



# COMMUNE DU PLAN DE LA TOUR



## Plan Local d'Urbanisme

### 3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

*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*

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

---

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>4</b>
1-CONTEXTE REGLEMENTAIRE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) .....	4
2-CONTEXTE ET OBJECTIFS DES OAP .....	5
<b>PARTIE I : L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SCHEMA D'AMENAGEMENT .....</b>	<b>6</b>
L'OAP NORD D'EMPONSE ET SUD DU HAMEAU DES RICARDS .....	7
<b>PARTIE II : LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DITES DE SECTEUR .....</b>	<b>10</b>
L'OAP N°1 : TENNIS DU QUARTIER MOUSY .....	11
L'OAP N°2 : DOMAINE VITICOLE AU HAMEAU DES GASTONS .....	14
L'OAP N°3 : STUDIO D'ENREGISTREMENT AU HAMEAU DE GASSINE .....	17

# I - Préambule

---

## I.1-CONTEXTE REGLEMENTAIRE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui viennent compléter le Projet d'Aménagement et de Développement Durables sont établies conformément au code de l'urbanisme en vigueur à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le présent plan local d'urbanisme (PLU) est soumis au régime des « PLU-Grenelle », conformément à la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Loi Grenelle II). Cette loi modifie les objectifs et les moyens d'action des PLU. Les OAP sont obligatoires et doivent être établies dans le respect des orientations générales définies dans le PADD, pièce n°2 du PLU en vigueur, conformément à l'article L151-2 du code de l'urbanisme.

Les dispositions relatives aux Orientations d'Aménagement et de Programmation sont mentionnées dans l'article L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme qui stipule que :

*" 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. "*

Conformément à l'article L. 152-1 du même code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables; ceci dans une relation de compatibilité, c'est-à-dire que ces dernières ne doivent pas aller dans le sens contraire des orientations définies mais doivent contribuer, à leur façon, à les réaliser : *«L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.*

*Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.»*

## I.2-CONTEXTE ET OBJECTIFS DES OAP

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

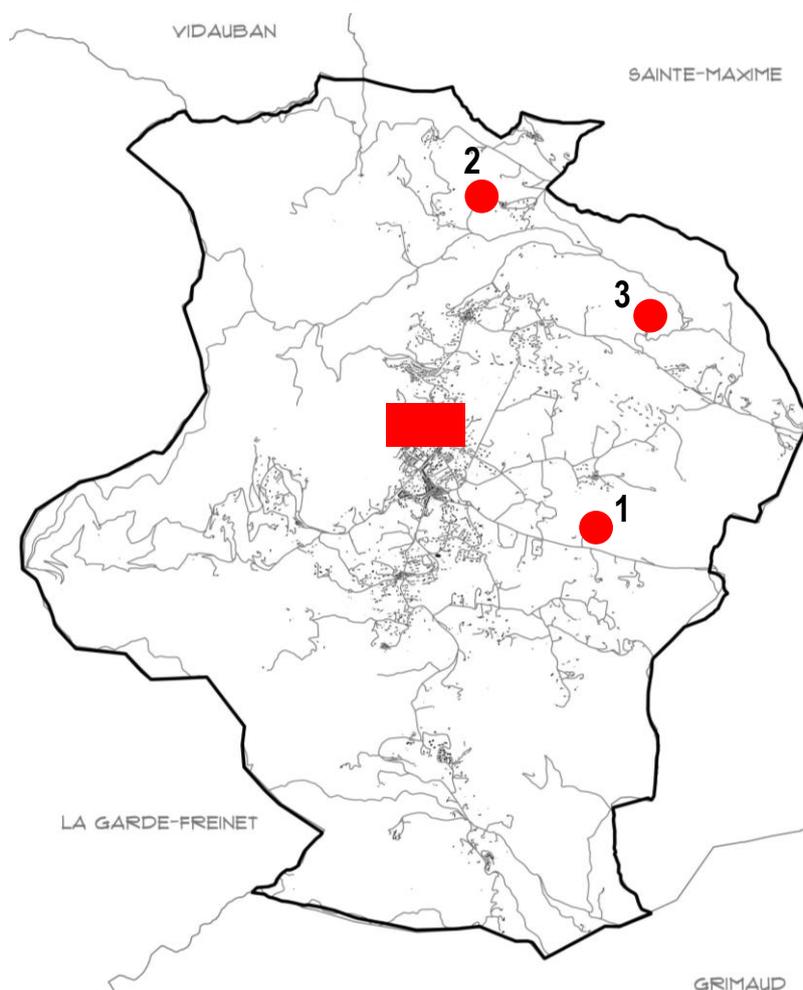
S'appliquant sur trois secteurs d'enjeux, cette OAP doit permettre de définir des zones d'implantation des futures constructions autorisées et d'identifier des éléments paysagers à préserver et/ou à mettre en valeur.

