



UN PROJET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE POUR SAUVEGARDER ET METTRE EN VALEUR LE TERRITOIRE DE RAMATUELLE

PLAN **L**OCAL D' **U**BANISME

ÉLABORATION

Rendu public par arrêté municipal du 27 juin 1986

Approuvé partiellement par délibération du conseil municipal du 10 juillet 1987

RÉVISION N° 1 (partielle)

Approuvé par délibération du conseil municipal du 27 mars 2001

RÉVISION N° 2 - ÉLABORATION PLU

Arrêté par délibération du conseil municipal du 17 août 2005

Approuvé par délibération du conseil municipal du 18 mai 2006

Annulé par la Cour Administrative d'Appel le 17 mars 2011

Restauration de la validité du PLU et renvoi devant la Cour Administrative d'appel par l'arrêt du Conseil d'État en date du 17 avril 2013

Modification n°1 du PLU approuvé le 30 janvier 2014

RÉVISION N°3 - RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU

Arrêté par délibération du conseil municipal du ...

Approuvé par délibération du conseil municipal du ...



3. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Projet à arrêter - Mai 2017

PROJET

29 mai 2017



Provence Urba Conseil

Quartier Pragues

13 530 Trets

Tel : 04. 42. 61. 92. 65

provenceurbaconseil@sfr.fr

Préambule	4
Contexte réglementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation	4
Contexte et Objectifs des OAP	5
Les secteurs d'OAP	6
1. Le Château de Pampelonne	7
2. Fermes relais communales pour le maraîchage	11
3. Domaine de la Bouverie	15
4. Domaine les Praduges	19
5. Domaine de la Touraque	23
6. Camping les Tournels.....	27
7. Tahiti	31

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

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui viennent le compléter 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, document n°3 du PLU, conformément à l'article L151-2 du code de l'urbanisme.

Les dispositions relatives aux Orientations d'Aménagement et de Programmation sont mentionnées par le 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 les projets 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, le PLU comporte 8 secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation dite «de secteur» :

- 🕒 Secteur n°1 : Domaine du Val de Rian
- 🕒 Secteur n°2 : Fermes relais communales pour le maraîchage
- 🕒 Secteur n°3 : Domaine «La Bouverie»
- 🕒 Secteur n°4 : Domaine «Les Pradugues»
- 🕒 Secteur n°5 : Domaine «La Tourraque»
- 🕒 Secteur n°6 : Camping les Tournels
- 🕒 Secteur n°7 : Hameau nouveau intégré à l'environnement de Tahiti

Contexte et Objectifs des OAP

Des OAP dans des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) en zone agricole

Cinq de ces OAP sont situées dans la zone agricole et s'appliquent à l'ensemble des secteurs Ah correspondant aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées liés à l'activité agricole. Ces OAP répondent aux enjeux spécifiques de ces secteurs : les STECAL permettent de déroger aux règles de la zone A du PLU en autorisant des constructions nouvelles en zone agricole mais pas aux dispositions du code de l'urbanisme particulières au 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.

Une OAP dans le STECAL dédié au développement d'un camping

L'OAP «les Tournels» est située en continuité du site classé «Les Trois Caps Méridionaux de la presqu'île de Saint Tropez, leur arrière-pays, le domaine public maritime» en covisibilité avec le village. L'enjeu de ce secteur est d'encadrer les projets pour préserver les vues depuis le village et d'intégrer le camping et ses équipements dans le paysage environnant.

Une OAP pour un hameau nouveau intégré à l'environnement en zone urbaine paysagère

L'OAP de Tahiti est située en limite de la zone UP, zone urbaine de sensibilité Paysagère, en continuité de la plaine agricole, des Espaces proches du rivage et de la commune de Saint-Tropez. L'enjeu majeur est d'encadrer le projet de hameau nouveau intégré à l'environnement pour la préservation du paysage.

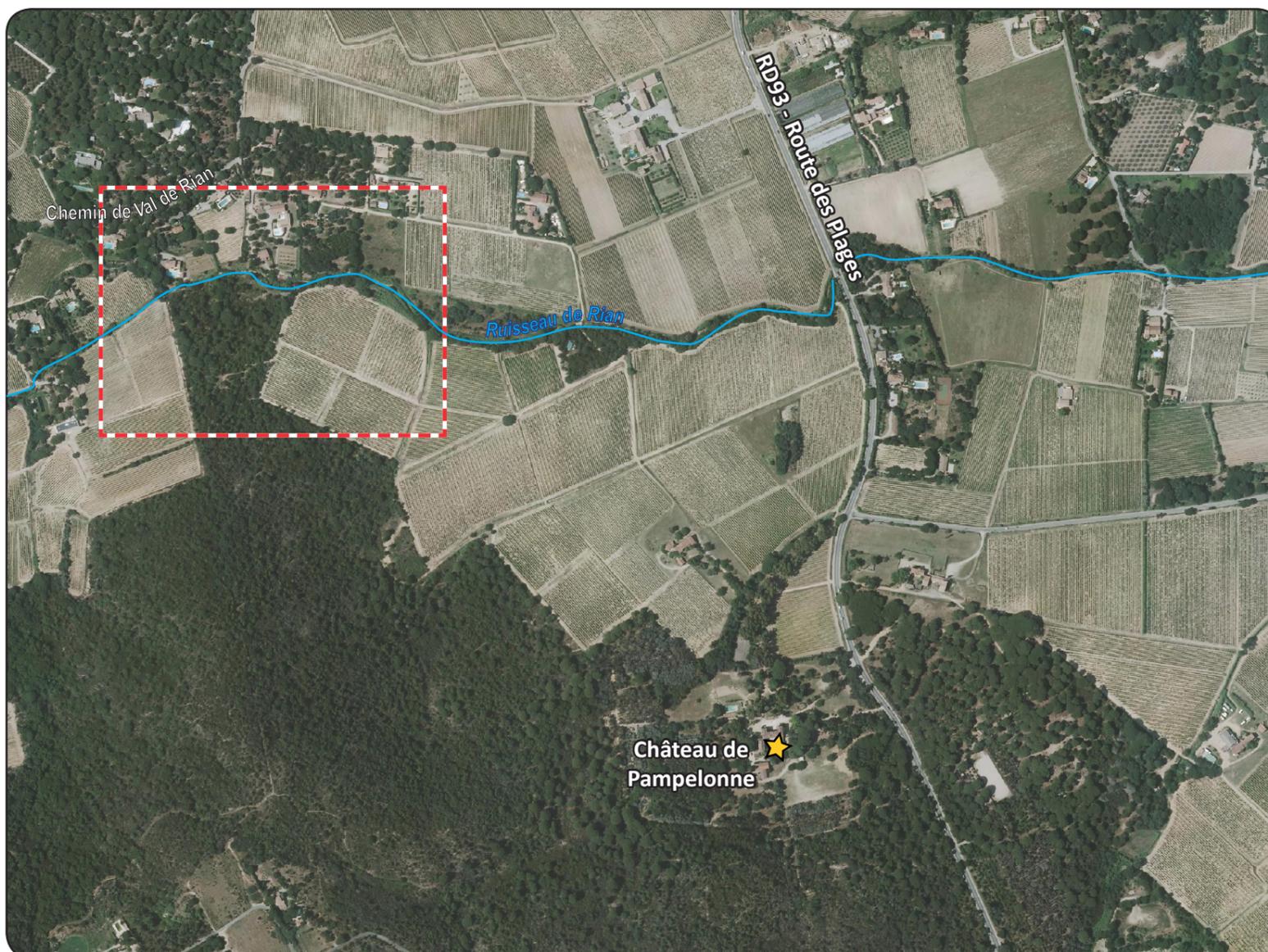
L'objectif de la définition des OAP est de :

