

ASSEMBLEE GENERALE DU 28 FEVRIER 2023

PROJET D'AVIS DE LA CCI DU VAR SUR LE PROJET DE REVISION DU PLU DU CASTELLET

MEMBRES ELUS VOTANTS :

M. Jean-Michel ABEILLE,
M. Adam ABERBACHE
Mme Sandrine ARMABESSAIRE
Mme Christelle BASEVI,
M. Stéphane BELTRANDO,
M. Jean-Luc BENVENUTTO
M. Frédéric BERGON,
M. Stéphane BONIFAY,
Mme Laurence CANANZI,
Mme Stéphanie CARRA,
M. Jean-Christophe CASTAIGNE,
M. Jean-Jacques CASTILLON,
M. Olivier CAVALLO,
M. Thierry COULOMB,
Mme Danielle COURDOUAN,
Mme Anne-Marie DAURY,
M. Christophe DE LORENZI,

M. Vincent GAILLED RAT,
M. Basil GERTIS - Président,
M. Jacques GHELARDI,
M. Julien HUCHETTE,
Mme Emma IHDENE,
Mme Patricia LASSAULT,
M. Bernard LECAT,
M. Jérôme LEDIG,
M. Patrick MALLARONI,
Mme Véronique MAUREL,
Mme Céline RICHAUD,
M. Olivier SERRA,
M. Frédéric SOULIÉ,
M. Jean-Daniel TRESSOL,
M. Arnaud VAN LIMBERGHEN,
M. Lionel VIRENQUE,

MEMBRES ELUS NON VOTANTS :

M. Philippe ARTUPHEL,
M. Claude BARBAROUX,
M. Pascal BATAILLÉ,
Mme Virginie BEAUGRAND,
M. Jacques BIANCHI,
Mme Fernanda DENIS,

M. Philippe DONAT,
M. Michel GILLY,
Mme Mireille KENNEL,
M. Léo MALFANT,
M. Joël POTIER,
M. Bruno SOGHOMONIAN,
Mme Véronique VUILLEMIN.

ASSEMBLEE GENERALE DU 28 FEVRIER 2023**PROJET D'AVIS DE LA CCI DU VAR
SUR LE PROJET DE REVISION DU PLU DU CASTELLET**

La commune du Castellet a arrêté son projet de révision du Plan Local d'Urbanisme le 13 octobre 2022, et l'a soumis pour avis à la CCI du Var le 8 novembre 2022, avec un délai de réponse de trois mois.

Pour des raisons de respect des délais de procédure, le courrier a été transmis à la commune du Castellet avant le Bureau. La procédure interne de validation doit être régularisée lors du Bureau et de la prochaine Assemblée Générale de la CCI du Var.

Les principaux points positifs du projet de PLU sont :

- La préservation des cœurs de hameaux pour maintenir l'activité économique de proximité (linéaires commerciaux) ;
- L'affirmation de la vocation économique et touristique du secteur du Camp (circuit, aéroport, loisirs...), en proximité immédiate du Parc d'Activités de Signes ;
- Le maintien des activités touristiques existantes, avec un renforcement de l'offre (activités et hébergements) ;
- Les possibilités foncières apportées aux activités artisanales pour répondre aux besoins locaux ;

Les principaux points de vigilance du projet de PLU sont :

- Les parcelles situées entre le circuit Paul Ricard et le Parc d'Activités de Signes (projet CCIV) sont maintenues en zone naturelle N, malgré le retrait des Espaces Boisés Classés (EBC) pour certaines, bloquant ainsi l'éventualité de l'extension du Parc d'Activités sur la partie sud ;

Il est proposé que la CCI du Var émette un avis favorable sur le projet de révision du PLU de la commune du Castellet.

En raison des délais de réponse liés à la procédure, le courrier d'avis a été envoyé à la commune avant le Bureau du 7 février 2023 qui a ensuite donné un avis favorable à cette proposition.

Il est donc demandé aux membres de l'Assemblée de ratifier également cet avis.

CETTE DÉLIBÉRATION EST ADOPTÉE A LA MAJORITÉ DES VOTANTS

Quorum : 24 – Voix pour : 32 – Voix contre : 0 – Abstention : 1

Fait à Toulon,
Le 2 mars 2023

Le membre Secrétaire



Céline RICHAUD

Le Président,



Basil GERTIS



Le Président

Monsieur René CASTELL
Maire du Castellet
Hôtel de Ville
Place du Champ de Bataille

83330 LE CASTELLET

Toulon, le **03 FEV. 2023**

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées et en application des dispositions du Code de l'Urbanisme, vous avez bien voulu nous transmettre pour avis le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de votre commune, et nous vous en remercions.

