



REPUBLIQUE FRANCAISE  
Canton de Saint-Cyr-sur-Mer  
Commune du Castellet  
DEPARTEMENT DU VAR

EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

**DELIBERATION n° 051/2023**

**Séance du Lundi 24 juillet 2023**

*L'an deux mille vingt-trois et le vingt-quatre juillet à dix-huit heures, le conseil municipal du CASTELLET, dûment convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi en séance publique, dans la salle du conseil municipal en mairie du Castellet, sous la présidence de Monsieur CASTELL René, Maire.*

<p><u>Etaient présents</u> : M. AYALA Vincent, Mme BLANC Dominique, Mme BUNAN Claire, M. CAMELLO Frank, M. CASTELL René, Mme CAZORLA Florence, Mme DAMERON Nathalie, Mme DAZIANO Pauline, M. DEPRAD Rémi, M. DE SAN FELICIANO Eric, M. GERFFROY Alain, Mme GOETZ Aurélie, Mme LONG Sophie, M. LORENZONI Jacques, Mme NOËL Nathalie, M. PINT Bruno, M. SAINTE-MARIE Jean-Paul, Mme SCHANG Sabine, M. TARPEA Hervé, M. THIBAUT Michel</p> <p><u>Représentés</u> : M. CADENEL Florent représenté par Mme SCHANG Sabine, M. FABRE Christian représenté par Mme BLANC Dominique, Mme GANTELME Estelle représentée par Mme BUNAN Claire, Mme ORMIERES Anaïs représentée par Mme DAZIANO Pauline, M. PARIGI Alain représenté par Mme DAMERON Nathalie, Mme PASCAL Laetitia représentée par M. CAMELLO Frank</p> <p><u>Absents</u> : Mme SURY Justine</p> <p><u>Secrétaire de séance</u> : Mme Pauline DAZIANO</p>	<p><u>Date de convocation</u> :</p> <p>13/07/2023</p> <p><u>Nombre de membres</u></p> <p>En exercice : 27</p> <p>Présents : 20</p> <p>Votants : 26</p>
--	--

**Objet : Approbation de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

**RAPPORTEUR : Madame Sabine SCHANG - Adjointe au Maire**

Le rapporteur soumet aux membres de l'assemblée délibérante le rapport suivant :

Le 12 novembre 2019, le Conseil Municipal prescrivait la révision du PLU. Cette procédure visait à répondre aux enjeux suivants :

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

La révision du PLU vise à prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires (lois ALUR, Climat et Résilience...) et notamment d'intégrer les orientations du SCoT Provence Méditerranée ou encore du SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durables et d'Egalité des Territoires) de la Région SUD.

Comme débattu lors du Conseil Municipal du 02 septembre 2021, le projet communal s'organise autour de trois grands axes :

**Axe n°1 : Allier développement et préservation du cadre de vie**

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

**Axe n°2 : Renforcer l'attractivité du territoire**

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

**Axe n°3 : Concevoir un développement respectueux de l'environnement**

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

Ce projet communal a donné lieu à une traduction graphique et réglementaire via l'élaboration du règlement graphique (zonage), du règlement écrit ou encore des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Par délibération du 13 octobre 2022, le Conseil Municipal a arrêté le projet de PLU traduisant ces axes et a tiré le bilan de la concertation menée tout au long de la procédure.

Depuis, ce dernier a été soumis à consultation des personnes publiques associées et présenté en enquête publique.

## **I. Récapitulatif des phases de consultation**

### **• Consultations personnes publiques associées**

Les avis suivants ont été reçus et versés au dossier d'enquête publique :