- 🕒 définir un principe d'aménagement adapté à chaque secteur afin de garantir pour chacun d'entre eux, la réalisation d'un hameau nouveau intégré à l'environnement, conformément aux dispositions particulières au littoral. Pour cela, les principes d'aménagement de chaque OAP préciseront selon les secteurs :
 - la localisation des espaces communs,
 - les accès,
 - l'alignement du bâti,
 - l'implantation des constructions
 - les arbres à préserver ou à planter,
 - l'implantation par rapport aux cours d'eau, aux voies ou aux limites séparatives...
- 🕒 préciser les prescriptions réglementaires du règlement écrit du PLU (règles de hauteur, de densité, d'implantation) afin d'assurer l'insertion des STECAL dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier.



SECTEUR N°1

LE PROJET DE HAMEAU NOUVEAU INTÉGRÉ À L'ENVIRONNEMENT DU VAL DE RIAN



Le site : localisation

Le secteur est situé dans la plaine Agricole du Val de Rian, en continuité du quartier des Marres. On accède aujourd'hui au terrain par une voie rurale existante connecté à la route des Plages (RD93) et qui chemine au milieu du vignoble.

L'espace concerné par le STECAL est aujourd'hui entièrement boisé et bordé au Nord par le Ruisseau de Rian. Il s'inscrit en continuité du vignoble et d'un paysage agricole de qualité.

Les principaux enjeux

Le projet consiste à la création d'un nouveau siège d'exploitation agricole lié au domaine viticole du Château de Pampelonne, accompagné d'une surface de logement pour l'exploitation.

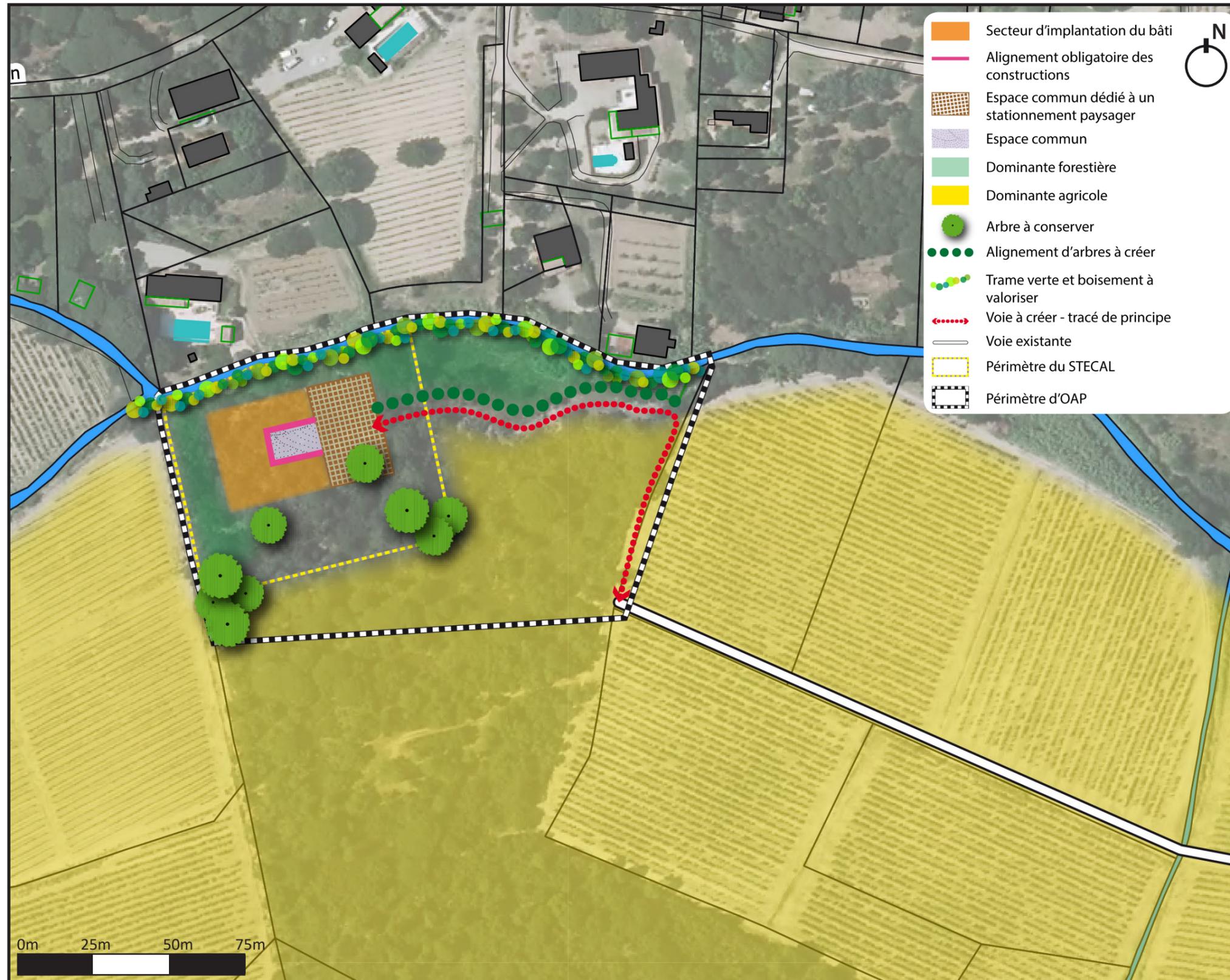
La proximité des habitations existantes du quartier des Marres permet de faciliter le raccordement aux différents réseaux. Le schéma d'assainissement prévoit l'assainissement autonome sur ce secteur.

Les enjeux environnementaux du site résident en la présence d'EBC au Nord, le long du ruisseau de Rian, destinés à la préservation de la ripisylve et de la continuité écologique. Il conviendra ainsi de préserver et valoriser la ripisylve et les boisements existants le long du ruisseau.

D'un point de vue paysager, il est important d'insérer le bâti dans le boisement existant afin qu'il soit intégré dans le paysage rural environnant.

Le terrain constructible s'inscrit sur les sols à moindre valeur agronomique afin de laisser à l'agriculture les meilleures terres.

Les principes d'aménagement



Implantation du bâti

L'implantation du bâti s'effectue sous forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement.

Les bâtiments (hangars et surface de logement) doivent s'implanter autour d'un espace commun.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes et s'inspirer des proportions ainsi que de l'aspect de l'architecture rurale traditionnelle.

Les remblais sont interdits.

Espaces communs

Un espace commun arboré dédié au stationnement s'organisera à l'Est, accessible directement depuis la voie à aménager. Ce dernier devra être perméable et paysager.

Maillage viaire

Un accès en continuité du chemin existant devra être aménagé afin de permettre l'accès aux véhicules et aux engins agricoles. Cet axe devra se terminer par une aire de retournement et être souligné par un alignement d'arbres d'espèces indigènes.

