



# COMMUNE DU PLAN DE LA TOUR



## Plan Local d'Urbanisme

### 1. RAPPORT DE PRESENTATION

*Tome 2 : Le projet et son articulation avec les documents  
hiérarchiquement supérieurs*

*Février 2020*



***Révision du PLU approuvé le 20 décembre 2007***

*Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal le 21 août 2012*

***Révision générale du PLU***

*Prescription par délibération du Conseil Municipal le 20 avril 2017 modifiant la délibération  
du Conseil municipal du 17 juin 2015*

*Arrêt par délibération du Conseil Municipal le 30 juillet 2019*

*Approbation par délibération du Conseil Municipal le 15 février 2020*

*Nota bene : dans le présent rapport de présentation, les éléments cartographiques ainsi que les illustrations ne sont pas opposables ; ce ne sont que des aides à la bonne compréhension du texte.*

*Les seuls documents opposables restent le règlement écrit et sa partie cartographique.*

Document réalisé par :



Urbanisme & Paysages

19 rte. De Puyloubier – 13 530 TRET  
135 rue Rabelais - 13 016 MARSEILLE  
SIRET : 539 147 975 00012  
E.mail : [urbanisme-et-paysages@sfr.fr](mailto:urbanisme-et-paysages@sfr.fr)  
Tel : 04.42.61.92.65



## **AGENCE VISU**

Siège social : Résidence A.  
Spuasata Bât. C2 Route de  
Stiletto 20090 Ajaccio  
Antenne PACA : Les Censiés,  
364 rue du Château d'eau -  
83170 Brignoles  
Tél : 06.28.50.32.94  
[contact@agencevisu.com](mailto:contact@agencevisu.com)

# Sommaire

## **PARTIE I : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET ET LA DÉLIMITATION DES ZONES** **5**

### **CHAPITRE I - LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)** ..... **6**

1. LES ENJEUX ET ORIENTATIONS DU PADD.....	7
1.1. Explication des choix retenus pour l'orientation « Préserver et mettre en valeur l'environnement naturel, agricole et forestier garant du cadre de vie » .....	7
1.2. Explication des choix retenus pour l'orientation « Organiser un développement urbain maîtrisé et durable, dans le respect du territoire et du cadre de vie» .....	8
1.3. Explication des choix retenus pour l'orientation « Conforter le tissu économique villageois et améliorer les services».....	9
1.4. Explication des choix retenus pour l'orientation « Améliorer le maillage inter quartiers et les différents modes de déplacement» .....	10
1.5. Traduction cartographique de l'ensemble des orientations du PADD.....	11
2. LA JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN .....	12
2.1. Rappel de la consommation d'espace entre 1974 et 2017.....	12
2.2. Un projet de PLU qui s'inscrit dans la volonté de maîtriser la consommation pour les 15 prochaines années.....	12
2.3. La justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêté dans le PADD au regard des objectifs fixés par le SCoT.....	12

### **CHAPITRE II – LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION** ..... **14**

1. LES ENJEUX DES SECTEURS D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP).....	14
2. LES PARTIS PRIS D'AMENAGEMENT RETENUS .....	16
2.1. L'OAP d'aménagement .....	16
2.2. L'OAP de secteur du tennis du quartier Mousisy .....	17
2.3. L'OAP de secteur du domaine viticole au hameau des Gastons.....	18
2.4. L'OAP de secteur du studio d'enregistrement au hameau de Gassine.....	19

### **CHAPITRE III – LES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES** ..... **20**

1. LA PRISE EN COMPTE DES ÉVOLUTIONS RÈGLEMENTAIRES .....	20
1.1. La suppression de la surface minimale .....	21
1.2. La suppression du Coefficient d'Occupation des Sols.....	21
1.3. La possibilité d'instaurer un coefficient d'espace vert .....	21
2. LES PRINCIPES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT DU PLU.....	22
2.1. Le zonage .....	22
2.2. Le règlement .....	22
3. LA JUSTIFICATIONS DE L'EVOLUTION DES ZONES ET DES REGLES APPLICABLES.....	25
3.1. Un nouveau zonage construit au regard des enjeux du territoire et des orientations du padd .....	25
3.1.1. La réponse à la maîtrise de l'urbanisation en cohérence avec les besoins en matière d'habitat.....	27

3.1.2. <i>L'amélioration de la qualité de vie des occupants des habitations existantes en zone naturelle et agricole</i> .....	36
3.1.3. <i>La réponse aux besoins en équipement</i> .....	39
3.1.4. <i>La protection et le renforcement des espaces agricoles</i> .....	43
3.1.5. <i>La préservation de l'environnement et du cadre de vie</i> .....	48
3.2. Synthèse des justifications des évolutions de zonage par secteur .....	71
3.3. Les règles communes à l'ensemble des zones du plu .....	88
<b>CHAPITRE IV – EVOLUTION DU REGLEMENT ENTRE LE PLU 2007 ET LE PLU RÉVISÉ .....</b>	<b>91</b>
1. EVOLUTION DU ZONAGE .....	91
1.1. Tableau détaillé des zonages PLU / PLU révisé .....	91
1.2. Tableau comparatif des zonages PLU en vigueur / PLU révisé .....	92
1.3. Bilan quantitatif et qualitatif des évolutions du zonage .....	93
2. LES CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PROJET DE PLU.....	95
<b><u>PARTIE II : ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS HIERARCHIQUEMENT SUPERIEURS</u></b>	<b>102</b>
<b>CHAPITRE I. LES DOCUMENTS AVEC LESQUELS LE PLU DOIT ÊTRE COMPATIBLE .....</b>	<b>104</b>
1. LE SCOT DES CANTONS DE GRIMAUD ET SAINT TROPEZ DE 2006.....	104
2. LE PROJET ARRETE DU SCOT DES CANTONS DE GRIMAUD ET SAINT TROPEZ DE 2018.....	109
3. LE SDAGE RHÔNE-MÉDITERRANÉE 2016-2021.....	111
<b>CHAPITRE II. LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION QUE LE PLU DOIT PRENDRE COMPTE.....</b>	<b>113</b>
1. LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE) .....	113
2. LE SCHÉMA RÉGIONAL D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE (SRADDT) .....	114
3. LE SCHÉMA RÉGIONAL CLIMAT AIR ÉNERGIE (SRCAE) .....	115

# **P**ARTIE I : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET ET LA DÉLIMITATION DES ZONES

---

## CHAPITRE I - LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

---

Ce chapitre explicite les choix guidant l'élaboration du PADD et en quoi les axes de ce dernier répondent aux enjeux qui ont été identifiés à l'issue du diagnostic.

Le Plan Local d'Urbanisme comporte un PADD qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune dans le respect des objectifs et des principes de développement durable énoncés aux articles L. 101-2 du Code de l'Urbanisme.

Défini par l'article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme, le PADD doit être l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme à travers des orientations générales en matière d'urbanisme et d'aménagement, d'équipement, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. C'est le cœur du projet de territoire

Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs sont retenus pour l'ensemble de la commune.

De plus, depuis 2010, plusieurs lois nouvelles ont modifié et complété les codes de l'urbanisme et de l'environnement et de nouveaux documents hiérarchiquement supérieurs aux Plans Locaux d'Urbanisme ont été approuvés. La révision du Plan Local d'Urbanisme doit prendre en compte ces nouvelles normes et notamment dans le projet d'aménagement et de développement durable dont notamment :

- la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, dite loi Grenelle 2, avec des orientations nouvelles notamment sur les problématiques de Trame Verte et Bleue et de consommation de l'espace... ;
- la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014, dite loi ALUR, renforçant la protection des zones naturelles et agricoles, modifiant les règles de densités des zones urbaines et imposant des objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ;
- la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique du 23 novembre 2018, dite loi ELAN, définit entre autres, une nouvelle exception au principe d'inconstructibilité dans les zones agricoles et forestières et précise le caractère exceptionnel de la délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.

Ainsi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et sa traduction dans les outils réglementaires (plans de zonage et pièces écrites) constituent l'application concrète d'une politique locale intégrant les principes nationaux d'aménagement et d'urbanisme (lois SRU et UH, lois Grenelle 1 et 2...) dont les fondamentaux du développement durable (article L. 101-2 du code de l'urbanisme).

Le règlement et les pièces graphiques du PLU (zonage...) devront être définis "en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable" (article L. 151-8 du Code de l'urbanisme).

L'élaboration du PLU est, pour la commune du Plan de la Tour, l'occasion d'examiner la cohérence de son développement et de moderniser le projet exprimé dans le PLU de 2007.

Le diagnostic, tel qu'il a été conduit, a établi une vision technique du territoire. De ce diagnostic, sont ressortis des enjeux paysagers, environnementaux, économiques...L'élaboration du projet de territoire étant l'expression d'une démarche fondée sur une vision politique et technique, ces enjeux ont été hiérarchisés selon les priorités qui leur sont accordées par les élus communaux pour le développement de leur territoire.

Le projet d'aménagement et de développement durable de la commune a pour ambition de conserver l'identité villageoise de la commune en préservant le cadre de vie des habitants. Les orientations du P.A.D.D résultent ainsi d'une part des enjeux soulevés par le diagnostic territorial, d'autre part, de l'intégration des orientations imposées par les nouvelles lois.

Ainsi, le projet se fonde sur 4 axes principaux :

- **Préserver et mettre en valeur l'environnement naturel, agricole et forestier garant du cadre de vie**

La commune de Plan de la Tour abrite un environnement naturel et agricole d'une grande richesse, qui fait la qualité de son cadre de vie. Ainsi, la commune se doit de préserver à la fois ses paysages naturels et agricoles, mais aussi la biodiversité présente sur son territoire.

- **Organiser un développement urbain maîtrisé et durable, dans le respect du territoire et du cadre de vie**

La commune du Plan de la Tour a connu depuis 1974 une progression continue de l'espace urbanisé. Le PLU de 2007 a procédé à une réduction très importante de l'enveloppe potentiellement urbanisable et a permis une meilleure maîtrise du développement de la commune, qui souhaite, à travers cette révision, poursuivre la maîtrise du développement de son territoire en cohérence avec ses objectifs en matière de croissance démographique et ses moyens d'équipement.

- **Conforter le tissu économique villageois et améliorer les services**

Si la commune souhaite conserver son identité villageoise, elle doit répondre aux besoins de ses habitants. Il s'agit d'intervenir à la fois sur les besoins en matière d'équipements et de services, mais également sur le développement d'une économie locale en confortant les commerces existants et ouvrant de nouvelles perspectives de développement au tourisme et à l'artisanat.

- **Améliorer le maillage inter quartier et les différents modes de déplacements**

La question des liens interquartier est essentielle pour structurer le territoire. La commune est dotée d'un réseau routier conséquent et la majorité des déplacements s'effectuent en voiture individuelle. La commune envisage de développer des liaisons douces entre les différents quartiers et les hameaux. Dans l'optique de favoriser un développement urbain durable, le projet communal vise à favoriser la diversification des mobilités

## 1. LES ENJEUX ET ORIENTATIONS DU PADD

### 1.1. Explication des choix retenus pour l'orientation « Préserver et mettre en valeur l'environnement naturel, agricole et forestier garant du cadre de vie »

Orientations et actions du PADD	Réponses aux enjeux identifiés
<p><b>Préserver les particularités du cadre paysager et l'identité villageoise</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Proposer un zonage cohérent avec l'occupation du sol de manière à préserver les espaces naturels et agricoles</li> <li>⇒ Préserver l'identité villageoise et valoriser le patrimoine urbain et bâti de la commune</li> <li>⇒ Maintenir la qualité paysagère des espaces naturels et agricoles qui créent l'identité communale</li> <li>⇒ Maintenir l'équilibre entre espaces naturels et espaces urbanisés, en ménageant des espaces de respiration paysagère</li> </ul>	<p>La commune du Plan de la Tour, située au sein du Massif des Maures, se caractérise par de grands espaces naturels qui représentent 72% du territoire communal. Cet environnement représenté par de vastes massifs boisés lui confère un cadre naturel et paysager riche qui participe à l'identité communale que la commune entend préserver.</p> <p>Les terres agricoles, représentant quant à elles près de 13% du territoire communal, sont occupées principalement par des vignes, quelques oliveraies, et des prés, participant pleinement à l'identité paysagère de la commune. Supports d'activités économiques, vecteurs d'attractivité touristique et socles de la trame verte et bleue, ces espaces agricoles sont à préserver et valoriser dans le cadre du PLU.</p>
Orientations et actions du PADD	Réponses aux enjeux identifiés
<p><b>Préserver la biodiversité</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Préserver les espaces naturels et la biodiversité</li> </ul>	<p>La richesse biologique du Plan-de-la-Tour est liée à la présence d'un vaste espace forestier protégé encadrant son territoire. La commune est concernée par une ZNIEFF de type II qui couvre 84% de la surface communale, trois zones humides et une partie du territoire se situe en zone</p>

Orientations et actions du PADD	Réponses aux enjeux identifiés
<p>⇒ Préserver les corridors écologiques de la commune</p>	<p>de sensibilité notable Tortue d'Hermann. Pour garantir la pérennité de cette riche biodiversité, la préservation de continuités écologiques entre les grandes entités naturelles de la commune s'est avérée indispensable. C'est la raison pour laquelle la commune a fait le choix d'inscrire la préservation de ces espaces dans les orientations de son PADD.</p>
<p><b>Appréhender les risques environnementaux pour assurer un développement responsable</b></p> <p>⇒ Prendre en compte le risque incendie de forêt lié au couvert végétal dense de la commune.</p> <p>⇒ Prendre en compte le risque inondation par débordements des cours d'eau (voir zone d'expansion de crue du Préconil et de ses affluents) et le risque de ruissellement urbain dans la définition des zones de développement urbain</p> <p>⇒ Adapter les constructions à la nature des sols en lien avec le phénomène de retrait et gonflement des argiles</p> <p>⇒ Préserver la forêt pour lutter contre l'érosion des sols</p> <p>⇒ Maintenir une bonne qualité de l'air et préserver l'ambiance sonore en favorisant les déplacements doux</p> <p>⇒ Poursuivre l'installation d'un système d'assainissement des eaux usées regroupé pour les hameaux ne pouvant pas accueillir d'assainissement individuel</p>	<p>La commune du Plan de la Tour, de par l'importance de son couvert végétal est concernée par un risque incendie important.</p> <p>Le risque incendie fait l'objet d'un Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt (PPRIF) prescrit le 13 octobre 2003 dont certaines dispositions sont opposables depuis le 27 décembre 2011. Ce PPR vaut servitude d'utilité publique et est annexé au PLU conformément aux dispositions de l'article L. 151-43 du Code de l'Urbanisme. Il impose des prescriptions en termes d'interdictions ou de limitations des possibilités de construire garantissant la sécurité des biens et des personnes.</p> <p>Par ailleurs, au regard des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pris sur la commune du Plan-de-La-Tour, la commune est aussi concernée par un risque lié aux inondations et ruissellement urbain. La maîtrise des risques naturels (incendie, inondations) est un préalable fondamental à tout projet d'aménagement du territoire.</p> <p>Afin de ne pas aggraver ces risques, des mesures appropriées sont donc à prendre non seulement en ce qui concerne la sécurité des biens et des personnes, mais aussi à propos de la protection des massifs boisés et des occupations du sol compatible avec la nature des risques connus. Le PLU doit définir un zonage et des règles en cohérence avec la nature des risques connus.</p>

## 1.2. Explication des choix retenus pour l'orientation « Organiser un développement urbain maîtrisé et durable, dans le respect du territoire et du cadre de vie »

Orientations et actions du PADD	Réponses aux enjeux identifiés
<p><b>Maîtriser la croissance et assurer le parcours résidentiel</b></p> <p>⇒ Permettre et accompagner une croissance démographique modérée</p> <p>⇒ Favoriser la fonction d'habitat permanent qui participe au maintien de la diversité sociale, et de l'animation du cœur villageois</p> <p>⇒ Garantir une offre en logements suffisante et diversifiée</p>	<p>Au sein du massif des Maures et de par sa proximité avec Sainte Maxime, la commune du Plan de la Tour bénéficie d'une situation favorable à l'installation de nouveaux ménages, comme l'atteste la croissance continue des résidences principales.</p> <p>S'appuyant sur l'analyse conjointe des tendances sociodémographiques, des particularités du territoire et des capacités d'accueil exposées dans le diagnostic territorial, la commune fait le choix d'une croissance modérée et maîtrisée, cohérente avec ses capacités foncières et son projet de développement territorial. Les projections démographiques retenues par la Municipalité à l'horizon 2030 - + 0.75 % par an en moyenne - sont cohérentes avec les réalités et les potentialités de la commune et tendent vers environ 3000 habitants.</p> <p>La commune fait le choix d'une corrélation entre augmentation de la population et amélioration de la qualité de vie de chacun, en répondant aux besoins identifiés, notamment en terme de logements.</p>
<p><b>Modérer la consommation foncière pour maintenir l'identité rurale de la commune</b></p>	<p>La volonté de maîtrise et d'encadrement de l'urbanisation de la commune se traduit par des choix portant aussi bien sur les limites à apporter à l'urbanisation qu'à sa forme. La commune a choisi d'orienter son développement vers une</p>

Orientations et actions du PADD	Réponses aux enjeux identifiés
<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Optimiser l'urbanisation dans les zones urbanisées existantes</li> <li>⇒ Préserver et valoriser l'authenticité du village historique</li> <li>⇒ Préserver la centralité villageoise</li> <li>⇒ Préserver l'identité et les caractéristiques des hameaux</li> </ul>	<p>urbanisation la moins consommatrice d'espace possible pour préserver au mieux les espaces naturels et agricoles contribuant à la qualité du cadre de vie.</p> <p>Pour cela, la commune souhaite maîtriser la forme urbaine du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en optimisant l'urbanisation dans les zones urbanisées existantes</li> <li>- en diversifiant les formes urbaines pour freiner le phénomène d'étalement urbain</li> <li>- en favorisant le renouvellement urbain et en accompagnant la densification du tissu urbain</li> <li>- en limitant l'étalement de l'urbanisation en périphérie des hameaux</li> </ul>

### 1.3. Explication des choix retenus pour l'orientation « Conforter le tissu économique villageois et améliorer les services »

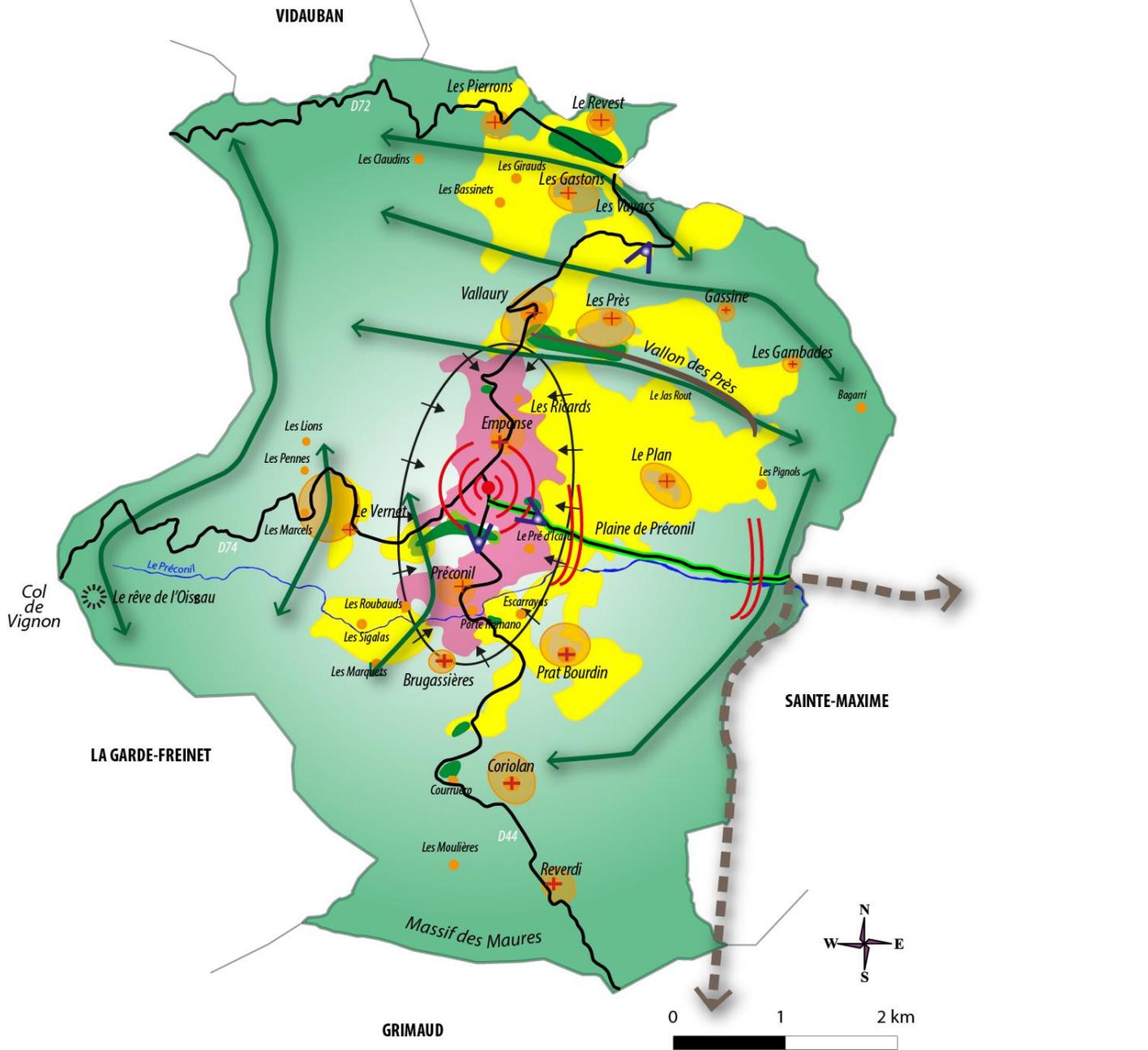
Orientations et actions du PADD	Réponses aux enjeux identifiés
<p><b>Soutenir les commerces et services de proximité</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Conforter l'attractivité des commerces de proximité du centre villageois</li> </ul>	<p>La majorité des emplois proposés du Plan de la Tour relève de l'économie résidentielle – commerces, services aux particuliers.</p> <p>En soutenant le commerce et l'artisanat, le PADD fait le choix d'un développement de l'emploi qui permette de mieux équilibrer les fonctions au niveau communal, mais aussi de limiter les besoins de déplacements vers les pôles économiques du territoire. Le souhait est de diversifier les secteurs d'activités en s'appuyant sur les atouts de la commune et en anticipant les besoins à venir.</p>
<p><b>Accompagner et favoriser le développement d'une économie locale en ouvrant de nouvelles perspectives de développement au tourisme et à l'artisanat</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Mener une politique d'accompagnement et de développement de l'activité touristique</li> <li>⇒ Favoriser le développement d'activités complémentaires comme l'agrotourisme et l'oenotourisme</li> <li>⇒ Maintenir une politique d'aide aux artisans</li> </ul>	<p>Parallèlement, le PADD insiste sur le nécessaire développement du tourisme comme vecteur d'emplois directs, mais aussi comme facteur de soutien aux activités commerciales.</p>
<p><b>Maintenir et renforcer l'activité agricole motrice de l'économie locale</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Préserver les espaces agricoles ayant une fonction économique et paysagère par la création d'une ZAP,</li> <li>⇒ Favoriser le maintien des exploitations agricoles présentes sur la commune et la reprise des exploitations par de jeunes agriculteurs ainsi que l'émergence de nouveaux domaines agricoles (STECAL)</li> <li>⇒ Mettre en place une politique de reconquête des friches agricoles et mobiliser les biens agricoles vacants et sans maître,</li> <li>⇒ Soutenir le développement d'une agriculture de qualité et les circuits courts</li> </ul>	<p>Le Plan de la Tour, ancien bourg agricole, se caractérise par une activité agricole encore bien présente même si cette dernière y est, comme sur l'ensemble de la région en régression.</p> <p>Consciente de l'enjeu représenté par le maintien de l'agriculture sur son territoire, la commune du Plan de la Tour a confié à la Chambre d'Agriculture du Var (CDA83) une étude agricole spatiale et foncière et un diagnostic agronomique de secteurs enfrichés. À travers cette étude, la commune souhaitait connaître le potentiel de redynamisation de ces secteurs. 9 présentent un potentiel agricole (environ 50 ha) :</p> <p>La commune a ainsi inscrit au sein de son PADD sa volonté de maintenir et renforcer l'activité agricole. Cela passe par le maintien et la redéfinition de secteurs à vocation agricole, la reconquête des friches agricoles, le maintien des exploitations existantes et le soutien au développement de circuits courts de commercialisation de produits locaux.</p>

Orientations et actions du PADD	Réponses aux enjeux identifiés
<p><b>Favoriser la desserte des réseaux de communication numérique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Faciliter les déploiements des réseaux sur le territoire pour favoriser une desserte rapide et à moindre coût</li> <li>⇒ Définir les conditions d'équipement en communication numérique du parc privé ancien lors des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH).</li> <li>⇒ Anticiper la pose de fourreaux lors de travaux d'enfouissement de réseaux quand cela est nécessaire, et desservir en très haut débit les nouvelles zones d'urbanisation.</li> </ul>	<p>Le développement de la société numérique représente un enjeu de modernité et d'attractivité essentiel. Le PADD, à travers cette orientation, prend en compte cette nécessité et vise à promouvoir, dans les aménagements urbains, le déploiement des réseaux de communication numériques.</p>

#### 1.4. Explication des choix retenus pour l'orientation « Améliorer le maillage inter quartiers et les différents modes de déplacement »

Orientations et actions du PADD	Réponses aux enjeux identifiés
<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Favoriser l'émergence des modes de déplacement doux.</li> <li>⇒ Améliorer la qualité de vie et la desserte pour les secours dans les hameaux</li> <li>⇒ Fluidifier le trafic inter quartiers et intercommunal</li> <li>⇒ Promouvoir l'utilisation des transports en commun</li> </ul>	<p>La forte résidentialisation de la commune du Plan de la Tour – maisons individuelles majoritairement – a rendu indispensable l'usage de la voiture individuelle pour tous les déplacements. Pour remédier à ce mono-usage, la commune a fait le choix d'offrir une place plus importante aux modes alternatifs à la voiture individuelle et une meilleure sécurité des modes doux.</p> <p>La maîtrise des déplacements est un thème important du développement durable, il recouvre les notions d'économie d'espace et d'amélioration de l'environnement (économie d'énergie et diminution de la pollution et des nuisances routières). Le PADD prend en compte l'ensemble des modes de déplacements avec des actions sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le renforcement du maillage des différents quartiers et hameaux</li> <li>▪ L'amélioration de la sécurité des déplacements</li> <li>▪ le développement de pistes cyclables</li> <li>▪ faciliter et sécuriser les accès aux transports en commun</li> <li>▪ Prise en charge dans le domaine public communal des voies ouvertes à la circulation publique dans les hameaux</li> </ul>

## 1.5. Traduction cartographique de l'ensemble des orientations du PADD



### 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 de transport dont la piste cyclable le long de la RD 74
- Appuyer le projet de contournement de Sainte-Maxime

## 2. LA JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Le code de l'urbanisme prévoit, à l'article L.151-4, que le rapport de présentation : « *Justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.* »

Ces objectifs sont nécessaires conditionnés par les scénarios de développement indiquant la croissance démographique attendue, le nombre de logements à produire pour l'accueil de nouveaux habitants, les besoins recensés en matière de développement économique et les incidences foncières induites.

### 2.1. Rappel de la consommation d'espace entre 1974 et 2017

La commune du Plan de la Tour a connu depuis 1974 une progression continue de l'espace urbanisé.

Le développement urbain s'est fait principalement sous forme d'habitats individuels (héritage des zones NB du POS de 1993), et principalement localisés en proximité du village et des hameaux. Depuis 1998, la consommation foncière a touché tous les quartiers du Plan de la Tour. On observe cependant un développement urbain important sur de petites parcelles dans les quartiers situés autour des hameaux du Préconil et des Ricards.

La période 1971 – 1990 est caractérisée par une forte croissance tant des habitants (population multipliée par 3,5) que des logements (multipliés par 3). De 28 hectares urbanisés en 1971, on passe à 106 hectares urbanisés soit en moyenne 4 ha par an. Sur la période 1998 – 2017, Le Plan de la Tour a connu une consommation foncière importante avec 39% d'espace urbanisé en plus. Environ 126,7 ha ont été consommés soit 6,7 ha/ an.

La plus forte progression de l'espace urbanisé s'est observée avant l'approbation du PLU de 2007 : 86 ha consommés entre 1998 et 2006 (8,6 ha/an) contre 40,7 ha environ entre 2007 et 2017(4,5 ha/an).

Depuis la mise en place du PLU, en 2007, et la volonté affichée de la commune d'une meilleure optimisation du foncier constructible par une réduction très importante de l'enveloppe potentiellement urbanisable, on observe une réduction sensible de la surface consommée par logement ainsi qu'une augmentation de la densité des logements (7,1 logts/ha contre 4,2 sur la période antérieure). L'examen de l'occupation du sol en 2017 montre qu'actuellement près de 40,3 ha ne seraient pas artificialisés au sein des zones directement urbanisables dédiées à l'habitat (hors zones AU fermées) soit 18 % des 220,7 ha répertoriés dans le diagnostic.

### 2.2. Un projet de PLU qui s'inscrit dans la volonté de maîtriser la consommation pour les 15 prochaines années

À l'horizon 2035, la consommation de l'espace du Plan de la Tour se limitera à l'enveloppe urbaine actuelle. La volonté communale est de préserver le cadre de vie et de mieux rentabiliser le territoire en ne consommant pas plus de 32 ha d'ici 2035 (30 ha en zone U et 2 ha en zone AU).

Ces 32 hectares environ d'espaces prévus pour l'urbanisation à l'horizon 2035, entraîneraient une consommation légèrement plus faible par rapport à celle précédemment observée (environ 2 ha/an en moyenne) avec une production de logements plus importante (potentiel de 300 logements). Ainsi, le PLU marque une réelle volonté de maîtrise de l'étalement urbain et de modération de la consommation de l'espace et s'inscrit pleinement dans les objectifs de la loi ALUR.

### 2.3. La justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêté dans le PADD au regard des objectifs fixés par le SCoT

Dans le cadre du PLU de Plan de la Tour, ce sont les objectifs de préservation et de mise en valeur de l'environnement et de régulation de la pression démographique définis par le SCoT des Cantons de Grimaud et de St Tropez qui s'imposent.

**a) Les objectifs du SCoT approuvé en terme de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) des Cantons de Grimaud et de Saint-Tropez a été approuvé, par délibération du comité syndical, le 12 juillet 2006, c'est-à-dire avant l'adoption de la loi Grenelle II du 10 juillet 2010. Le Document d'Orientations Générales (DOG) du SCoT des Cantons de Grimaud et de St Tropez approuvé ne fixe donc pas d'objectifs chiffrés de la consommation de l'espace.

**b) Les objectifs du nouveau SCoT arrêté en terme de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) des Cantons de Grimaud et de Saint-Tropez est actuellement en cours de révision. Le projet de SCoT révisé a été arrêté, par délibération n°2018/09/26-48. Le Document d'Orientations Générales (DOG) du SCoT des Cantons de Grimaud et de St Tropez fixe les objectifs chiffrés de la consommation de l'espace suivant : *« réduction de la consommation d'espace de l'ordre de 60% par rapport à la tendance observée entre 2003 et 2014, soit un volume de mobilisation du foncier contenu à rythme moyen de 22 ha /an pour répondre aux objectifs de production de logements, d'accueil des activités économiques et des équipements. Cette enveloppe foncière d'action constitue un potentiel maximum suffisant pour tenir compte des caractéristiques du marché de l'immobilier du Golfe entre les résidences secondaires et les résidences principales. Les documents d'urbanisme précisent à leur échelle ce potentiel foncier et le localisent selon les objectifs définis par le SCoT et le PLH en matière de production de résidences principales, de localisation préférentielle du développement et des limites à l'urbanisation.»*

Le PLH étant en cours de réalisation, aucun objectif à l'échelle communal n'a encore été défini.

**c) Justificatif des objectifs chiffrés de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain du PADD**

Avec un objectif de consommation de l'espace de moins de 2,5 ha/an en moyenne jusqu'en 2032 (32 ha), et une consommation qui reste dans l'enveloppe urbaine existante, le projet de PLU permet une réduction de la consommation de l'espace d'environ 61% par rapport à la tendance moyenne entre 1998 et 2017 (6,4 ha /an en moyenne). Ainsi, le projet de PLU est compatible avec les objectifs du SCoT arrêté à savoir une réduction de la consommation foncière globale de 60%.

## CHAPITRE II – LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

---

D'après les articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme, " les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévus aux articles L. 151-35 et L. 151-36. "

### 1. LES ENJEUX DES SECTEURS D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Le projet de PLU définit deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation s'appliquant sur la commune de Plan de la Tour.

#### ► L'OAP par schéma d'aménagement

En application de l'alinéa 5 de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, l'OAP par schéma d'aménagement prend « la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

Cette OAP, prenant la forme d'un schéma d'aménagement, s'applique sur les zones 1AUD Nord d'Emponse et 1Aub Sud du hameau des Ricards et doit permettre de mailler l'extension nord de l'enveloppe urbaine de Plan de la Tour. L'objectif est aussi de définir une capacité suffisante du réseau viaire afin que les terrains puissent être convenablement desservis au regard des futures constructions.

#### ► L'OAP dite de secteur

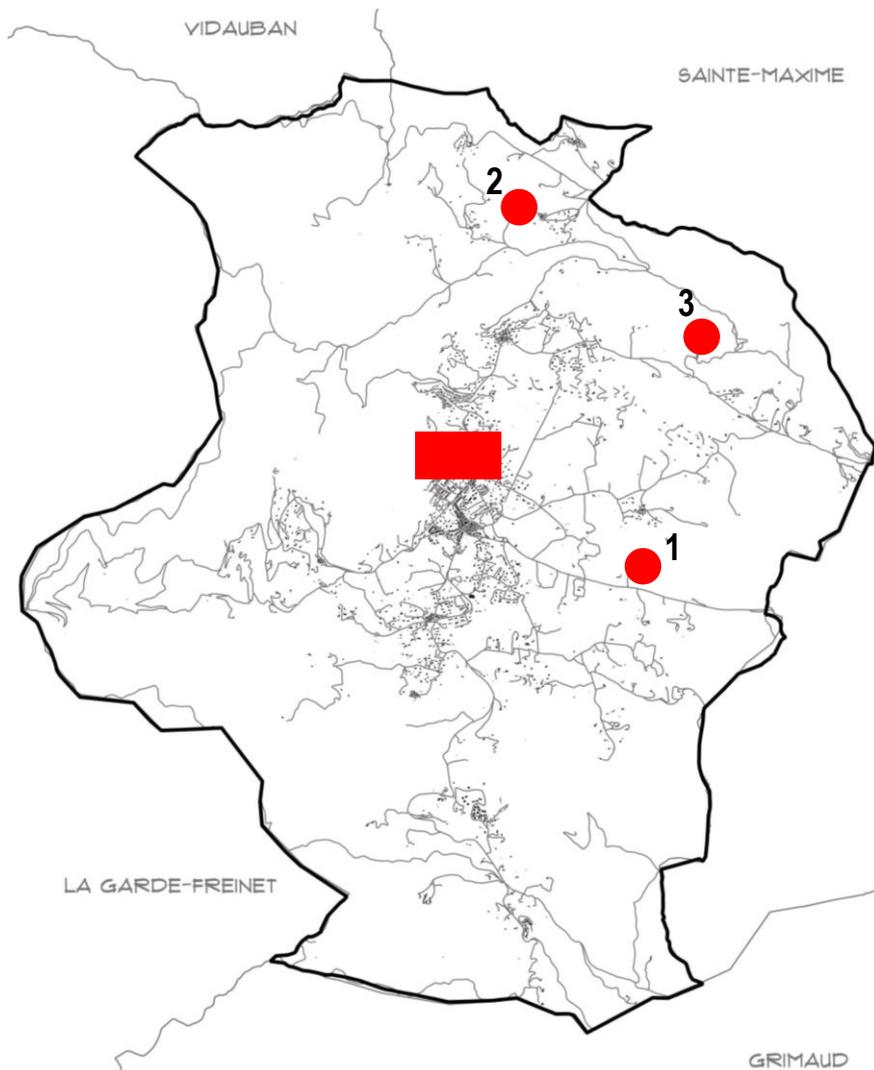
En application de l'alinéa 4 de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, l'OAP dite de secteur porte « sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ».

S'appliquant sur trois secteurs d'enjeux, cette OAP doit permettre de définir des zones d'implantation des futures constructions autorisées et d'identifier des éléments paysagers à préserver et/ou à mettre en valeur.

A ce titre, le PLU comporte 3 secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation dite « de secteur » :

- Secteur n°1 : Tennis du quartier des Mouissy
- Secteur n°2 : Domaine viticole au hameau des Gastons
- Secteur n°3 : Studio d'enregistrement au hameau de Gassine

**Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation**



## 2. LES PARTIS PRIS D'AMENAGEMENT RETENUS

### 2.1. L'OAP d'aménagement

Il s'agit d'une OAP globale et thématique sur les zones 1AU précisant la programmation à court et moyen terme des différents réseaux (maillage viaire, maillage doux) tout en apportant des prescriptions paysagères. Le parti pris retenu dans ce secteur est simple et tient compte des enjeux urbains et environnementaux présents tout en favorisant la bonne adaptation et intégration des aménagements et constructions à la morphologie et au fonctionnement des quartiers limitrophes.

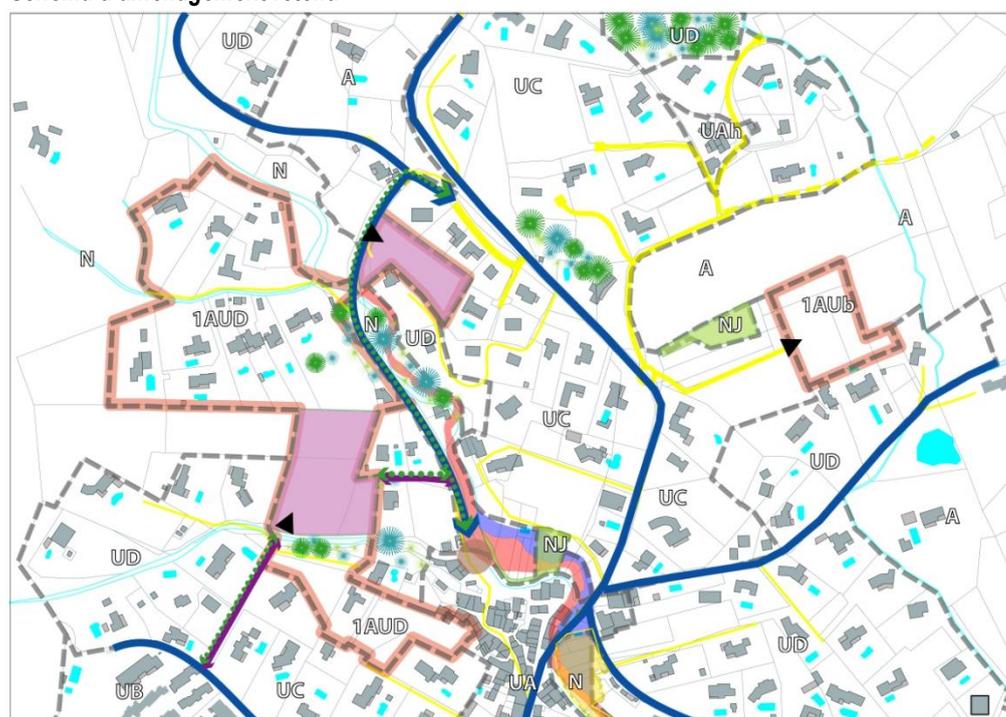
L'orientation d'aménagement s'attache notamment à :

- La prise en compte du risque inondation ;
- Le maintien de limites franches à l'urbanisation ;
- La promotion de nouvelles formes d'habiter ;
- La gestion d'une croissance modérée de la population locale et d'une mixité sociale et générationnelle
- La prise en compte des enjeux écologiques.

L'aménagement du site Nord repose notamment sur de l'habitat intermédiaire (environ 32 logements) avec une servitude de mixité sociale (taux de LLS à 50%) et le classement de plusieurs boisements à préserver ou à créer. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone sera soumise à la réalisation d'équipements de voirie devant permettre une desserte sécurisée et adaptée aux constructions futures.

Au regard des enjeux importants de la commune liés à la Tortue d'Hermann, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUD sera également conditionnée à la réalisation d'une étude préalable sur la Tortue d'Hermann.

#### Schéma d'aménagement retenu



#### Voirie / cheminement

-  Voiries existantes
-  Principe de cheminements piétons
-  Principe de voie d'accès (5 m)
-  Emplacement réservé pour voirie
-  Interface avec le hameau à aménager

#### Principes d'implantation

-  Jardins partagés
-  Servitude de mixité sociale
-  Terrain cultivé protégé
-  Principe d'accès
-  Boisements à préserver/ créer

#### Périmètre et limite

-  Limites de zone du PLU
-  Périmètre d'orientation d'aménagement

#### Risque inondation

-  Aléa très fort
-  Aléa moyen

## 2.2. L'OAP de secteur du tennis du quartier Mouisy

Le secteur des tennis se trouve à l'est du territoire communal, dans le quartier Mouisy. Situé en interface entre plaine agricole et massif boisé, on accède au site par de la route RD74 allant vers la commune de Sainte Maxime. L'espace concerné par le STECAL est aujourd'hui un espace naturel dédié aux tennis, il comprend 4 courts et un local lié à l'activité sportive.

Le projet consiste à conforter les équipements sportifs existants par la création d'un local lié à l'activité du tennis, tels que des vestiaires, tout en garantissant une de bonne insertion dans l'environnement et le paysage et une bonne prise en compte du risque d'inondation lié au ruissellement. Le site est en effet confronté aux enjeux liés au ruissellement du bassin versant du cours d'eau le Préconil.

### Principe d'aménagement de l'OAP n°1 du tennis du quartier des Mouisy



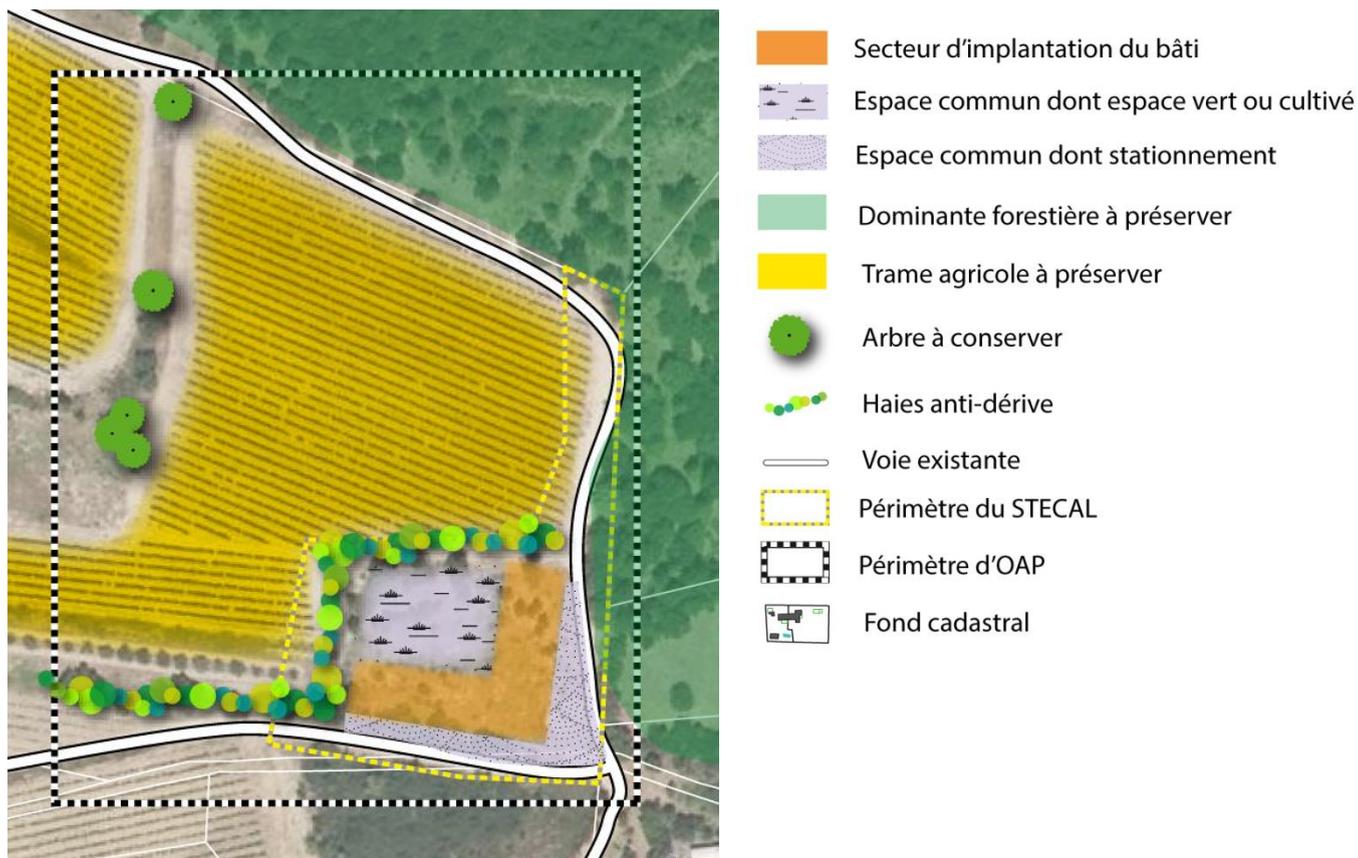
-  Secteur d'implantation du bâti
-  Espace commun dédié à un stationnement paysager
-  Espace commun
-  Dominante forestière à préserver
-  Arbre à conserver
-  Accès aux courts
-  Voie existante
-  Périmètre d'OAP
-  Fond cadastral

### 2.3. L'OAP de secteur du domaine viticole au hameau des Gastons

Le secteur se trouve au nord du territoire communal, au lieu-dit les Girauds à proximité du hameau des Gastons. Il s'inscrit dans une mosaïque de paysages, entre coteaux boisés et vallons agricoles. L'espace concerné par le STECAL est aujourd'hui un espace laissé en friche dans un petit vallon agricole essentiellement tourné vers la viticulture.

Le projet consiste à la création d'un nouveau siège d'exploitation pour un domaine viticole comprenant un bâtiment technique, une annexe agricole et l'habitation de l'exploitant. Ce projet permettra de participer à l'objectif communal de conforter l'activité agricole tout en garantissant une de bonne insertion dans l'environnement et le paysage. Le secteur à projet ne présente pas d'enjeux majeurs, le site ne présente pas de qualité agronomique pour la mise en culture.

#### Principe d'aménagement de l'OAP n°2 du domaine viticole au hameau des Gastons



## 2.4. L'OAP de secteur du studio d'enregistrement au hameau de Gassine

Le secteur du hameau de Gassine se trouve à l'est du territoire communal. Situé sur des coteaux, en interface entre plaine agricole et massif boisé, on accède au site par le chemin de Gassine allant vers la commune de Sainte-Maxime.