Nous souhaitons au préalable vous féliciter pour la qualité de votre document, et pour la régularité des échanges entre nos services au cours de la procédure, qui ont permis d'aboutir à un projet cohérent pour votre commune. La prise en compte du développement économique dans les documents d'urbanisme est pour nous un réel enjeu pour l'attractivité du territoire et l'évolution des entreprises qui y sont implantées.

Votre commune présente une organisation spatiale particulière, articulée autour des 5 hameaux principaux (Castellet village, le Brûlat, Sainte-Anne, le Plan et le Camp), qui sont marqués par une urbanisation caractéristique : habitat dense à l'alignement des voies, présence d'une place de village et d'éléments végétaux qui participent à la qualité du cadre de vie.

Cette organisation multipolaire nécessite une maîtrise attentive du développement urbain. Nous notons donc avec intérêt votre volonté de renforcer la structure de ces hameaux, et d'y fixer des limites à l'urbanisation en autorisant uniquement, pour certains d'entre eux, les extensions modérées en continuité de l'existant.

Au-delà de sa vocation touristique et de la fréquentation saisonnière, votre commune doit veiller à maintenir une diversité commerciale de proximité dans le village et les hameaux. A ce titre, nous avons bien noté votre objectif de les conforter dans leur vocation à travers l'amélioration de l'offre commerciale et de services, la réalisation d'espaces aménagés, et des conditions d'accès adaptées.

Dans cette perspective, nous soulignons la pertinence de l'identification des linéaires commerciaux localisés très finement sur certaines rues des hameaux où sont situés les commerces (zones UB). Cet outil, qui interdit le changement de destination des rez-de-chaussée et autorise la mise en place d'une politique de dynamisation commerciale par l'exercice éventuel du droit de préemption, doit permettre de maintenir les activités commerciales, tout en évitant la transformation des locaux d'activités en logements. Nous notons toutefois l'absence de linéaire au sein du village médiéval (zone UA), où la concentration de locaux commerciaux est pourtant la plus importante et où cet outil aurait un véritable intérêt.

A travers les dispositions du PLU, nous encourageons vos différentes orientations qui contribueront au rayonnement du village, à améliorer son fonctionnement, et par là-même à favoriser la fréquentation des commerces locaux. L'aménagement des espaces publics et la valorisation du paysage urbain sont autant d'éléments favorables pour donner une meilleure lisibilité et une plus grande attractivité à votre commune.

De même, la présence de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique sur la mobilité est un élément fort du PLU : elle vise à organiser un véritable maillage d'itinéraires piétons et cyclables et à sécuriser les déplacements sur l'ensemble de la commune. Il est en effet essentiel de mettre en place des aménagements qui facilitent les alternatives à la voiture, et qui sécurisent les connexions et les déplacements entre les différents hameaux : cheminements piétons et cyclables, parcs de stationnement proches des espaces publics... L'amélioration des modes actifs et des possibilités de stationnement permettront de faciliter la desserte du territoire, et notamment l'accès au tissu économique du village et des hameaux.

Votre commune bénéficie d'une grande attractivité notamment en saison estivale, grâce à la qualité de son cadre de vie, son architecture et de ses paysages. L'activité touristique apparaît comme un enjeu majeur et il est essentiel de préserver et de valoriser les nombreux atouts du territoire. Dans cette perspective, nous adhérons à votre stratégie de diversification du tourisme, en lien avec la richesse du patrimoine environnemental et les activités de nature (randonnées, sites d'observations...), ce qui permettra d'assurer durablement des retombées économiques tout au long de l'année.

En parallèle, le maintien d'une offre d'hébergement touristique variée, structurée et de qualité, est une condition importante pour un développement touristique pertinent. En effet, de bonnes conditions d'accueil permettent à la clientèle de passage de séjourner sur le territoire, et à la commune de bénéficier des retombées économiques qui y sont liées. Grâce à la mise en place, dans votre PLU, d'outils réglementaires adaptés pour répondre aux besoins des structures hôtelières et des campings, il nous paraît essentiel d'accompagner les établissements d'accueil touristique implantés sur la commune afin qu'ils puissent répondre aux nouvelles attentes de la clientèle en termes de confort et d'équipements.