Paysage et Environnement

L'ensemble des constructions devra s'intégrer dans le paysage environnant. Pour cela, le boisement existant devra être conservé au Nord et à l'Ouest du secteur d'implantation du bâti. De plus, au sud, quelques arbres sur tige devront être également conservés afin de ménager une transition entre le futur hameau et l'espace aujourd'hui boisé mais pouvant être cultivé car classé en zone agricole dans le PLU.

La ripisylve le long du ruisseau de Rian devra être conservée et/ou renforcée afin de conforter la continuité écologique protégée en Espace Boisé Classé par le PLU.



SECTEUR N°2

L E PROJET DE HAMEAU NOUVEAU
INTÉGRÉ À L'ENVIRONNEMENT **DES**
FERMES RELAIS COMMUNALES
POUR LE MARAÎCHAGE



Le site : localisation

Le secteur est situé dans la plaine Agricole de l'arrière-plage de Pampelonne. Il s'inscrit dans un groupe de bâtiments existants sur le secteur de la Grande Vigne.

L'espace concerné par le STECAL était récemment encore en friche (canne de Provence et boisements) mais a fait l'objet de travaux de remise en état de culture par la commune qui en est propriétaire.

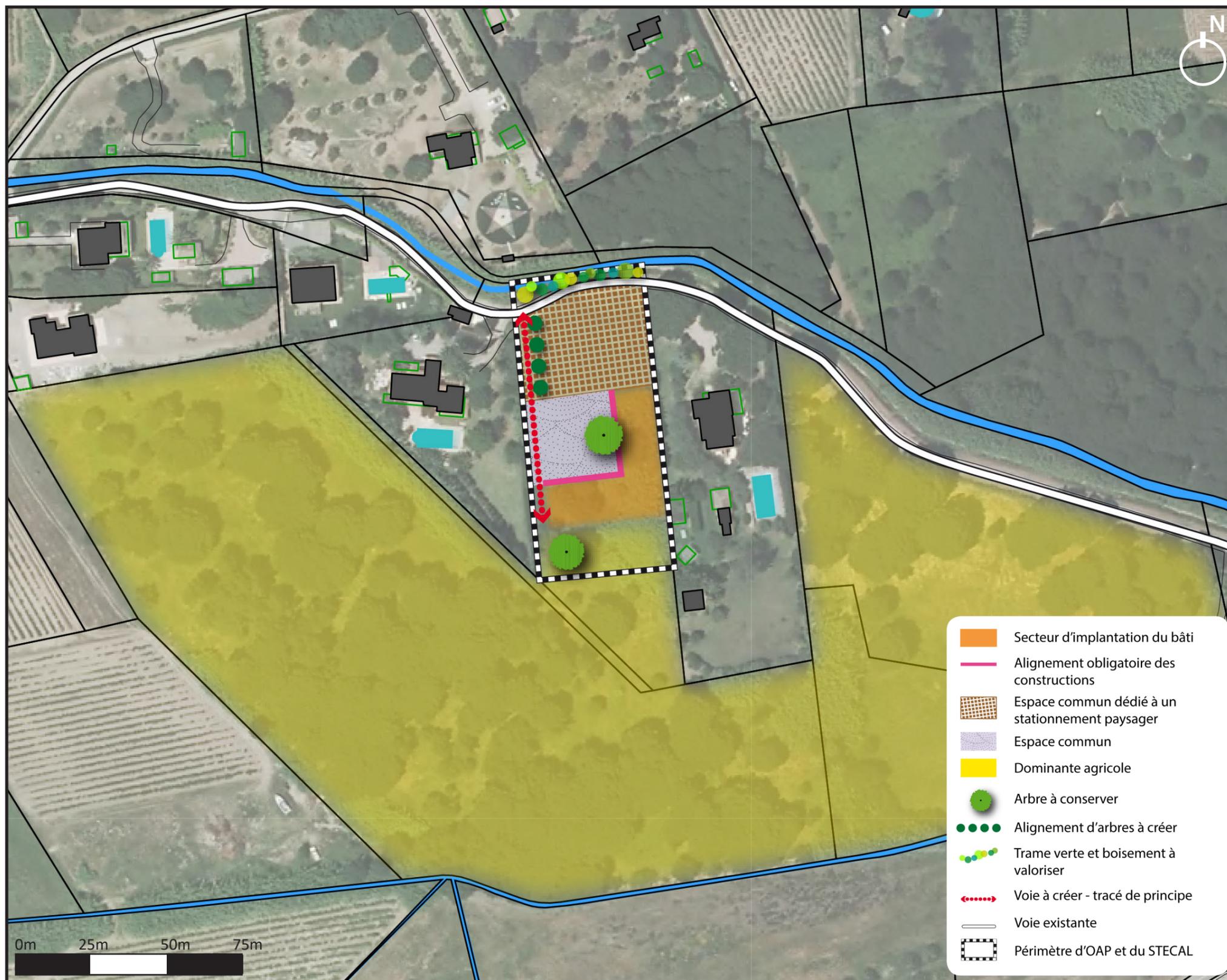
Les principaux enjeux

Le projet de maraîchage profite d'une situation optimale pour la remise en exploitation d'anciennes friches car l'aptitude des sols à la culture est excellente.

La proximité des accès et des habitations existantes permet également de faciliter le raccordement aux différents réseaux.

Le site ne présente pas d'enjeux environnementaux majeurs : présence seulement d'EBC au Nord, le long du ruisseau de l'Oumède, pour préserver la ripisylve et la continuité écologique. Il conviendra ainsi de préserver et valoriser la ripisylve et les boisements existants le long du ruisseau.

Les principes d'aménagement



Implantation du bâti

L'implantation du bâti s'effectue sous forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement.

Les bâtiments (hangars et surface de logement) doivent s'implanter autour d'un espace commun pouvant être un espace vert, cultivé ou dédié à l'accueil du public.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes et s'inspirer des proportions ainsi que de l'aspect de l'architecture rurale traditionnelle. Elles peuvent également être en bois et se fondre ainsi dans le paysage. Les bâtiments devront être implantés de façon à valoriser au mieux la largeur restreinte de la parcelle, en s'approchant si besoin à moins de 4m des limites.

Les remblais sont interdits.

Espaces communs

Un espace commun arboré dédié au stationnement s'organisera au Nord, accessible directement depuis la voie existante. Ce dernier devra être perméable et paysager. Il permettra une transition douce depuis le chemin des Près et évitera le stationnement sur la voie publique.

Maillage viaire

Un accès depuis le chemin des Près devra être aménagé afin de permettre l'accès aux véhicules et aux engins agricoles. Cet axe devra se terminer par une aire de retournement qui pourra se connecter à la voie rurale à créer pour l'accès aux champs des engins agricoles.

