



## ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHATEAUDOUBLE (83)

COMPTE RENDU DE LA REUNION PUBLIQUE DE CONCERTATION DU 28/06/2016 -  
REUNION DE PRESENTATION DE LA PROCEDURE ET DU DIAGNOSTIC ET DE L'ETAT  
INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Date et lieu : 28/06/2016 à 18h30 à la salle Sainte Anne de CHATEAUDOUBLE

Personnes présentes :

- Georges ROUVIER, Maire de CHATEAUDOUBLE
- Une quarantaine d'habitants et élus de CHATEAUDOUBLE
- Frédéric POULAIN, urbaniste, Bureau d'études Poulain Urbanisme Conseil

1

La réunion débute à 18h40. M le Maire remercie les nombreuses personnes venues assister à cette première réunion de concertation dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLU.

Concernant ce projet PLU, le contexte législatif a considérablement évolué ces dernières années (Loi Montagne, Loi SRU, Loi Grenelle 2, Loi Alur, Loi Laaf, etc.). Mais aujourd'hui, malgré les contraintes, la municipalité a décidé de lancer la révision générale de son POS valant élaboration de son PLU pour éviter de tomber sous le régime du Règlement National d'Urbanisme.

Le PLU permet par ailleurs de se projeter dans les 10/15 ans à venir en définissant un projet de territoire cohérent et durable. Le projet doit être celui de l'équipe municipale et de la population.

M ROUVIER passe ensuite la parole à M POULAIN qui présentera succinctement la procédure puis les conclusions du diagnostic et de l'état initial de l'environnement. Il invite la population à s'exprimer après l'exposé. Les élus et le cabinet d'études répondront aux différentes questions.

### Procédure

Concernant la procédure, il est rappelé que le passage du Plan d'Occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme (PLU) est souhaité par l'Etat depuis 2000 et la Loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain (loi SRU).

Avec la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite Loi Alur, promulguée en mars 2014, l'Etat renforce son positionnement : Tout POS qui n'est pas engagé dans une révision générale avant janvier 2016 disparaît au profit du Règlement National d'Urbanisme. Si le PLU n'est pas approuvé avant le 27 mars 2017, ce sera également le Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui s'appliquera sur le territoire.

Ce RNU n'autorise que des constructions en continuité d'un hameau dense existant. Il ne différencie pas les différents quartiers, ne précise pas les emplacements réservés pour la commune, etc.

Un PLU reste donc un outil bien plus intéressant qu'un RNU. Cependant, il est contraignant :

- Il impose d'établir un projet communal sur les 10/12 prochaines années, projet qui va faire le lien entre le diagnostic et le règlement graphique et écrit : Contrairement au POS, il faut justifier tout classement en zones naturelles, agricoles, à urbaniser ou urbaines.





- Il n'est plus possible d'imposer des tailles minimales de parcelles ou des coefficients d'occupation des sols (COS). L'Etat souhaite que les zones urbanisables soient densément bâties (limiter l'étalement urbain)

De plus, comme nous le développerons par la suite, la commune est soumise à de nombreuses contraintes que le PLU doit intégrer :

- Loi Montagne
- Site Natura 2000
- Risque inondation
- Disposition des réseaux d'eau
- ...

Le PLU se divise en 4 phases distinctes :

- Phase 1. Elaboration du diagnostic et de l'Etat Initial de l'Environnement
- Phase 2. Elaboration du PADD
- Phase 3. Traduction règlementaire du PADD et Arrêt du dossier de PLU
- Phase 4. Enquête publique puis approbation du dossier de PLU

Les habitants sont invités à s'exprimer durant toute la phase de concertation qui a débuté dès la prescription du PLU et qui prendra fin au moment de l'Arrêt de la procédure (le conseil municipal tirant le bilan de la concertation). Au-delà de l'Arrêt, les habitants et associations pourront s'exprimer lors de l'enquête publique.

Durant la phase de concertation, les habitants et associations peuvent notamment :

- Venir écrire sur le registre mis à leur disposition en mairie
- Ecrire par courrier, à l'attention de M le Maire
- Prendre rendez-vous avec M le Maire
- S'exprimer durant les réunions publiques
- Prendre connaissance des informations et documents mis à leur disposition au fur et à mesure de la procédure. Le diagnostic complet, au format pdf, sera ainsi bientôt téléchargeable sur le site internet de la commune.

## Evolution et prévisions démographiques

Concernant l'évolution et les prévisions démographiques, la synthèse est la suivante :

- Une histoire ancienne avec des traces préhistoriques, des oppida, un village fortifié, des hauts fourneaux, des moulins à huile et à eau, des mines de fer, etc. ; Peu d'évènements majeurs du fait du relatif isolement de la commune ; Création du camp militaire de Canjuers dans les années 1970 (moitié nord du territoire grevée) ; Inondations de 2010 qui ont créées une rupture physique entre Rebouillon et le village
- Commune longtemps tournée vers l'activité agricole puis minière avec un pic démographique en 1830 (1 100 habitants) ; Exode rural jusqu'en 1974 ; Nouveau dynamisme démographique depuis pour atteindre 470 habitants en 2007 ; Légère perte d'habitants entre 2007 et 2013 (467 habitants)
- Vieillesse de la population marqué ces dernières années (départ des jeunes ménages à la recherche de premiers achats immobiliers, vieillissement naturel de la population, nouvelle maison de retraite, etc.)
- Un parc d'équipement collectif important au regard de la taille de la commune (mairie, crèche, école, salles polyvalentes, bureau de poste, etc.) avec le plateau





Saint Anne particulièrement investi (salle des fêtes, aire de jeux pour enfants, manifestations, etc.)