A ce titre, le PLU comporte 4 secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation dite « de secteur » :

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

 **OAP par schéma d'aménagement**

 **OAP dites de secteur**



# **PARTIE I :**

## **L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SCHEMA D'AMENAGEMENT**

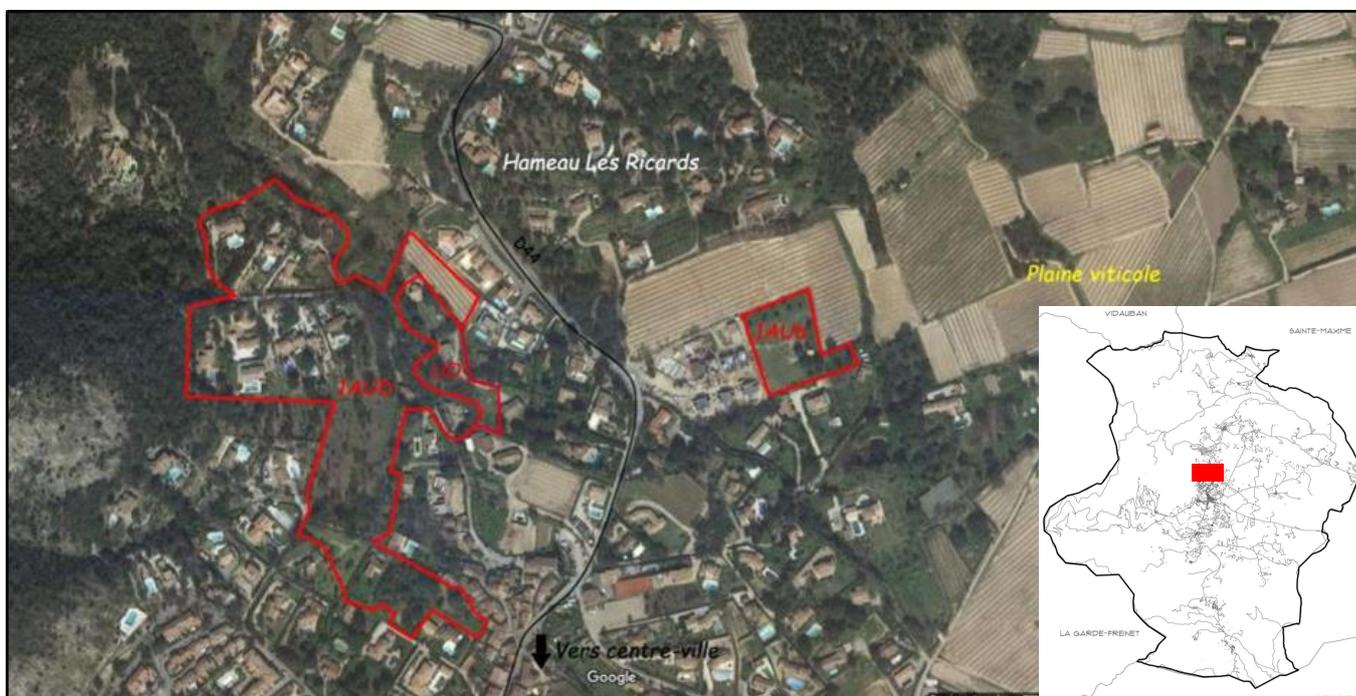
---

# L'OAP Nord d'Emponse et sud du hameau des Ricards

## 1-Le site : localisation

L'OAP schéma d'aménagement a été réalisée sur les zones à urbaniser 1AU aujourd'hui insuffisamment équipées en réseaux viaries pour assurer leur constructibilité. Il s'agit d'une OAP globale précisant l'aménagement et la programmation à court et moyen terme des différents réseaux (maillage viarie, maillage doux) tout en apportant des prescriptions paysagères. Ces deux zones 1AU sont à vocation principale d'habitat.

