

Département du Var

COMMUNE DU CASTELLET



Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER PRINCIPAL

MODIFICATION N°10

NOTICE EXPLICATIVE



Cabinet C. Luyton
Le Concorde
280, Avenue Foch
83100 TOULON
Tel. : 04 94 89 06 48
sec@luyton.fr

PLU approuvé par DCM du 02/06/2009
Modification n°1 - DCM du 06/07/2010
Modification n°2 - DCM du 19/10/2010
Annulée par TA du 10/1/13
Modification Simplifiée n°3 - DCM du
21/03/2011
Modification n°4 - DCM du 28/11/2011
Modification n°5 - DCM du 27/5/2013
Modification simplifiée n°6 - DCM du 17/6/2014
Mise en compatibilité n°7 – février 2014
Modification simplifiée n°8 - DCM du 17/6/2014
Modification n°9 – DCM du 2 Février 2015
Modification n°10 – DCM du 12/07/2018

1 Objets de la modification du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune du CASTELLET a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 2 juin 2009 et a fait l'objet de plusieurs modifications ou modifications simplifiées. La dernière datant de février 2015 portait sur la prise en compte de la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) et la régularisation de certains dysfonctionnements constatés lors de l'exercice des Autorisations du Droit des Sols (ADS) depuis l'approbation du PLU.

Cette nouvelle modification a pour objet de :

- Permettre la restructuration et l'extension du groupe scolaire du Plan du Castellet, soit l'école, concernés par la réglementation relative à la zone UCa du PLU en vigueur, ainsi que l'aménagement des parcelles voisines, concernées par la réglementation de la zone UC ;
- Intégrer le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome du Castellet, approuvé par arrêté inter-préfectoral en date du 8 août 2016, aux annexes du PLU ;
- Intégrer le Plan de Servitude Aéronautique de Dégagement du Castellet, approuvé par arrêté ministériel en date du 18 septembre 2017, aux annexes du PLU ;
- Intégrer le projet de Plan de Prévention des Risques Inondation, rendu immédiatement opposable par l'arrêté préfectoral du 22 décembre 2017, aux annexes du PLU ;
- Intégrer les servitudes relatives aux canalisations de transport de gaz naturel exploitées par GRTgaz et sa cartographie, approuvées par arrêté préfectoral en date du 28 décembre 2017, aux annexes du PLU.

La procédure de modification en application de l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme est à l'initiative du Maire.

2 Procédure et calendrier de modification du PLU

2.1 *Engagement de la procédure*

Suivant la délibération du Conseil Municipal datant du 12 juillet 2018 autorisant Mme le Maire à prescrire et lancer la modification n°10 du PLU, la procédure de modification a été engagée. Le dossier de modification, constitué de la présente notice et du règlement, est transmis au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (PPA) puis soumis à enquête publique et in fine à l'approbation par DCM.

2.2 Notification du dossier aux personnes publiques associées

Le dossier du PLU conformément à l'article L. 132-7 du Code de l'Urbanisme est notifié avant l'engagement de l'enquête publique à :

Monsieur le Préfet du Var,
Monsieur le Président du Département du Var,
Monsieur le Président du Conseil Régional,
Monsieur le Directeur de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Var,
Monsieur le Directeur du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine du Var,
Monsieur le Directeur du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Var
Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var,
Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture du Var,
Monsieur le Président de la Chambre des Métiers du Var,
Messieurs et Mesdames les Maires des communes limitrophes,
Monsieur le Président de l'EPCI du SCOT Provence Méditerranée,
Monsieur le Président de la Communauté Sud Sainte Baume,
Monsieur le Président du Parc naturel régional de la Sainte-Baume,
Madame la Directrice de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité,
Monsieur le Président du Syndicat des Propriétaires Forestiers Sylviculteurs du Var.

2.3 Calendrier prévisionnel de la procédure de modification du PLU

Phase	Date
Engagement de la procédure	12 JUILLET 2018
Elaboration du projet de modification du PLU	JUILLET 2018
Notification du dossier de modification du PLU aux Personnes Publiques Associées (PPA) pour avis	SEPTEMBRE 2018
Avis des PPA	OCTOBRE 2018
Demande de désignation du commissaire enquêteur auprès de Tribunal Administratif	OCTOBRE 2018
Arrêté de mise à l'enquête publique	NOVEMBRE 2018
Mesures de publicité	NOVEMBRE 2018
Enquête publique	NOVEMBRE 2018
Rectifications éventuelles en réponses aux observations des PPA et de l'enquête DCM d'approbation de la modification	DECEMBRE 2018
Mesures de publicité et publication au recueil des actes administratifs	DECEMBRE 2018

3 Les raisons de la nouvelle modification du PLU

3.1 Pour la modification de la zone des écoles et ses alentours, au Plan du Castellet

La commune souhaite réaliser la restructuration et l'extension du groupe scolaire du Plan du Castellet. A cette fin, le règlement est légèrement modifié.