- Besoin d'une aire de loisirs, d'un théâtre de plein air à proximité du plateau de Sainte Anne pour libérer le parking Sainte Anne (aujourd'hui occupé lors de manifestations d'où un report des stationnements)
- Important patrimoine foncier de la Commune ce qui lui a permis d'intervenir dans la lutte contre les incendies de forêts (plateau de La Pâle), d'établir des équipements collectifs (plateau Sainte Anne, etc.) ou encore de réhabiliter de nombreux logements
- Une inquiétude sur le devenir de la crèche et de l'école depuis la fermeture de la RD 955 qui contraint les enfants du hameau de Rebouillon à être scolarisés sur Draguignan (école du village moins remplie et coût important pour la commune au regard des indemnités versées à Draguignan)
- Un tissu associatif dynamique avec 9 associations dont Lei Gimerri et le Cercle Saint Martin particulièrement impliqués dans l'organisation des festivités locales ; Très nombreuses manifestations tout au long de l'année sur la commune
- Une activité sportive importante sur la commune : l'escalade avec 6 sites différents (roche et niveau) et plus de 330 voies (commune connue et reconnue pour cette activité)

### Evolution bâtie et configuration urbaine

Concernant l'évolution bâtie et la configuration urbaine, la synthèse est la suivante :

- Augmentation du parc bâti depuis 1968 pour atteindre 316 logements en 2012
- Vacance très importante jusqu'en 1975 (1 logement sur 3) mais plusieurs actions de réhabilitation depuis (valorisation du village et du hameau de Rebouillon) ; 22 logements vacants selon l'INSEE en 2012 (7,0% du parc) et plusieurs immeubles en mauvais état (8 sur le village et 7 sur le Rebouillon)
- Résidences secondaires moins nombreuses que par le passé mais phénomène encore important avec 28,5% du parc concerné (90 unités)
- Croissance continue des résidences principales avec une production annuelle assez constante depuis 1999 (entre 3,4 et 3,6 logt/an) ; 12 villas autorisées entre 2005 et 2014 aux alentours du village pour une superficie totale importante de 22 730 m<sup>2</sup> (en moyenne, parcelle de 1 894 m<sup>2</sup> par villa, soit une densité de 5,3 logt/ha ; 24 appartements autorisés entre 2005 et 2014 (maison de retraite)
- 77,7% du parc constitué de villas d'où une certaine diversité (quasiment un logement sur quatre étant un appartement) ; 55% du parc assez ancien (construit avant 1946) mais un assez bon confort globalement (3,8 pièces par logement, modernisation en cours, etc.) ; Carence en matière de stationnement ; 2 logements locatifs sociaux sur Rebouillon et 18 logements communaux, soit 9,8% du parc
- 66,7% de propriétaires et 28,6% de locataires (4,8% logés gratuitement) ; Bonne représentation des ménages vivant en couple
- Territoire essentiellement couvert d'espaces naturels à dominante boisée avec d'importants reliefs ; Espaces cultivés au sud du territoire et le long des RD 51 et 955 au nord avec de nombreuses constructions au sein ou à proximité de ces espaces (pas de vastes étendues agricoles préservées) ; Organisation urbaine autour de Rebouillon et du village avec des quartiers pavillonnaires plus ou moins dense aux alentours





- Village assez étroit accolé à la RD 51 avec un noyau plus évasé vers l'est, en contre-haut de la route (système en impasse) ; Densité importante avec des bâtiments accolés les uns aux autres et alignés sur l'espace public ; Importance des petits éléments patrimoniaux, de la roche et du végétal (cf. volet paysager) ; Centre administratif, commercial et d'habitat de la commune
- Vaste quartier péri-urbain qui s'étend au nord du village, du plateau Sainte Anne et de sa colline boisée ; Etendue urbaine peu dense qui s'étend depuis La Font Vieille jusqu'aux Ferrages en passant par L'Escaillon et le Thouron au sud ; Quartier essentiellement constitué de villas à l'exception de la maison de retraite
- Potentiel foncier avec de nombreuses parcelles non bâties ; Densités variant de 2,3 à 2,9 logt/ha selon les quartiers pour chuter parfois jusqu'à 0,4 logt/ha
- Tissu pavillonnaire aux abords du village qui se structure autour de la RD 51, du chemin de la Font Vieille, du chemin du Pré de la Tour, du chemin des Laus essentiellement ; Habitations desservies au-delà par une voirie assez sommaire et, pour partie, par des réseaux d'assainissement (sauf pour la partie ouest) ; Voirie et réseaux d'eau qui ne pourraient accueillir une densification trop importante sur l'ensemble des lieudits
- Quartier pavillonnaire au lieudit La Callanque Ouest / Le Plan Ouest avec 5 villas sur 2,49 ha (densité de seulement 2,0 logt/ha) avec des accès directs à la RD 51 ; Quartier plus isolé, déconnecté du village, Le Vanéou avec 11 villas sur 7,55 ha (densité de 1,5 logt/ha seulement) et une voirie trop étroite pour envisager une densification du quartier
- Des zones d'urbanisation futures desservies pour partie par les réseaux mais non exploitées pour l'heure aux lieudits La Colle, au nord-ouest du village (7,32 ha), et au lieudit Le Gourdouli, vers Montferrat (2,54 ha)
- Hameau de Rebouillon de nature bien plus rurale ; Densité moindre que dans le village avec un hameau très étroit formé de plusieurs blocs bâtis distants les uns des autres et accolés à une unique voie de desserte ; Enjeu paysager d'importance (éléments bâtis d'intérêt, espaces agricoles à proximité, alentours boisés)
- Quartier pavillonnaire La Laune / Le Clos au sud du territoire avec une succession de villas le long de la RD 955 ; Densité de 2,6 logt/ha avec 21 villas sur 7,96 ha (en partie classés en zone agricole NC, naturelle ND ou d'habitat diffus NB au POS)
- POS approuvé le 30/07/1986 avec une révision simplifiée le 14/12/2009 (maison de retraite) ; 86,7% de zones naturelles ND (plus de 1 930 ha) ; Un secteur NDa pour la carrière au sud (17,8 ha) ; 10,5% de zones agricoles NC (237 ha)
- Au total, 61,28 ha de zones constructibles (2,72%) dont 32,48 ha de zones d'habitat diffus NB, 19,23 ha de zone d'urbanisation future NA et 9,57 ha de zones urbaines U ; Potentiel constructible de 28,32 ha si toutes les zones U, NA et NB étaient maintenues au PLU en l'absence de taille minimale de parcelle et de COS
- Nombreuses servitudes d'utilité publique sur le territoire dont PM1 liée au PPRi de la Nartuby, le site inscrit du village, le monument historique inscrit qu'est la tour Sarrasine, etc.
- Périmètre de protection du captage des eaux potables au nord du territoire (plateau de Canjuers)
- Réseau eau potable géré par la SAUR pour le village ; SDAEP du SIVOM de la Région de Callas approuvé en 2008 ; Captages d'eau sur la commune de Montferrat





