



**COMMUNE DU
PLAN DE LA TOUR
(DÉPARTEMENT DU VAR)**

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

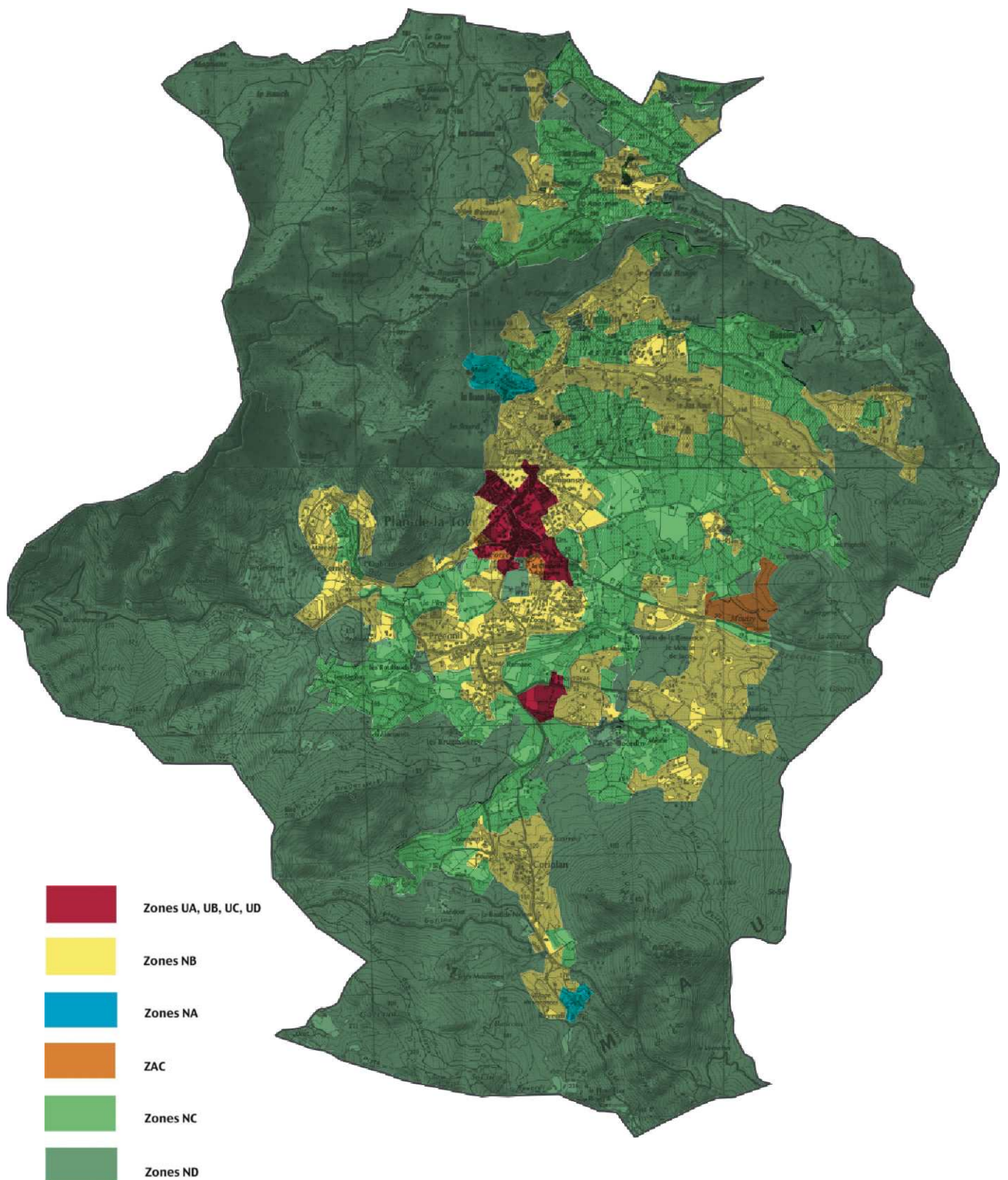
RAPPORT DE PRÉSENTATION

PROJET ARRÊTÉ LE : 29 JANVIER 2007	VU POUR ÊTRE ANNEXÉ A LA DÉLIBÉRATION DU : 20 DÉCEMBRE 2007
ENQUÊTE DU : 17 SEPTEMBRE AU 19 OCTOBRE 2007	
APPROBATION LE : 20 DÉCEMBRE 2007	MADAME LE MAIRE :
MODIFICATIONS :	MISES A JOUR :

Table des matières

1. DIAGNOSTIC.....	9
1.1. Données démographiques et socio-économiques.....	10
1.1.a. Analyse démographique	10
1.1.a.1. Les caractéristiques de la population.....	10
1.1.a.2. La population active	13
1.1.b. Habitat	18
1.1.b.1. Le parc de logements.....	18
1.1.b.2. Les résidences principales	20
1.1.b.3. Les logements sociaux et pour actifs	23
1.1.b.4. Les statistiques des permis de construire.....	23
1.1.c. Activités économiques et sociales	25
1.1.c.1. Les données de cadrage.....	25
1.1.c.2. Les activités présentes sur la commune.....	26
1.2. Équipements : état et capacité	33
1.2.a. Infrastructures.....	33
1.2.a.1. La voirie	33
1.2.a.2. Les réseaux	35
1.2.b. Superstructures	43
1.3. Territoire et environnement : état des lieux.....	45
1.3.a. Cadre physique	45
1.3.a.1. La géologie.....	45
1.3.a.2. Le relief	45
1.3.a.3. La morphologie et l'hydrologie.....	45
1.3.a.4. Le climat.....	46
1.3.b. Occupation spatiale	47
1.3.b.1. Historique.....	47
1.3.b.2. La répartition actuelle des sols	49
1.3.b.3. Les espaces urbanisés	53
1.3.c. Paysage, patrimoine et environnement naturel.....	58
1.3.c.1. Le paysage.....	58
1.3.c.2. Le patrimoine	63
1.3.c.3. L'environnement naturel	64
1.3.d. Les risques naturels et technologiques	69
1.3.e. La politique de l'eau.....	71
2. CONTRAINTES LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES.....	73
2.1. Dispositions législatives	74
2.1.a. Principes	74
2.1.b. L'article L121-1 du code de l'urbanisme	74
2.1.c. L'article L123-1-13	75
2.1.d. Les obligations en matière de logement social.....	75
2.1.e. Les autres lois.....	75
2.1.f. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)	76
2.2. Réglementations	78
2.2.a. Le Patrimoine	78
2.2.b. Projet d'intérêt général (PIG)	79
2.2.c. Déclaration d'utilité publique (DUP)	79
2.2.d. Servitudes d'utilité publique	79

2.3. Autres informations à prendre en considération	80
2.3.a. Protection de la nature – Environnement	80
2.3.b. Carrières-mines	81
3. SYNTHÈSE ET OBJECTIFS.....	82
3.1. Synthèse et enjeux du diagnostic	83
3.1.a. Rappel sur l'organisation du territoire.....	83
3.1.b. Synthèse du diagnostic	83
3.2. Objectifs de la commune	85
3.2.a. Principe d'équilibre : maîtriser le développement urbain	86
3.2.b. Principe de mixité.....	87
3.2.b.1. Le principe de mixité sociale.....	87
3.2.b.2. Le principe de mixité fonctionnelle.....	89
3.2.c. Principe de gestion économe	92
3.2.c.1. Protection du patrimoine et des paysages	92
3.2.c.2. Protection des espaces naturels, des espaces agricoles.....	93
4. CHOIX RETENUS ET DELIMITATION DES ZONES	100
4.1. Choix retenus pour établir le PADD	101
4.2. Exposé des motifs de la délimitation des zones et des règles applicables.....	101
4.2.a. Evolutions réglementaires	102
4.2.a.1. La mutation des zones NB du P.O.S.	102
4.2.a.2. L'instauration d'une surface minimale de parcelle constructible	103
4.2.b. Principes du zonage et du règlement	103
4.2.b.1. Le zonage	103
4.2.b.2. Le règlement.....	104
4.2.c. Découpage du territoire en zones et les dispositions réglementaires	104
4.2.c.1. Les zones urbaines.....	104
4.2.c.2. Les zones à urbaniser.....	107
4.2.c.3. La zone agricole : passage de la zone NC à la zone A	108
4.2.c.4. Les zones naturelles à protéger : passage des zones ND en zone N	109
4.2.d. Comparaison des zonages POS et PLU.....	111
4.2.d.1. Tableau comparatif.....	111
4.2.d.2. Evolution des EBC	111
5. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	112
5.1. Les milieux naturels.....	113
5.1.a. Les grands ensembles forestiers	113
5.1.b. L'habitat diffus et les hameaux	114
5.2. Le patrimoine paysager et architectural	115
5.2.a. Le paysage	115
5.2.b. Le patrimoine architectural et urbain	116
5.3. L'agriculture	116
5.3.a. Une agriculture renforcée	116
5.3.b. Le paysage agricole	117
5.4. La dynamique urbaine	118
5.4.a. - Les zones urbanisées	118
5.4.b. Une extension limitée de l'urbanisation	118
5.4.b.1. La compression des zones urbanisées	118
5.4.b.2. Conforter l'économie touristique.....	119



Le POS en révision

Préambule

La commune dispose d'un plan d'occupation des sols approuvé par délibération du conseil municipal en date du 21 juin 1993 dont la première modification fut décidée par délibération en date du 31 janvier 1994 et visée le 1^{er} mars 1994.

Par délibération en date du 13 mai 2002, la commune a décidé de prescrire la révision du Plan d'Occupation des Sols, désormais dénommé Plan Local d'Urbanisme (depuis la loi du 13 décembre 2000, dite loi de solidarité et de renouvellement urbain).

Objectifs du PLU

Ainsi, la commune a fixé lors de cette même délibération les objectifs généraux de la révision, qui sont :

- redéfinition cohérente de la commune au centre du village et dans le tissu pavillonnaire environnant ;
- traitement des quelques espaces potentiellement aménageables dans le tissu urbain existant ou en frange de celui-ci, notamment en zone NA ; gestion des espaces boisés classés ;
- définition du devenir de secteurs entiers de la commune où se conjuguent nécessité de préservation et obligation d'aménagement d'espaces, notamment naturels ;
- maintien et développement des activités agricoles ;
- prise en compte de l'accueil d'activités économiques, commerciales et de loisirs sur le territoire de la commune ;
- incitation à une diversité de l'habitat ;
- maîtrise de l'urbanisation autour des hameaux ;
- maîtrise de la circulation, des stationnements, traitement des espaces et des voies publics ;
- prise en compte du schéma directeur d'assainissement ainsi que la préservation de l'environnement.
- Préservation d'éléments du patrimoine.

Contenu réglementaire du rapport de présentation

Le contenu du P.L.U est défini par les articles L 123-1 et suivants du code de l'urbanisme, le rapport de présentation étant explicité par l'article R 123-2 dont on trouvera le texte ci-dessous :

Le rapport de présentation :

1 - Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L 123-1.

2 - Analyse l'état initial de l'environnement.

3 - Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L 121-1 et des dispositions mentionnées à l'article L 111-1, expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement et justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application de l'article L 123-2. En cas de modification ou de révision, le cas échéant, les changements apportés à ces règles.

4 - Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Présentation de la commune

La commune est située dans un bassin en retrait du littoral, à l'est du Massif des Maures, au centre d'une large bande de granite sous la forme d'un massif de 5 km sur 18 km aux contours nets, à 9 km du Golfe de Saint-Tropez.

Elle fait partie d'un ensemble de petites villes et villages des Maures : La Garde-Freinet, Grimaud, Cogolin et Gassin qui entourent le Golfe de Saint-Tropez. Elle est distante de 30 km de l'agglomération formée par les villes de Saint-Raphaël et de Fréjus et elle est limitrophe des communes de Sainte-Maxime, la Garde-Freinet, Vidauban, Grimaud.

La commune de 2 524 habitants s'étend sur 3 680 hectares dans un cirque entouré de collines boisées qui lui composent "une riante ceinture" ; la plaine agricole occupe le fonds du bassin du Préconil.

Son territoire se décompose en quatre zones d'occupation homogènes : la forêt, la plaine agricole, les coteaux et vallons, le village lui-même. Par ailleurs la commune possède un nombre important de hameaux qui confèrent une structuration particulière à son territoire.



Plan de situation

Situation administrative

Le Plan de la Tour est situé dans l'arrondissement de Draguignan et dans le canton de Grimaud. Les discussions pour créer une communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez regroupant les douze communes des cantons de Grimaud et de Saint-Tropez, dans la continuité du SCoT existant, sont en cours.

Cette future Communauté de Communes trouve son origine dans une volonté partagée de coopération, dont les prémices datent de 1993. En effet, depuis le début des années 1990, les élus du canton de Grimaud et ceux du canton de Saint-Tropez ont voulu sortir de l'enclavement routier, afin d'assurer le développement à long terme de leur territoire.

Cette volonté ayant rencontré celle de l'Etat, cela a conduit à l'élaboration d'une Charte intercommunale d'aménagement, de développement et de protection du Golfe de Saint-Tropez, dans le cadre de laquelle a été établi le schéma de desserte du golfe de Saint-Tropez qui a été adopté par arrêté ministériel le 22 mars 2001.