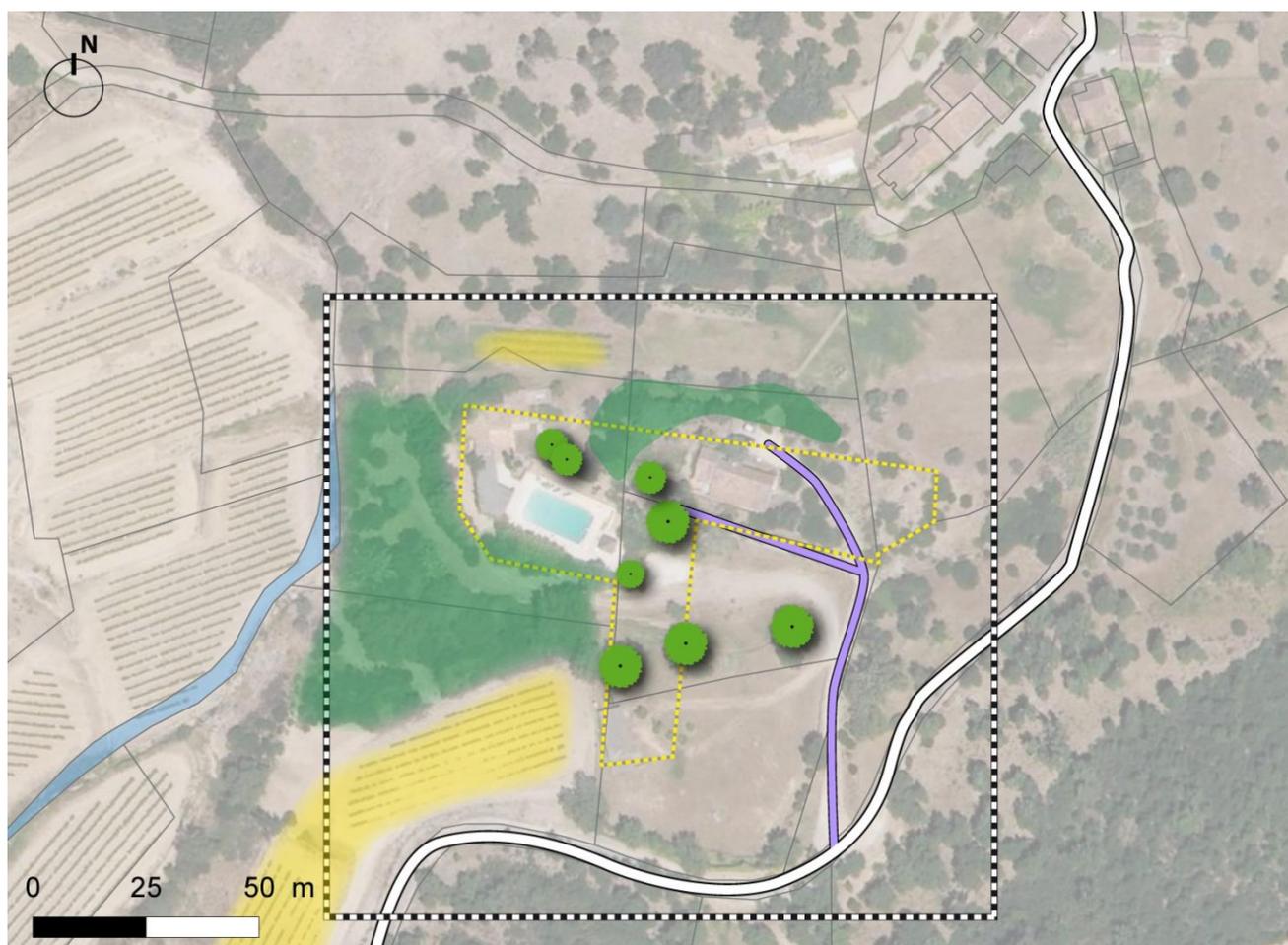
L'espace concerné par le STECAL fait partie d'une propriété d'une quinzaine d'hectares comprenant le hameau historique de Gassine et des constructions plus récentes reliées entre eux par des espaces communs et des cheminements piétons. Le secteur du STECAL comprend uniquement les constructions récentes au sud du Domaine.

Le projet consiste au développement d'un lieu de création artistique : un studio d'enregistrement musical et de postproduction cinématographique. Il s'inscrit au sein d'un petit espace urbanisé de forte valeur historique et patrimoniale qu'il convient de protéger. Le hameau est ceinturé d'un arrière-plan boisé contribuant fortement à la qualité paysagère du site. Des jardins constituent les abords des constructions et assurent l'aération et l'intégration paysagère du bâti tout en participant à la protection contre le risque incendie.

Ce projet permettra de conforter le hameau de Gassine par une démarche patrimoniale de rénovation du bâti existant et par l'extension du bâti pour assurer un confort moderne.

Le projet participera également à améliorer la défendabilité du site au regard du risque incendie par des travaux de sécurisation : route d'accès, plateforme, bouches incendie...

### Principe d'aménagement de l'OAP n°3 du studio d'enregistrement au hameau de Gassine



Boisement à préserver

Trame agricole à préserver

Arbre à conserver

Privilégier les accès existants

Voie existante

Périmètre du STECAL

Périmètre d'OAP

Fond cadastral (parcellaire)

# CHAPITRE III – LES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

---

## 1. LA PRISE EN COMPTE DES ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES

Les évolutions du zonage et des mesures réglementaires dans le Plan Local d'Urbanisme se justifient à la fois par :

- La nécessité de prendre en compte les évolutions récentes des territoires, communal et communautaire, telles que l'urbanisation nouvelle, l'adaptation des formes urbaines, la réalisation des équipements d'infrastructure, l'évolution des espaces naturels et agricoles...
- La mise en compatibilité avec les orientations et objectifs du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT)
- L'obligation de mettre les dispositions réglementaires en cohérence avec les normes supérieures :
  - La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018, qui permet les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles dans les zones agricoles et forestières et qui précise le caractère exceptionnel de la délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.
  - La Loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 qui supprime le coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du plan local d'urbanisme (PLU).
  - Les Lois Grenelle I du 3 août 2009 et Grenelle II d'Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010 oblige dorénavant les PLU à justifier les objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers à partir d'une analyse de cette consommation et à définir des orientations d'aménagement programmées (OAP).
  - La Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014
  - La Loi Urbanisme & Habitat du 2 juillet 2003 avec notamment un P.A.D.D. qui n'est plus opposable aux tiers, mais dont la modification entraînerait une révision du P.L.U.
  - La Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000 avec notamment la définition des nouvelles zones à urbaniser, des zones naturelles et des zones agricoles et la mutation des zones d'habitat diffus NB désormais proscrites
  - La Loi relative à la lutte contre l'exclusion du 29 juillet 1998 ;
  - La Loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995 ;
  - La Loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 ;
  - La Loi d'orientation forestière du 9 juillet 2001 ;
  - La Loi sur la protection et la mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993 ;
  - La Loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996
- La mise en œuvre des grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme définies dans le PADD

La Loi du 24 mars 2014 sur l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime le coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du plan local d'urbanisme (PLU).

Ces deux outils disparaissent pour inciter les collectivités territoriales à établir un dispositif réglementaire qui traduise le projet de la collectivité à partir de l'ensemble des outils à leur disposition. Il s'agit en effet de privilégier la combinaison des outils permettant de formaliser une véritable réflexion sur les formes urbaines dans le règlement notamment les règles de hauteur, gabarit, volume, emprise au sol, ou implantation par rapport aux limites séparatives.

La Loi ALUR introduit également de nouvelles dispositions, dont l'instauration d'une part minimale de surface non imperméabilisée afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.

Ainsi un des enjeux principaux du P.A.D.D. est le maintien et la préservation de l'environnement naturel et agricole et du cadre de vie. Cela se traduit par des orientations relatives au contrôle de la densification et de l'extension du bâti, que ce soit dans les espaces agricoles, ou naturels par la préservation de la perméabilité des sols, et des espaces libres de toutes constructions.

### 1.1. La suppression de la surface minimale

**La loi ALUR supprime la superficie minimale des terrains constructibles contenue dans le règlement du PLU.** Cette superficie minimale des terrains constructibles permettait d'interdire une construction lorsque la superficie de son terrain d'implantation est inférieure à un seuil minimal.

En effet, cette fixation de la taille minimale des terrains a été identifiée comme un frein à la densification, mais également à la mixité sociale. Le législateur a jugé que les autres dispositions réglementaires constituaient une boîte à outils suffisante pour répondre aux objectifs de préservation du cadre de vie ou de gestion des contraintes d'assainissement.

Par ailleurs, la possibilité d'exiger une taille minimale des terrains pour les rendre constructibles était subordonnée à l'existence de contraintes techniques d'assainissement non collectif ou à la nécessité de préserver une urbanisation traditionnelle ou un intérêt paysager. Elle s'est révélée peu efficace et souvent mal utilisée, et a contribué à une surconsommation d'espace sans lien avec la réalité des contraintes ou la préservation de la qualité des secteurs concernés.

Le premier volet de la réforme de la loi ALUR a consisté en la publication de l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher. Cette ordonnance a supprimé, à partir du 1er mars 2012, les notions de SHOB et de SHON pour les remplacer par l'unique notion de « surface de plancher ». Entrée en vigueur au 1er mars 2012, la « surface de plancher » est l'unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme nécessitant auparavant un calcul des surfaces des constructions en SHOB ou en SHON.

### 1.2. La suppression du Coefficient d'Occupation des Sols

**La loi ALUR supprime les coefficients d'occupation du sol (COS) qui avait pour but de fixer une surface maximale constructible sur un terrain compte tenu de sa superficie.**

La mise en œuvre de ce COS dans les documents d'urbanisme a fait l'objet de critiques. En effet, à l'usage, le COS s'est révélé être un outil réducteur et peu adapté. Son utilisation dans certains documents d'urbanisme a souvent eu pour objet de limiter les droits à construire et ainsi freiner la densification sans s'appuyer sur une véritable analyse et sur l'expression d'objectifs de qualité urbaine. **Le COS est donc abandonné au profit d'autres règles**, telles que l'emprise au sol, la hauteur des bâtiments ou bien encore l'implantation de constructions par rapport aux limites séparatives. Dorénavant il n'est plus possible de fixer un COS dans le PLU.

### 1.3. La possibilité d'instaurer un coefficient d'espace vert

L'article L.151-22 du code de l'urbanisme permet également au règlement, depuis la nouvelle loi ALUR, d'imposer une part minimale de surface non imperméabilisée ou écoaménageable afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville. Ce coefficient joue également un rôle sur la gestion des eaux de ruissellement et donc sur le risque inondation.

## 2. LES PRINCIPES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT DU PLU

### 2.1. Le zonage

En cohérence avec les objectifs et les options décrites dans ce rapport de présentation, le Plan Local d'Urbanisme découpe le territoire du Plan de la Tour en plusieurs zones distinctes :

- **les zones urbaines (U)** qui correspondent à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R. 151-18).
- **Les zones à urbaniser (AU)**, correspondant aux secteurs ne disposant pas actuellement des équipements nécessaires pour être urbanisés. Ces zones sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation (article R. 151-20)
- **les zones agricoles (A)**, correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R. 151-22)
- **les zones naturelles et forestières (N)**, correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison (article R.121-24) :
  - soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
  - soit de l'existence d'une exploitation forestière,
  - soit de leur caractère d'espaces naturels,
  - soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
  - soit de la nécessité de prévenir les risques

### 2.2. Le règlement

Chaque zone est soumise à des règles propres conformes aux objectifs d'aménagement. À chacune d'entre elles, correspond un règlement de 16 articles qui définit les règles d'occupation du sol en compatibilité avec les orientations générales du PADD et en conformité et/ou en complément avec les orientations d'aménagements et de programmation.

Le règlement par ailleurs s'oppose aussi aux travaux non soumis à autorisation préalable. Par exemple, un abri de jardin de moins de 5m<sup>2</sup>, le stockage de voitures ou de caravanes hors d'usage, le concassage de béton sont interdits en zone agricole et ce y compris en dessous des seuils rendant une formalité obligatoire.

Les principales évolutions réglementaires découlent majoritairement de la loi ALUR du 24 mars 2014. Les seize articles du règlement sont regroupés en trois sections répondant à trois questions :

#### Quoi ?

- ▶ La destination générale des sols (articles 1 et 2)

#### Comment ?

- ▶ Les conditions de l'occupation du sol (articles 3 à 13)
- ▶ Les conditions de desserte des terrains par les équipements (articles 3, 4 & 16)
- ▶ Les superficies minimales des terrains pour être constructibles (article 5) (abrogé)
- ▶ Les règles morphologiques (articles 6, 7, 8, 9 & 10)
- ▶ Les règles qualitatives (articles 11 & 13)
- ▶ Les règles de stationnement (article 12)
- ▶ Les règles de performances énergétiques et environnementales (article 15)

## Combien ?

- ▶ Le coefficient d'emprise au sol (CES) (article 9)

L'article R.123-9 du Code de l'urbanisme précise que le règlement peut comprendre tout ou partie des articles cités. Seules les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives (articles 6 et 7) sont obligatoires. Quand elles ne sont pas fixées dans le règlement, elles doivent figurer dans les documents graphiques.

Les règles définies ci-après tendent à être communes à toutes les zones, les règles particulières étant explicitées pour chaque zone dans la partie ci-après.

### **a) La destination générale des sols (articles 1 et 2)**

**L'article 1** fixe les occupations et utilisations du sol interdites.

Pour assurer le bon fonctionnement du territoire, organiser de façon rationnelle l'espace, le règlement définit les occupations et utilisations du sol qui ne peuvent être admises dans certaines zones.

**L'article 2** indique celles qui sont autorisées sous conditions particulières. Ces conditions particulières sont fondées sur certains critères : risques, nuisances, préservation du patrimoine, urbanistiques, ...

Dès lors qu'une occupation ou une utilisation du sol ne figure ni à l'article 1 ni à l'article 2, elle est admise dans la zone concernée.

### **b) Les conditions de desserte des terrains par les équipements (articles 3 et 4)**

Ces articles traitent de :

- **L'organisation du maillage de voiries** : **L'article 3** fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées. L'objectif est d'assurer une bonne accessibilité des espaces à construire par un réseau de voirie suffisamment dimensionné, répondant aux besoins de la zone à desservir en termes de capacité et participant à un maillage de voie assurant une bonne desserte de l'ensemble des quartiers. Pour l'ensemble des zones, sont rappelés les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- **Des accès** : dans le cas où ils sont réalisés, les accès sur le terrain d'assiette de l'opération sont uniquement réglementés pour l'automobile (l'on ne réglemente pas les accès piétons par exemple). La configuration des accès doit répondre aux impératifs en termes de sécurité.
- **La desserte en réseaux** : l'article 4 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement. Les constructions en zones urbaines doivent être raccordées aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement.

### **c) La superficie minimale des terrains pour être constructibles (article 5)**

Cet article n'est plus réglementé afin de prendre en compte la loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) qui supprime la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement des plans locaux d'urbanisme (PLU).

### **d) Les règles morphologiques (articles 6, 7, 8, 9 et 10)**

**Les articles 6, 7 et 8** définissent les règles d'implantation des constructions sur la parcelle :

- Le premier par rapport aux voies et aux emprises publiques (implantations en recul ou à l'alignement).
- Le deuxième par rapport aux limites séparatives (implantations en ordre continu, semi-continu ou discontinu, marges de fond de parcelle). Le terme de « limites séparatives » est employé pour désigner les limites du terrain autres que la (ou les) façade(s) sur voie. Cet article est détaillé pour chaque zone.

- Le troisième régleme la implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

**Les articles 9 et 10** définissent l'emprise au sol et la hauteur maximale de la construction. C'est à partir du cumul de ces deux règles qu'est défini le volume à l'intérieur duquel la construction doit s'inscrire. Cette disposition a pour objectif de traduire la forme urbaine souhaitée.

- Dans certaines zones, l'emprise au sol est réglementée, notamment dans les zones urbaines afin de limiter l'imperméabilisation des sols ou de permettre l'aération des constructions.
- Dans l'ensemble des zones, la hauteur est calculée à l'égout du toit et à partir du niveau du sol naturel. Les conditions de mesure des hauteurs sont communes à toutes les zones. Des hauteurs différentes sont attribuées en fonction de la typologie urbaine et de la vocation attribuée à chaque zone ou secteur.

#### **e) Les règles qualitatives (articles 11 et 13)**

**L'article 11** régleme la aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à l'environnement urbain ou naturel et des éléments de composition de l'existant dans le cas d'extensions ou de modifications. Il peut aussi donner des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures.

Les prescriptions réglementaires sont adaptées en fonction des secteurs concernés suivant qu'il s'agit de quartiers à caractère historique ou de quartiers plus récents.

**L'article 13** définit les prescriptions concernant le traitement des espaces libres et des plantations. Il s'agit en l'occurrence de mettre l'accent sur le traitement qualitatif des espaces résidentiels qui participent au cadre de vie des habitants ou bien à la valorisation des zones économiques.

Dans certaines zones, une partie des surfaces libres de toute occupation du sol doit être traitée en espaces verts en terre plantés (coefficient d'espace vert) et d'autres doivent être perméables (mise en place d'un coefficient de non-imperméabilisation).

#### **f) Les règles de stationnement (article 12)**

**L'article 12** fixe des normes de stationnement en fonction de la nature et de l'importance des constructions ou installations. Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

#### **g) Le Coefficient d'occupation des sols (Article 14)**

Cet article n'est plus réglementé afin de prendre en compte la loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) qui supprime le coefficient d'occupation des sols (COS). Ainsi, il faudra dorénavant appliquer le coefficient d'emprise au sol ainsi que les règles de prospects, de hauteur (articles 6 à 10) et des espaces libres et plantations (article 13) pour définir le volume enveloppe dans lequel la construction doit s'inscrire.

#### **h) Les règles de performance énergétique et environnementale (articles 15)**

Cet article vise à limiter la consommation d'énergie des constructions par l'orientation du bâti ou par l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable et à réduire les espaces imperméabilisés.

#### **i) Obligations imposées aux constructeurs en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques (articles 16)**

Cet article peut fixer des obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques. Il vise à permettre le développement de la fibre et des communications numériques en prévoyant notamment les infrastructures pour assurer le cheminement des câbles optiques et les modalités de raccordement.

### 3. LA JUSTIFICATIONS DE L'EVOLUTION DES ZONES ET DES REGLES APPLICABLES

L'enjeu majeur de la révision du plan local d'urbanisme est de faire en sorte que Plan de la Tour conserve son identité villageoise dont le principal attrait réside dans la qualité de son cadre de vie et de préserver ainsi les paysages naturels et agricoles. Il s'agira donc d'assurer un développement urbain maîtrisé et durable au sein de l'enveloppe urbaine existante en valorisant le cadre de vie tout en satisfaisant les besoins identifiés dans le diagnostic.

Pour chaque zone du PLU, sont présentées dans les chapitres à suivre, les **motivations principales de leur création, leur maintien ou leurs évolutions par rapport au précédent document d'urbanisme** (PLU 2007) et leurs caractéristiques essentielles. Dans un premier chapitre, ces évolutions du zonage et du règlement sont justifiées au regard des grands objectifs de la commune et des enjeux du territoire. Un second chapitre présente les différentes évolutions par secteur et le dernier chapitre explique les dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones.

#### 3.1. Un nouveau zonage construit au regard des enjeux du territoire et des orientations du PADD

Les évolutions de la délimitation des zones du PLU se sont basées sur la prise en compte des enjeux du territoire et des orientations du PADD. Ces évolutions sont principalement justifiées par 3 objectifs phares de la commune qui sont : la maîtrise de l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine existante, la préservation de l'espace agricole et la prise en compte des risques naturels.

Dans un premier temps, la commune souhaite un développement urbain maîtrisé et durable, dans le respect du territoire et du cadre de vie et en cohérence avec ses objectifs en matière de croissance démographique et ses moyens d'équipement. Il s'agit donc de modérer la consommation foncière pour maintenir l'identité rurale de Plan de la Tour en maintenant le développement urbain au sein de l'enveloppe urbaine existante. Pour cela, le PLU révisé a fait évoluer les zones urbaines et à urbaniser du PLU en vigueur principalement en :

- réduisant les zones urbaines en faveur de la zone naturelle ou agricole sur environ 50 ha (réduction des zones UE et des zones urbaines de certains hameaux) ;
- supprimant en grande partie les zones à urbaniser définies sur des espaces naturels non continus de l'enveloppe urbaine existante (environ -18 ha) ;
- définissant deux secteurs de projet (zones à urbaniser) au sein de l'enveloppe urbaine existante ou en continuité de cette dernière (environ 5 ha).

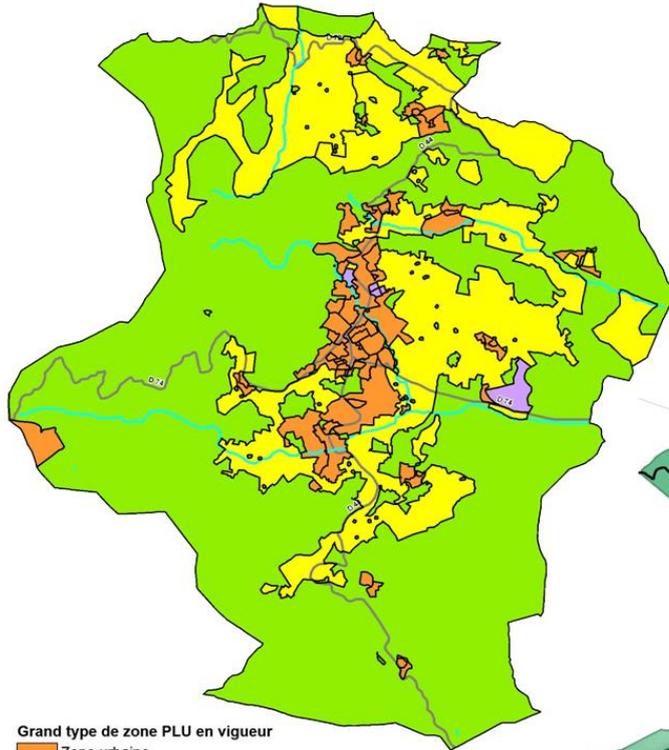
Dans un second temps, il s'agit pour la commune de maintenir et renforcer l'activité agricole, moteur de l'économie locale. La délimitation de la zone agricole a donc été redéfinie afin de :

- l'adapter à la réelle vocation des sols ;
- d'intégrer les espaces agricoles cultivés de qualités classés AOC ;
- d'éviter les conflits d'usage avec les espaces urbanisés.

La zone agricole a ainsi été largement conforté avec une augmentation d'environ 80 ha du fait d'une meilleure reconnaissance du territoire actuellement cultivé et du territoire naturel.

Puis enfin, le développement responsable du territoire de Plan de la Tour ne peut se faire sans appréhender les risques environnementaux. Le projet de PLU s'est donc soucié de prendre en compte les risques naturels présents sur la commune et notamment le risque incendie de forêt et le risque inondation. Un travail fin de zonage a ainsi été effectué afin de déclasser les zones urbanisées confrontées aux risques naturels et les dispositions réglementaires ont été complétées.

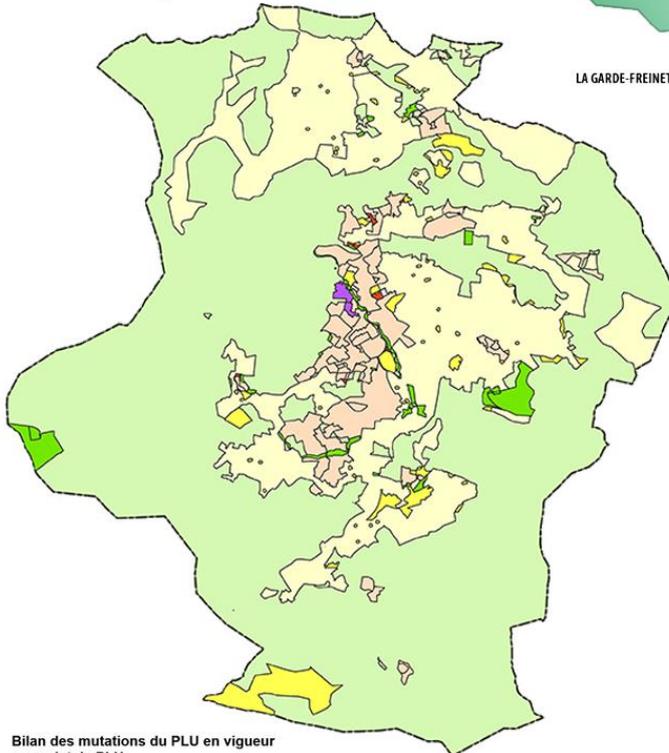
### PLU en vigueur



**Grand type de zone PLU en vigueur**

- Zone urbaine
- Zone à urbaniser
- Zones agricole
- Zone naturelle

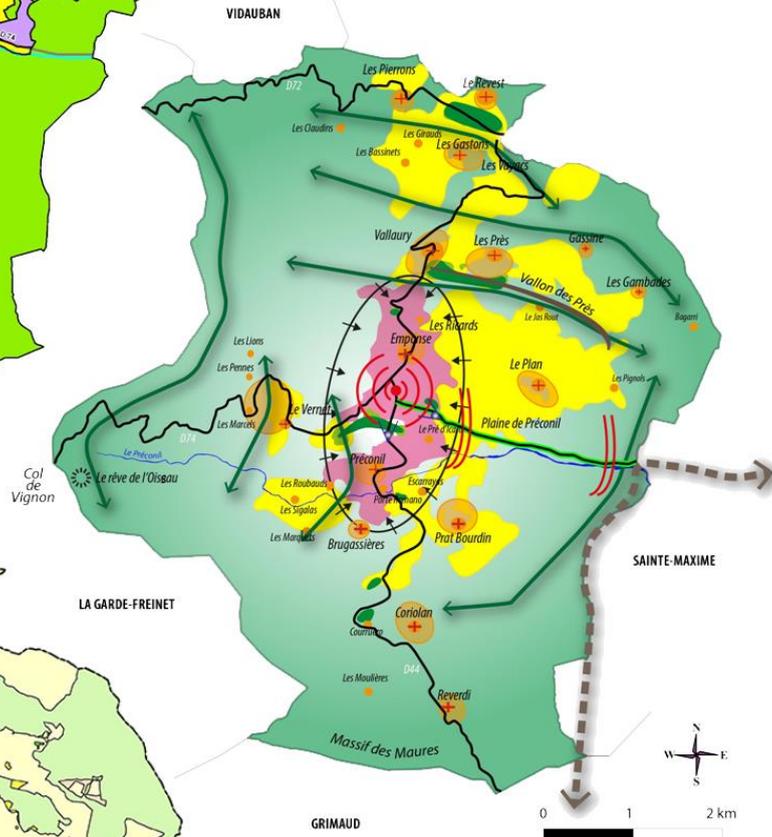
### Projet de PLU



**Bilan des mutations du PLU en vigueur au projet de PLU**

- Maintien en A
- Maintien en AU
- Maintien en N
- Maintien en U
- Passage en zone A
- passage en zone AU
- Passage en zone N
- Passage en zone U

### PADD



- PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE NATUREL
- ASSURER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN ÉQUILIBRÉ
- CONFORTER LE TISSU ÉCONOMIQUE VILLAGEOIS ET AMÉLIORER LES SERVICES
- AMÉLIORER LE MAILLAGE INTER QUARTIERS ET LES DIFFÉRENTS MODES DE DÉPLACEMENT

### 3.1.1. LA REPONSE A LA MAITRISE DE L'URBANISATION EN COHERENCE AVEC LES BESOINS EN MATIERE D'HABITAT

#### a) Les évolutions des zones urbaines mixtes pour maîtriser le développement urbain en cohérence avec les besoins en matière d'habitat

Les zones urbaines du PLU correspondent aux espaces déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les principales zones urbaines constructibles sont maintenues dans le PLU. Le règlement des zones urbaines mixtes (densité, hauteur, type de constructions admises...) permet de répondre aux objectifs du PADD relevant d'une plus grande diversité des fonctions urbaines et sociales dans les quartiers tout en promouvant une urbanisation à échelle humaine.

Dans ces zones à vocation mixte, les nouvelles installations non compatibles avec la vie urbaine et l'habitat comme l'industrie sont interdites, afin de garantir l'attractivité des centralités ou des quartiers périphériques, la mise en valeur du patrimoine ainsi que la maîtrise des flux de circulation. La zone UD est plus résidentielle.

Les zones urbaines totalisent 210,6 ha et représentent 5,3% du territoire communal.

#### ❖ Rappel du caractère des zones et justification générale de leur règlement

La zone urbanisée comprend 6 zones où les constructions à destination d'habitat sont possibles. Le PLU révisé ne modifie qu'à la marge les vocations des zones en créant un secteur UDa spécifique aux espaces autour du hameau du Vernet pour une préservation renforcée et en autorisant désormais des constructions d'habitation dans la zone UE initialement dédiée, dans le PLU en vigueur, exclusivement aux équipements publics et culturels.

##### Caractère et justification générale de la zone UA

La zone UA représente le bâti ancien à caractère patrimonial continu et dense devant être préservé, mais offrant des possibilités de reconstruction, de réhabilitation, de densification. Ce zonage s'applique au village, mais également aux hameaux dont la taille et le niveau d'équipements public le justifient. Ces derniers dont la morphologie est différente du centre village sont classés en secteur UAh.

Le centre ancien et les hameaux concernés étant des éléments majeurs du patrimoine plantourian, du point de vue historique et architectural, les règles définissant les utilisations des sols visent à préserver et conforter cette fonction essentielle.

Les zones UA sont des zones déjà constituées, très denses et ne sont pas appelées à évoluer. Les règles enregistrent la situation existante afin de garantir tant la volumétrie existante que l'aspect des constructions. Ainsi, la hauteur des constructions est limitée à la hauteur des constructions existantes ou à la hauteur des constructions mitoyennes ou avoisinantes sans pouvoir, cependant, dépasser 9 mètres à l'égout du toit au pied de chaque façade.

Le secteur UAh correspondant aux hameaux a pour spécificité une inconstructibilité des parcelles de PATEC entourant le bâti.

Le règlement de la zone UA respecte la forme urbaine du centre ancien, privilégiant une implantation dense en ordre continu le long des voies et sa typologie.

##### Caractère et justification générale de la zone UB

Il s'agit des quartiers péricentraux du village ancien et du lotissement la « Buon Ai'go ». La forme urbaine dominante correspond à de petits immeubles, un habitat pavillonnaire dense, et des équipements publics. En continuité avec la zone UA ces quartiers sont destinés à la densification du tissu urbain central du village. La hauteur des constructions autorisées dans la zone a été réduite à 6 m afin de respecter la forme urbaine en place.

Caractère et justification générale de la zone UC

Cette zone correspond aux terrains desservis en assainissement et qui sont principalement destinés à l'habitat individuel. L'emprise au sol sur cette zone a été réduite afin de traduire la densité induite par l'ancien COS correspondant à la densité existante observée sur cette zone.

Caractère et justification générale de la zone UD

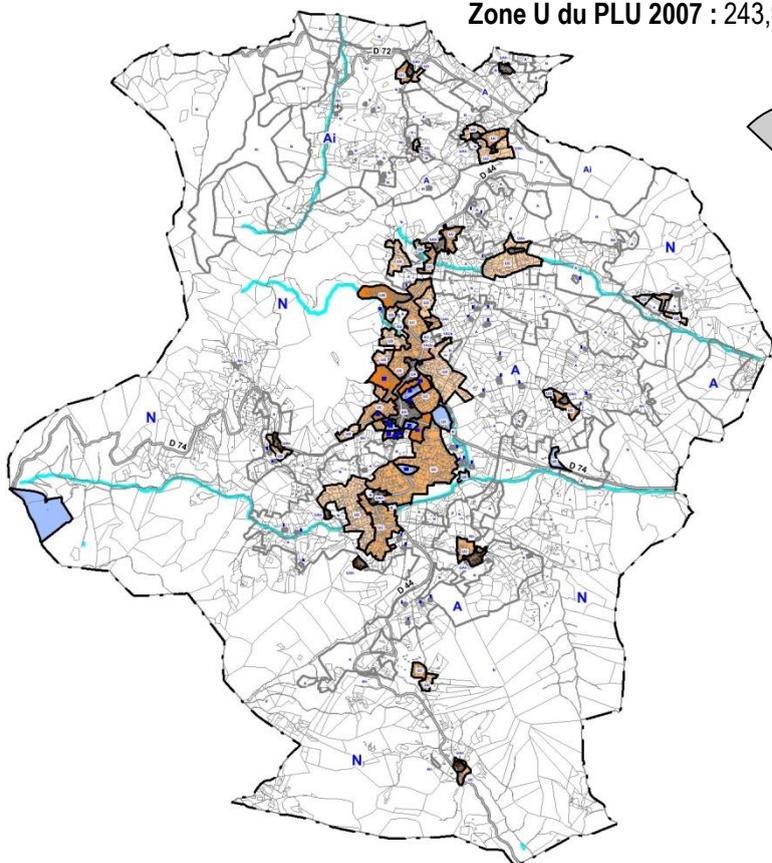
La zone UD correspond aux terrains partiellement équipés où préexiste un habitat pavillonnaire. Elle est destinée à être densifiée sous la même forme. Elle comprend un secteur UDa localisé autour du hameau du Vernet, qui se différencie uniquement par une hauteur autorisée moindre liée à la préservation du site.

Caractère et justification générale de la zone UE

La zone UE correspond à une zone mixte d'équipements et d'habitat existants ou à créer généralement sur des terrains de maîtrise publique. Le PLU révisé a ouvert cette zone, auparavant uniquement dédié aux équipements, aux constructions d'habitation au regard de leur situation à proximité du centre-ville sur de larges tènements fonciers.

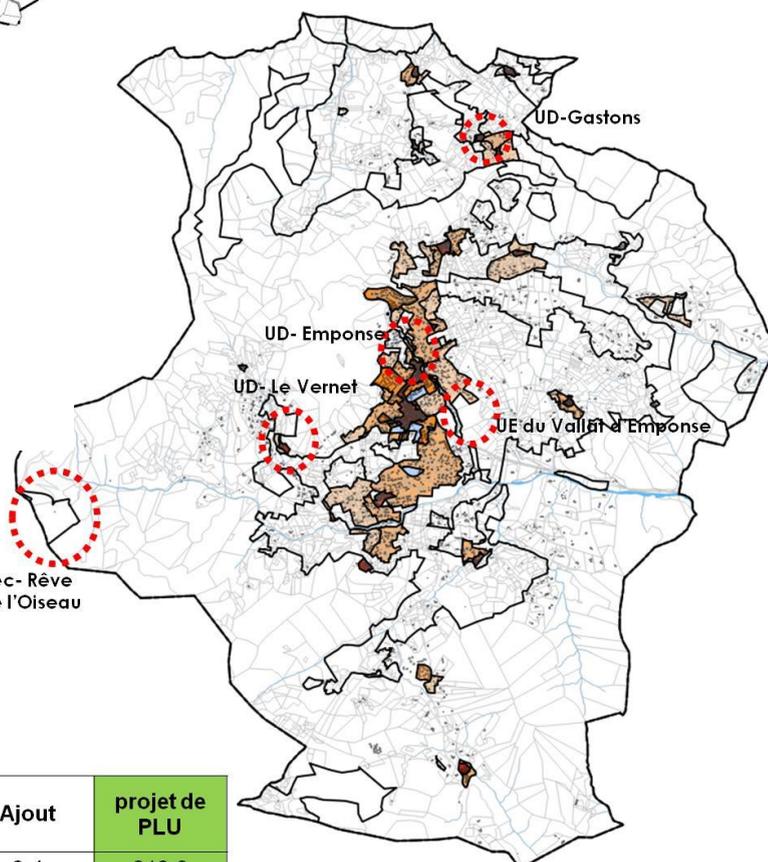
❖ **Justification des évolutions des zones urbaines**

**Zone U du PLU 2007 : 243,9 ha / 6,4% du territoire**



**- 33,26 ha, soit une réduction de 14%**

**Zone U du PLU révisé : 210,6 ha / 5,3% du territoire**



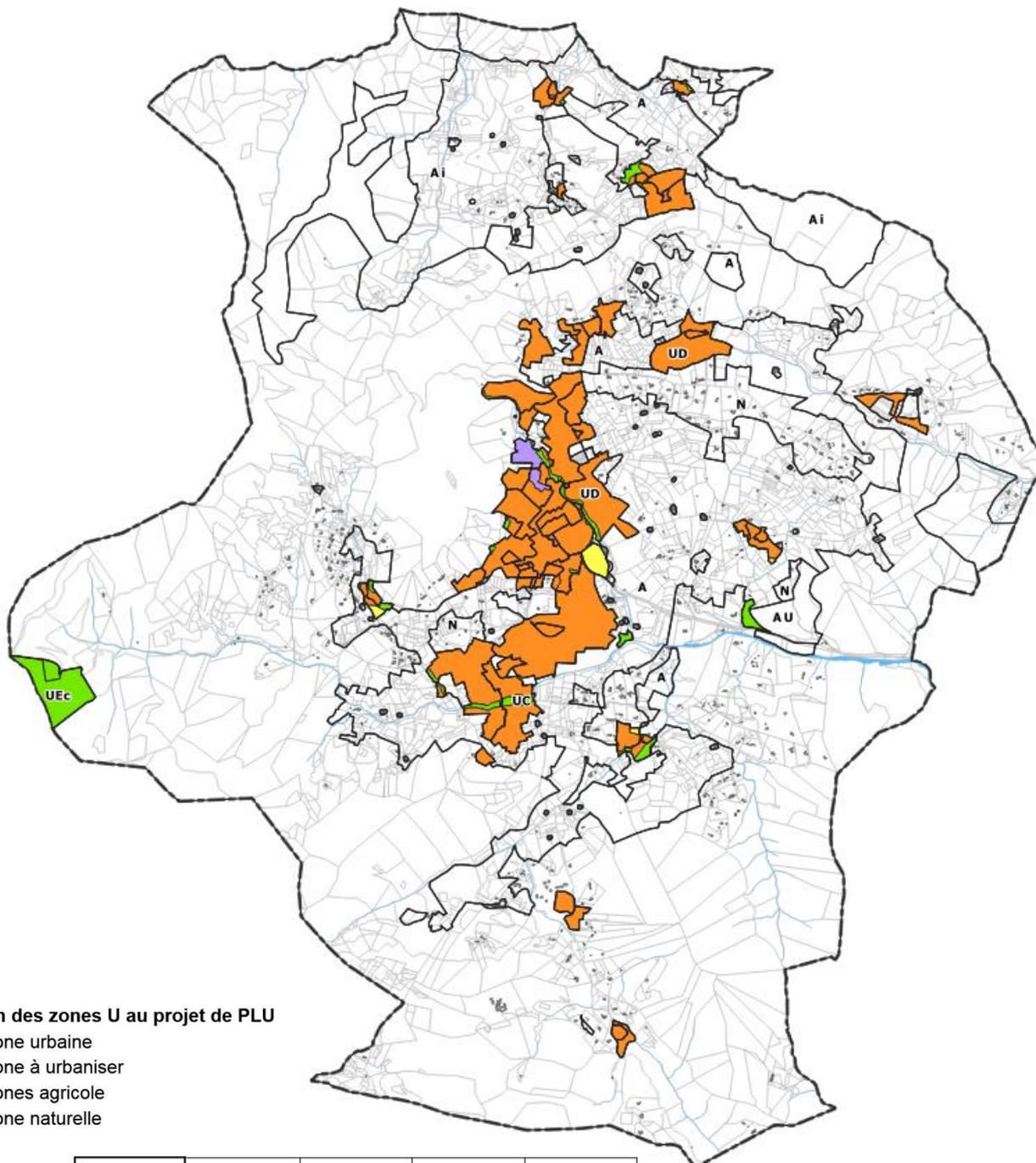
 Principales évolutions de la zone urbaine

	PLU en vigueur	Réduction	Maintien	Ajout	projet de PLU
Zones urbaines U	243,8	34,9	208,2	2,4	210,6

## Mutation des zones U du PLU en vigueur dans le projet de PLU

Le PLU révisé réduit la zone urbaine de 35 ha, ce qui s'explique principalement par :

- la suppression de la zone UE de la grande vigne du Vallat d'Emponne reclasser en zone agricole pour être conforme à la vocation réelle du sol ;
- la suppression de la zone UEc du Rêve de l'Oiseau reclasser en zone naturelle pour être conforme à la vocation réelle du sol ;
- l'ajustement des zones UA<sub>h</sub> aux périmètres des PATEC ;
- l'ajustement des zones urbaines pour prendre en compte le risque inondation : reclassement des secteurs touchés par l'aléa en zone naturelle ;
- le reclassement de zone UC et UD pas suffisamment équipé et desservi en zone à urbaniser.

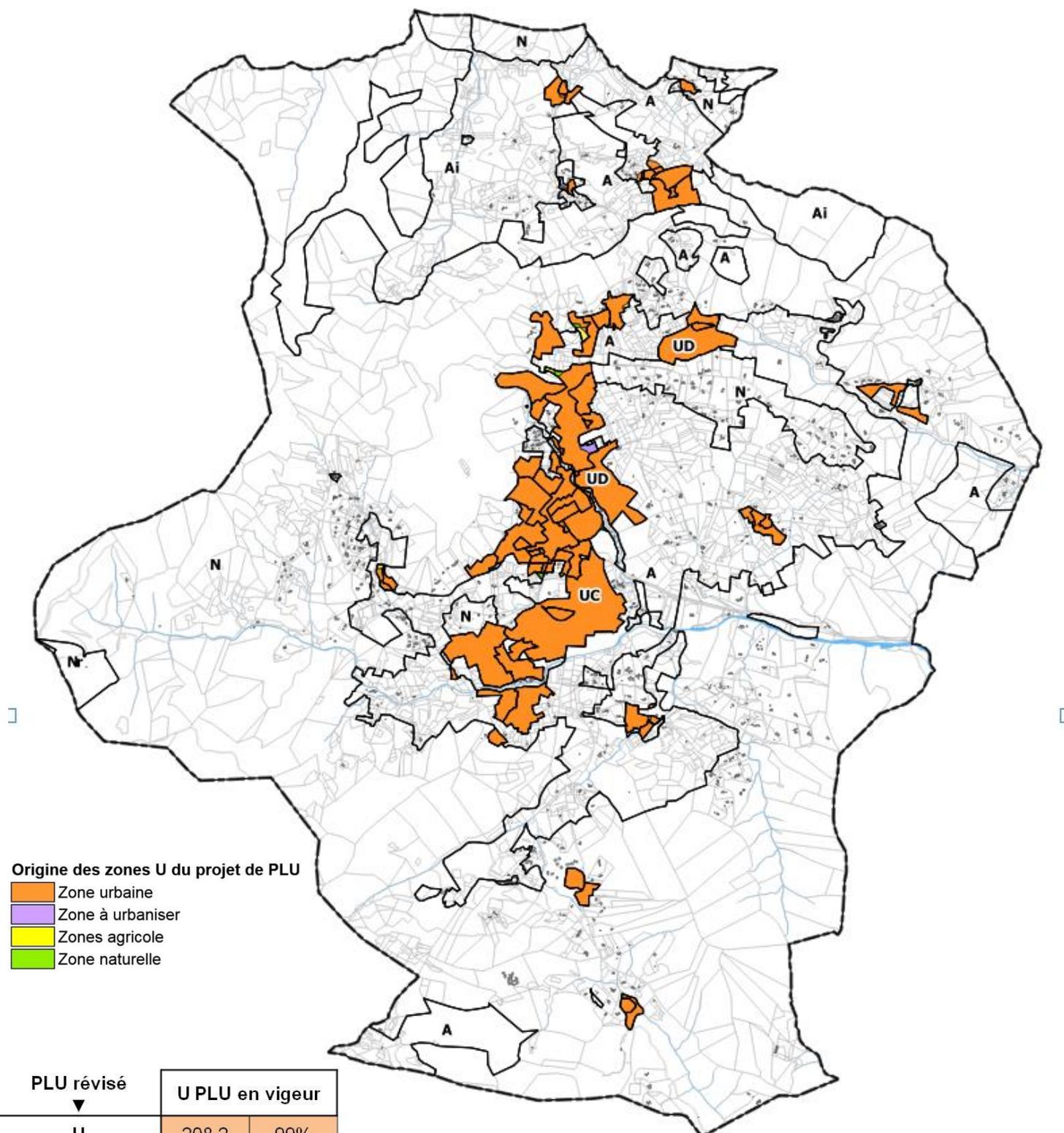


PLU révisé ►	U	AU	A	N	Total
U PLU en Vigueur	208,9	4,2	4,7	26,0	243,1
	86%	2%	2%	11%	100%

## Origine des zones U du PLU révisé

Le PLU révisé crée seulement 2,4 ha de zone urbaine, ce qui s'explique par des ajustements à la marge pour soit :

- se conformer à la vocation réelle du sol ;
- créer une limite franche entre zone agricole et zone urbaine pour éviter les conflits d'usage ;
- favoriser l'installation d'un jeune agriculteur en permettant une habitation à proximité de son exploitation.



PLU révisé ▼	U PLU en vigueur	
	U	208,2
AU	0,7	0%
A	1,0	0%
N	0,7	0%
<b>Total</b>	<b>210,6</b>	<b>100%</b>

❖ Synthèse des évolutions réglementaires dans les zones urbaines

PLU 2007						PLU RÉVISÉ			
zone	Superf. min. de terrain	CES	Hauteur	Coef. Esp. Vert	COS	zone	CES	Hauteur	Coef. Esp. Vert
UA	-	-	9 m	-	-	UA	-	9 m	-
UAh		-				UAh	-		
UB	-	30%	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 9m</li> <li>▪ 6 m en NAT</li> </ul>	20%	-	UB	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 30%</li> <li>▪ 15m<sup>2</sup> abris de jardin</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 6 m</li> <li>▪ 2,5 pour abris de jardin</li> </ul>	20%
UC	750m <sup>2</sup> (abrogé)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 30%</li> <li>▪ +5% piscine &amp; annexe</li> <li>▪ 40% hôtel</li> </ul>	6 m	40%	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 0,15</li> <li>▪ 0,30 pour hôtel</li> </ul>	UC	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 15%</li> <li>▪ 40% hôtel</li> <li>▪ +5% piscine &amp; annexe</li> <li>▪ 15m<sup>2</sup> abris de jardin</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 6m</li> <li>▪ 3 m en NAT</li> <li>▪ 2,5 pour abris de jardin</li> </ul>	40%
UD	1500m <sup>2</sup> (abrogé)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 15% avec annexes</li> <li>▪ +5% piscine &amp; annexe</li> </ul>	6 m			0,12	UD		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 12%</li> <li>▪ 15% si H=3m</li> <li>▪ +5% piscine &amp; annexe</li> <li>▪ 15m<sup>2</sup> abris de jardin</li> </ul>
						UDa	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 15m<sup>2</sup> abris de jardin</li> </ul>	3 m	
						UE	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 9m</li> <li>▪ 2,5 pour abris de jardin</li> </ul>	20%

NAT = Servitude non altius tollendi H = Hauteur

**b) Les évolutions des zones à urbaniser pour maîtriser le développement urbain en cohérence avec les besoins en matière d'habitat**

**Rappel de l'article R.151-20 du code de l'urbanisme :** Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées :

- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

La commune du Plan de la Tour comprend uniquement une zone 1AU comprenant deux secteurs. Ces zones d'extension urbaines répondent aux objectifs du PADD de maîtrise de l'urbanisation dans l'enveloppe existante, en continuité des zones urbanisées et à proximité immédiate des réseaux suffisants (voies publiques, eau, électricité, assainissement...) pour desservir les constructions à implanter dans la zone.