- Plus de 6 km linéaire de réseau AEP (dont une partie en fonte) ; Bouclage du réseau autour du village (sécurisation accrue en cas de rupture d'un des tronçons) ; Rentabilité de plus en plus élevée (65% quasiment contre 54% en 2013 : bien moins de pertes)
- Réseau eau potable géré par Véolia pour Rebouillon - Attente de données plus précises (SDAEP ? Bilans annuels ?)
- Réseaux d'assainissement étendus au droit de Rebouillon et du village gérés par la SAUR - Attentes de données complémentaires
- Attente données de la Commune sur le réseau pluvial
- SDTAN adopté dans le Var ; Projet ? ; Répartiteur ?
- Attente données ERDF

*COS : Coefficient d'Occupation des Sols ; POS : Plan d'Occupation des Sols ; SDAEP : Schéma Directeur d'Adduction d'Eau Potable ; SDTAN : Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique*

### Déplacements, transports et stationnement

Concernant les déplacements, transports et stationnement, la synthèse est énoncée ci-après :

- Réseau viaire départemental assez limité avec l'axe de grande circulation qu'est la RD 54 / RD 955 (routes de Montferrat et Figanières, dans la partie est de la commune), aujourd'hui principal axe de dessert, communale et route de transit pour le camp de Canjuers plus au nord
- RD 51 (route d'Ampus), axe rural d'orientation est-ouest sur lequel se greffe le village et ses extensions
- RD 955 coupée à la circulation dans les gorges de Châteaudouble isolant Rebouillon du village (partie sud de la RD 955 devenue une impasse) et allongeant les temps de parcours depuis le village vers Draguignan (passage obligé par la RD 54 puis une traversée plus difficile du centre ville de Draguignan)
- Voirie communale peu étendue, souvent étroite et en impasse (rôle de desserte secondaire de quelques habitations) ; Seuls deux axes plus structurants (connexion à la RD 51) : chemin de la Font Vieille et chemins du Pré de la Tour / Les Claus
- Réseau étendu de pistes DFCI et de voies rurales pour desservir les zones agricoles et naturelles
- Aéroports les plus proches situés à Nice et Marseille ; Gare SNCF et TGV la plus proche située aux Arcs sur Argens (30 mn pour y accéder) ; Gare routière de Draguignan quasiment inutilisée (au moins 30 mn pour y accéder d'où une préférence pour la gare SNCF)
- Pas de lignes de bus du Conseil Départemental, le transport scolaire étant assuré par la CAD ; Pas de lignes régulières de la CAD ; Transport à la Demande (TAD - Nord) mis en place par la CAD
- Espaces piétonniers limités au village et au hameau de Rebouillon (déplacements quotidiens) avec des sentes spécifiquement aménagées ou des ruelles étroites dans lesquelles domine le piéton (pas de flux de transit dans le village et Rebouillon au regard de leur configuration en impasse)
- Existence d'un sentier piétonnier important entre le village et la zone agglomérée au nord (lien à maintenir), sentier qui traverse la colline boisée





- Absence de sentiers de randonnée balisés sur le territoire mais de nombreux sentiers fréquentés par les habitués (cueillette de champignons, promenade, accès aux sites d'escalade, traversée des zones pavillonnaires jusqu'au village, etc.)
- Seul point noir relevé pour les déplacements piétonniers : les abords de la RD 51, au droit du village, avec des vitesses parfois excessives pour les véhicules venant de la route d'Ampus
- Pas de pistes cyclables sur la commune (logique au regard du caractère rural) ; Pas de projet de développement cyclable porté par la CAD sur le territoire (non concerné par La Vigne à Vélo ou l'EuroVélo n°8) ; Deux circuits cyclotouristiques du Département (n°5 et n°8) qui traversent le territoire mais un des tracés (n°8) remis en question par la fermeture de la RD 955
- 8 aires de stationnement sur et autour du village (bonne répartition) ;
- Nombreux stationnements sur le domaine public dans le village par les riverains (voiture au plus près de la maison) avec un impact avant tout paysager (pour les visiteurs) plutôt que fonctionnel (les piétons marchent sur la voirie en sécurité, le village étant en impasse)
- 2 aires de stationnement sur Rebouillon dont une récemment aménagées ; Plusieurs stationnements sur le domaine public dans le hameau par les riverains (voiture au plus près de la maison) avec à aussi un impact surtout paysager (pour les visiteurs) plutôt que fonctionnel

CAD : Communauté d'Agglomération Dracénoise ; DFCI : Défense de la Forêt Contre les Incendies ;  
RD : Route Départementale

### Population active et emplois proposés sur la commune

Les principales informations concernant la population active et les emplois proposés sur la commune sont :

- 294 personnes entre 15 à 64 ans dont 23,8% inactives (élèves/étudiants, retraités ou pré-retraités, et autres inactifs) ; Taux de chômage assez faible de 7,% de la population active
- Niveau de scolarisation très bon jusqu'à 14 ans (100% des enfants scolarisés) et assez bon entre 14 et 17 ans (90%) et entre 18 et 24 ans (65,2%)
- Niveau d'étude assez faible : 34,5% des personnes de 15 ou plus non scolarisées sans diplôme équivalent au baccalauréat, 25,2% avec un CAP ou un BEP, 15,1,6% titulaires d'un baccalauréat ou d'un brevet professionnel ; Mais 11,3% titulaires d'un diplôme de l'enseignement supérieur court et 13,9% d'un diplôme de l'enseignement supérieur long
- 169 personnes salariées (dont 142 en CDI ou TFP) sur 211 personnes ayant un emploi ce qui démontre une certaine stabilité de l'emploi ; Travail à temps partiel qui concerne quasiment 1 personne sur 4 et seulement 9 employeurs sur 42 personnes indépendantes (certaine fragilité également)
- 20,7% des actifs travaillent sur la commune et 76,3% sur une autre commune du Var ; voiture utilisée dans 88,0% des cas pour se rendre au travail ; 6,0% sans nécessité de se déplacer et 2,3% utilisant la marche à pied ; 1,4% seulement utilisant les TC
- 80 emplois pourvus sur la commune (seuil important au regard de la taille de la commune) dont 52 salariés ; Grande diversité de l'emploi mais 45,0% à temps partiel (fragilité)
- 28 entreprises au 01/01/2014 dont 49 (58,3%) dans le secteur des commerces, transports et services divers ; 7 créations en 2014 soit une augmentation de