- avis de RTE en date du 25 novembre 2022 ;
- avis de la Chambre des métiers et de l'artisanat en date du 5 décembre 2022 ;
- avis de GRTgaz en date du 9 décembre 2022 ;
- avis de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) en date du 16 décembre 2022 ;
- avis de l'Agence Régionale de la Santé (ARS) en date du 19 décembre 2022 ;
- avis de la Chambre d'agriculture en date du 19 décembre 2022 ;
- avis de l'Office Nationale des Forêts (ONF) en date du 20 décembre 2022 ;
- avis du SDIS (sapeurs-pompiers du Var) en date du 11 janvier 2023 ;
- avis de la Communauté d'Agglomération Sud Sainte Baume en date du 19 janvier 2023 ;
- avis de la Chambre de commerce et d'industrie en date du 3 février 2023 ;
- avis du Syndicat mixte SCoT Provence méditerranée en date du 13 janvier 2023 ;
- avis de la commune de Sanary-sur-Mer en date du 25 novembre 2022 ;
- avis de la Direction Départementale des Territoire et de la Mer (DDTM) du Var en date du 23 janvier 2023 ;
- avis du Parc Naturel Régional (PNR) de la Sainte Baume en date du 1<sup>er</sup> février 2023 ;
- avis du conseil départemental du Var en date du 20 février 2023 ;
- avis de la Direction générale de l'Aviation Civile (DGAC) en date du 5 décembre 2022 ;
- avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) PACA en date du 23 février 2023 ;
- avis de la Commission Départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du Var en date du 13 février 2023 suite à la commission du 25 janvier 2023.

Tous les avis, lorsqu'ils ont été émis, ont été favorables. Certaines personnes publiques associées ont fait part d'observations, remarques ou réserves sur les différentes pièces composant le PLU.

Aucun avis défavorable n'a été enregistré.

Le rapporteur présente une synthèse des principales demandes par pièces du PLU :

#### **❖ Rapport de présentation :**

##### **Tome I – diagnostic :**

Il est demandé de compléter la partie relative aux risques et nuisances en apportant des compléments sur les canalisations de gaz souterraines ainsi que sur le risque retrait-gonflement

des argiles et mouvements de terrain.

Une cartographie représentant les sites pollués BASIAS est également demandée.

La liste des Indications Géographiques Protégées (IGP) du volet agricole est à compléter.

Le volet « environnement/biodiversité » est à étoffer en :

- précisant qu'une forêt relevant du régime forestier est présente sur le territoire communal (ENS du Castillon)
- apportant des compléments sur la présence de l'aigle de Bonelli sur le territoire.

Le volet mobilité est à compléter et notamment l'inventaire des routes départementales.

Une actualisation du diagnostic avec les dernières données INSEE est également préconisée.

### Tome II – justifications des choix retenus :

Il est demandé de compléter les justifications sur plusieurs volets :

- moyens mis en œuvre pour tenir compte du risque de transport de matières dangereuses (canalisations de gaz notamment) ;
- délimitation des zones 2AU et 2AUD du secteur du Camp (justification des besoins et incidences sur le paysage/ les ressources naturelles);
- Emplacements Réservés (*plusieurs coquilles ont été relevées concernant la numération et les objets des emplacements réservés*) ;

### Tome III – évaluation environnementale :

Il est demandé de :

- revoir/préciser le volet « consommation d'espaces » ;
- compléter l'analyse de la compatibilité avec le SDAGE et notamment le principe de limitation de l'imperméabilisation des sols ;
- préciser la méthodologie des inventaires écologiques ;
- compléter les incidences écologiques des zones 2AU, 2AUD et NL, notamment ;
- préciser les liens écologiques fonctionnels entre le territoire du Castillet et les zones Natura 2000 alentours
- compléter les indicateurs de suivi du PLU

Il est également demandé de préciser davantage les mesures ERC (~~éviter-réduire-compenser~~) mises en place au regard des incidences sur les espaces agricoles.

#### ❖ Projet communal (PADD) :

Les grandes orientations sont validées par les PPA. Il est toutefois demandé de supprimer la mention relative au projet de CRAPA sur le secteur du Castillon, aucune traduction réglementaire n'ayant finalement été retenue.

Il est également demandé de bien préciser que le projet vise à ne pas développer de programmes d'habitat ou d'équipements publics à proximité des canalisations de gaz faisant l'objet d'une Servitude d'Utilité Publique.

#### ❖ Règlements graphiques et écrit :

*Concernant le règlement graphique (zonage) :* il est demandé de compléter la matérialisation des canalisations de gaz ; classer la totalité de l'ENS du Castillon en zone « Nco » ; revoir la

numérotation des emplacements réservés ou encore étendre le zonage AS et AS\* sur certains secteurs.

Plusieurs demandes ont également porté sur le classement en zone 2AU et 2AUD du Camp ainsi que sur certains secteurs classés 1AUC (consommation d'espaces ; incidences sur les espaces agricoles ; prise en compte du PPRIF et de la préservation des ressources naturelles).

