



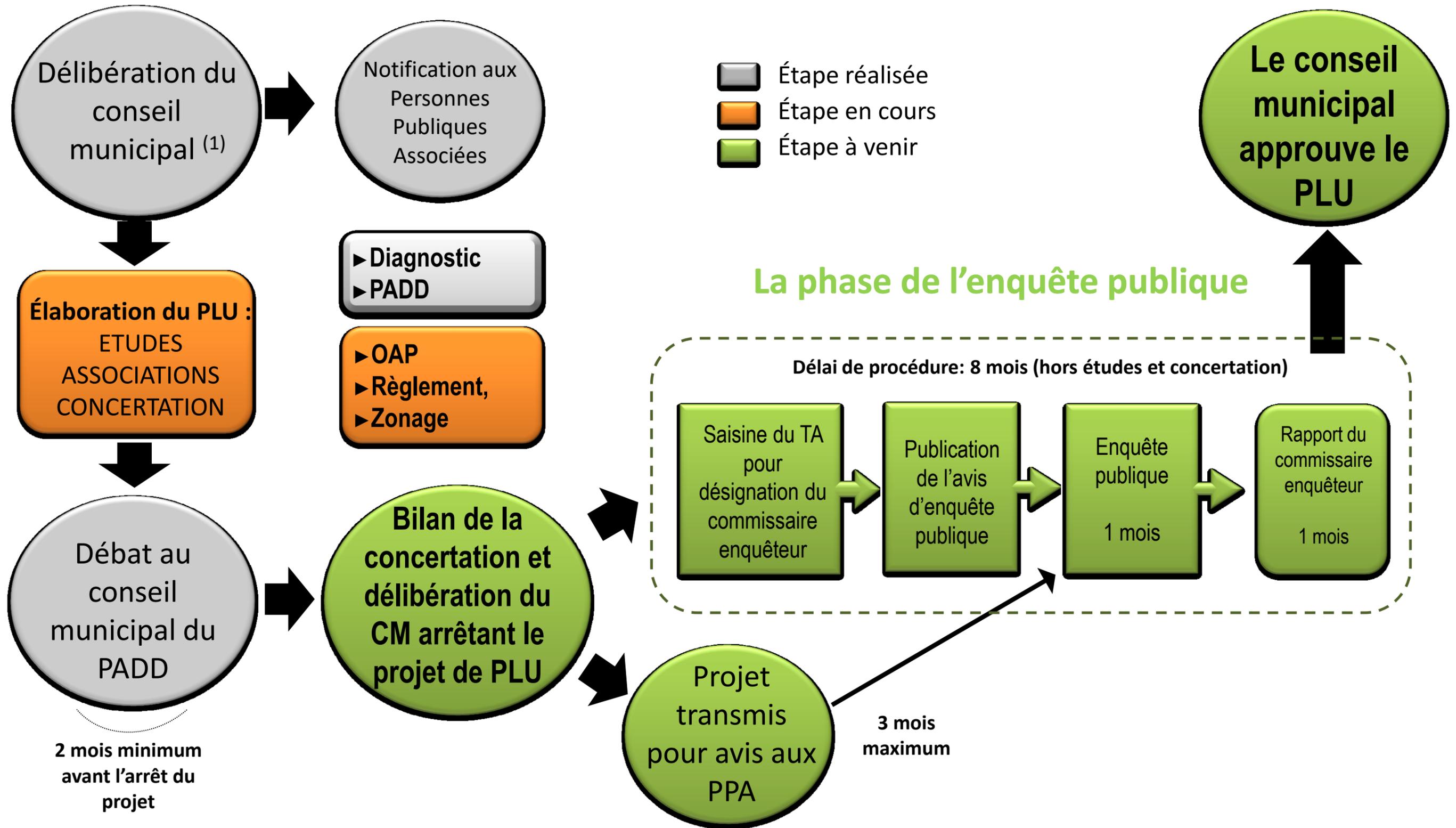
Le Plan De La Tour



**P**LAN **L**OCAL  
D'  
**U**RBANISME

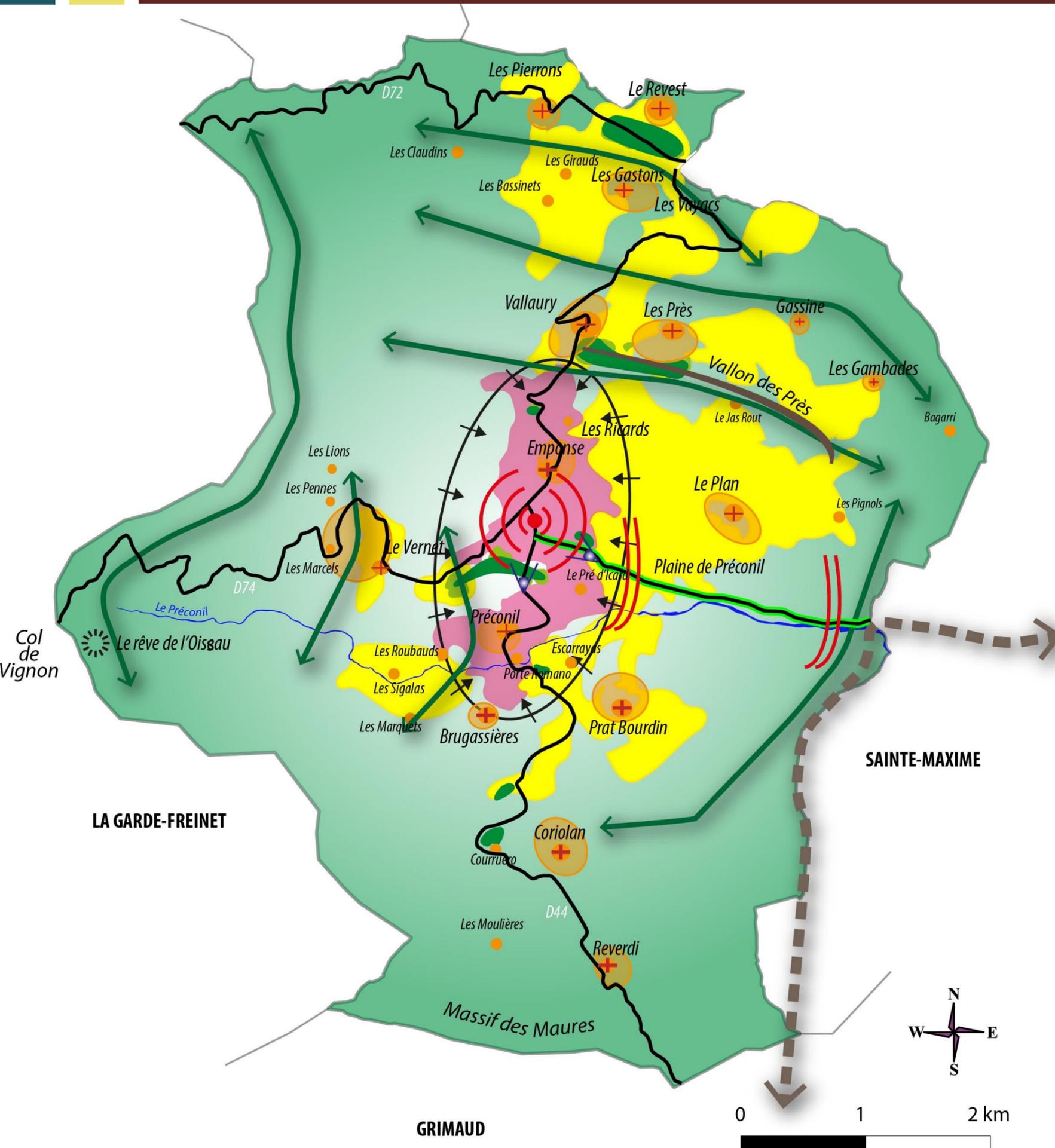
Présentation du projet zonage  
Ebauche du Règlement  
Réunion publique du 23 juin 2017

# Rappel de la procédure d'élaboration du PLU



(1) Prescrivant l'élaboration ou la révision du PLU et fixant les modalités de concertation

# Rappel des orientations du PADD issues des enjeux du diagnostic



## PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE NATUREL

Préserver ...

-  ... Les massifs boisés
-  ... Les paysages agricoles
-  ... Les espaces de respiration
-  ... Les grandes coupures paysagères
-  ... Les corridors écologiques
-  ... Les lignes collinaires
-  Conserver les vues sur le village

## ASSURER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN ÉQUILIBRÉ

-  Maîtriser l'enveloppe urbaine existante et définir des limites à l'urbanisation
-  Conforter les hameaux et préserver leur identité

## CONFORTER LE TISSU ÉCONOMIQUE VILLAGEOIS ET AMÉLIORER LES SERVICES

-  Conforter et redynamiser l'attractivité villageoise
-  Valoriser et assurer le développement touristique des sites culturels
-  Préserver et soutenir l'activité agricole moteur de l'économie locale

## AMÉLIORER LE MAILLAGE INTER QUARTIERS ET LES DIFFÉRENTS MODES DE DÉPLACEMENT

-  Améliorer et sécuriser la desserte des hameaux
-  Proumouvoir le développement des modes doux dont la piste cyclable le long de la RD 74
-  Appuyer le projet de contournement de Sainte-Maxime



## En toutes zones du PLU

- Suppression des COS
  - Suppression de la taille minimale des parcelles
- La constructibilité d'une parcelle se définit donc maintenant principalement avec les limites autorisées pour l'emprise au sol et la hauteur des constructions

## En zones A et N :

- Limitation de la constructibilité des zones agricoles (A) et naturelles (N), sauf STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée)
- Extension possible des bâtiments d'habitation et leurs annexes
- Désignation possible de bâtiments dans le PLU pouvant bénéficier d'un changement de destination dès lors que ce dernier ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les changements de destination sont soumis à un **avis conforme** de la [CDPENAF\\*](#) en zone A et de la [CDNPS\\*\\*](#) en zone N.

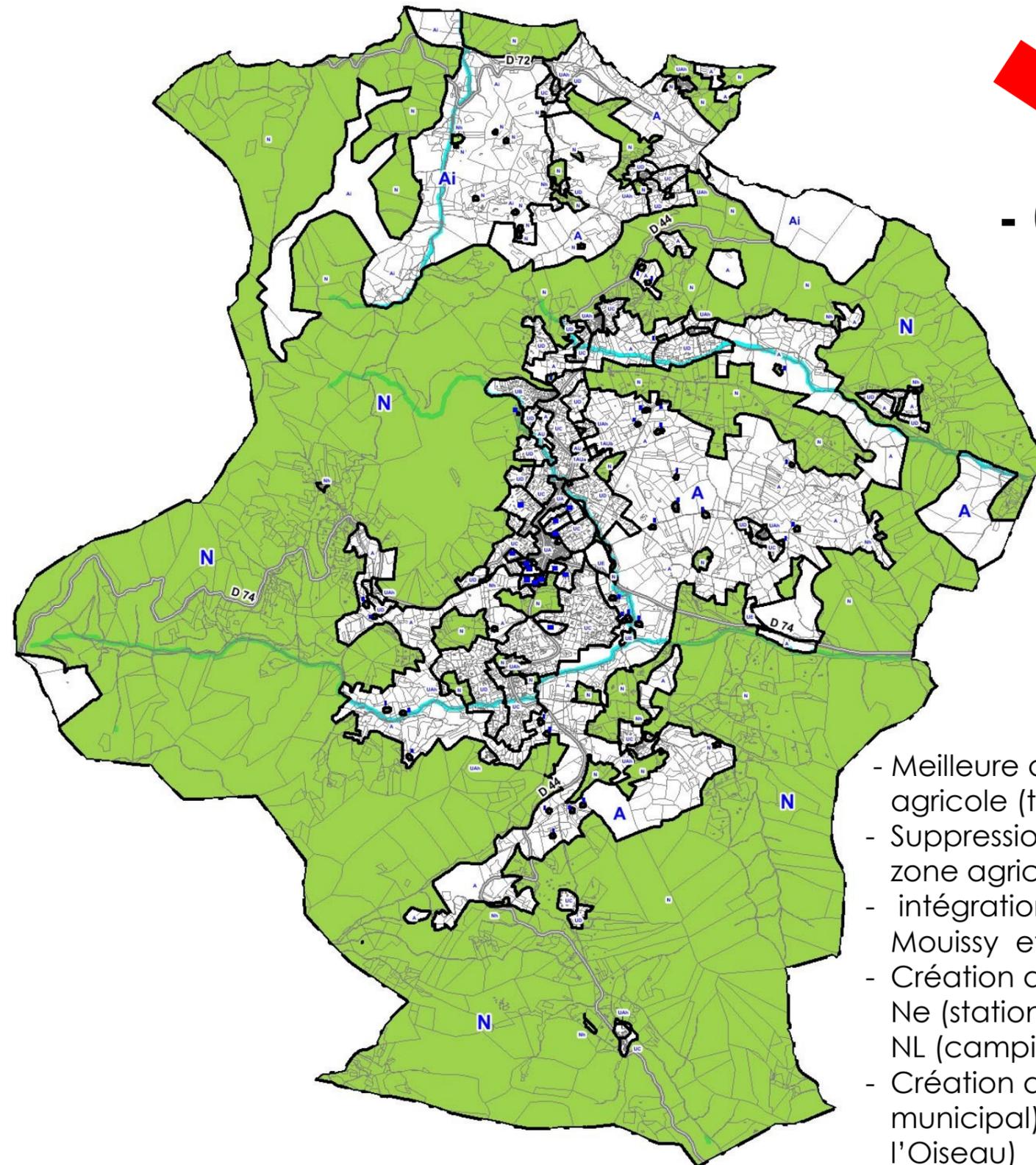
\*Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

