCEA St Vincent	Dépôt d'un dossier (annexe A 105) .....Levée d'EBC sur le secteur de la Tour de Bon....SCoT PM « préservation ou restauration des corridors écologiques.....évitement de la fragmentation et de l'enclavement.... Charte du PNR.....PADD axe 3, orientation 1 ; action 1.....levée d'EBC nous paraît contradictoire Cette levée d'EBC .....prise en compte d'intérêts individuels (p 78 justification des choix retenus) ....parcelle B993...procès-verbal d'infraction.... ....parcelle B1652.....demandons le maintien en EBC....parcelle B236... demandons le maintien en EBC	L'art.L113-1 du code de l'urbanisme stipule que : <i>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.</i> Le commissaire enquêteur émet un avis favorable pour le maintien des actuels EBC sur les parcelles B1652 et B236 et si possible (en liaison avec la commune) le rétablissement des EBC déboisés de manière illégale faisant l'objet d'un procès-verbal d'infraction (Les modalités de classement en EBC • Peut s'appliquer à toutes les zones d'un PLU et à toutes les surfaces • Peut concerner un espace non encore boisé)
R 106	A 106 8 pages	Mme LENFANT Claire	Dépôt d'un dossier (annexe 106) Remarques sur secteurs du Camp et de Ste Anne <u>Mixité sociale</u>	

		<p>...en désaccord avec la mairie...proportion de logements sociaux programmes jusqu'à 100% ....loi SRU indique que 25%...exemple de Terra Neuva ....reproduire dans tous les hameaux ?DDTM intervention des bailleurs sociaux opération minimale de 12 logements....en deça....difficile d'intervenir Ste Anne....(OAP n° 2 .....28 lgt/ha) ; (OAP n° 3 – 20 lgt/ha) ; (OAP n° 5 - ...250 lgt/ha) ....totalement opposée à cette proportion de logements sociaux aux hauteurs trop importantes.....correspondent pas à l'âme du village.</p> <p>-----</p> <p><u>OAP thématique « mobilité »</u> La qualité de vie ne se mesure pas seulement à une vitrine.....coopérative .....ancienne auberge du centre hameau ....à restaurer la mairie doit se battre pour faire reconnaître les « PRL » en logements sociaux....691 habitants en résidence principales profitent d'un flou juridique....voir recommandations du PNR.... Zone UC1* je m'oppose à la création de cette zone en bordure de rue, en entrée de village,....hauteur mentionnée « plus importante »</p> <p>-----</p> <p><u>Déclassement de zones N avec EBC en zone AS*</u>.....je suis totalement opposé .....avis de la DDTM (23/01/2023) ....déclassement de N à AS* entraîne perte de biodiversité très importante au regard du plan de reconquête agricole visé par le PLU....</p> <p>-----</p> <p><u>Zone 2AUD</u> DDTM indique que classement en 2AUD entraîne une incohérence avec le PADD et l'objectif de préservation des réservoirs de biodiversité je me range à l'avis du PNR ....en souhaitant rigueur dans l'éventuel aménagement de ce secteur</p> <p>-----</p> <p><u>PPRIF</u> Dans le zonage du PPRIF je considère que : Soit TOUT le secteur UB du Camp ainsi que les zones Nc et Nh des 5 campings et PRL passent en zone rouge, soit on replace ma parcelle A2280 entièrement en zone bleue.</p> <p>....reconstruction après sinistre...parcelle en face de mon domicile ...ruine de parpaings...brûle en 2001.... Classée en 2011 rouge PPRIF et bâtiment édifié et occupé il y a 3 ou 4 ans.... Comment est-ce possible quand je vois les difficultés sans limite avec la mairie concernant mon terrain.</p> <p><u>Pistes cyclables</u> Pas de projet de création sur le plateau du Camp....</p>	<p>Dito réponse à R 36 et 71</p> <p>-----</p> <p>PRL : L'état reconnaît cette situation, mais ne prend pas en considération les logements sociaux, peut-être pour éviter le renouvellement de ce type de situation ailleurs.</p> <p>-----</p> <p>En zone As seules peuvent évoluer les habitations déjà existantes de façon strictement encadrée.</p> <p>-----</p> <p>Cette reconstruction a peut-être été effectuée selon les dispositions du PLU actuellement en vigueur qui devait permettre la reconstruction à l'identique (ou pas) détruit depuis moins de 10 ans (ou pas) dans le respect des préconisations (ou pas) concernant les zones à risques.</p> <p>Le déplacement en vélo (même électrique) est peu abordé puisque pour la vie courante (travail, courses, cabinet(s) médical...) les</p>