La loi SRU ayant par ailleurs fortement renouvelé les documents d'urbanisme, la commune est inscrite dans le cadre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) des cantons de Grimaud et Saint-Tropez, approuvé le 12 juillet 2006, après avoir pris la suite du Schéma Directeur des cantons de Grimaud et Saint-Tropez.

La commune appartient à plusieurs syndicats intercommunaux :

- Syndicat Intercommunal du SCoT du canton de Grimaud et de Saint-Tropez : élaboration du SCoT des cantons de Grimaud et de Saint-Tropez,
- Syndicat intercommunal à vocation de transport et d'aménagement scolaire (SIVTAS),
- Syndicat Intercommunal pour l'aménagement du Préconil : étude, diagnostic, évaluation des travaux, dépollution et débroussaillage du Préconil. Les missions et objectifs de ce syndicat seront développés en deuxième partie (cf. : politique de l'eau),
- SIVOM du pays des Maures et du Golfe de Saint-Tropez : protection et valorisation de la forêt, information géographique (SIG),
- Syndicat Intercommunal de Distribution d'Eau de la Corniche des Maures : établissement et exploitation du réseau de distribution des eaux, gestion du barrage de la Verne,
- Syndicat Mixte du Golfe de Saint-Tropez - Pays des Maures : politique de développement touristique d'intérêt intercommunal, patrimoine.

En conséquences, si le PLU est un document communal, il intègre nécessairement des éléments de réflexion intercommunaux.

Aperçu historique

(Source : *Le Plan de la Tour, voyage dans le temps*)

Le Plan de la Tour tire ses origines d'une longue histoire, qui remonte aux temps préhistoriques. En effet, la fréquentation humaine est attestée par les découvertes de traces de la civilisation du mégalithe et de l'âge de Bronze (2500 ans avant notre ère). Ces traces incluent des dolmens, des menhirs, et des objets tels que des flèches.

Après une longue période de temps obscurs et d'invasions sarrasines, apparaît un petit habitat, perché au sommet et à mi-hauteur de l'éperon majeur du massif de Pétiache, et qui a pu être daté entre les X^e et XII^e siècles. C'est à cette époque (980) que Gibelin de Grimaud reçoit, en récompense de sa bravoure et de ses combats, le Golfe Sambracitain et les terres environnantes. A sa mort, les terroirs de Sainte-Maxime et de sa vallée du Pracouniou (dont le futur territoire du Plan de la Tour) sont annexés au cercle Callianez que Guillaume érige en principauté pour son gendre. Cette époque voit la création de "villages pitons" tels Grimaud, La Garde-Freinet et Gassin. Au cours du XI^e siècle, « le Freinet » passe dans le domaine des Abbayes de Saint-Victor et Lérins. Il faudra attendre 1366 pour que d'autres terres soient inféodées gratuitement à l'Abbaye du Thoronet.

Ces siècles sont par ailleurs des temps noirs pour la commune, sinistrée par les guerres et la peste noire. Au XV^e siècle, les terres sont pratiquement vidées d'habitants. Il faut attendre le XVI^e siècle pour que renaisse, autour de quelques habitations rurales, le terroir qui deviendra le Plan de la Tour (dont le nom apparaît pour la première fois dans un acte de 1613).

La population s'accroissant, l'église de Saint-Martin est bâtie en 1770, et le hameau devient Saint-Martin du Plan de la Tour. Le 5 décembre 1790, le Plan de la Tour se détache de La Garde-Freinet et, le 26 mai 1792, devient une commune indépendante. Mais ce n'est pas pour autant qu'il a les

contours et la superficie qu'il a aujourd'hui. En effet, tout au long du XIX^e siècle, la commune va essayer de se renforcer et se former par rapport à sa « rivale » du bord de mer, Sainte-Maxime.

Ainsi, en juin 1835, le Plan de la Tour parvient à arracher à Sainte-Maxime environ 1700 hectares parmi ses meilleures terres, et, le 4 juin 1845, une loi est publiée, annonçant la « distraction » au profit de la commune du Plan de la Tour de hameaux depuis longtemps demandeurs. Le Plan de la Tour n'atteindra ses dimensions actuelles qu'en 1922, lorsque le hameau du Revest demande à son tour son rattachement.

Après les guerres 1914-1918 et 1939-1945, le village s'est installé dans le monde moderne d'aujourd'hui, riche de son passé et tirant de ce dernier l'expérience nécessaire pour se propulser au mieux dans le siècle à venir.

1. DIAGNOSTIC

1.1. DONNEES DEMOGRAPHIQUES ET SOCIO-ECONOMIQUES

1.1.a. Analyse démographique

Source : INSEE, RGP 1982, 1990, 1999, enquête annuelle 2004 [résultats partiels]¹

1.1.a.1. Les caractéristiques de la population

Évolution

population sans doubles comptes ²			
1982	1990	1999	2004
1 448	1 991	2 380	2 524

Taux de variation annuel (%)		Variation annuelle due à l'excédent naturel ³		Variation annuelle due au solde migratoire ⁴	
82/90	90/99	82/90	90/99	82/90	90/99
+ 4,06	+ 2,00	+ 0,40	+ 0,49	+ 3,66	+ 1,51

Avec 2 380 habitants recensés, Le Plan de la Tour représentait, en 1999, moins de 10 % de la population totale du canton. Elle est la commune la moins peuplée derrière La Garde-Freinet et, en termes de superficie, quasiment la plus petite commune du canton de Grimaud (3 680 hectares).

	Cogolin	Grimaud	La Garde-Freinet	Le Plan de la Tour	Sainte-Maxime
population 1999	9 050	3 775	1 620	2 380	11 778
superficie (ha)	2 793	4 458	7 664	3 680	8 161

¹ L'enquête annuelle pour le recensement réalisée en 2004 sur la commune n'a fait l'objet par l'INSEE que de la publication de chiffres clés. Les données officielles et exhaustives seront publiées lors du prochain Recensement Général de la Population prévu en 2008. Dans l'attente, ce sont les chiffres de population du Recensement Général de la Population de 1999 qui sont seules valides, les chiffres de 2004 sont donc donnés ici à titre informatif.

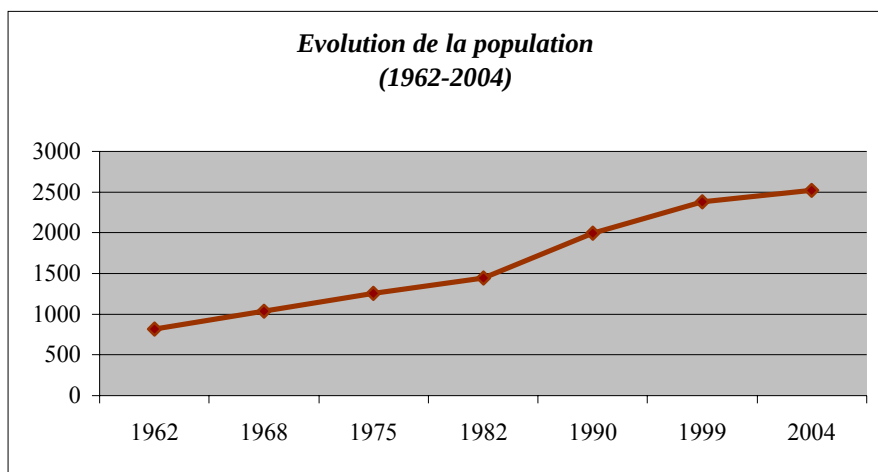
² La population sans doubles comptes comprend :

- la population des logements, y compris les élèves internes et les militaires séjournant dans un établissement d'une autre commune et ayant leur résidence personnelle dans la commune ;
- la population des collectivités de la commune : travailleurs en foyer, étudiants en cité universitaire, personnes âgées en maison de retraite, hospitalisés de longue durée, religieux, personnes en centre d'hébergement de courte ou longue durée, autres : handicapés etc. ;
- les personnes sans abri ou vivant dans des habitations mobiles et les marins ;
- la population des établissements pénitentiaires de la commune ;
- les militaires et les élèves internes vivant dans un établissement de la commune et n'ayant pas d'autre résidence.

Le concept de population sans doubles comptes est utilisé par l'INSEE pour calculer la population d'un ensemble de communes, chaque personne étant alors prise en compte une seule fois. C'est le cas, par exemple, pour la population d'un département.

³ Différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès sur une période donnée.

⁴ Différence entre le nombre de personnes ayant quitté la commune et le nombre de personnes arrivées sur la commune sur une période donnée.



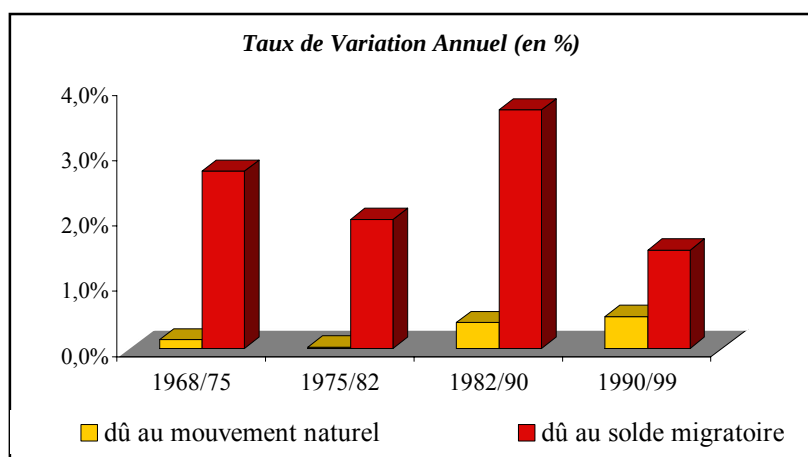
La population communale a cependant considérablement cru depuis 1962, puisqu'elle a été multipliée par trois depuis cette date.

On remarque par ailleurs une accélération de la croissance démographique à partir de 1982.

Les mouvements

Variation annuelle de la population entre 1990 et 1999					Taux de natalité ⁵ (pour ‰)		Taux de mortalité ⁶ (pour ‰)	
Relative (en %)	Absolue	Naissances	Décès	Solde migratoire	82/90	90/99	82/90	90/99
+ 19,5	+ 389	275	179	+ 293	12,9	14,1	8,9	9,2

La croissance de la population communale est principalement le fait de flux migratoires. En effet, entre 1968 et 1999, le solde migratoire est positif quelle que soit la période inter censitaire considérée. Cette augmentation est alimentée d'autre part par un excédent naturel légèrement positif.



⁵ Nombre moyen de naissance pour mille personnes.

⁶ Nombre moyen de décès pour mille personnes.

Toutes les communes du canton affichent des taux de croissance annuelle positifs depuis 1968. Leur taux de variation annuelle dû à l'excédent naturel est faible sans toutefois être négatif. L'augmentation de la population est, pour l'ensemble de ces communes, due aux apports extérieurs de population. Le Plan de la Tour voit son taux de croissance moyen progresser depuis 1982.

Structure par âge

	1990		1999		Variation 1990/99 (en %)
	Nombre	%	Nombre	%	
0-19 ans	510	25,6	621	26,1	+ 21,8
20-39 ans	602	30,1	610	25,6	+ 1,3
40-59 ans	463	23,1	617	25,9	+ 33,3
60-74 ans	313	15,6	364	15,3	+16,3
75 ans ou plus	113	5,6	168	7,1	+ 48,7
Total	2 001	-	2 380	-	+ 18,9

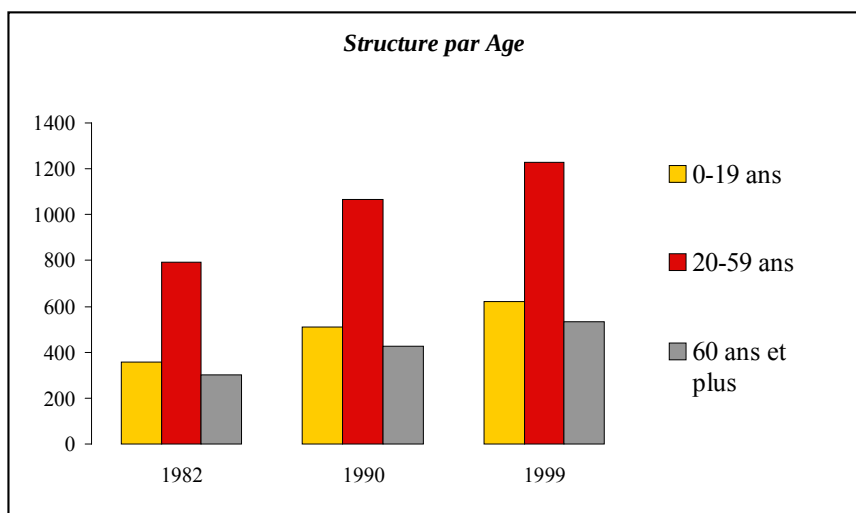
La population communale est jeune : plus du quart de la population a moins de 20 ans. De plus, le nombre de personnes ayant moins de 20 ans a augmenté de plus de 20 % entre 1990 et 1999.

L'arrivée massive de jeunes ménages avec enfants sur le territoire communal entre 1990 et 1999 a entretenu une forte croissance notamment de plus de 20 % chez les moins de 20 ans et d'un tiers chez les 40-59 ans.