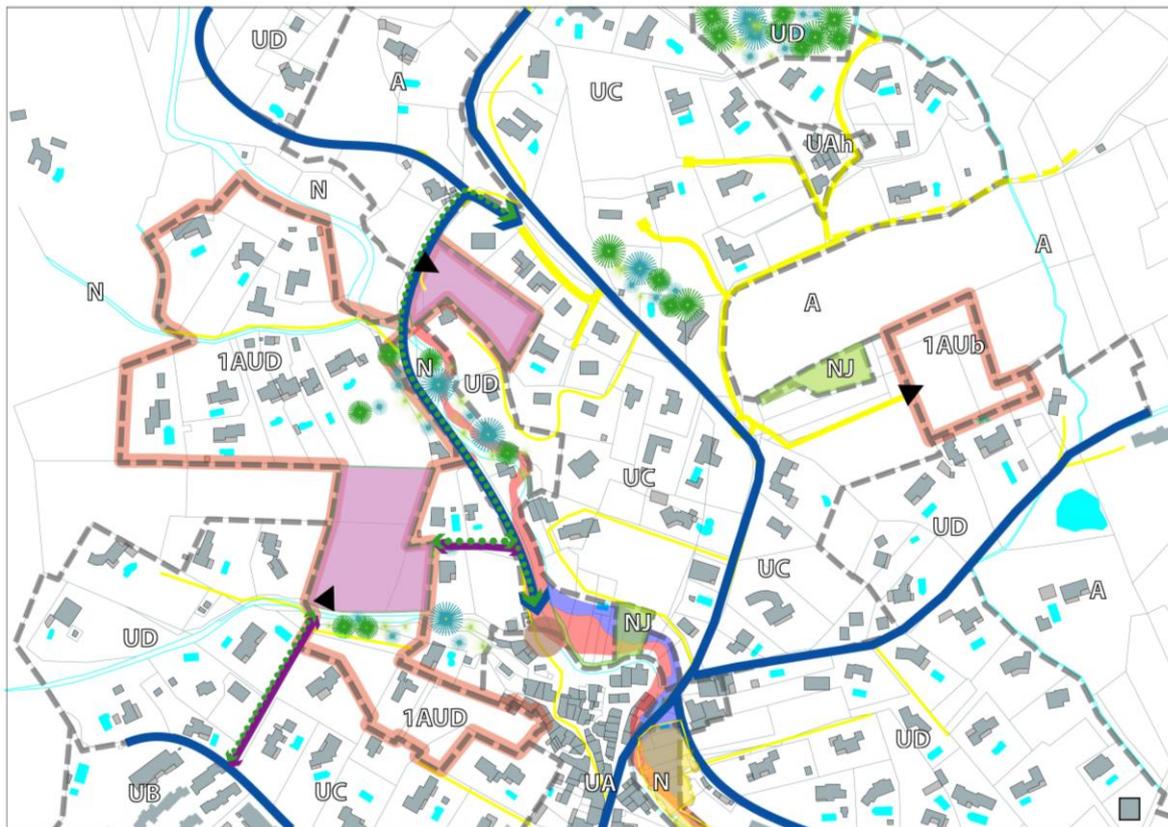
Le site se trouve au nord du centre-village du Plan de la Tour, en continuité de l'enveloppe urbaine existante.



## 2-Les principaux enjeux

En continuité de l'enveloppe urbaine pavillonnaire existante, les secteurs constituent un enjeu de diversification de l'habitat tant pour la densité, les formes que la qualité urbaine. Ils devront également apporter des réponses en termes d'accessibilité quant à la sécurisation des futures habitations.

### 3-Les principes d'aménagement



#### 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

Le parti d'aménagement retenu dans ce secteur tient compte des enjeux urbains et environnementaux présents et favorise 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 de la Tortue d'Hermann et de ses habitats.

L'aménagement du site Nord reposera 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 liés à la présence de la Tortue d'Hermann sur le territoire communal, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUD sera également conditionnée à la réalisation d'une étude préalable sur la définition des enjeux relatifs à la Tortue d'Hermann.