Concernant le foncier économique, votre commune ne possède actuellement pas d'espace dédié à l'accueil d'activités productives. Le territoire compte pourtant de nombreux artisans qui ne disposent pas de zones artisanales ou de lieux de stockage pour leurs matériels. C'est pourquoi nous notons avec satisfaction votre volonté d'apporter des solutions aux besoins de l'artisanat local, en permettant des souplesses dans le règlement des différentes zones urbanisées (zones U), afin d'autoriser une mixité fonctionnelle.

De plus, nous soulignons avec intérêt l'identification d'une zone 2AUD sur le plateau du Camp en vue de permettre le développement d'une petite zone artisanale (sous réserve des évolutions du PPRIF), qui constitue un réel potentiel foncier sur un secteur adapté à ce type d'activités.

A ce sujet, le secteur du Camp constitue aujourd'hui une véritable polarité économique. Il est situé au sein du Plateau de Signes, lui-même identifié dans le SCoT Provence Méditerranée comme un « espace de l'ambition métropolitaine » au cœur de la stratégie de développement économique du territoire, et qui englobe le circuit Paul Ricard, l'aérodrome, le complexe hôtelier, les campings, et le Parc d'Activités de Signes.

Votre PLU conforte donc la vocation économique et touristique du secteur du Camp (zone UD), et nous y adhérons pleinement car il s'agit d'une condition essentielle pour assurer son développement et son rayonnement.



Nous souhaitons néanmoins attirer votre attention sur un point précis du zonage proposé sur cet espace. Cela concerne la bande de terrains localisés au nord de la commune, entre le circuit Paul Ricard et le Parc d'Activités de Signes (précisément les parcelles n°9, n°12, n°13, n°16, n°17, n°18, n°26, n°27 et n°147).

Il s'agit d'un secteur stratégique à l'échelle du Plateau de Signes, qui correspond à un espace tampon entre les différents équipements qui y sont implantés, et qui est potentiellement adapté pour accueillir à terme des activités économiques dans le cadre du développement du Parc d'Activités, tout en restant particulièrement raisonnable dans son dimensionnement.

Cette ambition est d'ailleurs pleinement justifiée par le SCoT Provence Méditerranée, qui identifie l'ensemble des parcelles concernées comme des « espaces urbanisables » dans son Schéma d'accueil du développement futur. Cela confirme véritablement la présence d'enjeux économiques sur cet espace, et la volonté d'envisager les démarches d'aménagements d'infrastructures projetées.

Nous constatons sur votre projet de zonage qu'une partie des EBC actuels ont été retirés sur certaines parcelles (n°27 et n°147), à juste titre dans la mesure où elles ne sont pas occupées par des boisements. Pour autant, l'ensemble de ces terrains restent classés en zone naturelle (zone N) dans votre document, ce qui rend impossible tout projet de développement, au-delà de l'aléa risque incendie qui est présent sur ce site. Afin de prendre en compte le potentiel d'extension sur cette zone, en compatibilité avec le SCoT, et de garantir le développement du Plateau de Signes, nous proposons donc que ces parcelles soient classées en zone urbanisable (zone U ou AU) dans votre projet de PLU.

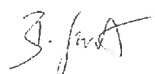
Enfin, la production de logements constitue un objectif majeur de votre PLU, et nous avons bien noté les différentes opérations programmées en matière d'habitat qui visent à favoriser une mixité, et qui permettront de renforcer la diversité de l'offre. Ainsi, les nombreuses Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) délimitées sur les différents hameaux de la commune démontrent votre volonté de maîtriser le développement urbain. Les principes d'aménagements communs sur ces secteurs (densification et typologie d'habitat, gestion des eaux pluviales, matériaux renouvelables, prescriptions architecturales et paysagères...) génèrent en effet une cohérence d'ensemble que nous saluons.

Si le foncier disponible sur votre territoire est rare, nous soulignons votre volonté d'offrir du logement pour les résidents permanents et en particulier les jeunes actifs, et nous vous en félicitons.

Nos services se tiennent à votre disposition pour tout développement complémentaire sur l'ensemble de ces thématiques.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de notre considération distinguée.

Le Président,



Basil GERTIS

Affaire suivie par :
Pôle Experts Métiers
Joanin MAILHAN
Tél : 04 94 22 80 13

