



## Révision n°2 au titre de l'art. L153-34 du CU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### Orientation d'Aménagement et de Programmation



*Août 2017*

<b>P.L.U.</b> approuvé le 18/06/2009	
<b>REVISION DU P.L.U.</b> N° 1 : 30 .10.2012 ( <i>simplifiée</i> ) N° 2 au titre de l'article L153-34 : ...	<b>MODIFICATION DU P.L.U.</b> N° 1 : 01.04.2010 N° 2 : 07.11.2013 Mise en compatibilité le 28.01.2016 Modification simplifiée N°1: 15.12.2016 N° 3 : 30.05.2017



<b>1. Préambule</b> .....	<b>5</b>
1.1 Contexte réglementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	5
1.2 Contexte et objectifs des OAP.....	6
<b>2. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur du Domaine de Val de Bois ..</b>	<b>7</b>
2.1 Le site : localisation .....	7
2.2 Les principaux enjeux .....	7
2.3 Les principes d'aménagement.....	8



## 1. Préambule

### 1.1 Contexte réglementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui viennent compléter le Projet d'Aménagement et de Développement Durables sont établis 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.»*

A ce titre, la révision n°2 du PLU, dite révision « allégée », définit une orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur du Domaine de Val de Bois.

## 1.2 Contexte et objectifs des OAP

Le secteur Ah correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) lié à l'activité agricole ; la commune de Gassin a défini une Orientation d'Aménagement et de Programmation en raison de l'application de la loi littoral sur le territoire communal : les STECAL permettent de déroger aux règles de la zone A du PLU en permettant des constructions nouvelles en zone agricole mais pas aux dispositions de l'article L121-8 du code de l'urbanisme issues de la loi « Littoral », qui imposent pour toute extension de l'urbanisation une continuité avec les agglomérations et villages existants ou une urbanisation **sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement.** L'OAP définit en amont les **caractéristiques du futur hameau intégré à l'environnement.**

Par ailleurs, 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 exige de ces nouvelles constructions, en plus des règles de hauteur, d'implantation et de densité, une simplicité des volumes, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatible avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

La définition d'OAP sur ce secteur de taille et de capacité limitées permet, au-delà des règles générales du secteur Ah, de définir un principe d'aménagement précis et adapté au STECAL agricole afin de garantir la réalisation d'un hameau nouveau intégré à l'environnement et le respect de l'activité des sols agricoles, la sauvegarde des sites, milieux naturels et des paysages. Les principes d'aménagement précisent ainsi :

- ✘ la localisation des espaces communs,
- ✘ les accès,
- ✘ l'implantation des constructions
- ✘ les arbres à préserver ou à planter,
- ✘ les distances de recul par rapport aux voies...

La mise en œuvre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le secteur Ah permet ainsi de garantir :