*Concernant le règlement écrit* : les principales demandes d'évolutions émanent :

- de la Chambre d'Agriculture sur le règlement de la zone A
- du PNR de la Sainte Baume sur l'interdiction explicite des industries pouvant potentiellement polluées les nappes souterraines du secteur du Camp ; sur l'intégration des panneaux solaires ou encore sur l'annexe relative aux essences végétales.
- de RTE et GRTgaz sur l'intégration des règles spécifiques relatives à leurs ouvrages ;
- du SDIS sur la prise en compte du risque incendie et sur les règles en matière de défendabilité des zones.

❖ Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Les principales remarques portent sur la prise en compte du risque retrait-gonflement des argiles ainsi que sur le traitement des franges entre espace bâti et espaces agricoles/naturels. Il est également demandé d'apporter des compléments sur certains accès (Le Camp/ Ste Anne) et sur la prise en compte des nuisances sonores (Le Camp/Le Plan).

❖ Annexes :

Les demandes portent sur trois points principaux :

- les servitudes d'utilité publique (SUP) – des compléments sont demandés par RTE et GRTgaz notamment ;
- Les risques naturels et technologiques – des compléments sont à apporter concernant le risque incendie notamment ;
- les annexes sanitaires – il est demandé d'apporter certaines précisions concernant la ressource en eau potable et l'assainissement.

Concernant la MRAE, il est précisé qu'elle a émis plusieurs recommandations mais qu'elle ne formule pas un avis, conformément à ses missions. Un courrier-réponse a été rédigé et joint au dossier d'enquête publique.

En annexe de la présente délibération, un dossier synthétisant l'ensemble des avis PPA et les réponses apportées par la collectivité a été rédigé et est joint.

• **Enquête publique**

L'enquête publique s'est tenue du mardi 11 avril 2023 (9h00) au jeudi 11 mai 2023 (17h00). Monsieur RIQUET, commissaire-enquêteur désigné par le Tribunal Administratif de Toulon a réalisé 6 permanences :

- mardi 11 avril 2023 de 8h45 à 12h45 et de 14h à 16h30
- samedi 15 avril 2023 de 8h30 à 12h30
- mercredi 19 avril 2023 de 8h30 à 12h30
- jeudi 27 avril 2023 de 13h30 à 18h45

- vendredi 5 mai 2023 de 8h15 à 13h30
- jeudi 11 mai 2023 de 13h15 à 18h00.

Il s'agit des heures effectivement réalisées par le commissaire-enquêteur, les permanences ayant entraîné des dépassements d'horaire.

Au total, 109 observations ont été portées sur le registre d'enquête, dont certaines n'étant que le dépôt d'un courrier ; 8 courriers ont été adressés au Commissaire Enquêteur au siège de l'enquête et 25 mails courriers internet ont été adressés au Commissaire Enquêteur.

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.

Le rapporteur souligne les conclusions favorables du commissaire-enquêteur et présente les 2 réserves émises :

- construction de logements en zone UC1\* sur le hameau de Sainte-Anne – projet pour lequel le commissaire enquêteur émet un avis défavorable,
- certaines réponses individuelles concernant des changements de zone mentionnées dans le rapport pour lesquelles le commissaire enquêteur émet un avis défavorable.

## 2. Évolutions du projet arrêté

Le rapporteur rappelle que conformément à l'article L153-21 du Code de l'urbanisme, le projet de PLU arrêté peut être modifié pour tenir compte des remarques issues de ces phases, sous réserve ne pas modifier l'économie générale du projet.

Les évolutions suivantes sont apportées :

### ➤ Rapport de Présentation :

Les demandes de compléments formulés sur le diagnostic par les différentes Personnes Publiques Associées en matière de mobilité ; agriculture ; risques ou encore mise à jour des données INSEE ont été réalisées.

Le volet justification des choix retenus a été étoffé notamment concernant les objectifs de modération de la consommation d'espaces et la délimitation des zones 2AU et 2AUD du Camp. Il a notamment été mis en avant le gain collectif recherché via ce classement (prise en compte de la gestion du risque ; enjeux de reconquête agricole ; faire du hameau du Camp « un véritable 5ème hameau » ; améliorer la gestion des eaux usées/pluviales et ainsi préserver les masses d'eau souterraines).

La justification de la compatibilité des projets avec les ressources naturelles (eau potable) a été précisée.

L'évaluation environnementale a également été complétée suite aux différentes demandes formulées par les PPA notamment sur le volet biodiversité (aigle de Bonelli ; liens fonctionnels entre le territoire et les sites Natura 2000) ou encore indicateur de suivi et résumé non technique.