--	--	---	--

			<p>transports en commun sont rares et peu fréquents, et les commerces d'alimentation sont loin (Le Plan).</p> <p>-----</p> <p><u>Nuisances sonores</u> ...aucune mention des vols répétés .....avion de voltage.....danger...pollution de l'air.....</p>	L'aéronef a certainement une autorisation préfectorale pour évoluer, avec des zones possibles de « poser » en catastrophe
R 107		STECAL At	Renseignements échangés avec le commissaire enquêteur.	Dont acte
R 108	A 108	CIQ du Plan du Castellet	<p>Dépôt d'un courrier (A 108)</p> <p>...enveloppe zones constructibles a diminué</p> <p>OAP du nouveau PLU ...73 logements sur le secteur du Plan....contribution majoritaire du Plan dans le nombre de logements sociaux ....en 2022 les 187 logements sociaux du secteur .....94% du parc communal.....avec nouveau PLU 78%....accroissement massif ....pas toujours accompagné des aménagements nécessaires (voirie, parking....)qui auraient permis une meilleure acceptation ....et meilleur intégration</p> <p>Propositions :</p> <p>Prohiber programmes ...grands ensembles collectifs, Restreindre le plus possible constructions individuelles en grands lots surfaces de parking ...réduire l'encombrement de l'espace public, Développer transports publics, Créer voies piétonnières et cyclables, Recenser et faire connaître chemins de promenade, Eaux pluviales retenues sur parcelles aménagées, Maintenir les ER ....si pas prévu d'augmentation du volume circulation, Espaces de jeux pour enfants, Interdiction de la suppression des restanques...infiltration des eaux classer en N ou Nco chemin des baumes et non Na1</p>	Dont acte
R 109		Mme GRIMALDI	...demande accès en sens unique du chemin du Château Vieux dans le sens village vers autoroute ....STOP non respecté	Dont acte

3.2.3 – OBSERVATIONS DU PUBLIC – COURRIERS RECUS

N° Courriers Nb pages	Nom Qualité	Nature de l'observation	Avis du Commissaire Enquêteur
C 1	Comité de quartier Du Plan du Castellet	Synthèse d'une consultation de notre association	Dito R 108 (registre n° 2)
C 2	Mr Mme VAPPEREAU	Parcelle AE 279 – 298 traverse notre terrain de part en part (autorisation donnée à la mairie.....) en amont du chemin communal (montée des costes constructible 5000 m ² à 500 m ²....demandons que notre terrain redevienne constructible ???rouge alors que nous avons une borna à incendie n° 35 en bordure maison, et déboisé à 80%	Dito R 6 (registre n° 1)
C 3	Mme CARTOUX Laurence	Parcelle A 1313 construction d'un cabinet médical ...nouvelle demande plus précise...division en deux de ma parcelle.....projet étant la construction d'un cabinet médical avec habitation pour un membre de ma famille médecin généraliste....	Bien que non présente en début d'enquête pour une consultation de tout le public depuis le 11 Avril, cette requête peut être considérée comme une contre-proposition au maintien de la parcelle en zone non constructible. Afin de pouvoir donner suite, après avis de la commune du Castellet, il conviendra à la commune de créer, si elle souhaite un médecin exerçant au hameau de Ste Anne, un secteur particulier à mettre à enquête publique. Le commissaire enquêteur ne peut donner d'avis dans le cadre de cette révision du PLU.