❖ **Rappel du caractère des zones et justification générale de leur règlement**

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future urbanisable à vocation principale d'habitat, insuffisamment équipée. Son urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires. Elle comprend deux secteurs qui se différencient par des emprises au sol différentes :

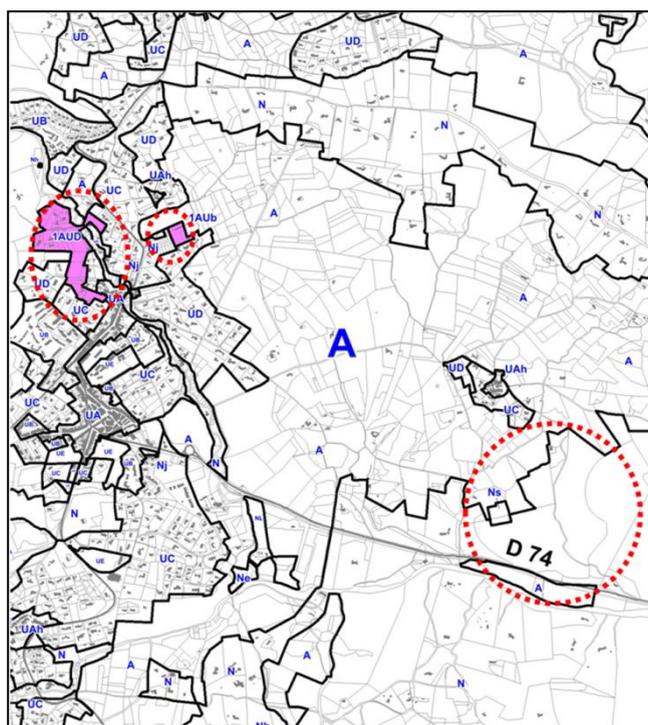
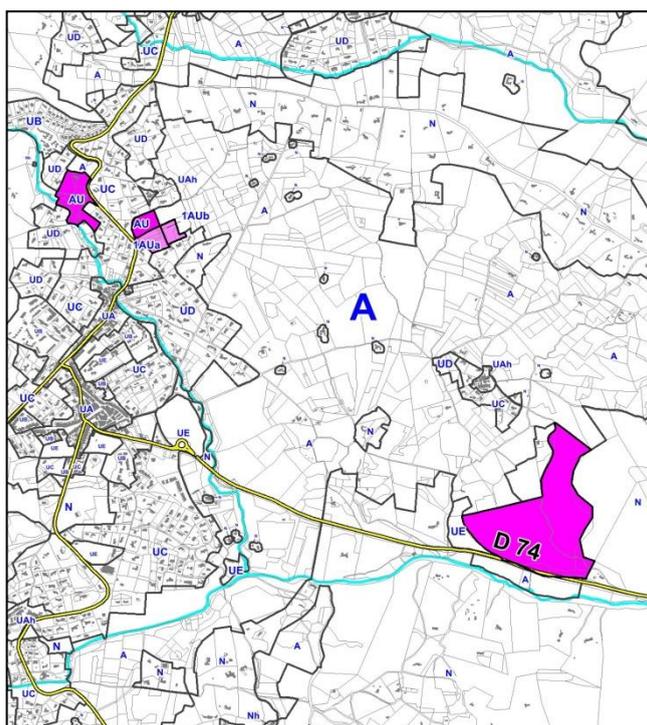
- Le secteur 1AUb, issu du précédent PLU et en cours d'urbanisation, situé au sud du hameau des Ricards,
- Le secteur 1AUD nouvellement créé au sein d'une ancienne zone UD présentant des problèmes d'accès et de desserte par les réseaux.

L'échéance d'urbanisation des secteurs est à moyen et court terme.

❖ **Justification des évolutions des zones urbaines**

**Zone AU du PLU 2007 : 19,4 ha / 0,5% du territoire**

**Zone AU du PLU révisé : 5,2 ha / 0,1% du territoire**



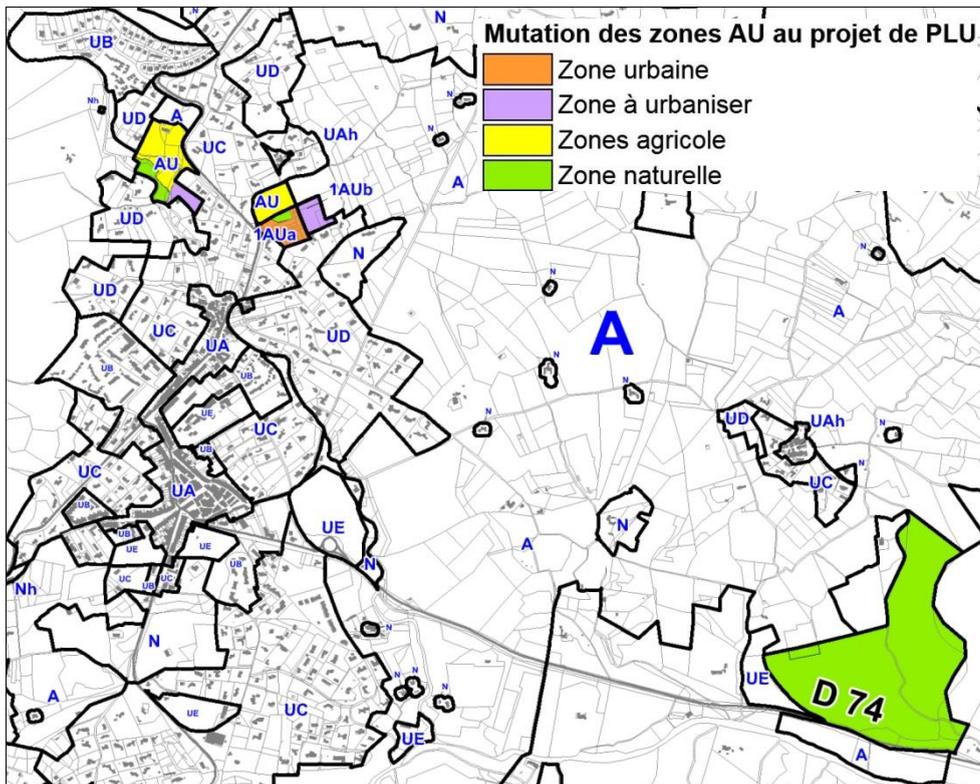
**- 14,1 ha, soit une réduction de 73%**

	PLU en vigueur	Réduction	Maintien	Ajout	projet de PLU
Zones à urbaniser AU	19,4	18,5	0,9	4,3	5,2

 Principales évolutions de la zone urbaine

**Mutation des zones AU du PLU en vigueur dans le projet de PLU**

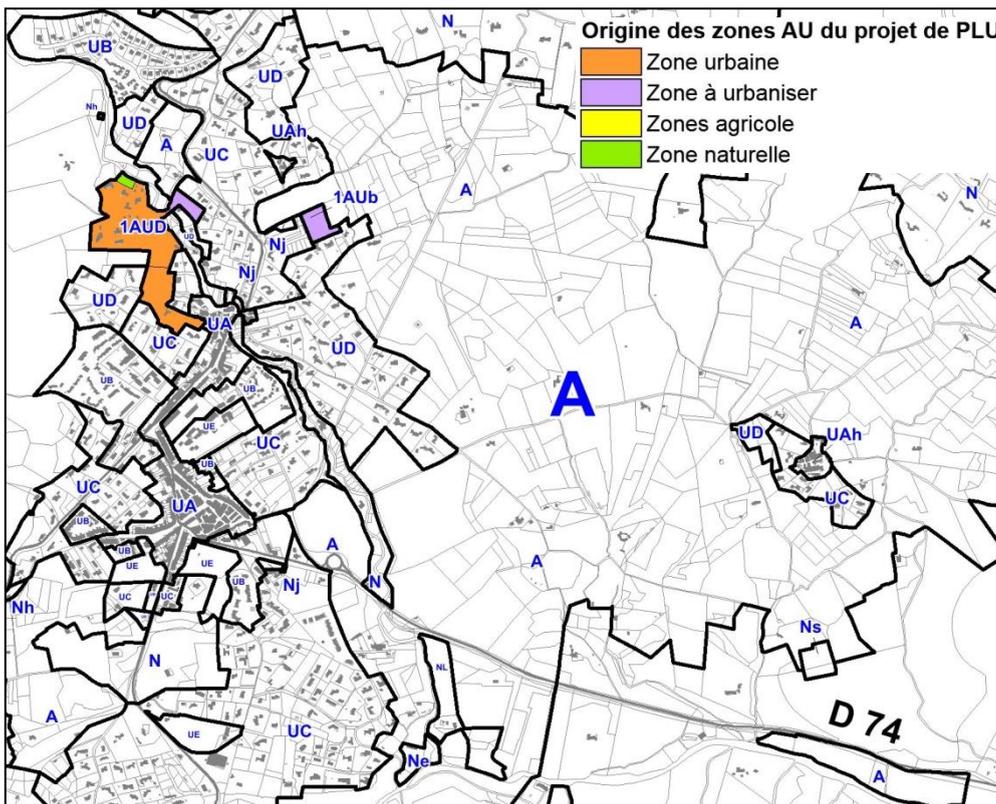
Le PLU révisé réduit la zone AU de 18,5 ha pour ne pas créer d'étalement urbain et développer au maximum la commune dans l'enveloppe urbaine existante. Ainsi, les zones AU fermées du PLU en vigueur sont supprimées, notamment celle du quartier Mouisy et reclasser en zone agricole ou naturelle selon l'occupation réelle du sol. De plus, la zone 1AUa du Clos étant réalisée et déjà urbanisé, elle a été reclassée en zone urbaine.



PLU révisé ▶	U	AU	A	N	Total
AU PLU en vigueur	0,7	0,9	2,2	15,5	19,4
	4%	4%	12%	80%	100%

### Origine de la zone AU du PLU révisé

Le PLU révisé crée seulement 4,3 ha de zone à urbaniser essentiellement issue d'une ancienne zone urbaine UD non suffisamment équipée et viabilisée.



PLU révisé ▼	AU du PLU en vigueur	
U	4,2	81%
AU	0,9	16%
A	0,0	0%
N	0,1	2%
Total	5,2	100%

❖ Synthèse des évolutions règlementaires dans les zones à urbaniser

PLU 2007						PLU RÉVISÉ			
zone	Superf. min. de terrain	CES	Hauteur	Coef. Esp. Vert	COS	zone	CES	Hauteur	Coef. Esp. Vert
AU		-	-	-	-				
1AUa	-	▪ 30% ▪ +5% piscine & annexe	6 m	40%	0,20			6 m	40%
1AUb		▪ 20% ▪ +5% piscine & annexe			0,15	1AUb	▪ 10% ▪ +5% piscine & annexe		
						AUD	▪ 12% ▪ +5% piscine & annexe		

c) Les évolutions des secteurs de mixité sociale en réponse aux besoins en matière d'habitat

Les secteurs de mixité sociale (SMS) ont été revus afin de compléter en douceur le parc de logements sociaux de la commune conformément aux besoins identifiés dans le diagnostic. Ainsi, des secteurs de mixité sociale ont été supprimés ou réduits. Il s'agit de ceux qui :

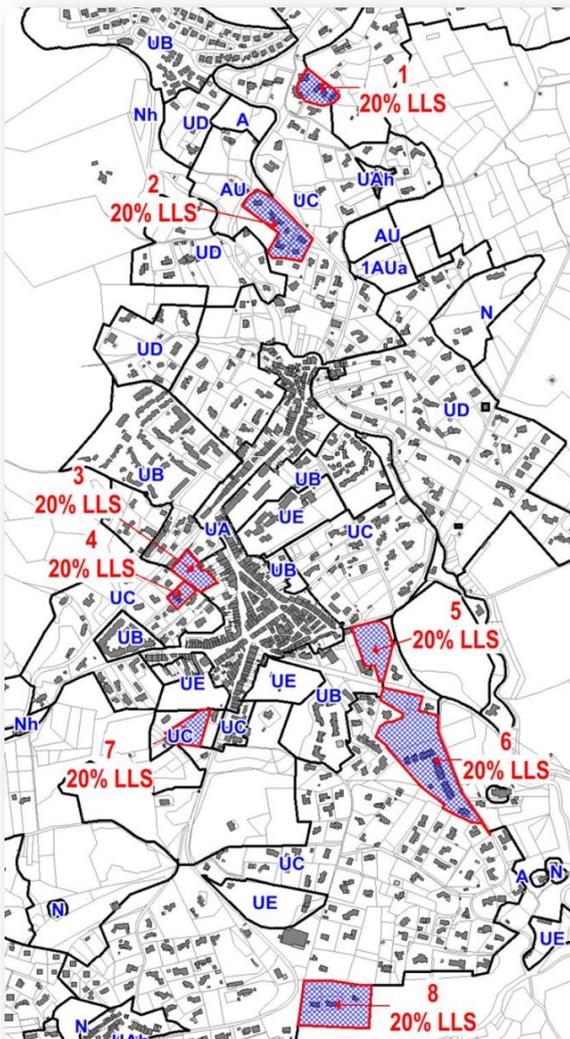
- ont été réalisés ;
- ont été consommés par des projets n'ayant pas donné lieu à des logements sociaux ;
- n'était plus souhaitable.

D'autres SMS ont été créées afin que le PLU révisé réponde à son objectif "d'assurer une mixité sociale en cohérence avec le PLH en cours d'élaboration, en renforçant l'offre de logements locatifs sociaux, particulièrement dans le bâti ancien". Les taux de LLS souhaité ont ainsi été réévalués à 50% pour tous les SMS sauf le n°7 qui est en cours de réalisation.

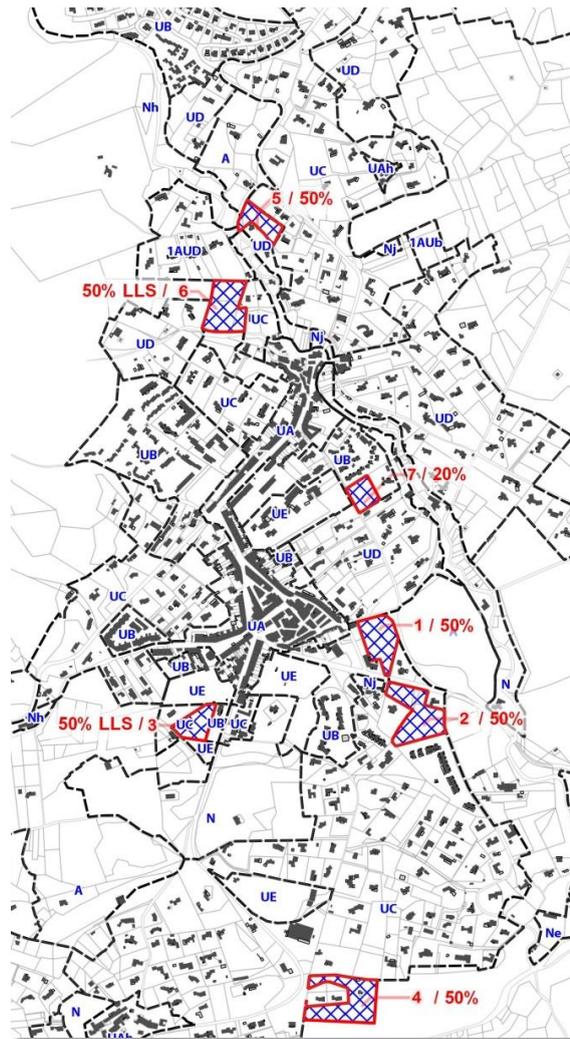
**Evolution des Secteurs de Mixité Sociale :**

n°	Zone	Surface m <sup>2</sup>	Evolution	Taux de LLS envisagé
1	UC	3 532	supprimé	-
2	UC	8 389	supprimé	-
3	UC	3 360	supprimé	-
4	UC	1 487	supprimé	-
5	UB	5 620	maintenu	50%
6	UC	7 945	réduit	50%
7	UC	3 501	maintenue	20%
8	UC	7 538	réduit	50%
9	1AUD	3 324	créer	50%
10	1AUD	6 807	créer	50%
11	UB	2 632	créer	50%

SMS du PLU en vigueur :



SMS du PLU révisé :



La mise en place de ces secteurs de mixité sociale permettrait la création d'environ **78 logements locatifs sociaux** sur les sept secteurs de mixité sociale en projet dans le PLU révisé. Cela répond ainsi aux objectifs du SCoT de créer au moins 25% par an de l'objectif de création de résidences principales (*Besoin de 306 logements identifié par l'hypothèse de croissance intermédiaire\_cf. diag\_ soit 176 résidences principales et donc 44 logements locatifs sociaux*)

- Zone UB à vocation d'habitat collectif → Taux de LLS à 50% avec CES à 0,3
- Zone 1AUD à vocation habitat intermédiaire → Taux de LLS à 50% avec CES à 0,12
- Zone UC à vocation pavillonnaire ou habitat intermédiaire → Taux de LLS à 50% avec CES à 0,15

n°	zone	Surface parcelle m²	CES	nb de niveau	Surface brute abattue de 5% pour annexe diverse	Surface de Plancher habitable nette (hors mur)	taille moyenne des logements	nb potentiel de logements	Taux de LLS envisagé	Nb de LLS potentiel	
1	UB	5 620	0,3	2	3203	2723	50	54	50%	27	
7	UB	2 632	0,3	2	1500	1275	50	25	50%	12	
2	UC	7 945	0,15	2	2264	1925	70	27	50%	13	
3	UC	Projet déjà en cours mais maintenu par sécurité								20%	
4	UC	7 538	0,15	2	2148	1826	70	26	50%	13	
5	1AUD	3 324	0,12	2	758	644	70	9	50%	4	
6	1AUD	6 807	0,12	2	1552	1319	70	18	50%	9	
								<b>159</b>		<b>78</b>	

### 3.1.2. L'AMELIORATION DE LA QUALITE DE VIE DES OCCUPANTS DES HABITATIONS EXISTANTES EN ZONE NATURELLE ET AGRICOLE

#### ❖ Rappel du contexte

L'évolution trop stricte des lois a empêché toute évolution à minima du bâti existant en zone agricole et naturelle, alors que l'habitat dispersé est une composante forte pour la plupart des communes.

- La Loi ALUR, la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF) du 13 octobre 2014 engage la transition de l'agriculture française vers un nouveau modèle : plus respectueux écologiquement, socialement, et performant sur le plan économique. Elle promeut et accompagne ainsi le renouvellement des pratiques agricoles et prévoit la prise en compte de ces besoins de développement dans le diagnostic du PLU.
- Dans les zones agricoles et naturelles, la loi LAAF (loi d'avenir sur l'agriculture, l'alimentation et la forêt) du 13 octobre 2014 permet aux bâtiments à usage d'habitation de faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère.
- Mais, il est apparu nécessaire de compléter cette mesure.
- En effet, la loi Macron (loi pour la Croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques) du 6 août 2015 autorise pour les habitations en zone N et A la construction des annexes (garages, abris de jardin ou pour petits animaux...), sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Cet amendement vise à compléter les lois ALUR et LAAF en permettant l'évolution des habitations non agricoles situées en zone agricole et naturelle. Le règlement du PLU devra définir des dispositions encadrant ces annexes (hauteur, implantation, emprise). Cette mesure vise à permettre l'évolution naturelle et nécessaire du bâti dispersé existant en zone agricole et naturelle.

#### ❖ Le projet de PLU : maintien des extensions et des annexes admises

Le PLU en vigueur autorisait déjà en zone naturelle l'agrandissement des constructions à usage d'habitation d'existence légale. L'agrandissement était limité à 30% de la surface de plancher originelle, sans que la surface de plancher au final (construction + extension) ne dépasse 200 m<sup>2</sup>, ainsi que la construction d'annexes dans la limite de 60 m<sup>2</sup>. Les piscines étaient autorisées en complément de l'habitation, une surface totale de 25 m<sup>2</sup> était autorisée pour leurs annexes (local technique, pool house). Un abri de jardin d'une surface maximale de 15 m<sup>2</sup> hors œuvre et 2,50 mètres de hauteur maximum était également autorisé.

La commune de Plan de la Tour a donc choisi de se saisir de la possibilité donnée par la loi Macron pour maintenir l'autorisation des extensions mesurées, des annexes et des piscines dans les zones agricoles et naturelles. Toutefois, il n'est pas question de remettre en cause le principe de la zone agricole et naturelle. Ainsi, le PLU encadre ces extensions et annexes possibles en zone Agricole et Naturelle en autorisant uniquement « *l'extension et les annexes des bâtiments d'habitation existants (y compris les piscines) dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous les conditions suivantes :*

- *Que la surface de plancher initiale du bâtiment à usage d'habitation légalement autorisé soit au moins égale à 40m<sup>2</sup> ;*
- *Que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de la surface de plancher existante au PLU approuvé et n'excède pas un total de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière (existant + extension+ annexes génératrices de surface de plancher) ;*
- *Que des haies ou des dispositifs végétaux similaires séparent les habitations des espaces agricoles cultivés afin de limiter les conflits de d'usage.*
- *Que les constructions annexes ne soient pas éloignées de plus de 30 m des bâtiments d'habitation et que leur emprise au sol maximale soit de :*

- 60m<sup>2</sup> pour le bâtiment à usage de stationnement.
- 25 m<sup>2</sup> pour les annexes à la piscine
- 15 m<sup>2</sup> pour les abris de jardin dont la hauteur maximum autorisée est de 2,50 mètres. »

Ainsi, le PLU introduit une limitation de la surface de plancher créée par l'extension qui ne doit pas excéder 30 % et doit être au maximum de 300m<sup>2</sup>. De plus, ces extensions doivent être rattachées au bâtiment existant. Le projet ne rend ainsi en aucun cas possible la construction d'une nouvelle habitation indépendante.

Le PLU instaure également comme condition au droit d'extension des habitations existantes, une surface de plancher minimum de 40 m<sup>2</sup>. Cette limite a été fixée dans le PLU afin d'éviter la transformation de cabanons ou de garages en logements et donc la création de nouvelles habitations.

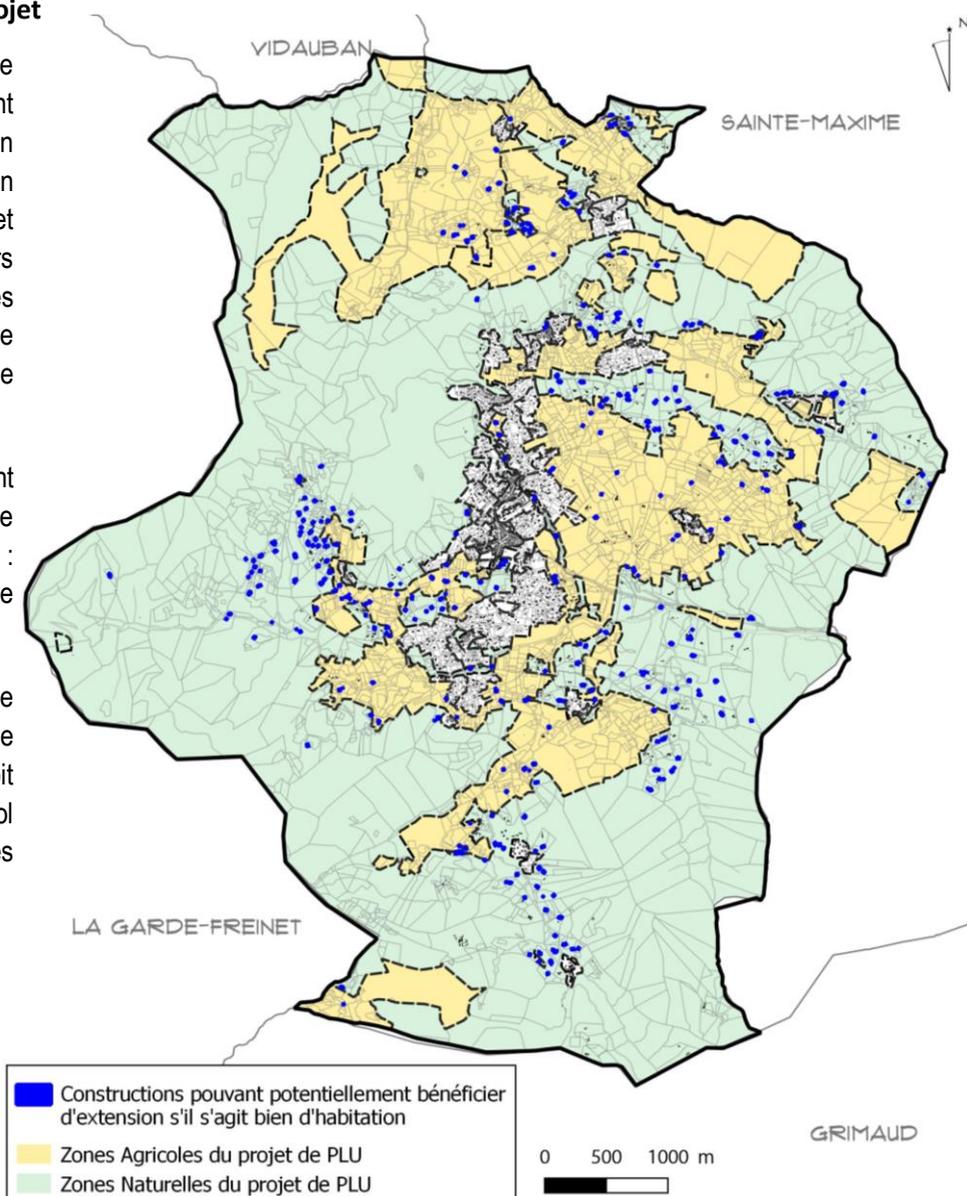
Pour répondre à l'objectif inscrit dans le PADD de diversifier les offres en matière de tourisme, la commune souhaite permettre le développement de l'hébergement insolite. C'est un hébergement qui par son originalité sort du cadre normatif usuel des hébergements traditionnels. Il est destiné à répondre exclusivement à une demande de « tourisme vert », par une implantation dans un environnement extérieur, naturel et privilégié et basé sur le respect de l'environnement. Pour favoriser cette offre en matière de tourisme vert, il est prévu d'autoriser en zone A et N, la création d'annexes aux habitations ayant une existence légale et conformément à l'article L 151-12 du Code de l'Urbanisme. Ces habitats insolites doivent être très strictement encadrés. Seuls les propriétaires se déclarant loueurs saisonniers de meublés pourront bénéficier de l'implantation de deux habitats insolites, d'une emprise au sol maximale de 18m<sup>2</sup> par habitat, d'une hauteur maximale de 3 mètres au faitage. L'implantation doit être réversible donc sans fondations. La construction doit être faite avec des matériaux écologiques, ou de type yourte, tipi, ou roulotte traditionnelle et munie d'un assainissement individuel autonome respectant les normes en vigueur. Enfin, l'implantation paysagère de qualité doit assurer la compatibilité avec le maintien du caractère naturel de la zone et ne pas compromettre ou gêner l'activité agricole.

### ❖ Incidences du projet

Plan de la tour est une commune comprenant un nombre important d'habitations isolées et dispersées au sein des espaces agricoles et naturels : environ 500 habitations dénombrées en zones A et N du projet de PLU. Un peu plus d'un tiers sont des habitations de grandes surfaces ayant déjà atteint la limite règlementaire de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher imposée par le projet de règlement.

Ainsi, environ 300 habitations pourront bénéficier de la possibilité d'extension de 30 % de la surface de plancher existante : soit environ 70 habitations en zone agricole et environ 240 en zone naturelle.

Ces extensions entraîneraient une consommation foncière potentielle d'environ 1,17 ha d'emprise au sol<sup>1</sup>, soit une moyenne de 38 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale par habitation : extension et annexes comprises.



Cependant, l'impact des extensions potentielles sur les zones naturelles et agricoles est limité par les règles du PLU qui oblige une implantation en continuité ou en surélévation de l'habitation existante pour ce qui est de l'habitable, et un regroupement des annexes autour de l'habitation, dans un périmètre de 30 m maximum.

L'habitat insolite restant une activité à la marge et ne concernant qu'un petit nombre de propriétés n'impactera que très faiblement les secteurs concernés.

<sup>1</sup> Calcul effectué à partir de la base de données du cadastre donnant des surfaces d'emprise au sol et les gabarits autorisés dans le règlement des zones A et N du PLU. Choix retenu pour la conversion des surfaces de plancher (SP) en emprise au sol (ES) : exemple pour les 300m<sup>2</sup> de SP maximale autorisées : 300m<sup>2</sup> de SP dont 150m<sup>2</sup> de SP sur 1 niveau et 150m<sup>2</sup> de SP sur 2 niveaux = 225m<sup>2</sup> de SP au sol = 259 m<sup>2</sup> d'ES (+15% pour l'épaisseur des murs).

### 3.1.3. LA REPONSE AUX BESOINS EN EQUIPEMENT

#### a) Les évolutions de la zone UE en réponse aux besoins en équipement

##### ❖ Rappel du caractère de la zone et justification générale de son règlement

La zone UE correspond à une zone mixte d'équipements et d'habitat existants ou à créer généralement sur des terrains de maîtrise publique. Le PLU révisé a ouvert cette zone, auparavant uniquement dédié aux équipements, aux constructions d'habitation au regard de leur situation à proximité du centre-ville sur de larges tènements fonciers. Ainsi, le règlement limite la hauteur des constructions d'habitation à 9m en se basant sur les formes urbaines existantes aux alentours des zones UE, c'est à dire en périphérie du tissu villageois de Plan de la Tour.

##### ❖ Justification des évolutions de la zone UE

Les évolutions de la zone UE sont illustrées dans le chapitre précédent 4.1.1.a) relatif aux évolutions des zones urbaines. Les suppressions des zones UE réalisées par le PLU révisé sont également justifiées dans ce même chapitre. Le PLU révisé conforte les équipements de la commune en agrandissant la zone UE existante du boulo-drome et en créant une zone UE dédiée à un bâtiment technique.

#### Zone UE du PLU 2007 : 24,5 ha



#### Zone UE du PLU révisé : 5,5 ha



**- 19 ha, soit une réduction de 78% de la zone UE**

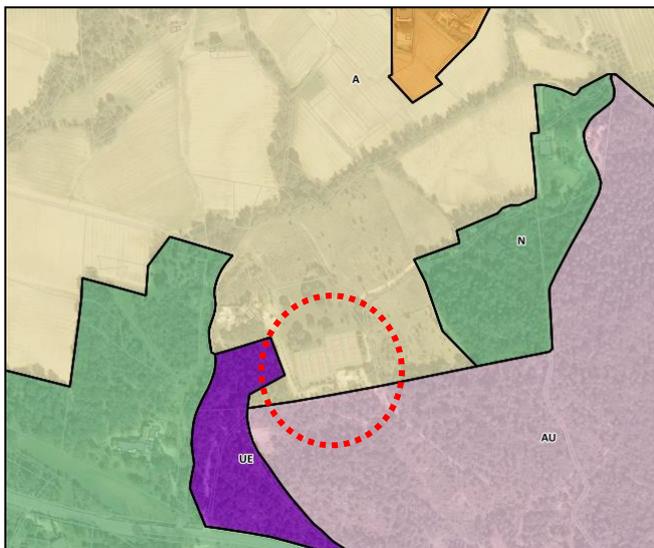
❖ Synthèse des évolutions règlementaires dans les zones urbaines

PLU 2007						PLU RÉVISÉ			
zone	Superf. min. de terrain	CES	Hauteur	Coef. Esp. Vert	COS	zone	CES	Hauteur	Coef. Esp. Vert
UE	-	-	-	-	-	UE	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 9m</li> <li>▪ 2,5 pour abris de jardin</li> <li>▪ NR pour les équipements publics</li> </ul>	20%
UEc	-	-	-	-	-				

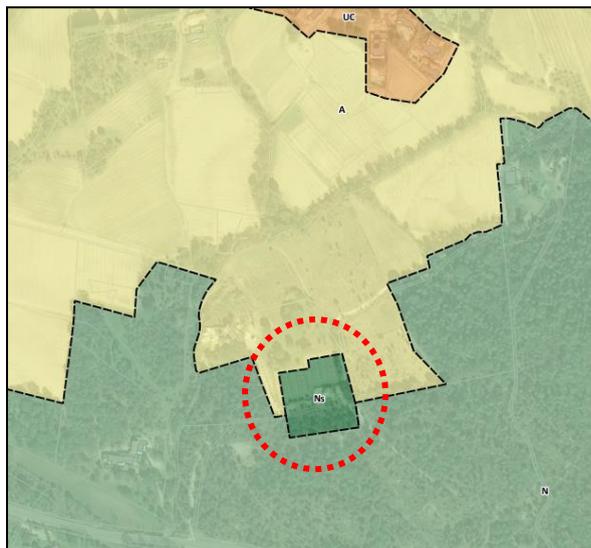
**b) La création d'un secteur Ns de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) pour conforter les équipements existants du tennis**

La commune possède 4 courts de tennis au quartier Mouisy que le PLU de 2007 avait classé en zone Agricole. Afin de conforter ces équipements existants et d'être compatible avec la réelle occupation du sol tout en s'inscrivant dans l'environnement naturel dans lequel se trouve les courts de tennis, le PLU révisé crée un nouveau zonage spécifiquement dédié à ces équipements sportifs et dans lequel pourra être autorisées de nouvelles constructions, installations ou aménagements nécessaires au club de tennis communal. Pour autoriser ce projet d'extension du club de tennis en zone naturelle, la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) est nécessaire, conformément à l'article L151-13 du code de l'urbanisme. Un sous-secteur Ns est donc créé correspondant uniquement au périmètre du STECAL, c'est-à-dire aux équipements du tennis actuels et futurs.

**Situation sur le PLU 2007**



**Situation sur le PLU révisé**



Conformément à l'article L 151-13 du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles dans les STECAL devront justifier de l'absence d'impact sur l'activité agricole, le paysage, et l'environnement naturel. Pour cela, des règles de hauteur, de densité, d'implantation, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, doivent être définies dans le règlement du PLU.

C'est dans ce souci de bonne insertion dans l'environnement, que le règlement du PLU précise des caractéristiques de hauteurs, de raccordement aux réseaux et de densité pour le secteur Ns. Une emprise au sol maximal de 5% de l'unité foncière est ainsi exigée (existante + projetée) dans une limite de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher afin de conserver une densité limitée.

La définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur ce secteur de taille et de capacité limitées permet, au-delà des règles générales du secteur Ns, de définir un principe d'aménagement précis et adapté au STECAL afin de garantir un projet intégré à son environnement. L'OAP précise ainsi notamment le lieu d'implantation du bâti, les accès, les stationnements et les éléments de paysage à préserver (cf. *chapitre II des OAP*).

❖ **La justification de la délimitation du STECAL dans le respect du caractère exceptionnel posé par la loi, eu égard aux caractéristiques du territoire et de la zone concernée, ainsi qu'à la nature du projet envisagé**

Les STECAL ne doivent pas porter atteinte à l'environnement naturel. En effet, l'article L151-13 du code de l'urbanisme autorise les STECAL, à titre exceptionnel, mais le PLU doit préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Pour cela, la délimitation du STECAL a été précisément étudiée.

Choix de délimitation du STECAL

L'implantation du STECAL prend en compte les critères suivants :

- l'occupation du sol : secteur déjà artificialisé et présence d'un bâti existant,
- les enjeux paysagers : espace peu perceptible depuis la voie,
- les enjeux environnementaux présents sur le territoire : peu d'enjeux environnementaux sur ce secteur et préservation des boisements existants.

Ensuite, les dimensions du STECAL ont été ajustées en tenant compte du fait que l'exercice de la réflexion en termes d'intégration dans l'environnement doit encore être possible au stade des études de mise au point du projet de permis de construire. Ainsi, le STECAL doit être suffisamment large pour permettre un ajustement fin aux conditions géographiques locales : arbres, rochers, fossés, microrelief, haies, etc.

Un projet pour conforter les équipements sportifs existants au caractère exceptionnel

Le PLU en vigueur ne comprenait pas de STECAL. Le projet de PLU révisé créé uniquement trois STECAL sur la commune de Plan de la Tour, deux en zone naturelle et un en zone Agricole. Le STECAL Ns, uniquement créé pour conforter les équipements sportifs existants, répond donc pleinement au caractère exceptionnel posé par l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

Un secteur de taille limitée

La surface du STECAL est limitée au regard de la surface totale de la zone Naturelle du PLU et du territoire communal. En effet, avec une surface **d'environ 6 085 m<sup>2</sup>**, la taille du STECAL est limitée par rapport à :

- la surface de la zone Naturelle du PLU : 0,023% de l'ensemble de la zone N
- la surface du territoire communal de Plan de la Tour : 0,015% du territoire

Un secteur de capacité d'accueil limitée

La capacité d'accueil du STECAL est limitée par le règlement qui n'autorise qu'une emprise au sol maximale de 5% de l'unité foncière dans la limite de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher. De plus, le STECAL fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) afin de répondre au mieux aux exigences en matière d'implantation et de préservation de l'environnement naturel dans lequel il s'inscrit.

**c) Une nouvelle règle pour la prise en compte des infrastructures et réseaux de communication électronique**

Depuis la loi Grenelle, de nouvelles dispositions ont été introduites dont celles concernant les obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Le PLU révisé prend en compte cette évolution en introduisant un nouvel article 16 dans le règlement écrit relatif aux obligations imposées aux constructeurs en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques. Cet article impose ainsi pour certains projets d'ensemble à usage d'habitation et certains projets d'activités, la réalisation des équipements nécessaires au raccordement à la fibre optique.

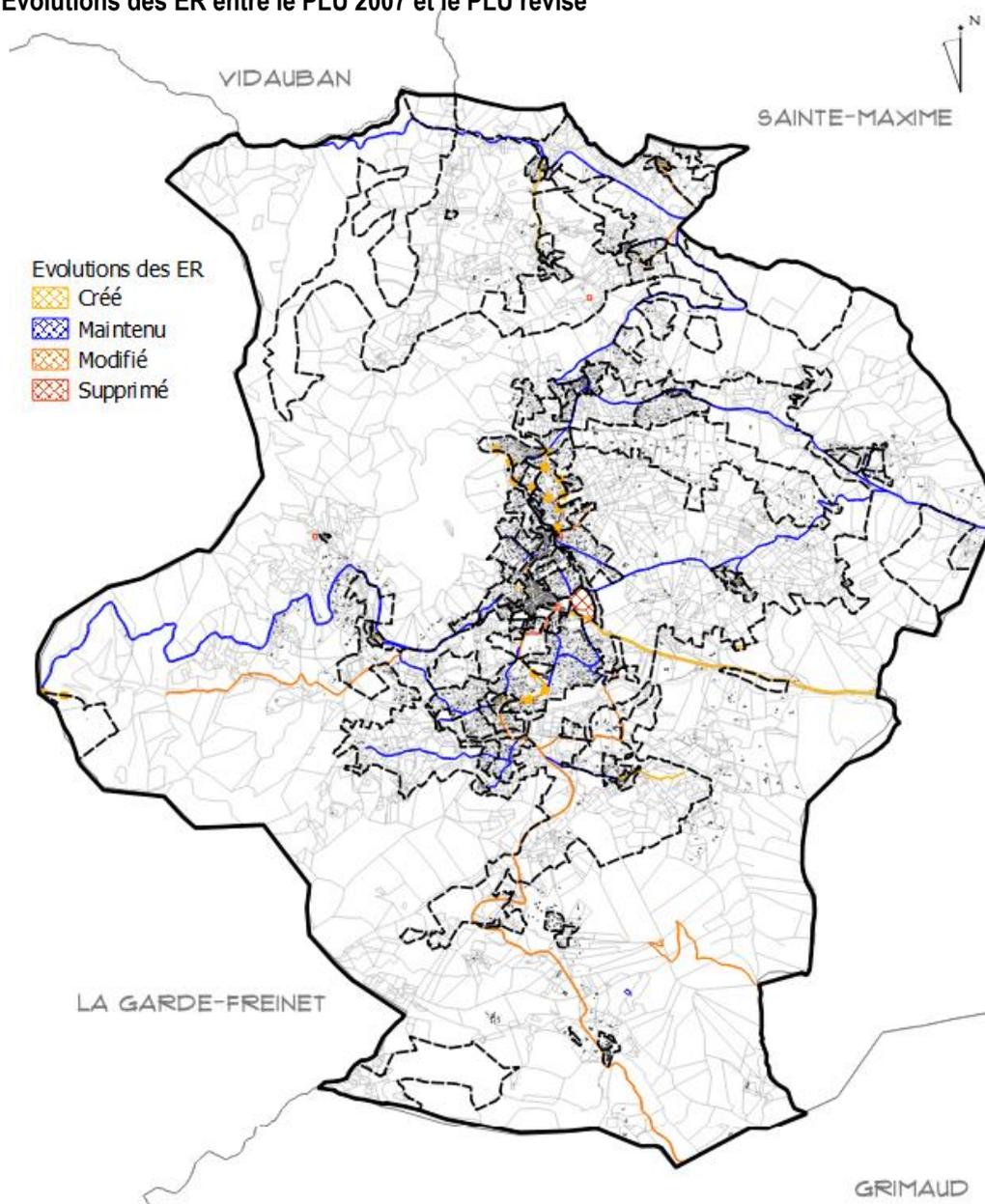
#### d) Les évolutions des Emplacements réservés pour conforter les équipements de la commune

Le PLU met en place les outils permettant à terme la réalisation des différents projets et d'apporter une réponse aux besoins actuels et futurs de la population communale. Dans cette perspective, les emplacements réservés, visant à la maîtrise foncière des terrains, ont été toilettés et complétés dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Les emplacements réservés sont mis en place pour faciliter la faisabilité des opérations projetées et l'acquisition des terrains correspondants. Peuvent être distingués les emplacements d'infrastructure (voies routières, piétonnières) et ceux de superstructures (équipements culturels, scolaires, sociaux, cimetières, parcs de stationnement). Le PLU définit leur emprise exacte sur le document graphique du règlement et précise leur destination prévue, ainsi que la collectivité, le service ou organisme public bénéficiaire. Ces emplacements réservés mis en place dans le PLU sont de plusieurs types : la réservation pour voirie et la réservation pour équipements

Le PLU révisé permet de mettre en place de nouveaux emplacements réservés pour améliorer la traversée des hameaux et pour créer de nouveaux équipements : parkings, jardins publics, cheminements piétons...

#### Evolutions des ER entre le PLU 2007 et le PLU révisé



### 3.1.4. LA PROTECTION ET LE RENFORCEMENT DES ESPACES AGRICOLES

#### a) Les évolutions de la zone A pour conforter l'activité et les espaces agricoles

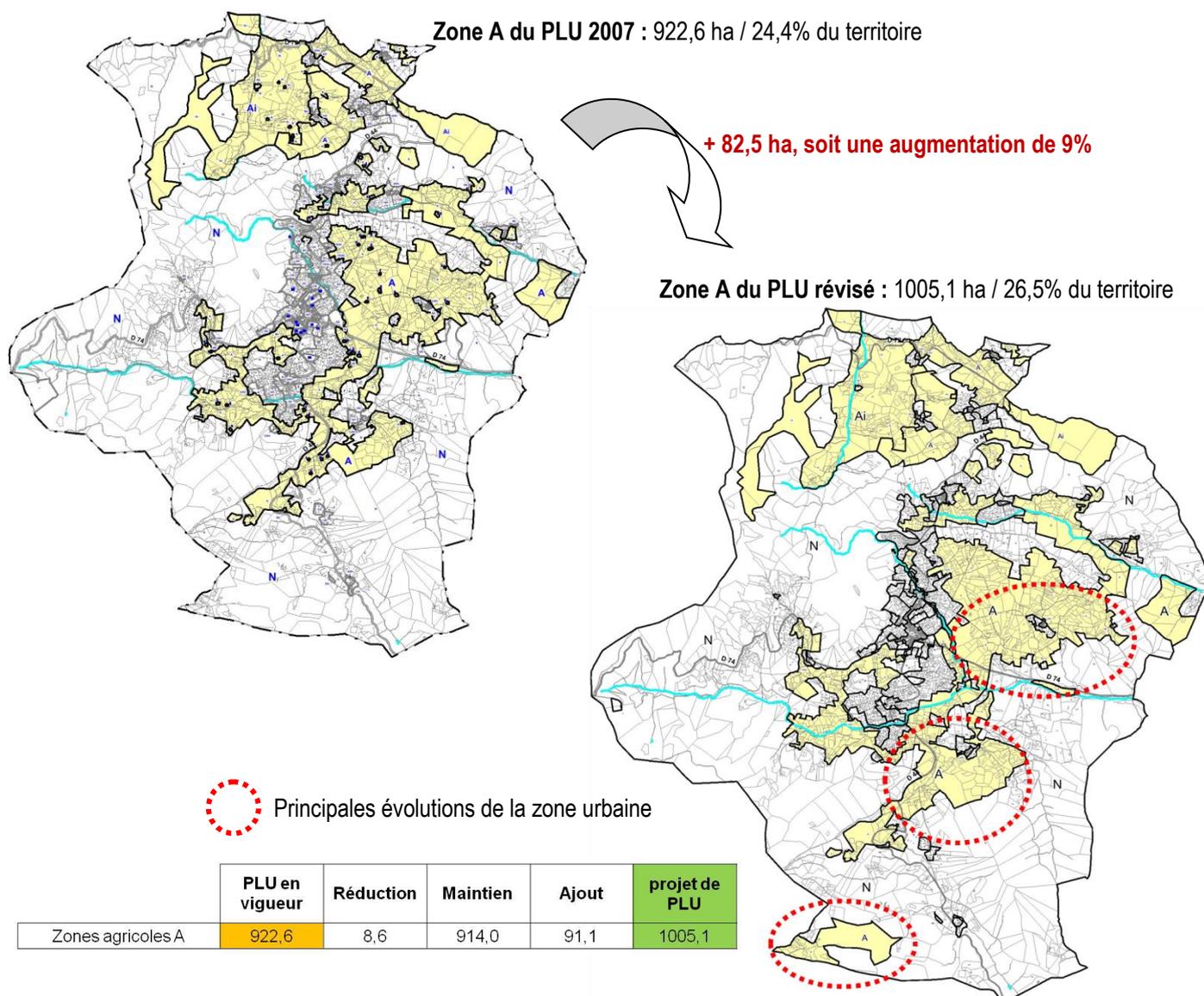
##### ❖ Rappel du caractère de la zone A et justification générale de son règlement

La zone A est une zone agricole faisant l'objet d'une protection particulière en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend 2 secteurs :

- **Un secteur Ai** d'extension agricole en milieu naturel dans lequel les nouvelles constructions d'habitation sont interdites.
- **Un secteur Av**, secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) identifié en application de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme pour la création d'un nouveau domaine agricole comprenant une habitation et ses annexes et des bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation et à la vinification.