### ➤ PADD :

La référence au projet CRAPA a été supprimé et l'ajout d'un paragraphe sur la prise en compte des canalisations de gaz concernées par une Servitude d'Utilité Publique (SUP) a été réalisé.

➤ Règlement graphique :

La délimitation des zones a été globalement maintenue. Certaines évolutions, à la marge, ont été réalisées et notamment :

- classement de la totalité de l'ENS du Castillon en zone « Nco »
- légère augmentation de la zone « AS\* » sur le secteur du Camp pour répondre à un objectif de défendabilité (demande du SDIS)
- adaptation de la zone UB\* du hameau du Brûlat pour tenir compte des remarques formulées au cours de l'enquête publique
- adaptation du zonage et de l'OAP n°13 sur le hameau du Plan suite à l'enquête publique.

Les éléments prescriptifs ou informatifs ont été complétés et notamment :

- les emplacements réservés ;
- le tracé des canalisations de gaz et l'adaptation des Espaces Boisés Classés conformément à la demande de GRTgaz ;
- certains alignements d'arbres ont été ajoutés suite à la demande du PNR.

➤ Règlement écrit :

La partie « Dispositions générales » a été complétée afin de d'intégrer les compléments en matière de gestion des risques et des nuisances (risque sismique ; incendie ... canalisations de gaz, ligne Haute-Tension)

L'article 5.1 (aspect extérieur des constructions) des zones autorisant les toitures plates a été complété afin de préciser que ces dernières devaient assurer une planéité de la toiture ou une pente suffisante permettant l'évacuation totale des eaux pluie, à la demande de l'ARS.

L'article 5.2 concernant les performances énergétiques a été étoffé afin de veiller à l'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires.

Il a été précisé que les règles de prospect définies dans chacune des zones ne s'appliquaient pas aux lignes de transport d'électricité « HTB » et aux constructions associées à ces dernières faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Les principes d'accès de la zone UD (secteur du Camp) ont été complétés à la demande du Département.

Le règlement des zones (A/N et UD notamment) concernées par la zone de sauvegarde du Massif drainé par Port-Miou ont été complétées afin d'interdire les nouvelles activités industrielles à risques ((INB et ICPE classées IED).

Le règlement des zones A et N a été complété afin de préciser la stricte interdiction des centrales photovoltaïques au sol, du grand éolien, de la création de carrière ou encore des décharges de toute nature.

Le règlement de la zone A a également été adapté afin de tenir compte, en partie, des remarques formulées par la Chambre d'Agriculture.

Le sous-secteur AS\* a fait l'objet de compléments pour tenir compte des demandes du SDIS en matière de défendabilité de la zone.

Le règlement du sous-secteur Na1 a été complété pour répondre aux remarques de l'enquête publique. Il a été précisé que les destinations et sous-destinations mentionnées dans le projet de PLU arrêté étaient permises sous réserves de respecter la réglementation en vigueur en matière de bruit (code de la santé publique) et uniquement pour les activités existantes à la date d'approbation du PLU.

Les annexes ont été complétées afin de :

- faire apparaître la liste des emplacements réservés
- préciser la liste des éléments du petit patrimoine ou éléments paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
- étoffer la liste des essences végétales
- ajouter une annexe sur les recommandations en matière d'accessibilité des zones urbanisées et urbanisables aux engins de secours

➤ Orientations d'Aménagement et de Programmation

Un volet a été ajouté sur la prise en compte du risque retrait-gonflement des argiles rappelant certaines bonnes pratiques en matière de construction. Chaque OAP sectorielle a également fait l'objet d'un zoom sur la prise en compte du risque et des nuisances.

Des compléments ont également été apportés en matière de transition paysagère entre le tissu bâti et les espaces agricoles/naturels alentours (principe de zone tampon végétale).

L'OAP n°1 du Camp a été complétée afin d'intégrer la gestion des nuisances et afin de préciser les principes d'accès formulés par le Département.

L'OAP n°3 (Ste Anne) a été complétée afin de préciser le futur accès.

L'OAP n°11 (Le Plan) a été étoffée et modifiée afin d'intégrer la présence de l'autoroute et la bande non aedificandi.

L'OAP n°13 (Le Plan) a été modifiée suite aux remarques de l'enquête publique.