Paysage et Environnement

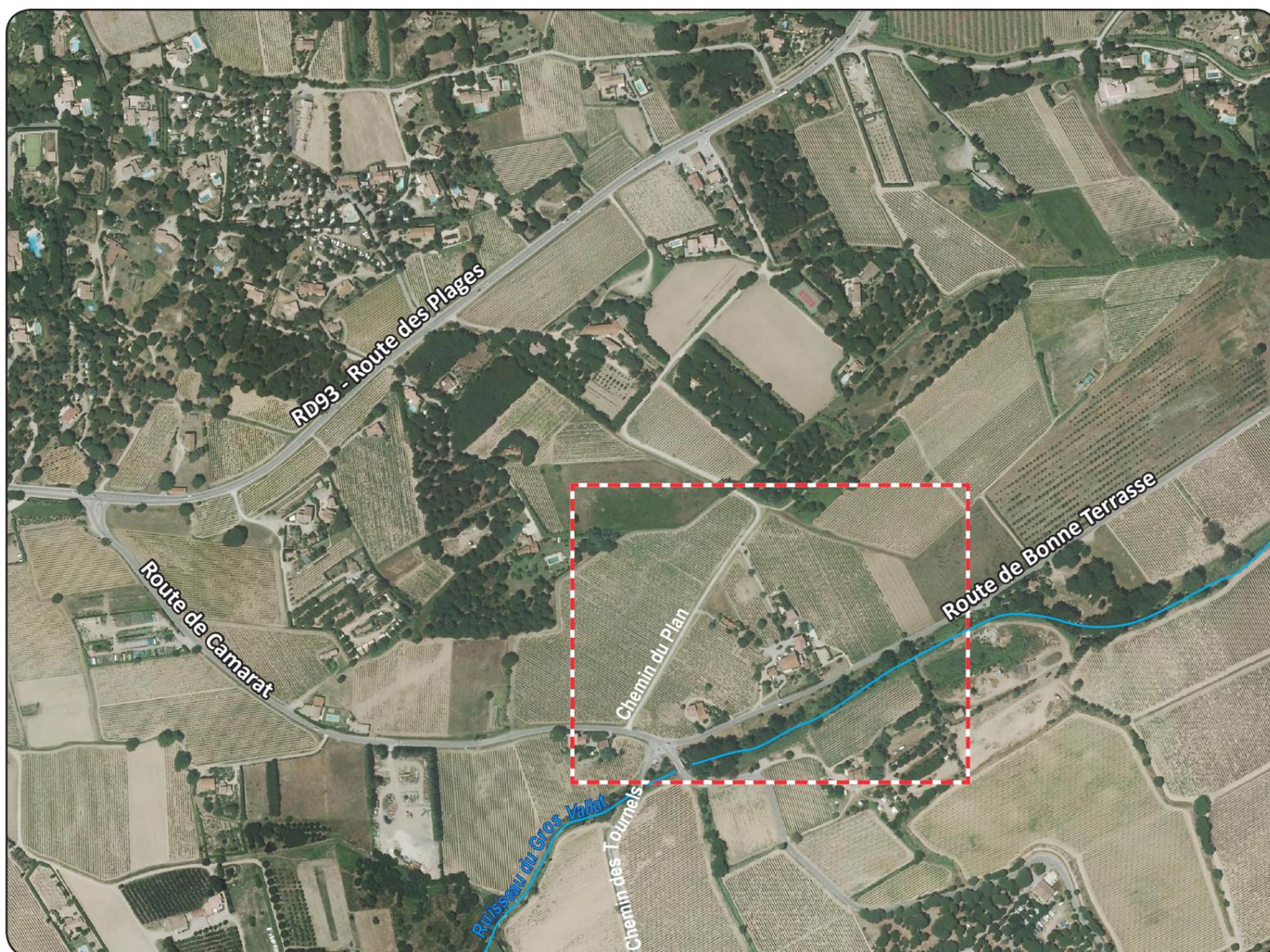
L'ensemble des constructions devra s'intégrer dans le paysage environnant. Pour cela, le parc de stationnement devra être arboré afin de créer un premier plan naturel depuis le chemin des Près. Un alignement d'arbres devra également être créé le long de la voie d'accès.

La ripisylve le long du ruisseau de l'Oumède devra être conservée et/ou renforcée afin de recréer la continuité écologique protégée en Espace Boisé Classé par le PLU.



SECTEUR N°3

L E PROJET DE HAMEAU NOUVEAU
INTÉGRÉ À L'ENVIRONNEMENT **DU**
DOMAINE DE LA BOUVERIE



Le site : localisation

Le secteur est situé dans la plaine Agricole au lieu-dit «La Grande Vigne». Il s'inscrit dans un hameau agricole constitué d'un ancien corps de ferme «la Bouverie», composé d'un ensemble de maisons organisées autour d'une cour commune et implanté au milieu des vignes de son domaine.

Ce hameau existant est accessible directement par la route de Bonne Terrasse et par le chemin du Plan.

Les principaux enjeux

Le projet consiste à la réhabilitation et l'agrandissement du domaine pour créer un véritable siège d'exploitation comprenant un chai, une cave ainsi qu'une surface de vente et de logement du personnel exploitant, de la restauration et un lieu d'exposition culturelle.

La desserte directe et le maillage viaire existant permettent un raccordement facile aux différents réseaux.

Le site ne présente pas d'enjeux environnementaux majeurs : présence seulement d'EBC au Sud le long du ruisseau du Gros Vallat, pour préserver la ripisylve et recréer la continuité écologique. Il conviendra ainsi de préserver et valoriser la ripisylve et les boisements existants le long du ruisseau.

Les principes d'aménagement



Implantation du bâti

L'implantation du bâti s'effectue sous forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement.

Les nouveaux bâtiments doivent suivre l'organisation existante du hameau et s'organiser 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. Le bois peut être utilisé à condition de ne pas le recouvrir de peinture opaque et d'en conserver la couleur naturelle pour favoriser la discrétion du bâti.

Les remblais sont interdits.

Espaces communs

Il conviendra de respecter l'organisation existante du hameau autour d'une cour pouvant accueillir du stationnement. Cet espace commun devra conserver sa perméabilité et l'aménagement paysager qui l'accompagne.

Maillage viaire

Les deux entrées existantes du Domaine devront être soulignées par un alignement d'arbres d'espèces indigènes. Les deux entrées devront conserver la connexion existante par l'espace commun.

Paysage et Environnement

Des arbres isolés devront être conservés afin de ponctuer le hameau et de faciliter son intégration dans le paysage agricole environnant. La plantation d'arbres permet également une transition plus douce entre le paysage viticole et l'exploitation agricole.

La ripisylve le long du ruisseau de l'Oumède devra être conservée et/ou renforcée afin de recréer la continuité écologique protégée en Espace Boisé Classé par le PLU.



SECTEUR N°4

LE PROJET DE HAMEAU NOUVEAU INTÉGRÉ À L'ENVIRONNEMENT DU DOMAINE LES PRADUGUES



Le site : localisation

Le secteur est situé dans la plaine Agricole au lieu-dit «Les Pradugues». Cette friche agricole aujourd'hui plantée de Pins Parasols est bordée, au Nord, directement par la route des Plages (RD93).

Le secteur s'inscrit également à proximité (à moins de 50m) de deux habitations existantes.