## **PARTIE II :**

### **LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DITES DE SECTEUR**

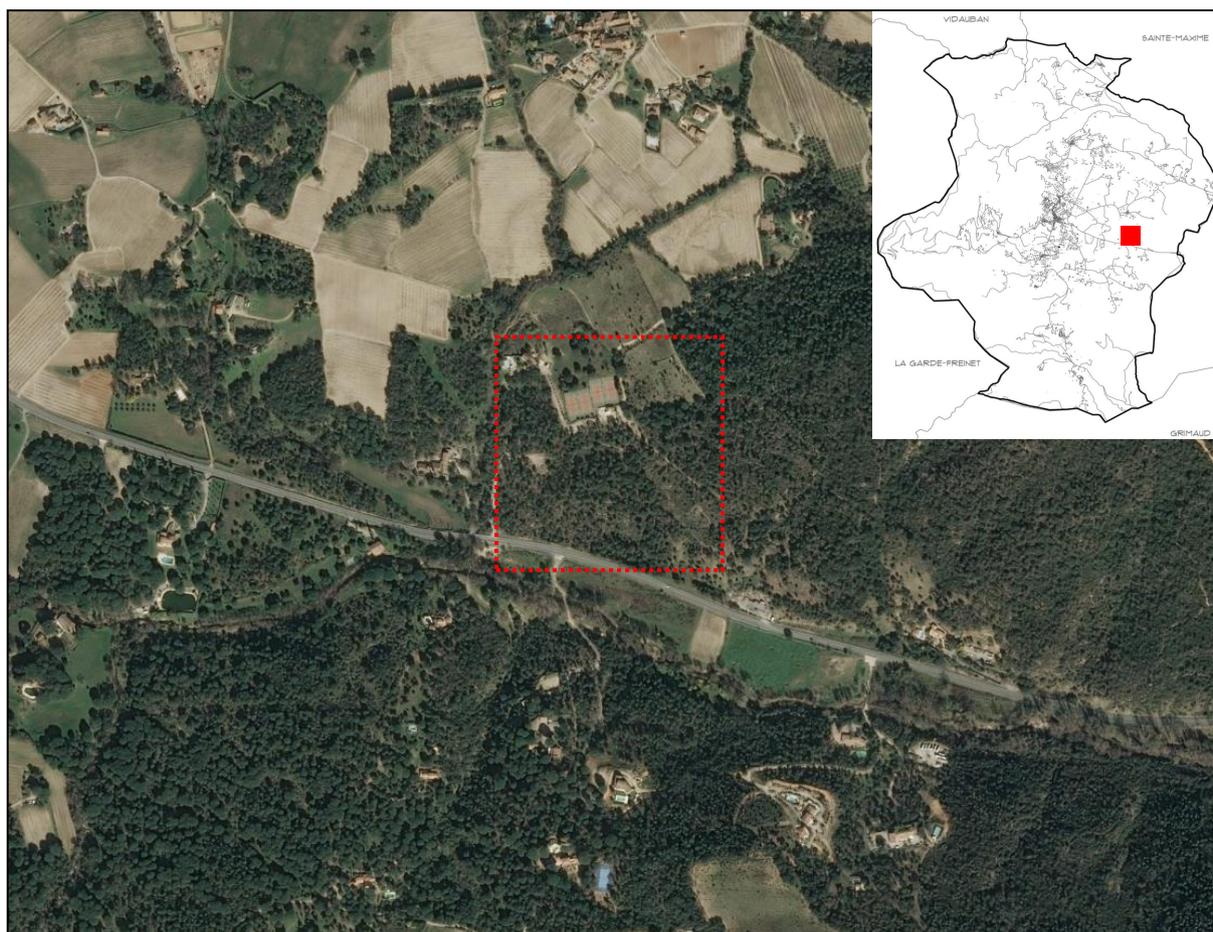
---

## L'OAP n°1 : Tennis du quartier Mouisy

---

### 1-Le site : localisation

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 en 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.



### 2-Les principaux enjeux

Le projet consiste à conforter les équipements sportifs existants par la création d'un local lié à l'activité, abritant notamment des vestiaires, tout en garantissant une 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.

### 3-Les principes d'aménagement



-  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

### **a) Implantation du bâti**

Les équipements doivent s'implanter en continuité de la construction existante.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage. Elles doivent être adaptées à la configuration du sol, afin de minimiser les terrassements et assurer une bonne intégration dans le site.

Les constructions ne doivent pas aggraver le risque inondation de façon significative.

La densité des constructions est maîtrisée par un coefficient d'emprise au sol de 5% maximum de l'unité foncière dans la limite de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher et une hauteur maximale de 4,5 m à l'égout du toit.

### **b) Les espaces communs, stationnement et accès**

Les espaces communs organisent les différents accès aux équipements sportifs et aux constructions.

Un parking paysager et perméable permettra le stationnement des visiteurs au sud de la voie existante.

L'espace commun au nord des constructions sera traité de façon à se fondre dans le paysage naturel environnant : revêtement perméable du sol.

Il convient de respecter le maillage viaire existant à partir duquel s'organiseront les différents accès aux constructions et au stationnement.