D'autre part, le nombre de personnes ayant plus de 75 ans a augmenté deux fois plus que les moins de 20 ans par basculement des personnes d'une classe d'âge à une autre.

	1982	1990	1999
Le Plan de la Tour			
- de 20 ans	25,5 %	25,6 %	26,1 %
+ de 60 ans	20,8 %	21,3 %	22,4
Moyenne départementale			
- de 20 ans	25,4 %	23,9 %	22,8 %
+ de 60 ans	23,3 %	25,0 %	26,6 %

Toutefois, Le Plan de la Tour est une commune jeune : la part des moins de 20 ans est supérieure à la moyenne départementale et celle des plus de 60 ans est inférieure à la moyenne départementale.



Les ménages

La définition du ménage adoptée par l'INSEE correspond au concept de « ménage logement ». Un ménage est constitué de l'ensemble des occupants d'un même logement, quels que soient les liens qui les unissent. Il peut se réduire à une seule personne. De ce fait, le nombre de ménages est égal au nombre de résidences principales, soit 1001 ménages en 2004. Depuis 1999, la commune compte 53 ménages supplémentaires, soit une augmentation de 5,6%.

Les ménages sont de petites tailles : près de 60 % des ménages sont composés d'une ou deux personnes dont environ un quart d'une personne vivant seule. Cet isolement touche principalement les femmes de plus de 60 ans et les hommes entre 30 et 49 ans. L'isolement des femmes de plus de 60 ans (celles-ci représentant plus des deux tiers des femmes vivant seules) peut s'expliquer par la différence d'âge moyen au décès constatée entre les sexes.

1.1.a.2. La population active ⁷

Le taux d'activité ⁸

	1999	2004
Population	2 380	2 524
Actifs	1 028	1 147
<i>Actifs occupés (%)</i>	<i>35,8</i>	<i>40,1</i>
<i>Chômeurs (%)</i>	<i>7,4</i>	<i>5,4</i>
Inactifs	1 352	1 377
<i>Retraités ou préretraités (%)</i>	<i>19,7</i>	<i>19,8</i>

⁷ La population active comprend :

- la population active ayant emploi (ou population active occupée),
- les chômeurs,
- les militaires du contingent (depuis le recensement de 1990).

⁸ Population active d'une classe d'âge divisée par la population totale de cette même classe d'âge. Les actifs ayant un emploi ou actifs occupés ne sont pas distingués des chômeurs pour calculer ce taux.

<i>Elèves, étudiants, stagiaires non rémunérés (%)</i>	<i>5,7</i>	<i>6,1</i>
<i>Autres inactifs (%)</i>	<i>31,4</i>	<i>28,6</i>

	1999	2004
Population active (14-63 ans)	1 024	1 135
Population active occupée	849	999
Chômeurs	175	136
<i>Taux d'activité (%)</i>	<i>68,4</i>	<i>71,4</i>
<i>Taux de chômage (%)</i>	<i>17,1</i>	<i>12,0</i>

Contrairement à ce qui fut le cas sur les périodes intercensitaires précédentes, entre 1999 et 2004, la commune a connue une hausse de sa population active couplée à une baisse importante du taux de chômage. Passant de 17,1% à 12 %, ce dernier reste cependant supérieur à la moyenne nationale.

Répartition des actifs par catégories socioprofessionnelles ⁹

Catégories socioprofessionnelles de 1990 à 1999					
	1990		1999		Variation 1990/1999
	Nombre	%	Nombre	%	
Agriculteurs exploitants	44	4,8	20	2,0	- 54,5
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	220	24,1	168	16,5	- 23,6
Cadres, professions intellectuelles supérieures	88	9,6	68	6,7	- 22,7
Professions intermédiaires ¹⁰	96	10,5	148	14,6	+ 54,2
Employés	216	23,7	344	33,9	+ 59,3
Ouvriers	248	27,2	268	26,4	+ 8,1
Total	912	-	1 016	-	+ 11,4

Entre 1990 et 1999, l'évolution de la répartition de la population active par catégories socioprofessionnelles est marquée par :

- la baisse significative du nombre d'agriculteurs exploitants,

⁹ La catégorie socioprofessionnelle en 8 postes, niveau le plus agrégé de la nomenclature des professions et des catégories socioprofessionnelles, comporte les groupes suivants :

- 6 groupes de personnes ayant une activité professionnelle : agriculteurs exploitants, artisans commerçants et chefs d'entreprise, cadres et professions intellectuelles supérieures, professions intermédiaires, employés, ouvriers ;
- 2 groupes sans activité professionnelle : retraités, autres sans activité professionnelle.

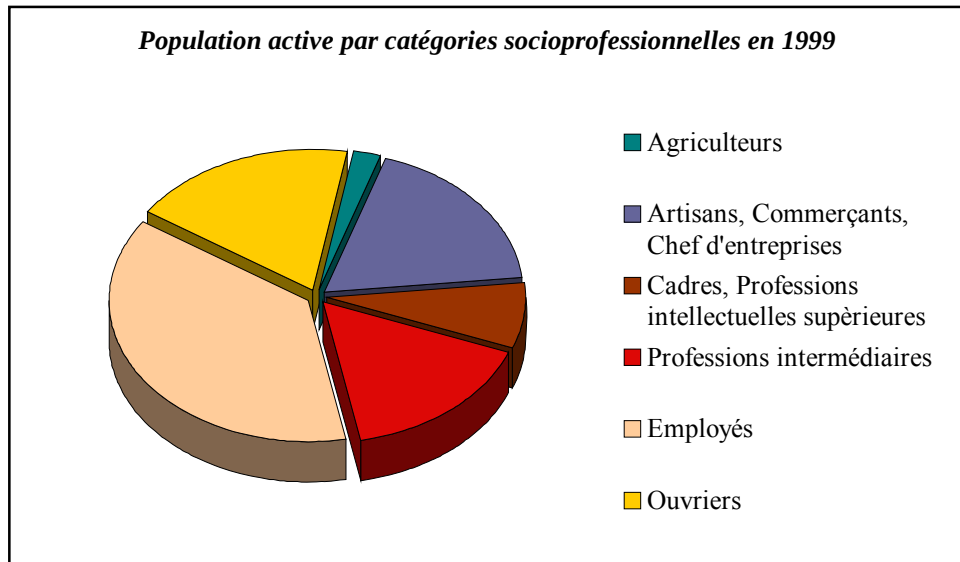
¹⁰ Les professions intermédiaires comprennent :

- les instituteurs et assimilés,
- les professions intermédiaires de la santé et du travail social,
- Clergé, religieux,
- les professions administratives et commerciales,
- les techniciens (sauf techniciens administratifs ou commerciaux),
- les agents de maîtrise (sauf maîtrise administrative ou commerciale).

- une baisse de près d'un quart des actifs des professions « d'indépendants »,
- une hausse significative des catégories socioprofessionnelles à revenus moyens et bas, notamment une hausse de près de 60 % des employés.

La répartition par catégories socioprofessionnelles de la commune montre deux différences importantes avec la moyenne départementale :

- une sous représentation des catégories socioprofessionnelles à revenu élevé : 6,7 % de cadres au Plan de la Tour contre 9,8 % en moyenne dans le département par exemple,
- une surreprésentation des artisans, commerçants et chefs d'entreprises : 16,5 % des actifs, alors qu'ils ne représentent que 9,6 % au niveau départemental.



Actifs ayant un emploi

	1990		1999		Évolution 1990/99
	Nombre	%	Nombre	%	
Agriculture	60	7,7	56	6,4	- 6,7
Artisanat et industrie	68	8,7	112	12,8	+ 64,7
Construction	188	24,2	128	14,7	- 31,9
Tertiaire	462	59,4	576	66,1	+ 24,7
Total	778	-	872	-	+ 12,1

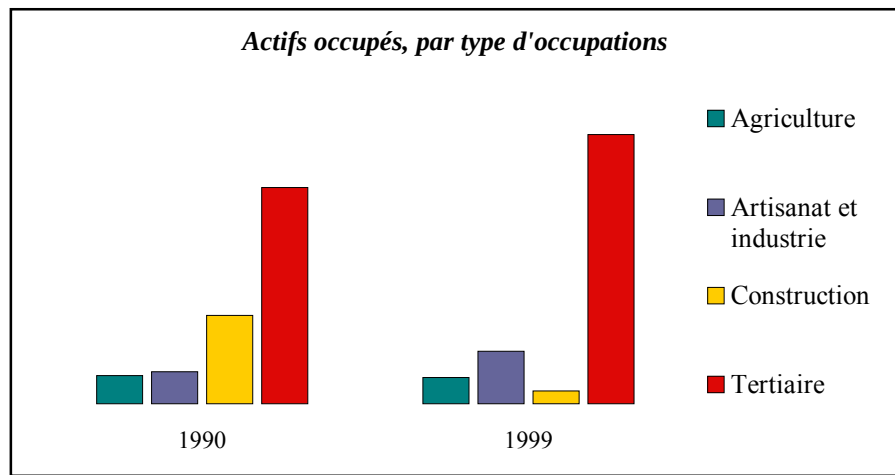
Le nombre d'actifs ayant un emploi est en augmentation, corrélativement à la hausse de la population active.

Le nombre d'actifs occupés dans le secteur agricole inclut les agriculteurs exploitants ainsi que les ouvriers agricoles. La part des actifs occupés du secteur agricole est en baisse. Toutefois, la part des actifs occupés du secteur reste largement supérieure à la moyenne départementale (près de deux fois supérieure).

La répartition sectorielle des actifs occupés est marquée par le poids écrasant du secteur tertiaire : deux tiers des actifs occupés travaillent dans ce secteur dont 28,5 % dans le commerce et 25,3 % dans des activités de services directs aux entreprises et aux particuliers.

La proportion d'actifs occupés dans le secteur industriel et artisanal a fortement augmenté entre 1990 et 1999 ; ils représentent près de 13 % des actifs occupés dont près d'un tiers dans l'industrie agricole et alimentaire et un quart dans l'industrie des biens d'équipement.

Le nombre d'actifs occupés dans le secteur du bâtiment a fortement diminué : 31,9 %.



Les migrations alternantes¹¹

En 1982, 60 % des actifs travaillaient sur la commune ; ils étaient 34,1 % en 1999 : environ deux actifs sur trois travaillent en dehors de commune ; la tendance actuelle est à une dissociation entre le lieu de résidence et le lieu de travail (cf. baisse du taux d'actifs ayant un emploi sur la commune de résidence).

Sur l'ensemble des actifs ayant un emploi sur la commune, plus des deux tiers d'entre eux utilisent une voiture particulière pour effectuer le trajet entre leur domicile et leur travail. Ils sont près de 85 % à utiliser un véhicule particulier pour effectuer le trajet domicile/travail quel que soit le lieu de travail. L'utilisation des transports en commun reste marginale : elle concerne moins de 0,5 % des actifs occupés.

De plus, près de 30 % des actifs occupés travaillent dans une autre commune du département ; plus de 90 % d'entre eux utilisent un véhicule particulier pour effectuer le trajet entre leur domicile et leur travail.

Les déplacements liés à l'activité professionnelle sont donc très importants en volume aussi bien en termes de circulation interne qu'en termes d'échanges avec les communes proches.

¹¹ Il s'agit des déplacements domicile/travail effectués quotidiennement par les actifs ayant un emploi.

L'essentiel

La population communale est en forte augmentation : elle a été multipliée par trois depuis 1962. Cet accroissement s'explique principalement par un solde migratoire positif.

Le Plan de la Tour est une commune jeune ; toutefois, pendant la dernière période inter censitaire le nombre de personnes de plus de 60 ans a augmenté deux fois plus que celui des moins de 20 ans. Le maintien de la tendance actuelle entraînerait un vieillissement de la population. Les ménages se composent pour un tiers de 3 personnes (couples avec 1 enfant).

La répartition par catégories socioprofessionnelles est marquée par une baisse des catégories à revenu élevé et une hausse des catégories à revenu moyen et bas.

Le taux d'activité est en augmentation, soutenue par la forte progression du taux d'activité féminin. Les actifs occupés travaillent principalement dans le secteur tertiaire, notamment le commerce.

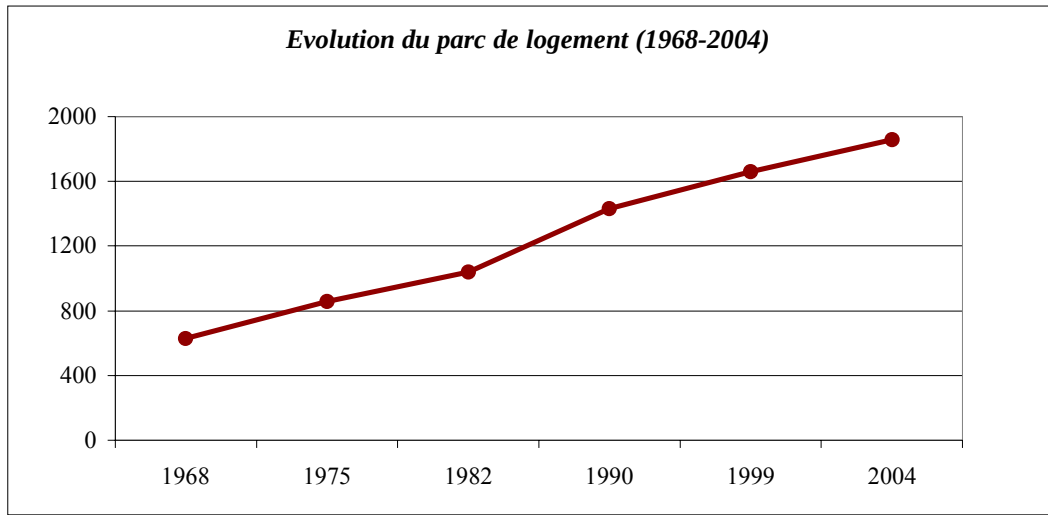
Les migrations alternantes sont très importantes ; les flux de véhicules qui en découlent sont donc forts, d'autant plus que l'utilisation des transports en commun reste très marginale.