C 4	CARLHAN JENNY Avocat Conseil de Mmes PIRONE Paulette et THUILLIER Delphine	...deux terrains E n° 2246 et section E n° 12....zonage avant la révision du PLU était N...qui relevait d'une erreur d'appréciation ...Mmes PIRONE et THUILLIER et ROURE ont adressé des observations....Or PLU arrêté ...ne classe pas les parcelles ...en zone constructible....mais zonage A classique	Le projet de la révision du PLU obéit à la logique d'application des nouvelles directives issues des Lois à mettre en application au niveau de la régularisation des plans locaux d'Urbanisme. (division par deux de la consommation d'espace) Ces directives, en ce qui concerne la commune du Castellet, sont rappelées dans le ScoT Provence Méditerranée et indiquent : - L'arrêt du mitage, que l'on trouve sous forme d'habitation individuelle même parfois nombreuses dans certains secteurs, - La possible urbanisation dans les zones déjà urbanisées (cœur des hameaux) avec du bâti en collectif. Ces dispositions sont rappelées dans l'avis de la MRAe : « densification dans enveloppe urbaine (il faut entendre : centre-ville, cœur de hameau) afin d'éviter l'ouverture de zones d'habitat (cas de la requérante) en extension de l'enveloppe urbaine. Avis défavorable à la demande de passage en zone constructible
C 5	Collectif du Val d'Arenc	Requête contre le classement de la zone chemin des Baumes au Plan du Castellet en Na1	Dito R 58 (registre n° 1)
C 6	Mr CONSTANT Thierry	Propositions et contre-propositions 1 - Parcelles E2594 ;E2589 ;E1340 et E1439	Dito R 1 (registre n° 1)

		2 - parcelles E858 et E856 .....OAP n° 13A	Dito R 2 (registre n° 1)
		3 -parcelles E123 ;124.125.126.190.191.192.193.194.207	Dito R 3 (registre n° 1)
		4 -parcelles E1551 et E1553	Dito R 4 (registre n° 1)
C 7	Mr CONSTANT Thierry		Dito R 4 (registre n° 1) ; C 6 et @12
C 8	Mr Mme ALBER	<p>....malaise important dans le village.....projet de 75 logements dont 25 logements en R+1 et R+2 enclaveraient notre habitation !!!cernés par ces habitations.....</p> <p>Intérêt de bouleverser le cadre de vie .....en sacrifiant notre village</p> <p>Zone dépourvue de tout,.....pas de commerce</p> <p>On bétonnise, on entasse.....</p> <p>Nous n'acceptons pas le fait que l'âme du village (le centre ancien) soit sacrifié</p>	<p>Le projet de la révision du PLU obéit à la logique d'application des nouvelles directives issues des Lois à mettre en application au niveau de la régularisation des plans locaux d'Urbanisme.</p> <p>Ces directives, en ce qui concerne la commune du Castellet, sont rappelées dans le SCoT Provence Méditerranée et indiquent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'arrêt du mitage, que l'on trouve sous forme d'habitation individuelle même parfois nombreuses dans certains secteurs, - La possible urbanisation dans les zones déjà urbanisées (cœur des hameaux) avec du bâti en collectif. <p>Ces dispositions sont rappelées dans l'avis de la MRAe : « densification dans enveloppe urbaine (centre-ville, cœur de hameau) afin d'éviter l'ouverture de zones d'habitat en extension de l'enveloppe urbaine.</p>
C 9	Mr CAMELO Frank	<p>.....en qualité d'élu de l'opposition et membre de la commission d'urbanisme....non respect des procédures d'élaboration du PLU....pas consultés durant la phase de montage du PLU. Au mieux informés ...phase diagnostic et confrontés aux conclusions du PADD sans pouvoir intervenir.....</p> <p>Pas de trace de réunions.....</p> <p>Au niveau du Camp le SCoT est nié :</p> <p>PRL maintenus en PRL....zone 2AU en zone PPRIF....nouvelles cartes d'aléas pas modifiées avant 2030....L'OAP n°1 ....équipements qui ne viendront pas....zone constructible au PPRIF et propriété de la commune (domaine de la Bergerie) maintenue en Nh</p> <p>Le SCoT avait prévu que le Camp ....lieu de développement ...impact minimal sur le paysage ....possibilité de régulariser une situation installée depuis de nombreuses années....situation inconfortablezone commerciale en bordure de route en zone A....situation floue adapter le PLU à la réalité</p> <p>L'ER n°4 prévoit l'élargissement chemin de la Régie....DUP qui a permis de construire tout le long...Cet ER est-il l'aveu de l'inexistence de la DUP....réclamée mais jamais fournie ?</p> <p>Hameaux de Ste Anne et du Brûlat OAP mettent en évidence prévision de logements sociaux sur des propriétés privées en exigeant des opérations d'ensemble. Cela ne permet donc pas aux propriétaires de respecter les prévisions de construction sans la vente de leurs biens à des opérateurs. Ce qui est une limitation de leurs droits....</p>	Dont acte