\*\* La commission départementale de la nature des sites et des paysages

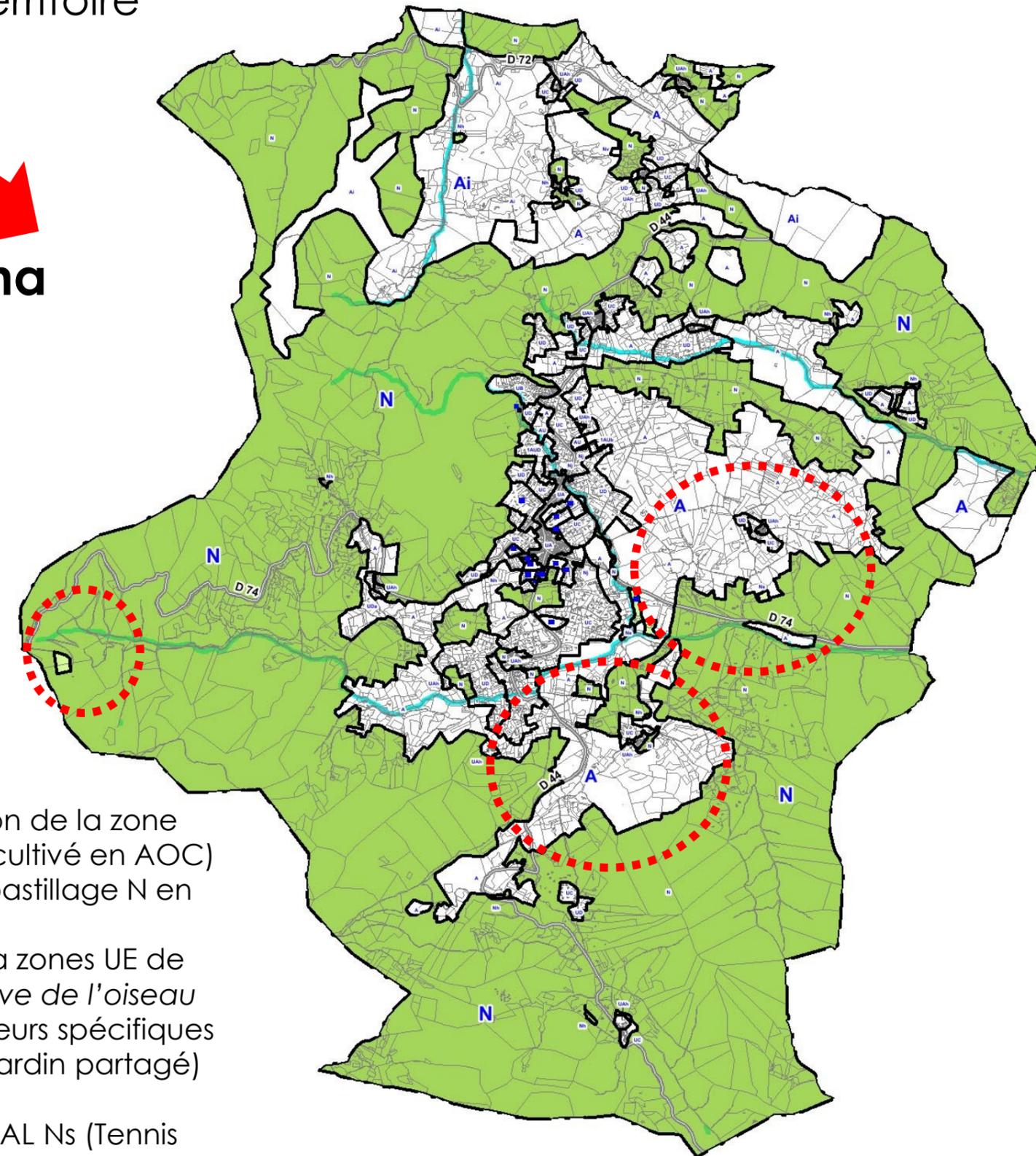
# Du PLU 1 au projet de PLU 2 : zone naturelle

Zones N du PLU1 : 2 602,7 ha, 68,7% du territoire

Projet de zone N au PLU : 2 602,5 ha 68,7% du territoire



- 0,2 ha  
0%



- Meilleure définition de la zone agricole (terrain cultivé en AOC)
- Suppression du pastillage N en zone agricole
- intégration des zones UE de Mouissy et du Rêve de l'oiseau
- Création de secteurs spécifiques Ne (station), Nj, (jardin partagé) NL (camping)
- Création de STECAL Ns (Tennis municipal) et Nr (Rêve de l'Oiseau)

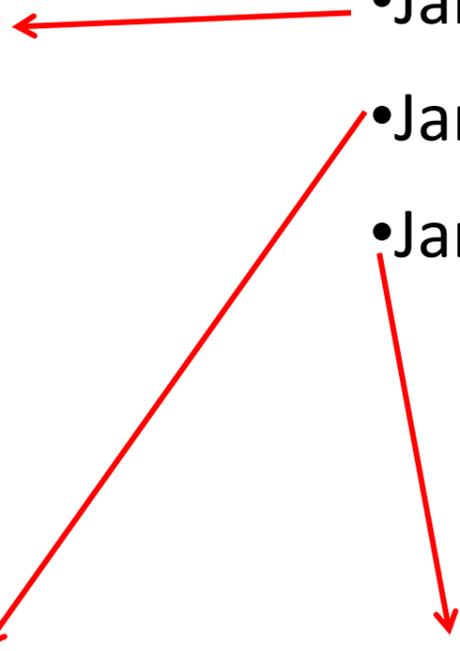
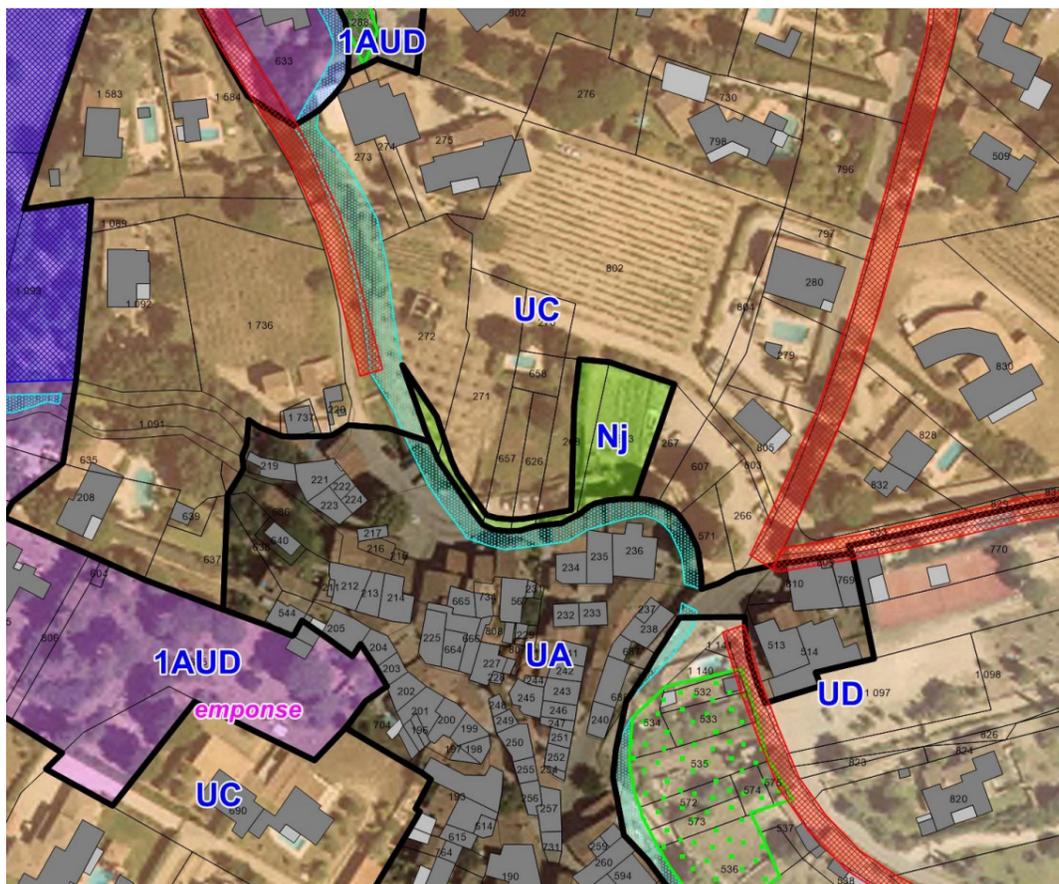
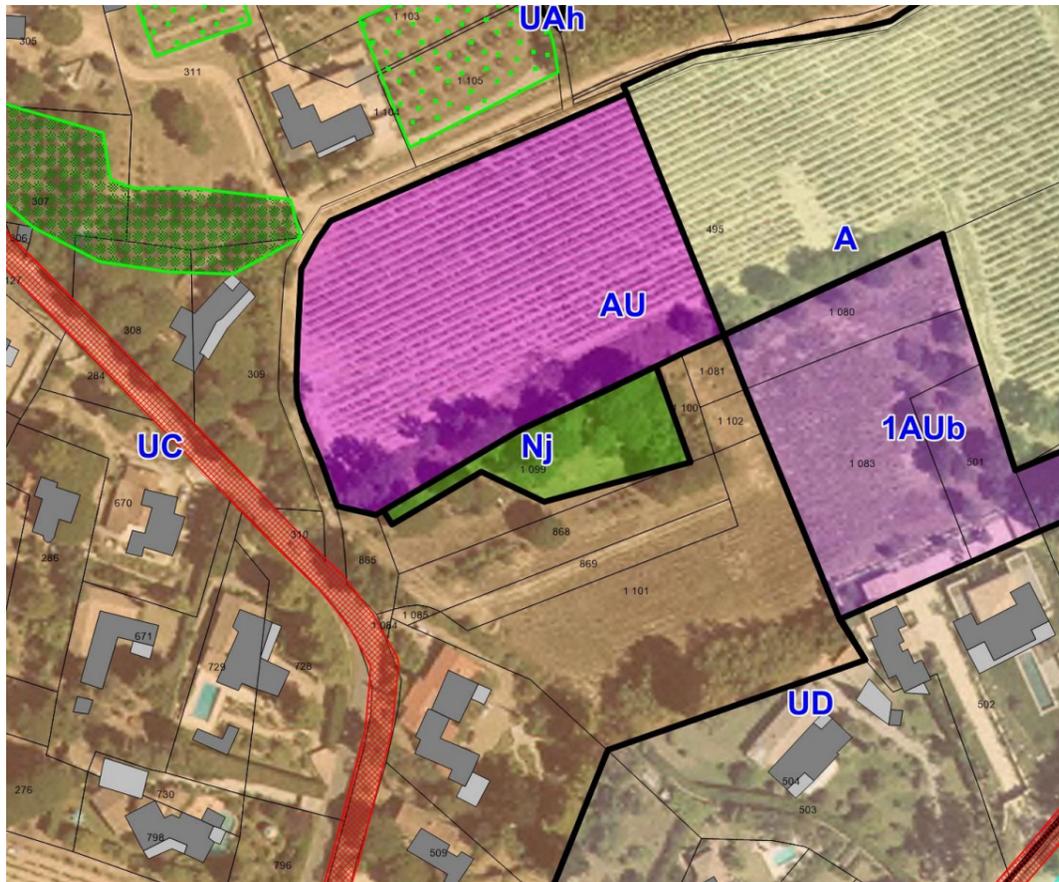
# Règlement de la zone naturelle

Zone et secteurs	Vocation	article 9 emprise au sol avec annexe comprise	article 10 hauteur à l'égout	article 13 Coef. Pleine terre
<b>N</b>	Vocation naturelle pour la qualité des sites et des paysages ou de la valeur du boisement Extension de +30% avec max de 300m <sup>2</sup> de surface de plancher (SP)	Non Règlementé (NR)	6 m (2 niveaux)	NR
<b>Nh</b>	Partie agglomérée des hameaux de petite taille partiellement desservis par les réseaux et des bâtis anciens isolés à préserver en raison de leur valeur patrimoniale Le changement de destination sur les bâtiments identifiés et l'extension du bâti existant est autorisé de même que la reconstruction et le changement de destination des bâtiments en ruines.	NR	6 m (2 niveaux)	NR
<b>Ne</b>	Secteur spécifique à la Station d'épuration	NR	NR	NR
<b>Nj</b>	Secteur spécifique aux jardins partagés	NR	NR	NR
<b>NL</b>	Secteur spécifique au camping	NR	NR	NR
<b>Nr</b>	STECAL Rêve de l'Oiseau Bâtiment de stockage → 297 m <sup>2</sup> de SP	2%	4,5 m (1 niveau)	NR
<b>Ns</b>	STECAL club de tennis → 200 m <sup>2</sup> de SP	5%	3 m (1 niveau)	NR

# Les nouveaux secteurs de la zone naturelle

## Trois secteurs Nj pour jardin partagé

- Jardin partagé de l'aire du Pin les Ricard
- Jardin partagé d'Emponse
- Jardin partagé de Saint Martin