1.1.b. Habitat

Sources : INSEE, RGP 1982, 1990, 1999.

1.1.b.1. Le parc de logements

Évolution



Le parc de logements de la commune connaît une croissance continue depuis 1968. Néanmoins, le taux moyen annuel de croissance est en baisse : 5,2 % par an pour la période 1968/1975 contre 1,8 % par an pour la période 1990/1999.

Typologie ¹²

	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Total
1968	384	123	122	629
1975	483	250	125	858
1982	554	390	96	1 040
1990	775	552	102	1 429
1999	948	551	162	1 661
2004	1 001	759	99	1 859

La répartition entre résidences principales et résidences secondaires a évolué en trois phases depuis 1968 :

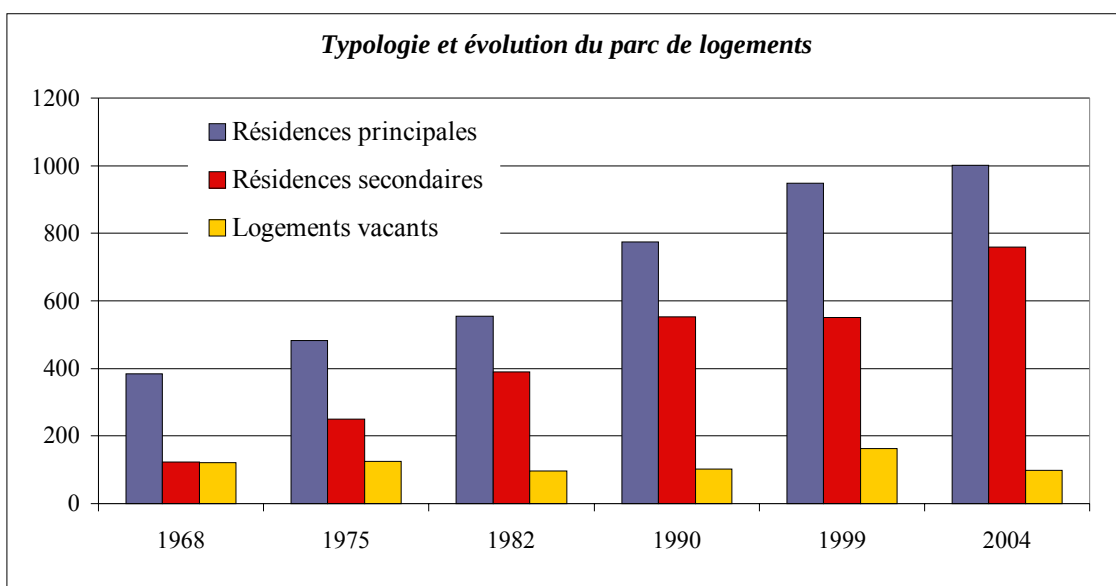
¹² On distingue trois catégories de logement :

- les *résidences principales* : logements ou pièces indépendantes où le ménage demeure la plus grande partie de l'année.
- les *résidences secondaires* (logements utilisés pour les week-ends, les loisirs ou les vacances) ou les logements loués (ou à louer) pour les loisirs ou les vacances. Sont inclus dans cette catégorie de logements les cas de multipropriété.
- les *logements vacants* : logements sans occupant.

Une partie d'entre eux sont disponibles pour la vente ou la location, qu'ils soient neufs ou anciens. D'autres sont des logements réservés par leur propriétaire et non encore occupés par leur nouveau titulaire, ou sans affectation définie (logements très vétustes, locaux en instance de règlement de succession, etc.), ou encore destinés à disparaître.

- une première jusqu'en 1990 durant laquelle le nombre de résidences secondaires a augmenté plus rapidement que le nombre de résidences principales (par exemple entre 1968 et 1975, le nombre de résidences principales a augmenté de 25,8 % et celui des résidences secondaires de 103,3 %),
- entre 1990 et 1999, le nombre de résidences principales continue d'augmenter alors que le nombre de résidences secondaires est resté stationnaire,
- depuis 1999, le nombre de résidences secondaires augmente à nouveau.

Concernant le taux de vacance, malgré une augmentation constatée au recensement de 1999, il poursuit sa décrue et dépasse seulement légèrement 5% du parc communal de logements.



Epoque d'achèvement du parc de logement ¹³

Années	Nombre de logements	%
avant 1915	304	18,3
de 1915 à 1948	75	4,5
de 1949 à 1967	82	4,9
de 1968 à 1974	170	10,2
de 1975 à 1981	308	18,5
de 1982 à 1989	359	21,6
1990 ou après	363	21,9
Total	1 661	-

Le parc de logements est relativement récent : près de 45 % du parc a été construit depuis 1982. Toutefois, les logements construits avant 1915 représentent près d'un cinquième du parc.

¹³ L'époque d'achèvement de la construction ou de l'immeuble est définie selon les modalités suivantes : avant 1915, de 1915 à 1948, de 1949 à 1967, de 1968 à 1974, de 1975 à 1981, de 1982 à 1989, 1990 ou après.

Si les différentes parties de la construction ne sont pas de la même époque, on retient l'année d'achèvement de la partie habitée ou de la partie habitée la plus importante.

1.1.b.2. Les résidences principales

En 2004, sur un total de 1859 logements sur la commune, le nombre de résidences principales s'élevait à 1001, soit 53,8% du parc.

Typologie ¹⁴

	1990		1999	
	Nombre	%	Nombre	%
Maisons individuelles ou fermes	663	85,5	818	86,3
Logements en immeubles collectifs	80	10,3	97	10,2
Logements foyers pour personnes âgées	0	-	2	0,2
Chambres meublées	2	0,3	1	0,1
Constructions provisoires	4	0,5	3	0,3
Pièces indépendantes	20	2,6	21	2,3
Autres	6	0,8	6	0,6
Total	775	-	948	-

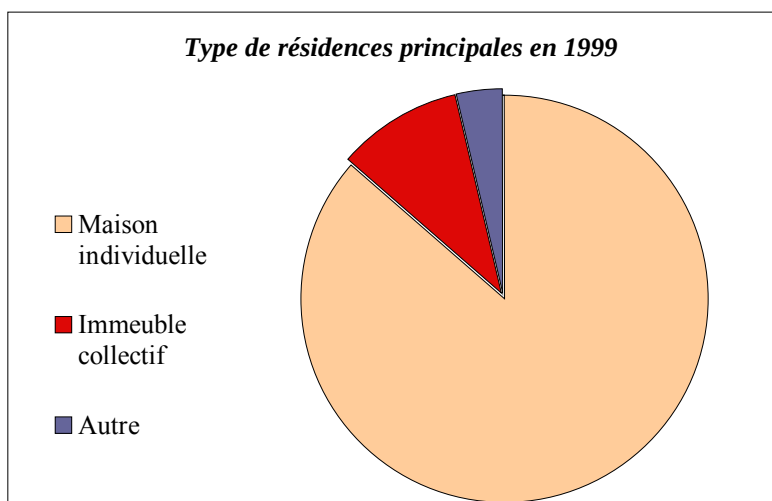
La typologie des résidences principales est marquée par la prépondérance des maisons individuelles : on dénombre environ 8 maisons individuelles pour 1 logement en immeuble collectif.

Ce ratio n'a pas varié entre 1982 et 1990 ; la progression du nombre de maisons individuelles et de logements en immeubles collectifs a été parallèle.

De plus, la commune compte 35 logements sociaux.

¹⁴ On distingue les résidences principales par type de logement dont les modalités sont les suivantes :

- *maisons individuelles ou fermes* ;
- *logements dans un immeuble collectif* ;
- *logements-foyers pour personnes âgées* : il s'agit de logements dans des établissements assurant des services collectifs facultatifs (foyer, restaurant...) aux personnes hébergées (généralement valides) tout en préservant leur indépendance de vie. Occupés par des personnes de plus de 60 ans, ils sont équipés au moins d'une installation pour faire la cuisine. Cette catégorie de logements est donc à mi-chemin de l'hébergement collectif (maison de retraite, hospice) et du logement individuel ;
- *chambres meublées* (hôtel ou garni) : chambres occupées par des personnes qui vivent la plus grande partie de l'année dans un hôtel ou une maison meublée, ou qui n'ont pas d'autre résidence ;
- *constructions provisoires*, habitations de fortune : locaux impropres à l'habitation, cependant occupés à l'époque du recensement (baraque de bidonville, roulotte ou wagon immobilisé, cave, grenier, bâtiment en ruines, etc.) et les habitations provisoires édifiées pour le logement de sinistrés ;
- *pièces indépendantes* (ayant leur propre entrée) louées, sous- louées ou prêtées à des particuliers : annexes indépendantes, telles que chambres de domestique, lorsqu'elles sont cédées à des tiers par l'occupant du logement dont elles dépendent ;
- *logements dans un immeuble à usage autre que d'habitation* (usine, atelier, immeuble de bureaux, magasin, école, collège, hôpital, mairie, gare, bureau de poste, stade, etc.).



Statut d'occupation des résidences principales ¹⁵

	Statut d'occupation des résidences principales en 1999		
	Propriétaires	Locataires ou sous-locataires	Logés gratuitement
Nombre	564	309	75
%	59,5	32,6	7,9
	Statut d'occupation des résidences principales en 2004		
	Propriétaires	Locataires ou sous-locataires	Logés gratuitement
Nombre	682	254	65
%	68,1	25,4	6,5

Concernant le statut d'occupation des résidences principales, près de 70 % des ménages sont propriétaire de leur logement. Ce taux a augmenté de plus de 10 % entre 1999 et 2004, alors que le pourcentage de locataires avoisine les 25 %. Cette typologie d'occupation des résidences principales rapproche Le Plan de la Tour des autres communes rurales du département.

On remarque par ailleurs que le pourcentage de ménages logés gratuitement au Plan de la Tour est en légère diminution (11,5 % en 1990, 7,9 % en 1999, 6,5 % en 2004).

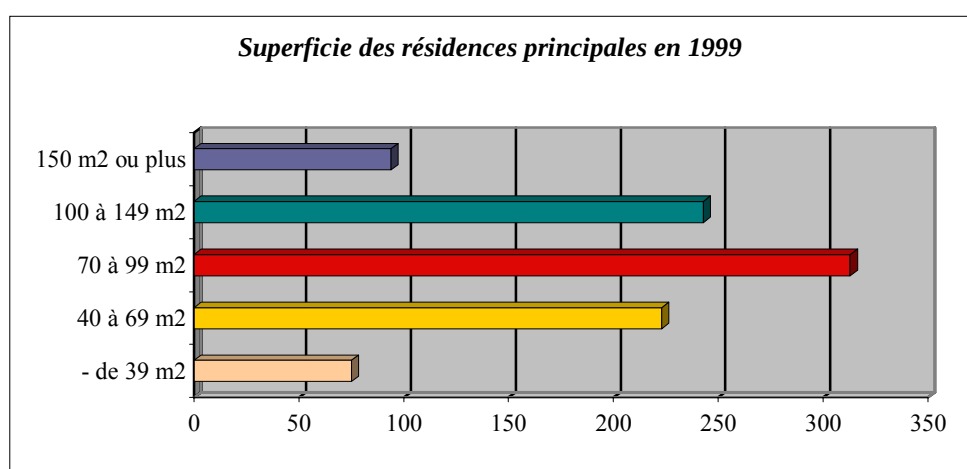
¹⁵ Le statut d'occupation est défini selon 3 catégories :

- Le statut de propriétaire du logement inclut les différentes formes d'accession à la propriété.
- Le statut de locataire ou de sous-locataire concerne les locations de logements loués vides ou meublés, ainsi que les locations de chambres d'hôtel, quand il s'agit de la résidence principale de l'individu ou du ménage.
- Les personnes logées gratuitement sont, par exemple, des personnes logées par leurs parents, des amis ou leur employeur.

Taille des résidences principales

en 1999	Nombre	%
1 pièce	24	2,5
2 pièces	90	9,5
3 pièces	274	28,9
4 pièces	278	29,3
5 pièces ou plus	282	29,7
Total	948	-

Le parc des résidences principales est constitué de logements de grande taille (près de 60 % des logements sont de type 4 pièces et plus). De plus, près de 70 % des résidences principales ont une surface supérieure à 70 m² dont 25,6 % ont une surface comprise entre 100 et 149 m².