Le règlement du PLU en vigueur sur la commune du Castellet identifie la zone UC comme une zone principalement destinée à l'habitation de type résidentiel. Cette zone comprend 5 secteurs : UCA, UCb, UCc, UCd et UCz.

La présente modification vise à créer un nouveau secteur de la zone UC de manière à rendre possible la restructuration et l'extension du groupement scolaire.

La zone UCa du plan du Castellet correspondant au groupe scolaire devient une zone UCe dont le règlement est adapté. Sont notamment modifié les règles d'implantations des constructions par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives, la réglementation de l'aspect extérieur des constructions (toiture, couleurs, etc.) et les règles relatives aux espaces libres et plantations.

Le secteur UC situé au voisinage immédiat du groupe scolaire au Plan du Castellet, est en partie inclus dans le secteur UCe créé, de manière à faire le lien avec les opérations d'habitations collectives voisines situées en secteur UCz et UCz1, et ainsi favoriser les services et commerces à proximité de ces opérations.

Le secteur UCe créé est donc intitulé « secteur relatif au groupe scolaire et à la zone de services et de commerces ».

3.2 Pour l'intégration de documents réglementaires et de servitude d'utilité publique en annexes du PLU

Depuis la dernière modification du PLU du Castellet en février 2015, des documents réglementaires et de servitude d'utilité publique sont entrées en vigueur sur la commune et doivent être annexés au plan local d'urbanisme du Castellet.

Le Plan d'Exposition au Bruit révisé de l'aérodrome du Castellet a été approuvé par arrêté inter-préfectoral en date du 8 août 2016. Il concerne les communes de Cuges-Les-Pins (13), Le Beausset (83), Le Castellet (83) et Signes (83).

Le PEB comporte 4 zones délimitées selon les degrés de gêne sonore. Il définit les modalités de construction dans chaque zone :

- La zone A, de « bruit fort », où toute construction est interdite (hormis celles liées à l'aéroport) ;
- La zone B, de « bruit fort », dans laquelle il n'est pas possible d'accroître l'urbanisation ;
- La zone C, de « bruit modéré », où un habitat dispersé peut être développé sous conditions ;
- La zone D, de « bruit moins sensible », où les constructions font l'objet d'une isolation acoustique.

Le Plan de Servitude de Dégagement de l'aérodrome du Castellet a été approuvé par arrêté ministériel en date du 18 septembre 2017. Il concerne les communes de Cuges-Les-Pins (13), Evenos (83), La Cadière d'Azur (83), Le Beausset (83), Le Castellet (83), Riboux (83), et Signes (83).

Les dispositions du projet de Plan de Prévention des Risques naturels Inondation lié à la présence du Grand-Vallat et de ses principaux affluents sur la commune du Castellet sont rendues immédiatement opposable par arrêté préfectoral n° DDTM/BR/n°17-12-03 du 22 décembre 2017.

Ces dispositions s'appliquent à toutes nouvelles constructions, tous nouveaux ouvrages, aménagements ou toutes nouvelles exploitations agricoles, forestières, artisanales ou commerciales.

Les dispositions du projet de plan de prévention des risques naturels d'inondation rendues opposables en application de l'article L.562-2 du code de l'environnement doivent être annexées à titre informatif au plan local d'urbanisme de la commune du Castellet.

Les servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de GRTgaz.

3.3 Pour clarifier et corriger à la marge le règlement

La présente modification permet la rectification de la règle relative au dimensionnement du bassin d'infiltration des eaux pluviales.

En effet, le dimensionnement du bassin de rétention tel que défini dans les articles 4 : Desserte par les réseaux – 2. Assainissement – b) eaux pluviales, n'est pas cohérent avec le calcul de la compensation des surfaces imperméabilisées préconisé dans la Doctrine de la DDTM du Var relative aux règles générales à prendre en compte dans la conception et la mise en œuvre des réseaux et ouvrages pour le département du Var, publiée en janvier 2014. Cette dernière préconise un volume de rétention d'au minimum 100 L/m² imperméabilisé, augmenté de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet (cuvette), si cette dernière est supprimée par le projet.