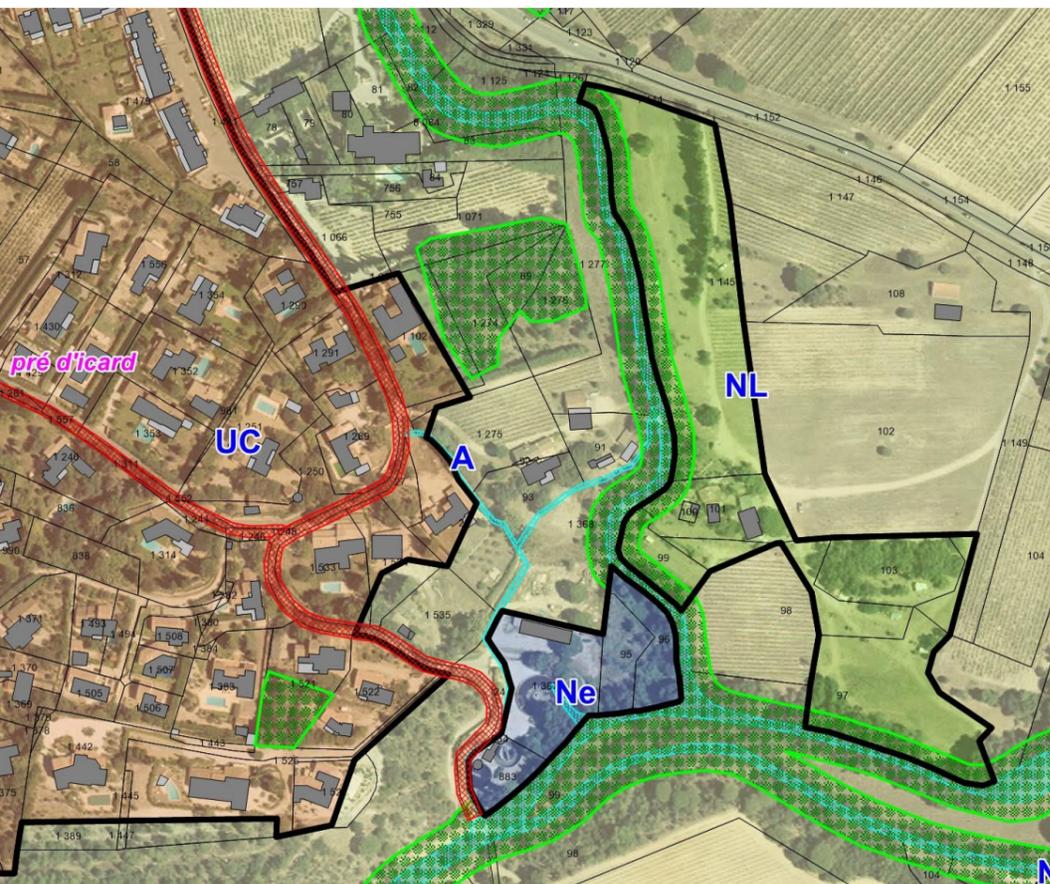


- UA Nom de zone ou secteur
- ▭ Limite de zone
- ▨ Alignement
- ▨ Emplacement réservé
- ▨ Boisement à préservé (L151\_23)
- ▨ Espace cultivé à protéger
- ▨ Secteur de mixité sociale (L151\_15)
- ▨ Zone non aedificandi
- ▨ Hauteur limitée à 3 m (R)
- ▨ Hauteur limitée à 6 m (R+1)



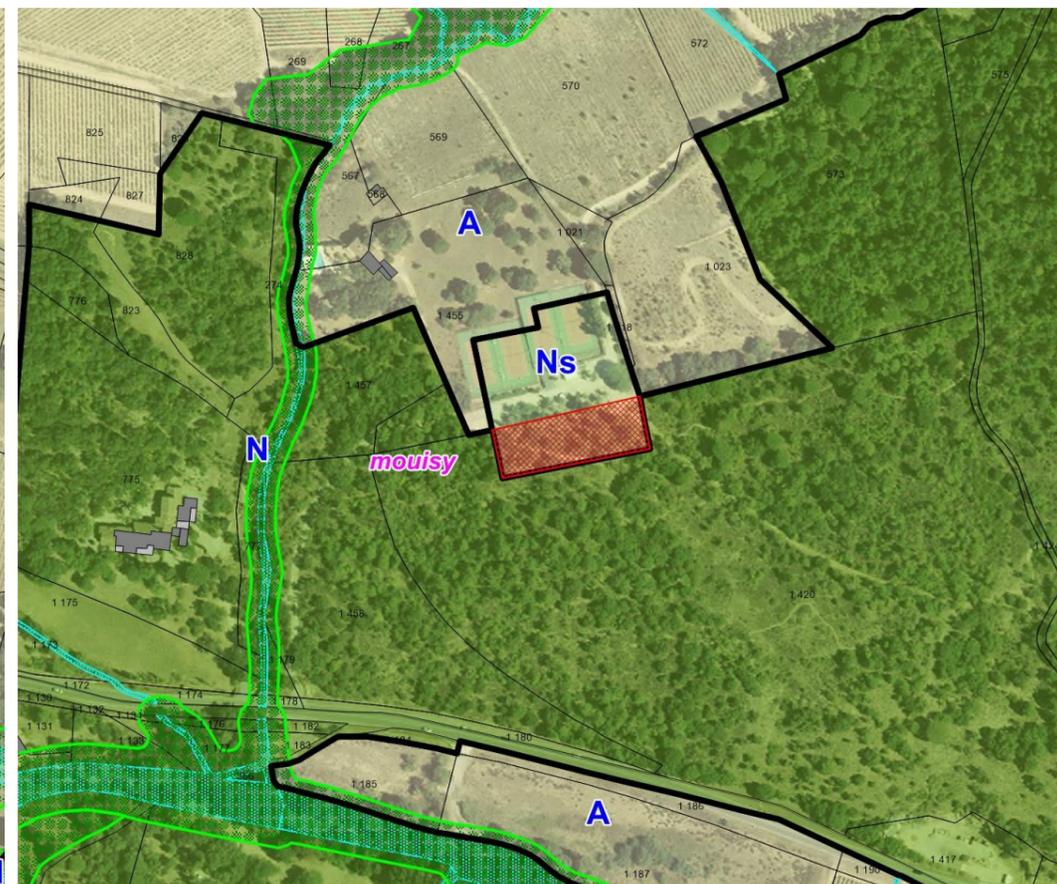
# Les nouveaux secteurs de la zone naturelle

<b>UA</b>	Nom de zone ou secteur
	Limite de zone
	Alignement
	Emplacement réservé
	Boisement à préserver (L151_23)
	Espace cultivé à protéger
	Secteur de mixité sociale (L151_15)
	Zone non aedificandi
	Hauteur limitée à 3 m (R)
	Hauteur limitée à 6 m (R+1)



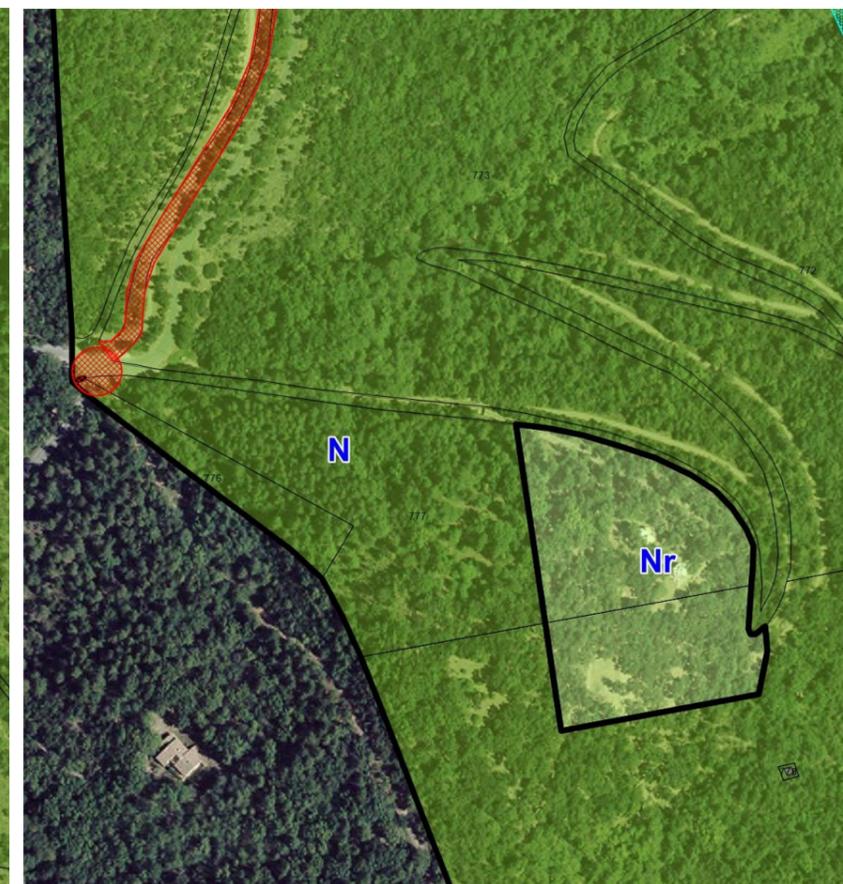
## Quartier du Pré d'Icard :

- Un secteur NL pour le camping
- Un secteur Ne pour la station d'épuration



## Quartier Mouissy:

- Un STECAL Ns pour les tennis municipaux



## Col de vignon, route de la Garde Freinet:

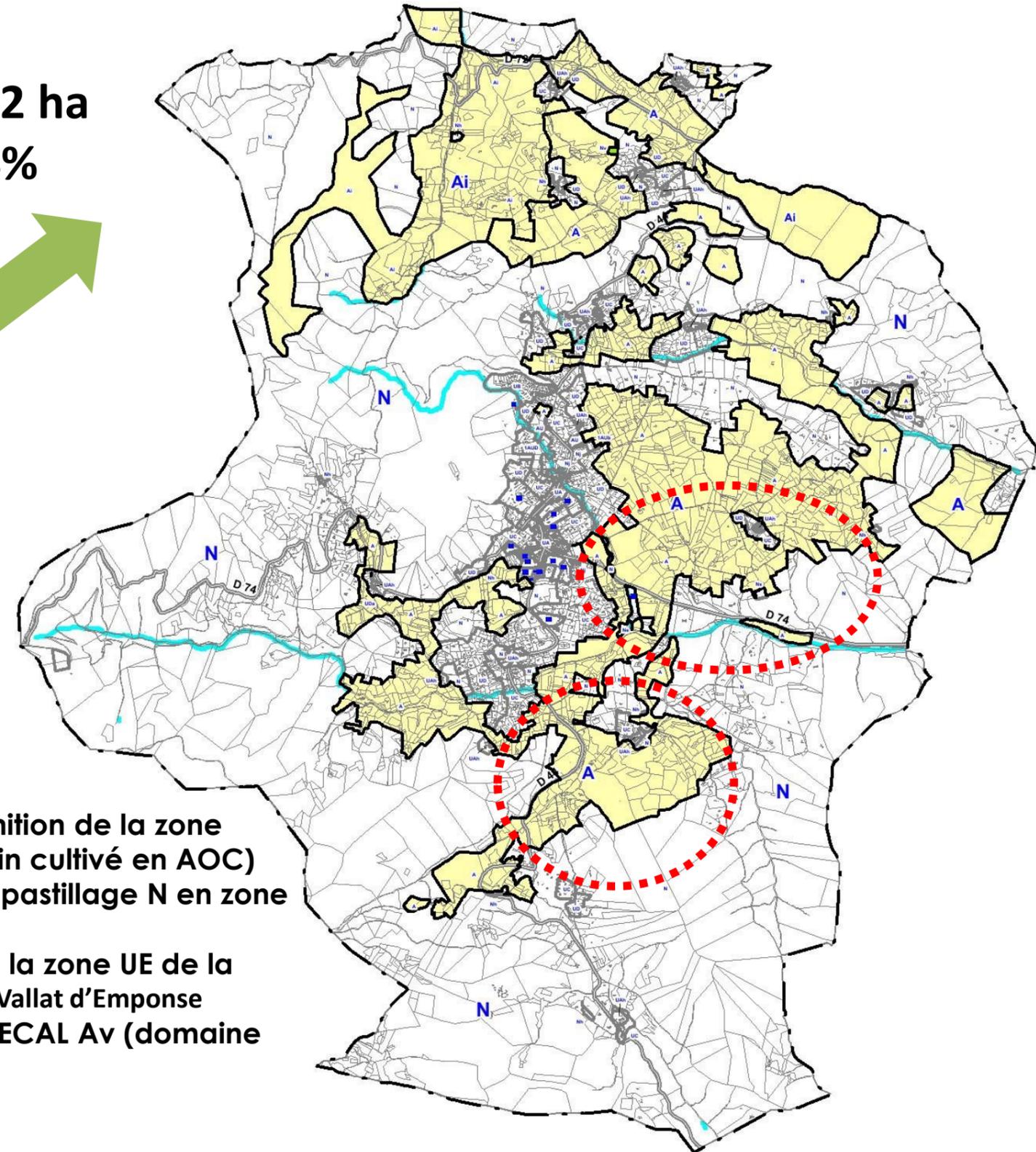
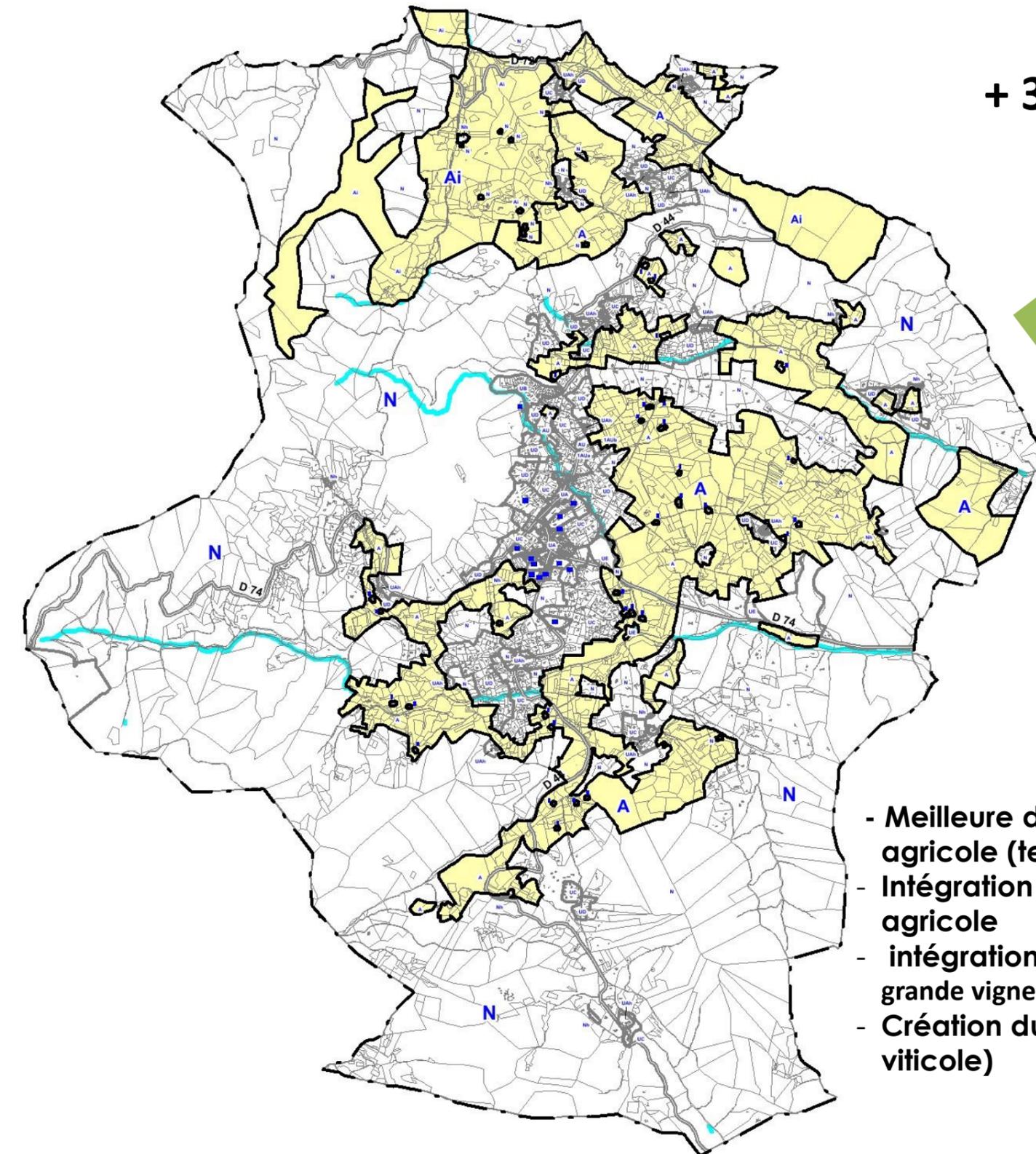
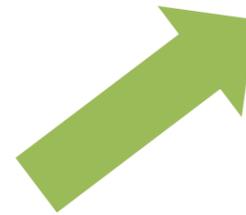
- Un STECAL Nr pour le site Le Rêve de l'Oiseau