Nombre moyen d'occupants par résidence principale

Années	Nombre moyen d'occupants
1968	2,70
1975	2,61
1982	2,61
1990	2,58
1999	2,51
2004	2,50

Le nombre moyen d'occupants par résidence principale est en baisse constante depuis 1968.

Sur la période 1990-1999, l'accroissement du parc de résidences principales (+ 25 % environ) est largement supérieur à celui de la population permanente (+ 19,5 %). Ceci s'explique par :

- le vieillissement relatif de la population qui aboutit à une réduction de la taille des ménages (départ des enfants, ménages âgés d'une personne).
- les phénomènes de décohabitation, notamment avec les divorces et l'augmentation des ménages monoparentaux qui en découlent.

L'ensemble concourant à une diminution du nombre moyen d'occupants des résidences principales.

1.1.b.3. Les logements sociaux et pour actifs

Dès 1986, la commune a développé un programme de 33 logements locatifs sociaux. Cette opération a été réalisée par le biais de l'opérateur Logis Familial Varois.

Un lotissement communal a été associé à ce projet. 45 lots viabilisés, d'en moyenne 500 m², à vocation de logement pour actifs ont été commercialisés.

Une troisième opération, sous maîtrise communale, a consisté en la réhabilitation d'une ancienne maison de village située dans le vieux village Quartier Saint-Martin, pour palier le manque d'appartements pour personnes isolées.

1.1.b.4. Les statistiques des permis de construire

Années	Nombre de permis de construire accordés	Nombre de logements créés
1993	61	65
1994	44	47
1995	42	45
1996	35	34
1997	39	39
1998	40	39
1999	50	49
2000	58	57
2001	67	46
2002	63	62 (+ 60 unités résidence de tourisme ZAC des Hoirs)
2003	56	37
2004	62	30
2005	60	32
2006	38	25
2007 (fin octobre)	51	43

L'essentiel

Le parc de logements est en progression constante depuis 1968. Le nombre de résidences principales représente 53.8 % du parc de logements. Le Plan de la Tour n'est pas seulement un lieu de villégiature mais un bassin d'habitat. Le taux de vacance est en diminution depuis 1999 avec un taux de 5 % du parc de logements.

Le parc de logement est relativement récent : 45 % des constructions achevées depuis 1982.

Concernant plus spécifiquement le parc des résidences principales :

- sur 8 résidences principales, une seulement est dans un immeuble collectif,
- 70 % des ménages sont propriétaires de leur logement. Ce taux a augmenté de près de 10 % entre 1999 et 2004, alors que le pourcentage de locataire avoisine 25 %.
- ce sont des logements de grandes tailles,
- le nombre moyen d'occupants par logement est en baisse, lié en particulier au phénomène de décohabitation.

1.1.c. Activités économiques et sociales

1.1.c.1. Les données de cadrage

La fiscalité

Les divers impôts locaux se répartissent ainsi :

	taux d'imposition	1999 ¹⁶	2006
- taxe d'habitation	11,85 %	608 906 €	644 759 €
- foncier bâti	13,79 %	311 192 €	452 588 €
- foncier non bâti	61,95 %	9 622 €	48 693 €
- taxe professionnelle	11 %	68 792 €	121 330 €
Total	-	998 792 €	1 267 370 €

Au titre des recettes de la commune il convient d'ajouter le produit de la taxe de séjour et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, soit en 2005 à 49 089,64 € pour la taxe de séjour et 261 600 € pour la TEOM.

L'essentiel des ressources communales provient de la taxe d'habitation. Cependant, à taux fixe depuis 1994, la part représentée par celle-ci dans le budget communal est en baisse. L'on constate parallèlement une augmentation des recettes liées à la taxe professionnelle signifiant un développement de l'activité sur le territoire communal, ainsi que celles liées à la taxe de séjour depuis la réalisation de la résidence de tourisme.

Les emplois par secteur d'activités

	1990		1999		Évolution 1990/99 (%)
	Nombre	%	Nombre	%	
Agriculture	52	13,8	56	13,2	+ 7,7
Artisanat et industrie	20	5,3	40	9,4	+ 100,0
Construction	108	28,7	96	22,6	- 11,1
Tertiaire	196	52,1	232	54,7	+ 18,4
Total	376	-	424	-	+ 12,8

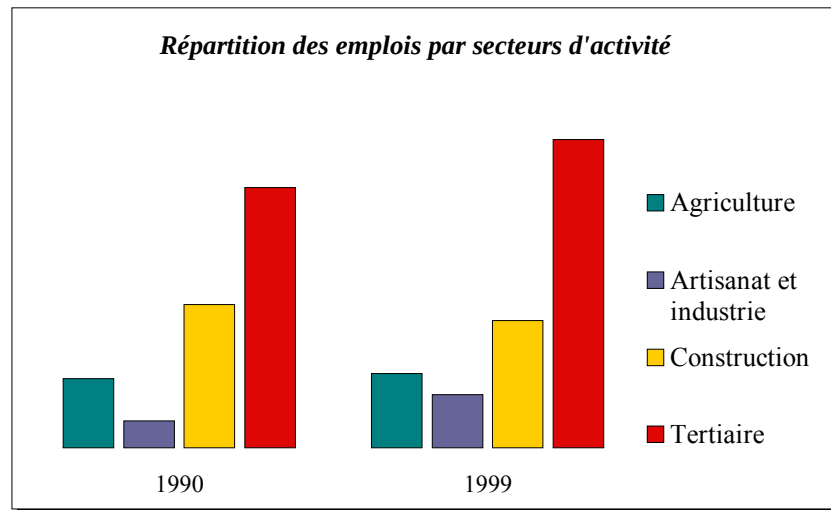
Le nombre d'emplois recensés au Plan de la Tour a augmenté de près de 13 % entre les deux derniers recensements, soit un peu plus que la progression des actifs occupés.

C'est surtout le secteur artisanal et industriel (+ 100 %) qui a bénéficié d'un nombre de créations d'emplois importants entre les deux recensements. Le secteur artisanal et industriel est lié au secteur agricole ; en effet, sur les 40 emplois du secteur en 1999, 24 relèvent de l'industrie agricole et alimentaire. On remarque, de plus, que le secteur agricole a aussi bénéficié de créations d'emplois alors que le nombre d'actifs occupés dans le secteur a diminué.

Les emplois du secteur tertiaire représentent plus d'un emploi sur deux dont plus du quart dans des activités de services directs aux entreprises et aux particuliers.

¹⁶ Montants en francs convertis en euro (1 euro = 6,55957 francs)

Les conditions d'emploi sont relativement satisfaisantes : plus de 53 % des emplois sont des contrats de travail à durée indéterminée, les contrats à durée déterminée représentent un cinquième des emplois salariés et les emplois dans la fonction publique près de 24 %. Les emplois précaires sont marginaux : moins de 2 % des emplois sont des emplois aidés ou des emplois placés en agence d'intérim.



1.1.c.2. Les activités présentes sur la commune

Le Plan de la Tour se caractérise par une forte spécialisation agricole, une dominance des activités liées à la construction, et la présence de commerces de proximité ouverts toute l'année.

L'agriculture

Le Plan de la Tour, ancien bourg agricole, mérite que l'on s'arrête sur son agriculture. Même si cette dernière y est, comme sur l'ensemble de la région en régression, elle représente encore 10 % de l'activité. De plus, l'importance de l'agriculture et plus largement des activités agro-sylvo-pastorales n'est plus à démontrer, non seulement en matière socio-économique, mais aussi sur le plan paysager et culturel.

La vie agricole, ce fut la forêt, l'olivier et la sériciculture. L'oléiculture est aujourd'hui marginale, mais tout espoir de renaissance n'est pas perdu. En effet, la production française ne satisfait que 3 % de la demande et permet une augmentation de la production qui est actuellement une simple activité complémentaire de type individuel. Dans l'optique de ce renouveau possible :

- la commune a organisé en mars 1999 les premières « Journées de l'Olivier » qui ont démontré l'intérêt porté à l'huile d'olive ;
- le département du Var a participé au projet européen « Oléa 2000 », programme qui a pour but de promouvoir la culture de l'olivier. Le Conseil Général a publié en 1997 une plaquette « la Route de l'olivier », route appuyée sur le réseau de moulins existants qui reprend le principe des Routes des Vins ;
- au niveau interdépartemental, une AOC « Huile d'olive de Provence » vient d'être mise en place ;
- dans un cadre intercommunal deux autres projets sont en cours d'études :
 - la création d'un label « huile d'olive du Pays de Saint-Tropez /du Pays des Maures » ;
 - la réalisation d'un moulin à huile.

La production la plus importante est actuellement la vigne qui existe dans la région depuis son importation en Provence par les Romains. Le vignoble communal a connu tous les aléas historiques de la vigne dont les graves maladies : oïdium, phylloxera. La renaissance de la vigne sur le territoire communal date de 1962, date à laquelle les agriculteurs créent une coopérative agricole. Aujourd'hui la cave coopérative compte une centaine de coopérateurs pour un vignoble d'environ 314 hectares¹⁷.

Les terres agricoles consacrées à la vigne sont concentrées dans la Plaine. La totalité du vignoble est classée en AOC Côtes de Provence¹⁸.

La vigne a subi une forte déprise à partir de la fin des années 1980 imputable à trois facteurs principaux : les départs à la retraite, l'encépagement non conforme à l'AOC et les primes à l'arrachage. Cependant, depuis les années 1995/96 s'est amorcé un mouvement de reprise et les superficies en vigne sont aujourd'hui en hausse, avec l'installation de jeunes agriculteurs. Les viticulteurs se tournent de plus en plus vers des cépages conformes à l'AOC, à la fois de plus grande qualité et de meilleure productivité tels que grenache, syrah, mourvèdre et rolle.

Le classement AOC Côtes de Provence porte sur la qualité des terres et les périmètres AOC sont loin d'être tous en culture. Il reste donc de fortes potentialités de développement en surfaces. L'enjeu du développement viticole devra prendre en compte trois éléments : la menace que fait peser l'urbanisation sur le territoire agricole, la possibilité de convertir des espaces actuellement naturels en surfaces agricoles, mais aussi le danger d'une trop grande dépendance de l'économie agricole plantourienne à la mono activité viticole.

Une autre exploitation mérite d'être notée, celle du liège, qui a joué dans le passé un rôle important. A l'échelle des Maures, les activités liées au liège représentent un chiffre d'affaires de 2 286 735 à 3 048 980 millions pour une production d'environ 800 tonnes par an. Cependant, un important problème demeure, la qualité des chênes-lièges est inégale : arbres non entretenus, malades, ... La restauration et/ou le développement de cette activité implique d'abord une requalification des arbres.

D'autres activités agricoles pourraient retrouver un avenir telle la culture de l'amandier, du figuier et des arbres fruitiers, ainsi que la production « bio », très présente dans le Var, ou encore les produits de la ferme correspondant à la recherche d'une alimentation plus naturelle, secteur relayé par les AMAP (Associations pour le Maintien d'une Agriculture Paysanne).

Le maintien et le développement de l'agriculture sont soumis à de fortes contraintes :

- sur le plan foncier, en premier lieu, puisque les terres agricoles les plus intéressantes se situent dans la plaine, globalement entre le village, Emponse et Vallaury, là où se développe l'urbanisation. Concentrées sur 15 % du territoire « utile » où se concurrencent donc les besoins de l'urbanisation et de l'agriculture.
- la deuxième contrainte importante échappe en grande partie à la commune, il s'agit d'un problème de main d'œuvre qualifiée.

Sur le plan urbanistique, la création de véritables zones agricoles (article R.123-7 du Code de l'Urbanisme) est à la fois un élément positif mais délicat à gérer.

¹⁷ Recensement agricole 2000

¹⁸ Décret du 23 novembre 2001, modifiant le décret du 24 octobre 1977 relatif à l'appellation d'origine contrôlée "Côtes de Provence".

L'industrie et l'artisanat ¹⁹

Type d'activités	Nombre d'établissements	%
Professions du bâtiment	48	35,8
Menuiseries, ébénisteries	7	5,2
Plomberie, chauffage	9	6,7
Electricité	7	5,2
Entretien	7	5,2
Surveillance	1	0,7
Parcs et jardins	25	18,7
Autres activités	30	22,4
Total	134	-

Les activités industrielles artisanales reposent pour près des deux tiers sur les activités liées au bâtiment et à la construction.

Le secteur semble suffisamment développé pour une commune de 2 500 habitants, on dénombre 134 établissements industriels et artisanaux.

Le commerce ²⁰

La commune dispose uniquement de petits commerces qui représentent selon les chiffres du rapport du SCoT 25,3 % de l'activité économique de la commune.

On note peu d'emplois dans le secteur ; l'ensemble n'emploie environ qu'un seul salarié par commerce.

L'activité commerciale plantourienne s'organise autour d'un circuit de commerces de détail qui représente près de 85 % des activités commerciales. L'ensemble des commerces se situe au cœur même du village.

Les activités les plus représentées sont celles liées à l'alimentation et celles liées à la culture, les loisirs, la beauté et la presse. La quasi-totalité des commerces de consommation quotidienne est implantée sur la commune et peut satisfaire les besoins des habitants.

Les commerces de consommation occasionnelle sont peu représentés, notamment dans le secteur vestimentaire.

La commune ne dispose d'aucune grande surface commerciale (type hyper ou supermarché). Les plantourians doivent se rendre à Sainte-Maxime, à Gassin ou à Cogolin.