➤ Annexes :

Le volet « servitudes d'utilité publique » (SUP) a été complétée pour répondre aux différentes PPA (liste et carte).

Une nouvelle annexe a été ajoutée relative aux sites archéologiques.

Le volet « risque » a également fait l'objet de compléments concernant le risque incendie à la demande du SDIS.

Le volet « annexes sanitaires » a été étoffé afin de préciser l'adéquation des besoins et ressources et afin d'apporter des compléments concernant l'assainissement.

Le rapporteur précise que l'annexe jointe à la présente délibération présente les principales évolutions apportées au dossier de PLU arrêté suite à la consultation des PPA et à l'enquête publique.

En conclusion, ces propositions d'évolutions ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et relèvent des demandes émises durant la consultation des personnes publiques associées et l'enquête publique.



Cette délibération a pour but d'acter les propositions de modifications du Plan Local d'Urbanisme permettant d'approuver le nouveau projet.

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-21 et suivants et R153-20 et suivants ;
- Vu la délibération du 02 juin 2009 du Conseil Municipal approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;
- Vu les délibérations du 16 décembre 2015 et du 12 novembre 2019 prescrivant la révision générale du PLU et définissant les modalités de concertation ;
- Entendu le débat au sein du conseil municipal du 2 septembre 2021 sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 13 octobre 2022 optant pour l'intégration du contenu modernisé des plans locaux d'urbanisme dans le projet de PLU de la commune du Castellet afin d'y appliquer les articles R.151-1 à R.151-55 du Code de l'urbanisme ;
- Vu la délibération du 13 octobre 2022 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU ;
- Vu les avis des personnes publiques associées en vertu des articles L153-16 et suivant du Code de l'urbanisme joints au dossier d'enquête publique ;
- Vu l'avis de la commission départementale des espaces agricoles, naturels et forestiers du 25 janvier 2023 (CDPENAF) ;
- Vu l'avis délibéré n°2023APACA10/3318 en date du 23 février 2023 de la Mission régionale d'autorité environnementale PACA sur le projet de PLU arrêté ;
- Vu la décision n°E23000001/83 du Tribunal Administratif de Toulon en date du 9 mars 2023 désignant Monsieur RIQUET Michel en qualité de commissaire-enquêteur ;
- Vu l'arrêté municipal n°078/2023 du 17 mars 2023 portant ouverture de l'enquête publique ;
- Vu les observations du public ;
- Vu les conclusions favorables du rapport du commissaire-enquêteur.

**Il est proposé au Conseil Municipal :**

- **De modifier** le projet de PLU tel que présenté dans le document annexé à la présente délibération ;
- **D'approuver** le projet de PLU tel qu'annexé à la présente délibération.

**Le Conseil Municipal,  
Où l'exposé du rapporteur,  
Et après en avoir délibéré,**

- **Modifie** le projet de PLU tel que présenté dans le document annexé à la présente délibération ;
- **Approuve** le projet de PLU tel qu'annexé à la présente délibération.

Conformément à l'article L153-23 du code de l'urbanisme,

- Le plan local d'urbanisme et la délibération qui l'approuve seront publiés sur le portail national de l'urbanisme prévu à l'article L. 133-1 du présent code.

- Sous réserve qu'il ait été procédé à la publication sur le portail national de l'urbanisme, le plan et la délibération seront exécutoires dès leur transmission à l'autorité administrative compétente de l'État, le territoire étant couvert par un SCoT approuvé.

Il est rappelé que lorsque la publication sur le portail national d'urbanisme a été empêchée pour des raisons liées au fonctionnement du portail national de l'urbanisme ou à des difficultés techniques avérées, le plan et la délibération peuvent être rendus publics dans les conditions prévues au III ou au IV de l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales.

*Sont annexés à la présente délibération les documents suivants :*

- Dossier synthétisant les avis PPA et remarques/observations issues de l'enquête publique ainsi que les évolutions apportées au dossier de PLU arrêté ;
- Dossier d'approbation du PLU.

La présente délibération est adoptée à **la majorité** des membres présents et représentés, quatre voix CONTRE (Mme LONG Sophie, M. PINT Bruno, M. CAMELLO Frank, Mme PASCAL Laetitia) et deux abstentions (Mme BLANC Dominique, M. FABRE Christian).

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

Le Maire,

René CASTELL



Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Toulon dans un délai de 2 mois, à compter de la présente publication.