+25,0% ; Réel dynamisme local avec 35,7% des entreprises qui ont 10 ans ou plus d'existence et 17,9% qui ont entre 6 et 9 années

- 49 établissements déclarés (collectivité, exploitants agricoles, etc.) dont 42 (85,7%) sans salarié, 6 entre 1 à 9 salariés et 1 entre 10 à 19 salariés (la mairie)
- Activité touristique quasi-inexistante (pas d'hôtel, de camping, etc. et seulement deux gîtes) mais impact des visiteurs l'été pour les commerces et restaurants locaux

CDI : Contrat à Durée Indéterminée ; TFP : Titulaire de la Fonction Publique

7

## L'économie agricole et forestière

Concernant l'économie agricole et forestière, la synthèse est énoncée ci-après :

- 11% du territoire départemental exploité à des fins agricoles ; 60% des exploitations sont viticoles ; Développement de l'agriculture biologique (environ 19%) ; L'élevage représentant une activité d'importance pour l'agriculture du Département ; Nombreuses petites exploitations diversifiées (oliveraies, truffes, etc.)
- A l'échelle de la CAD, chute importante de la SAU entre 1988 et 2000 ; Chute moins marquée entre 2000 et 2010 mais qui se poursuit ; Baisse particulièrement élevée dans la vallée de l'Argens (zone d'activités, quartiers d'habitat, etc.) et des infrastructures de déplacement (-110 ha en moyenne par commune dans la vallée de l'Argens entre 2000 et 2010 contre -37,5 ha au nord de la Dracénie) ; Importance de l'activité viticole au sud du territoire et de l'élevage dans la partie nord
- POPI élaboré par la CAD avec le CERPAM sur les 7 communes situées au nord du territoire dont Châteaudouble ; Sur la commune, 3 935 ha de surfaces naturelles dont 67% de surfaces naturelles pâturées et 5% de surfaces naturelles vacantes ; 8 territoires pastoraux utilisés pour une superficie totale de 2 645 ha ; 22 éleveurs concernés pour 5 996 têtes de bétail ; Prédominance des ovins (5 770 têtes, soit 96,2% du bétail, 14 éleveurs et 2 106 ha utilisés, soit 79,6% de l'espace) ; 121 bovins (6 éleveurs, 237 ha pâturés), 70 caprins (1 éleveur, 20 ha pâturés) et 35 équins (1 éleveur, 102 ha pâturés) ; Importance de réduire les EBC dans les PLU et de permettre l'installation d'éleveurs ; Rôle important contre le risque feu de forêt
- Nombreux labels de qualité pour valoriser l'activité agricole mais les IGP viticoles (Méditerranée, Méditerranée primeur, Méditerranée mousseux, Var, Var primeur, Var mousseux, Sainte Baume, Sainte Baume mousseux et Sainte Baume nouveau) ne compensent pas la disposition étroite des terrains (pas de vaste plaine) ; IGP/AOC/AOP Agneau de Sisteron, Huile d'Olive de Provence et Miel de Provence
- Données confidentielles du RA de 2010 mais chute importante constatée entre 1988 et 2005 du nombre d'exploitations et du nombre d'agriculteurs ; Seulement 7 agriculteurs déclarés à la MSA en 2005 (contre 20 en 2000) ; Perte de 15 exploitations (3/4 de l'effectif) entre 2000 et 2005
- Economie agricole orientée vers la poly-culture et le poly-élevage ; Essentiellement des petites exploitations sur la commune ; SAU multipliée par 10 entre 1988 et 2000 du fait de l'élevage (baisse des cultures permanentes)
- Population active saisonnière très peu représentée ; Population active à l'année essentiellement avec 10 UTA en 2000 ; Seulement 2 salariés agricoles ; 20 exploitants et co-exploitants ; 4 actifs familiaux (données de 2000, aucune donnée pour 2010)
- 11 exploitations sans successeurs connus sur 20 exploitations existantes en 2000





- Présence d'un système d'irrigation sur Rebouillon
- 457,21 ha de forêt publique avec un plan d'aménagement pour la période 2003 – 2017 dont le gestionnaire est l'ONF ; Entretien / Exploitation du plateau de La Pâle ; Découpage parcellaire privé rend plus difficile une intervention du plateau des Prannes
- Forêt privée très étendue (1 424 ha) mais très morcelée et peu exploitée malgré un potentiel très intéressant

*AOC : Appellation d'Origine Contrôlée - AOP : Appellation d'Origine Protégée ; CAD : Communauté d'Agglomération Dracénoise ; EBC : Espace Boisé Classé ; IGP : Indication Géographique Protégée ; POPI : Plan d'Occupation Pastorale Intercommunal ; PSG : Plan Simple de Gestion ; RA : Recensement Agricole ; UTA : Unité de travail (équivalent du temps de travail d'1 personne à temps complet pendant 1 an)*

8

### Prévisions économiques et besoins en matière de développement

Concernant les prévisions économiques et les besoins en matière de développement, les principaux éléments de synthèse sont :

- Au SCoT, pas de zones d'activités intercommunales projetées sur Châteaudouble
- Schéma d'équipement commercial communautaire - Attente de données de la CAD
- Localement, besoin en matière de développement touristique, de maintien de l'agriculture / sylviculture, et de préservation des commerces et de l'artisanat locaux
- Projet de zone d'activité sur la route de Montferrat abandonné (pas d'impacts directs pour la commune)

*CAD : Communauté d'Agglomération Dracénoise ; SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale*

### DTA, SCoT, PLH et PDU

Concernant les documents à l'échelle régionale et départementale, les points évoqués sont :