### **c) Paysages et environnement**

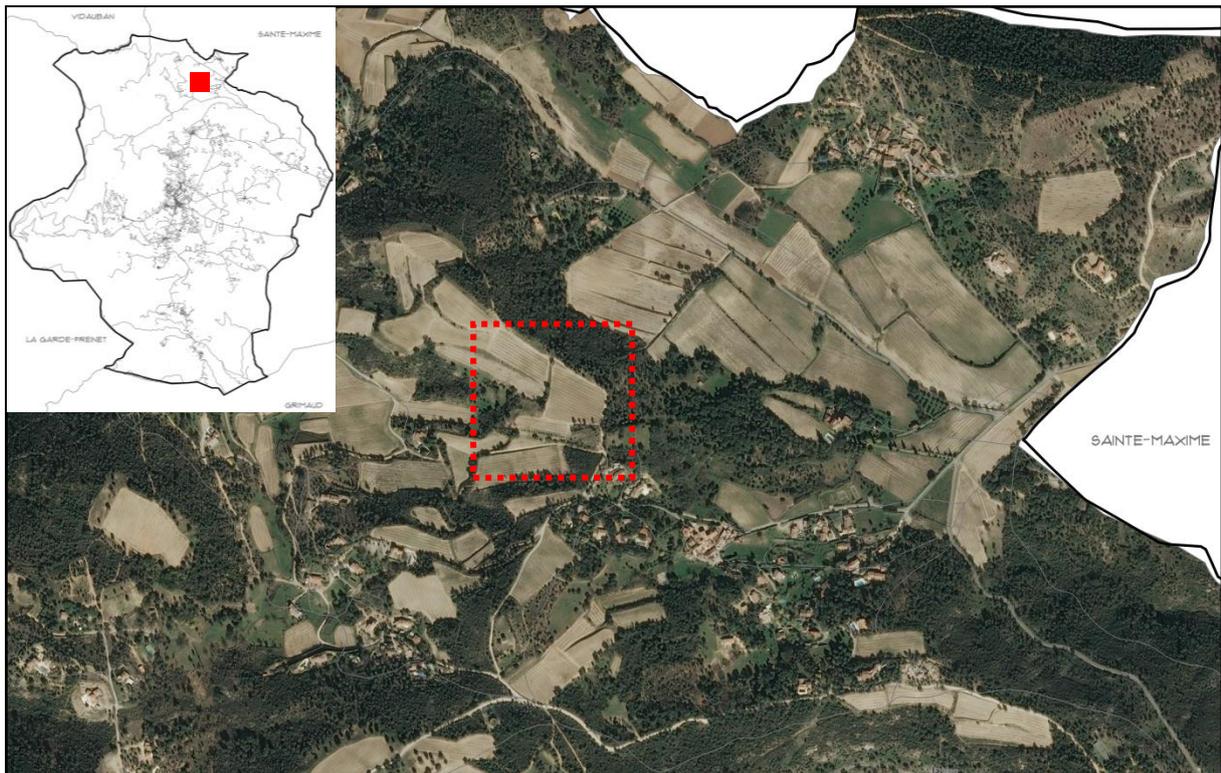
Le boisement et les arbres isolés devront être conservés afin de maintenir l'intégration du site dans le paysage environnant.

## L'OAP n°2 : Domaine viticole au hameau des Gastons

---

### 1-Le site : localisation

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.