La présente modification reprend donc ce calcul du volume du bassin de rétention dans l'article sur les eaux pluviales du secteur UC.

Cette précision est également rajoutée au règlement des autres secteurs urbanisés du PLU, qui actuellement ne précise pas le volume à respecter.

Cette présente modification permet également la correction d'éventuelles coquilles constatées dans le règlement en vigueur ou la modification à la marge ou reformulation de certaines règles en vue de faciliter leur compréhension. Est notamment modifiée la règle sur les clôtures dans les zones urbaines.

4 Les modifications

4.1 Règlement

Dans les dispositions générales du règlement

Sont ajoutées les références aux documents réglementaires et de servitude d'utilité publique approuvés depuis la modification n°9 du PLU du Castellet, soient :

- Le PEB révisé de l'aérodrome du Castellet, approuvé le 8 août 2016 ;
- Le projet de PPRI lié à la présence du Grand Vallat et ses principaux affluents, rendu opposable par l'arrêté préfectoral du 22 décembre 2017 ;
- Le PSA de dégagement de l'aérodrome du Castellet, approuvé par l'arrêté ministériel du 18 septembre 2017.

Dans le chapitre 3, relatif aux dispositions applicables à la zone UC

Est corrigée l'indication du volume du bassin de rétention des eaux pluviales à respecter dans le cas de non-élaboration d'un dossier Loi sur l'Eau qui définit alors la rétention à mettre en œuvre.

Ainsi, le volume du bassin doit être de 100 L par m² imperméabilisé, augmenté de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet (cuvette), si elle est supprimée. Ce calcul est tiré de la Doctrine de la DDTM du Var relative aux règles générales à prendre en compte dans la conception et la mise en œuvre des réseaux et ouvrages pour le département du Var, publiée en janvier 2014.

Est précisée la possibilité d'implantation des constructions en limite de la RD82, ainsi que en limite des autres voies, dans la partie agglomérée du Plan du Castellet (nouvelle zone UCe).

Est précisée la possibilité d'implantation des constructions en limite séparative dans le secteur UCa dans la partie agglomérée de Plan du Castellet (nouvelle zone UCe).

Est précisée à 20% la surface de toitures terrasse autorisée sur l'emprise au sol totale d'un projet d'aménagement d'équipement de service public, d'équipement d'intérêt collectif ou de commerces.

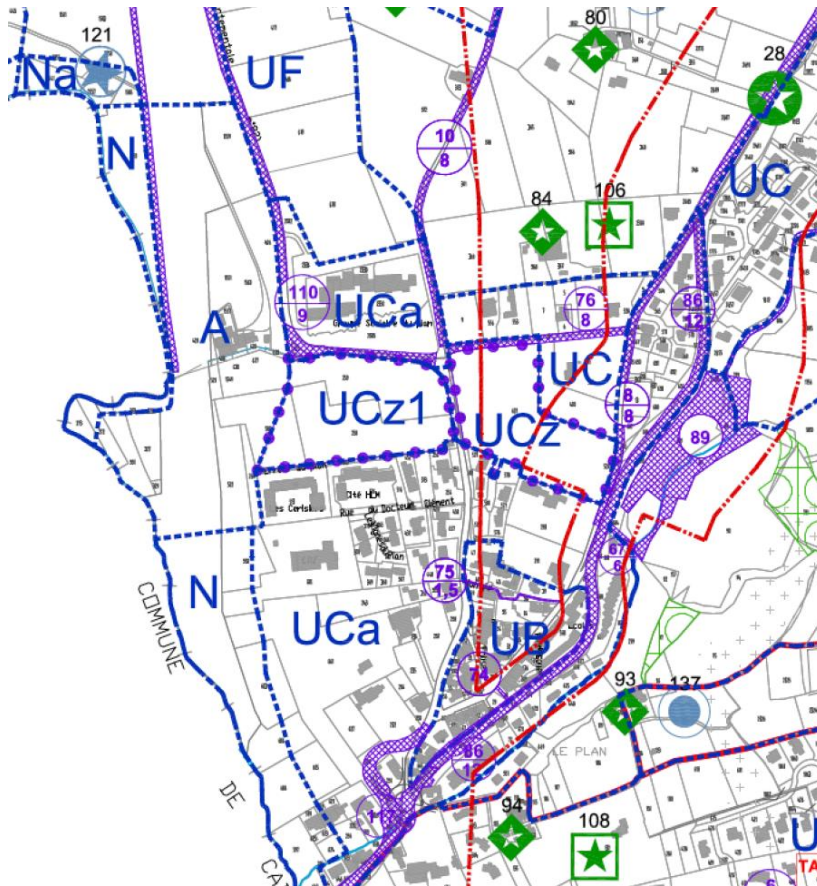
Est précisé l'abaissement à 10% du pourcentage minimum de surfaces libres ou plantations pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif et pour les commerces en zone UCe.