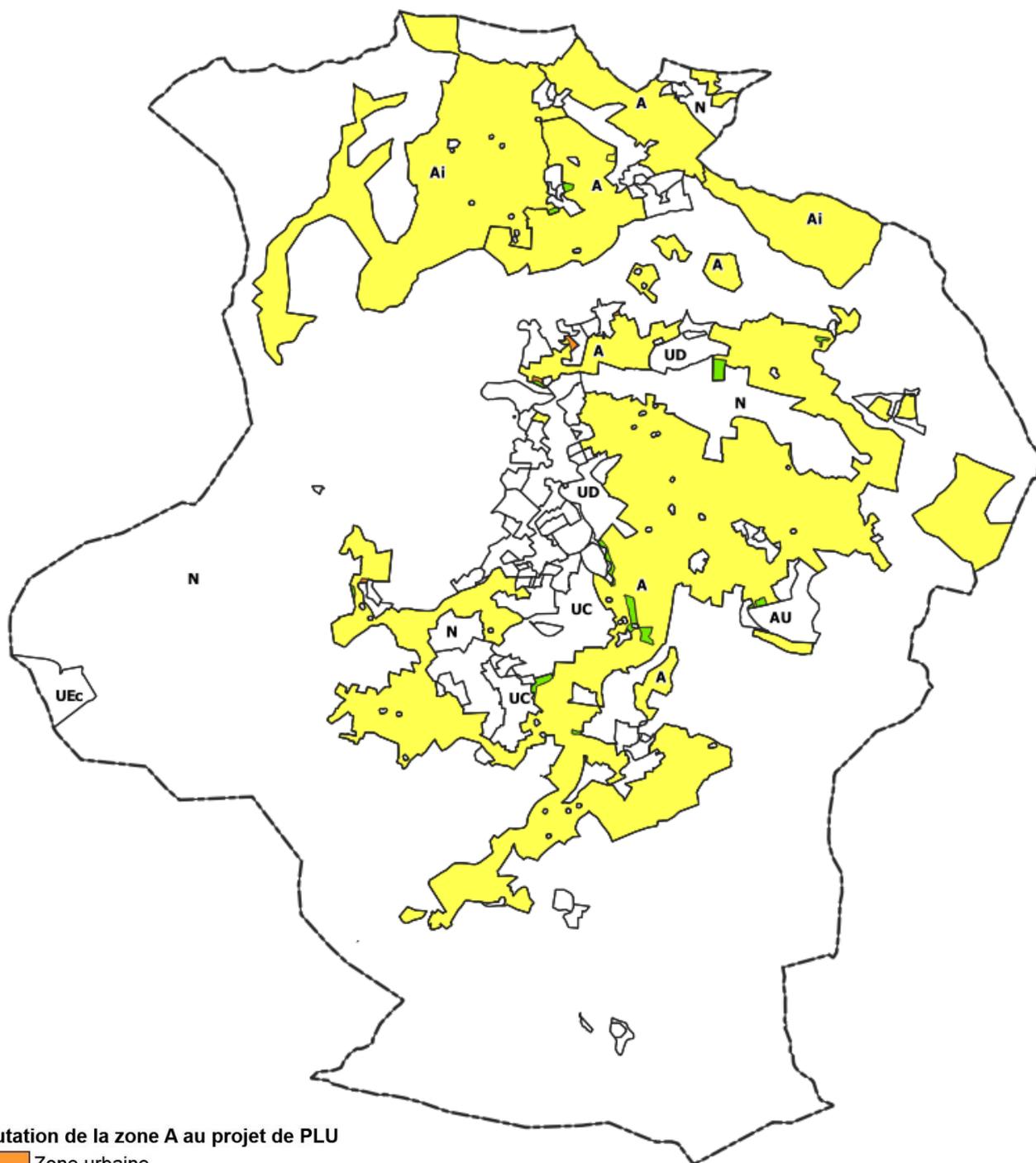
Le PLU révisé permet de répondre à son objectif de maintenir et renforcer l'activité agricole moteur de l'économie local en redélimitant une zone agricole large et homogène facilitant le travail des agriculteurs en évitant les conflits d'usage tout en participant à la préservation des paysages de Plan de la Tour. Le PLU révisé permet également l'amélioration du cadre de vie des habitations existantes dans la zone agricole en autorisant sous condition une extension limitée des habitations dans la zone agricole.

##### ❖ Justification des évolutions de la zone A



## Mutation de la zone A du PLU en vigueur dans le projet de PLU

Le PLU révisé réduit la zone agricole de seulement 8,6 ha en raison d'un ajustement de la zone au regard de l'occupation réelle du sol. L'essentiel de ce réduit se fait en faveur de la zone naturelle (à 99%). 1 ha de zone agricole a été supprimé au profit de la zone UC au niveau du quartier les Ricards avec pour ambition l'installation d'un jeune agriculteur sur la commune en lui permettant de construire son habitation à proximité de son exploitation.



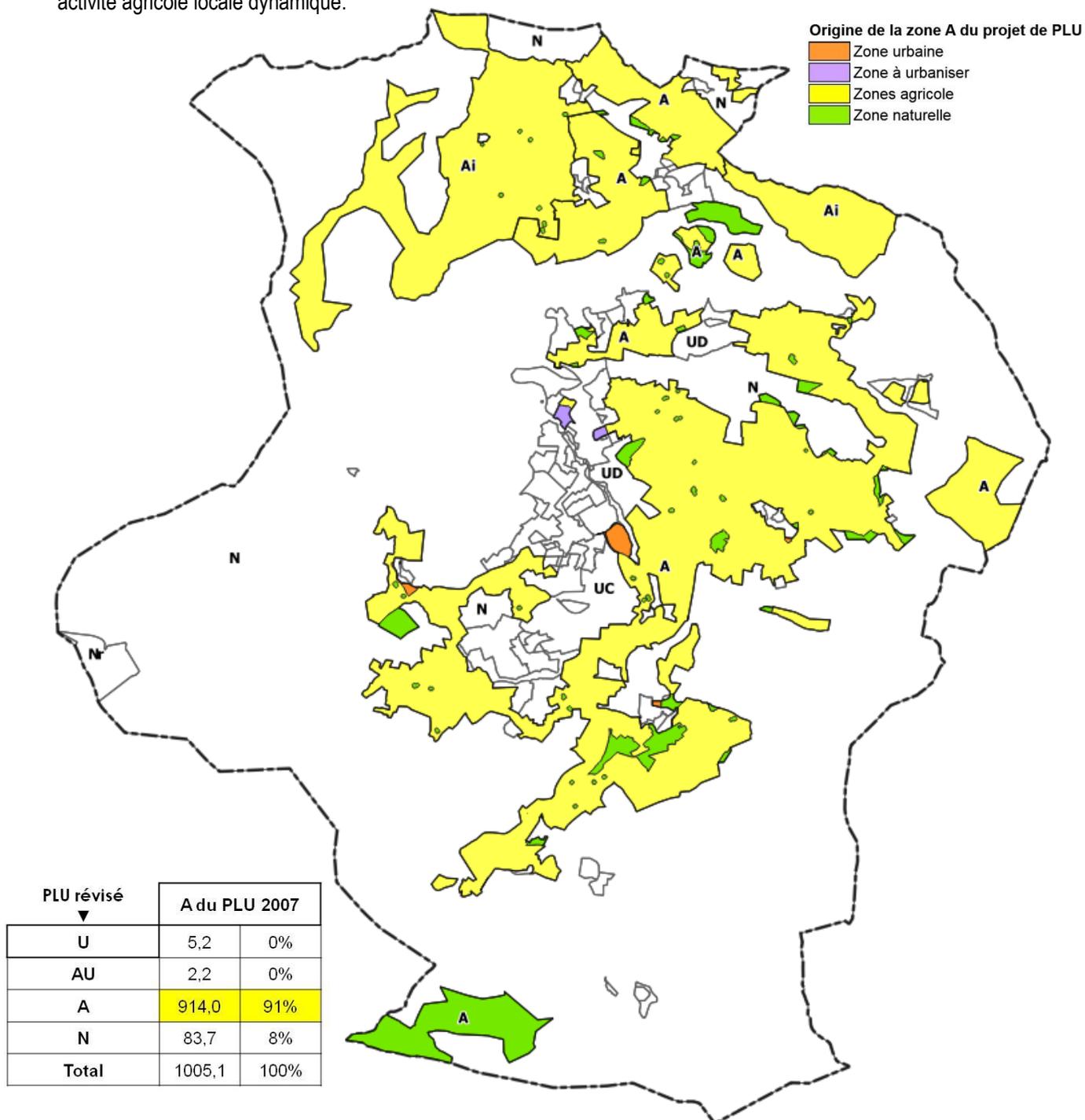
Mutation de la zone A au projet de PLU

- Zone urbaine
- Zone à urbaniser
- Zones agricole
- Zone naturelle

PLU révisé ►	U	AU	A	N	Total
A du PLU 2007	1,0	0,0	914,0	7,7	922,6
	0%	0%	99%	1%	100%

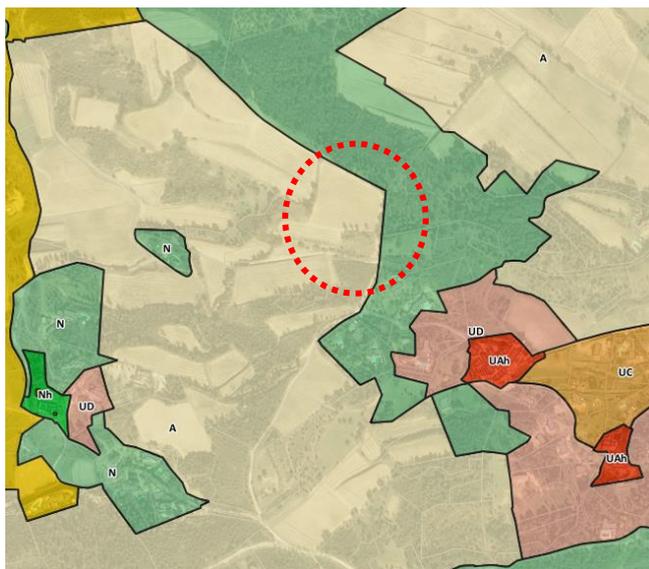
## Origine de la zone Agricole du PLU révisé

Le PLU révisé conforte l'activité agricole en reclassant les espaces cultivés de qualité AOC qui étaient en zone N dans le PLU de 2007. Il intègre également les pastillages N et les terrains agricoles de la zone UE de la grande vigne du Vallat d'Emponse du PLU 2007 dans la zone Agricole afin de former une vaste zone agricole homogène propice à maintenir une activité agricole locale dynamique.

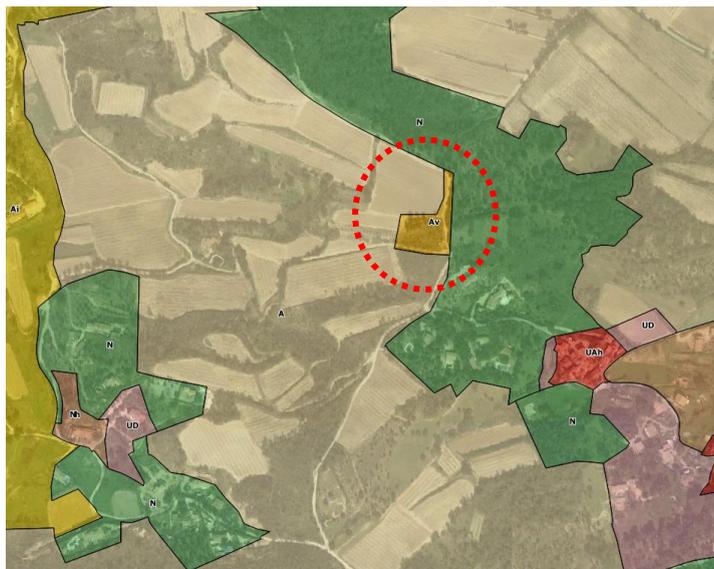


Afin de conforter l'activité agricole communale par la création d'un nouveau siège d'exploitation pour un domaine viticole, le PLU révisé crée également un nouveau secteur agricole spécifiquement dédié au domaine et dans lequel pourra être autorisées de nouvelles constructions, installations ou aménagements nécessaires à l'exploitation agricole dont l'habitation de l'exploitant. Pour autoriser ce projet viticole en zone agricole, la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) est nécessaire, conformément à l'article L151-13 du code de l'urbanisme. Un sous-secteur Av est donc créé correspondant uniquement au périmètre du STECAL, c'est-à-dire au futur domaine viticole.

Situation du STECAL sur le PLU 2007



Situation du STECAL sur le PLU révisé



Conformément à l'article L 151-13 du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles dans les STECAL devront justifier de l'absence d'impact sur l'activité agricole, le paysage, et l'environnement naturel. Pour cela, des règles de hauteur, de densité, d'implantation, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, doivent être définies dans le règlement du PLU. C'est dans ce souci de bonne insertion dans l'environnement, que le règlement du PLU précise des caractéristiques de hauteurs, de raccordement aux réseaux et de densité pour le secteur Av. Une emprise au sol maximale de 5% de l'unité foncière est ainsi imposée (existante + projetée) dans une limite de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher afin de conserver une densité limitée.

La définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur ce secteur de taille et de capacité limitées permet, au-delà des règles générales du secteur Av, de définir un principe d'aménagement précis et adapté au STECAL afin de garantir un projet intégré à l'environnement respectueux des sites, milieux naturels et des paysages. L'OAP précise ainsi notamment le lieu d'implantation du bâti, les accès, les stationnements et les éléments de paysage à préserver (cf. chapitre II des OAP).

❖ **La justification de la délimitation du STECAL dans le respect du caractère exceptionnel posé par la loi, eu égard aux caractéristiques du territoire et de la zone concernée, ainsi qu'à la nature du projet envisagé**

Les STECAL ne doivent pas porter atteinte à l'environnement agricole. En effet, l'article L151-13 du code de l'urbanisme autorise les STECAL, à titre exceptionnel, mais le PLU doit préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Pour cela, la délimitation du STECAL a été précisément étudiée.

Choix de délimitation du STECAL

L'implantation du STECAL prend en compte les critères suivants :

- La faible qualité agronomique des sols : terrains classés comme des sols peu évolués à faible aptitude à la culture par la Société du Canal de Provence dans sa carte des aptitudes à la mise en valeur des sols
- La topographie : espace plane
- l'occupation du sol : un délaissé en bordure de l'espace agricole,
- les enjeux paysagers : espace peu perceptible depuis la voie,

- les enjeux environnementaux présents sur le territoire : peu d'enjeux environnementaux sur ce secteur.

Ensuite, les dimensions du STECAL ont été ajustées en tenant compte du fait que l'exercice de la réflexion en termes d'intégration dans l'environnement doit encore être possible au stade des études de mise au point du projet de permis de construire. Ainsi, le STECAL doit être suffisamment large pour permettre un ajustement fin aux conditions géographiques locales : arbres, rochers, fossés, microrelief, haies, etc.

#### Un projet agricole au caractère exceptionnel

Le PLU en vigueur ne comprenait pas de STECAL. Le projet de PLU révisé crée uniquement trois STECAL sur la commune de Plan de la Tour, deux en zone naturelle et un en zone Agricole. Le STECAL Av, uniquement créé pour permettre la création d'un nouveau siège d'exploitation viticole, répond donc pleinement au caractère exceptionnel posé par l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

#### Un secteur de taille limitée

La surface du STECAL est limitée au regard de la surface totale de la zone Agricole du PLU et du territoire communal. En effet, avec une surface **d'environ 3 977 m<sup>2</sup>**, la taille du STECAL est limitée par rapport à :

- la surface de la zone agricole du PLU : 0,04% de l'ensemble de la zone A
- la surface du territoire communal de Plan de la Tour: 0,01% du territoire.

#### Un secteur de capacité d'accueil limitée

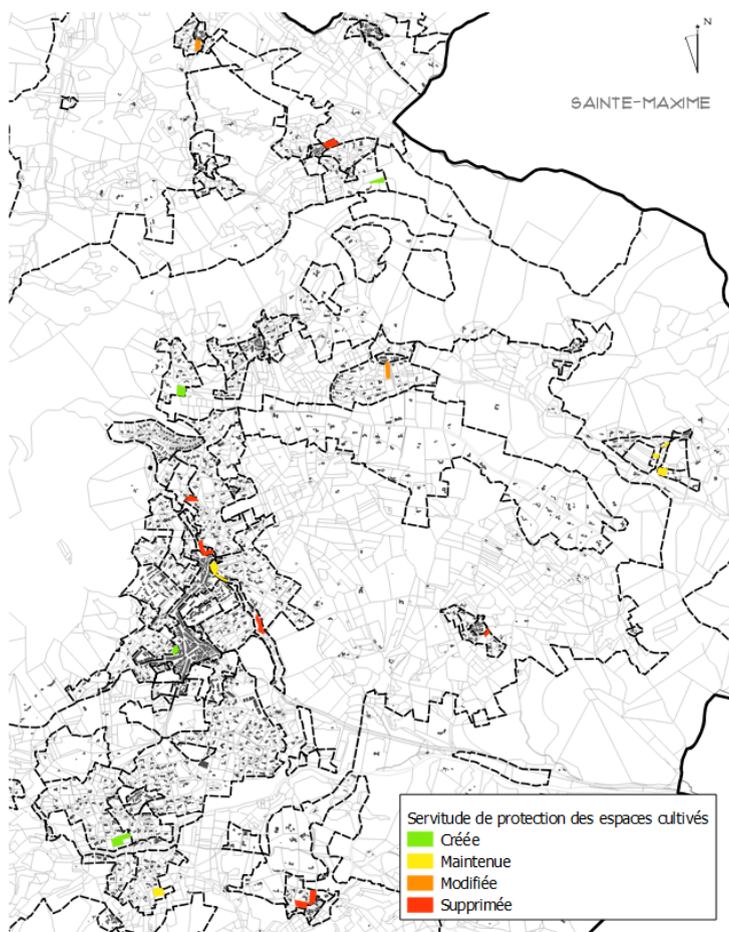
La capacité d'accueil du STECAL est limitée par le règlement qui n'autorise qu'une emprise au sol maximale de 5% de l'unité foncière dans la limite de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher. De plus, le STECAL fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) afin de répondre au mieux aux exigences en matière d'implantation et de préservation de l'environnement naturel dans lequel il s'inscrit.

### ❖ Synthèse des évolutions réglementaires dans la zone agricole

PLU 2007						PLU RÉVISÉ			
zone	Superf. min. de terrain	CES	Hauteur	Coef. Esp. Vert	COS	zone	CES	Hauteur	Coef. Esp. Vert
A	-	▪ Habitation de l'agriculteur : 200m <sup>2</sup> de SP	6 m max pour les habitations	-	-	A	▪ Habitation de l'agriculteur : 300m <sup>2</sup> de SP ▪ Habitation existante : 30% d'extensions, max 300m <sup>2</sup> de SP	6 m max pour les habitations	-
Ai		Habitation interdite				Ai	▪ Habitation existante : 30% d'extension, max 300m <sup>2</sup> de SP		
						Av	▪ Habitation et annexe : 5 % et max 200m <sup>2</sup> d'ES ▪ Bâtiments techniques : 10% et max 400m <sup>2</sup> d'ES		

SP = surface de plancher ES = Emprise au sol

### b) La mise en place d'une protection des espaces cultivés dans les zones urbanisées



Le PLU 2007 avait mis en place une servitude de protection des espaces cultivés en zone urbaine. Cette servitude a été mise à jour par le PLU révisé. De nouveaux espaces cultivés ont ainsi été protégés par cette servitude au titre de l'article L151-23 du CU, notamment des vignobles et des oliveraies à préserver en raison de leur rôle paysager important. Cette servitude a été également supprimée sur les terrains présentant des enjeux pour le développement urbain.

### 3.1.5. LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU CADRE DE VIE

#### a) Les évolutions de la zone N pour la préservation des espaces naturels et forestiers

##### ❖ Rappel du caractère de la zone N et justification générale de son règlement

Cette zone comprend la partie du territoire communal qui fait l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et des paysages ou de la valeur du boisement. Elle correspond également aux zones qu'il n'est pas prévu de densifier compte tenu de l'absence d'équipements publics, de desserte insuffisante ou de la nécessité de créer des coupures d'urbanisation.

Elle comporte sept secteurs dont la vocation est spécifique. Un secteur est issu du PLU de 2007 :

- Le secteur Nh concernant les parties agglomérées 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 sont autorisés de même que la reconstruction des bâtiments en ruines.

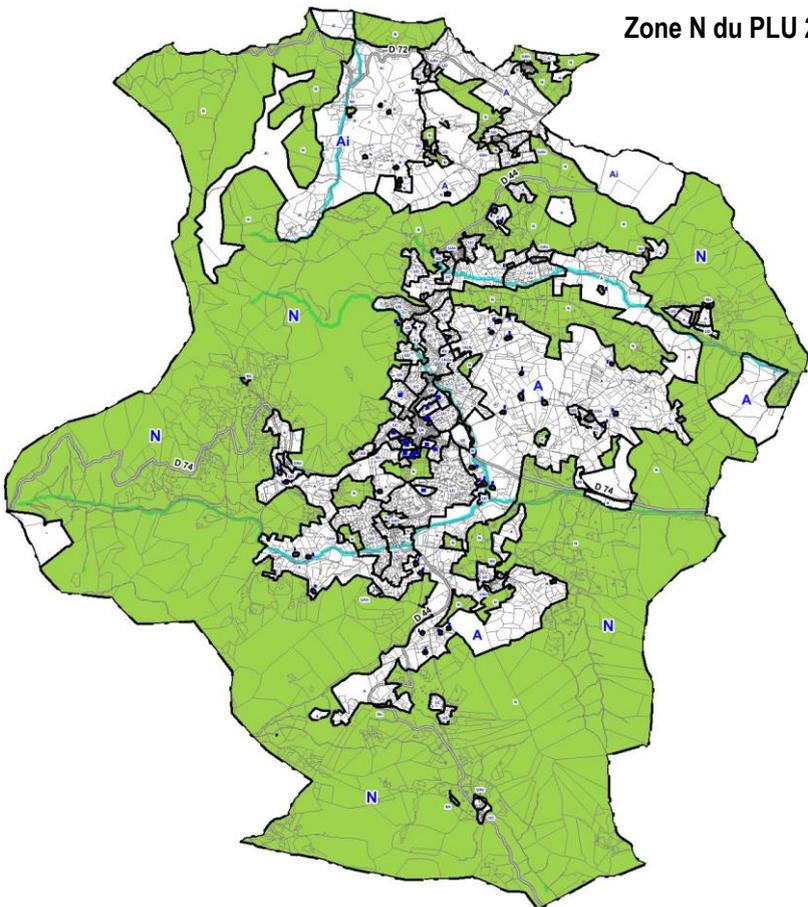
Le PLU révisé crée 6 nouveaux secteurs dans la zone N afin de prendre en compte spécifiquement l'occupation du sol actuelle ou le projet à venir et de les encadrer davantage par un règlement adapté à chaque secteur :

- Un secteur Ne spécifique à la station d'épuration
- Un secteur Nj spécifique aux jardins partagés autorisant uniquement les abris de jardins
- Un secteur NL spécifique à l'accueil de campeurs
- Un secteur Nr spécifique à la gestion des statues monumentales du site du « Rêve de l'Oiseau » créé par Niki de Saint Phalle

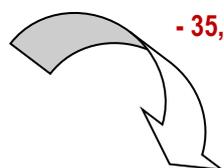
- Un secteur Ns de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) pour permettre l'aménagement du club de tennis municipal (cf. chapitre précédent 3.1.2.b)
- Un secteur Ng de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) pour permettre l'aménagement d'un studio d'enregistrement et de post production cinématographique à proximité du hameau de Gassine.

❖ **Justification des évolutions de la zone N**

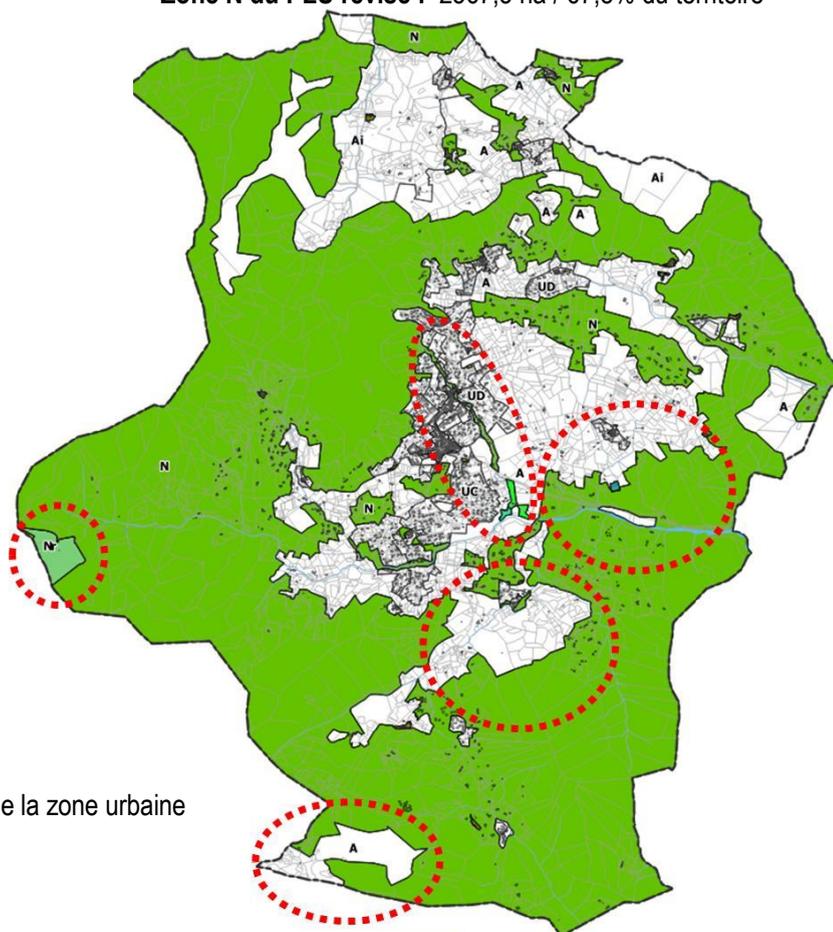
**Zone N du PLU 2007 : 2 602,7 ha / 68,7% du territoire**



**- 35,1 ha, soit une réduction de 1,4%**



**Zone N du PLU révisé : 2 567,5 ha / 67,8% du territoire**

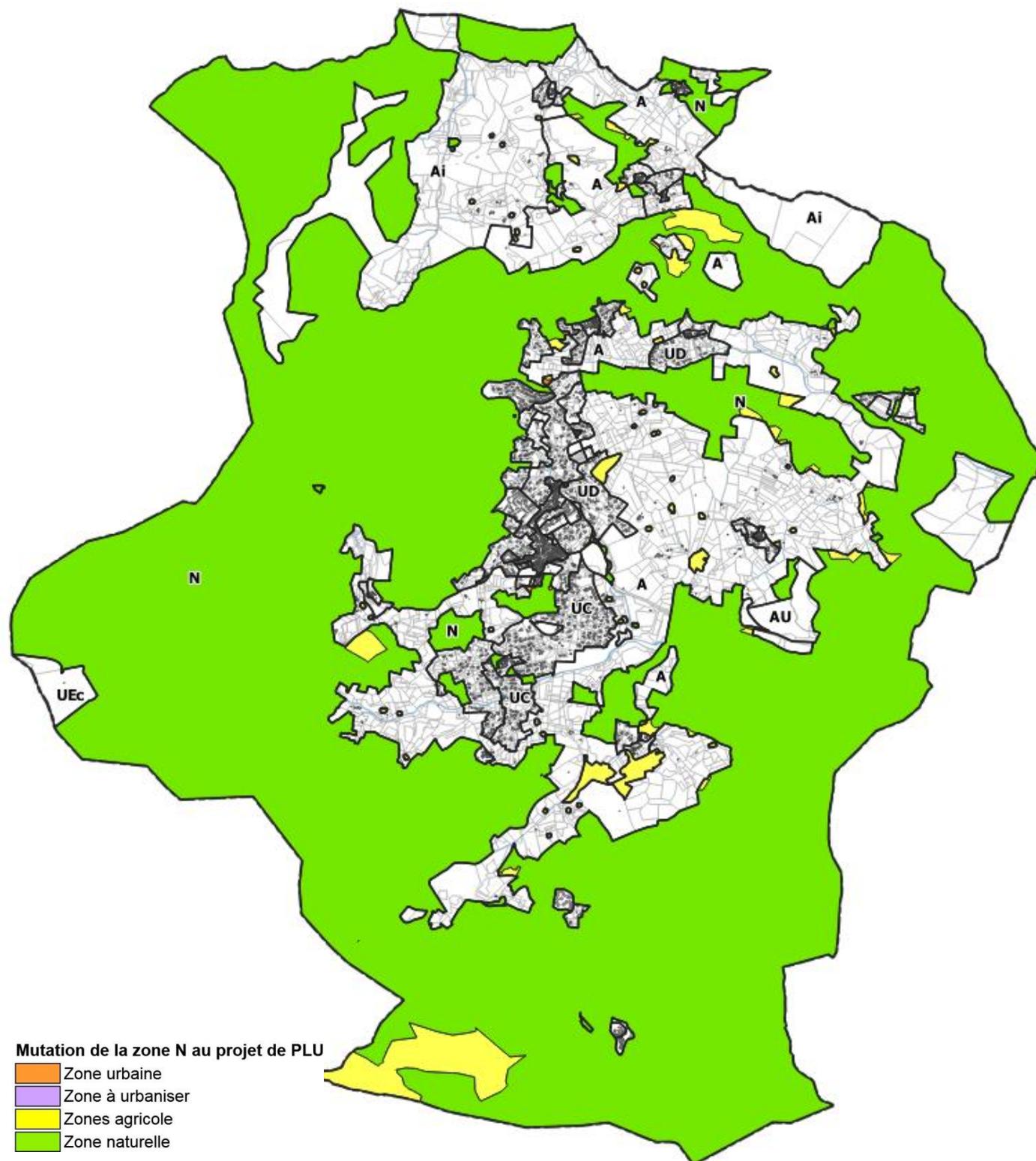


 Principales évolutions de la zone urbaine

	PLU en vigueur	Réduction	Maintien	Ajout	projet de PLU
Zones naturelles N	2602,7	84,5	2518,2	49,3	2567,5

### Mutation de la zone N du PLU en vigueur dans le projet de PLU

Le PLU révisé réduit la zone naturelle essentiellement au profit de la zone Agricole (83,7ha) dans le but de définir une vaste zone Agricole homogène. Ce reclassement concerne en majorité des terrains cultivés dont la valeur agronomique est reconnue par un classement AOC.

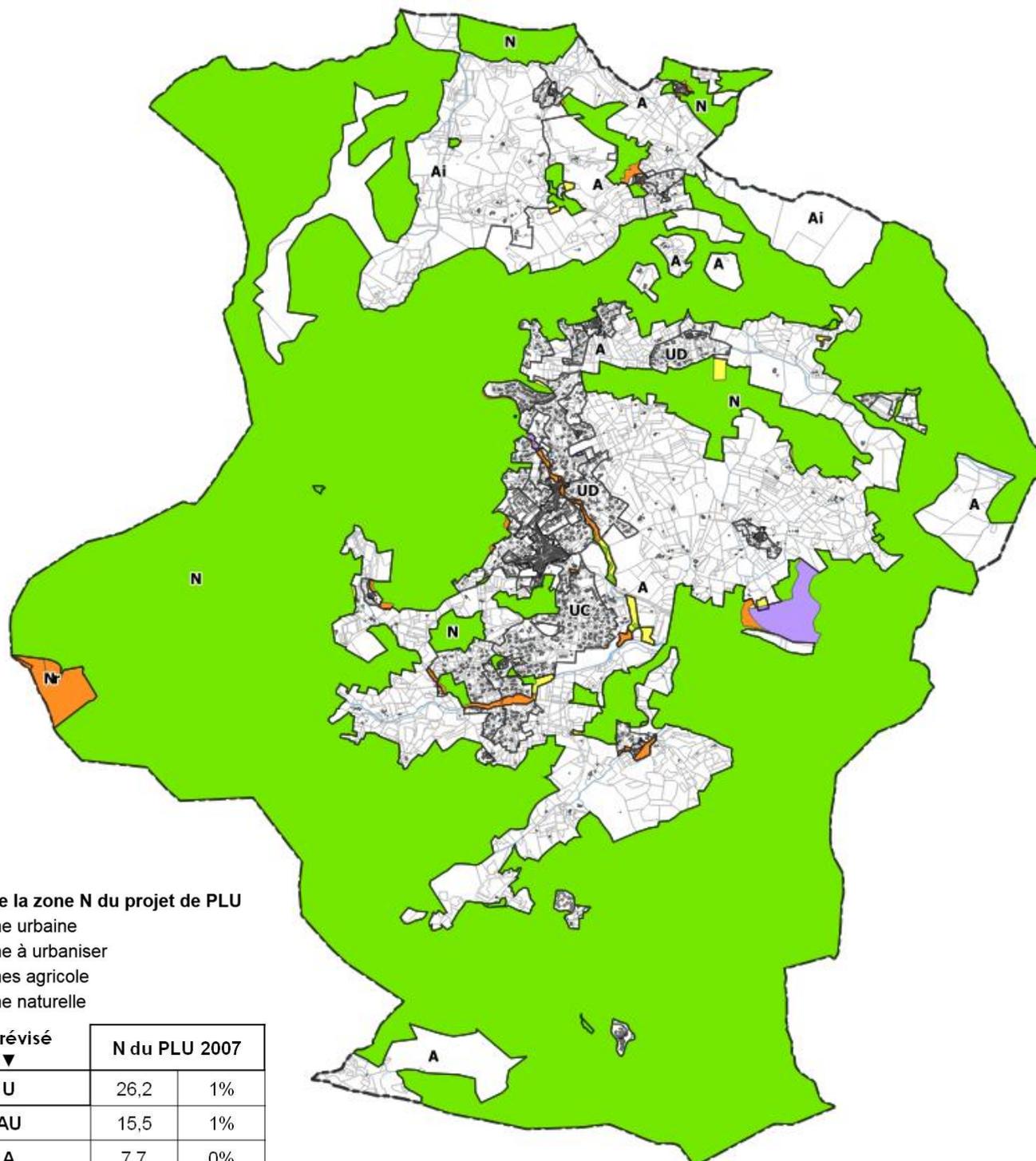


PLU révisé ►	U	AU	A	N	Total
N du PLU 2007	0,7	0,1	83,7	2518,1	2602,7 ha
	0%	0%	3%	97%	100%

## Origine de la zone N du PLU révisé

Le PLU révisé répond à son objectif de préservation et de mise en valeur de l'environnement naturel, agricole et forestier garant du cadre de vie en reclassant en zone Naturelle plus de 40 ha de zones U et AU du PLU 2007. Ce reclassement concerne notamment :

- L'intégration des zones AU et UE de Mouissy dans le but de maîtriser le développement urbain
- L'intégration de la zone UE du Rêve de l'Oiseau afin de préserver les espaces naturels et forestiers et ne pas aggraver le risque feux de forêt
- L'intégration de zone urbaine touchée par l'aléa inondation.
- La création du secteur Nj dédié spécifiquement au jardin partagé



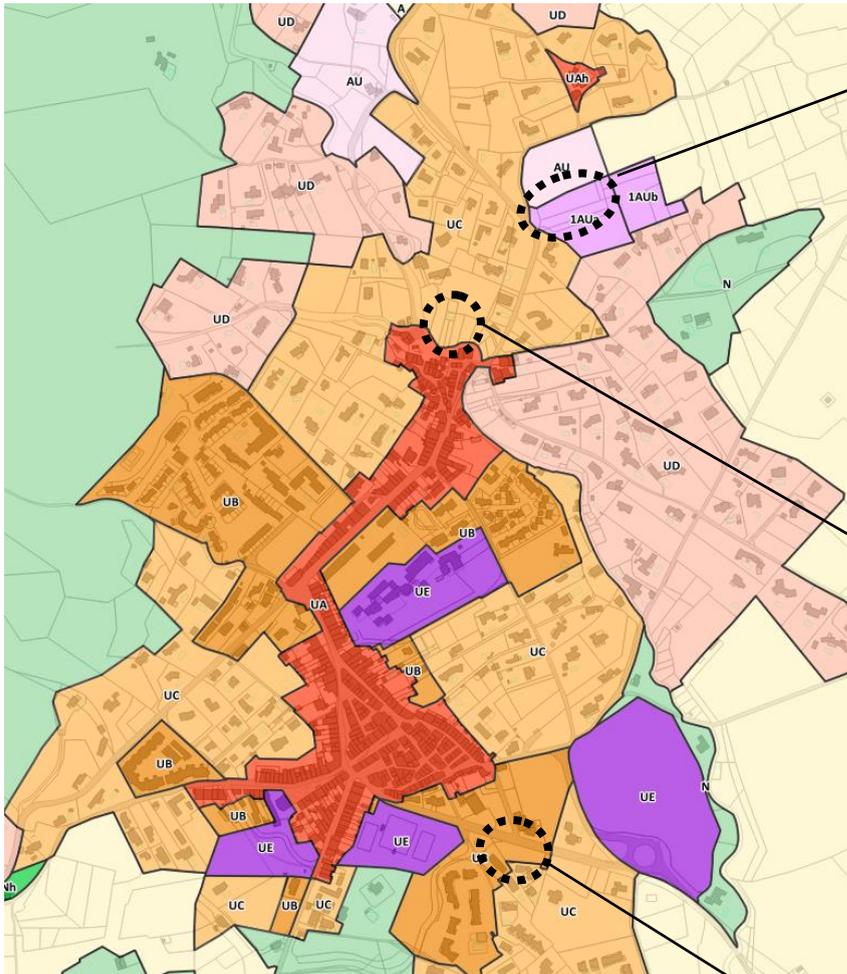
### Origine de la zone N du projet de PLU

- Zone urbaine
- Zone à urbaniser
- Zones agricole
- Zone naturelle

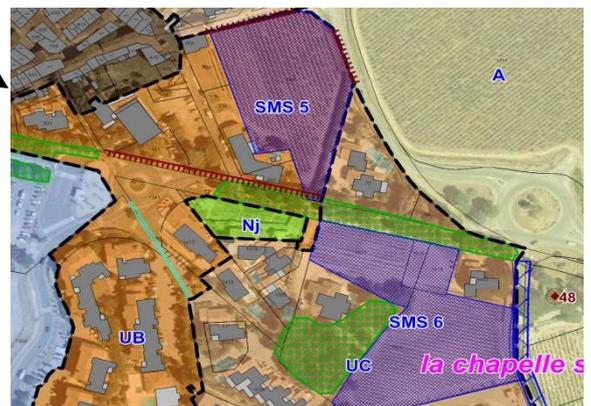
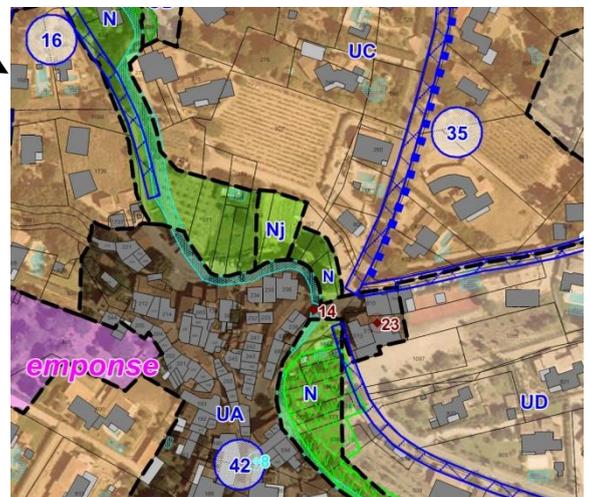
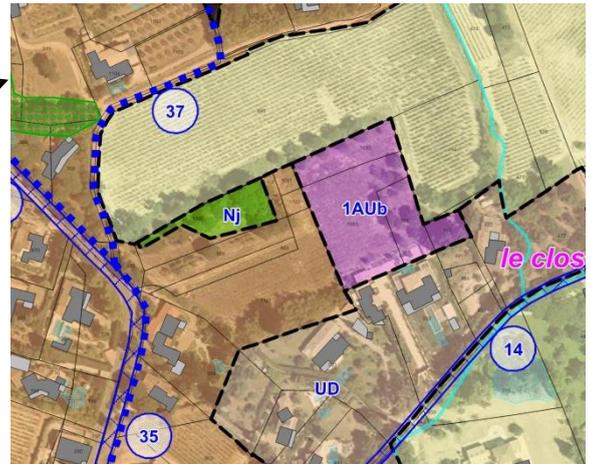
PLU révisé ▼	N du PLU 2007	
U	26,2	1%
AU	15,5	1%
A	7,7	0%
N	2518,2	98%
<b>Total</b>	<b>2567,5 ha</b>	<b>100%</b>

Situation des secteurs Nj pour les jardins partagés :

**Situation des zones Nj sur le PLU 2007**



**Situation des zones Nj sur le PLU révisé**

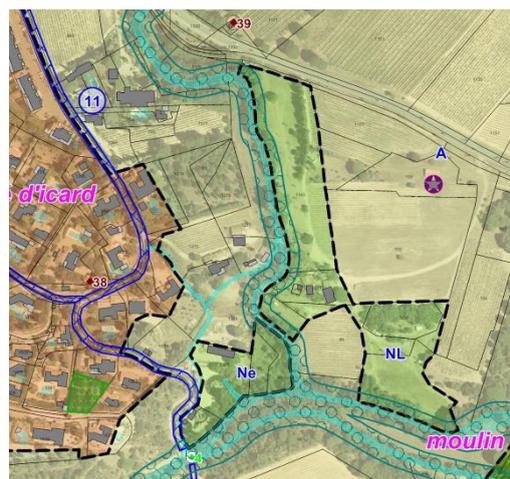


Situation des secteurs NL du camping et Ne pour la Station d'épuration :

**Situation des zones NL et Ne sur le PLU 2007**

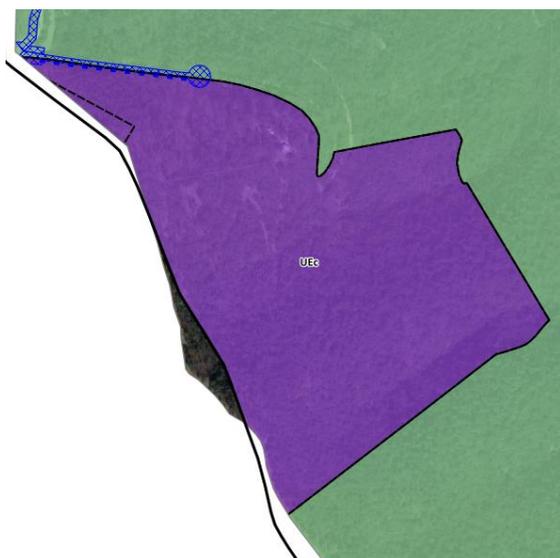


**Situation sur le PLU révisé**

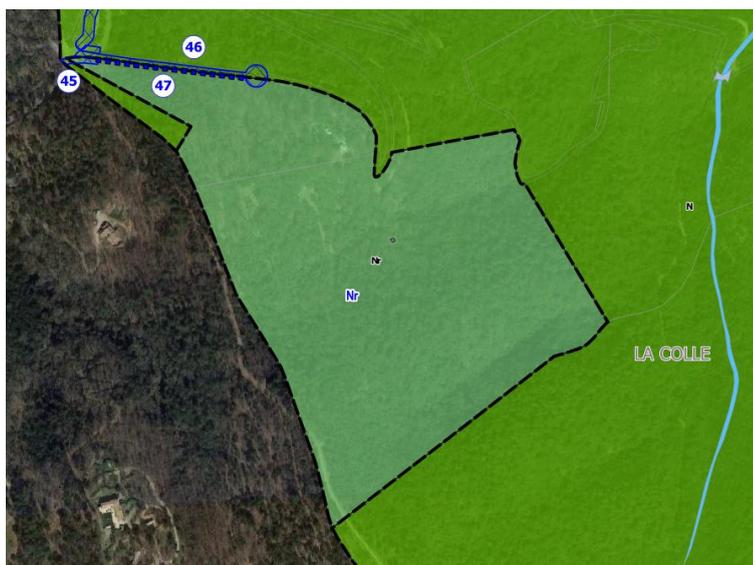


Situation des secteurs Nr du site Le rêve de l'Oiseau :

**Situation de la zone Nr sur le PLU 2007**



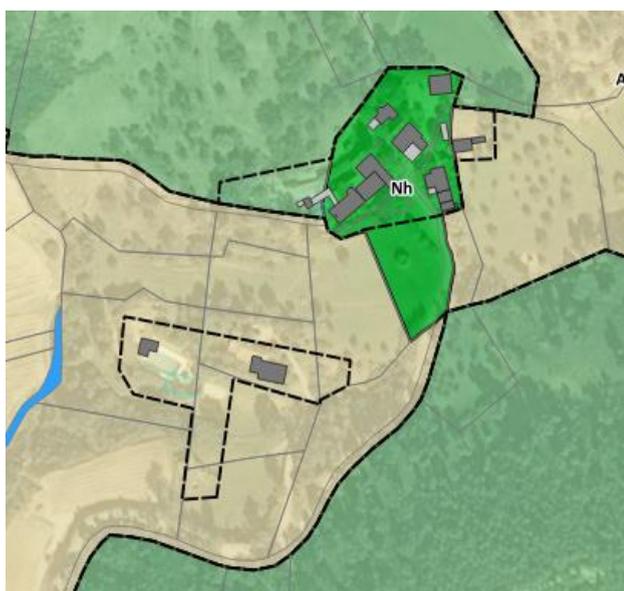
**Situation sur le PLU révisé**



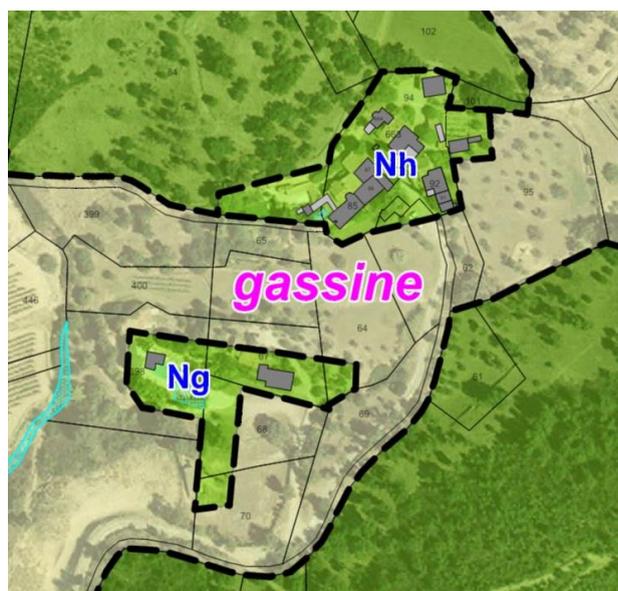
Situation du secteur Ng, STECAL du hameau de la Gassine :

La commune possède au hameau de la Gassine une propriété avec un projet d'envergure internationale de création d'un studio d'enregistrement et de postproduction cinématographique. Afin d'accompagner cette activité nouvelle sur la commune tout en s'inscrivant dans l'environnement naturel dans lequel se trouve le projet, le PLU révisé crée un nouveau zonage spécifiquement dédié ce secteur et dans lequel pourra être autorisées les constructions, installations et aménagements nécessaires à la création de ce studio d'enregistrement. Pour autoriser ce projet en zone naturelle, la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) est nécessaire, conformément à l'article L151-13 du code de l'urbanisme. Un sous-secteur Ng est donc créé correspondant uniquement au périmètre du STECAL.