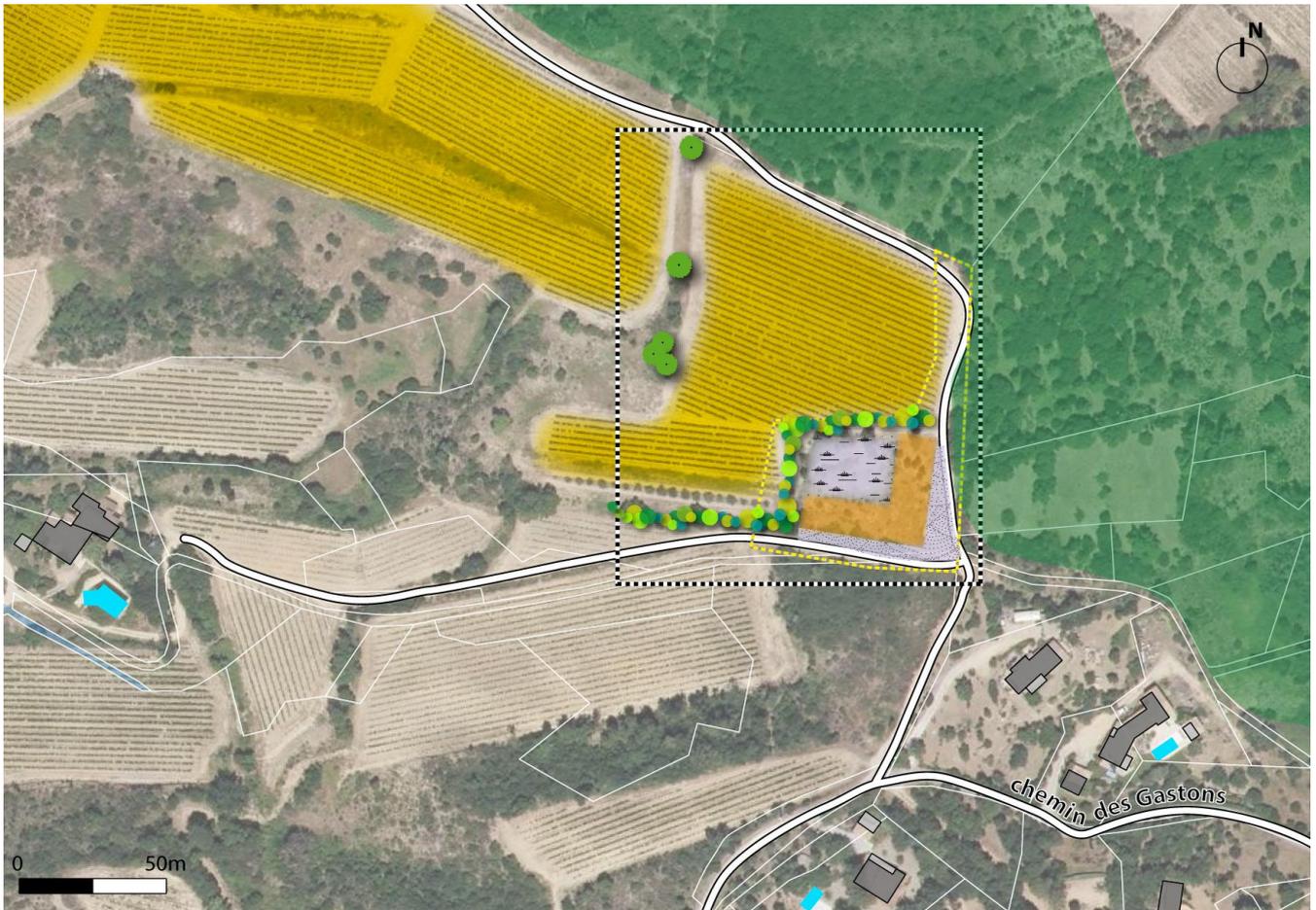


### 2-Les principaux enjeux

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 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.

### 3-Les principes d'aménagement



-  Secteur d'implantation du bâti
-  Espace commun dont espace vert ou cultivé
-  Espace commun dont stationnement
-  Dominante forestière à préserver
-  Trame agricole à préserver
-  Arbre à conserver
-  Haies anti-dérive
-  Voie existante
-  Périmètre du STECAL
-  Périmètre d'OAP
-  Fond cadastral

### **a) Implantation du bâti**

L'implantation du bâti s'effectue sous forme d'un hameau provençal traditionnel. Les bâtiments (hangars et surface du logement) doivent s'implanter autour d'un espace commun pouvant être un espace vert ou cultivé.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes et s'inspirer des proportions ainsi que de l'aspect de l'architecture rurale traditionnelle. Elles doivent également présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage. Afin de minimiser les terrassements et assurer une bonne intégration dans le site, les constructions devront être adaptées à la configuration du sol.

La densité des constructions est maîtrisée par un coefficient d'emprise au sol de 5% maximum de l'unité foncière dans la limite de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions d'habitation et de 10% maximum de l'unité foncière dans la limite de 400m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les bâtiments d'exploitation. Une hauteur maximum de 6 m à l'égout du toit limite la hauteur des constructions d'habitation.

### **b) Espaces communs et accès**

Les espaces communs organisent le hameau, le stationnement et les différents accès aux constructions directement depuis la voie d'accès au Sud.

Ils devront être perméables et paysagers et seront traités de façon à se fondre dans le paysage agricole et naturel environnant.

Il convient de respecter le maillage viaire existant à partir duquel s'organiseront les différents accès aux constructions et au stationnement.