Les principaux enjeux

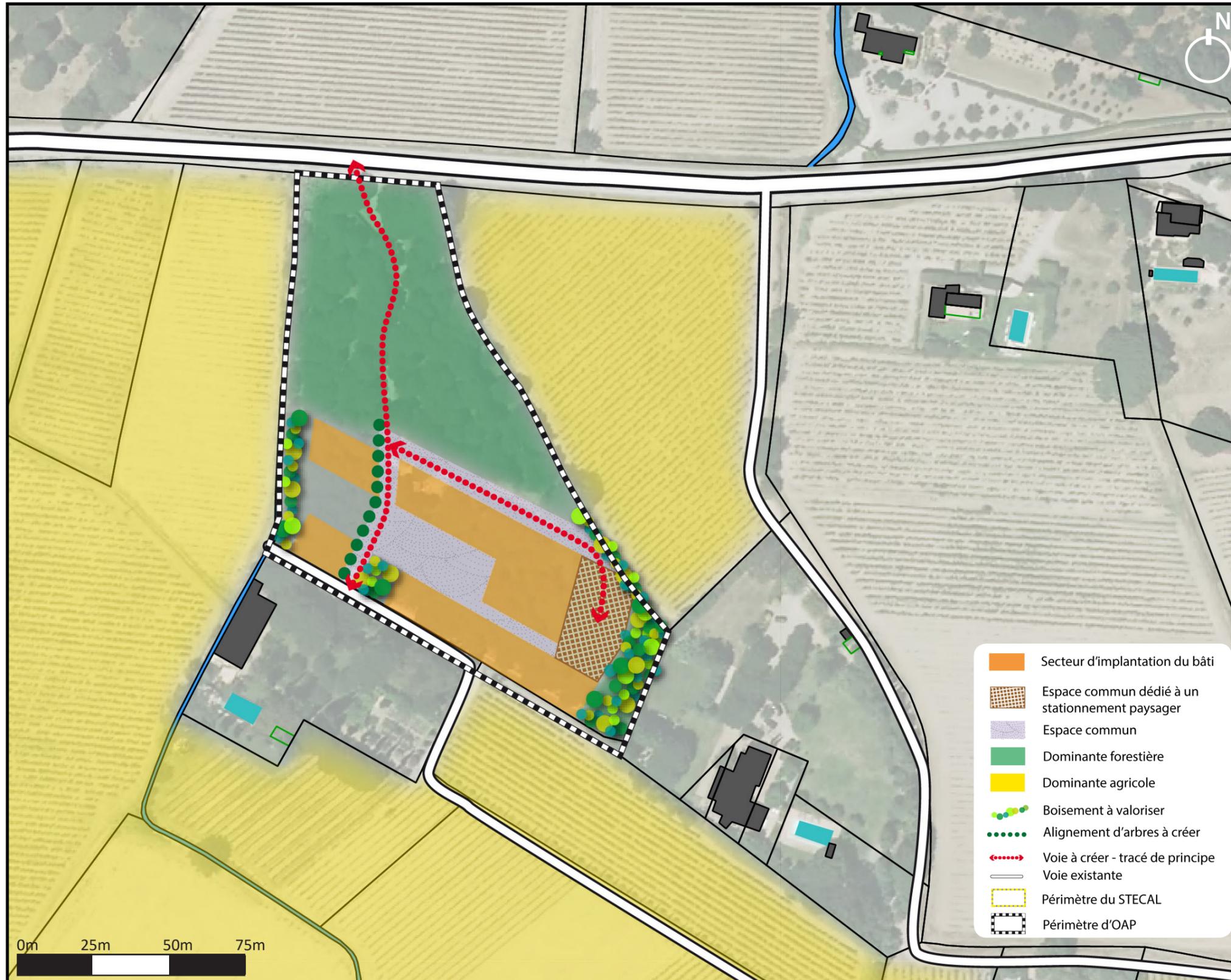
Le projet consiste à la création d'une cave particulière qui s'accompagne par la mise en valeur de la propriété viticole familiale. Le nouveau siège d'exploitation comportera une cave, des chais, des hangars, un laboratoire, des locaux administratifs et de vente ainsi que d'une surface de logement pour le personnel d'exploitation.

La desserte directe par la RD93 permet un raccordement facile aux différents réseaux.

Le site ne présente pas d'enjeux environnementaux majeurs il ne touche aucun périmètre institutionnel et ne comprend pas d'espaces boisés classés ni de corridors écologiques à préserver.

Au coeur de la plaine agricole, le secteur est perceptible depuis la route des plages. L'intégration des constructions dans le paysage environnant représente donc l'enjeu majeur du site.

Les principes d'aménagement



Implantation du bâti

L'implantation du bâti s'effectue sous forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement.

Les bâtiments du nouveau siège d'exploitation doivent s'organiser autour d'espaces communs. Ils seront situés au Sud du terrain, en continuité avec les habitations existantes dont la maison de l'agriculteur partageant la voie d'accès.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes et s'inspirer des proportions ainsi que de l'aspect de l'architecture rurale traditionnelle. Le bois peut être utilisé à condition de ne pas le recouvrir de peinture opaque et d'en conserver la couleur naturelle pour favoriser la discrétion du bâti.

Les remblais sont interdits.

Espaces communs

Les espaces communs organisent le hameau et la circulation interne. Un parking paysager et perméable permettra le stationnement des visiteurs.

Maillage viaire

Une voie suivant le tracé du sentier existant devra être aménagée pour relier la RD93 à la voie existante au Sud du hameau. Cette nouvelle voie desservira le parking visiteur qui formera également une aire de retournement.

Paysage et Environnement

Le boisement de Pins Parasols devra être conservé afin d'intégrer les constructions dans le couvert végétal. Les constructions ne devront pas porter atteinte aux perceptibilités paysagères et au panorama sur le paysage viticole depuis la route des Plages. Pour cela, le maintien du boisement est primordial.



SECTEUR N°5

L E PROJET DE HAMEAU NOUVEAU
INTÉGRÉ À L'ENVIRONNEMENT DU
DOMAINE DE LA TOURRAQUE



Le site : localisation

Le secteur est situé tout au Sud du Territoire, en limite avec la commune de La-Croix-Valmer. Il s'inscrit au coeur du domaine de la Touraque exploité par un groupement de cinq exploitations et dont le siège est organisé en hameau composé du chai et des constructions existantes. Le hameau s'organise de part et d'autre de la limite communale entre Ramatuelle et La-Croix-Valmer.