**Situation du STECAL sur le PLU 2007**



**Situation du STECAL sur le PLU révisé**



Conformément à l'article L 151-13 du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles dans les STECAL devront justifier de l'absence d'impact sur l'activité agricole, le paysage, et l'environnement naturel. Pour cela, des règles de hauteur, de densité, d'implantation, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du

caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, doivent être définies dans le règlement du PLU. C'est dans ce souci de bonne insertion dans l'environnement, que le règlement du PLU précise des caractéristiques de hauteurs, de raccordement aux réseaux et de densité pour le secteur Ns. Une emprise au sol maximal de 12% de l'unité foncière est ainsi exigée (existante + projetée) dans une limite de 450m<sup>2</sup> de surface de plancher afin de conserver une densité limitée.

La définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur ce secteur de taille et de capacité limitées permet, au-delà des règles générales du secteur Ng, de définir un principe d'aménagement précis et adapté au STECAL afin de garantir un projet intégré à son environnement. L'OAP précise ainsi notamment les accès et les éléments de paysage à préserver (*cf. chapitre II des OAP*).

**❖ La justification de la délimitation du STECAL dans le respect du caractère exceptionnel posé par la loi, eu égard aux caractéristiques du territoire et de la zone concernée, ainsi qu'à la nature du projet envisagé**

Les STECAL ne doivent pas porter atteinte à l'environnement naturel. En effet, l'article L151-13 du code de l'urbanisme autorise les STECAL, à titre exceptionnel, mais le PLU doit préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Pour cela, la délimitation du STECAL a été précisément étudiée.

Choix de délimitation du STECAL

L'implantation du STECAL prend en compte les critères suivants :

- l'occupation du sol : secteur déjà artificialisé et présence de bâti existant,
- les enjeux paysagers : espace peu perceptible depuis la voie,
- les enjeux environnementaux présents sur le territoire : peu d'enjeux environnementaux sur ce secteur.

Ensuite, les dimensions du STECAL ont été ajustées en tenant compte du fait que l'exercice de la réflexion en termes d'intégration dans l'environnement doit encore être possible au stade des études de mise au point du projet de permis de construire. Ainsi, le STECAL doit être suffisamment large pour permettre un ajustement fin aux conditions géographiques locales : arbres, rochers, fossés, microrelief, haies, etc.

Un projet pour conforter les équipements sportifs existants au caractère exceptionnel

Le PLU en vigueur ne comprenait pas de STECAL. Le projet de PLU révisé crée uniquement trois STECAL sur la commune de Plan de la Tour, deux en zone naturelle et un en zone Agricole. Le STECAL Ng, uniquement créé pour accompagner une nouvelle activité de prestige sur le territoire communal, répond donc pleinement au caractère exceptionnel posé par l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

Un secteur de taille limitée

La surface du STECAL est limitée au regard de la surface totale de la zone Naturelle du PLU et du territoire communal. En effet, avec une surface **d'environ 3 358 m<sup>2</sup>**, la taille du STECAL est limitée par rapport à :

- la surface de la zone Naturelle du PLU : 0,01% de l'ensemble de la zone N
- la surface du territoire communal de Plan de la Tour : 0,008% du territoire

Un secteur de capacité d'accueil limitée

La capacité d'accueil du STECAL est limitée par le règlement qui n'autorise qu'une emprise au sol maximale de 12% de l'unité foncière dans la limite de 450 m<sup>2</sup> de surface de plancher. De plus, le STECAL fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) afin de répondre au mieux aux exigences en matière d'accès et de préservation de l'environnement naturel dans lequel il s'inscrit.

❖ Synthèse des évolutions règlementaires dans la zone naturelle

PLU 2007						PLU RÉVISÉ			
zone	Superf. min. de terrain	CES	Hauteur	Coef. Esp. Vert	COS	zone	CES	Hauteur	Coef. Esp. Vert
N	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 30% d'extension de la SP avec max 200 m<sup>2</sup></li> <li>▪ 60m<sup>2</sup> d'annexes</li> </ul>	6 m	-	-	N	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 30% d'extension de la SP avec max 300 m<sup>2</sup></li> <li>▪ Annexes : 60m<sup>2</sup> d'ES dont :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Annexes à la piscine : 25m<sup>2</sup></li> <li>- Abris de jardin : 15m<sup>2</sup></li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 6m</li> <li>▪ 2,5 m pour abris de jardin</li> </ul>	-
Nh		Idem + changement de destination				Nh			
						Ne	-	-	-
						Nj	15m <sup>2</sup> abris de jardin	2,5 m pour abris de jardin	-
						NL	-	-	-
						Nr	-	4,5 m	-
						Ns	5% de l'UF et max 200m <sup>2</sup> de SP	4,5 m	-
						Ng	12% de l'UF et max 450 m <sup>2</sup> de SP	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 6m</li> <li>▪ 2,5 m pour abris de jardin</li> </ul>	-

SP = Surface de Plancher

ES = Emprise au sol

UF= unité foncière

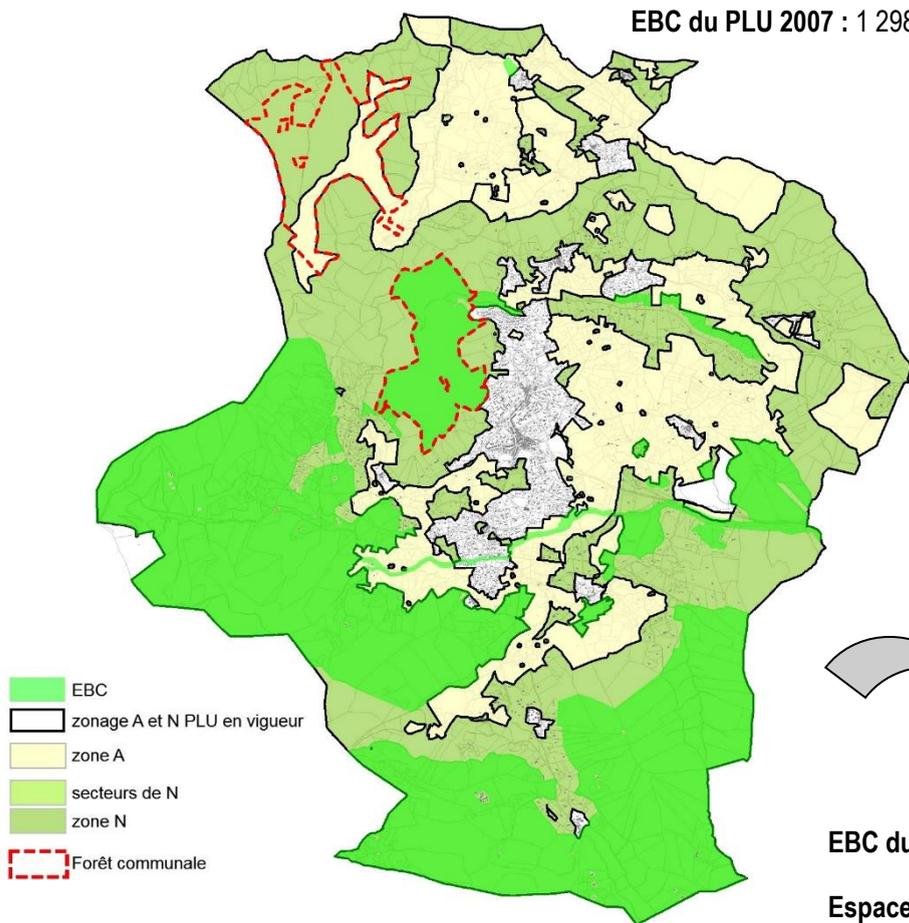
**b) Les évolutions des espaces boisés classés (EBC) et la mise en place de boisements protégés au titre du L151-23 pour préserver la biodiversité et la Trame Verte et Bleue (TVB)**

Le PLU 2007 protégeait de grandes surfaces de forêt, déjà protégées par un classement en zone naturelle, par un classement supplémentaire en Espace Boisé Classé (EBC) au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Le défrichement est ainsi interdit en EBC et toutes coupes ou abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Le classement en EBC complique ainsi l'entretien même de cette forêt et sa protection vis-à-vis du risque feu de forêt puisqu'il est parfois nécessaire de défricher une partie de la forêt pour protéger l'ensemble du massif forestier.

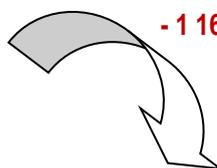
Au regard de cette problématique, le PLU révisé a permis à la commune de réaliser un travail précis sur les boisements et leur protection. Les EBC ont donc été réduits et seuls les boisements et arbres remarquables ont conservé leur classement EBC.

Les boisements et arbres existants identifiés dans le diagnostic comme éléments de la trame verte et bleue ont également été protégés par un classement EBC. Le PLU révisé a également mis en place des espaces verts protégés au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme qui permet d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Cependant, il faut savoir que 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.

EBC du PLU 2007 : 1 298,4 ha / 34,3% du territoire

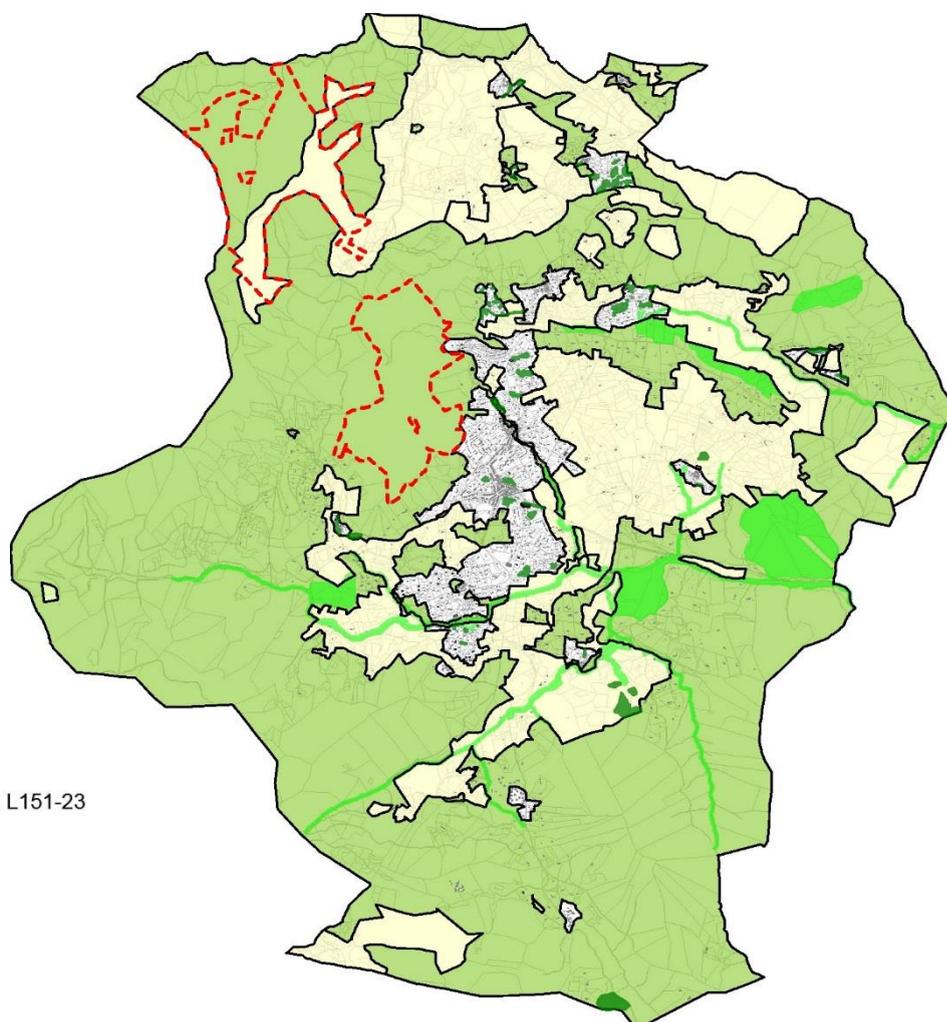


- 1 167,7 ha, soit une réduction de 89%



EBC du PLU révisé : 130,6 ha / 3,5% du territoire

Espaces protégés au titre du L151-23 du CU : 13,2 ha



### c) La valorisation du patrimoine paysager et architectural

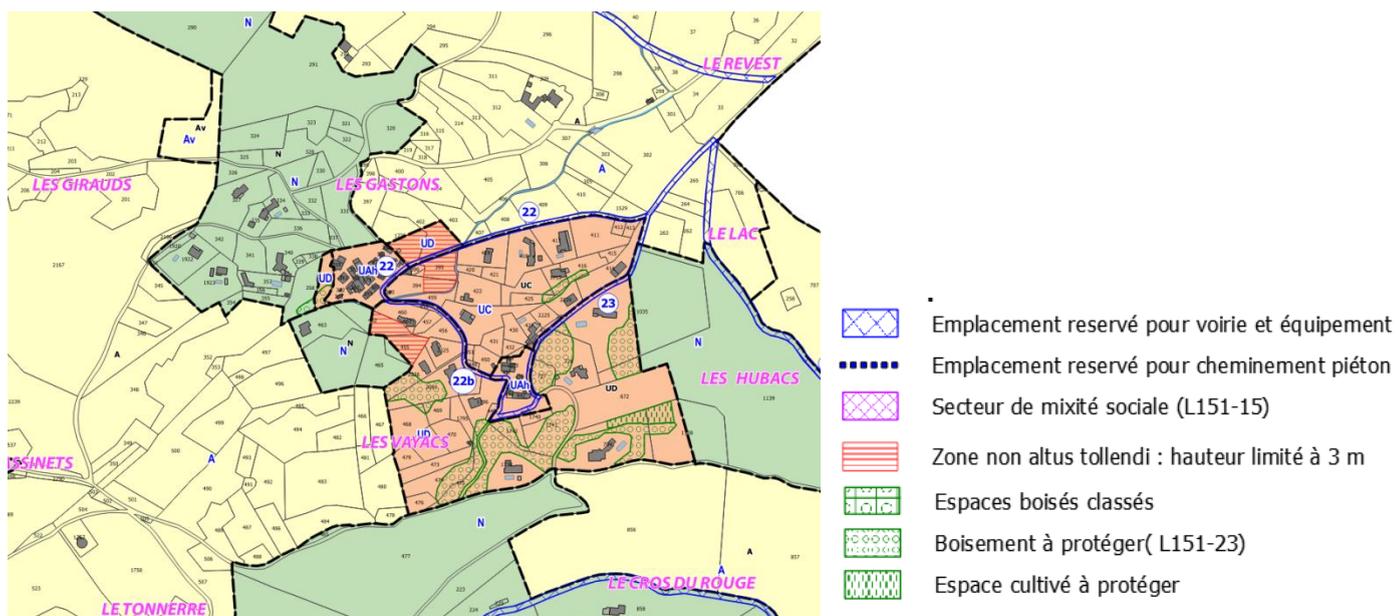
La préservation des paysages est un enjeu important du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Il s'agit de préserver à la fois les paysages naturels et agricoles emblématiques du cadre de vie privilégié de Plan de la Tour et le paysage rural avec notamment la silhouette remarquable des hameaux.

Le PLU révisé participe à la préservation du paysage naturel et agricole emblématique de Plan de la Tour en classant les espaces naturels en zone N et le terroir agricole en zone A du PLU. Ces zonages sont associés à un règlement protégeant ces espaces de toute nouvelle urbanisation pouvant impacter le paysage de la commune.

Le projet de PLU renforce également la prise en compte du paysage par rapport au précédent document d'urbanisme par les actions suivantes :

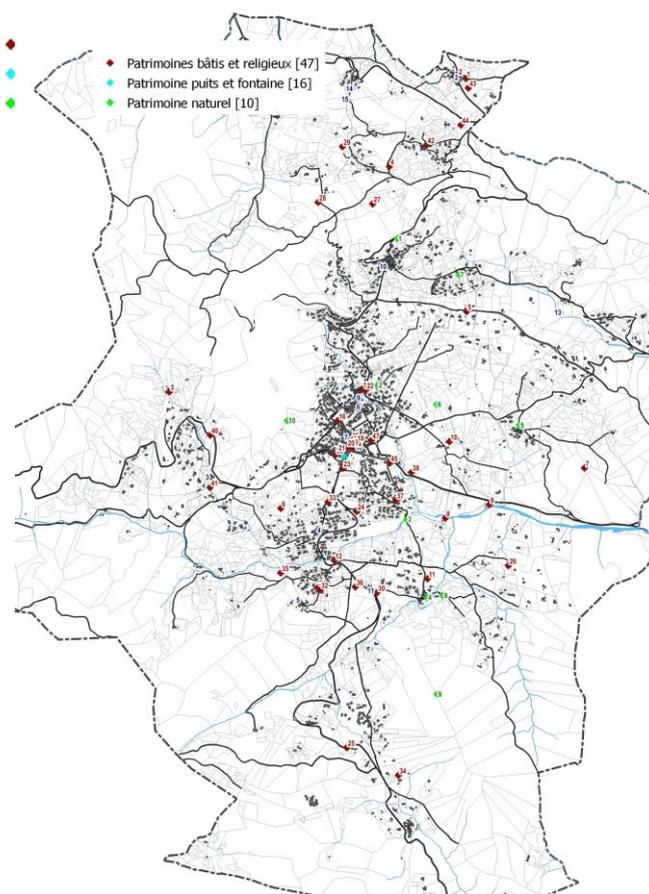
- Mise en scène des panoramas en préservant ceux sur les hameaux dans le Grand Paysage par :
  - Des espaces verts protégés au titre du L151-23 du CU dans les zones urbanisées afin de préserver l'ambiance des hameaux (cf. chapitre précédent 3.1.4.b) ;
  - Des terrains cultivés protégés au titre du L151-23 du CU dans les zones urbaines pour préserver certaines parcelles de vignes ou des oliveraies jouant un rôle paysager important (cf. chapitre 3.1.3.b)
  - Des servitudes non aedificandi inconstructibles et des servitudes non altius tollendi limitant les hauteurs afin de préserver les vues sur et depuis les hameaux.

#### Exemples de protections paysagères mises en place dans le hameau de Gaston par le PLU révisé



- Préservation de la silhouette villageoise par le maintien des règles sur l'aspect extérieur des constructions et par la réduction des hauteurs dans la zone UB et UDa ;
- Prise en compte de l'environnement naturel et paysager dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettant l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage :
  - réflexion sur l'implantation des nouvelles constructions et les hauteurs
  - préservation de certains éléments de nature ponctuels ;
- Maintien du coefficient d'espace vert sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser (excepté le village) permettant la préservation d'une nature en ville garante du cadre de vie privilégié de Plan de la Tour ;

- Les éléments du patrimoine architectural et paysager identifiés dans le cadre du PLU 2007 sont préservés et complétés par le PLU révisé. 47 constructions sont ainsi 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 15 puits et fontaines et 7 éléments du patrimoine naturel.



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 pigeonnier 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 »

## 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

## 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 chaos granitique de

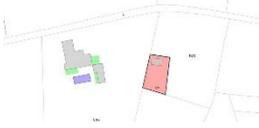
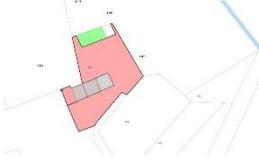


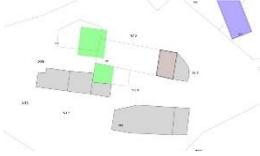
Figuier du Hameau du Plan

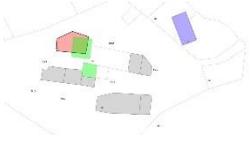


Le tilleul de Prat Bourdin

- Le PLU réviser permet également le changement de destination de constructions existante permettant leur conservation et leur restauration. 16 bâtiments ont ainsi 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 seront soumis à des prescriptions spécifiques sur le maintien de leur caractère rural et leur bâti historique et à un avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers en zone A et de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites en zone N.

N°	Objet / photo	Localisation / référence cadastrale	Justifications
1	Bergerie quartier La Tour 	F 338 	Bâti agricole à préserver et mettre en valeur pour ses caractéristiques architecturales
2	Bâtiment agricole route du Plan 	F 309 	Bâti rural typique en bord de voirie à préserver pour ses caractéristiques architecturales
3	Le grand cabanon du Jas 	F 1084 et F 424 	Bâti agricole à préserver et mettre en valeur pour ses caractéristiques architecturales
4	Bâtiment agricole Les Conques 	B 445 - 446 – 447 	Bâti agricole à préserver et mettre en valeur pour ses caractéristiques architecturales

N°	Objet / photo	Localisation / référence cadastrale	Justifications
5	Bergerie Vallat d'Emponse 	F 108 	Bâti agricole en bord de départementale qui justifie par sa taille et superficie d'un changement de destination dans le respect des règles de conservation du caractère agricole et de la structure architecturale du bâtiment
6	La bergerie de Prat Bourdin 	G 305 	Bâti rural de taille et superficie justifiant un changement de destination dans le respect des règles de préservation du caractère et des matériaux anciens
7	 Cabanon de la Forge	D160 	Cabanon intégré au hameau de la forge mitoyen sur ces deux côté avec de l'habitat
8	Cabanon des Pignols 	F522, 523 	Bâti rural au cœur du hameau

N°	Objet / photo	Localisation / référence cadastrale	Justifications
9	 <p data-bbox="263 607 502 638">Cabanon des Pignols</p>	<p data-bbox="703 241 774 273">F 514</p> 	<p data-bbox="986 320 1406 427">L'ENSEMBLE NE REpond PAS AUX EXIGENCES SEUL F 514 EST ELLIGIBLE</p> <p data-bbox="986 528 1321 560">Bâti rural au cœur du hameau</p>
10	 <p data-bbox="268 929 470 960">Bastidon du Sourd</p>	<p data-bbox="703 674 778 705">A1074</p> 	<p data-bbox="986 763 1390 871">Bâti agricole à préserver et mettre en valeur pour ses caractéristiques architecturales</p>
11	<p data-bbox="268 994 496 1025">Cabanon de la Plane</p> 	<p data-bbox="703 994 767 1025">F164</p> 	<p data-bbox="986 1106 1390 1214">Bâti agricole à préserver et mettre en valeur pour ses caractéristiques architecturales</p>
12	<p data-bbox="268 1357 389 1388">Menuiserie</p> 	<p data-bbox="703 1357 783 1388">G1177</p> 	<p data-bbox="986 1469 1433 1543">A valoriser pour ne pas créer de zone de friche lors de la cessation d'activité</p>
13	<p data-bbox="268 1695 507 1727">Remise des Bassinets</p> 	<p data-bbox="703 1695 767 1727">A562</p> 	<p data-bbox="986 1816 1374 1890">Bâti rural à mettre en valeur dans le hameau des Bassinets</p>

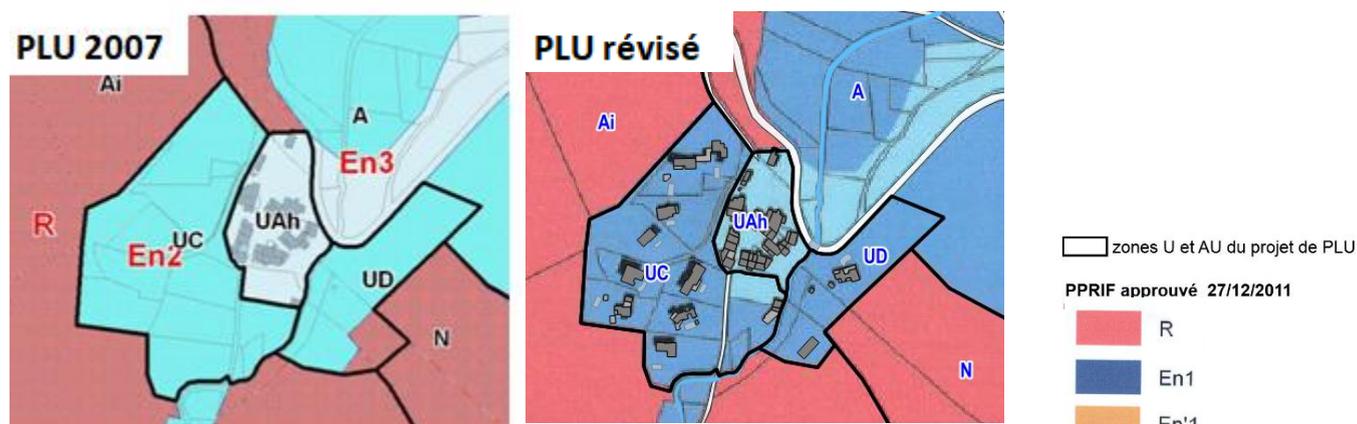
#### d) La prise en compte des risques naturels

##### ❖ La prise en compte du risque feu de forêt

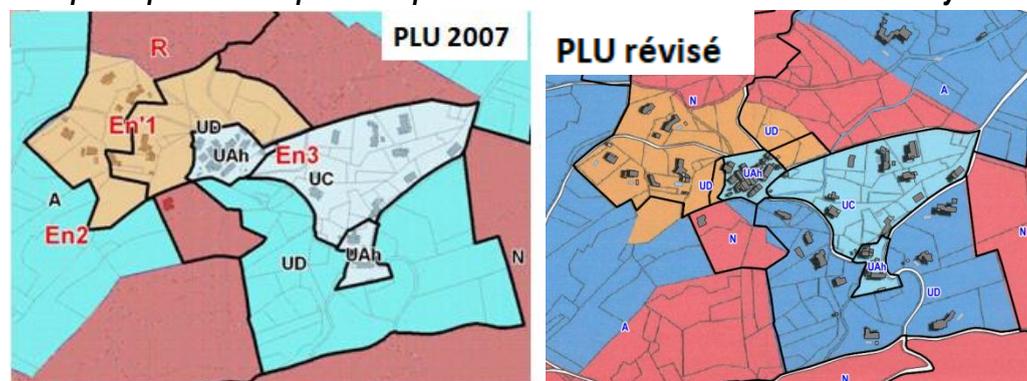
Le territoire communal est soumis au risque feu de forêt. Dans son arrêté du 27 décembre 2011, le Préfet a rendu immédiatement opposables certaines dispositions du projet de Plan de Prévention des Risques naturels d'incendies de forêt (PPRIF) sur la commune de Plan de la Tour. Au-delà de l'intégration du PPRIF en annexe du PLU, ses dispositions ont été prise en compte par le PLU révisé lors de la définition du zonage et du règlement écrit.

Ainsi, le PLU révisé n'aggrave pas la situation des habitants face au risque feu de forêt et il améliore même la situation sur plusieurs secteurs par un reclassement en zone naturelle des secteurs touchés par le risque feu notamment dans le hameau des Pierrons et des Gastons / Vayacs.

##### *Exemple de prise en compte du risque feu de forêt sur le hameau des Pierrons*



##### *Exemple de prise en compte du risque feu de forêt sur le hameau des Gastons/Vayac*



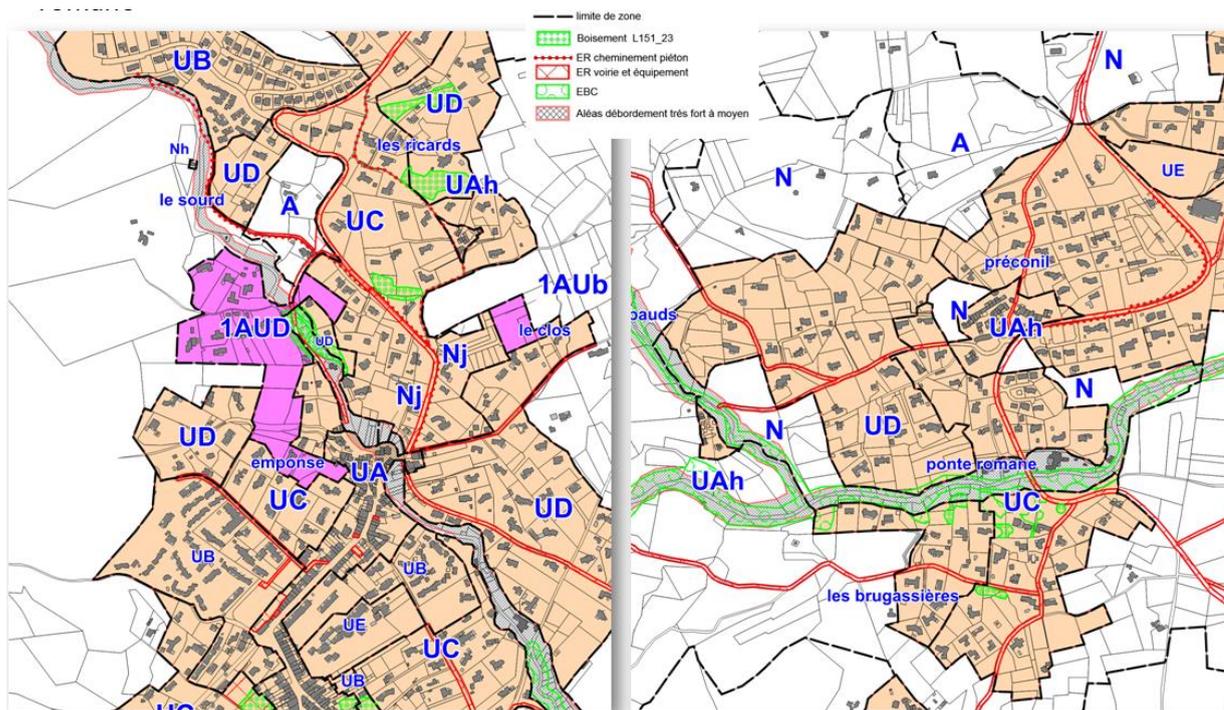
##### ❖ La prise en compte du risque inondation

Le territoire communal est soumis au risque inondation par débordement et par ruissellement. Les cartographies des aléas ont été portées à la connaissance de la commune par le préfet du département, en date du 22 octobre 2018.

Le porter à connaissance du Préfet (PAC) sur le risque inondation par débordement est assorti de prescriptions à prendre en compte suivant le niveau d'aléa. Ces prescriptions s'imposent à toute occupation du sol sur le territoire communal. Le PAC est annexé au Plan Local d'Urbanisme révisé. Le PLU révisé a également adapté le zonage au regard du risque inondation en reclassant en zone naturelle des zones urbanisées (U et AU) du PLU 2007 concernées par le risque inondation par débordement.

Le Porter à connaissance sur le risque inondation par ruissellement est assorti de préconisations à prendre en compte suivant le niveau d'aléa. Le PAC est annexé au Plan Local d'Urbanisme révisé.

**Exemple de prise en compte du risque inondation sur le quartier d'Emponse et de Préconil / Ponté Romano  
PLU 2007  
PLU révisé**

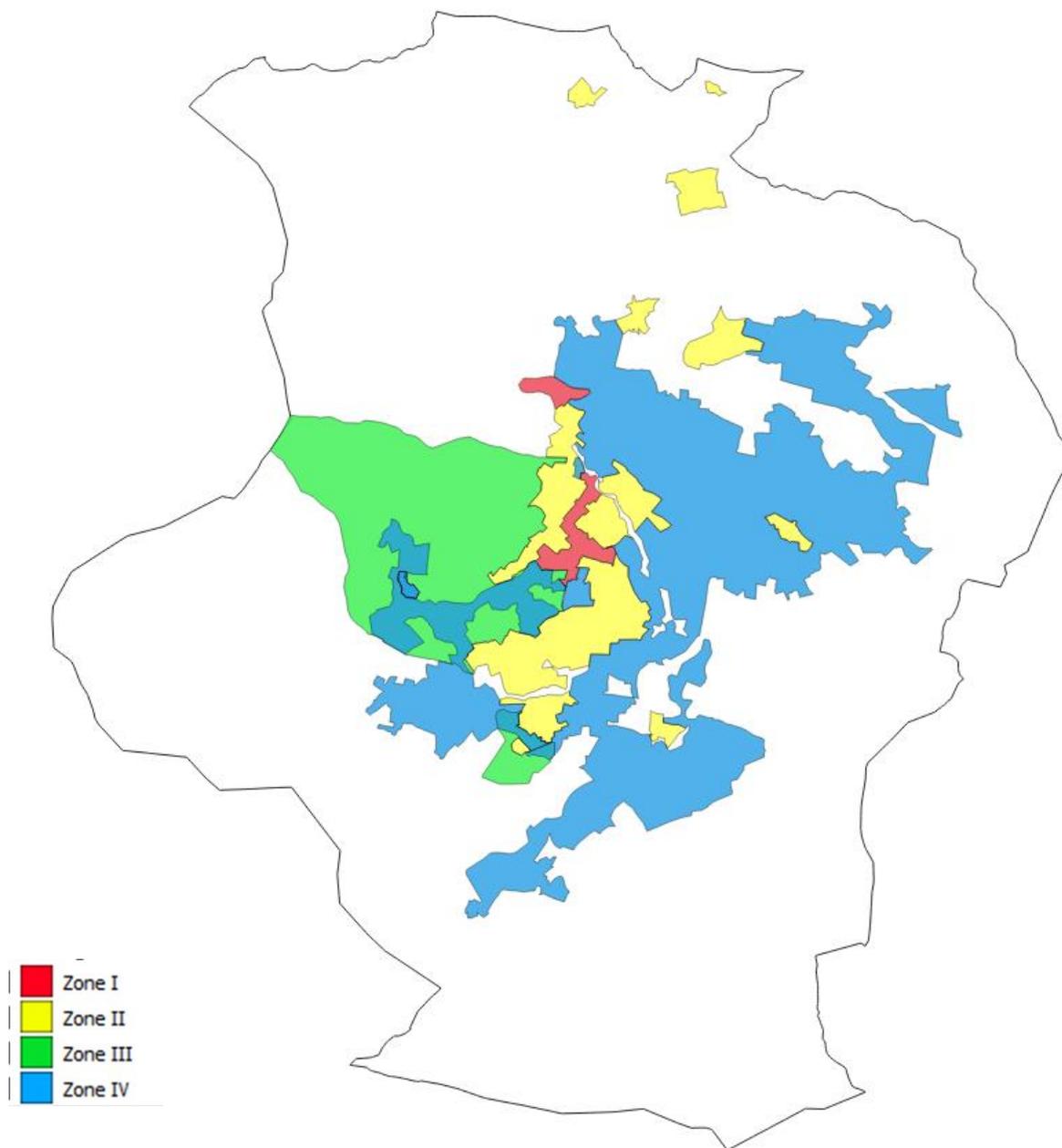


De plus, afin de ne pas aggraver le risque inondation, la commune a élaboré sur son territoire une étude sur la gestion des eaux pluviales communales. Cette étude a abouti à la mise en place d'un zonage pluvial assorti à des prescriptions intégrés au règlement écrit et graphique du PLU. Elle a également abouti à un règlement communal de gestion des eaux pluviales annexés au PLU (annexe n°5.1.5).

Le zonage pluvial de la commune a été établi prenant en compte l'ensemble des éléments disponibles, notamment :

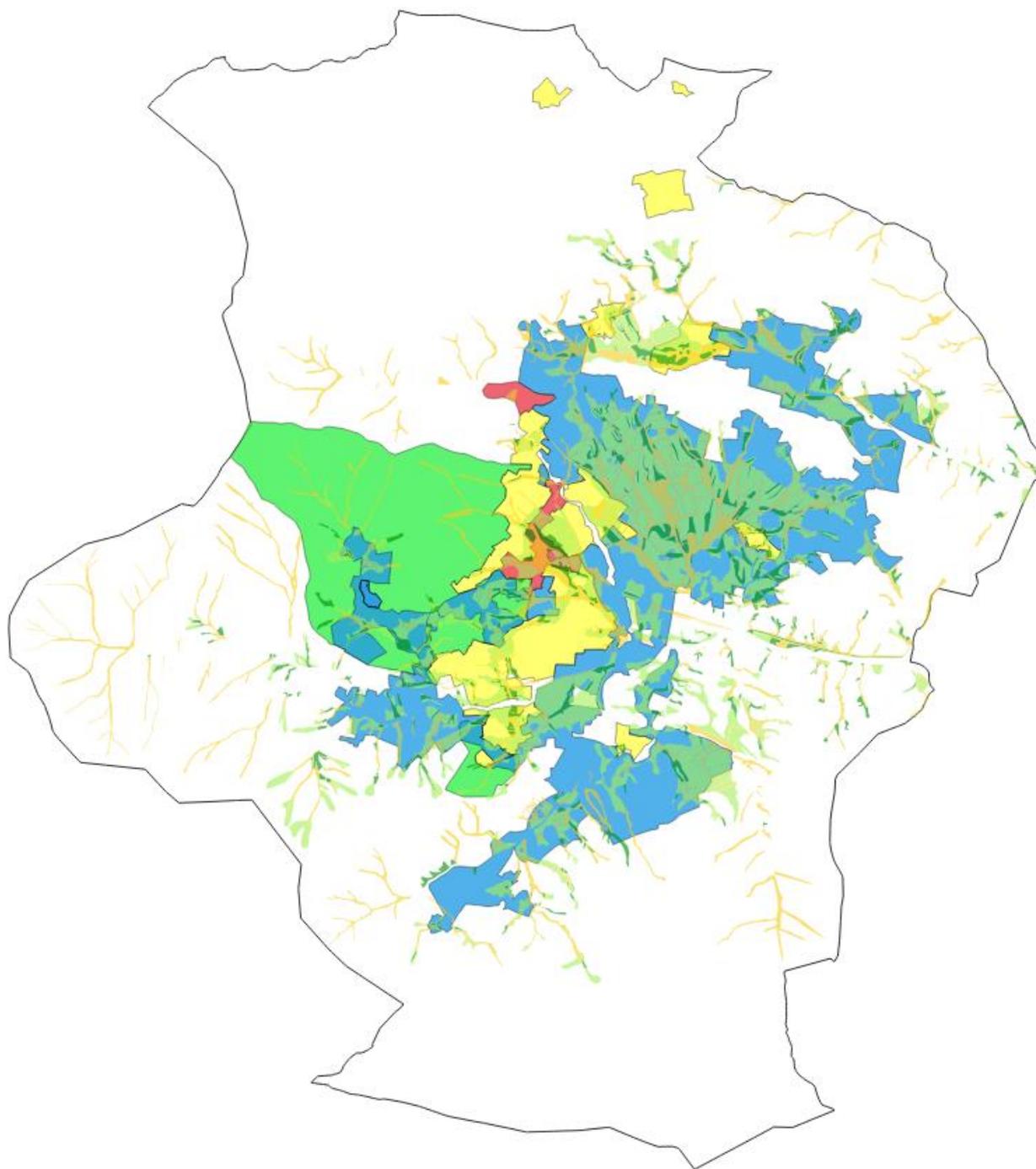
- L'analyse préalable des besoins de la commune en termes de gestion des eaux pluviales;
- Le projet de cartographie de l'aléa « ruissellement » ;
- Le projet de zonage du PLU de la commune.

**Zonage pluvial de la commune du Plan-de-la-Tour**



Par ailleurs, le territoire couvert par ce zonage pluvial recouvre la majeure partie des espaces d'aléa « ruissellement » du PPRi en le complétant par des prescriptions destinées à ne pas augmenter les débits sur ces secteurs d'enjeux exposés au risque, comme cela apparaît sur la carte ci- après.

**Superposition du projet de zonage pluvial de la commune du Plan-de-la-Tour et du projet de carte d'aléa « ruissellement »**



Il est rappelé que le zonage pluvial identifie les zones :

- Où des mesures sont nécessaires pour ne pas générer de dysfonctionnement des systèmes d'assainissement. Ici, le réseau d'eaux usées étant séparé du réseau d'eaux pluviales, les surcharges hydrauliques sur la station d'épuration sont dues à des entrées d'eaux parasites par manque d'étanchéité des réseaux ou par des erreurs de branchements : la réduction de ces apports d'eaux claires relève de la gestion du système d'assainissement et pas du zonage pluvial ;
- Où des mesures sont nécessaires pour ne pas aggraver le risque d'inondation en période pluvieuse : le zonage pluvial a donc été élaboré en identifiant à la fois les zones concernées par des inondations (en utilisant les cartes d'aléa débordement et ruissellement) et les bassins versants associés à ces axes inondant. Ainsi, la partie du

territoire communal très peu urbanisée et urbanisable au sens du PLU qui ne contribue que très peu ou pas du tout à l'inondation n'ont pas fait l'objet du zonage pluvial.

La zone I (Rouge) correspond à la partie densément urbanisée de la commune (partie ancienne du village et hameau de la Buon Aïgo), avec peu d'extension possible d'une part, une desserte par un réseau pluvial dense d'autre part. Il ne paraît pas possible d'introduire de règle imposant des dispositifs de rétention à la parcelle (par manque d'espace et un coût du foncier élevé), avec en outre une urbanisation déjà dense de sorte que le taux d'imperméabilisation ne peut plus beaucoup augmenter.

La zone II (Jaune) correspond à la périphérie du centre ancien du village et à quelques hameaux en développement, caractérisés par la présence de fossés de routes, d'anciens fossés agricoles ou de ruisseaux faisant office de réseau de collecte des eaux pluviales. Du fait de l'évolution de l'urbanisation, qui induit à la fois des débits plus importants rejetés vers ces fossés et d'autre part une forte augmentation de la vulnérabilité face aux débordements, il est essentiel à la fois de limiter les débits déversés dans ce réseau hydraulique et de prévoir des dispositifs permettant de réduire l'aléa et le risque d'inondation par débordement de ce réseau hydraulique secondaire. Pour mémoire, le projet de PPRi de la commune prend déjà en compte le risque d'inondation par débordement des principaux cours d'eau et par ruissellement soit diffus soit concentré sur ce réseau hydraulique secondaire notamment. L'examen du mode d'urbanisation dans cette zone fait apparaître un habitat de type pavillonnaire moyennement à peu dense avec présence de jardins ou de cours permettant la mise en place de dispositifs de rétention à la parcelle. Cette zone paraît aussi susceptible d'accueillir à l'avenir des résidences privées voire des bâtiments collectifs, avec une densification locale de l'habitat : le zonage pluvial et le règlement associé doivent anticiper une éventuelle augmentation de l'imperméabilisation des sols sur ces secteurs tout en prévoyant l'obligation de dispositifs de rétention à la parcelle individuels ou semi-collectifs.

La zone III (Vert) regroupe des espaces marqués à la fois par une faible densité de l'habitat et par une très faible capacité d'infiltration des eaux pluviales, du fait de la géologie, de la pédologie et de la topographie. Cette zone est par ailleurs intégrée aux bassins versants affectant des quartiers urbanisés de la commune exposés à un risque d'inondation : en cas d'urbanisation ou d'aménagement sur cette zone, le principe de rétention à la parcelle par un dispositif de stockage à vidange lente s'impose, une infiltration des eaux pluviales n'étant pas possible du fait de la nature géologique du secteur et de sa topographie. Plus généralement, tout aménagement pouvant augmenter les débits (par exemple une piste ou un défrichement) doit faire l'objet d'une demande d'autorisation motivée par une analyse d'impact hydrologique.

La zone IV (bleu) est caractérisée par une urbanisation peu dense (sous forme de quelques hameaux et de villas), avec persistance d'espaces agricoles. Cette zone s'inscrit sur des bassins versants qui affectent peu les enjeux sur la zone urbaine de la commune mais qui participent à la persistance d'un risque d'inondation sur des secteurs vulnérables du bassin versant du Préconil et de ses affluents, justifiant :

- un contrôle de la stricte application des prescriptions de limitation des débits déversés vers le réseau hydraulique telles que définies dans le règlement communal de gestion des eaux pluviales,
- mais aussi la nécessité de prendre en compte un risque local d'inondation dans les futures constructions, en préservant les axes de ruissellement, les zones d'expansion de crues et en prévoyant une cote de plancher suffisante par rapport aux hauteurs d'eau probables en cas de forte pluie. A cet égard, le PLU et le règlement communal de gestion des eaux pluviales fournissent des éléments descriptifs de cet aléa d'inondation par débordement du réseau hydraulique ou par ruissellement sur les versants.

Une partie de cet espace est concerné par un risque d'inondation par débordement de cours d'eau ou par ruissellement : les prescriptions du PPRi sont de nature à éviter une telle inondation et ne sont pas rappelées ici. Une grande partie de cet espace est dépourvue de réseau de collecte des eaux pluviales, qui sont généralement épanchées et soit infiltrées sur place si la nature des sols le permet, soit écoulées vers le réseau hydrographique naturel.

### e) De nouvelles règles pour les performances énergétiques et environnementales

Le projet de PLU met en place, sur son territoire, une réflexion novatrice sur les performances énergétiques et environnementales des constructions ayant pour but de réduire la consommation d'énergie et d'améliorer le bilan carbone des constructions. La commune souhaite, au travers le projet de PLU, encourager le recours à des dispositifs techniques ou architecturaux participant à une meilleure performance énergétique et environnementale des constructions et permettant de réduire les gaz à effet de serre.

Ainsi, le projet de PLU complète le règlement écrit par un nouvel article 15 "*Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales*" préconisant :

*« L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :*

- *Pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,*
- *En limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.*

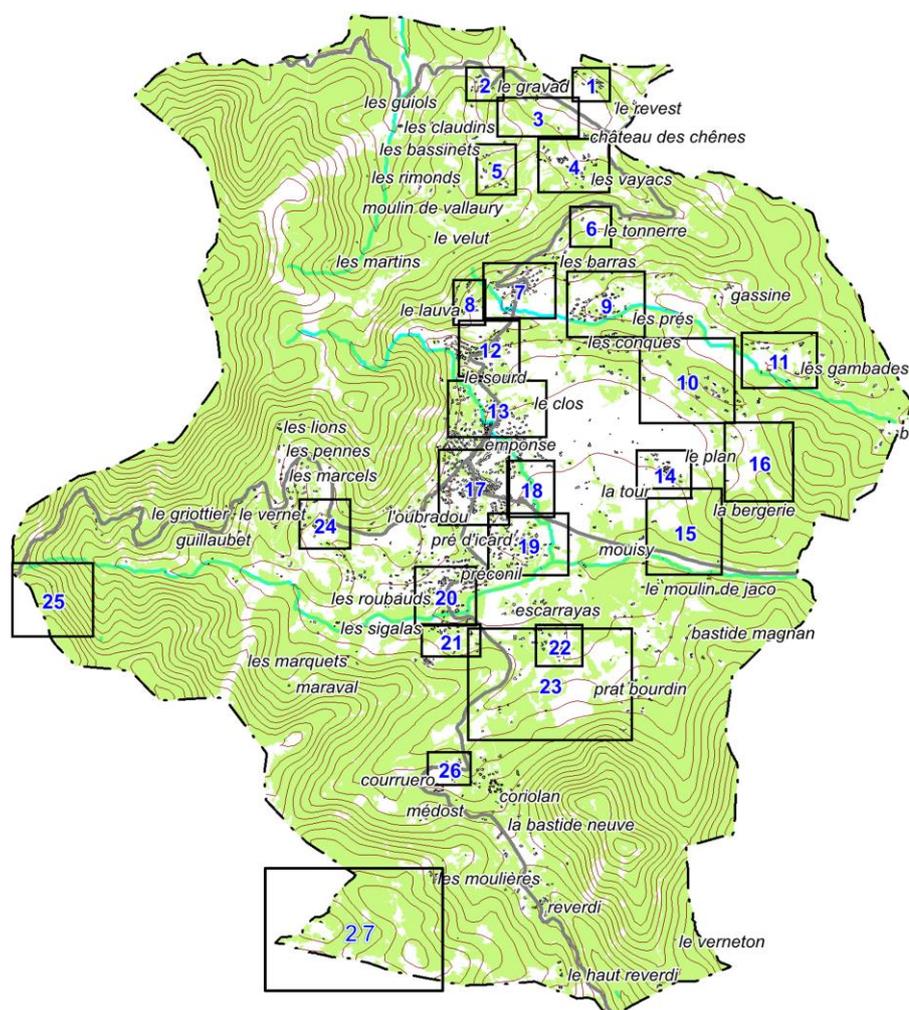
*Sont notamment recommandés :*

- *L'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou un aménagement végétalisé.*
- *L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...)*
- *Les projets d'isolation par extérieur,*
- *Les dispositifs de récupération des eaux pluviales.*
- *L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.*
- *La végétalisation des façades. »*

### 3.2. Synthèse des justifications des évolutions de zonage par secteur

Le présent chapitre présente l'ensemble des évolutions entre le PLU 2007 et le PLU révisé, par secteur de territoire, dont les justifications ont été apportées par grands objectifs, dans le chapitre précédent.