3.2.4 – OBSERVATIONS DU PUBLIC – COURRIER internet @

N° observation Mail @	Nom Qualité	Nature de l'observation	Avis du Commissaire Enquêteur
@ 1	Mr COUTURE Damien	....possibilité d'extension en zone A ou N .....La seule explication.....prendre en compte le caractère mité et apporter une souplesse aux habitations existantes....limitation de construction....surface de plancher à 250m ² semble parfaitement arbitraire ...justification des choix retenus....limiter l'urbanisation et le mitage est louable en zone A et N.....Le Castellet ...large nombre de bastides, villas et autres habitations....250m ² pour de telles habitations arbitraire....ne prend pas en compte l'existence de telles résidences Aucune justification n'est donnée pour ce chiffre de 250m ² pour constructions modernes, mais limite la possibilité d'extension d'un grand nombre ....constructions anciennes Propose que cette disposition limitant la surface de plancher finale à 250m ² en zone A/N soit retirée du PLU	Avis défavorable pour retirer la limitation de surface plancher du PLU. La commune peut envisager des solutions qui prendraient en compte la surface du terrain, l'actuelle surface plancher, les extensions déjà réalisées, la surface hauteur pouvant être ajoutée.....Mais cette hypothèse générerait des possibles conflits, puisque le Français regarde d'abord chez le voisin.
@ 2	Avocat CARLHIAN JENNY Conseil de Mme PIRONE Paulette Mme THUILLIER Delphine et Mme ROURE Magali	....parcelles n° E 2246 et n° 12	Dito courrier C 4
@ 3	Avocat CARLHIAN JENNY	Nouvelle version de @ 2 Ajout raccord à l'électricité, etc...	Dont acte
@ 4	Mr PRAT Jonathan	Concerné par la construction d'un R+2 en face de mon habitation.... Ce qui me dérange, c'est le 2 ^{ème} étage, ne respecte pas l'esprit campagnard....	Dito réponse à l'Observation R 36
@ 5	Mme ESCOFFIER Marie France	....informer le public et recueillir ses observations et ses propositions.... Sainte Anne ...75 logements planifiés Le plateau du Camp est un lieu dit du hameau de Ste Anne....construction de logements sur le plateau....75 logements ;;cité dortoir OAP donc pas d'utilité publique ...n'inciteront pas les propriétaires à les mettre en œuvre... R+2...l'axe 1 du PADD Stationnements anarchiques....transports en commun....hormis scolaires à certaines heures...eaux usées	Dito réponse à l'Observation R 36 pour le secteur UC1* L'OAP n° 1 est prévue sur le Camp : 95 logements Dont acte
@ 6	LAKE Joëlle	Parcelles 818 et 819 Che du Cas Zonage actuel N	S'adresser au service de l'urbanisme de la commune du Castellet

	Joëlle ALHADEF (veuve LAKE)	Demande possibilité augmenter la superficie de ma maison Parcelle 819 abri à outils depuis 60 ans....changer le zonage de cette parcelle ....petite maison	Avis défavorable en zone N pour nouvelle construction
@ 7	Mr LENE Olivier	....UC1* logements sociaux hauteur 9 m.....20 logements et parkings... Ci-joint plan du Skate	Dito réponse à l'observation R 36
@ 8	Direction de la Bergerie	Sollicite l'inscription d'un ER longueur 200m largeur 5m sur parcelle A 2378 limite DN8 ....prolongation issue de secours	Avis favorable à la création de l'ER
@ 9	Mme CARTOUX Laurence Adisson	Parcelle A1313.....division de la parcelle en deux et création d'un cabinet médical	Dito réponse au courrier C 3
@ 10	Mr Mme LEGRAND	....opposition au projet....75 logements supplémentaires ...aberration petit hameau....étroitesse des routes, stationnement....assainissement, ...aucun commerce....hameau sacrifié laissé pour compte de la part de l'équipe municipale.	L'OAP n° 1 est prévue sur le Camp : 95 logements Dont acte
@ 11	Mr CHIRIE Vincent	....zone 1AUB Le Brûlat formellement opposé à la réalisation d'immeubles type R+2 ....cohérence architecturale du hameau.....contradictoire avec point 1 du PADD OAP envisagée sur un terrain partiellement classé en agricole ....demandons de revenir sur ce déclassement et conserver la nature agricole de la parcelle...	Dont acte Le requérant devra préciser de quelle OAP il s'agit.