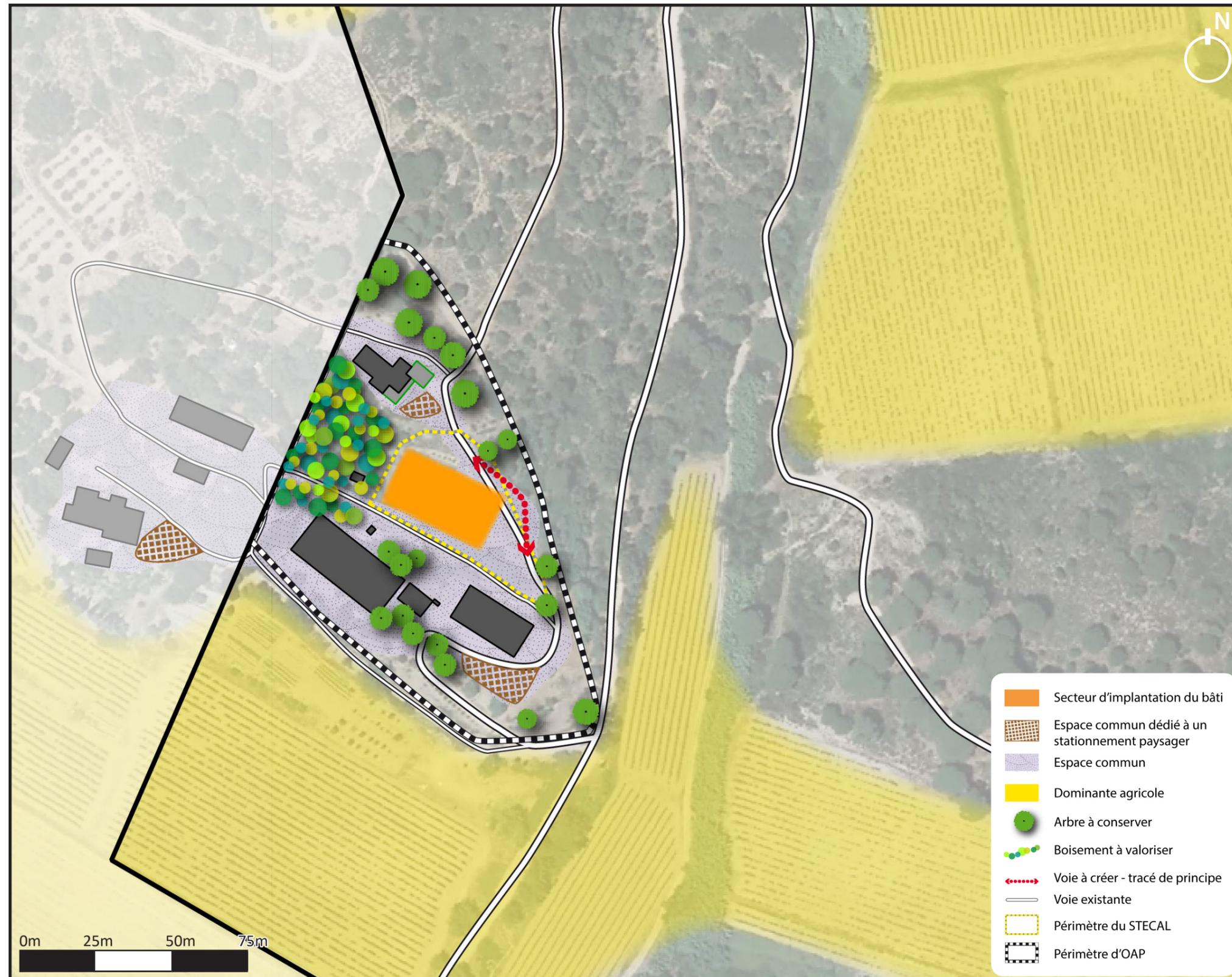
Les principaux enjeux

Le projet consiste à pérenniser l'exploitation par la création d'une surface de logements nécessaires à l'exploitation du domaine.

Située à l'intérieur du site Classé «Les Trois Caps Méridionaux», les enjeux environnementaux et paysagers sont importants mais l'exploitation agricole participe pleinement à l'entretien et à la valorisation du site. Les constructions restent regroupées au coeur du hameau existant qu'il s'agit de restructurer sans artificialiser de nouvelles terres.

Le hameau étant existant, le raccordement aux différents réseaux est facilité.

Les principes d'aménagement



Implantation du bâti

L'implantation du bâti s'effectue sous forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement.

Les nouveaux bâtiments doivent suivre l'organisation existante du hameau et s'organiser autour de l'espace commun existant. Il faudra privilégier deux constructions séparées, chacune sur une terrasse existante afin d'éviter de gros travaux de terrassement.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes et s'inspirer des proportions ainsi que de l'aspect de l'architecture rurale traditionnelle. Le bois peut être utilisé à condition de ne pas le recouvrir de peinture opaque et d'en conserver la couleur naturelle pour favoriser la discrétion du bâti.

Les remblais sont interdits.

Espaces communs

Il conviendra de respecter l'organisation existante du hameau autour de plusieurs cours pouvant accueillir du stationnement. Cet espace commun devra conserver sa perméabilité et l'aménagement paysager qui l'accompagne.

Maillage viaire

Il convient de respecter le maillage viaire existant. Un remaniement de la voie existante pourra être effectué afin de profiter au maximum de la terrasse plane pour l'implantation du bâti.

Paysage et Environnement

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



SECTEUR N°6

L E PROJET DE HAMEAU NOUVEAU
INTÉGRÉ À L'ENVIRONNEMENT **DU**
CAMPING LES TOURNELS



Le site : localisation

Le secteur est situé au lieu-dit les Tournels, au pied de la plaine viticole et à proximité du Site Classé des Trois Caps Méridionaux de la presqu'île de St-Tropez. On y accède par le chemin des Tournels qui chemine au milieu du vignoble.

L'espace concerné par le STECAL comprend 2 parties :

- les espaces de réception et de loisirs du camping existants «Les Tournels».
- un espace en friche au Nord situé devant l'entrée du camping et ses espaces de jeux et loisirs.

Les principaux enjeux

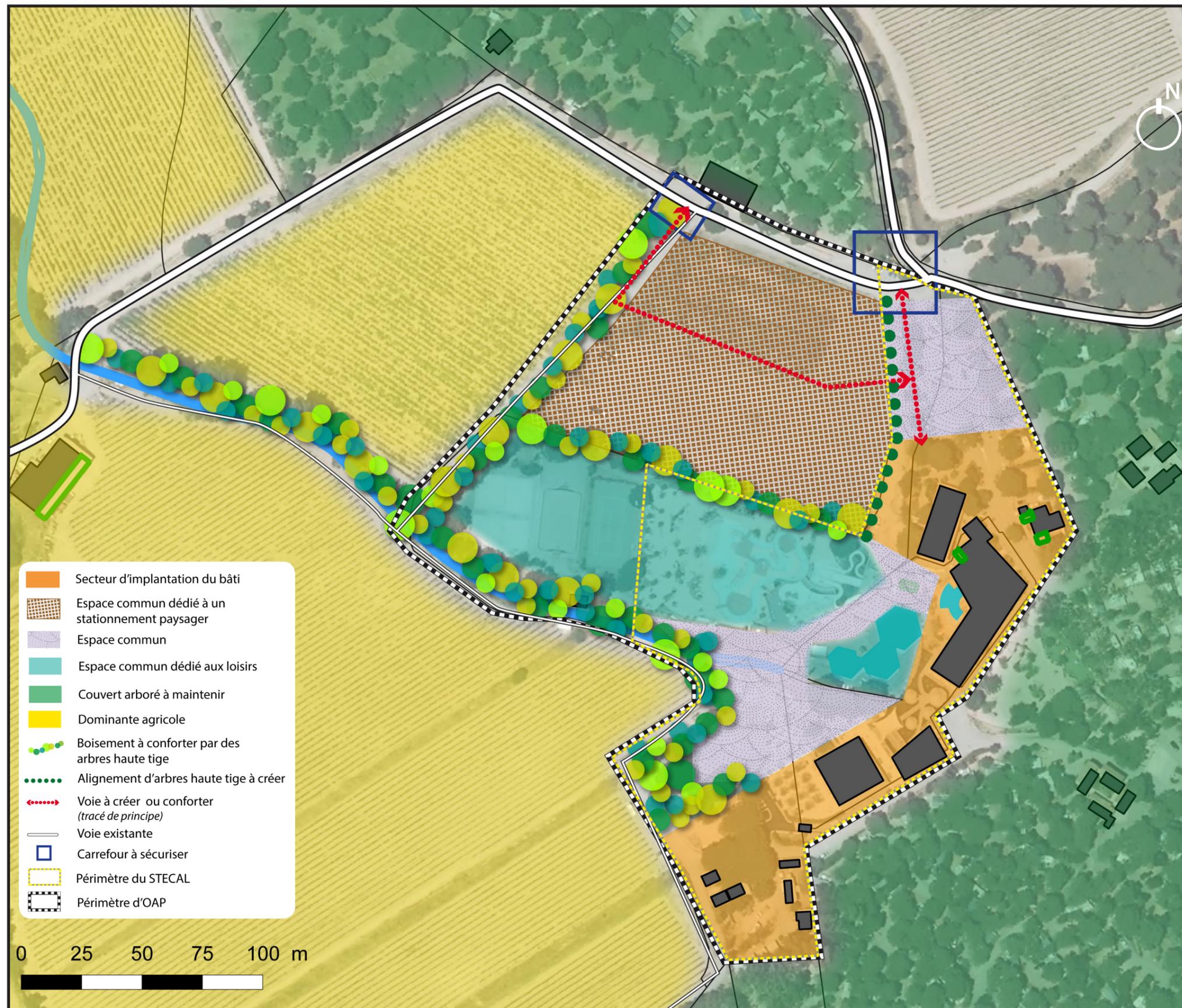
Le projet consiste en la création d'un nouveau bâtiment de réception avec le réaménagement de l'entrée et des aires de stationnement ainsi que la création d'un bâtiment accueillant des surfaces de logements pour les salariés et des espaces dédiés aux loisirs.