# Du PLU 1 au projet de PLU 2 : zone agricole

**Zone A du PLU1** : 922,6 ha, 24,4% du territoire

**Projet de zone A au PLU** : 960,8 ha 25,4% du territoire

+ 38,2 ha  
+4%

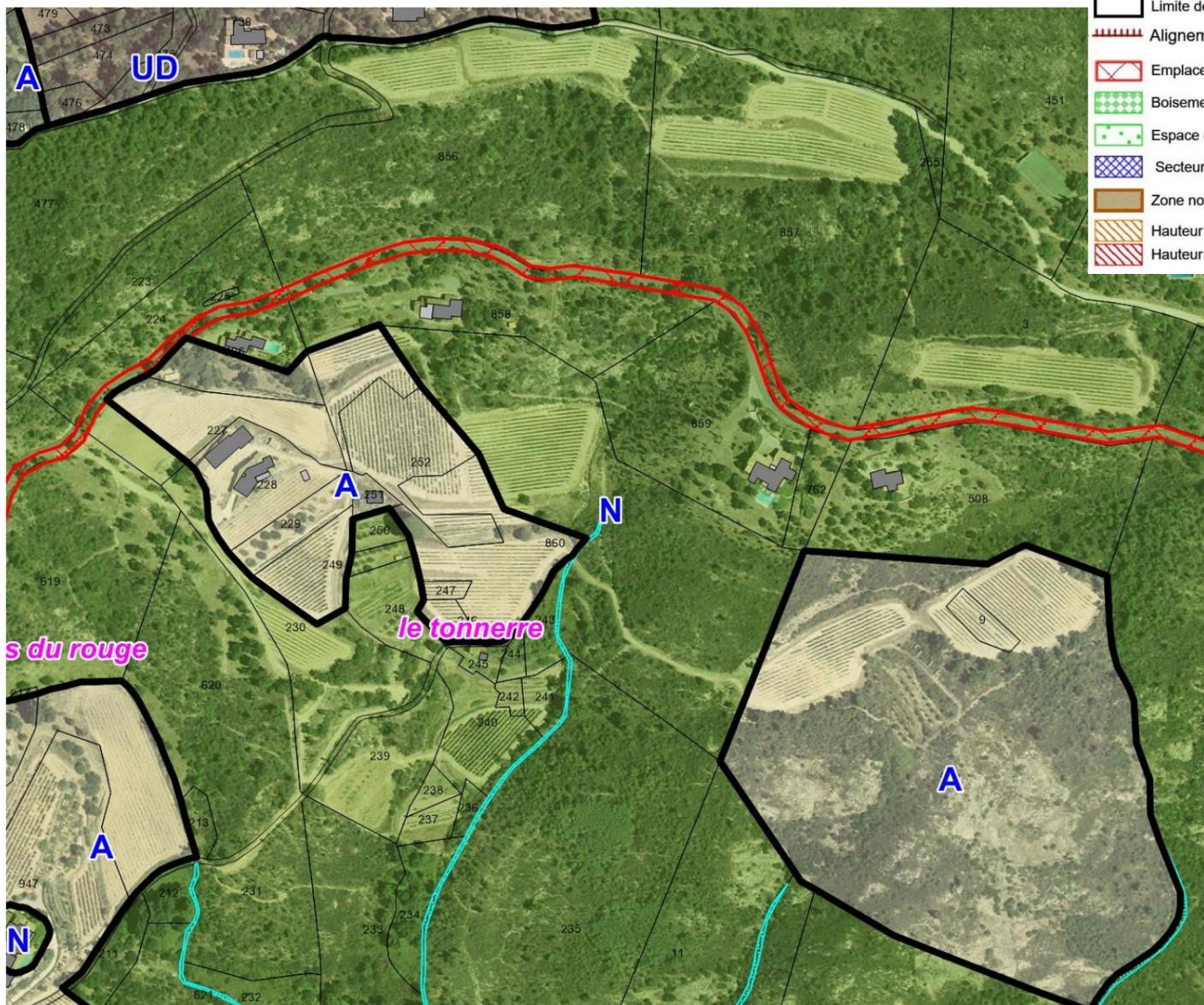
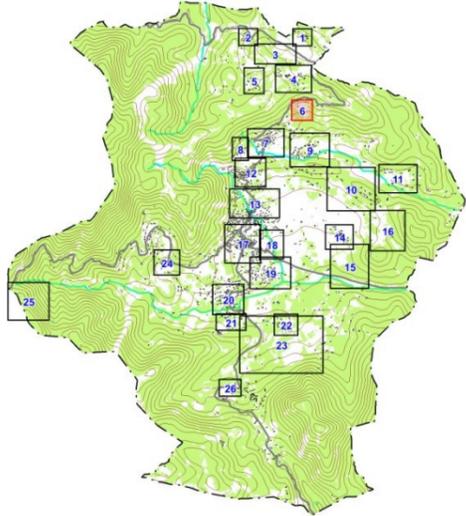


- Meilleure définition de la zone agricole (terrain cultivé en AOC)
- Intégration du pastillage N en zone agricole
- intégration de la zone UE de la grande vigne du Vallat d'Emponse
- Création du STECAL Av (domaine viticole)

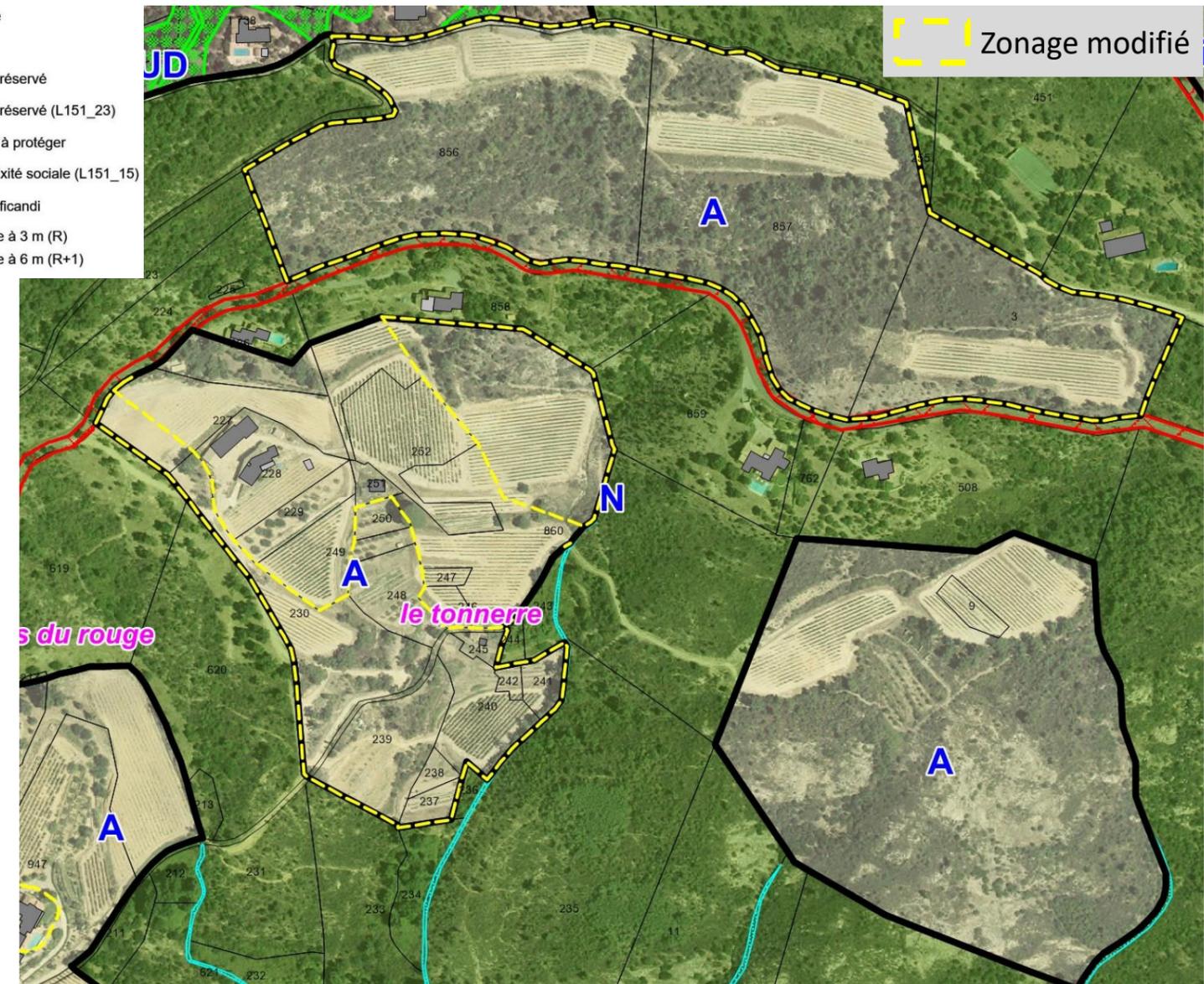
# Exemple de modification de la zone agricole et naturelle

## Quartier Le Tonnerre

- Intégration dans la zone agricole des terrains cultivés en AOC



- UA Nom de zone ou secteur
- ▭ Limite de zone
  - ▬ Alignement
  - ▭ Emplacement réservé
  - ▭ Boisement à préserver (L151\_23)
  - ▭ Espace cultivé à protéger
  - ▭ Secteur de mixité sociale (L151\_15)
  - ▭ Zone non aedificandi
  - ▭ Hauteur limitée à 3 m (R)
  - ▭ Hauteur limitée à 6 m (R+1)



PLU en vigueur

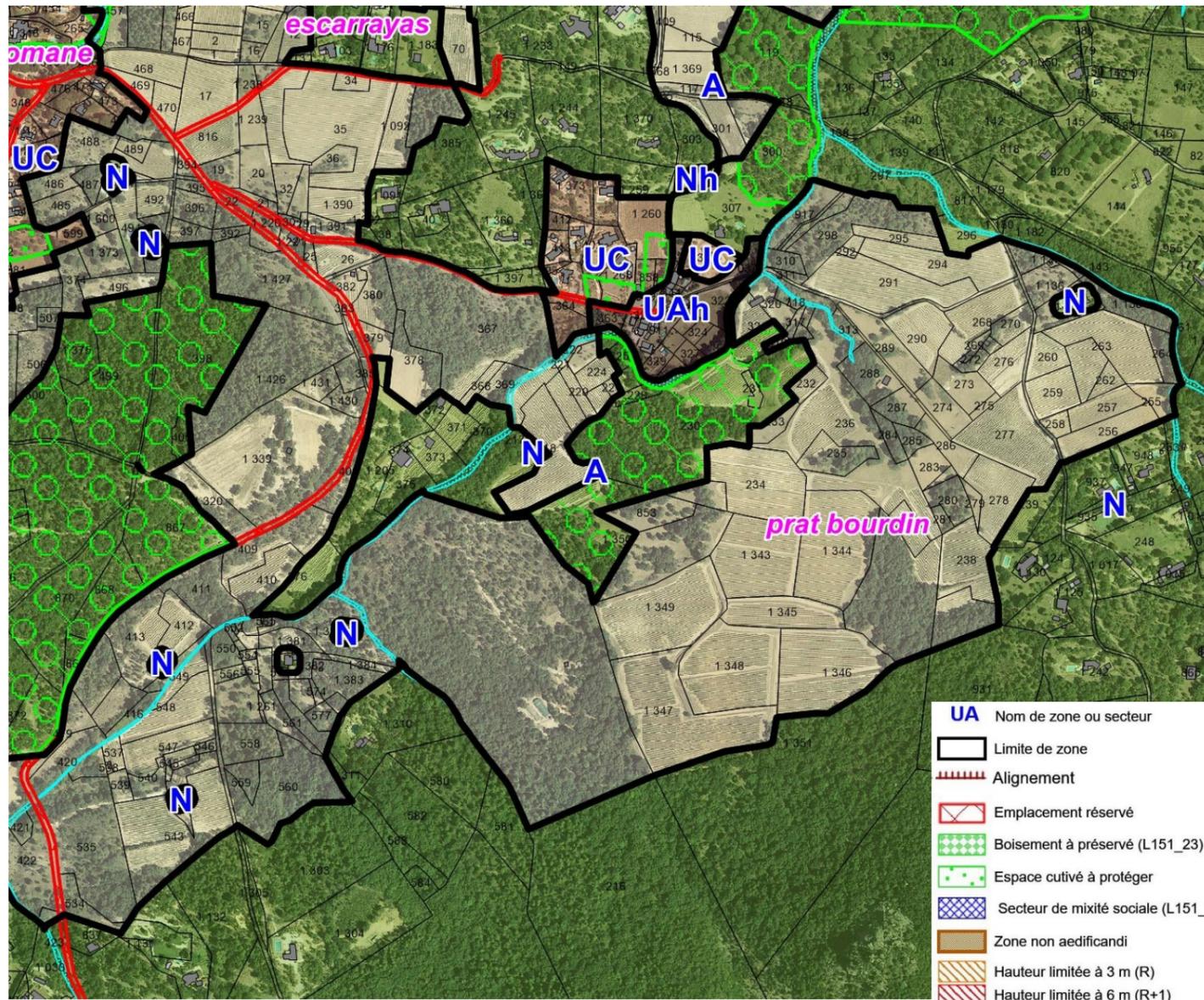
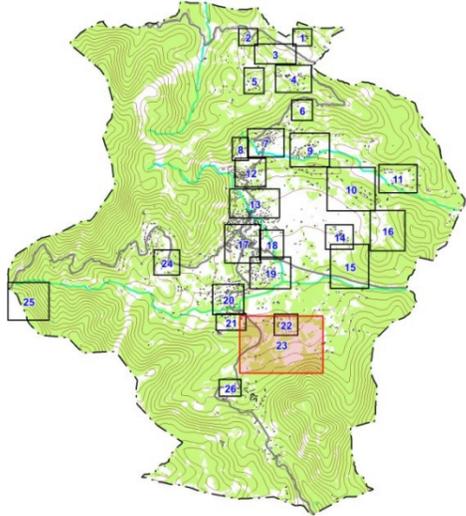
Propositions de zonage