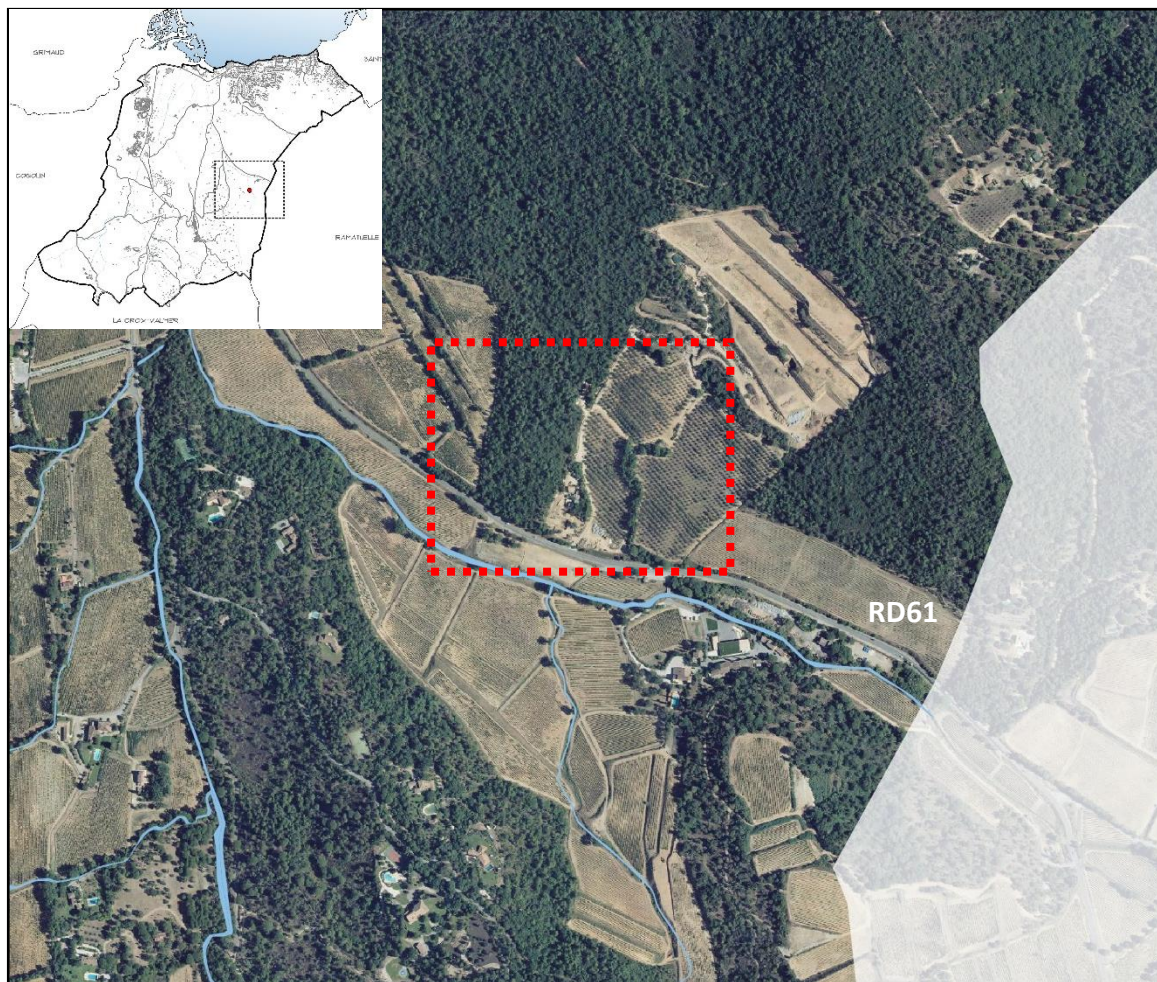
- la création d'un hameau nouveau intégré à l'environnement ;
- d'assurer l'insertion des futures constructions du STECAL dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

## 2. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur du Domaine de Val de Bois : hameau nouveau intégré à l'environnement

### 2.1 Le site : localisation

Le secteur se trouve à l'Est du territoire communal, dans le quartier la Rouillère, sur le Domaine de Val de Bois. Situé le long de la RD61 allant vers la commune de Ramatuelle, le secteur de projet s'inscrit dans un petit vallon agricole essentiellement tourné vers la viticulture.

L'espace concerné par le STECAL est aujourd'hui un espace défriché et terrassé comprenant 3 petites constructions agricoles.