### **c) Paysages et environnement**

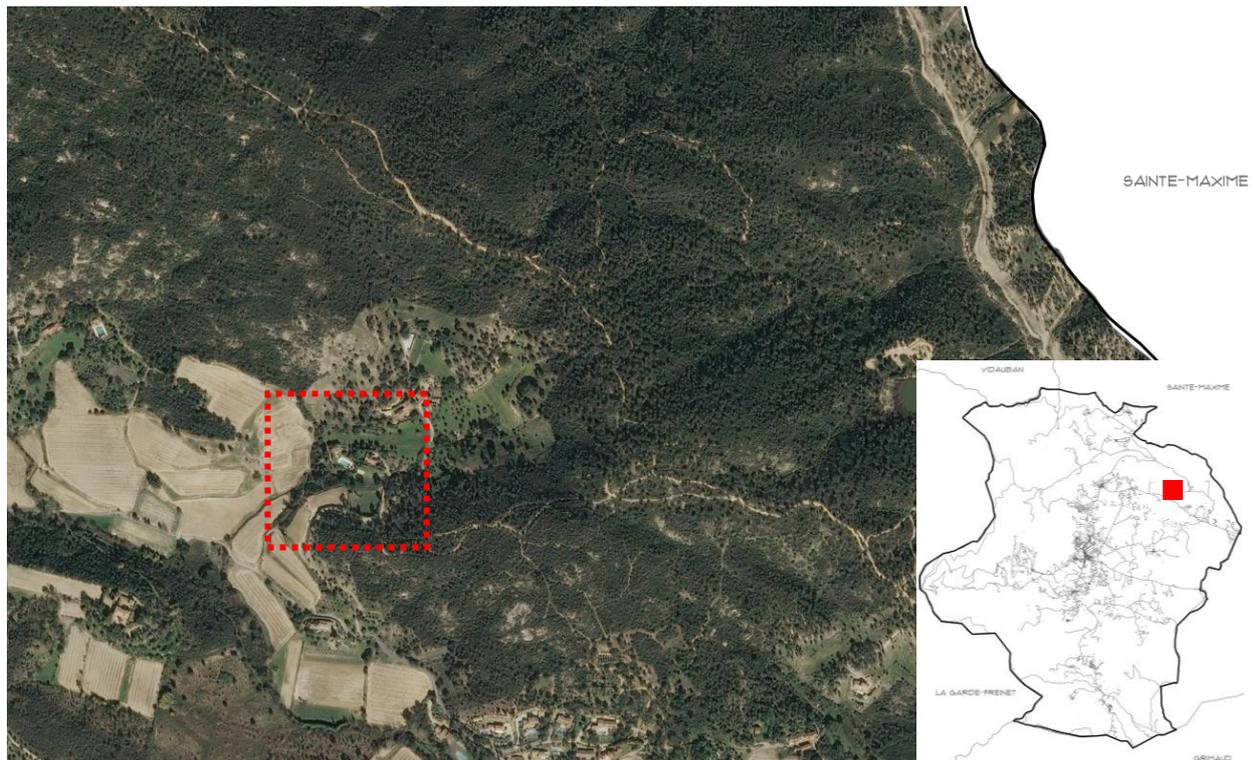
L'ensemble des constructions devra s'intégrer dans le paysage environnant. Pour cela, le boisement existant en interface avec le vignoble devra être conservé et renforcé. Ce boisement formera une frange arborée entre l'exploitation, dont l'habitation de l'exploitant, et l'espace agricole permettant de protéger les habitants des traitements. Cette interface prendra la forme d'une haie traditionnelle du paysage agraire, composée d'essences indigènes variées.

## L'OAP n°3 : Studio d'enregistrement au hameau de Gassine

### 1-Le site : localisation

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 de le chemin de Gassine en 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 par des espaces communs et des cheminements piétons. Le secteur du STECAL comprend uniquement les constructions récentes au sud du Domaine.