PLU mai 2017

# Exemple de modification de la zone agricole et naturelle

## Quartier de Prat Bourdin

- Suppression du pastillage N;
- Mise en place d'espaces verts protégés le long des cours d'eau et sur les espaces boisés significatifs ;
- Intégration dans la zone agricole des terrains cultivés en AOC

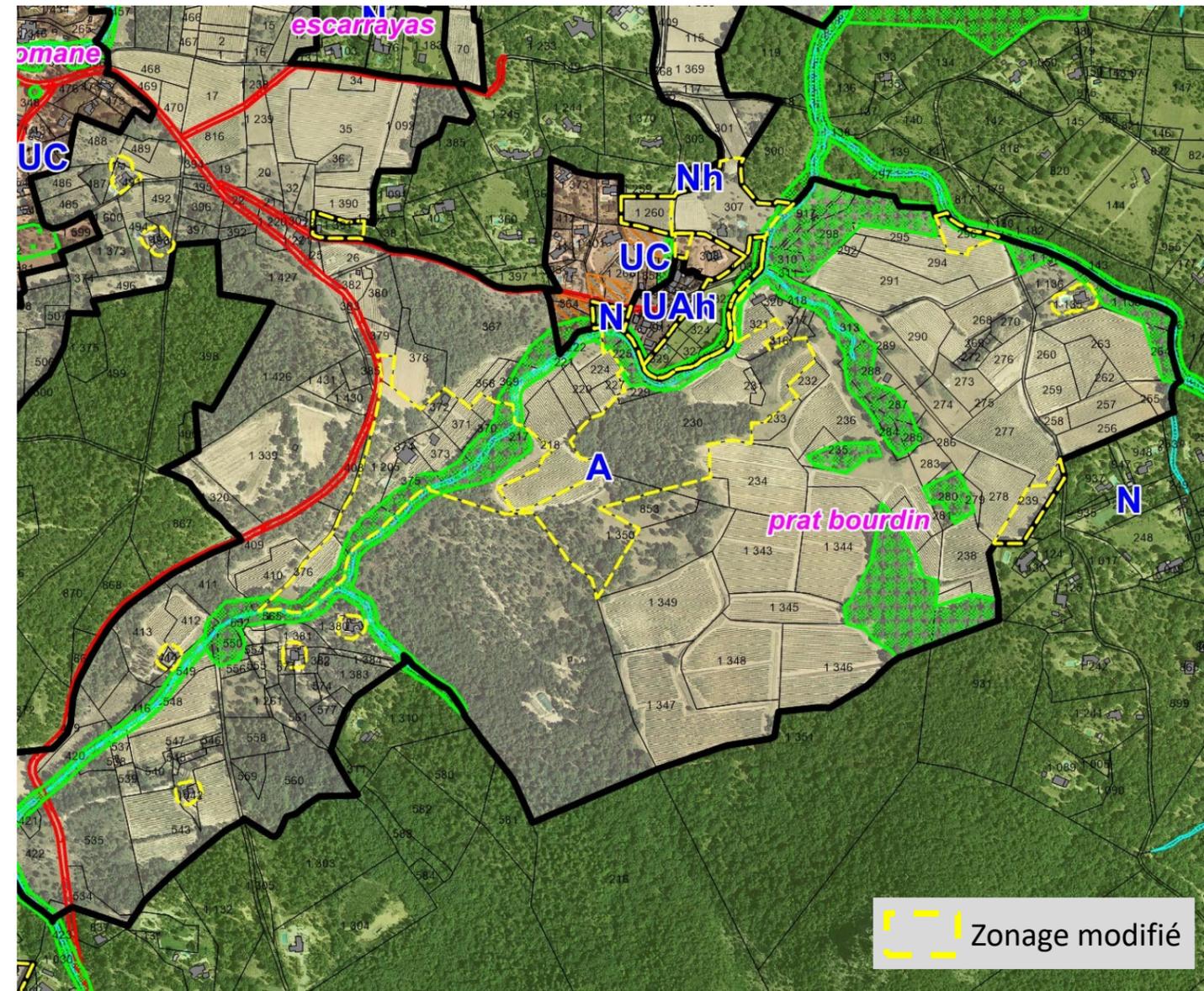


Espaces boisés classés

PLU en vigueur

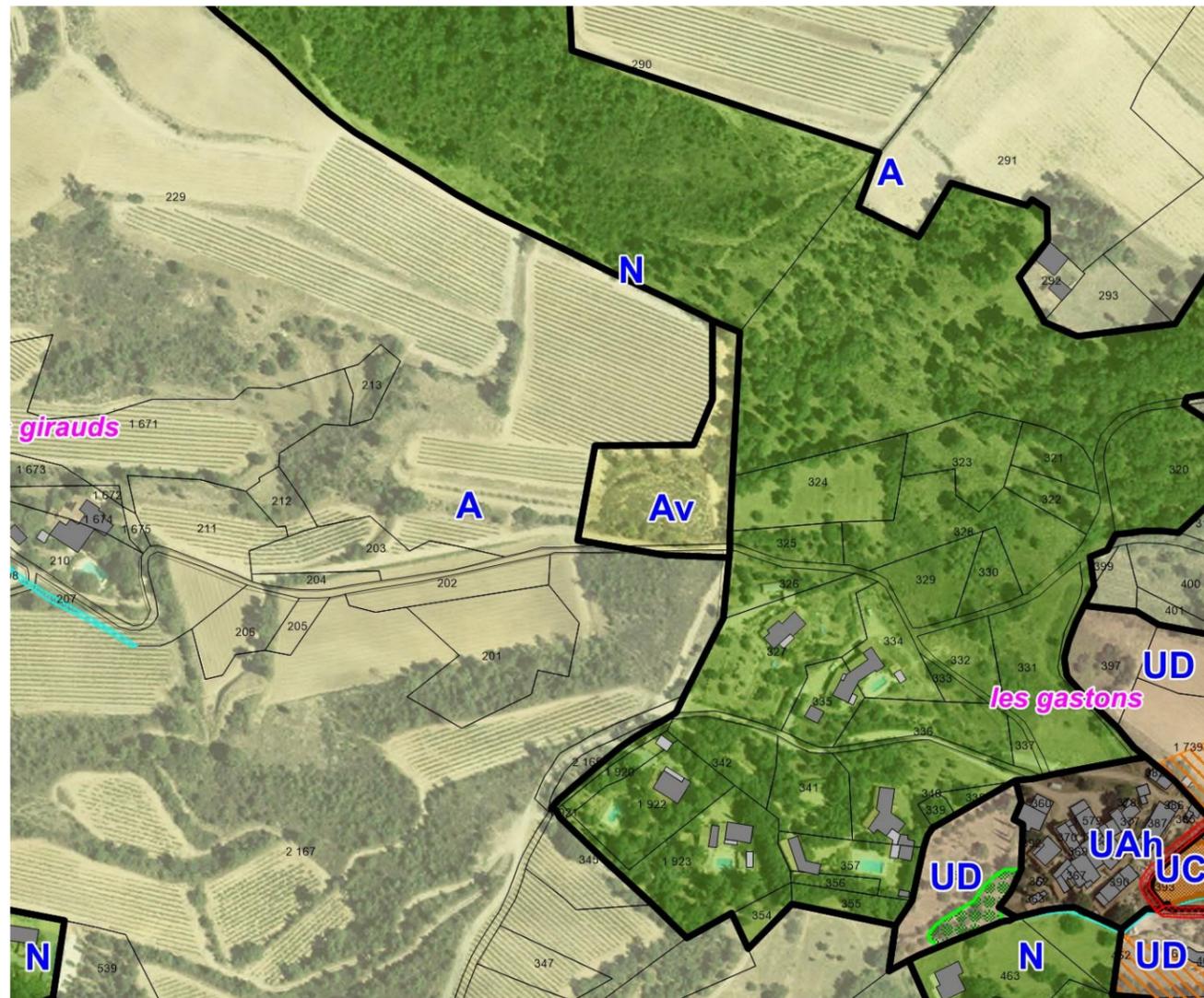
Propositions de zonage

PLU mai 2017



# Règlement de la zone agricole

## Le secteur Av pour domaine viticole



Zone et secteurs	Vocation	article 9 emprise au sol avec annexe comprise	article 10 hauteur à l'égout	article 13 Coef. Plein e terre
<b>A</b>	Vocation agricole Habitat et construction en lien avec l'agriculture Extension des constructions existantes + changement de destination sur bâtiments identifiés	construction max de 300 m <sup>2</sup> de SP Extension de +30% avec max de 300 m <sup>2</sup> de SP	6 m (2 niveaux)	NR
<b>Ai</b>	secteur d'extension agricole en milieu naturel, seuls les bâtiments techniques autorisés		6 m (2 niveaux)	NR
<b>Av</b>	STECAL domaine viticole quartier les Gastons Habitation et annexe 200 m <sup>2</sup> au sol et 300 m <sup>2</sup> de SP Bâtiment technique 400 m <sup>2</sup>	Habitation et annexe 5% Bat technique 10%	6 m habitation (2 niveaux)	NR

# Du PLU 1 au projet de PLU 2 : zones urbaines

**Zones U du PLU1 : 243,9 ha, 6,4% du territoire**

**Projet de zones U au PLU2 : 216,4 ha 5,7% du territoire**

**- 27,5 ha  
-11%**

- Ajustement des zones UAh aux PATEC
- Suppression de la zone UE de la grande vigne du Vallat d'Emponse
- Suppression de la zone UEc du *Rêve de l'Oiseau*
- Création des secteurs spécifique Ne, Nj
- Agrandissement de la zone UE du boulo-drome pour parking
- Création d'une zone UE pour bâtiment technique
- passage d'une partie d'une zone UD en zone 1AUD
- Ajustement de la zones UD des Gastons et du Vernet

# Règlement des zones urbaines

Zone et secteurs	Vocation	article 9 emprise au sol avec annexe comprise	article 10 hauteur à l'égout	article 13 Coef. Pleine terre
UA	Bâti ancien, continu et dense	NR		
UAh	Hameau toute construction dans l'emprise des patecs interdite	NR	9 m (3 niveaux)	NR
UB	Quartiers péricentraux et lotissement la « Buon Aïgo ». Petits immeubles, habitat pavillonnaire dense, équipements publics. Périmètre de mixité sociale	30% 15 m <sup>2</sup> max pour abris de jardin NR equip. Public	9 m (3 niveaux) 6 m dans secteur non altius tollendi 2,5 pour abris de jardin	20%
UC	Terrains desservis en assainissement et qui sont principalement destinés à l'habitat individuel Périmètre de mixité sociale	15 % + 5% pour piscine et annexe 15 m <sup>2</sup> max pour abris de jardin  40% pour hébergement hôtelier + 5% pour piscine et annexe	6 m (2 niveaux) 2,5 pour abris de jardin	40%
UD	Terrains partiellement équipés où préexiste un habitat pavillonnaire. Elle est destinée à être densifiée sous la même forme.	12 % et 15% lorsque la hauteur est limité a 3 m + 5% pour piscine et annexe 15 m <sup>2</sup> max pour abris de jardin	6m Et 3 m dans secteur non Altus tollendi 2,5 pour abris de jardin 3 m en UDa	40%
UDa	Secteur situé autour du hameau du Vernet			
UE	équipements publics existants ou à créer, habitat	NR	9 m	NR