Est précisé que le nombre de place de stationnement des équipements scolaires doit correspondre aux besoins de l'établissement.

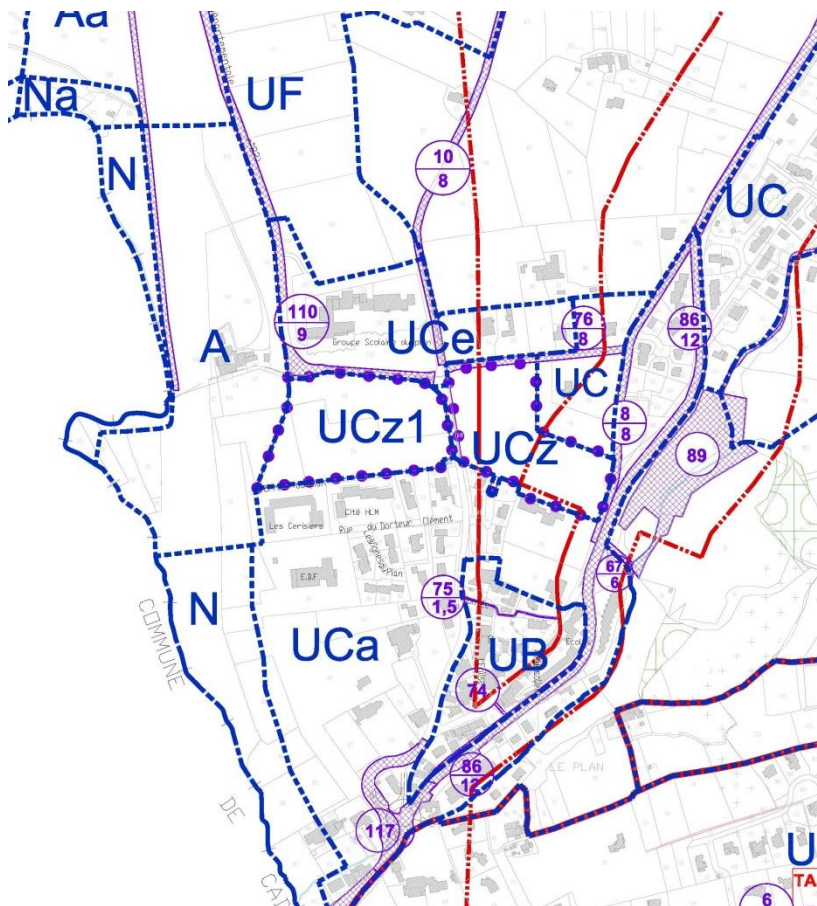
4.2 Zonage

Au Plan du Castellet, le zonage est modifié de manière à améliorer la cohérence entre les différents secteurs. Le secteur UCa localisé au Plan du Castellet et correspondant au groupe scolaire est basculé en UCe. Le secteur UC de la partie limitrophe au groupement scolaire est inclus dans le secteur UCe créé, de manière à augmenter sa densification et à favoriser les vocations de services et de commerces, indispensables à proximité des habitations, et ainsi faire le lien avec les secteurs voisins, UCz et UCz1, accueillant d'importantes opérations de logements collectifs.

Zonage du PLU en vigueur (modification n°9)



Zonage de la modification n°10 du PLU



5 Les incidences de la modification

Les mesures retenues n'impliquent aucune modification du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU approuvé, les règles d'emprises et d'espaces verts définies étant cohérentes avec les objectifs retenus.

Les mesures retenues impliquent une légère modification du zonage du PLU (création d'une zone UCe à la place de zones UC et UCa) approuvé sans incidence sur les zones agricoles (A) et naturelles (N).

Les mesures retenues n'impliquent aucune incidence sur l'environnement dans la mesure où le périmètre des zones naturelles n'est pas modifié.

Bien que sans incidence sur l'environnement, une demande d'examen au cas par cas est adressée à la DREAL, représentant l'Autorité Environnementale, suivant les obligations légales.

Les mesures retenues n'impliquent aucune modification du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU approuvé. En effet, les règles rectifiées sont cohérentes avec les objectifs retenus et font donc l'objet du présent dossier de MODIFICATION N°10 du PLU APPROUVE.