La Commune ne souhaite pas, compte tenu de la proximité de nombreux centres commerciaux, mettre en avant ce type de commercialisation.

¹⁹ Source : fichiers Entreprises de la Chambre de Commerces et d'Industrie et Chambre des Métiers du Var.

²⁰ Idem note 18.

Type d'activités	Nombre d'établissements	%
Commerce de détail	29	83,9
Alimentaire	13	34,6
<i>Alimentation générale (< à 120 m²)</i>	2	22,2
<i>Boulangeries - pâtisseries</i>	4	44,4
<i>Boucheries - traiteurs</i>	1	11,1
<i>Caves vinicoles</i>	2	22,2
Equipe ment de la personne	1	3,8
<i>Habillement</i>	1	1,0
<i>Maroquinerie - cordonnerie</i>	0	0,0
<i>Mercerie, sous-vêtement</i>	0	0,0
Equipe ment de la maison	6	26,9
<i>Quincaillerie, bazar</i>	1	14,3
<i>Vente - réparation petit électroménager</i>	1	14,3
<i>Cadeaux, souvenirs, décoration, divers</i>	5	71,4
Culture, loisirs, beauté, santé	9	34,6
<i>Maison de la presse - papeterie</i>	1	11,1
<i>Fleuriste</i>	3	33,3
<i>Débit de tabac</i>	1	11,1
<i>Pharmacie</i>	1	11,1
<i>Salons de coiffure</i>	3	33,3
Commerce de gros	5	16,1
<i>Construction</i>	1	20,0
<i>Cycles et motocycles</i>	2	40,0
<i>Produits chimiques</i>	1	20,0
<i>Divers</i>	1	20,0
Total commerce	31	-

Les services ²¹

La commune dispose de nombreux services de proximité.

Plus de 45 % des services sont des services non commerciaux dont 38,7 % sont des services médicaux et 45,2 % sont des services liés à l'immobilier (agences immobilières et marchands de biens).

Les services commerciaux sont essentiellement représentés par des activités de services directs aux entreprises et aux particuliers (29,4 % des services commerciaux).

De même que les commerces, ces établissements sont situés principalement dans le centre du village. Ce sont des structures de petites tailles : la plupart n'employant qu'un seul salarié voire aucun.

²¹ Idem note 18

Type d'activités	Nombre d'établissements	%
Services commerciaux	34	51,5
<i>Station-service</i>	<i>1</i>	<i>2,9</i>
<i>Mécanique - carrosserie</i>	<i>5</i>	<i>14,7</i>
<i>Débit de boissons</i>	<i>2</i>	<i>5,9</i>
<i>Restauration</i>	<i>3</i>	<i>8,8</i>
<i>Hôtellerie</i>	<i>4</i>	<i>11,8</i>
<i>Taxi</i>	<i>3</i>	<i>8,8</i>
<i>Transport de marchandises</i>	<i>3</i>	<i>8,8</i>
<i>Informatique et téléphonie</i>	<i>3</i>	<i>8,8</i>
<i>Services directs aux particuliers et aux entreprises</i>	<i>1</i>	<i>2,9</i>
<i>Administrations d'entreprises, services divers aux entreprises</i>	<i>9</i>	<i>26,5</i>
Services non commerciaux	32	48,5
<i>Banque</i>	<i>1</i>	
<i>Agence immobilière, marchands de biens</i>	<i>14</i>	
<i>Assurance</i>	<i>2</i>	
<i>Comptable</i>	<i>1</i>	
<i>Professions médicales</i>	<i>12</i>	
<i>Infirmiers, ambulances</i>	<i>2</i>	
Total	66	-

Le tourisme

La capacité d'accueil globale des hébergements répertoriés est de 842 lits²², qui se décomposent ainsi :

- hôtels : 28 lits ;
- résidences de tourisme : 259 lits ;
- village de vacances : 172 lits ;
- gîtes : 32 lits ;
- chambres d'hôtes : 84 lits ;
- accueil à la ferme : 54 lits ;
- meublés : 213 lits.

On peut, à ce chiffre global, raisonnablement ajouter 20 % qui correspondent aux locations non déclarées faites par les particuliers ce qui porte la capacité d'accueil globale à environ 1 010 lits.

Par ailleurs, il est prévu la réalisation d'une résidence de tourisme de 60 logements qui viendra pérenniser le village de vacances du Reverdit.

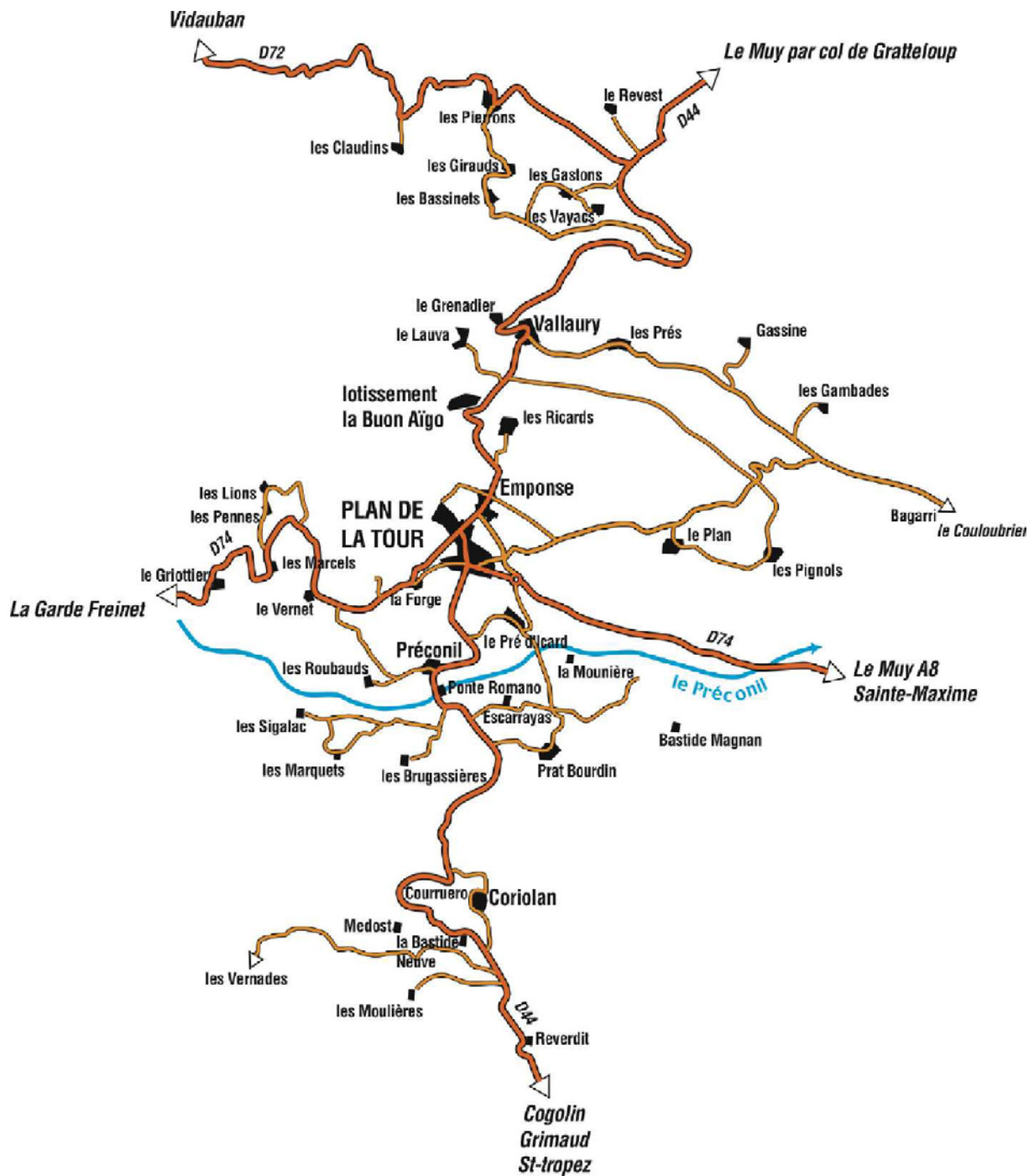
Le tourisme est une activité en développement sur Le Plan de la Tour, ce qui augmente progressivement les recettes de la taxe de séjour, sans que la commune ne subisse de variations de population saisonnières trop importantes.

²² Un lit touristique correspond à une personne.

L'essentiel

Le tissu socio-économique de la commune est de bonne qualité, le niveau d'équipement correspond aux communes de même taille de la Région.

L'agriculture et l'artisanat lié à la construction constituent la colonne vertébrale de la commune. Le tourisme et les services pourraient y être développés de manière "contrôlée" et permettre ainsi une diversification des activités économiques, sans altérer l'identité de la commune.



Le réseau viaire – les hameaux

1.2. ÉQUIPEMENTS : ETAT ET CAPACITE

1.2.a. Infrastructures

1.2.a.1. La voirie

Le réseau routier

- L'accès

L'accès à la commune est, à priori, simple dans la mesure où le village se trouve au croisement de plusieurs routes.

La RD 74 à l'est assure la liaison la plus facile par rapport aux grands axes de communication; elle rejoint en effet la RD 25, puis à partir de cette dernière la RN 98 (axe littoral) à Sainte-Maxime et l'autoroute A8 au Muy. A l'Ouest, la RD 74 aboutit à la Garde Freinet par l'intermédiaire de la RD 75.

La RD 44 permet la liaison au sud à Cogolin, Grimaud et Saint-Tropez. Au nord, la RD 44 rejoint la RD 25 mais il s'agit plus d'un itinéraire touristique qui se fraie un chemin difficile dans les versants encaissés des Maures. Au Nord de la commune, un embranchement permet une liaison directe avec Vidauban, par l'intermédiaire de la RD 72, avec là encore des caractéristiques identiques d'itinéraire touristique.

En réalité, l'accès est aisé si l'on se place dans un contexte très local. En revanche, si l'on veut y accéder depuis l'extérieur du bassin de vie, la situation est plus complexe, car la commune se trouve dans un espace où la circulation et les déplacements sont difficiles. Cette situation a conduit les pouvoirs publics à mettre en œuvre un DVA (Dossier de Voirie d'Agglomération). En effet, la RN 98, principale voie d'accès au Golfe de Saint-Tropez depuis l'est, longe le littoral et supporte une charge de trafic local sans cesse croissant qui la met au bord de l'asphyxie.

- La desserte du Golfe de Saint-Tropez

L'extraordinaire développement de ce territoire à la fin des années 1960 - début 1970 a eu pour conséquences l'asphyxie du réseau routier. En juin 1991 est publié le rapport national sur la desserte du Golfe de Saint-Tropez.

A partir de ce rapport, un long processus se met en route. D'avril 1998 à juin 1999 sont réalisées les études du DVA. En mars 2001, le dossier DVA est approuvé par décision ministérielle avec pour corollaire le Schéma Directeur devenu Schéma de Cohérence.

Depuis le transfert des routes nationales aux départements, le Conseil Général du Var mène une réflexion sur l'ensemble de son réseau routier et sur les projets par territoire.

Le réseau actuel va être amélioré et complété par un maillage visant à faciliter les échanges, comme la liaison qu'il prévoit de réaliser au Plan de la Tour entre le CD44 et le CD74 pour éviter l'engorgement des Quatre-Chemins. Cette nouvelle rue, que la Commune avait prévu de réaliser, ne saurait toutefois éviter la saturation du CD 44.

Le Plan de la Tour est devenu la desserte du Golfe de Saint-Tropez car il n'existe aucune possibilité d'éviter Sainte-Maxime et les longs embouteillages du bord de mer pour aller du CD25 à St-Pons les Mûres.

Le DVA apporte la réponse à ce problème récurrent en prévoyant les contournements est et ouest de Sainte-Maxime. La réalisation future du contournement ouest de Sainte-Maxime est un enjeu crucial pour le Plan de la Tour.

- La voirie communale

La voirie communale est constituée de 30 km de voies communales et de 54 km de chemins ruraux dont la charge incombe entièrement à la commune.

- L'état du réseau routier

Dans son ensemble, la voirie communale est en relativement bon état. Les liaisons villages / hameaux ont fait l'objet d'une réfection complète en 1997 et 1998. Le classement de l'ensemble de la voirie a également permis depuis cette époque de mener une politique d'entretien des chemins ruraux plus efficace. Au village, la réfection des chaussées et trottoirs a commencé en 1996 sur l'avenue Général Leclerc, du Boulevard Gallieni au Foyer des Campagnes, s'est poursuivie par le Boulevard Joffre et a plus récemment concerné l'avenue Philibert Perrin. Deux nouvelles rues ont été créées, la rue Perosa et la rue Cardeniho, afin de réaliser en centre ville un maillage alors inexistant. La place principale du village, la place Foch, a été entièrement rénovée.

Le quartier Saint-Martin, la rue du XVème Corps, les trottoirs de la rue Victorin Bransiec et la rue Saint-Exupéry au quartier d'Emponse sont les priorités de la municipalité en matière de réfection de voirie.

Notons ici que l'étendue et l'importance de ce réseau induit une charge financière d'entretien très importante pour le budget communal.