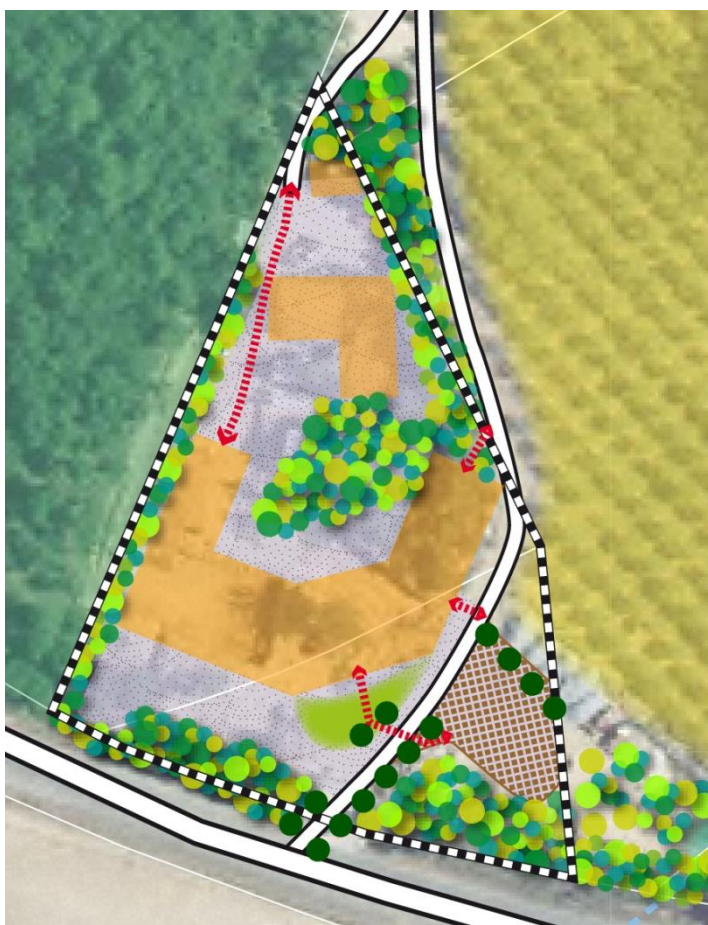
### 2.2 Les principaux enjeux

Le projet consiste en la réalisation d'un moulin oléicole comprenant également un espace de vente et un logement d'appoint. La desserte directe via la RD61 permet un raccordement facile aux différents réseaux.

Le secteur à projet ne présente pas d'enjeux majeurs. L'intérêt écologique est limité du fait de sa forte anthropisation. En effet, le terrain nu terrassé comprend trois constructions d'exploitation existantes et ne présente qu'une qualité agronomique très faible pour la mise en culture.

On note cependant la présence de boisements existants le long de la route départementale permettant une bonne insertion dans le paysage du futur bâtiment, et la présence d'une ripisylve le long du talweg existant situé au cœur du champ d'oliviers.

## 2.3 Les principes d'aménagement



- Secteur d'implantation du bâti
- Espace commun dédié à un stationnement paysager
- Espace commun
- Espace commun dédié à un espace vert
- Dominante agricole
- Dominante forestière
- Alignement d'arbres à créer
- Boisement à valoriser
- Ripisylve à préserver
- Accès à créer - tracé de principe
- Voie existante
- Périmètre d'OAP et du STECAL

### 2.3.1 Implantation du bâti



Les bâtiments (hangars et habitation de l'exploitant) doivent s'implanter autour d'un espace commun. Le hameau comprendra un ensemble de constructions accolées au sud et 3 autres constructions au nord, tournées vers un espace commun.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération 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 doivent respecter une marge de recul d'une distance au moins égale à 25 mètres de l'axe de la RD61.

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 m des limites séparatives.

Les remblais sont interdits.

### **2.3.2 Espaces communs**

Les espaces communs organisent le hameau et les différents accès aux constructions.

Un parking paysager et perméable permettra le stationnement des visiteurs à l'Est de la voie d'accès.

Les espaces communs au Sud devront recevoir un traitement paysager utilisant une végétation indigène (essences locales) afin de valoriser l'entrée au site et d'intégrer le moulin dans le paysage environnant.

L'espace commun au Nord des constructions sera sous forme de cour intérieure distribuant les différents accès techniques des bâtiments agricoles.

### **2.3.3 Maillage viaire**

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

L'entrée existante au Domaine devra être soulignée par un alignement d'arbres d'espèces indigènes (essences locales).

### **2.3.4 Paysages et environnement**

Les boisements devront être conservés afin de maintenir l'intégration du hameau dans le paysage environnant.

Les constructions ne devront pas porter atteinte aux perceptibilités paysagères et au panorama sur le paysage viticole depuis la RD61. Pour cela, le maintien du boisement en bordure de route est primordial.

La ripisylve le long du ruisseau du talweg (cours d'eau intermittent) devra être conservée et/ou renforcée afin de recréer un corridor écologique et de maintenir l'intérêt paysager de ce boisement.