- Pas de DTA dans le département du Var
- SCoT prescrit en 2004 mais entré en phase active en 2007 puis retardé suite aux inondations de 2010 ; PADD dont les orientations ont été débattues en 2015
- Dans le PADD du SCoT, commune considérée comme un village (niveau hiérarchique 3) et dans l'axe nord ; Nartuby comme trame bleue et vaste réservoir de biodiversité dans les espaces naturels (notamment les gorges et le plateau) ; Développement urbain possible autour du village (lisière urbaine) ; Développement économique possible, basé sur le tourisme, l'agriculture, le commerce et l'artisanat de proximité (zone d'activité locale possible, pas de projet intercommunal)
- PLH 2010-2015 de la CAD qui évoque une création de 40 logements par an pour les 5 villages de la Dracénie (dont Châteaudouble) parmi lesquels 8 logements sociaux
- Pas de PDU mais un PGD (pas d'action spécifique sur Châteaudouble)

*CAD : Communauté d'Agglomération Dracénoise ; DTA : Directive Territoriale d'Aménagement ; PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables ; PDU : Plan de Déplacement Urbain ; PGD : Plan Global des Déplacements ; PLH : Programme Local de l'Habitat ; SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale*







## Les risques naturels et technologiques recensés sur la commune

Concernant les risques, la synthèse est la suivante :

- Zone d'aléa sismique modéré sur l'ensemble du territoire
- Zones de retrait-gonflement d'argiles avec des aléas faibles (en contre-bas du village et au quartier des Clos notamment) et des zones d'aléas moyens (partie pavillonnaire au nord du village, hameau de Rebouillon, etc.) ; Pas de zones d'aléa fort
- Risque d'éboulement prégnant (attente de données du PAC de l'Etat)
- Risque feu de forêt sur le territoire mais seulement deux incendies depuis 30 ans (hors zones urbanisées, sur 1 et 13 ha seulement) ; Forte présence et action de l'ONF ; Pas de PPRif prescrit
- Risque inondation en limite nord du territoire (hors secteur d'étude PLU) le long de l'Artuby dans l'AZI du Var ; Risque inondation important (crues torrentielles) le long de la Nartuby avec un PPRI approuvé le 20/12/2013 ; Zones rouges du PPRI qui concernent deux secteurs à enjeux : Le Plan et Rebouillon / Les Clos
- Pas de risque technologique recensé (transport de matières dangereuses, Seveso, rupture de barrage, etc.)

*AZI : Atlas des Zones Inondables ; ONF : Office National de la Forêt ; PPRI : Plan de Prévention du Risque Inondation ; PPRif : Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt*

## Relief et géologie

Les principaux éléments concernant le relief et la géologie du territoire sont :

- Partie sud du territoire, concernée par le PLU, avant tout marquée par les gorges entaillées de la Nartuby (orientation générale nord-est / sud-ouest) et par celles de la Nartuby d'Ampus
- Gorges de la Nartuby scindant très nettement le territoire en deux entités différentes ; Au sud, plateau de la Pâle qui domine le rocher des Malines et les environs et qui s'étage jusqu'à 643 m NGF d'altitude
- Au nord du territoire, relief un peu plus tourmenté ; Succession de vallons encaissés du Bivosque, de Nau, des Baumettes puis de Verdos et enfin de Riou de Ville ; Succession de collines et reliefs escarpés tels la Tête de Sérail, la Plaine du Loup, Clos Chauvet, Pinatel, la Baume ou encore la Colle d'Ausselle ; Altitudes décroissant du nord-ouest vers l'est, passant de 785 m NGF à 442 m ; Plateau des Prannes qui occupe le quart sud-ouest de l'entité nord, en s'étageant de 590 m NGF à 650 m NGF
- Village adossé à une colline et tournant le dos au Riou de Ville pour mieux embraser les gorges de Châteaudouble ; Village perché à 559 m NGF d'altitude
- Terrains datant essentiellement du Trias au nord du territoire et du Jurassique dans la partie sud





## Réseau hydraulique

Les principaux éléments concernant le réseau hydraulique du territoire sont :

- Commune concernée par le SDAGE Rhône Méditerranée 2016-2021 et les unités DU\_13\_15 Verdon (partie nord non concernée par le PLU) et LP\_15\_01 Argens (les 3/4 sud du territoire)
- Objectif de bon état pour La Nartuby (cours d'eau FRDR106) à échéances 2027 au SDAGE avec les paramètres faisant l'objet d'une adaptation : hydrologie, matières organiques et oxydables, morphologie
- Quart nord du territoire dans le bassin versant de l'Artuby et donc du Verdon et de la Durance (zone militaire, hors étude PLU)
- Trois quarts sud du territoire situé dans le bassin versant de la Nartuby qui fait l'objet d'un second contrat de milieu (porté par le SMA)
- Trois quarts sud du territoire compris in fine dans le bassin versant de l'Argens qui ne fait pas l'objet d'un SAGE ou d'un contrat de milieu ; Création récente du SMA et PAPI en cours d'étude (en complément du PPRi existant)
- Principal cours d'eau sur la commune : La Nartuby qui prend sa source sur Canjuers et se jette au Muy dans l'Argens ; Cours d'eau le plus souvent à faible débit mais qui marque positivement le territoire (ripisylves, gorges, etc.) ; Risque inondation réel
- Plusieurs affluents importants de La Nartuby (rive droite) sur le territoire avec le vallon de Biosque, le vallon du Riou de Ville et la Nartuby d'Ampus ; Quelques autres ravins sur le territoire ; Source des Frayères (eau potable pour Draguignan) à la confluence de la Nartuby et de la Nartuby d'Ampus
- Qualité des eaux très bonne à bonne sur le territoire ; Amélioration en cours sur Rebouillon avec la requalification de la station d'épuration ; Pas de plan d'eau et de zone de baignade sur le territoire

10

*PAPI : Programme d'Actions de Prévention des Inondations ; PPRi : Plan de Prévention du Risque inondation ; SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux ; SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux ; SMA : Syndicat Mixte de l'Argens*

## Air et énergies

Les principaux éléments concernant l'air et les énergies du territoire sont :

- SRCAE PACA approuvé le 28/06/2013 avec un SRE définissant des ZDE sur la commune (sauf dans les gorges de Châteaudouble) ;
- Pas de PPA mais PCET en cours d'étude sur la CAD
- Pas d'étude locale sur les consommations énergétiques mais à l'échelle de la CAD, il est noté une sous-utilisation des énergies renouvelables (notamment solaire) ; 60% des consommations énergétiques sur la CAD liées aux déplacements et à l'hébergement
- Pas de parc photovoltaïque ou éolien sur le territoire ; Pas de projets sur le territoire porté par la Commune ou l'intercommunalité
- Climat tempéré chaud

*CAD : Communauté d'Agglomération Dracénoise ; PCET : Plan Climat Energie Territorial ; PNRV : Parc Naturel Régional du Verdon ; PPA : Plan de Protection de l'Atmosphère ; SRCAE : Schéma Régional Climat Air Energie ; SRE : Schéma Régional Eolien ; ZDE : Zones de Développement de l'Eolien*





## Analyse écologique - Contexte réglementaire

Le diagnostic n'a pas encore été complété par l'analyse écologique (mise en page en cours). Il sera renvoyé aux personnes publiques dès qu'il aura été mis à jour.