Les transports en commun

- Les transports interurbains

Les transports urbains ne sont pas très développés. Il existe deux liaisons par jour vers Sainte-Maxime; assurées par la SODETRAV (autocars) et le service de transports scolaires est ouvert à tous.

- Les transports internes

Le Conseil Général assure la totalité des transports scolaires en tant qu'Organisateur de premier rang. La Commune participe financièrement en prenant à sa charge la totalité du coût et administrativement en tant qu'Organisateur de second rang. Le service de ramassage scolaire assure le transport des enfants domiciliés dans les écarts (une quinzaine de points de ramassage), vers leur école primaire ou maternelle, ou les dépose place du Boulodrome pour ceux qui vont au Collège de Sainte-Maxime ou de Cogolin et au lycée de Gassin.

Pour les établissements extérieurs au Golfe (Fréjus, Lorgues, Draguignan, Hyères, Toulon, Saint-Raphaël, ...), le conseil Général assure également le transport.

1.2.a.2. Les réseaux

Le réseau d'eau potable

La Commune a transféré sa compétence au Syndicat intercommunal de distribution d'eau de la corniche des Maures (SIDECM). Le réseau est géré actuellement dans le cadre d'un contrat d'affermage avec la CMESE (filiale de la Compagnie Générale des Eaux, aujourd'hui Veolia Eau) qui a débuté le 27 février 1937 et a fait l'objet de 24 avenants. Ce contrat se termine le 31 décembre 2013. Sont exclues du contrat d'affermage la gestion de la ressource ainsi que l'exploitation du Barrage de la Verne.

Le volume d'eau distribué actuellement par le SIDECM sur la commune est de 850 mètres cubes par jour en moyenne annuelle et 1300 m³ par jour en moyenne pour les mois de pointe.

- L'alimentation

Pour Le Plan de la Tour, comme pour les communes voisines, l'alimentation est assurée en grande partie par le barrage de la Verne et par la nappe aquifère de la confluence Giscle-Môle.

De façon plus précise, l'eau distribuée provient :

- du captage sur la nappe alluviale de la Giscle,
- du captage sur la nappe alluviale de la Môle,
- du barrage de la Verne,
- de l'achat en gros d'eau brute à la SCP (Société du Canal de Provence).
- de la mise en commun des ressources de la commune de Sainte-Maxime dans le cadre de la convention passée en 1988 entre le syndicat et la commune de Sainte-Maxime.

Il existe trois usines de production, de traitement et de refoulement situées hors du territoire communal : la Verne, la Môle, la Giscle, et 17 usines de reprise dont une à Vallauri sur le territoire communal.

Pour pallier un possible déficit en eau, les ressources en eau étant insuffisantes, l'eau du Verdon peut être fournie par la SCP, via l'ouvrage réalisé depuis le Trapan jusqu'à la Verne.

- La distribution

Le réseau dessert une très grande partie de la commune, tous les hameaux sont actuellement desservis à l'exception du hameau de Courruero. Quelques lieux dits dont l'urbanisation est suffisamment importante font actuellement l'objet d'une étude pour un futur raccordement. Suivant un axe nord-sud, le réseau arrive par le Reverdit, à la limite de Grimaud et se termine au nord au hameau des Pierrons, à la limite de la Garde-Freinet et de Vidauban.

Le dimensionnement du réseau varie de section 160 mm à section 50 mm.

Il existe trois réservoirs de 500 m³ chacun, aux Bassinets, à Vallauri et au Reverdit.

- L'état du réseau de distribution

Compte tenu des travaux qui ont été réalisés depuis quelques années et du niveau d'entretien, on peut considérer que le réseau est en bon état. En effet, chaque opération de voirie a donné lieu à une réfection du réseau d'eau potable, ainsi, tout récemment vient de se terminer le remplacement de la conduite de la rue Jean Jaurès.

- L'évolution des besoins en eau à l'horizon 2020

La problématique de la desserte en eau de la commune du Plan de la Tour à l'horizon 2020 a été examinée dans le cadre du Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable du Syndicat Intercommunal de Distribution d'Eau de la Corniche des Maures finalisée au printemps 2006.

Sur la base des données INSEE, de l'historique des consommations, des projets d'urbanisation contenus dans le POS et des perspectives de développement recueillies auprès de la commune, ainsi que des orientations du SCoT, le Schéma Directeur a pris en compte pour la commune l'hypothèse d'évolution des besoins en eau suivante :

- Volumes consommés à l'horizon 2020 : 383 100 m³ par an avec une consommation moyenne annuelle de 1 300 m³/jour.
- Volumes moyens distribués lors du mois de pointe à l'horizon 2020 : 2 250 m³/jour, 2 450 m³/jour de prévision pour le jour de pointe.

Pour mémoire, cette hypothèse est en cohérence avec les orientations du SCoT.

Le Schéma Directeur d'Eau Potable consacre un programme de travaux stratégiques dont le but est d'adapter les infrastructures maîtresses du SIDECM, et en particulier celles qui permettent d'alimenter Le Plan de la Tour, pour faire face à la progression des besoins en eau jusqu'à l'horizon 2020.

Le renforcement de l'alimentation de la commune passe ainsi par deux étapes majeures :

- Le renforcement partiel de l'actuel système d'adduction d'eau de la commune :

Il s'agit de renforcer le transit entre la station de pompage de l'Avelan, le réservoir du Reverdit et le réservoir de Vallauri. Cette étape permet de d'assurer de manière transitoire, l'approvisionnement général de la commune. Les travaux prévoient la réfection de l'alimentation électrique et le renforcement de première urgence de la capacité de pompage de la station de l'Avelan, ainsi que la dilatation de la conduite existante sur plusieurs tronçons entre la station de pompage de l'Avelan et le réservoir de Reverdit.

- La sécurisation de l'approvisionnement de la commune :

Cette étape est liée à la stratégie de l'alimentation générale du SIDECM, à savoir :

- soit l'extension de la principale usine de production du Syndicat, l'usine de la Verne, située sur la commune de La Mole ;
- soit la sécurisation du territoire syndical avec une arrivée d'eau par le CD25 - route du Muy.

Ce second scénario faisant actuellement l'objet d'une étude de faisabilité, le SIDECM arrêtera son choix ultérieurement.

Pour la commune du Plan de la Tour, cette seconde étape de travaux se traduirait par :

- soit le renforcement total de l'adduction existante dans la continuité de la première étape, avec notamment le doublement de la capacité de stockage du réservoir de Reverdit (+ 500 m³) ;
- soit la création d'une nouvelle adduction d'eau de la commune en provenance du CD74 route de Sainte-Maxime au Plan de la Tour. Ces travaux impliqueraient, en particulier, l'implantation d'un nouveau réservoir de 1000 m³, sur un site nouveau tel que le quartier des Marcells qui dispose d'une situation altimétrique favorable.

Le réseau d'assainissement

L'assainissement, réseau et station d'épuration, était géré dans le cadre d'un contrat d'affermage avec la Compagnie Méditerranéenne des Eaux (Filiale de la Compagnie Générale des Eaux, aujourd'hui Veolia Eau) en date du 19 mai 1988 pour une durée de 12 ans. Afin de faire coïncider le démarrage d'une nouvelle exploitation du service avec la mise en route d'une nouvelle unité de dépollution, le contrat d'affermage a été prolongé jusqu'au 31 mars 2001 par deux avenants successifs. Le 29 mars 2001, la Générale des Eaux a été désignée à la suite d'une mise en concurrence en matière de délégation de service public; le nouveau contrat d'affermage porte à sur une période de 10 ans.

- Les eaux usées

◦ Descriptif du réseau

Le réseau d'assainissement dessert la partie agglomérée de la commune.

Le réseau principal dessert le village ainsi que le lotissement de la Buon Aïgo et les hameaux du Préconil et de Vallaury.

Le réseau principal se présente ainsi :

- le réseau du village, constitué de conduites de diamètre 200 en PVC ou amiante-ciment. Réalisé en 1974 ; il est composé de :
 - le centre village, recueilli par gravité directement à la station d'épuration. En 1989, il a été complété par une antenne rue du Sénateur Sigallas,
 - le quartier d'Emponse, qui se rejette après relevage sur le réseau gravitaire du boulevard Joffre.
 - Chaque opération de réfection de voirie a donné lieu à la remise à neuf du réseau, devenu obsolète bien que relativement récent.
- le réseau de Buon Aïgo, (PVC 200) réalisé en 1988, collecte les eaux usées du lotissement communal. Il se rejette par gravité dans le réseau du quartier d'Emponse,
- le réseau de Vallaury, (PVC 200) construit en 1988 collecte les eaux usées du hameau. Il dispose d'une station de relevage qui rejette sur le collecteur principal de Buon Aïgo,
- le réseau du hameau de Préconil (PVC 200) réalisé en 1992, récupère les eaux usées du hameau. Il dispose d'une station de relevage qui se rejette sur le réseau gravitaire du CD 44, c'est-à-dire près de la cave coopérative.
- le réseau des Ricards, construit en 2002.

Tous ces réseaux aboutissent à la station d'épuration principale de Préconil, qui a fait l'objet d'une restructuration complète entre 1999 et 2000 pour atteindre une capacité de 5000 équivalents habitants.

Les hameaux non raccordables au réseau principal de par leur éloignement sont équipés de systèmes d'assainissement collectifs autonomes. Il s'agit des Pierrons, du Plan, de Prat-Bourdin, des Brugassières et du Revest. Une mini station d'épuration a été réalisée en 1994 pour le hameau des Pierrons, le système d'épandage souterrain a été retenu depuis pour la simplicité et le peu d'entretien généré à performances égales.

La réalisation d'un programme d'assainissement collectif autonome se poursuit pour les hameaux des Gastons et des Vayacs ; il est à l'étude pour le hameau des Prés. A terme, les hameaux des Gambades, des Bassinets et du Vernet devraient bénéficier de systèmes similaires. Il est aussi prévu le raccordement du réseau des Brugassières au réseau principal.

Ces systèmes d'assainissement collectifs autonomes sont organisés comme suit :

- Aux Pierrons : station d'épuration biologique de 70 EH.
- Au hameau du Plan ; de Prat-Bourdin, du Revest, fosse toutes eaux et de drains d'épandage.
- Aux Brugassières, plateau filtrant sommaire en attente du raccordement au réseau principal.

Deux systèmes d'assainissement collectif autonome privés équipent le centre de vacances du Reverdit et le lotissement de Coriolan. Tous deux ont une capacité largement suffisante pour leurs besoins respectifs.

◦ *Assainissement autonome*

Particulièrement développé au regard de l'habitat diffus de la Commune, l'assainissement autonome individuel est soumis depuis janvier 2006 au contrôle de la collectivité. Dans un souci d'anticipation, elle s'était dotée dans le cahier des charges du contrat d'affermage de la possibilité de déléguer cette prestation au fermier. Par avenant en date du 1^{er} Avril 2001, la commune a donc délégué le SPANC à Véolia.

Depuis plusieurs années déjà, l'avis du fermier sur l'étude de l'assainissement proposé au moment du permis de construire par les pétitionnaires conditionnait l'obtention.

Une grande partie de ces installations est donc très récente.

◦ *Etat du réseau*

Les travaux non négligeables réalisés ces dernières années, ainsi que l'entretien du réseau permettent de dire que celui-ci est actuellement en bon état.

◦ *Traitement*

Comme indiqué précédemment et pour répondre à l'organisation urbaine éclatée de la commune, le traitement des eaux usées est organisé autour d'une station d'épuration principale et de plusieurs petits systèmes d'assainissement collectifs pour les hameaux.

La station principale est située aux Prés d'Icard au quartier Saint-Pierre le long du Préconil. Cette usine construite en 1974, étant devenue totalement inadaptée et la station en forte surcharge, la commune a engagé en 1999 une réflexion pour réhabiliter et étendre l'usine. Cela s'est traduit par la

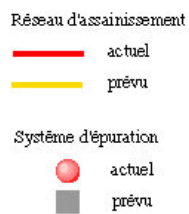
construction d'un ouvrage d'épuration par boues activées portant la capacité de l'usine de 1 400 équivalents habitants à 5 000. Les travaux ont été achevés en 2001.

Le problème de la cave coopérative a fait l'objet d'un traitement particulier. Les rejets de la cave coopérative vinicole « les Fouleurs de Saint-Pons » du fait de leurs volumes et de leur concentration en charge polluante causaient de sérieux dysfonctionnements ponctuels à l'usine, avec des départs de boues en milieu naturel. La mise en place d'une convention de déversement spécial tripartite (cave coopérative, commune, CMESE) a permis de résoudre le problème. Au terme de cette convention la coopérative peut rejeter ses effluents domestiques dans le réseau communal, mais elle doit traiter ses rejets industriels. Depuis la mise en place de ce système plus aucun dysfonctionnement n'a été enregistré et les analyses inopinées effectuées sur les rejets de la cave n'ont montré aucun dysfonctionnement.

L'analyse des rapports du délégataire montre un suivi certain de l'ensemble du système réseaux proprement dit et des stations de traitement.

- Les eaux pluviales

La commune dispose d'un petit réseau de collecte des eaux pluviales dans le village.