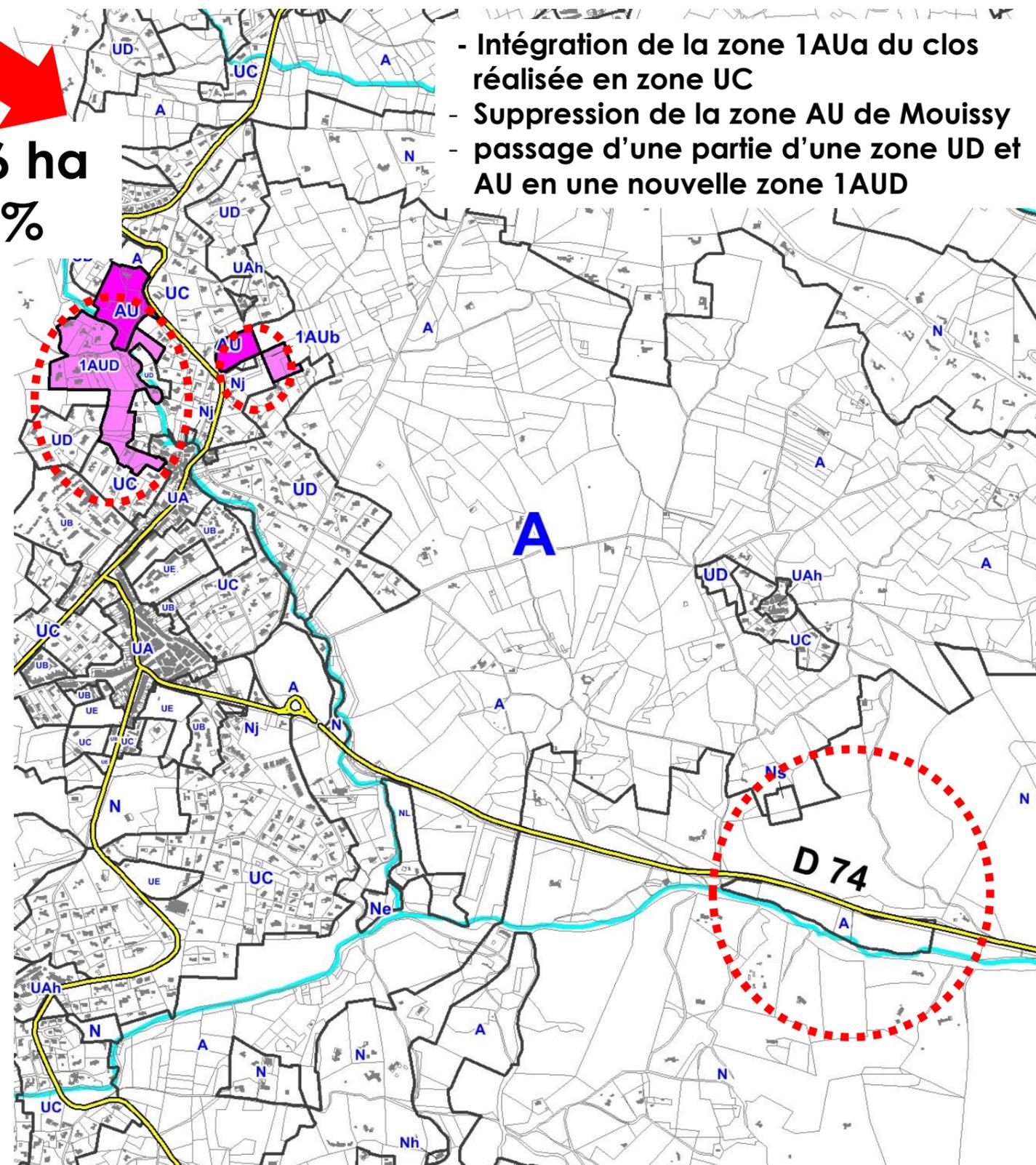
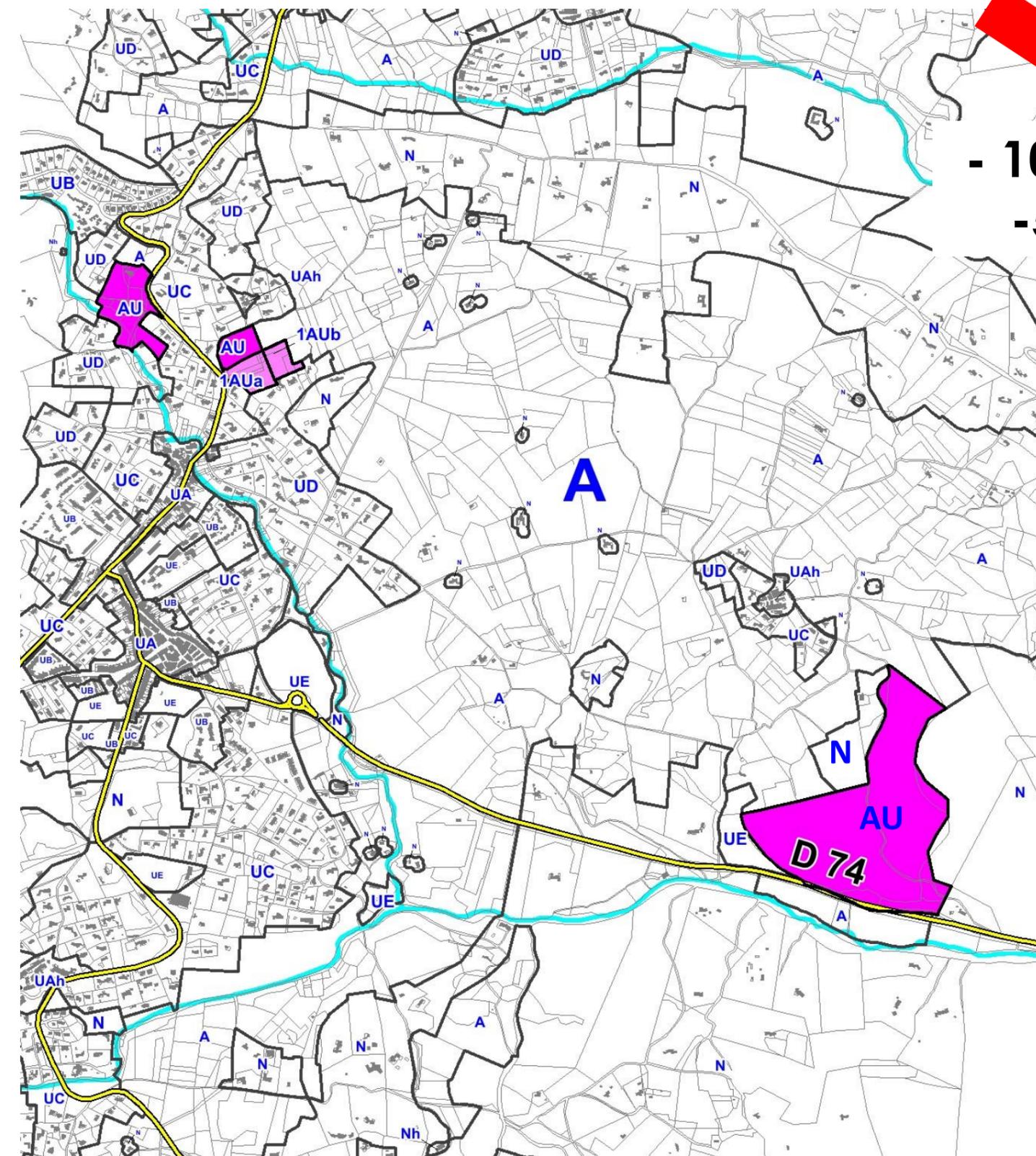
# Du PLU 1 au projet de PLU 2 : zones à urbaniser

**Zones AU du PLU1 : 19,4 ha, 0,5% du territoire**

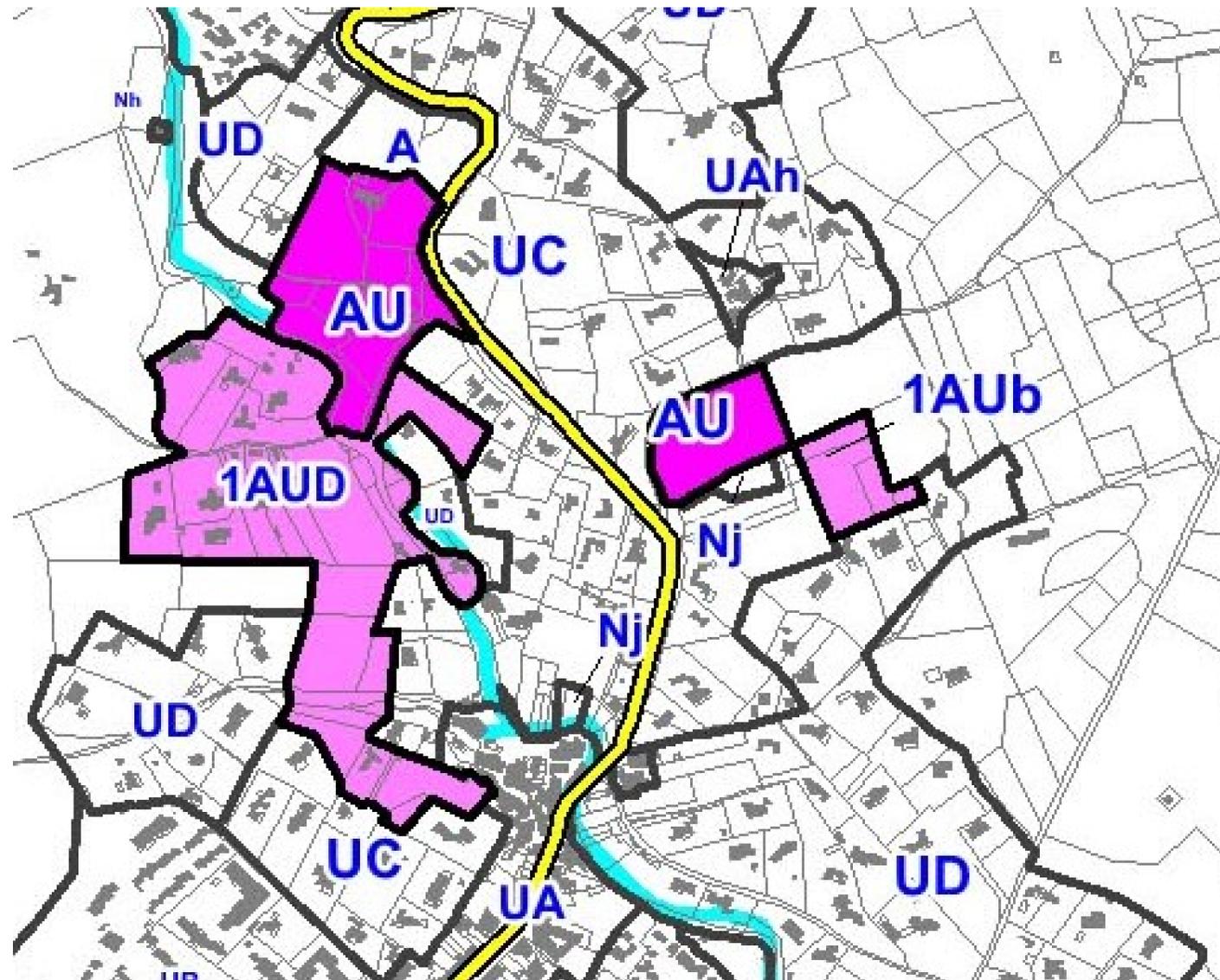
**Projet de zones AU au PLU : 8,7 ha 0,2% du territoire**

**- 10,6 ha  
-55%**

- Intégration de la zone 1AUa du clos réalisée en zone UC
- Suppression de la zone AU de Mouissy
- passage d'une partie d'une zone UD et AU en une nouvelle zone 1AUD



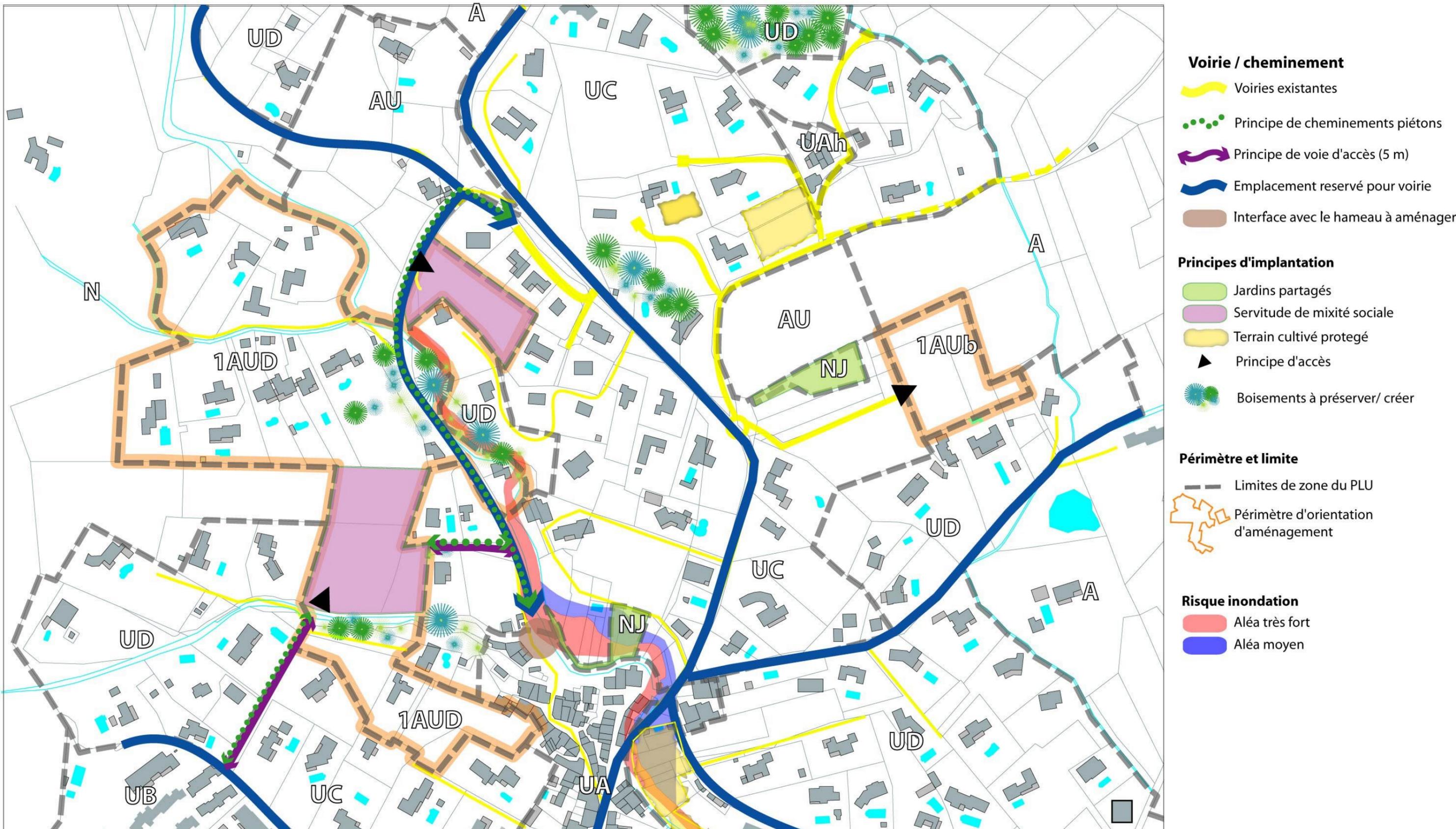
# Règlement des zones à urbaniser



Zone et secteurs	Vocation	article 9 emprise au sol avec annexe comprise	article 10 hauteur à l'égout	article 13 Coef. Pleine terre
<b>1AUb</b>	zone AU située au Sud du hameau des Ricards	10% + 5% pour piscine et annexe	6 m (2 niveaux)	40 %
<b>1AUD</b>	zone AU quartier Emponse – Le Clos. Urbanisable sous condition de réalisation d'équipement CES spécifique pour SMS	12 % avec annexes + 5% pour piscine et annexe 20% pour SMS	6 m (2 niveaux)	40%
<b>AU</b>	Zone à vocation d'habitat fermée à l'urbanisation dont l'ouverture nécessitera une modification du PLU	NR	NR	NR