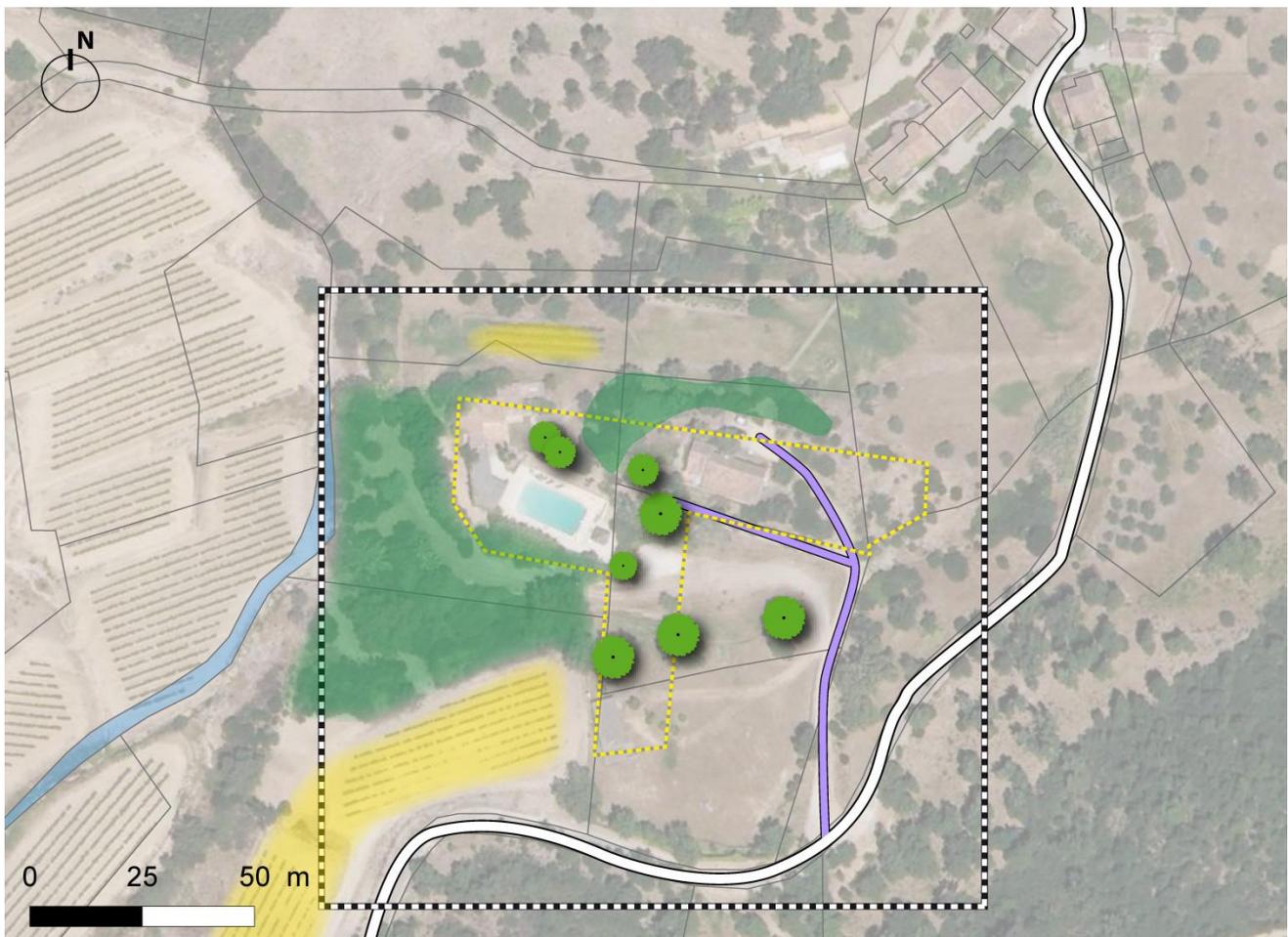
### 2-Les principaux enjeux

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...

### 3-Les principes d'aménagement



-  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)

### **a) Implantation du bâti**

L'implantation du bâti s'effectue sous forme d'un hameau traditionnel. Les nouveaux bâtiments doivent suivre l'organisation existante du hameau et se resserrer autour de l'espace commun existant.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes et s'inspirer des proportions ainsi que de l'aspect de l'architecture rurale traditionnelle. Elles doivent également présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage. Afin de minimiser les terrassements et assurer une bonne intégration dans le site, les constructions devront être adaptées à la configuration du sol.

La densité des constructions est maîtrisée par un coefficient d'emprise au sol de 12% maximum de l'unité foncière dans la limite de 450m<sup>2</sup> de surface de plancher et par une hauteur maximum de 6 m à l'égout du toit.

### **b) Espaces communs et accès**

Les espaces communs organisent le hameau, le stationnement et les différents accès aux constructions (cheminements piétons et voiture).

Il convient de privilégier les accès existants pour le développement du site. Ces accès devront respecter les dimensions permettant la circulation et le retournement sécurisé des engins de secours.

Les espaces communs et les voiries devront être perméables et seront traités de façon à se fondre dans le paysage agricole et naturel environnant.

### **c) Paysages et environnement**

L'ensemble des constructions devra s'intégrer dans le paysage environnant. Pour cela, les boisements et les jardins existants en interface avec le vignoble devront être conservés.

Des arbres isolés devront être préservés afin de ponctuer le hameau et de faciliter son intégration dans le paysage environnant.