En attendant, les principaux éléments concernant l'aspect réglementaire sont :

- Commune concernée par deux périmètres ZNIEFF : La ZNIEFF terrestre de type I n°83-100-153 " Collines d'Estelle - bois de Siounet et de Fayet " (intérêt ornithologique) et la ZNIEFF terrestre de type II n°83-203-100 " Gorges de Châteaudouble " (intérêt lié aux falaises : flore, faune ornithologique et chauves-souris) ; ZNIEFF des Gorges de Châteaudouble qui concerne la partie ouest du quartier Font Vieille (sous la RD 51)
- Commune concernée par deux propriétés du CREN : Camp militaire de Canjuers (vastes espaces inclus dans la ZNIEFF des collines d'Estelles) et gorges de Châteaudouble (site correspondant à la ZNIEFF des Gorges)
- APPB FR3800745 des Gorges de Châteaudouble et de la Nartuby d'Ampus (intérêt ornithologique et chiroptérologique)
- Territoire partiellement compris dans un site Natura 2000 : la Zone Spéciale de Conservation FR9301620 dénommée " Plaine de Vergelin-Fontigon - gorges de Châteaudouble - bois des Clappes " (13 habitats naturels et 21 espèces d'intérêt communautaire)
- Au SRCE, trame verte (milieux terrestres) sur une grande partie de la commune ; Ensemble de réservoirs de biodiversité (espaces naturels susceptibles d'accueillir la faune et/ou la flore) référencés « à préserver » (donc en état de conservation satisfaisant) sur Canjuers et dans les gorges de la Nartuby, et « à restaurer » sur la partie est et sud de la commune ; Corridor complétant cet ensemble au niveau de la Combe Guérin ; Territoire communal donc très naturel
- Au SRCE, trame Bleue (milieux aquatiques) définie sur plusieurs cours d'eau ; La Nartuby et ses affluents (Bivosque, Nartuby d'Ampus, etc.) constituant à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors pour les espèces aquatiques ou amphibiens ; Présence de plusieurs seuils infranchissables en période d'étiage
- Traduction du SRCE dans le projet de SCoT de la Dracénie (en cours d'élaboration) qui relève le caractère naturel de la commune.

*APPB : Arrêté Préfectoral de Protection des Biotopes ; CREN : Conservatoire Régional des Espaces Naturels ; SRCE : Schéma Régional de Cohérence Ecologique ; SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale ; ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique*

## Analyse écologique - Eléments naturalistes

Concernant les éléments naturalistes, notons les données suivantes :

- Occupation du sol marquée par une très forte composante naturelle, une très forte composante forestière, une urbanisation dispersée sur un territoire limité, une seule implantation d'activité (carrière vers Rebouillon)
- Forêts omniprésentes sur la commune mais relativement récentes ; Forêts dominées par le pin d'Alep (seul ou en mélange avec les chênes) ; Evolution naturelle qui les portera à terme vers des chênaies à chêne vert (dans les secteurs rocheux) ou à chêne pubescent (sur les sols plus profonds)





- Enjeux floristiques et faunistiques pour tous les groupes mais la flore rupestre, les oiseaux et les chauves-souris porteuses d'enjeux très forts.
- 911 espèces floristiques recensées, dont 48 espèces remarquables parmi lesquelles 20 espèces protégées : Violette de Jordan ; Étoile d'eau à nombreuses graines ; Salicaire à trois bractées ; Renoncule à fleurs latérales ; Euphorbe à feuilles de graminée ; Menthe des cerfs ; Luzerne en forme de pelote ; Sabline de Provence ; Raiponce de Villars ; Cleistogène tardif ; Ophrys de Bertoloni ; Ophioglosse commun ; Doradille du Verdon ; Fraxinelle blanche ; Scille fausse Jacinthe ; Ophrys de Provence ; Gagée des champs ; Picride très élevée ; Tulipe précoce ; *Gagea lacaitae* ; Violette de Jordan.
- Faune riche grâce notamment à la diversité des milieux et la présence de milieux rupestres ; 180 espèces faunistiques hors chiroptères, dont 98 protégées et 38 inscrites sur les annexes des directives Natura 2000
- D'une manière générale, commune ayant connu une mise en valeur agricole très intense (encore le cas en 1950) puis une régression de celle-ci depuis un siècle (visible dès 1967) ; Caractère « naturel » d'un certain nombre d'habitats à mettre en perspective par conséquent ; Evolution qui explique l'étendue des forêts de pins d'Alep et la rareté des très vieux arbres

### Analyse écologique - Les enjeux

La commune de Châteaudouble se situe dans un secteur très étudié et très riche sur le plan de la biodiversité. L'analyse des données fait apparaître les caractéristiques suivantes :

- Les gorges de Châteaudouble présentent des enjeux très élevés et cumulent les zonages relatifs à la biodiversité : ZNIEFF, APPB, CREN, Natura 2000 ;
- La grande majorité du territoire communal est comprise dans les réservoirs de biodiversité du SRCE ;
- Les espaces agricoles ouverts sont peu nombreux et présentent de fait un enjeu potentiel, même s'il s'agit d'espaces « ordinaires » (friches agricoles, etc.) ;
- Les espaces forestiers sont très étendus et présentent un enjeu concernant les espèces des milieux boisés, en particulier les chiroptères ;
- En dehors du seuil de la RD 51, la commune ne présente pas d'obstacle particulier à la circulation des espèces.