#### Localisation des secteurs



1	Hameau Le Revest
2	Hameau Les Pierrons
3	Quartier Les Pierrons / les Gastons
4	Hameaux Gastons Vayacs
5	Hameau Les Bassinets
6	Quartier le Tonnerre
7	Hameau de Vallauray
8	Quartier Le Lauva
9	Hameau Les Prés
10	Quartier du Jas Rout
11	Hameau des Gassines
12	Quartier Les Ricards
13	Quartier Emponse le Clos
14	Hameau Le Plan
15	Quartier Mouissy
16	Quartier Les Pignols
17	Centre ville
18	Centre ville 2
19	Quartier du Pré d'Icard
20	Hameau du Préconil
21	Hameau de la Brugassières
22	Hameau de Prat Bourdin
23	Quartier de Prat Bourdin
24	Hameau Le Vernet
25	Rève de l'oiseau
26	Quartier Courruero
27	Quartier de Gastaudi

PLU en vigueur	PLU révisé
<b>Légende des cartes suivantes du PLU en vigueur :</b>	<b>Légende des cartes suivantes du projet de PLU révisé :</b>
<b>PLU en Vigueur</b>	<b>Projet de PLU</b>
Limite de zone	Limite de zone
Alignement	Alignement
EBC	EBC
Espace cultivé à protéger	Boisement à préserver L151_23
Secteur de mixité sociale (L123_2d)	Espace cultivé à protéger
Zone non altus tollendi (6m)	Secteur de mixité sociale L151_15
ER voirie et équipement	Zone Non aedificandi
	Zone non altus tollendi (3m)
	ER cheminement piéton
	ER voirie et équipement
	<b>Zonages modifiés</b>

PLU en vigueur

PLU révisé

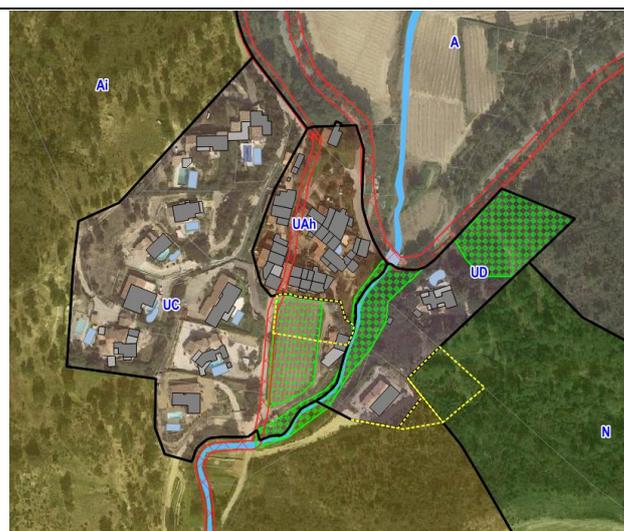
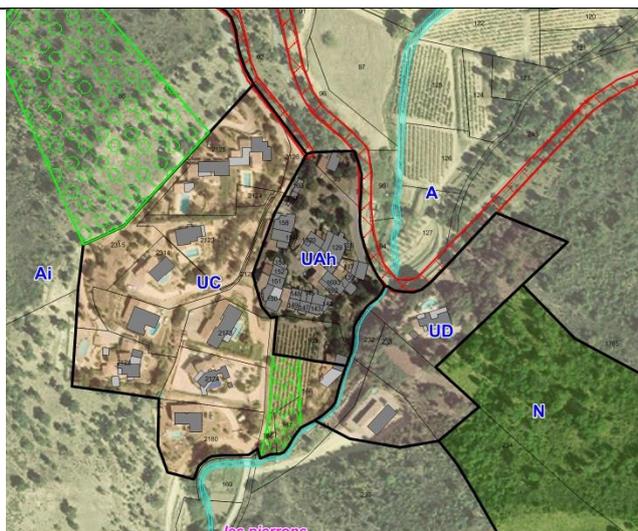
### 1- Hameau Le Revest



**Justification :**

Mise en compatibilité avec le PATEC : suppression au nord et au sud du hameau des parcelles privées n'appartenant pas au PATEC de la zone UAh.

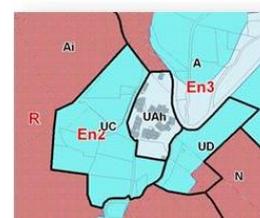
### 2 - Hameau Les Pierrons



**Justification :**

- Mise en compatibilité avec le PATEC : suppression au sud du hameau des parcelles privées n'appartenant pas au PATEC de la zone UAh;
- Augmentation du terrain cultivé protégé pour raison de protection paysagère du hameau ;
- Mise en place d'espaces verts protégés au sein de la zone UD;
- Réduction de la zone UD en compatibilité avec le PPRIF.

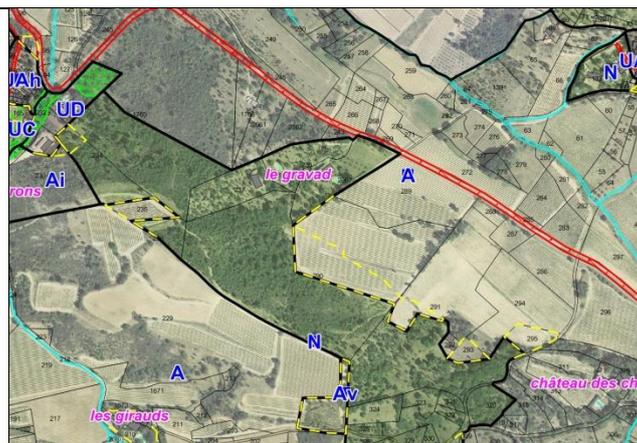
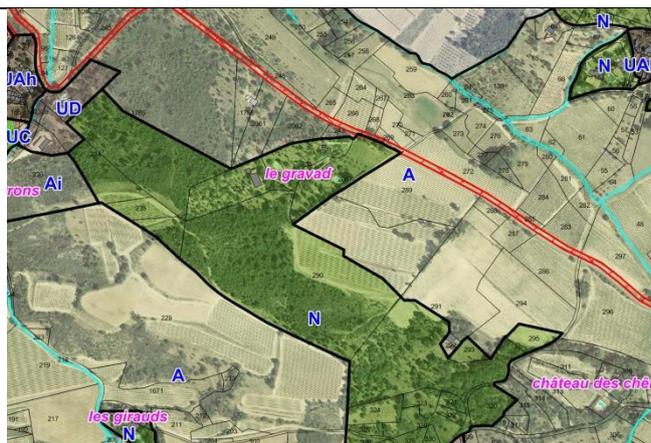
#### PLU et PPRIF



PLU en vigueur

PLU révisé

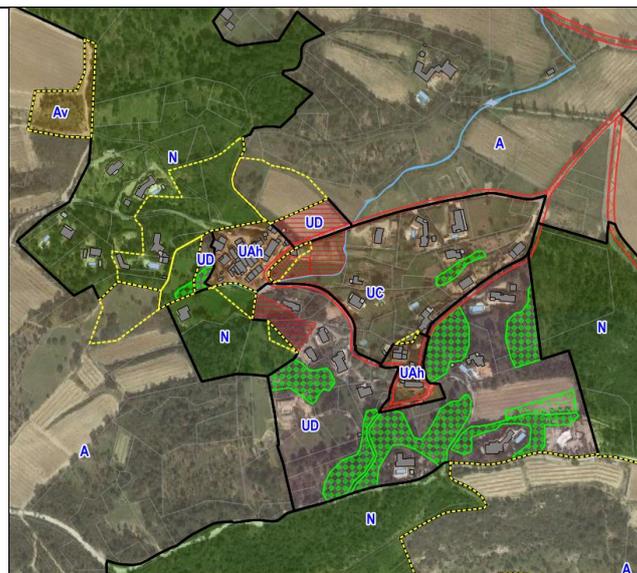
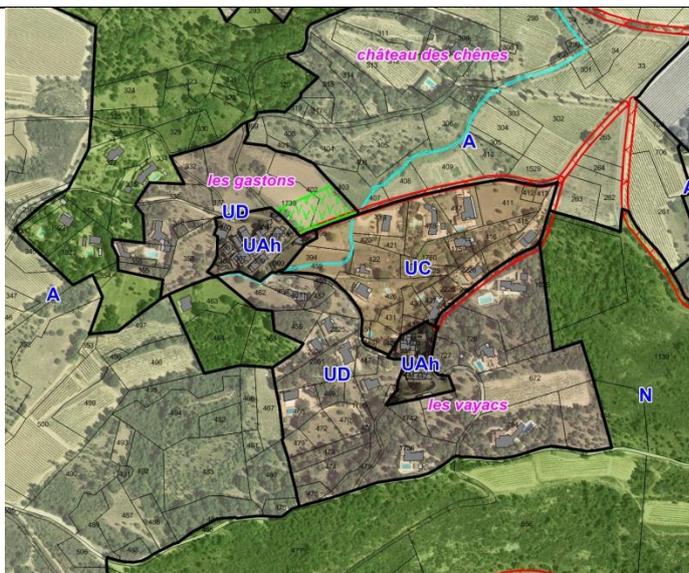
### 3 – Quartier Les Pierrons / Les Gastons



#### Justification :

- Intégration des terrains en AOC actuellement cultivés dans la zone agricole;
- Suppression du pastillage N;
- Création du STECAL (Av) pour la création d'un domaine viticole (cave + maison + dépendance).

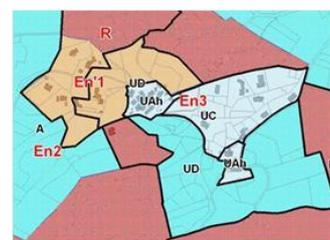
### 4 - Hameaux Gastons / Vayacs



#### Justification :

- Diminution de la zone UD au nord du hameau des Gastons en raison du PPRIF et de l'insuffisance des accès ;
- Diminution de la zone UD au sud du hameau des Gastons pour coupure paysagère
- Suppression des parcelles privées des zones UAh ;
- Intégration des terrains en AOC actuellement cultivés dans la zone agricole;
- Mise en place de zone non aedificandi, non altius tollendi à 3 m, d'espaces verts protégés et d'un terrain cultivé protégé, pour garantir la préservation paysagère des deux hameaux.

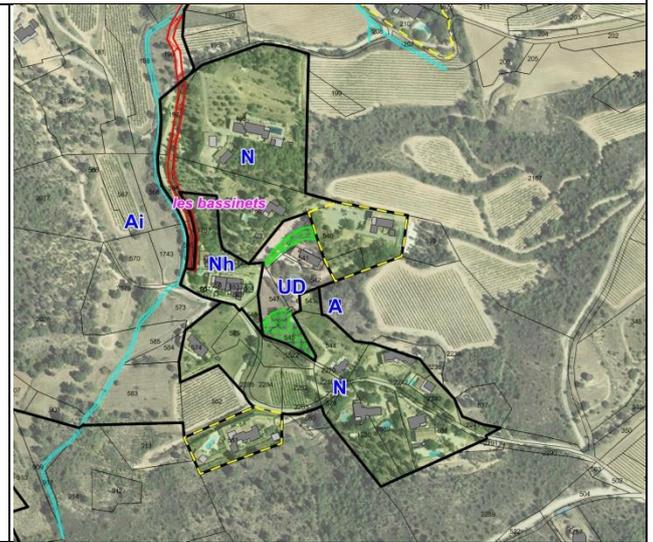
#### PLU et PPRIF



PLU en vigueur

PLU révisé

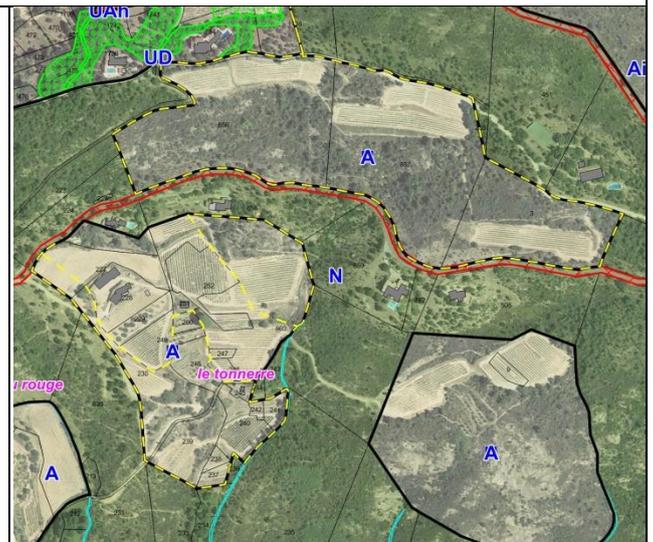
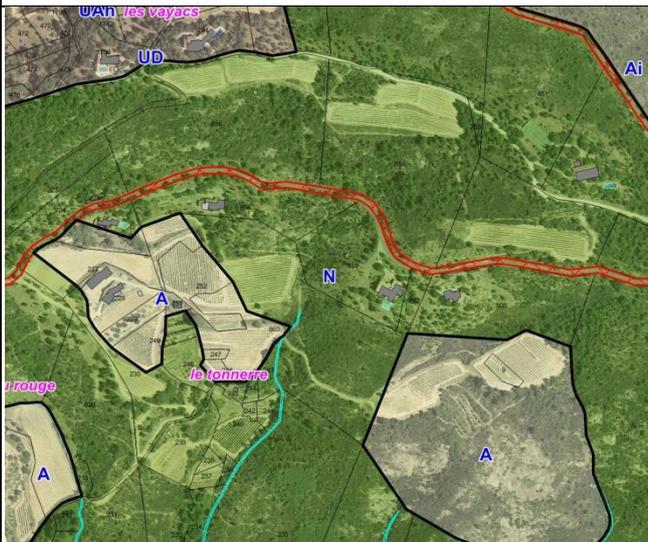
### 5 - Hameau Les bassinets



#### Justification :

- Mise en place d'espaces verts protégés au sein de la zone UD;
- Passage en zone N de deux propriétés ne souhaitant pas rester en zone agricole.

### 6 – Quartier Le Tonnerre



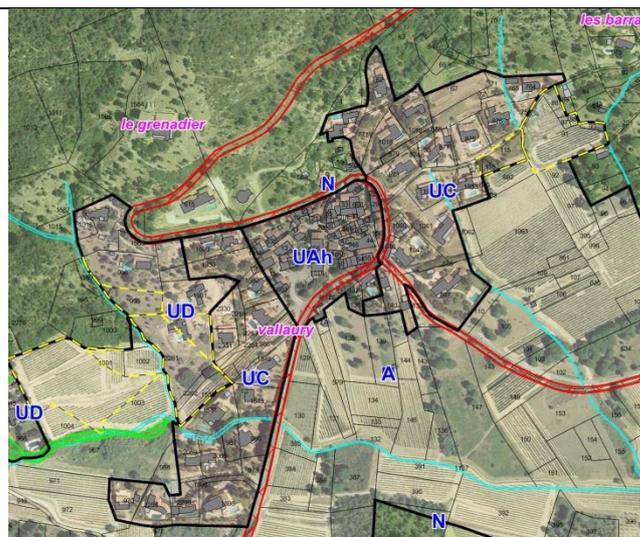
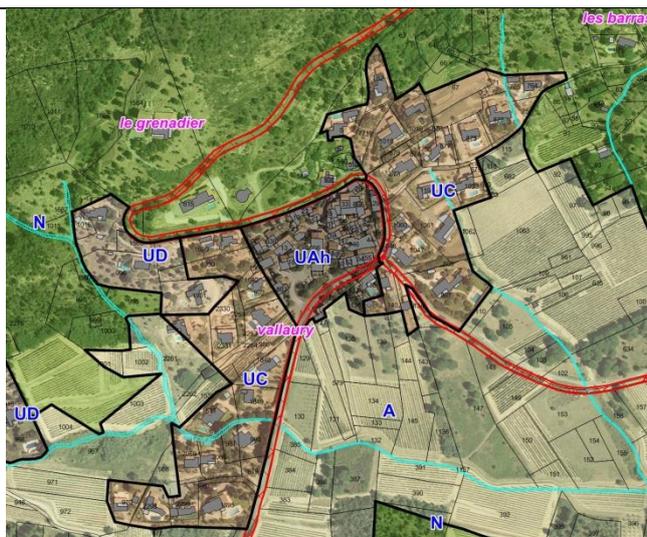
#### Justification :

- Intégration des terrains en AOC actuellement cultivés dans la zone agricole

PLU en vigueur

PLU révisé

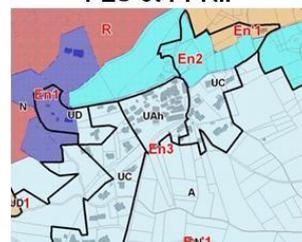
7 – Hameau de Vallauray



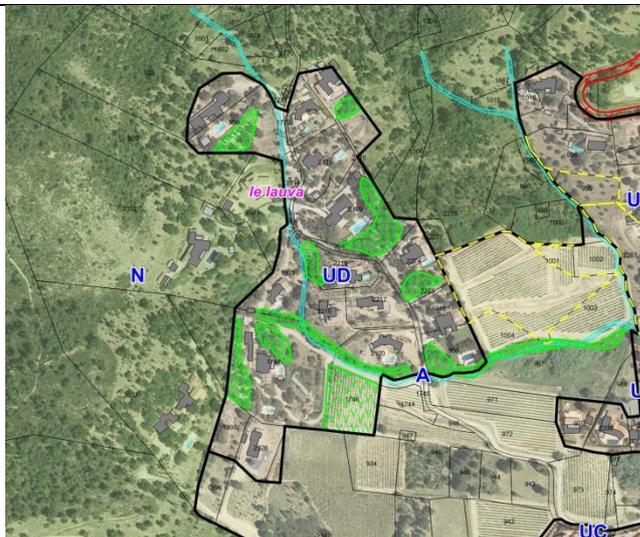
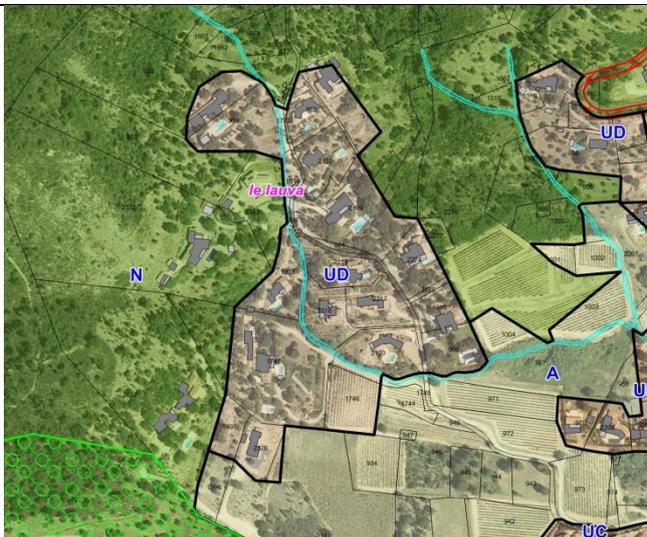
Justification :

- Redéfinition à l'ouest et l'est du Hameau de Vallauray, de la zone agricole en fonction des terrains AOC actuellement cultivés ;
- Délimitation claire entre zone urbaine (UD) et zone agricole afin d'éviter les conflits d'usage. Le ruisseau constituera la nouvelle limite Ouest de la zone UD (+5746 m<sup>2</sup>)
- Mise en place d'espaces verts protégés le long du ruisseau.

PLU et PPRIF



8 – Quartier Le Lauva



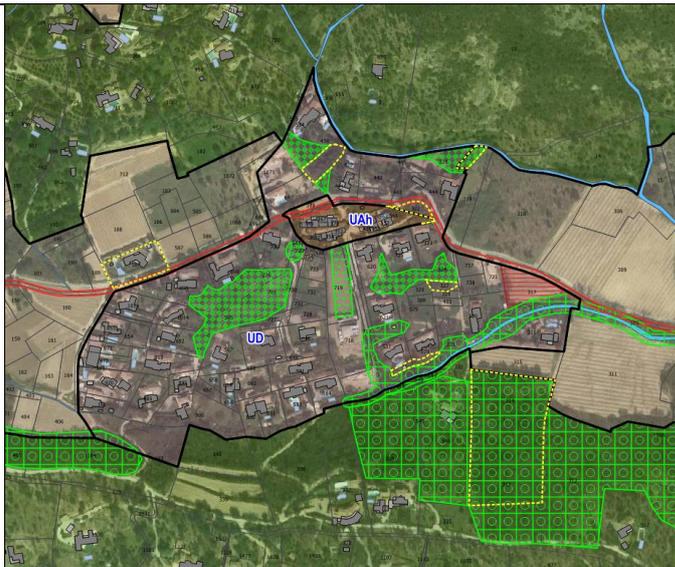
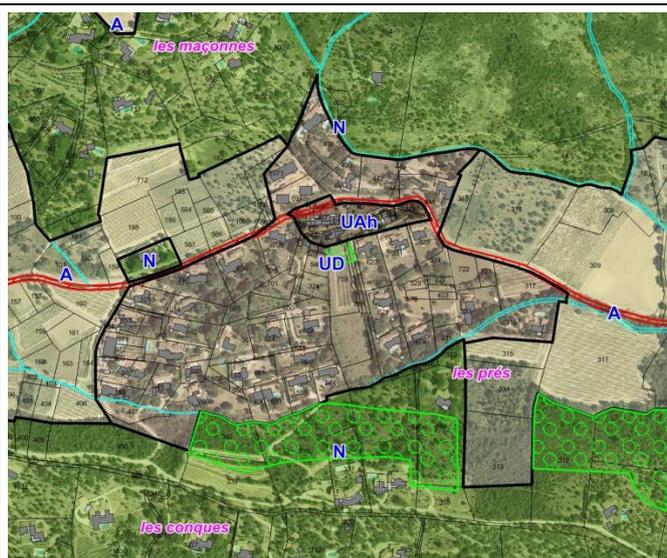
Justification :

- Intégration des terrains en AOC actuellement cultivés dans la zone agricole;
- Mise en place d'espaces verts protégés au sein de la zone UD du Lauva.
- Protection d'un terrain cultivé au sein de la zone urbaine

PLU en vigueur

PLU révisé

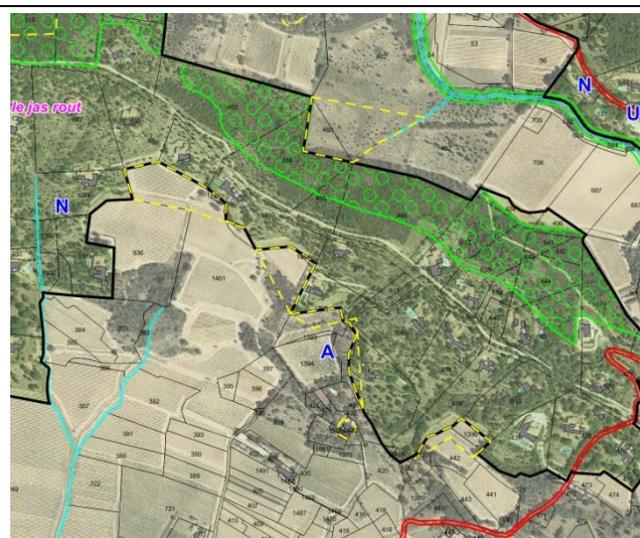
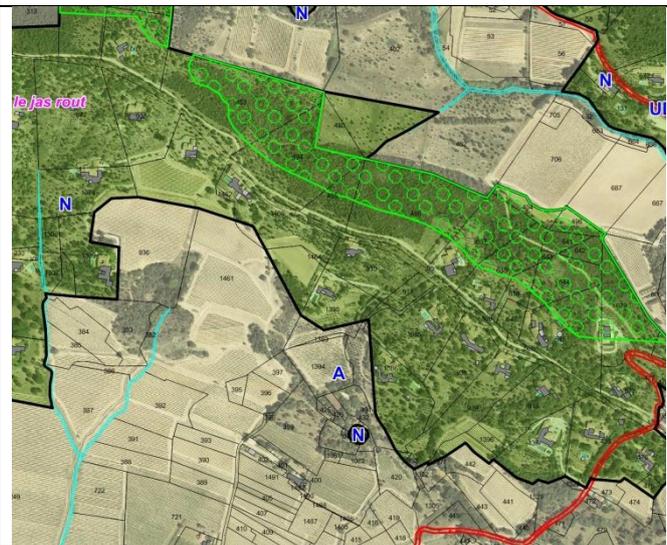
9 – Hameau des Prés



Justification :

- Suppression du pastillage N ;
- Passage d'une parcelle en A fortement boisée en N ;
- Adaptation au PATEC : suppression d'une parcelle privée de la zone UA<sub>h</sub> → UC ;
- Mise en place d'une zone non altius tollendi et d'espaces verts protégés pour protection paysagère du hameau.
- EBC sur les boisements significatifs

10 – Quartier du Jas Rout



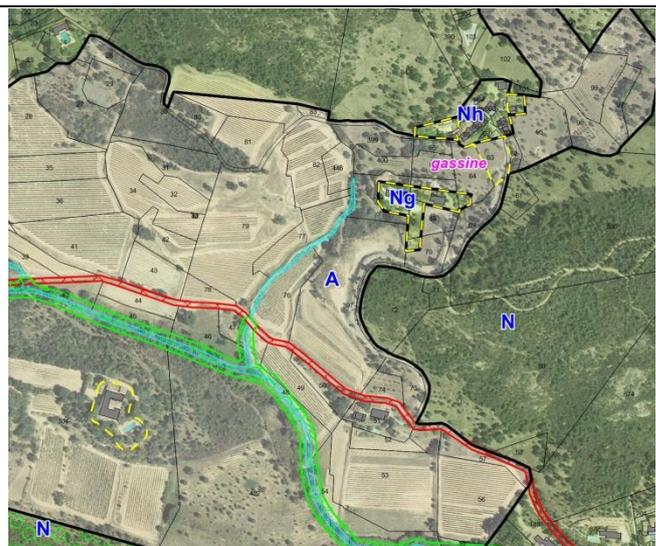
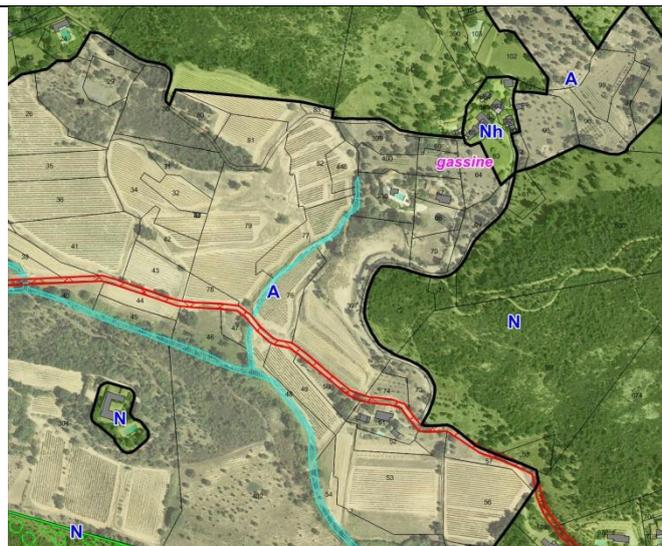
Justification :

- Intégration des terrains en AOC actuellement cultivés dans la zone agricole;
- Mise en place d'EBC et d'espaces verts protégés ;
- Suppression du pastillage N.

PLU en vigueur

PLU révisé

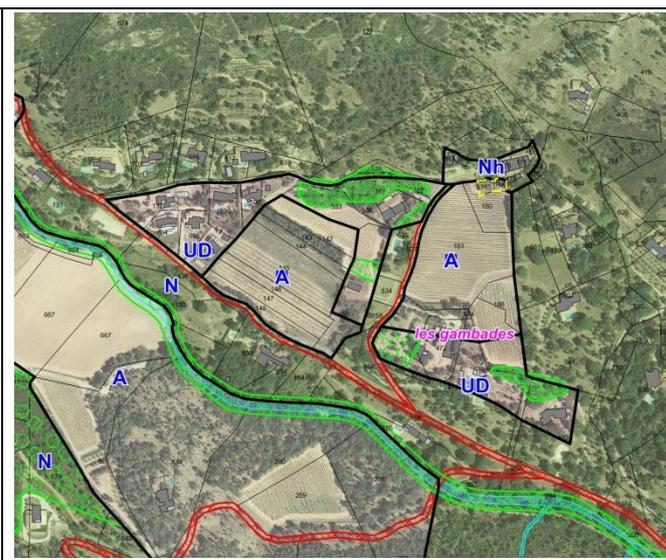
**11 – Hameau de Gassine**



Justification :

- Redélimitation du secteur Nh avec une meilleure reconnaissance des parties cultivées ;
- Création du secteur Ng STECAL pour la création d'un studio d'enregistrement
- Suppression du pastillage N.

**11b – Hameau des Gambades**



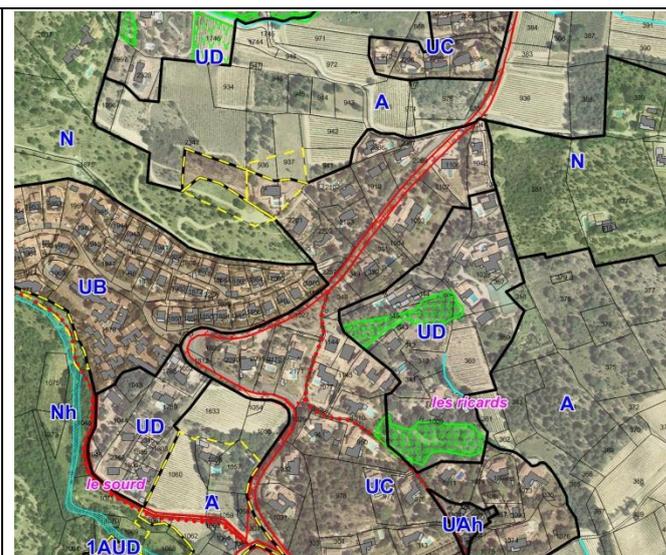
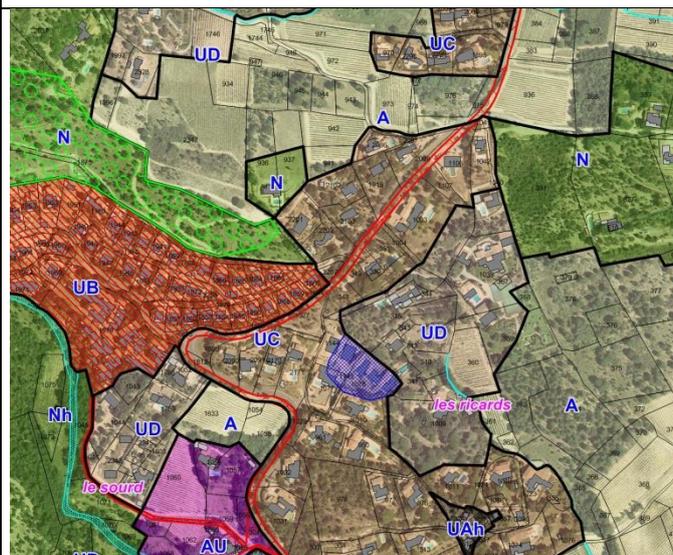
Justification :

- Mise en place d'EBC le long du ruisseau et d'espaces verts protégés au sein de la zone UD des Gambades ;
- Maintien d'un terrain cultivé protégé sur la parcelle E470 (oliveraie);
- Suppression du pastillage N.

PLU en vigueur

PLU révisé

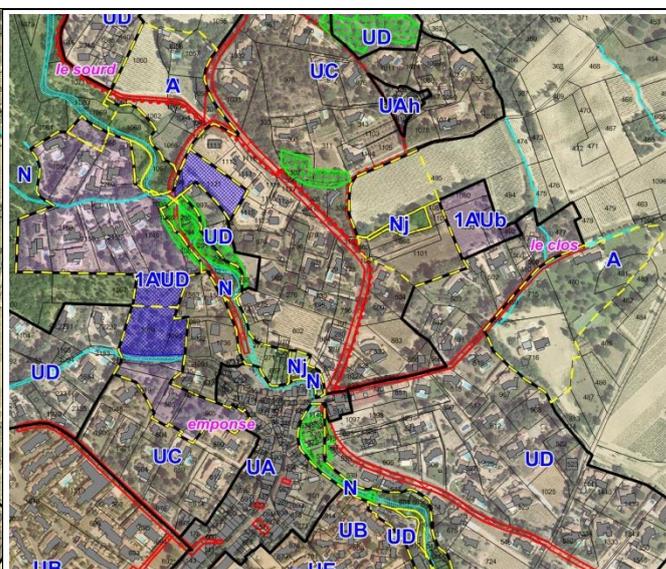
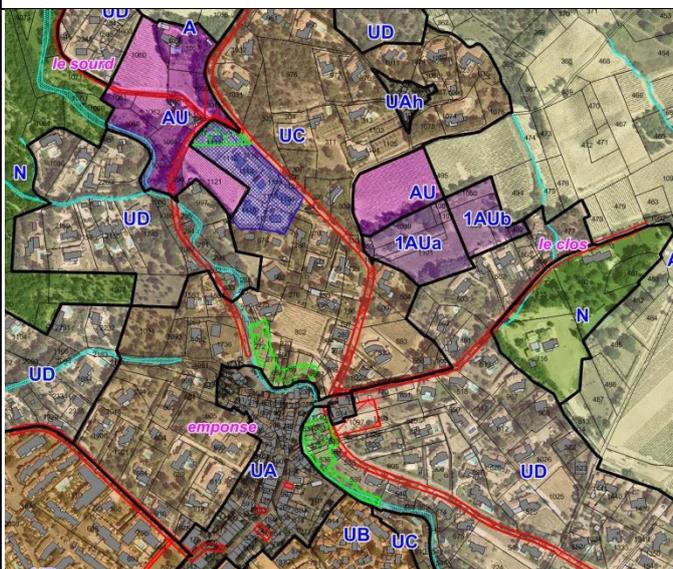
### 12 – Quartier les Ricards



#### Justification :

- Mise en place d'espaces verts protégés de la zone UD des Ricards ;
- Suppression du pastillage N et inclusion d'une maison limitrophe en zone UC et d'une parcelle pour partie de parcelle pour favoriser l'implantation d'un jeune agriculteur à proximité de son exploitation;
- Suppression de la servitude de mixité sociale sur les parcelles déjà bâties.
- Suppression de la zone Non altus tolendi, mais baisse de la hauteur autorisée en UB
- Suppression de la zone AU du Sourd et réintégration en zone agricole

### 13 – Quartier d'Emponse / Le Clos



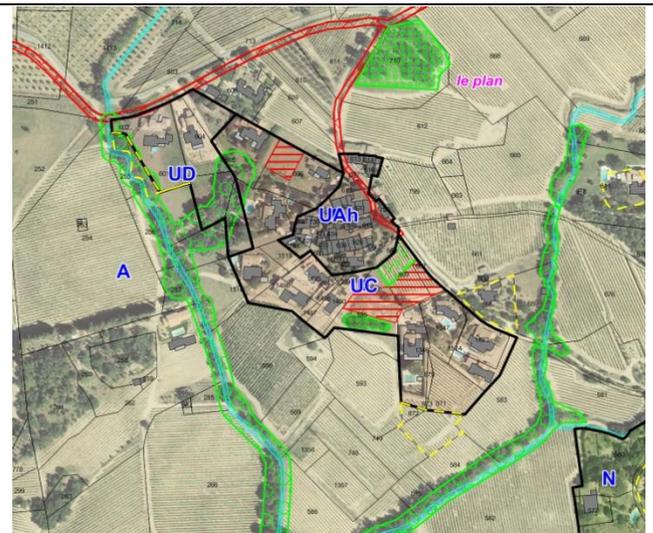
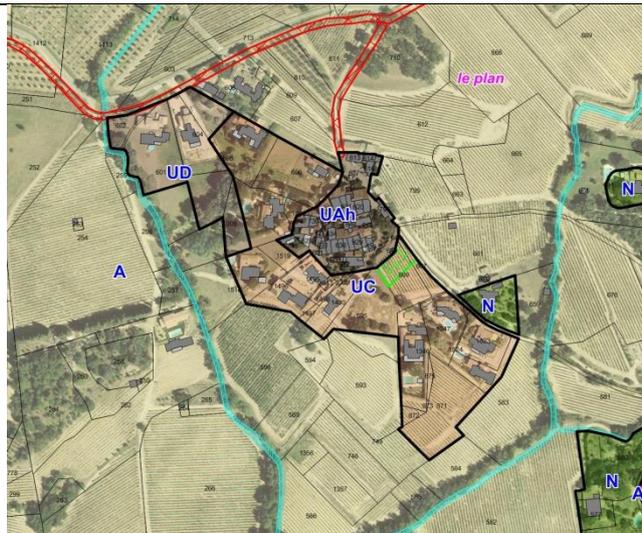
#### Justification :

- Mise en place d'espaces verts protégés et de terrains cultivés à préserver au sein de la zone UC des Ricards ;
- Intégration de la zone 1AUa en cours de réalisation à la zone UC ;
- Suppression de la zone AU du Sourd et réintégration en zone agricole;
- Création de la zone Nj pour les jardins partagés de l'Aire du Pin et d'Emponse ;
- Création d'une nouvelle zone 1AUD sur des terrains en AU, UC et UD mal équipés et mal desservis ( + servitude de mixité sociale) ;
- Suppression de la servitude de mixité sociale sur les parcelles déjà bâties.
- Adaptation du zonage au risque débordement → création d'une zone N le long du cours d'eau

PLU en vigueur

PLU révisé

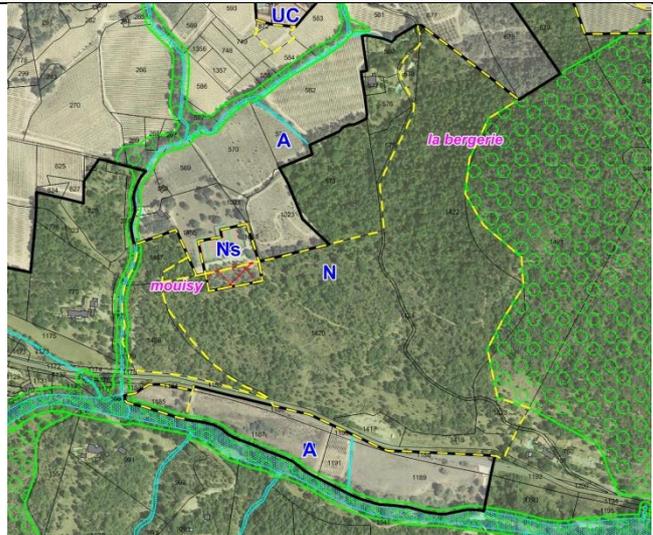
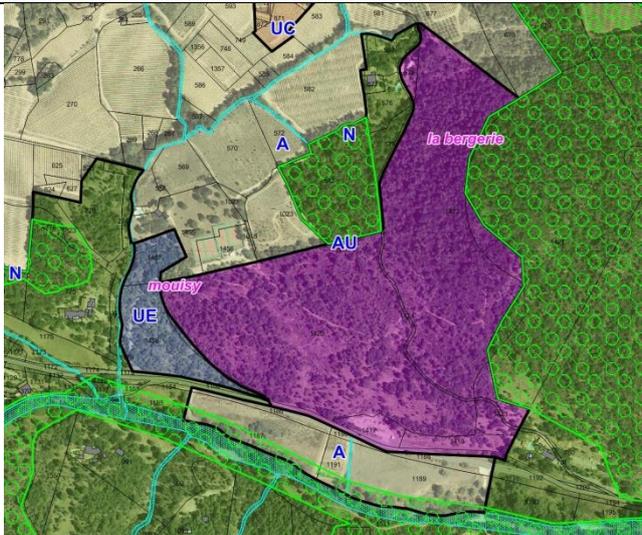
### 14 – Hameau du Plan



#### Justification :

- Mise en place d'EBC le long des cours d'eau et d'espaces verts protégés au sein de la zone UC et sur les boisements significatifs ;
- Mise en place de zones non altius tollendi limitée à 3 m pour préserver les paysages du hameau ;
- Suppression du pastillage N ;
- Réduction de la zone UC au sud du hameau.