@ 12	Mr CONSTANT Thierry	Copie des observations 1 ;2 ;3 ;4	Dito réponses aux observations du registre R1 ; R2 ; R3 ; R 4
@ 13	Mr ESTUBIER Denis	Saint Anne ....opposition au PLU qui vise à récupérer la parcelle AB 497 de mon terrain pour le transformer en voie d'accès et parking. Je suis copropriétaire avec mon frère de la propriété.	Dont acte
@ 14	Mr Mme GRANDMAIRE Florian et Christelle	Sainte Anne 75 logements ....225 personnes en plus Aucun commerce....manque de parking ...les enfants école du hameau....transport en commun non adapté.... Pourquoi un R+2 ? vis-à-vis immédiat....eaux usées.... Transformation du hameau en cité dortoir	L'OAP n° 1 est prévue sur le Camp : 95 logements Dont acte Dito réponse à l'observation R 36
@ 15	SITTOMAT Mr DELIGNY Christophe	...Syndicat Mixte intersyndical de transport et traitement des ordures ménagères de l'aire Toulonnaise .....SITTOMAT a la responsabilité de proposer ...des solutions de traitement et de valorisation ...nécessite de mobiliser un foncier accessible ....zone Na1 autorise « les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) existantes, en particulier.... Souhaiterait ....que le règlement de la zone Na1 soit modifié.....en particulier les installations d'intérêt général....	La demande de la SITTOMAT est datée du 5 Mai 2023. L'enquête publique a débuté le 11 Avril 2023 et le dossier présenté au public ne comportait pas cette demande pour laquelle le public aurait pu se prononcer. Cette requête aurait pu être traitée au même titre que celles de la Société Racing Invest ou de la CCI dans le cadre d'une contre-proposition. Mais cette requête n'a pas été portée à la décision du Conseil Municipal pour effectuer l'arrêt du PLU. Les requêtes (Racing Invest et CCI) qui n'ont pas été retenues par le Conseil Municipal qui s'est prononcé pour finaliser le dossier d'arrêt du PLU avaient été présentées au Conseil Municipal pour décision. Par ailleurs, la zone Na1 étant déclarée « favorable sous réserve » par le commissaire enquêteur (R 58), afin de ne pas fragiliser l'enquête le commissaire enquêteur ne peut répondre favorablement au souhait

			de la SITTOMAT tant que la réserve concernant "l'existant" de l'activité n'a pas levée.
@ 16	Mr MASSIMO Amato	Parcelle AB 0481	Dito réponse à l'observation R 98
@ 17	Mme CAMMILLERI Françoise	Zone UC1* (R+2, implantation libre, emprise au sol non réglementée) La définition de cette zone et sa finalité ne respectent pas les orientations du PADD, Respect de la conservation de l'âme du village, Sans école, sans commerce.....20 logements à côté d'un city parc.... L'application à outrance de la Loi SRU, ne respecte pas le principe de zéro artificialisation...city skate.... jeux pour enfants	L'OAP n° 1 est prévue sur le Camp : 95 logements Dito réponse à l'observation R 36
@ 18	Mr MINATI Alain	Permis de construire en date du 23/11/2022	Urbanisme de la commune du Castellet
@ 19	Mme MACAREZ Michèle	75 logements prévus à Sainte Anne.....Stationnement anarchique avenue Clémenceau.....2 voitures par foyer....pas de commerce, on doit circuler pour aller et venir.....impensable logement en R+2 particulièrement moche, mal intégré au paysage, Réseau d'eau....	L'OAP n° 1 est prévue sur le Camp : 95 logements Dito la réponse à l'observation n° 36
@ 20	Mme CHESNAIS Dominique	Parcelles n° AC 33.34.35 Je m'oppose fermement à toute atteinte de cet ordre à mes droits de propriété.....	Dito réponse faite à Mr SILVESTRI Christian – Observation R 5
@ 21	Mmes GINE Ascension Marguerite et Carmen	Sainte Anne UC1* 75 logements Même texte que les observations précédentes concernant le sujet des logements au hameau de Sainte Anne	L'OAP n° 1 est prévue sur le Camp : 95 logements Dito la réponse à l'observation n° 36