En conclusion, les enjeux réglementaires couvrent une grande partie du territoire communal. Les secteurs de Canjuers, des vallées inondables et des gorges sont à préserver en raison de leurs enjeux de biodiversité, mais ces derniers sont présents sur toute la commune.

### Analyse paysagère - Le cadre supra-communal

Concernant le cadre supra-communal, les points mis en avant sont :

- L'Atlas des Paysages du Var, partie sud du territoire (concernée par le PLU) essentiellement comprise dans l'unité "Bassin de Draguignan" ; Partie nord (essentiellement les terrains militaires) dans l'unité paysagère "Les Plans"
- Dans l'Atlas des Paysages du Var, mise en évidence de l'intérêt paysager du village perché de Châteaudouble, du hameau de Rebouillon, des gorges de





Châteaudouble ; RD 51 et 955 (dans une moindre mesure aujourd'hui) comme voies de découverte majeures du paysage local

- Au Schéma Paysager de la CAD, deux tiers nord du territoire concernés par l'unité "Plateau de Canjuers" ; Dans cet espace, moitié nord (non concernée par le PLU) située dans la sous-unité Le Grand Plan de Canjuers et moitié sud (avec le village perché en limite) dans la sous-unité Les Contreforts
- Au Schéma Paysager de la CAD, le tiers sud du territoire concerné par l'unité "Dracénie collinaire ou Centre Dracénie" et plus particulièrement la sous-unité Haute Dracénie
- Dans ce schéma, pas d'enjeux paysagers liés au paysage urbain dracénois (pas d'entrée de ville à valoriser, de coupure verte à maîtriser, etc.) ce qui démontre une bonne gestion du paysage pour l'heure
- Dans ce schéma, plusieurs enjeux paysagers liés au grand paysage dracénois pour la commune : Préserver les cours d'eau et leurs ripisylves le long de la Nartuby, mettre en valeur "les routes belvédères" (RD 51 et RD 955) entre les villages de Châteaudouble et Montferrat, maintenir les perspectives visuelles et les relations visuelles entre la plaine et les versants pour les reliefs encadrant les RD 51 et RD 955 au nord et limiter l'impact visuel des infrastructures routières sur la RD 955 / RD 54 (dite route militaire)
- Dans ce schéma, plusieurs enjeux paysagers liés au paysage agricole dracénois : conserver le paysage de restanques avec murets en pierres sèches au nord-ouest du village et autour de Rebouillon, préserver les pâturages de montagne et soutenir une activité agro-pastorale à l'ouest du territoire (nord de la RD 51) et maintenir la trame parcellaire large dans la plaine (carrefour des RD 51 et RD 955)

CAD : Communauté d'Agglomération Dracénoise

### Analyse paysagère - Les unités paysagères

Concernant les unités paysagères, les conclusions sont les suivantes :

- 7 unités paysagères différenciées sur le territoire (espaces homogènes qui se distinguent les uns des autres par les perceptions possibles, les ruptures physiques, etc.)
- Unité n°1 : La Nartuby aval et Rebouillon ; Unité traversée par la RD 955 aujourd'hui en impasse (bien moins de flux de transit) avec le hameau de Rebouillon en élément repère majeur ; Vallée agricole étroite et encaissée avec des restanques en olivier qui demeurent à l'est de la RD 955 ; Alentours dominés par les collines boisées d'où un espace assez confiné et préservé ; Impact de la péri-urbanisation vers Draguignan
- Unité n°2 : Le Plateau de La Pâle ; Entité boisée qui domine les abords est de Rebouillon et sud-est du village ; Cadre paysager pour les zones habitées alentours ; Pas de route traversant cette entité assez homogène (gestion de la forêt par l'ONF) ; Paysage refermé aux abords de la piste DFCI mais des vues superbes sur les gorges et les massifs alentours pour les promeneurs
- Unité n°3 : Les gorges de Châteaudouble ; Paysage très forestier, confiné dans un vallon étroit dominé par des reliefs escarpés ; Aucune échappée visuelle possible vers les alentours ; Chapelle Saint Jean en élément repère majeur ; Présence également de tout un petit patrimoine hydraulique et minier ; Site de promenade aujourd'hui (malgré l'interdiction), la route étant coupée





- Unité n°4 : La Nartuby amont ; Espace à dominante agricole et naturelle dans une vallée étroite qui s'évase quelque peu au croisement des RD 955, RD 51 et RD 54 avant de s'insérer entre les reliefs de l'unité n°3 ; Présence de plusieurs domaines bâtis de qualité (lieudit Le pavillon), d'un gué et d'une exploitation agricole le long de la RD 955 ; Alentours dominés par des collines boisées d'où un paysage qui reste assez confiné ; Impact des infrastructures routières plus conséquent que dans les autres unités (passage des engins militaires)
- Unité n°5 : Le village de Châteaudouble et ses abords ; Unité patrimoniale de la commune marqué par son village perché (bâti anciens, jardins, petit patrimoine, etc.) ; Impact de la péri-urbanisation le long de la RD 51 au nord-ouest du village mais un paysage encore très agricole (impact des nombreuses restanques et oliveraies) ; Importance paysagère de la colline boisée et du plateau Saint Anne au nord du village (maintien de la silhouette emblématique du village) ; Enjeu paysager moindre au nord de cette colline (habitations non visibles)
- Unité n°6 : Le Plateau des Prannes ; Entité boisée assez homogène ; Aucune vue possible vers les alentours depuis la RD 51 ; Cadre paysager pour les unités alentours ; Site de promenade, d'escalade et de chasse
- Unité n°7 : Le Vallon du Verdos et ses alentours ; Unité divisée en vallons et collines ; Entité confinée qui se découvre par deux chemins ruraux inconnus du grand public ; Maintien d'une certaine activité agricole (notamment Les Bourgès, Fonteye, Camp Redon) mais développement de plus en plus important du couvert forestier ; Peu de dégagements visuels vers les alentours ; Quelques éléments patrimoniaux disséminés dans ce paysage (ruines, pont, domaines agricoles, etc.)