### 15 – Quartier Mouisy



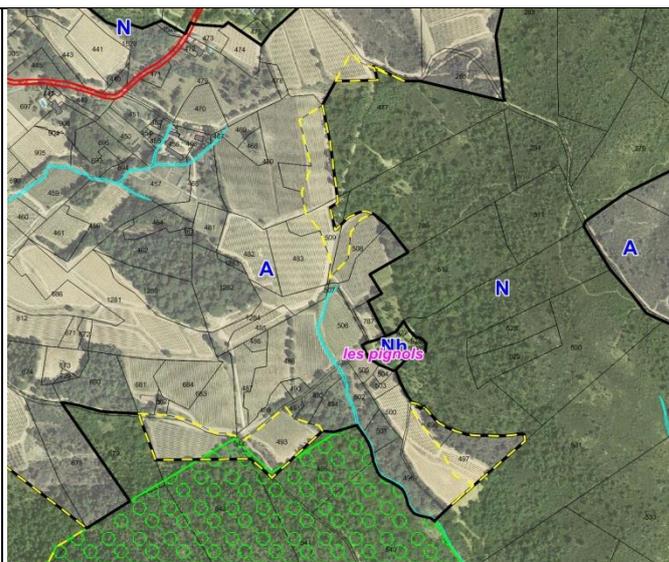
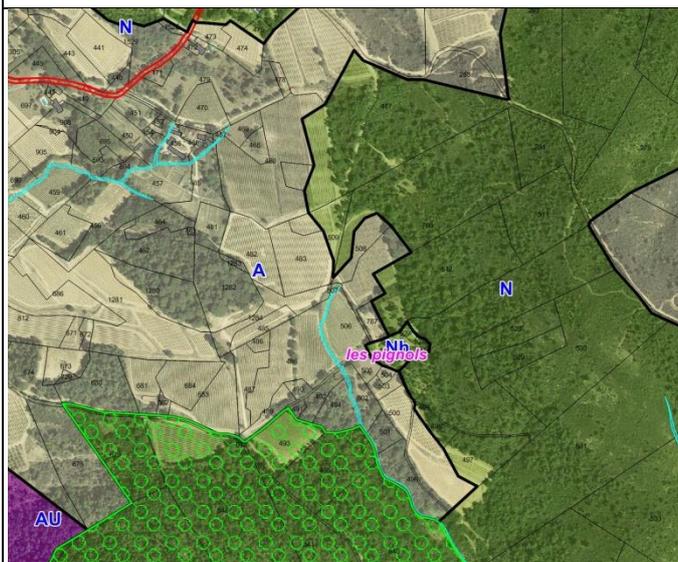
#### Justification :

- Mise en place d'EBC le long des cours d'eau;
- Suppression de la zone AU et UE → reclassement en N ;
- Augmentation de la zone A en bordure de la route de Sainte-Maxime;
- Création d'un STECAL Ns pour le club de tennis et ajout d'un emplacement réservé pour le stationnement dans cette zone pour l'équipement ;

PLU en vigueur

PLU révisé

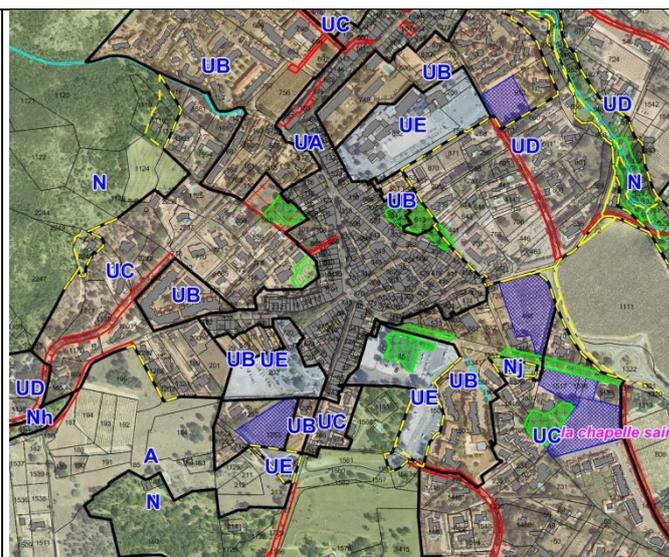
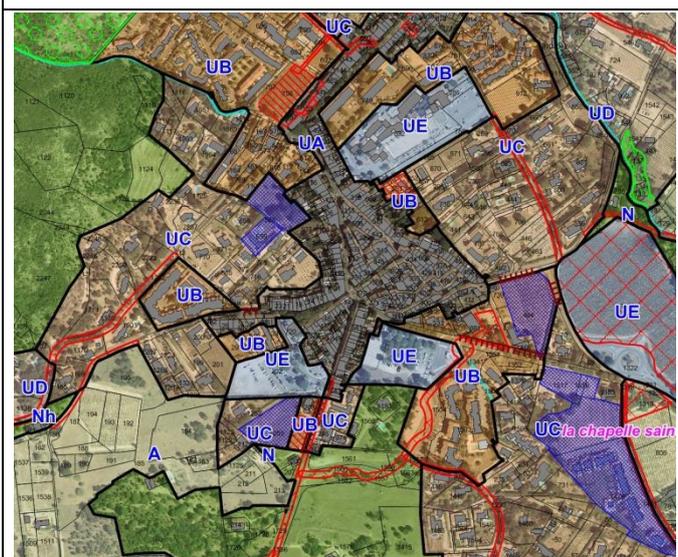
**16 – Quartier Les Pignols**



**Justification :**

- Intégration des terrains en AOC actuellement cultivés dans la zone agricole

**17 – Centre ville**



**Justification :**

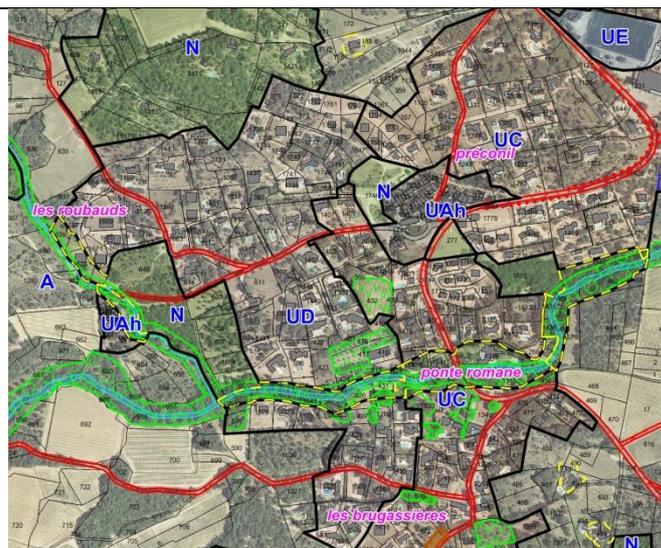
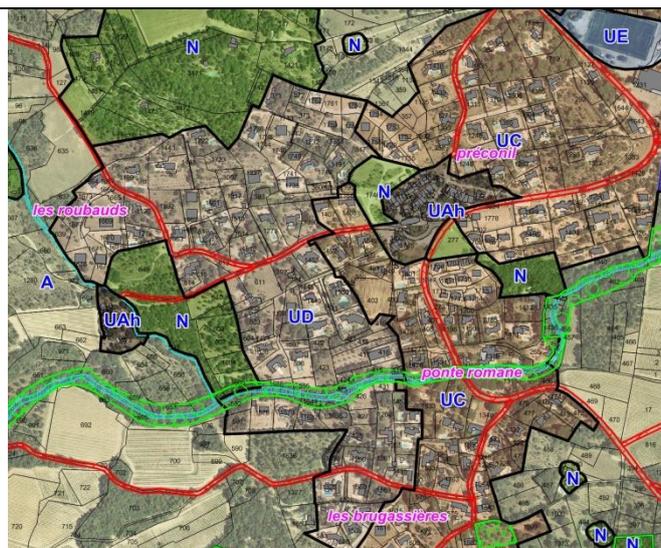
- Mise en place d'espaces verts protégés sur les principaux espaces verts et alignements d'arbres du centre-ville;
- Ise en place d'alignement
- Passage en zone UD d'une partie de la zone UC et suppression de la zone UE sur la grande vigne ;
- Agrandissement de la zone UE du boulo-drome pour la création d'un parking et création au nord de l'agglomération d'une zone UE pour l'implantation des services techniques
- Création d'une zone Nj pour les jardins partagés de Saint Martin;
- Suppression des servitudes de mixité sociale sur les parcelles déjà bâties ou avec des projets en cours;
- Ajout d'une servitude de mixité sociale en zone UB

PLU en vigueur	PLU révisé
<b>18 – Centre ville zoom</b>	
<p><b>Justification :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en place d'EBC le long des cours d'eau et d'espaces verts protégés sur les principaux espaces verts et alignements d'arbres du centre-ville</li> <li>• Suppression de la zone UE de la grande vigne → reclasser en zone A</li> <li>• Création d'une zone Nj pour les jardins partagés de Saint Martin</li> <li>• Suppression des servitudes de mixité sociale sur les parcelles déjà bâties ou avec des projets en cours</li> </ul>	
<b>19 – Quartier Pré d'Icard</b>	
<p><b>Justification :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en place d'EBC le long des cours d'eau et d'espaces verts protégés sur les principaux espaces boisés du pré d'Icard</li> <li>• Suppression de la zone UE de la STEP → reclasser en zone Ne</li> <li>• Création d'une zone NL pour le camping</li> <li>• Suppression du pastillage N</li> <li>• Suppression des servitudes de mixité sociale sur les parcelles déjà bâties ou avec des projets en cours</li> </ul>	

PLU en vigueur

PLU révisé

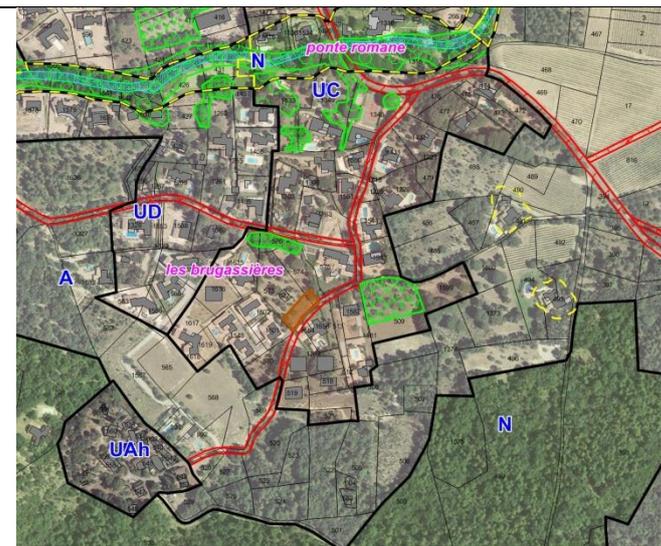
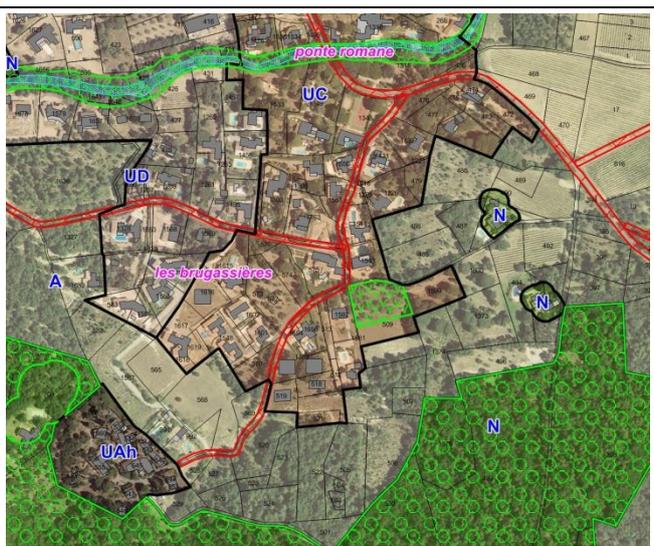
### 20 – Hameau du Préconil



#### Justification :

- Mise en place d'EBC le long des cours d'eau et de terrains cultivés protégés et d'espaces verts protégés sur les principaux espaces boisés
- Prise en compte du risque débordement avec la création d'une zone N avec EBC le long du cours d'eau

### 21 – Hameau des Brugassière



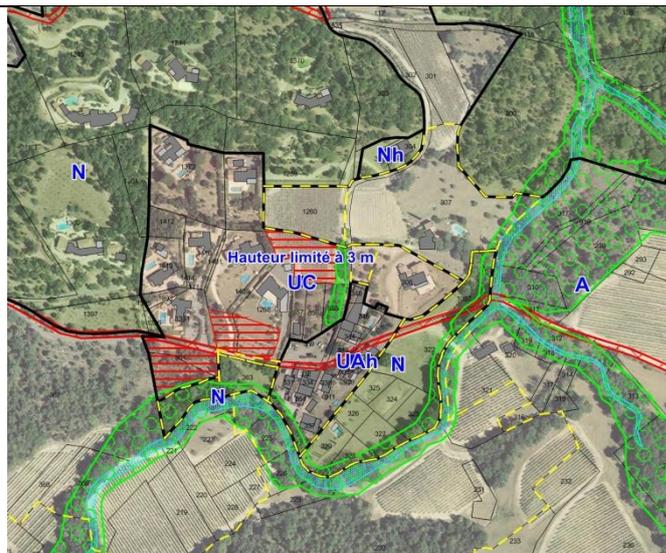
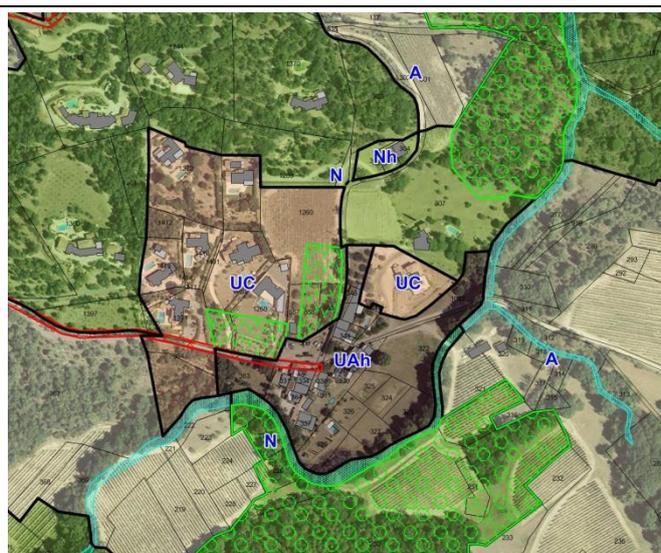
#### Justification :

- Mise en place d'espaces verts protégés sur les principaux espaces boisés;
- Suppression du pastillage N;
- Mise en place d'une zone non aedificandi devant un cabanon ajouté au patrimoine à protéger.

PLU en vigueur

PLU révisé

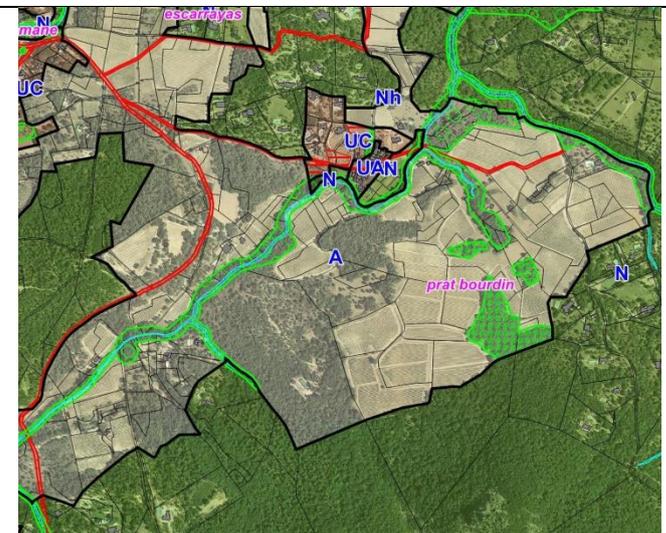
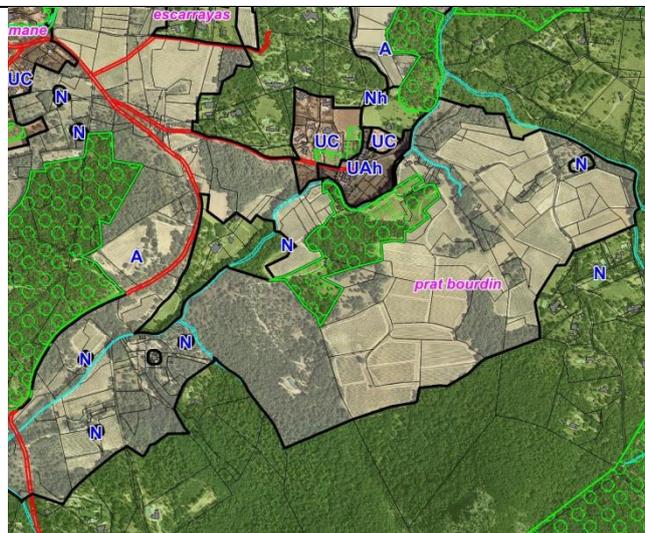
### 22 – Hameau de Prat Bourdin



#### Justification :

- Suppression de terrains cultivés protégés ne présentant plus d'intérêt ;
- Mise en place d'espaces verts protégés le long des cours d'eau et sur un espace boisé;
- Mise en place de zone non altius tollendi limitée à 3m pour garantir la préservation des paysages et des vues sur le du hameau;
- Réduction de la zone UAh, reclassement des parcelles privées en N;
- Réduction de la zone UC → reclassement en A;
- Intégration des terrains en AOC actuellement cultivés dans la zone agricole.
- Prise en compte du risque débordement (zone N+ EBC)

### 23 – Quartier de Prat Bourdin



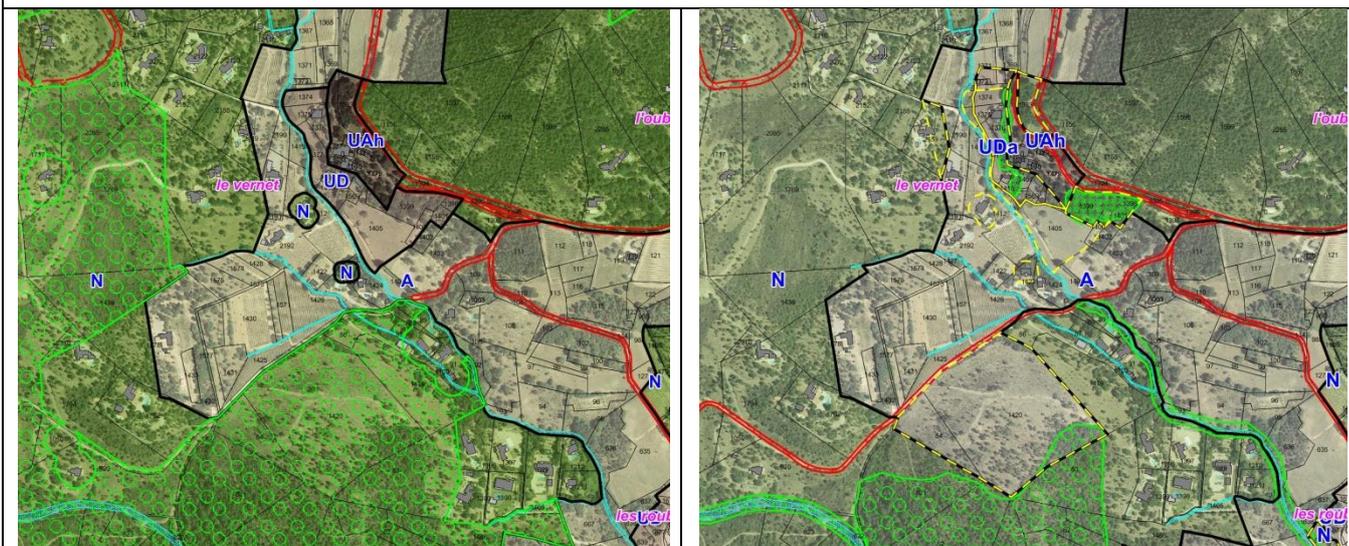
#### Justification :

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

PLU en vigueur

PLU révisé

24 –Hameau du Vernet



Justification :

- Redéfinition de la zone UD entourant le hameau : réduction au sud et agrandissement au Nord pour raison paysagère;
- Prise en compte du risque débordement
- Réduction de la zone UAh : suppression des parcelles privées reclassées en N ;
- Suppression du pastillage N et redélimitation de la zone agricole

25 –Rêve de l'oiseau



Justification :

- Suppression de la zone UEc → reclassement en N ;
- Mise en place d'une zone Nr pour la réalisation de la mise en valeur du site du rêve de l'oiseau (route d'accès et de desserte, local de stockage).

PLU en vigueur	PLU révisé
<b>26 – Quartier Courruero</b>	

**Justification :**

- Intégration des terrains en AOC actuellement cultivés dans la zone agricole

<b>27 – Quartier Gastaudi</b>	

**Justification :**

- Intégration des terrains en AOC actuellement cultivés dans la zone agricole.

### 3.3. Les règles communes à l'ensemble des zones du PLU

#### a) Les constructions à destination d'équipements publics

Pour les constructions à destination des services publics ou d'intérêt collectif, dont la réalisation est indispensable au fonctionnement de la commune, des règles dérogatoires à l'emprise au sol, à la hauteur et au coefficient d'emprise au sol notamment, en permettent une implantation pertinente et adaptée aux besoins présents et futurs de la population.

#### b) Les conditions de desserte des terrains par les équipements

#### Les accès et la voirie : article 3

L'article 3 précise les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies. L'objectif est d'assurer une bonne accessibilité des espaces à construire par un réseau de voirie suffisamment dimensionné et assurant une bonne desserte de l'ensemble des quartiers, tout en faisant coexister différents usages sur un espace commun.

Les règles sont rédigées de façon à assurer :

- une desserte sécurisée des terrains par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou la destination des constructions ou installations envisagées ;
- la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de secours à la personne ;
- la circulation sécurisée des piétons et l'accessibilité des établissements recevant du public aux personnes à mobilité réduite ;
- le ramassage des ordures ménagères ;

#### Assurer la desserte en réseaux : article 4

L'article 4 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement. La règle générale est le raccordement au réseau public.

L'assainissement et le traitement des eaux pluviales sont réalisés sur le principe des réseaux séparatifs.

Dans les secteurs naturels ou agricoles et certains secteurs urbains, en cas d'absence de réseau public d'assainissement ou d'eau potable, la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif ne sera possible qu'avec l'accord préalable du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Dans tous les cas, les constructions devront être directement raccordées aux réseaux publics de traitement des eaux usées dès leurs mises en service.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques et fibre optique sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

#### c) Le stationnement des véhicules : article 12

Les normes de stationnement privées retenues dans l'article 12 des différents types de zonage ont été établies dans l'objectif d'une mobilité maîtrisée, en s'efforçant de répondre aux besoins générés par les futures constructions tout en maîtrisant l'usage de la voiture. Elles tiennent compte de la réalité du stationnement aussi bien que de la morphologie du tissu urbain.

Pour les destinations non réglementées et dans tous les cas, le stationnement des véhicules y compris les deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'exigence du nombre de places en stationnement varie en fonction de la destination des constructions. Le calcul du nombre de places de stationnement comportant une décimale est arrondi systématiquement au nombre entier supérieur.

Pour des constructions à usage d'habitat, il est demandé, dans les zones permettant le logement, une place automobile par logement puis par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SP.

Une dérogation à cette règle est autorisée pour les logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'Etat, afin d'en faciliter la réalisation.

Pour les constructions ayant une autre vocation, le stationnement exigé varie en fonction de la destination des constructions (hébergement hôtelier, commerce, bureaux et local artisanal, activité économique, équipement scolaire ou culturel) :

**Tableau récapitulatif des normes de stationnement**

Destination	Véhicules automobiles	Deux roues motorisées ou non
1. Habitation	<p>1 place/60 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée avec une place minimum par logement.</p> <p>Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application combinée des articles L.421-3 et R.111-4 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.</p> <p>Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.</p>	Pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins cinq logements et ayant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, il doit être prévu 1 place / 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée dans un local ou un emplacement prévu à cet effet, en comptant 1,5 m <sup>2</sup> par logement avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup>
2. Commerce et activité de service – <i>Sous destination : Hébergement hôtelier et touristique</i>	1 place/chambre	
3. Commerces et activités de service non règlementé	<p>1 place pour 40m<sup>2</sup>/surface de plancher</p> <p>Sauf en zone UA : non règlementé</p>	<p>L'espace dédié au stationnement des 2 roues doit représenter une superficie de 1,5% de la surface de plancher sans être inférieure à 3m</p> <p>Sauf en zone UA : non règlementé</p>
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement.	Etablissement scolaire : 1 place pour 15 élèves
5. Activités ne relevant pas des autres	1 place/100m <sup>2</sup> de surface de plancher	

Destination	Véhicules automobiles	Deux roues motorisées ou non
destinations et sous-destination		

### Modalités de réalisation des places de stationnement

Pour répondre à un souci de sécurité et de qualité du paysage urbain :

- Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) pourra être imposée en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies, ainsi que de leur mode d'exploitation.
- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-devant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être fait application des dispositions prévues à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme.
- Dans tous les cas, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### d) Obligations imposées aux constructeurs en matière de performances énergétiques et environnementales : article 15

Dans toutes les zones il est préconisé de privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou un aménagement végétalisé, pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ainsi que l'installation de matériaux durables pour la construction sont recommandées.

L'orientation et la conception des constructions, les projets d'isolation par extérieur et les dispositifs de récupération des eaux pluviales visant à limiter la consommation d'énergie et en eau potable, sont également recommandées.

#### e) Obligations imposées aux constructeurs en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques : article 16

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Cette recommandation s'applique aux zones UA, UB, UC, UE, 1AU.

## CHAPITRE IV – EVOLUTION DU REGLEMENT ENTRE LE PLU 2007 ET LE PLU RÉVISÉ

Les évolutions du zonage et des mesures réglementaires dans le Plan Local d'Urbanisme se justifient à la fois par :

- la nécessité de prendre en compte les évolutions récentes des territoires, communal et communautaire, tels que l'urbanisation nouvelle, l'adaptation des densités, la réalisation des équipements d'infrastructure et de superstructure, la programmation de zones d'activités, l'évolution des espaces naturels et agricoles...
- l'obligation de mettre les dispositions réglementaires en cohérence avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, la loi Urbanisme et Habitat, les lois « Grenelle 1 et 2 » Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), et Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF), notamment la définition des nouvelles zones à urbaniser, des zones naturelles et des zones agricoles.
- La mise en œuvre des grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme définies dans le PADD.

### 1. EVOLUTION DU ZONAGE

#### 1.1. Tableau détaillé des zonages PLU / PLU révisé

PLU en vigueur		
Zones /secteurs	ha	%
UA	8,3	0,2%
UAh	12,4	0,3%
UB	20,1	0,5%
UC	99,2	2,6%
UD	79,4	2,1%
UE	10,3	0,3%
UEc	14,2	0,4%
<b>Total U</b>	<b>243,9</b>	<b>6,4%</b>

PLU révisé		
Zones/ secteurs	ha	%
UA	8,3	0,2%
UAh	10,3	0,3%
UB	19,1	0,5%
UC	91,1	2,4%
UD	75,5	2,0%
UDa	0,9	0,0%
UE	5,5	0,1%
<b>Total U</b>	<b>210,6</b>	<b>5,3%</b>

Évolution
0,0
-2,2
-1,0
-8,1
-3,9
0,9
-4,8
-14,2
<b>-33,2</b>

PLU en vigueur		
Zones /secteurs	ha	%
1AUa	0,8	0,0%
1AUb	0,5	0,0%
AU	18,0	0,5%
<b>Total AU</b>	<b>19,4</b>	<b>0,5%</b>

PLU révisé		
Zones/ secteurs	ha	%
1AUb	0,5	0,0%
1AUD	4,7	0,1%
<b>Total AU</b>	<b>5,2</b>	<b>0,1%</b>

Évolution
-0,8
0,0
4,7
-18,0
<b>-14,1</b>

PLU en vigueur		
Zones /secteurs	ha	%
A	681,4	18,0%
Ai	241,1	6,4%

<b>Total A</b>	<b>922,6</b>	<b>24%</b>
----------------	--------------	------------

PLU révisé		
Zones/ secteurs	ha	%
A	763,0	20,1%
Ai	241,7	6,4%
Av	0,4	0,0%
<b>Total A</b>	<b>1005,1</b>	<b>26,5</b>

Évolution
81,6
0,5
0,4
<b>82,5</b>

PLU en vigueur		
Zones /secteurs	ha	%
N	2599,2	68,6%

Nh	3,5	0,1%
----	-----	------

<b>Total N</b>	<b>2602,7</b>	<b>69%</b>
----------------	---------------	------------

PLU révisé		
Zones/ secteurs	ha	%
N	25458,90	67,2%
Ne	0,7	0,0%
Ng	0,3	0,01%
Nh	3,4	0,09%
Nj	0,3	0,0%
NL	2,3	0,1%
Nr	13,9	0,4%
Ns	0,6	0,0%
<b>Total N</b>	<b>2567,5</b>	<b>67,8%</b>

Évolution
-53,3
0,7
0,3
0,0
0,3
2,3
13,9
0,6
<b>-35,1</b>

Total	3788,5	100,0%
-------	--------	--------

3788,5	100%
--------	------

## 1.2. Tableau comparatif des zonages PLU en vigueur / PLU révisé

	PLU			PLU révisé			Évolution				
	Ha	%		Ha	%		ha	%			
U	243,9	6,4%	19,4	210,6	5,3%	5,2	-33,2	-14%	-14,1	-73%	
1AU	1,3	0,0%		1AU	5,2		0,1%	3,9			289%
AU	18,0	0,5%						-18,0			-100%
A	922,6	24,4%		A	1005,1	26,5%	82,5	9%			
N	2602,7	68,7%		N	2567,5	67,8%	-35,1	-,41%			
Total	3788,5	100%		Total	3788,5	100%	0,0	0%			

**Un PLU révisé qualitatif répondant aux besoins de développement local tout en prenant en compte les fortes contraintes du territoire :**

- Les zones urbaines diminuent d'environ 33,2 ha principalement en raison 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 sont en grande partie supprimées, une petite partie est incluse dans la zone 1AUD.
- Les zones agricoles augmentent grâce à une meilleure reconnaissance du territoire actuellement cultivé et du territoire naturel permettant de protéger une vaste et homogène plaine agricole.

- Les zones naturelles diminuent (-35,1 ha environ), mais la zone est redéfinie principalement au profit de la zone agricole et les zones naturelles voient la création de secteurs avec des vocations particulières spécifique à l'occupation réelle du sol.

### 1.3. Bilan quantitatif et qualitatif des évolutions du zonage

		Projet de PLU2				Total	<i>inchangé</i>
		U	AU	A	N		
PLU en vigueur	U	6,8	4,2	5,2	26,2	42,4	201,5
	AU	0,7	0,3	2,2	15,5	18,8	0,5
	A	1,0	0	0,4	7,7	9,0	913,6
	N	0,7	0,1	83,7	0,3	84,8	2517,9
Total		9,2	4,6	91,5	49,6	155,0	3933,5

3634,1 ha n'ont pas changé de zonage soit 96% du territoire.

La révision du PLU est l'occasion de reclasser environ 154,4 ha de terrains en un autre zonage, soit 4 % du territoire :

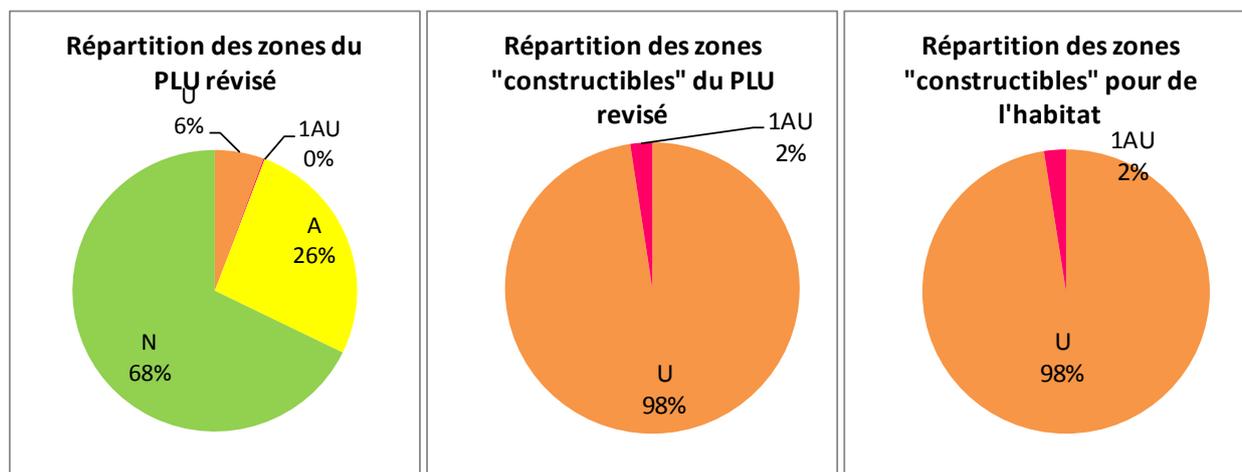
- **12,0 ha** environ ont fait l'objet d'ajustements entre les zones UA, UB, UC, UD et AU (définition d'une nouvelle zone AU au sein des zones urbaines sous-équipées (UD).
  - Augmentation ponctuelle de zones U et AU en compensation de diminution de zone urbanisable par ailleurs.
- **49 ha** environ de zones U et AU sont reclassées en zone A et N :
  - Environ 15 ha en N du fait de la suppression de la grande zone AU de Muisy ;
  - Environ 14,3 ha en N et A du fait de la suppression de la zone UE de Muisy, du Rêve de l'Oiseau et de la zone UE en sortie vers Sainte-Maxime (vigne du vallat d'Emponse) ;
  - Environ 9,3 ha du fait de la diminution des zones urbaines de certains hameaux et de la prise en compte des risques inondation et incendie
  - 0,8 ha du fait de la création de secteurs N particulier (STEP, jardins partagés) ;
- **1,8 ha** environ de zones N et A deviennent urbanisables (U et 1AU) : surface négligeable pour se conformer à l'occupation réelle du sol ou créer une limite franche entre zone agricole et zone urbaine pour éviter les conflits d'usage ou encore pour favoriser l'installation d'un jeune agriculteur en permettant une habitation à proximité de son exploitation.
- **92 ha** environ de zone A et N font l'objet d'une redélimitation interne :
  - 7,7 ha de zone A redeviennent N avec la création de secteurs N ou A indicé ayant des vocations particulières (camping, STECAL pour un domaine viticole, le STECAL de Gassine et les tennis municipaux...);
  - 83,7 ha de zone N sont reclassées en zones A (suppression du pastillage N au sein de la zone agricole, reconnaissance de terrain cultivé)

## 2. LES CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PROJET DE PLU

**Méthodologie :** les terrains encore libres des zones constructibles du PLU sont inventoriés. Les terrains soumis à des contraintes de risques (PPRIF et aléas inondation) ou fortement touchés par les EBC du PLU ne sont pas pris en compte. Les règles de constructibilité révisée du PLU leur sont appliquées pour déterminer la capacité d'accueil résiduelle. D'autre part, les permis de construire récents non encore réalisés sont identifiés et localisés permettant d'en apprécier la part dans le potentiel de construction à venir.

### Rappel de la répartition par type de zone du PLU révisé de Plan de la tour

	Surface des zones ha	%	Surface des zones dédiées à l'habitat	%
Zones U	210,6	5,3 %	205,1	97,5 %
Zones 1AU	5,2	0,1%	5,2	2,5 %
Zone A	1005,1	26,5 %		
Zone N	2567,5	67,8 %		
	3788,5	100 %	210,3	100 %



Parmi les zones urbaines, sont exclues les zones UE zones à vocation mixte ne concernant que des terrains communaux. Donc globalement 210,9 ha sont à vocation d'habitat.

Les terrains disponibles pour l'habitat

### Foncier disponible dans le PLU révisé

(septembre 2018)

		Surface des zones dédiées à l'habitat	Terrains libres (ha)
Zones U	210,6	205,1	21,3
Zones 1AU	5,2	5,2	1,7
<b>Total</b>	215,8	210,3	<b>23</b>

Actuellement plus de **23 ha** serait « disponible » au sein des zones urbaines et à urbaniser. Cela représente 11 % des 210,9 ha dédiés à l'habitat et directement urbanisables.

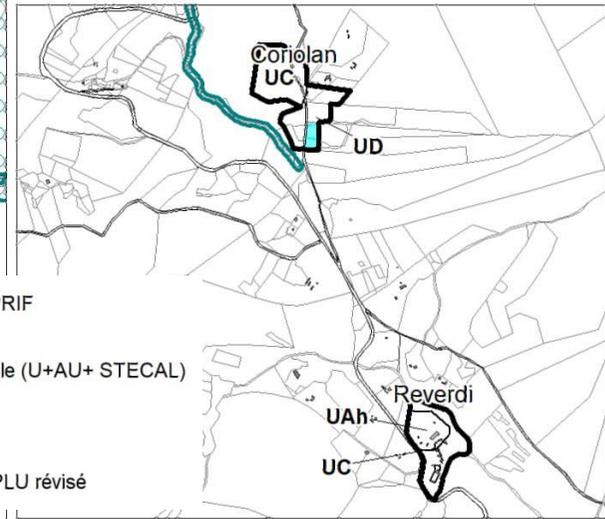
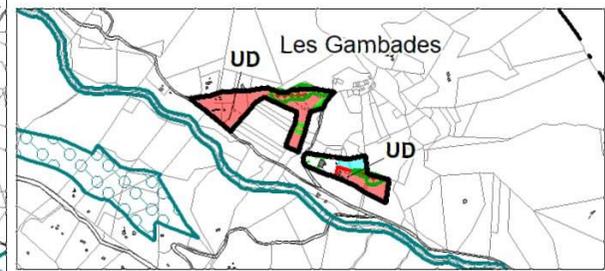
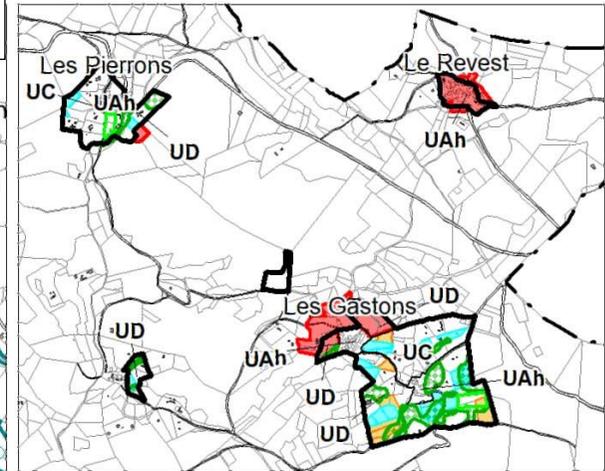
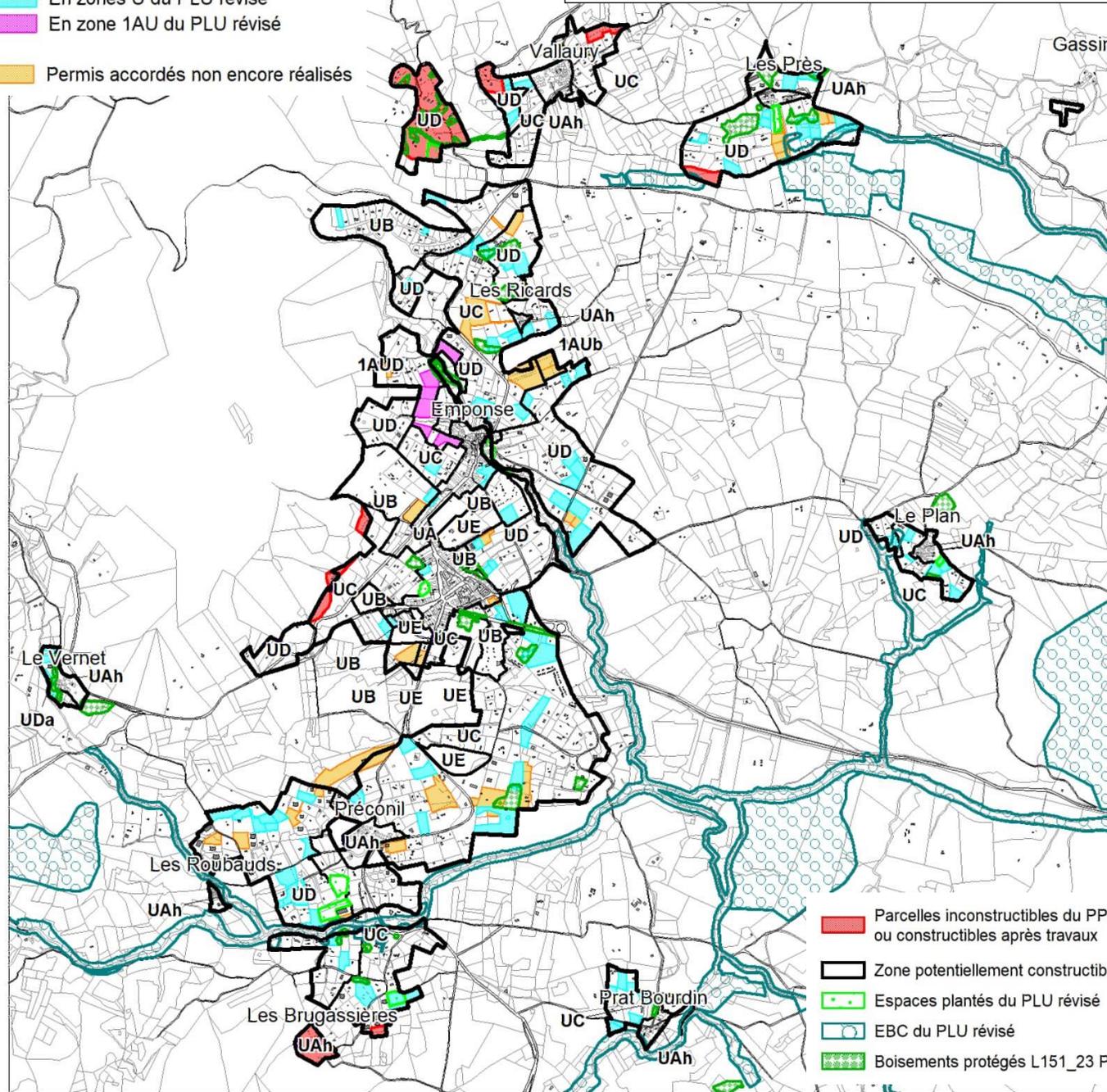
Rappelons que le PLU révisé ne propose plus de zones AU fermées à l'urbanisation.

Comme précédemment, les permis de construire accordés, mais pas encore réalisés qui représentent en septembre 2018 environ **9 ha et 127 logements**, ne sont pas pris en compte dans le foncier encore disponible.

**Parcelles libres**

- En zones U du PLU révisé
- En zone 1AU du PLU révisé
- Permis accordés non encore réalisés

**FONCIER DISPONIBLE (septembre 2018)**



- Parcelles inconstructibles du PPRF ou constructibles après travaux
- Zone potentiellement constructible (U+AU+ STECAL)
- Espaces plantés du PLU révisé
- EBC du PLU révisé
- Boisements protégés L151\_23 PLU révisé

### a) Les capacités d'accueil

L'examen des permis de construire récents permet d'estimer qu'environ 127 logements sont en cours de réalisation (PC accordés ou en attente de décision, non encore réalisés) comprenant cinq opérations importantes à l'échelle de la commune : 37 logements rue Jean Jaures, 18 logements rue du XVe corps, 14 logements derrière le boulevard maréchal Joffre et deux lotissements de 10 et 12 logements situés respectivement quartier des Ricard et du Préconil.

La capacité d'accueil théorique résiduelle du PLU dans les zones constructibles est estimée à **350 logements** dont 318 situés en zones U et 32 en zone 1AU.

Par ailleurs ces terrains libres, notamment ceux situés en zone UD, ne sont pas tous raccordables aux réseaux d'assainissement collectifs de la commune<sup>2</sup>. Seul 14,4 ha sur les 23 ha seraient raccordables. Ce qui représente un potentiel global de **284 logements** raccordables soit **81%** des logements possibles.

#### Logements potentiels du foncier libre (septembre 2018)

	Terrains libres (ha)	Capacité résiduelle en Logts	Capacité résiduelle en Logts Raccordable
Zones U	21,3	318	253
Zones 1AU	1,7	32	32
<b>Total U et 1AU</b>	<b>23</b>	<b>350</b>	<b>284</b>

#### Logements potentiels du foncier libre par zone (voir carte page suivante)

	Surface de la zone	Surface libre	Capacité résiduelle
UA	8,3	0,34	21
UAh	10,3		
UB	19,1	1,38	106
UC	91,1	8,97	114
UD	75,5	10,28	74
UDa	0,9	0,38	3
UE			
1AUb	0,5	-	-
1AUD	4,7	1,66	32
<b>Total (U +1AU)</b>	<b>210,3</b>	<b>23,0</b>	<b>350</b>

#### Logements potentiels du foncier libre par quartier (voir carte page suivante)

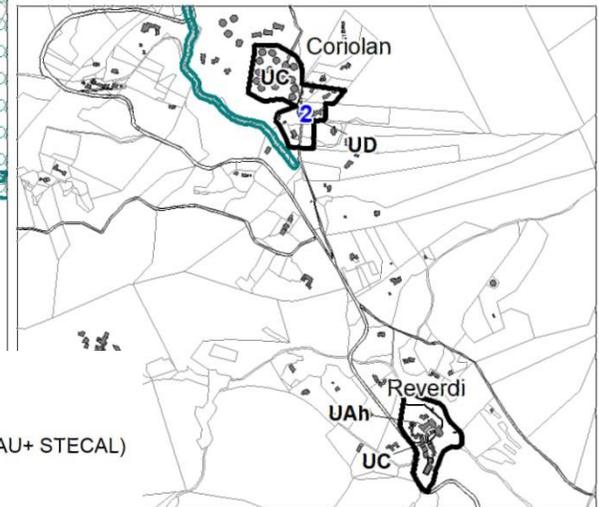
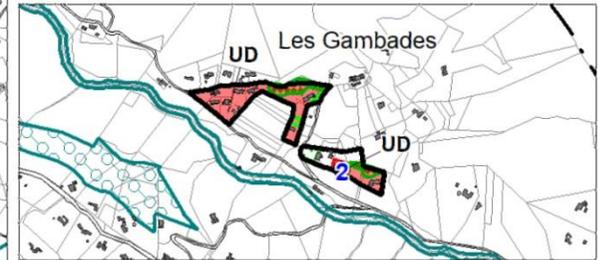
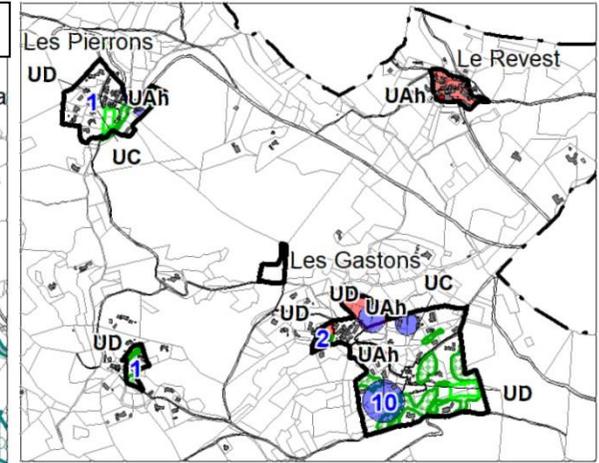
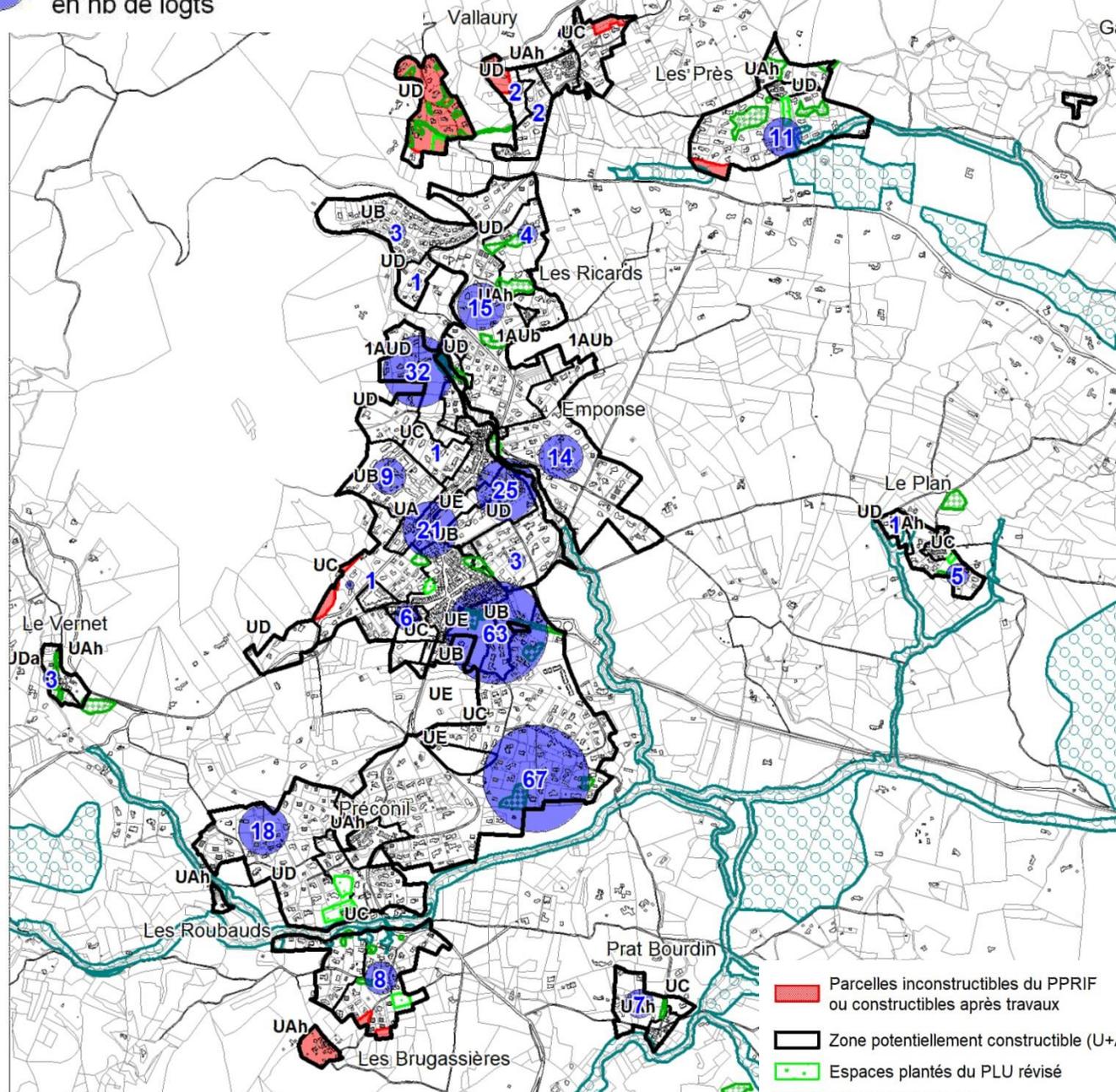
Hameau/Quartier	Capacité résiduelle	Capacité résiduelle raccordable
Quartier centre-Emponse	163	159
Quartier Préconil	93	80
Quartier Les Ricards	35	30
Quartier Les Gastons	22	
Hameau Les Près	11	
Hameau Prat Bourdin	7	4
Hameau Le Plan	6	6
Hameau Vallauray	4	3
Hameau Le Vernet	3	
Hameau Les Pierrons	2	2
Quartier Coriolan	2	
Quartier Les Gambades	2	
<b>Total</b>	<b>350</b>	<b>284</b>

<sup>2</sup> Est considérée comme raccordable une parcelle située à moins de 100 m d'un réseau d'assainissement collectif.