@ 22	Mr BRANELEC	En complément à observation n°36 Parmi les OAP....4 et 5 concernent des constructions dans le hameau de Ste Anne ; Ces logements sont prévus en R+2 : sans évolution sont conformes au principe de densification urbaine. En revanche, je m'oppose à l'implantation de 20 logements sur UC1* parce que : R+2 en limite de parcelle pas conforme au règlement appliqué (R+1 er 4m/limite) Déficit de services (écoles et commerces) Déficit places de stationnement Proximité du city parc Le nbre de logements sociaux prévus dans ce bâtiment (20) soit 100% pas conforme à l'esprit de la mixité sociale Construction et donc artificialisation ne respecte pas la démarche de ZA	Dont acte
@ 23	Communauté de Communes d'Agglomération Sud Sainte Baume Présidente	...compte tenu de la réalité du terrain il semble opportun de réduire la largeur de 8 à 6m sur les chemins suivants : - du Val d'Arenc sur lequel les 8m ne sont pas nécessaires et préjudiciables pour les riverains ER n° 64, - de Chateauxvieux disproportionné par rapport à la topographie des lieux n° 66.	Avis favorable

@ 24	Avocat Elodie DUCREY-BOMPARD Conseil de Mr LECLERC Bertrand	10/05/2023 16h26	Dito réponse à @ 25
@ 25	Avocat Elodie DUCREY-BOMPARD Conseil de Mr LECLERC Bertrand	<p>11/05/2023 9h17 Parcelle A 2807....en zone A au projet de PLU.... .....Le classement de ce hameau.....</p> <p>Mr LECLERC démontre que le classement de sa parcelle A2807 en zone agricole est entaché d'illégalité ....dossier du PLU</p> <p>Il est vrai que la jurisprudence administrative a évolué ....conception un peu plus permissive des motifs permettant de classer des parcelles en zone agricole.</p> <p>Mr LECLERC sollicite .....que sa parcelle 2807 soit classée en zone UC du PLU.</p>	<p>La parcelle A2807 n'est pas située dans « ce » prétendu « hameau » mais dans le secteur mité de Valdaray situé au Nord Est du hameau du Brûlat et à l'Est du hameau de Sainte Anne. Comme le précise (p 7 sur 15) le conseil de Mr LECLERC, ...."la zone en question, le secteur de Valdaray,..."</p> <p>Le mitage est étendu mais déjà dense avec une répartition de parcelles issue des possibilités de construire, il y a quelques années, qui nécessitaient une surface minimum d'au moins 5 000 m².</p> <p>Le projet de la révision du PLU obéit à la logique d'application des nouvelles directives issues des Lois à mettre en application au niveau de la régularisation des plans locaux d'Urbanisme. Ces directives, en ce qui concerne la commune du Castellet, sont rappelées dans le SCoT Provence Méditerranée (6 septembre 2019) et indiquent clairement :</p> <p>- "la croissance démographique ....projetée dans le territoire d'ici 2030 doit s'opérer dans un objectif de division par deux de la consommation des espaces naturels, forestiers, ou agricoles"</p> <p>Que l'on peut traduire par l'arrêt du mitage que l'on trouve sous forme d'habitations individuelles, mêmes parfois nombreuses dans certains secteurs,</p> <p>- "...les collectivités analysent au sein des enveloppes urbaines identifiées .....les possibilités et les capacités de de mobilisation du foncier par renouvellement urbain..."</p> <p>Soit la possibilité d'urbanisation dans les zones déjà urbanisées (cœur des hameaux) avec du bâti en collectif.</p> <p>Ces dispositions sont rappelées dans l'avis de la MRAe : « densification dans enveloppe urbaine (centre-ville, cœur de hameau) afin d'éviter l'ouverture de zones d'habitat en extension de l'enveloppe urbaine »</p> <p>Ouverture et/ou extension</p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur :</u></p> <p>Après analyse des textes de loi à appliquer et traduits par le SCoT pour le territoire de la commune du Castellet, et de l'emplacement sur le terrain de la parcelle de Mr LECLERC, il est évident que l'affectation N de cette parcelle serait à prononcer. Toutefois, la commune, dans sa volonté de reconquête agricole a préféré classer cette parcelle en A dans un souci de l'intérêt collectif.</p> <p>Avis défavorable à la requête de Mr LECLERC</p>