### Analyse paysagère - Le patrimoine

Concernant le patrimoine, les principaux éléments évoqués sont :

- Site classé de Gorges du Châteaudouble (arrêté du 01/04/1925) sur 280,17 ha et site inscrit du village de Châteaudouble et ses abords (arrêté 30/07/1969) sur 30,64 ha au titre de la Loi de 1930 ; Pas d'AVAP sur le territoire
- Un monument historique inscrit : La tour Sarrasine du 8e siècle (08/05/1973)
- 32 entités archéologiques recensées sur le territoire ; Pas de zone de saisine archéologique
- En outre, patrimoine riche et diversifié avec des éléments bâtis (chapelle Saint Jean, domaines agricoles), du petit patrimoine bâti (patrimoine hydraulique, patrimoine minier, etc.) et d'anciennes restanques (à préserver pour leur rôle paysager mais aussi leur rôle fonctionnel lors des épisodes pluviaux)
- Vues patrimoniales vers le village depuis la RD 51

AVAP : Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

### Echanges / Débat avec la population

Intervention n°1 : Que deviennent les Coefficients d'Occupation des Sols (COS) résiduels dans les zones NB ?

Réponse n°1 : Comme expliqué lors de l'exposé, le COS est un outil qui disparaîtra au PLU. De fait, un terrain sera soit constructible (zone urbanisable avec des retraits et hauteurs à respecter notamment) soit classé en zone naturelle ou agricole (avec des extensions mesurées possibles)





Intervention n°2 : Concrètement, sur le Vanéou, les possibilités de construire resteront-elles inchangées ?

Réponse n°2 : Il est impossible de le savoir pour l'heure. Il faut avancer le projet communal. Il est cependant certain que le règlement va évoluer. En cas de projet personnel de construction nouvelle ou d'extension, il est conseillé de déposer un permis tant que le POS s'applique encore. Pour ces questions de constructibilité, la Commune pourra apporter plus d'éléments lors de la prochaine réunion publique. Cette dernière abordera le projet communal dans son ensemble (sans préciser encore le futur règlement graphique et écrit)

15

Intervention n°3 : La restauration de la route des gorges est-elle exclue ? C'est un lourd handicap pour la commune, tant au niveau fonctionnel que touristique (aujourd'hui, les touristes empruntent la route militaire et ne voient plus le village).

Réponse n°3 : C'est le souhait de la commune mais le coût des travaux évoqué (entre 40 et 60 millions d'euros) ne laisse guère d'espoir dans les années à venir, d'autant que le Conseil Départemental n'en financerait que la moitié. A minima, la commune espère la réouverture partielle de la route et le confortement du chemin des Avals pour créer un itinéraire cycliste.

Intervention n°4 : Lors de l'exposé, il a été rappelé l'importance pour l'Etat de préserver impérativement toute zone agricole, même si celle-ci n'était plus guère exploitable. Or, si aujourd'hui le paysage est entretenu (oliveraies sur restanques notamment), c'est grâce aux propriétaires des habitations alentours. Si demain des terrains sont déclassés, ces terrains peuvent vite tomber à l'abandon.

Réponse n°4 : C'est en effet un risque pour l'entretien des paysages. Mais voir s'édifier des lotissements à perte de vue également. Le PLU va s'attacher à trouver le juste milieu entre développement bâti raisonné, préservation des paysages, maintien d'une agriculture locale, préservation de la biodiversité, etc.

Intervention n°5 : Quelle sera la réglementation dans les zones naturelles ?

Réponse n°5 : Pour l'heure, il est impossible de le savoir. Mais avec la loi Macron de septembre 2015, il est aujourd'hui possible d'autoriser des annexes sous condition ainsi que des extensions mesurées d'habitation avec des seuils maximum à ne pas dépasser. L'objectif premier est de ne pas permettre la création de nouveaux logements sous couvert d'extensions ou annexes. Les propositions du PLU devront être validées en Commission de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Intervention n°6 : Quand sera abordée la phase réglementaire ? Comment la population sera tenue informée ?

Réponse n°6 : La seconde réunion publique, sur le projet communal, devrait avoir lieu en fin d'année si les négociations avec les personnes publiques associées ont été efficaces. La troisième réunion publique abordera le volet réglementaire, certainement en juin 2017 au mieux. Mais tout dépendra des retours des partenaires. La réunion sera l'occasion pour la population de s'informer. Au-delà, les documents seront laissés en libre accès pour échanges.

Intervention n°7 : Quand le présent diagnostic sera-t-il disponible ?

Réponse n°7 : Il sera téléchargeable sur le site Internet de la Commune au mois de juillet.

Intervention n°8 : Vu les contraintes inhérentes à l'élaboration d'un PLU, pourquoi ne pas passer au Règlement National d'Urbanisme ?





Réponse n°8 : Comme précisé, un RNU gèle le développement d'un territoire. Les demandes de permis sont jugées au cas par cas par les services instructeurs avec un contrôle de légalité qui peut accorder un projet et en refuser un autre avec une lecture différente du Code. Il n'y a plus de zones différenciées, plus de droit de préemption urbain, etc. En bref, il n'y a plus de projets possibles.

Intervention n°9 : Un PLU est-il modifiable ?

Réponse n°9 : Tout à fait. Un PLU peut être modifié ou révisé de manière allégée. L'objectif est d'approuver un PLU, même à minima ("sauver" ce qui peut l'être et organiser le développement à courts et moyens termes) avant de le faire évoluer en fonction de projets concrets inconnus à ce jour.

16

Intervention n°10 : Qui a la compétence PLU ? La Commune ?

Réponse n°10 : Oui malgré les nombreuses contraintes, les élus gardent encore la main sur leur développement urbain. Bien que la Communauté d'Agglomération Dracénoise puisse tout à fait avoir cette compétence, ce n'est pas le choix des élus. Mais cette question des compétences se posera certainement en 2020 avec la réforme des collectivités. C'est un argument de plus justifiant l'élaboration du PLU dès à présent.

Intervention n°11 : Quoiqu'il en soit, le POS disparaîtra fin mars 2017 ?

Réponse n°11 : Tout à fait, sauf modification de la Loi entre temps. Le PLU ne sera jamais approuvé en mars 2017. L'objectif est de ne pas rester trop longtemps au RNU.

Les habitants n'ayant plus de remarques, M le Maire les remercie pour leur présence et les échanges qui ont eu lieu. Il clôt la réunion à 20h10.