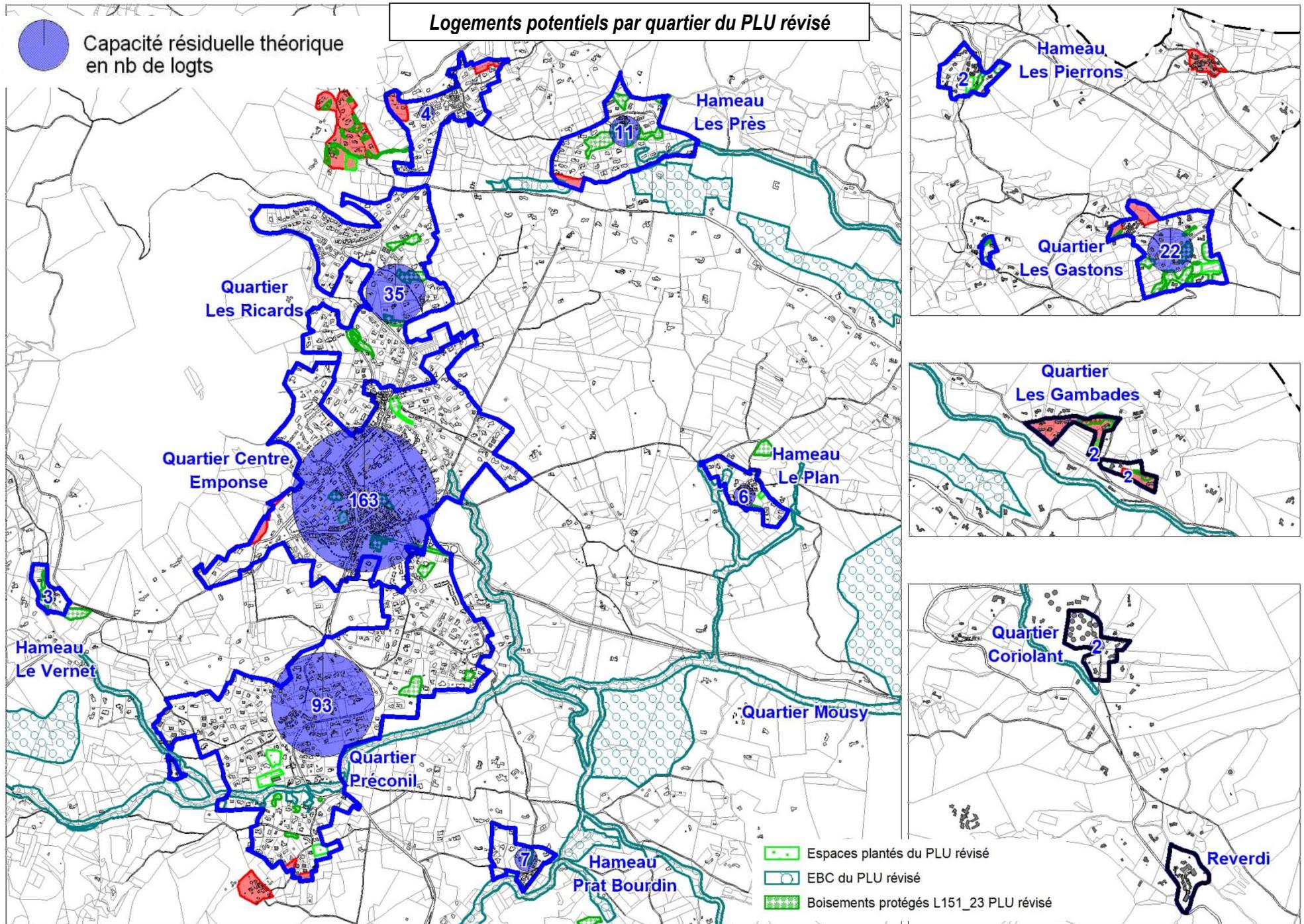


Capacité résiduelle théorique en nb de logts

**Logements potentiels du foncier libre par zone du PLU**



- Parcelles inconstructibles du PPRIF ou constructibles après travaux
- Zone potentiellement constructible (U+AU+ STECAL)
- Espaces plantés du PLU révisé
- EBC du PLU révisé
- Boisements protégés L151\_23 PLU révisé



## b) Les capacités d'accueil du PLU révisé et scénarii de développement

Un potentiel résiduel dans le PLU révisé de **350** logements,

- ▶ Soit environ **196 résidences principales** (hypothèse à 56 % de RP)
- ▶ Et environ **460 habitants** supplémentaires possibles (taille des ménages à 2,36)
- ▶ Des projets en cours totalisant environ 127 logements soit 168 habitants

Le PLU du Plan de la Tour permet actuellement une production **théorique** à terme (projet en cours compris, de **477 logements (350 logements +127 logements en cours)** pouvant accueillir plus de **630 personnes supplémentaires**.

En introduisant une **rétenion foncière de l'ordre de 30%** (350 logements moins 30% = 245 logements) (notamment pour les divisions de parcelle et les dents creuses), les capacités d'accueil du PLU est alors de **372 logements** (soit 245 logements +127 en cours).

**Le gisement foncier résiduel et les projets en cours du PLU permettent entre 372<sup>3</sup> et 477 logements, à l'horizon 2030. Cette capacité du PLU révisé couvre les besoins en logements dégagés par l'hypothèse de croissance intermédiaire tout en proposant une consommation foncière moindre.**

BASE DE CALCUL	Surface des zones urbanisables (U + 1AU ouverte)	Surface libre en U et 1AU	Nb de logements théoriques (Sans les projets en cours)	Nb de logements avec 30% de rétention foncière	Dt Résidences Principales		Nombre total de résidences principales (Projets en cours inclus)	Nombre d'habitants (2,36 hab) (Projets en cours inclus)
					Logements possibles	Projets en cours		
Capacité résiduelle PLU après ALUR	220,7	30,9	431	302 logts	169	71	240	+563 hab
Capacité résiduelle PLU avec densification	220,7	30,8	355	249 logts	139	71	210	+496 hab
Capacité résiduelle du projet de PLU révisé	210,9	23	350	245 logts	137	71	208	+ 491 hab

<sup>3</sup> Chiffre du potentiel avec 30% de rétention foncière

**Rappel des scénarii de croissance**

		Scénario 1 Hypothèse basse tendance 2008 - 2014	Scénario 2 Hypothèse intermédiaire 1999-2014	Scénario 3 Hypothèse haute 1999-2012
Population estimée au 1 janvier 2016		2 621	2 621	2 621
Taux de variation envisagé		<b>-0,85%</b>	<b>0,76%</b>	<b>1,3%</b>
Population projetée en 2030		<b>2 326</b>	<b>2 914</b>	<b>3 157</b>
soit un accroissement de population	Total	-295	293	536
	moyenne par an	-21	21	38
taille moyenne des ménages en 2012		2,36	2,36	2,36
taille moyenne des ménages en 2030		2,27	2,27	2,27
Besoins en résidences principales pour l'accueil de la croissance démographique	Total	-130	129	237
	moyenne par an	-9	9	17
Besoins en résidences principales pour la diminution de la taille des ménages	Total	47	47	47
	moyenne par an	3	3	3
<b>Besoins en résidences principales à l'horizon 2030</b>	<b>Total</b>	<b>-83</b>	<b>176</b>	<b>284</b>
	<b>moyenne par an</b>	<b>-6</b>	<b>13</b>	<b>20</b>
Besoins en logements à l'horizon 2030	Total	<b>-144</b>	<b>306</b>	<b>492</b>
	moyenne par an	<b>-10</b>	<b>22</b>	<b>35</b>

**La commune a pour objectif dans son PADD, de ne pas dépasser les 3000 habitants à l'horizon 2030, correspondant au scénario n°2 avec une croissance démographique d'environ 0,76%.**

## **P**ARTIE II : ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS HIERARCHIQUEMENT SUPERIEURS

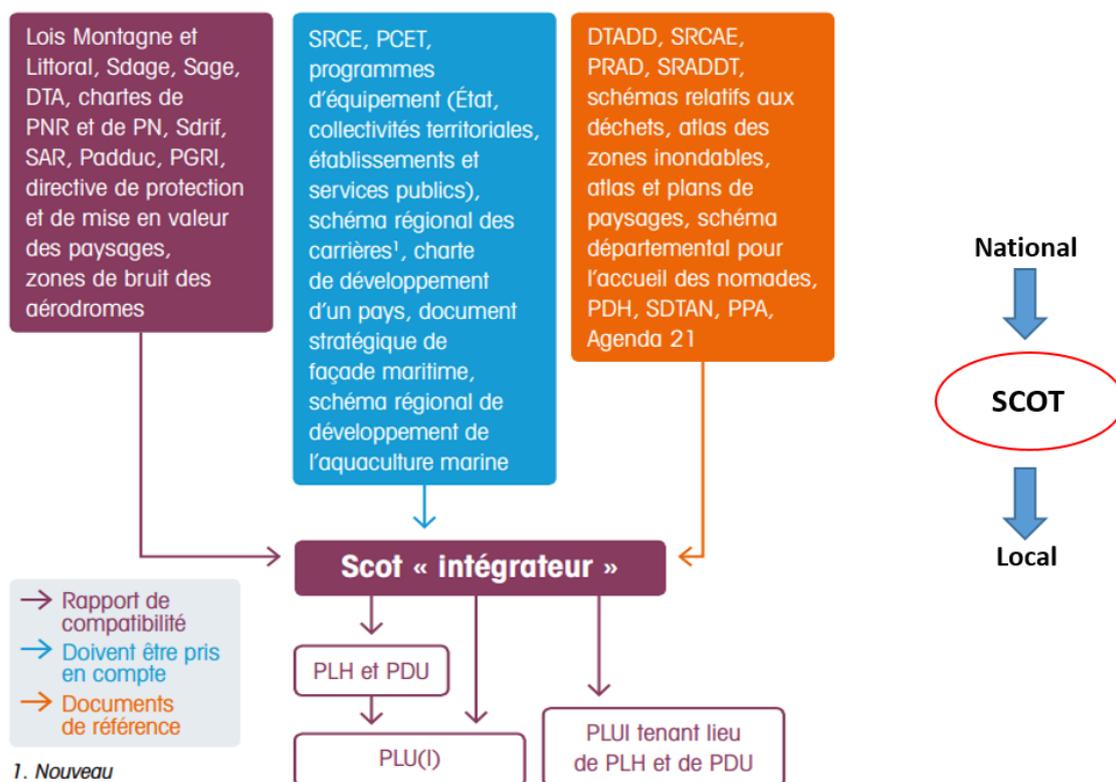
---

La révision du PLU de la commune Plan-de-la-Tour s'inscrit dans un cadre complexe comprenant différents acteurs, principalement publics. Ils produisent chacun à leur échelle des règles ou orientations que le PLU doit prendre en compte ou appliquer.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'articule avec d'autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération. Les rapports entre le PLU et les documents supérieurs s'inscrivent soit dans un rapport de compatibilité, soit dans un rapport de prise en compte.

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 dans son titre IV intitulé "modernisation des documents de planification et d'urbanisme" vient simplifier la hiérarchie des normes et renforcer le rôle intégrateur du SCoT en supprimant le lien juridique du PLU avec les documents de rang supérieur au SCoT, lorsque le territoire du PLU est couvert par un SCoT.

Ainsi, seul le SCoT doit être compatible ou prendre en compte les documents de rang supérieur (SDAGE, SAGE, SRCE, PCET, PGRI...). Les PLU n'auront à justifier que de leur compatibilité avec le SCoT et non plus avec ces documents supérieurs. En revanche, à défaut de SCoT, ils devront se plier à l'exercice.



Source : Ministère du Logement et de l'égalité des territoires

# CHAPITRE I. LES DOCUMENTS AVEC LESQUELS LE PLU DOIT ÊTRE COMPATIBLE

## La notion de compatibilité : obligation de non-contrariété

Le rapport de compatibilité exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.

L'article L131-4 du code de l'urbanisme énonce les documents avec lesquels le PLU doit être compatible :

- ✖ 1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;
- ✖ 2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;
- ✖ 3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;
- ✖ 4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- ✖ 5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4 ».

Le territoire communal du Plan de la Tour n'est pas concerné par un PDU, ni par un SMVM, ni par un plan particulier aux zones de bruits des aérodromes. Par ailleurs un programme local de l'habitat (PLH) est actuellement en cours d'élaboration. Conformément à l'article L 131-4 du code de l'urbanisme, sera justifiée ci-dessous uniquement la compatibilité avec le SCOT des cantons de Grimaud et Saint-Tropez approuvé le 12 juillet 2006. Néanmoins, le SDAGE étant postérieur à cette date, le rapport de présentation rend compte également de la prise en compte de ces plans.

Le SCoT est actuellement en cours de révision et son projet a été arrêté par délibération en date du 26 septembre 2018. Le projet de PLU révisé a aussi été réalisé au regard des objectifs de ce dernier document et est donc également compatible avec le projet arrêté du SCoT.

## 1. LE SCOT DES CANTONS DE GRIMAUD ET SAINT TROPEZ DE 2006

Le SCoT a été approuvé le 12 juillet 2006. Il a pour finalité de définir les objectifs, orientations et conditions fondamentales de l'organisation et de la planification de l'espace communautaire.

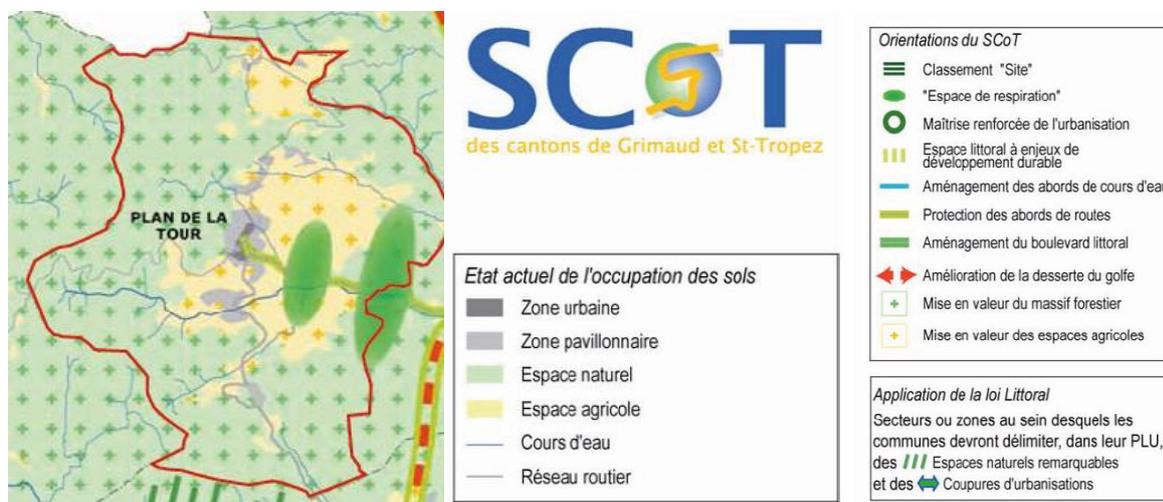
Le PLU de la commune du Plan de la Tour doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de développement définies dans le SCoT. Le PLU a ainsi été élaboré en veillant à ne pas déroger aux orientations du SCoT. Plusieurs orientations et objectifs déclinés dans le DOO impactent la commune du Plan de la Tour :

Orientations et axes du SCoT	Traduction dans le PLU
<b>Environnement</b> <i>L'orientation 1 du SCoT est de « préserver et mettre en valeur l'environnement ». Cette orientation se décline à travers notamment les axes suivants :</i> <ul style="list-style-type: none"><li>- Assurer une protection et un respect accrus de l'environnement</li><li>- La mise en valeur des espaces agricoles et forestiers</li><li>- Maintenir l'équilibre entre espaces naturels, agricoles et urbains par notamment des espaces de respiration et la protection des abords de route</li><li>- Mettre en œuvre des moyens opérationnels</li></ul> Sur le territoire de la commune du Plan de la Tour, le SCoT identifie comme orientations : <ul style="list-style-type: none"><li>- Des espaces de respiration</li><li>- La mise en valeur du massif forestier et des</li></ul>	L'un des axes structurants du PADD concerne la préservation du cadre paysager et l'identité villageoise et se traduit par des actions visant à : <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Proposer un zonage cohérent avec l'occupation du sol de manière à préserver les espaces naturels et agricoles</li><li>▪ Maintenir la qualité paysagère des espaces naturels et agricoles qui créent l'identité communale par notamment une mise en valeur du massif forestier, l'affirmation de la vocation touristique et paysagère de la RD44 et la RD74</li><li>▪ Maintenir l'équilibre entre espaces naturels et espaces urbanisés, en ménageant des espaces de respiration paysagère.</li></ul> Le zonage et le règlement répondent à l'objectif de préservation et de mise en valeur des enjeux environnementaux par : <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Le classement des réservoirs de biodiversité en zone Naturelle</li><li>▪ Par un classement en EBC de ces corridors hydro-écologiques afin d'assurer la protection et la continuité des trames végétales et des ripisylves (TVB) traversant les espaces agricoles et</li></ul>

- espaces agricoles
- La protection des abords de la RD74

certains espaces bâtis.

- Le règlement instaure l'utilisation de matériaux poreux ou des aménagements végétalisés sur les aires de stationnement pour limiter l'imperméabilisation.



Extrait carte DOG du SCoT approuvé de 2006 « Préserver et mettre en valeur l'environnement »

### Orientations et axes du SCoT Démographie

L'orientation 3 du SCoT est de « réguler la pression démographique ». Cette orientation se décline à travers notamment les axes suivants :

- Maîtriser la production de logements
- Favoriser la résidence principale et freiner le développement des résidences secondaires
- Construire des logements locatifs
- Rendre la croissance urbaine moins consommatrice d'espace

Pour la commune du Plan de la Tour, le SCOT dispose que l'urbanisation doit s'effectuer en continuité du bâti existant dans le village, en favorisant le renouvellement urbain.

### Traduction dans le PLU

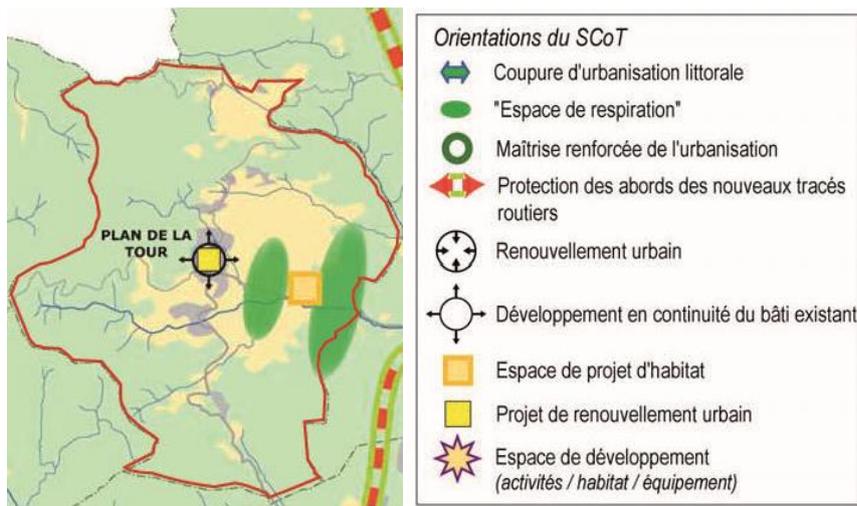
Le Plan de la Tour bénéficie d'une situation favorable à l'installation de nouveaux ménages, comme l'atteste la croissance continue des résidences principales.

La croissance démographique de la commune doit ainsi continuer tout en étant maîtrisée et s'accompagner de la création de nouveaux logements plus adaptés. C'est pourquoi, dans son orientation 2, le PADD a souligné la nécessité de maîtriser la croissance et d'assurer le parcours résidentiel. Pour cela, il est prévu de :

- Permettre et accompagner une croissance démographique modérée. L'objectif de la commune est d'atteindre les 3 000 habitants à l'horizon 2030, retenant l'hypothèse « intermédiaire » (+075%/an)
- Favoriser la fonction d'habitat permanent qui participe au maintien de la diversité sociale et de l'animation du cœur villageois
- Garantir une offre en logements suffisante et diversifiée

Le zonage du projet de PLU respecte cette volonté de maîtriser la consommation foncière. L'un des axes structurants du PADD est de modérer la consommation foncière pour maintenir l'identité rurale de la commune. Cela se traduit notamment par :

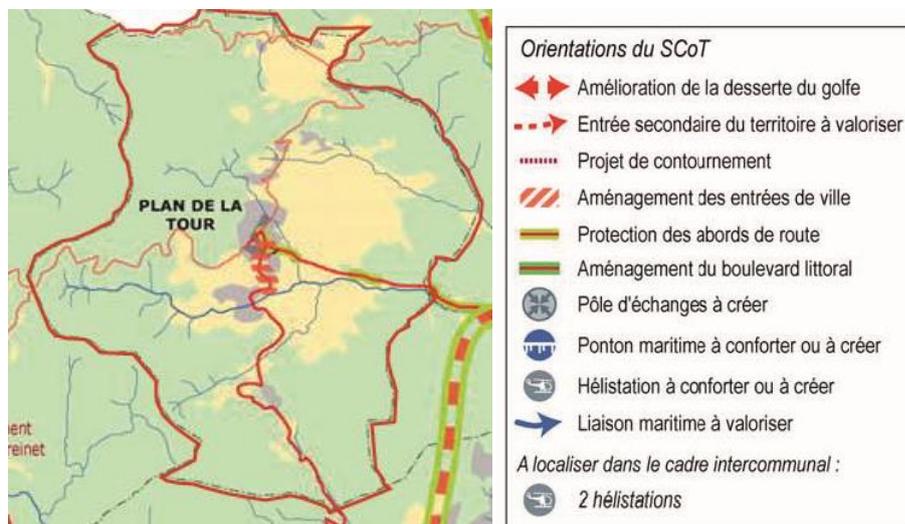
- L'optimisation de l'urbanisation dans les zones urbanisées existantes
- La préservation et valorisation de l'authenticité et de la centralité villageoise en diversifiant les formes urbaines pour freiner le phénomène d'étalement urbain, en favorisant le renouvellement urbain et en accompagnant la densification du tissu urbain et l'accroissement de la population
- La préservation de l'identité et des caractéristiques des hameaux en limitant l'étalement de l'urbanisation en périphérie de ces derniers, notamment sur des terrains agricoles



Extrait carte DOG du SCoT approuvé de 2006 « Réguler la pression démographique »

Orientations et axes du SCoT Transport	Traduction dans le PLU
<p><i>L'orientation 4 du SCoT est de « développer les transports ». Cette orientation se décline à travers notamment les axes suivants :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soulager le réseau routier actuel par la réalisation de nouvelles infrastructures et assurer un traitement plus fonctionnel des voiries existantes</li> <li>- L'amélioration des transports collectifs</li> <li>- Améliorer les liaisons avec les pôles régionaux et les grands axes de communication</li> </ul> <p>Le DOG du SCoT prévoit notamment, sur l'ensemble de l'intercommunalité, l'aménagement des routes et des abords de routes selon les opportunités, lors des aménagements, fonctionnels ou de sécurité, des voiries</p>	<p>Dans son orientation 4, le PADD de la commune du Plan de la Tour prévoit l'amélioration du maillage inter quartiers et des différents modes de déplacement. Cela passe notamment par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Favoriser l'émergence des modes de déplacement doux, une étude réalisée par le CAUE est actuellement en cours d'élaboration et se déroule de façon participative avec la population</li> <li>▪ Améliorer la qualité de vie et la desserte pour les secours dans les hameaux</li> <li>▪ Fluidifier le trafic inter quartiers et intercommunale en affirmant la nécessité du contournement ouest de Sainte-Maxime pour décharger la RD44</li> <li>▪ Promouvoir l'utilisation des transports en commun en favorisant notamment une meilleure desserte en transport en commun dans les principales centralités</li> </ul> <p>La commune du Plan de la Tour fait également l'objet d'emplacements réservés pour permettre l'amélioration du réseau routier et notamment des travaux d'élargissement au niveau de la RD44 et de la RD72. Le</p>

Département est bénéficiaire de quatre ER pour l'amélioration de la desserte départementale.



**SCoT**  
des cantons de Grimaud et St-Tropez



Extrait carte DOG du SCoT approuvé de 2006 « Développer les transports »

Orientations et axes du SCoT <b>Economie</b>	Traduction dans le PLU
<p><i>Le SCoT préconise de renforcer et de diversifier le tissu économique à travers notamment :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La valorisation de l'économie touristique</li> <li>- La diversification économique du territoire</li> <li>- Le confortement des activités agricoles</li> </ul>	<p>Le règlement participe au développement de l'activité commerciale et artisanale inscrit au PADD en permettant l'installation de constructions à vocation de commerce ou d'artisanat dans le centre village et les quartiers péricentraux.</p> <p>Par ailleurs l'une des orientations du PADD est de conforter le tissu économique villageois notamment en soutenant le commerce et les services de proximité, en accompagnant et en favorisant le développement d'une économie locale (en ouvrant de nouvelles perspectives de développement au tourisme et à l'artisanat) et en maintenant et renforçant l'activité agricole, moteur de l'économie locale..</p>

## Orientations et axes du SCoT Équipements

L'orientation 5 du SCoT est de « Mieux équiper le territoire » qui repose sur 6 objectifs :

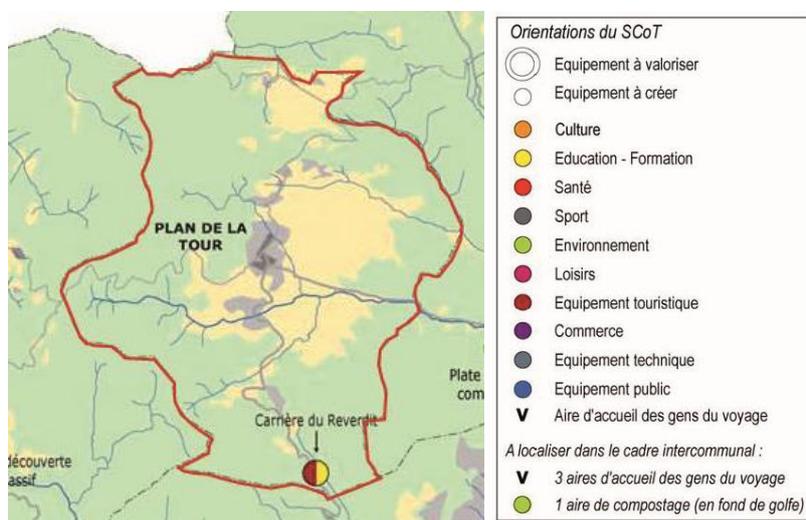
- Compléter l'offre de formation secondaire, professionnelle et supérieure
- Conforter le niveau des équipements culturels et sportifs
- Créer des aires d'accueil pour les gens du voyage
- Renforcer l'offre de services publics
- Développer les équipements d'environnement et sécuriser les approvisionnements
- Mettre en place des mesures d'accompagnement

## Traduction dans le PLU

Le Plan de la Tour dispose d'un niveau d'équipements satisfaisant, répondant aux besoins actuels de la population.

Le PLU est compatible avec le SCoT en prévoyant dans le cadre de ses orientations 2 et 3 de son PADD de conforter les équipements publics, services et commerces existants dans le centre. Cela passe notamment par le développement de l'activité culturelle en s'appuyant sur le site classé « Le rêve de l'Oiseau » de Niki de Saint Phalle

Le site dit de la carrière de Reverdi, où le SCoT de 2006, identifiait un projet culturel et sportif (carte ci-dessous), est remis en question par un inventaire des zones humides réalisé en 2016 et le zonage du PPRIF. A l'heure actuelle, le projet déterminé par le SCoT n'est pas réalisable



SCoT

des cantons de Grimaud et St-Tropez

*Etat actuel de l'occupation du sol*

- Zone urbaine
- Zone pavillonnaire
- Espace naturel
- Espace agricole
- Cours d'eau
- Réseau routier

**Extrait carte DOG du SCoT approuvé de 2006 « Mieux équiper le territoire »**

## 2. LE PROJET ARRETE DU SCOT DES CANTONS DE GRIMAUD ET SAINT TROPEZ DE 2018

Orientations de l'axe du SCoT n°1 Transmettre un territoire d'exception	Orientation du PADD du PLU	Traduction dans le PLU
<p><b>Conforter le paysage et le cadre de vie, capital à transmettre sur le long terme</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Conforter les grands équilibres actuels du territoire</li> <li>▪ Lutter contre les continuums urbains et porter une attention particulière sur l'aménagement des bords de routes</li> <li>▪ Maitriser la densification sur les secteurs urbains sensibles d'un point de vue paysager</li> </ul> <p><b>Afficher clairement la trame verte et bleue du territoire, atout majeur du maintien des qualités environnementales et du cadre de vie du Golfe de Saint-Tropez</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Préserver strictement le potentiel écologique des réservoirs de biodiversité</li> <li>▪ Préserver les perméabilités écologiques au sein des espaces de continuités</li> <li>▪ Préserver les capacités de déplacement des espèces au sein des corridors écologiques stratégiques</li> <li>▪ Développer des actions coordonnées en faveur de la préservation de la biodiversité et de la nature en milieu urbain</li> </ul>	<p><b>Orientation 1 :</b> Préserver et mettre en valeur l'environnement naturel, agricole et forestier garant du cadre de vie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Préserver les particularités du cadre paysager et l'identité villageoise <ul style="list-style-type: none"> <li>-Proposer un zonage cohérent avec l'occupation du sol de manière à préserver les espaces naturels et agricoles</li> <li>-Préserver l'identité villageoise et valoriser le patrimoine urbain et bâti de la commune</li> <li>-Maintenir la qualité paysagère des espaces naturels et agricoles qui créent l'identité communale</li> <li>-Maintenir l'équilibre entre espaces naturels et espaces urbanisés, en ménageant des espaces de respiration paysagère</li> </ul> </li> <li>▪ Préserver la biodiversité <ul style="list-style-type: none"> <li>-Préserver les espaces naturels et la biodiversité</li> <li>-Préserver les corridors écologiques de la commune</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Réduction des zones urbaines au profit de la zone naturel et agricole</li> <li>▪ Mise en place de servitude non aedificandi et non altius tollendi protégeant les panoramas autour des hameaux</li> <li>▪ Protection du patrimoine architectural et paysager</li> <li>▪ Protection des espaces cultivés à enjeux paysagers dans les zones urbanisées</li> <li>▪ Maintien des espaces de respiration entre le village et le secteur de Mouisy et Ste Maxime, entre les Près et Bagarri et entre les Brugassières et le Revendi</li> <li>▪ Classement des réservoirs de biodiversité en zone Naturelle</li> <li>▪ Classement en EBC ou en espaces protéger au titre du L151-23 du CU des corridors hydro-écologiques afin d'assurer la protection et la continuité des trames végétales et des ripisylves (TVB) traversant les espaces agricoles et certains espaces bâtis.</li> </ul> <p>Le règlement instaure des coefficients d'espace vert et l'utilisation de matériaux poreux ou des aménagements végétalisés sur les aires de stationnement pour limiter l'imperméabilisation</p>
Orientations de l'axe du SCoT n°2 Organiser et gérer un bassin de vie de proximité	Orientation du PADD du PLU	Traduction dans le PLU
<p><b>Consolider l'armature territoriale du Golfe de Saint-Tropez comme cadre de référence pour la conduite des politiques publiques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Conforter la hiérarchie urbaine des 12 villes et villages du Golfe</li> <li>▪ Construire une politique globale d'aménagement visant le renforcement des centres des villes et des villages</li> <li>▪ Contenir la dynamique expansive de développement urbain</li> </ul> <p><b>Planifier la production de logements et notamment les résidences principales</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Assurer une production minimale de résidences principales pour répondre aux besoins du Golfe : 36 résidences principales/an pour les pôles de proximité et le PLH décline les objectifs par commune</li> </ul>	<p><b>Orientation 2. :</b> Organiser un développement urbain maîtrisé et durable, dans le respect du territoire et du cadre de vie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Maîtriser la croissance et assurer le parcours résidentiel <ul style="list-style-type: none"> <li>-Permettre et accompagner une croissance démographique modérée.</li> <li>-Favoriser la fonction d'habitat permanent qui participe au maintien de la diversité sociale, et de l'animation du cœur villageois</li> <li>-Garantir une offre en logements suffisante et diversifiée</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Réduction des zones urbaines au regard de l'occupation réelle des sols et suppressions des zones AU fermées en extension sur les espaces naturels ou agricoles</li> <li>▪ Mise en place de secteur de mixité sociale</li> </ul>

<p><b>Construire une alternative forte à la voiture individuelle pour se déplacer dans le Golfe</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Proposer une offre de transports collectifs attractive et adaptée aux déplacements des résidents et à la saisonnalité du territoire</li> <li>Compléter et hiérarchiser le réseau viaire pour améliorer l'accessibilité du territoire</li> <li>depuis l'A8 et rendre possible le déploiement d'un système de transport en commun performant</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Modérer la consommation foncière pour maintenir l'identité rurale de la commune</li> </ul> <p><b>Orientation 4. : Améliorer le maillage inter quartiers et les différents modes de déplacement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Favoriser l'émergence des modes de déplacement doux.</li> <li>Améliorer la qualité de vie et la desserte pour les secours dans les hameaux</li> <li>Fluidifier le trafic inter quartiers et intercommunale</li> <li>Promouvoir l'utilisation des transports en commun</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mise en place d'emplacement réservé dédié aux maillages viaires et à une meilleure desserte des hameaux</li> <li>Soutien du contournement ouest de Ste-Maxime</li> </ul>
<p><b>Orientations de l'axe du SCoT n°3</b> <b>Valoriser tous les atouts du territoire pour démultiplier la création de richesses</b></p>	<p><b>Orientation du PADD du PLU</b></p>	<p><b>Traduction dans le PLU</b></p>
<p><b>Confirmer l'excellence touristique sur l'ensemble du Golfe, du littoral au massif des Maures</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Développer une réflexion stratégique autour de la construction d'une politique touristique combinant le littoral et le rétro littoral</li> <li>Affirmer des « produits » touristiques à l'échelle globale du territoire pour une valorisation touristique à l'année</li> </ul> <p><b>Renforcer les activités économiques annuelles</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Créer les conditions favorables à l'émergence et au renforcement des coopérations économiques régionales</li> <li>Réserver du foncier économique spécifique pour les activités non admissibles dans les centralités au sein d'un réseau de 11 zones d'activités économiques</li> <li>Définir une stratégie d'accueil des activités commerciales et artisanales à l'échelle du SCoT.</li> </ul> <p><b>Renouveler l'ambition agricole du territoire, vers un système alimentaire de proximité</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Construire un projet agricole de territoire ancré sur les nouvelles valeurs agricoles (proximité, qualité, environnement)</li> <li>Définir un cadre général pour assurer et accompagner le développement des exploitations agricoles</li> </ul>	<p><b>Orientation 3. : Conforter le tissu économique villageois et améliorer les services</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Soutenir les commerces et services de proximité</li> <li>Accompagner et favoriser le développement d'une économie locale en ouvrant de nouvelles perspectives de développement au tourisme et à l'artisanat</li> <li>Maintenir et renforcer l'activité agricole motrice de l'économie locale</li> <li>Favoriser la desserte des réseaux de communication numériques</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mise en place d'emplacement réservé dédié aux équipements</li> <li>Emplacement réservé pour le stationnement facilitant l'accès aux commerces de proximité</li> <li>Reclassement en zone agricole des terrains cultivés en AOC</li> <li>Un zonage qui permet l'installation de jeune agriculteur en leur permettant de construire leur habitation à proximité de leur exploitation</li> <li>Le règlement de la zone A autorise la pluriactivité (hébergement à la ferme et gîte rural) qui soutient à la fois l'exploitation agricole et le tourisme vert local</li> </ul>

Orientations de l'axe du SCoT n°4 Un territoire engagé dans la transition énergétique et environnementale	Orientation du PADD du PLU	Traduction dans le PLU
<p><b>Accroître la gestion économe de toutes les ressources</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Faire du territoire une référence en termes de transition énergétique en agissant sur le renouvellement des espaces déjà urbanisés et des pratiques individuelles de déplacement</li> <li>▪ Minimiser l'empreinte énergétique et environnementale de l'accueil du développement futur</li> <li>▪ Un territoire particulièrement attentif à sa ressource en eau</li> </ul> <p><b>Produire localement de l'énergie renouvelable et notamment de l'électricité</b></p> <p><b>Développer l'économie circulaire pour créer de nouvelles ressources sur le territoire</b></p> <p><b>Savoir habiter sur un territoire fortement soumis aux risques naturels</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ S'adapter aux risques majeurs d'inondation</li> <li>▪ Composer avec le risque incendie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Appréhender les risques environnementaux pour assurer un développement responsable</li> <li>-Prendre en compte le risque incendie de forêt lié au couvert végétal dense de la commune.</li> <li>-Prendre en compte le risque inondation par débordements des cours d'eau (voir zone d'expansion de crue du Préconil et de ses affluents) et le risque de ruissellement urbain dans la définition des zones de développement urbain</li> <li>-Poursuivre l'installation d'un système d'assainissement des eaux usées regroupé pour les hameaux ne pouvant pas accueillir d'assainissement individuel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Classement des zones urbanisées concernées par les risques en zone naturelle ou agricole</li> <li>▪ Prise en compte des PAC dans le règlement écrit</li> </ul>

### 3. LE SDAGE RHÔNE-MÉDITERRANÉE 2016-2021

La commune du Plan de la Tour est concernée par le SDAGE Bassin Rhône Méditerranée approuvé le 3 décembre 2015. Le SDAGE est un document de planification pour l'eau et les milieux aquatiques. Il fixe pour une période de 6 ans les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et intègre les obligations définies par la directive européenne sur l'eau, ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement pour un bon état des eaux d'ici 2021. L'Agence de l'eau et la DREAL PACA (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement) coordonnent le suivi de sa mise en œuvre en étroite concertation avec les acteurs de l'eau, structures locales de gestion de l'eau et représentants professionnels notamment.

Les grandes orientations du SDAGE Bassin Rhône Méditerranée 2016-2021 sont :

- s'adapter aux effets de changement climatique ;
- privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;
- concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques ;
- prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement ;
- renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau ;
- lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé.
- Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides
- Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau en anticipant l'avenir
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

De plus, le SDAGE s'accompagne :

- d'un programme de surveillance qui permet d'une part d'évaluer l'état actuel des masses d'eau et de constituer un état des lieux de référence pour le SDAGE et son programme de mesures ; d'autre part, il permet de vérifier l'efficacité des actions mises en œuvre dans le cadre du programme de mesures ;
- d'un programme de mesures qui propose les actions à engager sur le terrain pour atteindre les objectifs d'état des milieux aquatiques ; il en précise l'échéancier et les coûts ;

Le PLU du Plan de la Tour doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE.

Le PADD prône la préservation des milieux naturels du Plan de la Tour à travers des actions visant à préserver les milieux naturels sensibles (zones humides, ZNIEFF...), diminuer la vulnérabilité des écosystèmes et des habitats naturels par une prise en compte des interfaces nature/urbanisation et utiliser de manière responsable et durable les ressources naturelles. Ces orientations se traduisent notamment par :

- La protection des grands ensembles naturels et agricoles en cohérence avec le SRCE par un classement en zone naturelle (N) ou agricole (A).
- La préservation des espaces présentant un intérêt écologique et des corridors écologiques par un classement en zone naturelle ou agricole ;
- La détermination de coefficients d'espaces verts imposés dans le règlement et le traitement des eaux pluviales afin de limiter l'imperméabilisation des sols
- L'adaptation des réseaux d'assainissement et de distribution d'eau potable à la population actuelle ou projetée.

## CHAPITRE II. LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION QUE LE PLU DOIT PRENDRE COMPTE

---

Le SRCE, le SRADDT et le SRCAE étant postérieurs à la date d'approbation du SCoT de 2006, le rapport de présentation rend compte également de la prise en compte de ces plans. Un plan climat-air-énergie est en cours d'élaboration.

### 1. LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE)

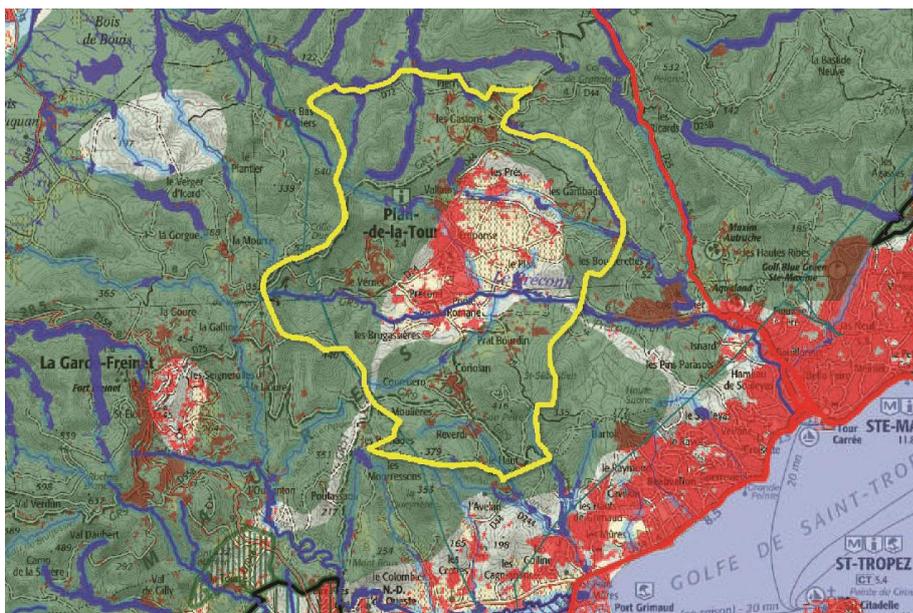
Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de Provence-Alpes-Côte d'Azur a été arrêté fin novembre 2014 par le préfet de région suite à son approbation par l'assemblée du Conseil régional le 17 octobre 2014.

L'un des principaux objectifs (visés à l'article L.371-1 du Code de l'Environnement) de ce schéma est de préserver des « *continuités écologiques* » sous la forme d'une « *Trame Verte et Bleue* » qui permette aux espèces de se déplacer dans l'espace et dans le temps, notamment pour répondre aux évolutions de l'environnement à court terme (sociales et économiques) et à plus long terme (changement climatique). La réalisation de cet objectif de conservation passe par l'identification des continuités écologiques susceptibles de garantir les échanges vitaux entre populations (animales et végétales) pour éviter les phénomènes de dégénérescence génétique, voire de régression des populations sauvages faute de possibilité de se reproduire.

En ce qui concerne la commune du Plan de la Tour, le territoire communal se trouve à l'interface de deux réservoirs de biodiversité : la plaine des Maures, côté Vidauban, et le massif des Maures, côté Sainte-Maxime. Les objectifs retenus dans le SRCE sur la commune de Plan de la Tour sont de **préserver les versants boisés encadrant le territoire communal identifié comme réservoirs de biodiversité et de préserver les cours d'eau.**

Les dispositions du plan local d'urbanisme visent à :

- Préserver les réservoirs de biodiversité que sont les versants boisés, les zones humides et les éléments bocagers de la plaine viticole ;
- Préserver des corridors écologiques de la commune assurant la fonction de réservoirs de biodiversité, à savoir les cours d'eau, la ligne collinaire qui sépare le Vallon des Prés de la grande plaine du Plan, le Jas Rout et les espaces naturels entre Vallauray et Les Gastons et ceux positionnés au nord de la commune
- Ménager dans les zones urbaines une certaine perméabilité à la faune et à la flore sauvage, au moyen notamment de coefficients d'espaces verts afin de conserver dans ces zones des espaces utilisables par certaines espèces.



Extrait carte SRCE



## 2. LE SCHÉMA RÉGIONAL D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE (SRADDT)

Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDT) est l'expression du projet politique pour le territoire régional à l'horizon 2030. Il fixe les orientations stratégiques du développement régional dans les domaines de l'aménagement du territoire, de l'offre de déplacements, de la maîtrise et de la valorisation de l'énergie, de la pollution de l'air et du logement. Il constitue ainsi un cadre de cohérence et d'articulation structurant les démarches stratégiques en cours sur le territoire.

Le SRADDT « Provence Alpes Côte d'Azur 2030 » a été adopté par l'Assemblée régionale le 26 juin 2015, soit postérieurement au SCoT de 2006. Il est constitué de trois parties :

- Le diagnostic, qui dresse le portrait du territoire selon différentes échelles de projets : la région, ses espaces métropolitains et de proximité, les territoires à enjeux et les grands territoires interrégionaux.
- La Charte, qui constitue les orientations stratégiques d'une politique d'aménagement durable pour la région. Elle se compose en deux volets : les paris du SRADDT et le programme d'action.
- Les principes et la méthodologie de mise en oeuvre. Cette troisième partie propose une méthode de déclinaison des orientations stratégiques de la Charte, aux trois échelles de spatialisation du schéma : l'échelle régionale, l'échelle infrarégionale et l'échelle des grands territoires.

La commune du Plan de la Tour est intégrée à l'espace « Centre Var ». Aucune orientation spatialisée ne concerne la commune, toutefois une orientation du « Centre Var » peut être soulevée :

- *Maîtriser l'urbanisation par un usage économe du foncier, en assurant une transition énergétique et écologique de l'aménagement de l'espace par l'intensification du maillage de transports publics, et la réduction de la vulnérabilité de l'exposition aux risques naturels (incendies, inondations, etc.)*

A travers ses orientations sur l'accompagnement du développement communal et sur l'encadrement du développement et la préservation du cadre de vie, le PADD du Plan de la Tour et ses traductions réglementaires s'inscrivent dans cette démarche.

### 3. LE SCHÉMA RÉGIONAL CLIMAT AIR ÉNERGIE (SRCAE)

Introduit par l'article 23 de la loi Grenelle 2, le SRCAE a pour rôle de décliner les objectifs internationaux et nationaux en définissant des orientations et des objectifs régionaux aux horizons 2020-2050.

Le SRCAE en Provence-Alpes-Côte d'Azur(PACA) a été approuvé par le Préfet de Région et le Président du Conseil Régional le 17 juillet 2013.

Il se compose d'un rapport (état des lieux, analyse des potentialités en terme de qualité de l'air, des énergies renouvelables, des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation énergétique et de la vulnérabilité du territoire au changement climatique), d'un document d'orientations et du Schéma régional Eolien.

L'objectif fixé dans le SRCAE est une baisse de 30 % des émissions de particules fines d'ici 2015 et de 40 % des émissions d'oxydes d'azote d'ici 2020, par rapport à l'année de référence 2007.

À plus long terme, les efforts de réduction des consommations énergétiques devraient conduire à la poursuite de l'amélioration de la qualité de l'air régional.

Le SRCAE décline 46 orientations transversales, sectorielles et stratégiques. Certaines d'entre elles peuvent trouver une traduction dans les documents d'urbanisme : cohérence entre l'urbanisme et les transports, qualité thermique des bâtiments neufs résidentiels et tertiaires, confort thermique des zones urbaines (adaptation du bâti et des aménagements), énergies renouvelables

Orientations du SRCAE	Traduction dans le PLU	
	Orientations PADD	Transposition dans le zonage et le règlement
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Développer les énergies renouvelables</li> <li>▶ Maîtriser les consommations énergétiques</li> <li>▶ Réduire les émissions de gaz à effet de serre, les émissions de polluants atmosphériques</li> <li>▶ S'adapter au changement climatique</li> </ul>	<p>Les choix de développement urbain opérés dans le PLU en faveur d'une densification raisonnée et du renouvellement urbain, formes moins énergivores que l'étalement urbain.</p> <p>Favoriser le développement des déplacements en mode doux, tout en les sécurisant</p>	<p>Le règlement du PLU émet des prescriptions et recommandations en matière de performance énergétique et environnementale à l'article 15 de l'ensemble des zones.</p> <p>Le PLU met en place des emplacements réservés pour améliorer la circulation et la sécurité au sein des zones urbanisées.</p>