Le camping étant existant, le raccordement aux différents réseaux est facilité.

D'un point de vue paysager, l'enjeu est fort. Le site étant en covisibilité directe avec le village, il est important d'insérer les constructions et les équipements en lien avec le camping dans le paysage rural environnant et de ne pas impacter le paysage agricole.

Le site ne présente pas d'enjeux environnementaux majeurs.

Les principes d'aménagement



Implantation du bâti

L'implantation du bâti doit s'effectuer sous la forme d'un hameau. Ainsi, les constructions doivent s'organiser autour d'espaces communs (espaces communs paysagers, de stationnement ou de loisirs). Elles devront être regroupées autour des constructions et des équipements existants à l'entrée du camping.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes. Elles devront être conçues pour se fondre parfaitement dans le Grand Paysage. Le bois peut être utilisé à condition de ne pas le recouvrir de peinture opaque et d'en conserver la couleur naturelle pour favoriser la discrétion du bâti.

Les remblais sont interdits.

Espaces communs

Les espaces communs organisent le hameau et la circulation interne. Un parking paysager (planté) et perméable permettra le stationnement des campeurs et des visiteurs à l'entrée du site. Les équipements de loisirs du camping devront s'intégrer dans le paysage alentour.

Maillage viaire

Une voie suivant le tracé du sentier existant devra être aménagée pour relier la route des Tournels. L'accès au site devra être sécurisé. L'entrée du camping devra être soulignée par un alignement d'arbres d'espèces indigènes.

Le parking visiteur sera maillé en sens unique par les 2 voies d'accès. Il devra être traité de façon à se fondre dans le paysage agricole et naturel environnant : sol en terre stabilisé, ombrières végétalisées masquant les véhicules.

Paysage et Environnement

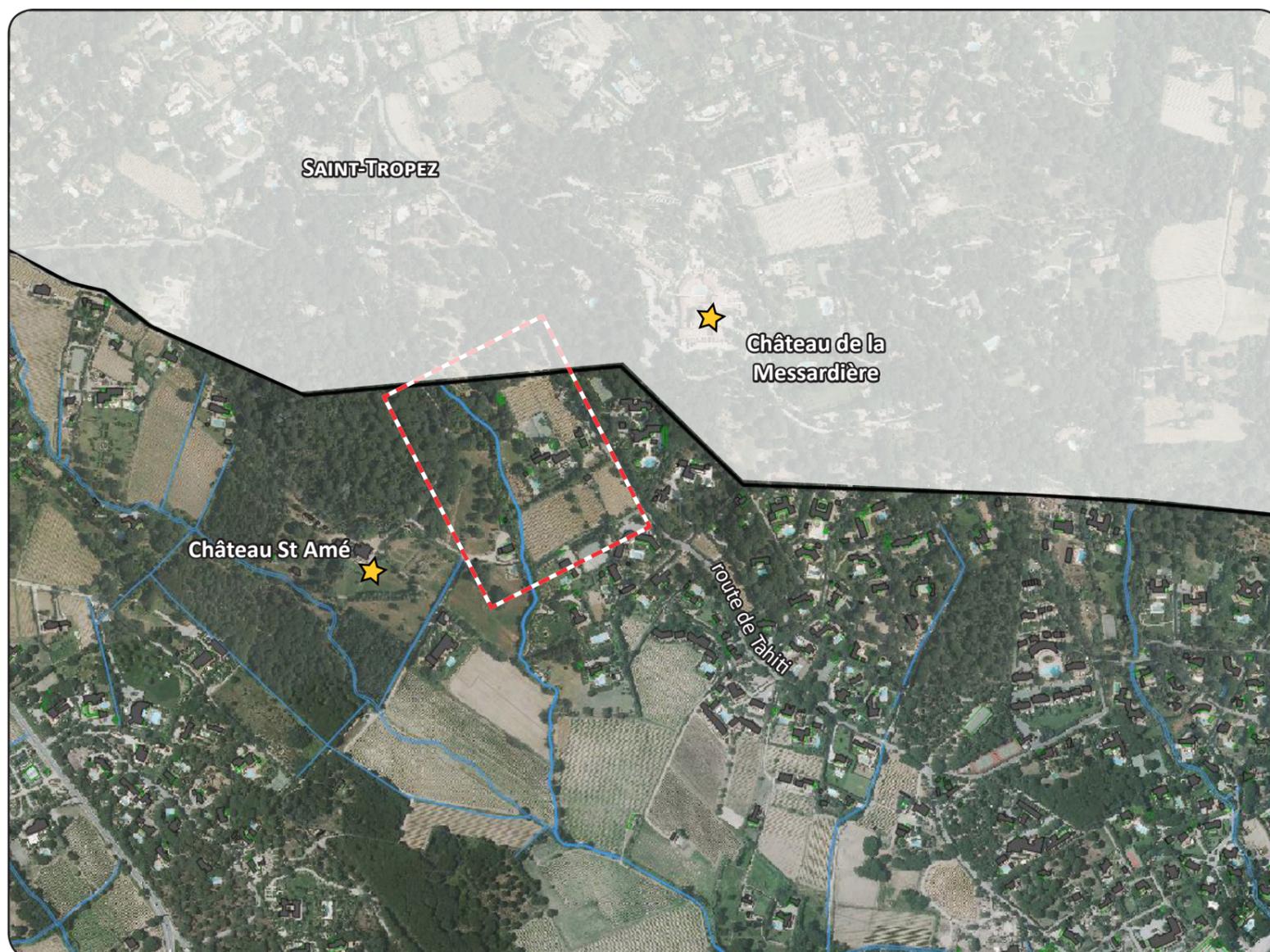
Les constructions ne devront pas porter atteinte aux perceptibilités paysagères et au panorama sur le paysage viticole depuis le village. Pour cela, le maintien des boisements existant est primordial. Ces boisements devront être renforcés le long du parking et de l'espace piscine par des plantations d'arbres de haute tige pour créer un écran végétal masquant les équipements de loisir du camping impactant aujourd'hui le paysage. Cette plantation d'arbres permet également une transition plus douce entre le paysage viticole et le camping.