# Les orientations d'aménagement des zones à urbaniser

Orientation d'aménagement secteur nord d'empose (zone 1AUD) et zone 1AUb



# Bilan des mutations entre le PLU en vigueur et le projet de PLU2

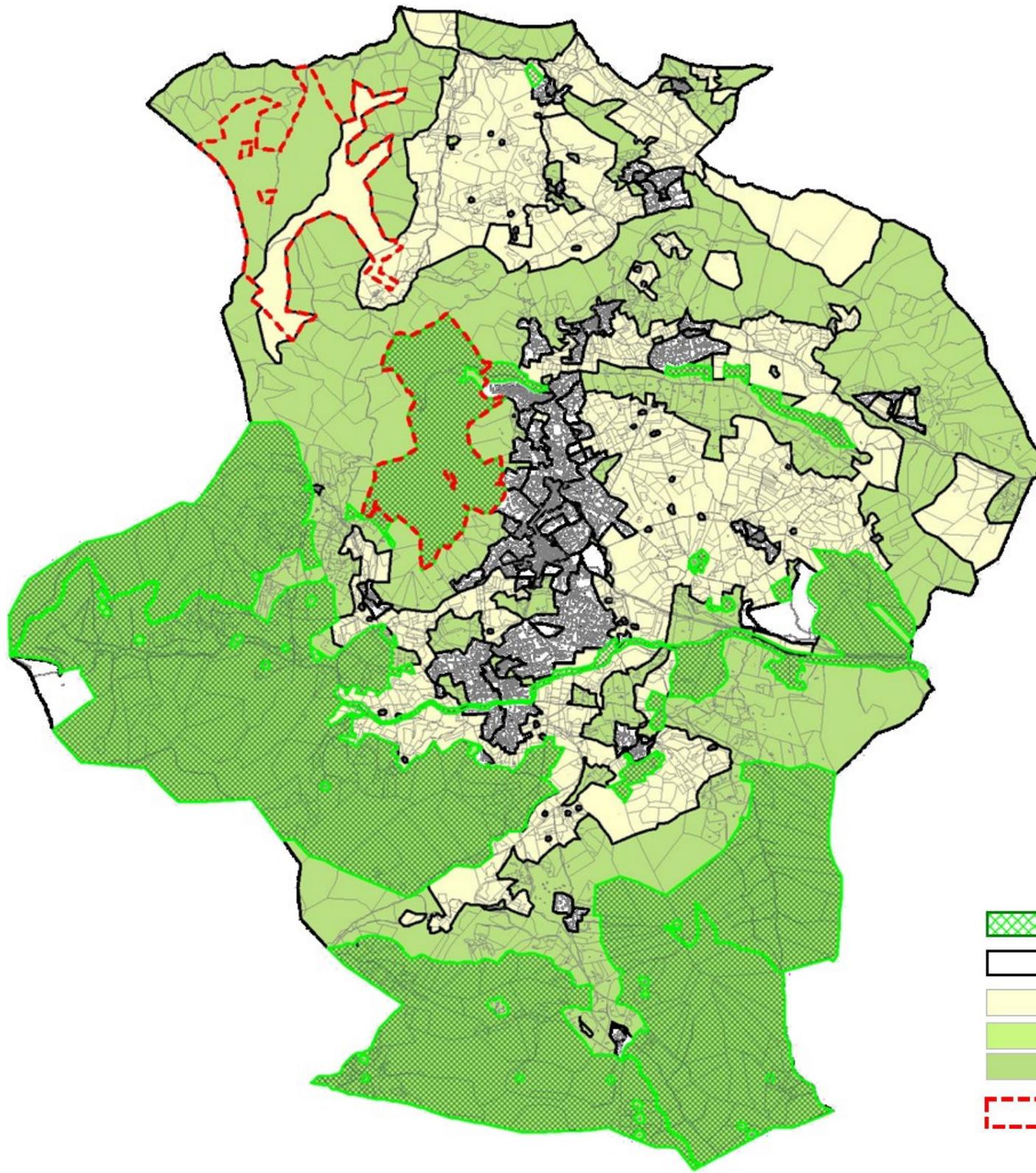
	PLU en vigueur		PLU2		Évolution PLU en vigueur → PLU2				
	Ha	%	Ha	%	ha	%			
<b>U</b>	243,9	6,4%	<b>U</b>	216,4	5,7%	<b>U</b>	-27,5	-11%	} -22,7 ha
<b>1AU</b>	1,3	0,0%	<b>1AU</b>	6,1	0,2%	<b>1AU</b>	+ 4,8	+356%	
<b>AU</b>	18,0	0,5%	<b>AU</b>	2,6	0,1%	<b>AU</b>	-15,4	-85%	
<b>A</b>	922,6	24,4%	<b>A</b>	960,8	25,4%	<b>A</b>	+38,2	+4%	
<b>N</b>	2602,7	68,7%	<b>N</b>	2602,5	68,7%	<b>N</b>	-0,2	0%	
<b>Total</b>	3788,5	100%	<b>Total</b>	3788,5	100%	<b>Total</b>			

- Les zones urbaines diminuent globalement de 22,7 ha du fait principalement de la suppression de plusieurs zones UE et de la définition d'une nouvelle zone 1AUD à partir des zones urbaines ayant des difficultés d'équipement (quartier d'Emponse – Le Clos).
- Les zones AU fermées diminuent également (-15,4 ha) essentiellement du fait de la suppression de la zone du quartier Mouissy.
- Les zones agricoles augmentent du fait d'une meilleure reconnaissance du territoire actuellement cultivé et du territoire naturel.
- Les zones naturelles évoluent au final peu en nombre d'hectares (-0,2 ha) mais, la zone est redéfinie principalement en corrélation avec la zone agricole et les zones naturelles voient la création de secteurs avec des vocations particulières.

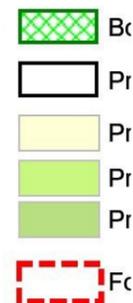
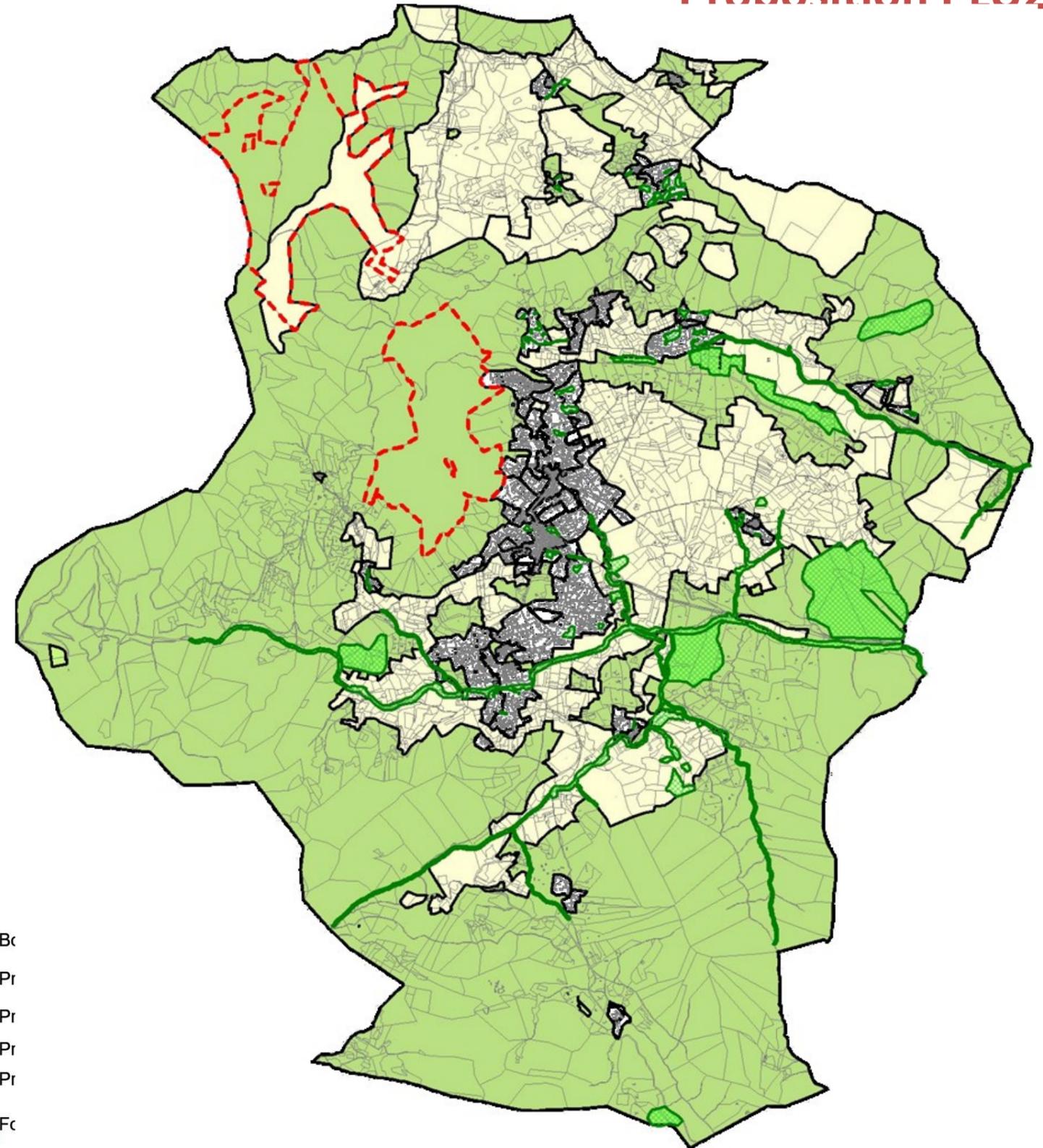
## D' autres modifications du projet de PLU2

- Suppression des EBC et remplacement par des espaces verts protégés et corridors écologiques sur les trames vertes et bleues de la commune (L 151-23)

PLU en vigueur



Proposition PLU2



# D'autres modifications du projet de PLU2

 Alignement

 Emplacement réservé

 Boisement à préserver (L151\_23)

 Espace cultivé à protéger

 Secteur de mixité sociale (L151\_15)

 Zone non aedificandi

 Hauteur limitée à 3 m (R)

 Hauteur limitée à 6 m (R+1)

## Éléments de patrimoine

 bâtis et religieux

 puits et fontaines

 naturels

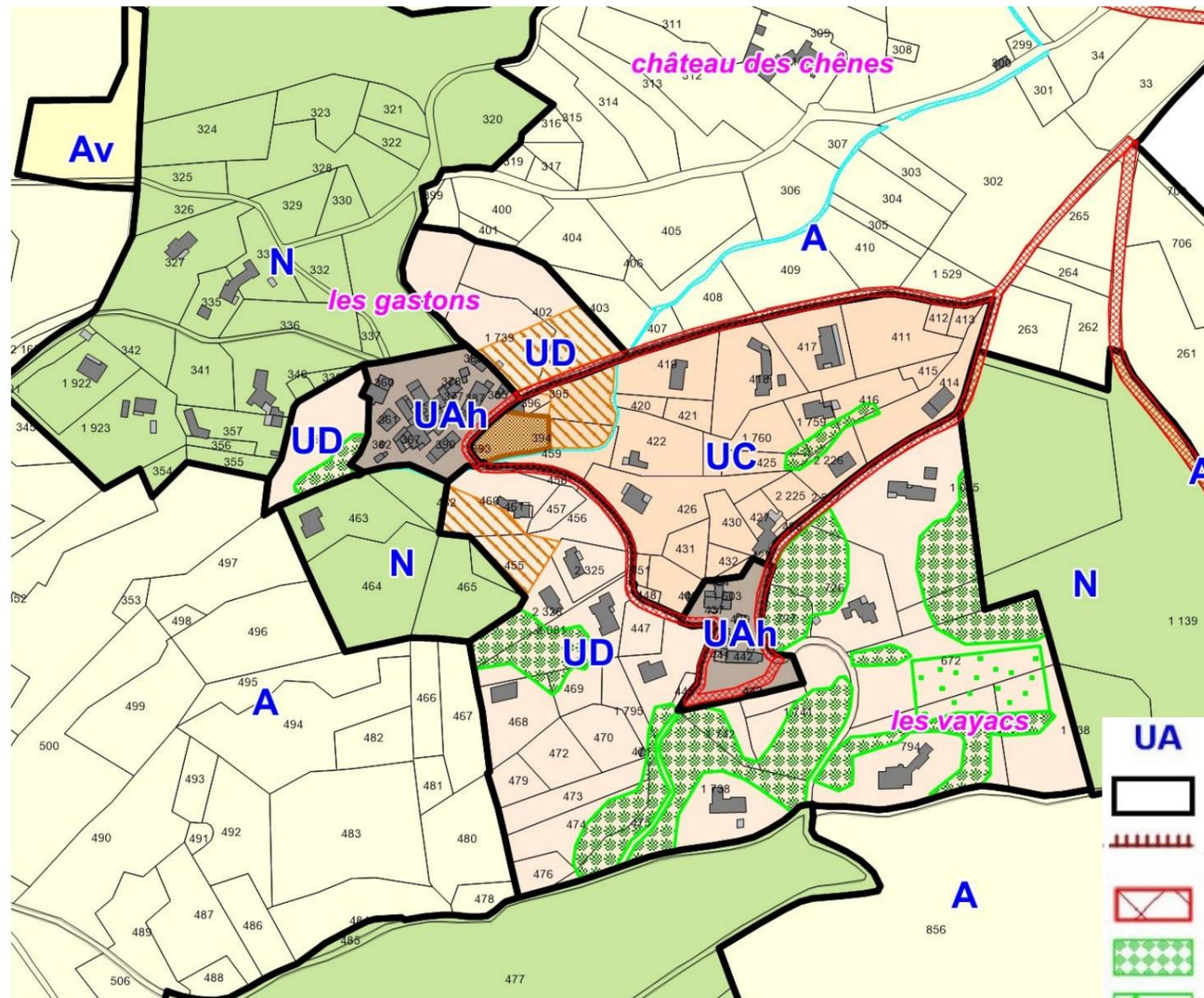
## Mise en place dans le projet de PLU:

- ▶ **d'un nouvel alignement** rue Alphonse Daudet( les alignements du PLU en vigueur sont maintenus) ;
- ▶ **d'Emplacements Réservés** pour la traversée des hameaux et pour de nouveaux équipements (parking, jardin public, cheminement piéton...);
- ▶ **d'Espaces Vert Protégés** intra urbains préservant l'ambiance boisé des hameaux et empêchant une trop forte densification des zones constructibles les entourant et préservant également les boisement significatif en zones A et N et des corridors écologiques le long des ruisseaux;
- ▶ **de terrains cultivés protégés** intra urbains pour préserver certaines parcelles cultivées en vigne ou oliveraie qui ont un rôle paysager important;
- ▶ **de Secteurs de Mixité Sociale** (L151-15) permettant de favoriser la création de logement sociaux;
- ▶ de zones non constructibles (**non aedificandi**) et **de zones de hauteur limitée à 3 m** (non altius tollendi) permettant de préserver les vues sur les hameaux ;
- ▶ **d'éléments de patrimoines protégés** (L151-19)
- ▶ d'élément pouvant **changer de destination** (L151- 11)

# Les protections paysagères

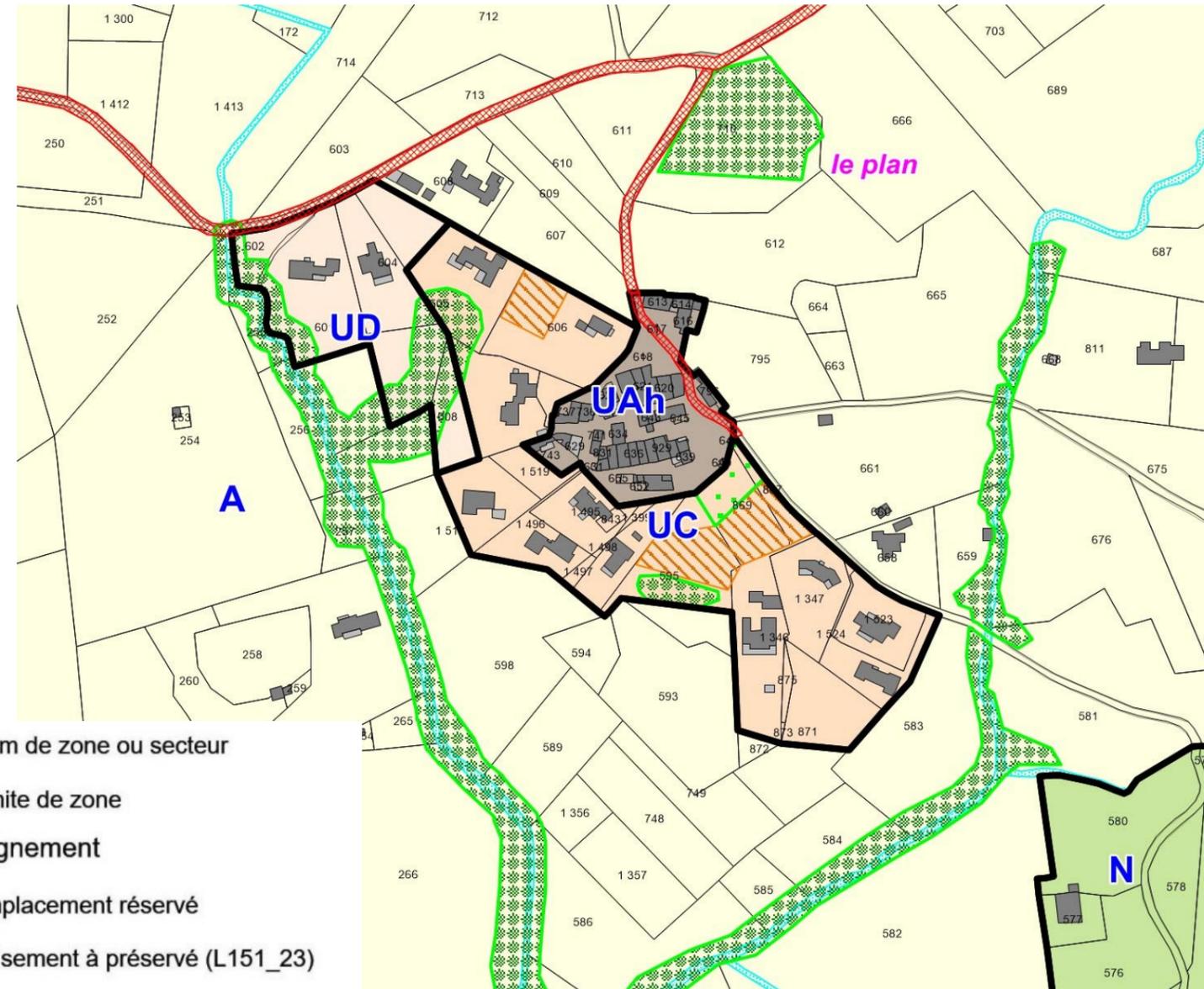
► Deux exemples de protections paysagères mises en place dans les hameaux

## Hameaux Les Gastons / Les Vayacs



### Proposition PLU2

## Hameau du Plan



### Proposition PLU2

- UA** Nom de zone ou secteur
- Limite de zone
- Alignement
- Emplacement réservé
- Boisement à préserver (L151\_23)
- Espace cultivé à protéger
- Secteur de mixité sociale (L151\_15)
- Zone non aedificandi
- Hauteur limitée à 3 m (R)
- Hauteur limitée à 6 m (R+1)

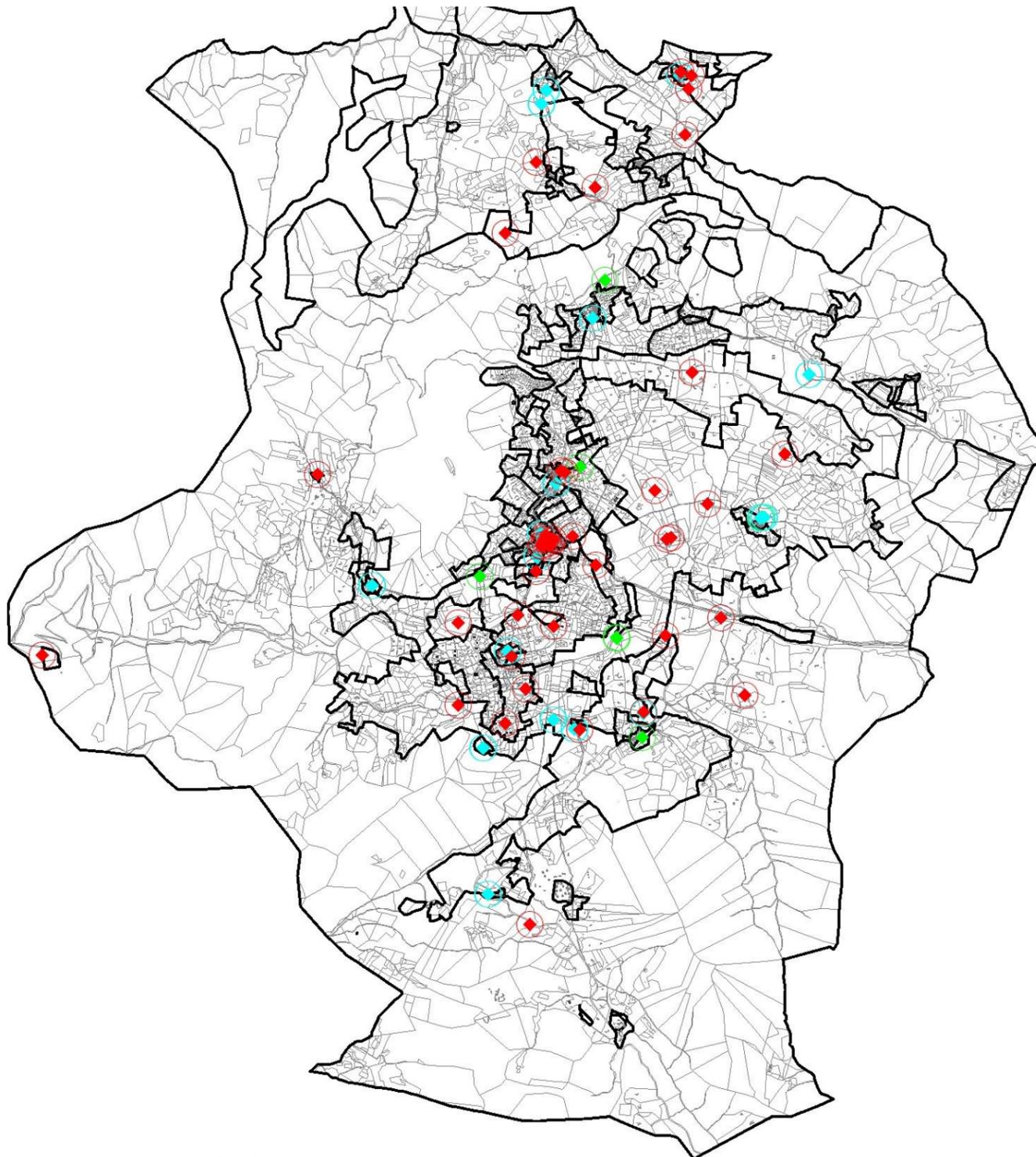
# Le patrimoine protégé

## Éléments de patrimoine

◆ bâtis et religieux

◆ puits et fontaines

◆ naturels



## Rappel de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme :

*Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

**42 constructions** , sont repérées au titre de la protection du patrimoine bâti du L. 151-19 pour Le Plan de la Tour. Elles sont protégées de toute dénaturation du caractère du bâti.

**A cela s'ajoute 17 puits et fontaines et 5 éléments de patrimoine naturel**

# Le patrimoine protégé bâti et religieux

Moulin du Tonnerre



La Tour Paulety



L'Ancien Presbytère



Les Quatre chemins (pont bascule et bancs)

Le Foyer des Campagne



Le porche et l'Ancienne Mairie



Le monument aux Morts



Le pigeonier des Gastons



Le moulin de Titin

Bergerie quartier Saint Sebastien



La chapelle des Chênes



Les caves Auméran



La Tour du Pré d'Icard



La chapelle Saint Pierre



Les sculptures monumentales du « Rêve de l'Oiseau »

# Le patrimoine protégé bâti et religieux

## Les Cabanons



Le cabanon de Prat Bourdin



Cabanon de la Plane et son arbre



Cabanon des Marquets et son bosquet



Bergerie ruine RD44



Cabanon des Brugassières



Le Cabanon des Lions



Le Cabanon Cardenille



Le cabanon des Bassinets

## Les murs de pierre



Le cabanon du Prunier



Mur en pierre des Brugassières



Mur en pierre chemin du Préconil



Mur en pierre du Vernet

# Le patrimoine puits fontaine et naturel

## Puits et Fontaines



Fontaine des Brugassières



La fontaine du Vernet



Bassin des Pierrons



Le puits route des Prés et son mûrier

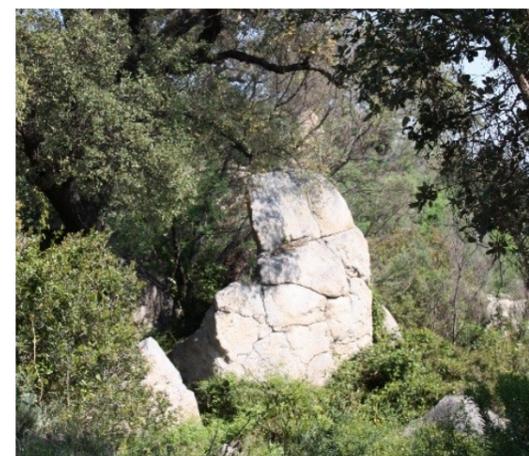


La fontaine à roue de la rue Jean Jaurès



Le puits des Pierrons

## Patrimoine naturel



Le choa granitique de Vallauri



Figuier du Hameau du Plan



Le tilleul de Prat Bourdin

# Les bâtiments repérés pouvant changer de destination

En dehors des 11 zones Nh existantes (hameaux et bâtis isolés ) 5 bâtiments ont été repérés comme pouvant changer de destination dès lors que ce dernier ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les changements de destination sont soumis à un avis conforme de la CDPENAF\* en zone A et de la CDNPS\*\* en zone N.



Bergerie quartier La Tour



Cabanon route du Plan



Le grand cabanon du Jas



Bergerie Vallat d'Emponse



Bâtiment agricole Les Conques