La ripisylve le long du ruisseau devra être conservée et/ou renforcée afin de conforter une continuité écologique.



SECTEUR N°7

LE PROJET DE HAMEAU NOUVEAU INTÉGRÉ À L'ENVIRONNEMENT DE TAHITI



Le site : localisation

Le secteur est situé au Nord du territoire, en limite avec le territoire de Saint-Tropez, au lieu-dit la Garbine. Il s'inscrit en limite Ouest du quartier de Tahiti, dans espace urbain paysagé peu dense, à forte valeur paysagère, et à proximité de la plaine agricole . On y accède par la route de Tahiti depuis la commune de St-Tropez.

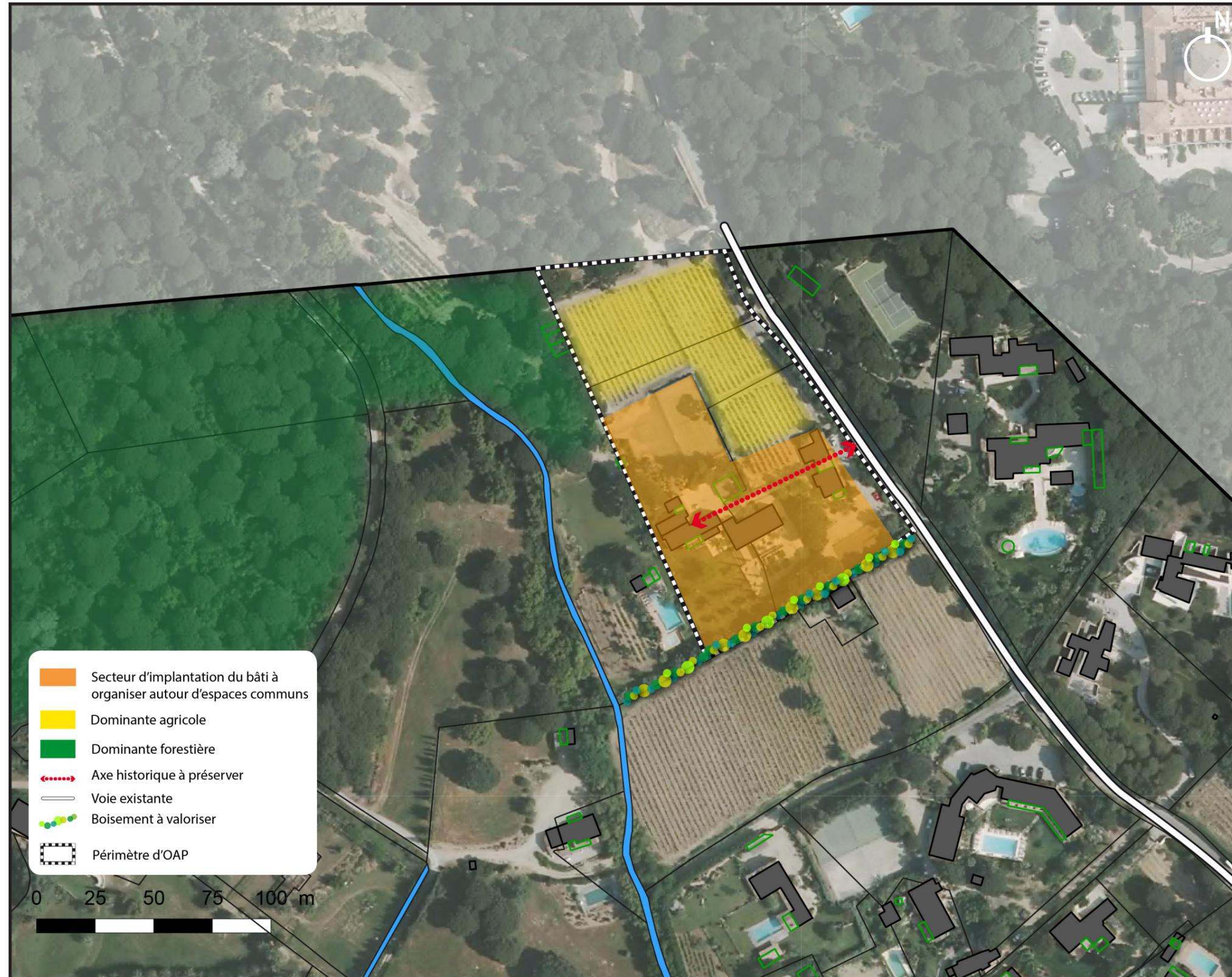
L'espace concerné par l'OAP est déjà en partie urbanisé : il comprend 3 constructions d'habitation et des annexes. Une parcelle cultivée en vigne est également présente au Nord de la propriété.

Les principaux enjeux

Le projet consiste en la constitution d'un hameau nouveau intégré à l'environnement comprenant 3 constructions d'habitation distinctes organisées autour d'espace commun. Il s'agit de restructurer le hameau sans artificialiser de nouvelle terre. Le hameau étant existant, le raccordement aux différents réseaux est facilité.

Le site ne présente pas d'enjeux environnementaux majeurs. Toutefois, d'un point de vue paysager, l'enjeu est fort. Il convient d'encadrer le projet pour qu'il s'intègre parfaitement au paysage naturel et agricole l'environnant.

Les principes d'aménagement



Implantation du bâti, espaces communs et architecture

L'implantation du bâti s'effectue sous forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement.

Les constructions doivent s'organiser autour d'espaces communs (espaces communs paysagers, cours, stationnement). Elles devront être regroupées en s'inspirant de l'architecture locale des corps de ferme formant un hameau.

Les constructions doivent présenter une simplicité de formes et de volumes. Elles devront être conçues pour se fondre parfaitement dans le Grand Paysage. Il ne s'agit pas de réaliser un pastiche de l'architecture locale. L'architecture proposée peut être contemporaine en utilisant des références locales dans un souci d'intégration paysagère.

Les espaces communs organisent le hameau et la circulation interne. Ils doivent être perméables et paysagers afin de permettre une transition douce sur l'espace agricole.

Pour une meilleure intégration dans le paysage environnant, il convient de :

- éviter les toitures inversées et les façades pignons,
- privilégier les toitures à deux pentes avec larges débords de toit, et les adjonctions à une pente,
- privilégier l'adjonction de volumes les uns aux autres composant des ensembles protégés des vents dominants, tournés vers le Sud et les espaces libres attenants,
- apporter des jeux d'ombre sur les façades participant à l'amortissement des volumes dans le grand paysage et à l'adaptation du climat.

Maillage viaire

L'accès existant doit être maintenu car cette allée est attestée dès le cadastre napoléonien. Il convient de préserver les composantes d'une installation ancienne pour leurs valeurs historiques.

Paysage et Environnement

Le boisement situé au sud du site devra être conservé afin de maintenir l'intégration du hameau dans le paysage environnant.