Réseau d'assainissement

Les déchets

Les douze communes des cantons de Grimaud et de Saint-Tropez ont souhaité se doter d'un schéma intercommunal de gestion des déchets ménagers et assimilés, ceci dans le but d'optimiser les équipements et le fonctionnement de ces services, tout en adoptant la gestion la plus adaptée aux nouvelles exigences réglementaires, tant d'une part, pour la mise en place du tri sélectif que pour une nouvelle organisation des lieux de traitement et stockage d'autre part.

Une première étude de préfiguration a été réalisée en 1998 : composée d'un état des lieux complet et de plusieurs propositions de scénarios d'organisation future, elle a notamment permis aux élus des deux cantons de se positionner dans le cadre du Plan Départemental d'Elimination des Déchets (PDED). Les douze communes ont ainsi été retenues comme secteur indépendant de valorisation dans le PDED arrêté par le Préfet du Var la 3/11/98.

En 1999, une seconde étude a été menée afin de concevoir de façon précise le schéma de gestion des déchets : la validation du diagnostic a été confortée par un audit des tournées de collecte et une analyse des contrats en cours.

L'ensemble de ces réflexions a été conduit à la fois par un comité de pilotage et un comité technique réunissant ainsi les personnes publiques et privées intéressées par la mise en place de cette nouvelle organisation.

Depuis c'est au projet de communauté de communes que revient la gestion future des déchets.

Cependant, dans l'immédiat la commune du Plan de la Tour fonctionne de façon autonome : un contrat la lie pour cinq ans à dater du 20 août 2001 à la Société Dragui-Transports (avec possibilité d'une reconduction pour une année au maximum deux fois, soit une durée maximale de 7 ans) pour assurer le traitement des ordures ménagères et des encombrants. L'ensemble des déchets est traité par broyage, compactage et enfouissement technique. L'élimination finale des déchets est faite au CET du Cannet des Maures.

Un contrat la lie jusqu'au 20 août 2006 (avec possibilité de reconduction pour une année au maximum deux fois, soit une durée maximale de 7 ans) à la SMA (Société Moderne d'Assainissement - Groupe Pizzorno) en ce qui concerne la collecte et le tri sélectif : journaux, verre, plastique, emballages cartons, acier, aluminium, ...

- Ordures ménagères et encombrants

Le contrat donne une appréciation du tonnage de déchets à traiter :

- **1999** OM : 1 190,462 tonnes
monstres : 414,6 tonnes
gravats : 244,18 tonnes
- **2000** OM : 1 318,472 tonnes
monstres : 335,83 tonnes
gravats : 137,08 tonnes
- **2005** OM : 1 622,99 tonnes
monstres : 815,86 tonnes
gravats : 78,9 tonnes

- Collecte sélective

La commune a mis en place cinq espaces « propreté » constitués chacun des trois colonnes d'apport volontaire : verre, journaux, multi-matériaux. Pour la collecte du verre, la commune a passé un contrat d'aide à la collecte du verre et multi-matériaux avec la Société ADELPHE.

Les déchets ainsi collectés sont transpostés au centre de tri du Muy, géré par la SMA, puis finissent pour ceux qui ne sont pas valorisables, au CET du Cagnet des Maures.

La commune possède sur son territoire une déchetterie qui lui permet de recevoir, avant leur traitement par la Société Dragui-Transports, les déchets comme les encombrants et les gravats.

Les déchets verts sont pris en charge par le SIVOM du Pays des Maures qui procède à leur broyage, puis à leur compostage sur la plate-forme de traitement de la Môle.

L'essentiel

Bien que les réseaux d'eau et d'assainissement ne couvrent pas la totalité du territoire communal, ils couvrent en revanche une partie importante de la population. Des extensions étant prévues, une nouvelle station d'épuration étant mise en service, il est possible d'affirmer que la capacité d'assainissement est plus que suffisante pour la partie agglomérée et permet d'envisager son développement. La situation est satisfaisante pour les hameaux concernés par un système d'assainissement collectif autonome, les autres doivent à terme, bénéficier d'un assainissement de ce type. Quelques petits hameaux et lieux-dits restent en assainissement individuel, ce qui limite les possibilités d'urbanisation nouvelle dans ces secteurs, non concernés par l'assainissement collectif.

Dans l'attente d'une organisation plus collective de la collecte et du traitement de l'ensemble des déchets, la commune semble bien maîtriser par le biais de marchés publics diversifiés le traitement de ses déchets.

1.2.b. Superstructures

La commune bénéficie d'un niveau d'équipements permettant de satisfaire les besoins actuels de sa population (*cf. tableau ci-dessous*). Ceux-ci sont essentiellement regroupés au village.

L'accroissement de la population entraînera de nouveaux besoins que la commune a d'ores et déjà anticipés. Ces projets renforceront la centralité du village et sont organisés autour de trois pôles : un pôle administratif (nouvelle Mairie), un pôle éducatif et sportif (extension du groupe scolaire Marcel Aumeran), un pôle loisirs (Foyer des Campagnes) lié à la création d'une maison de retraite.

De plus, il est envisagé la constitution d'une réserve foncière (2,2 hectares) pour des activités sportives de plein air à l'entrée sud du village²³.

ÉQUIPEMENTS	ÉTAT ACTUEL	OBSERVATIONS
administratifs		
- mairie - bureau de poste - maison du tourisme - centre de secours Pompiers	Très bon	nouvelle structure rénové nouvelle structure
sanitaires et sociaux		
- service d'aide ménagère à domicile - transport des personnes à mobilité réduite - mission locale pour l'emploi (<i>pour les 16-25 ans</i>)		géré par le CCAS tous les jeudis pour le marché permanence tous les jeudis matin
scolaires	300 enfants	Effectifs stables ou en progression
- groupe scolaire M. Aumeran - garderie périscolaire - cantine scolaire - centre aéré	130 enfants	projet d'extension le matin et le soir agrandie en 2003 vacances scolaires mercredis
culturels et de loisirs		
- bibliothèque municipale - académie de peinture, musique, photo - foyer des campagnes - aire de jeux - salle polyvalente		transfert 17 Place Clemenceau locaux rénovés (1998) rénové (2002) neuve (2006) neuve (2003)
sportifs		Deux terrains multi-sport
- tennis, club house - boulodrome, club house - stade, club house - aires multisports - centre équestre	récent trop petit 2 aires 2 unités privées	nouveau club municipal 4 courts agrandissement prévu problème de normes
culturels		
- chapelle St Pierre - église St Martin	ruine restaurée	privée

²³ Acquisition foncière dans le cadre d'un projet de Déclaration d'Utilité Publique.

cimetières		
- 1 cimetière + columbarium		
ÉQUIPEMENTS	ÉTAT ACTUEL	OBSERVATIONS
établissements d'accueil		
- 1 résidence de tourisme - 1 hôtels - 1 village de vacances - chambres d'hôtes - gîtes ruraux - campings - meublés particuliers - 8 restaurants	60 logements } 28 lits 84 lits 32 lits 50 personnes 213 lits déclarés	2 accueils de campeurs à la ferme
parkings		
- 5 parkings		
transports publics		
- ramassage scolaire		
- transport en commun		desserte quotidienne
- service de taxi		



la future bibliothèque



rue Perosa Argentina vers le groupe scolaire



la place du marché et le boulo-drome

1.3. TERRITOIRE ET ENVIRONNEMENT : ETAT DES LIEUX

1.3.a. Cadre physique

1.3.a.1. La géologie

La commune occupe la partie centrale à l'est des Maures, entre la mer au sud et la dépression permienne qui s'étend au nord d'Hyères à Fréjus, massif qui forme une entité géologique originale par rapport aux autres régions calcaires de la Provence.

La plus grande partie de la commune se trouve située sur un affleurement de granit qui s'étend de Grimaud jusqu'à la plaine de l'Argens. Cela donne à la commune une roche particulière qui caractérise son paysage et sa végétation. Cet affleurement est bordé par la faille de Grimaud au contact de laquelle on trouve des roches sédimentaires houillères, avec des filons de fer, plomb, zinc, fluor, graphite et baryum qui étaient auparavant exploités mais ne le sont plus aujourd'hui.

Le granit du Plan de la Tour est très altéré, cela aboutit à la séparation des cristaux individualisant progressivement des blocs dont les angles s'éroussent peu à peu. Sur le territoire communal, on trouve de nombreuses anciennes carrières de marbre rouge et jaune, ainsi que des grès typiques des Maures.

Une grande partie de la vallée du Préconil se trouve sur une plaine alluvionnaire récente qui forme le bassin du Plan de la Tour, avec le village et le hameau de Vallaury situés en amont sur les coteaux.

1.3.a.2. Le relief

Le Plan de la Tour est situé au centre d'une large bande de granit sous la forme d'un massif de 5 km sur 18 km, aux contours nets et aux contacts francs avec l'encaissant, affleurant selon une direction parallèle à l'accident du Plan de la Tour - Grimaud.

Les crêtes et les sommets qui dominent le bassin dépassent les 500 mètres d'altitude au nord-ouest (Colle Dure 538 mètres) et les 400 mètres d'ouest vers le sud (San Peïre - 416 mètres), tandis qu'à l'est ce sont des collines moins élevées (145, 185 et 275 mètres) qui ferment le territoire communal.

1.3.a.3. La morphologie et l'hydrologie

Le territoire de la commune coïncide presque en totalité avec le bassin versant du Préconil dans sa partie supérieure, à l'intérieur des lignes de crêtes entourent une plaine centrale où convergent les ruisseaux affluents d'Emponse, du Plan et du Gourier.

Le vallon des Prés appartient à cet ensemble bien qu'il ne rejoigne le Préconil que plus en aval de la plaine en dehors du territoire communal par le vallon du Pey sur Sainte Maxime.

Deux autres bassins versants sont également concernés par une petite partie du territoire communal : au nord les vallons du Revest, des Pierrons et du Marri Vallat vers l'Argens, et au sud, les vallons du Puero et de Reverdit vers le Golfe de Saint-Tropez.

Les sources du Vallon des Vernades ne concernent qu'une très faible partie de la commune au sud, et descendent vers la Giscle.

1.3.a.4. Le climat

Les moyennes mensuelles des températures maximales atteignent 28°C en juillet tandis que les moyennes mensuelles des températures minimales sont de 6°C en janvier.

Les records de température pour le département du Var correspondent à un maximum absolu de 40°C (mesuré en juillet) et à un minimum absolu de -9°C (mesuré en janvier).

Le régime thermique est marqué par des écarts quotidiens de température souvent importants et des écarts annuels de faible amplitude. Le climat est caractérisé par la douceur des hivers.

L'ensoleillement :

La durée de l'ensoleillement est importante, en moyenne 2900 heures par an. La côte varoise se distingue par le record national d'ensoleillement, les températures y sont aussi douces que sur la côte niçoise ; en revanche, le littoral varois est exposé à des vents violents.

Les précipitations

Elles sont violentes et irrégulières, concentrées sur un faible nombre de jours et largement influencées par les effets orographiques.

Le régime des précipitations est de type méditerranéen :

- les maxima pluviométriques se localisent en automne (octobre) et au printemps (mai),
- la période estivale est marquée par une forte sécheresse ;

Les précipitations les plus importantes se rencontrent principalement entre octobre et mars (soit près du 520 mm).

Le nombre moyen annuel de jours de pluie est de 75 jours.

Le mois de novembre est généralement le plus pluvieux avec des moyennes de 117.9 mm et le mois de juillet traditionnellement le plus sec avec 23 mm en moyenne.

Les gelées

Les gelées enregistrées sont rares (4 jours en moyenne par an). La station de mesures du Cap Camarat est cependant sous l'influence maritime.

Dans l'arrière-pays et les reliefs collinaires des Maures, le caractère plus continental des microclimats conduit à des gelées matinales plus fréquentes.

Le vent

Le vent constitue une composante importante du climat de la région. Le territoire est sous l'influence de deux types de vents :

- le mistral, soufflant depuis les secteurs nord nord-ouest. C'est un vent violent, soudain et asséchant, dont la fréquence maximale se situe en hiver et au printemps.
- les vents d'est ; lorsqu'ils sont de secteur sud-est le temps est généralement doux et humide, annonciateur d'intempéries parfois brusques.

La fréquence des vents calmes est de 43.2 %. Ceux-ci correspondent notamment aux brises thermiques créées par les fortes différences de températures entre le substratum terrestre et les masses d'eau de la Méditerranée.

Cependant il convient de noter que les directions de vents perçues sur le site varient parfois jusqu'à 40 % des directions énoncées ; en effet les imposants reliefs qui compartimentent le territoire en modifient l'aérologie de façon conséquente.

Enfin il faut relever le phénomène de sécheresse estivale accompagnée de vents violents (mistral) qui accélèrent la déperdition d'eau tant au niveau du sol que de la végétation, favorisant l'augmentation des risques d'incendie.

Depuis 2003 l'on peut observer une baisse considérable de la pluviométrie en novembre et au printemps, assortie de gelées plus constantes en hiver et une amplitude diurne généralement plus forte toute l'année. L'ensemble de ces phénomènes est assorti de canicules situées de fin juin à début août, d'une sécheresse chronique entraînant l'assèchement de nombreux puits et forages. Les pouvoirs publics ont mis en place des plans d'alerte appropriés, activés chaque année depuis cette date.

Les conséquences sur la faune et la flore mériteraient une analyse plus complète.

1.3.b. Occupation spatiale

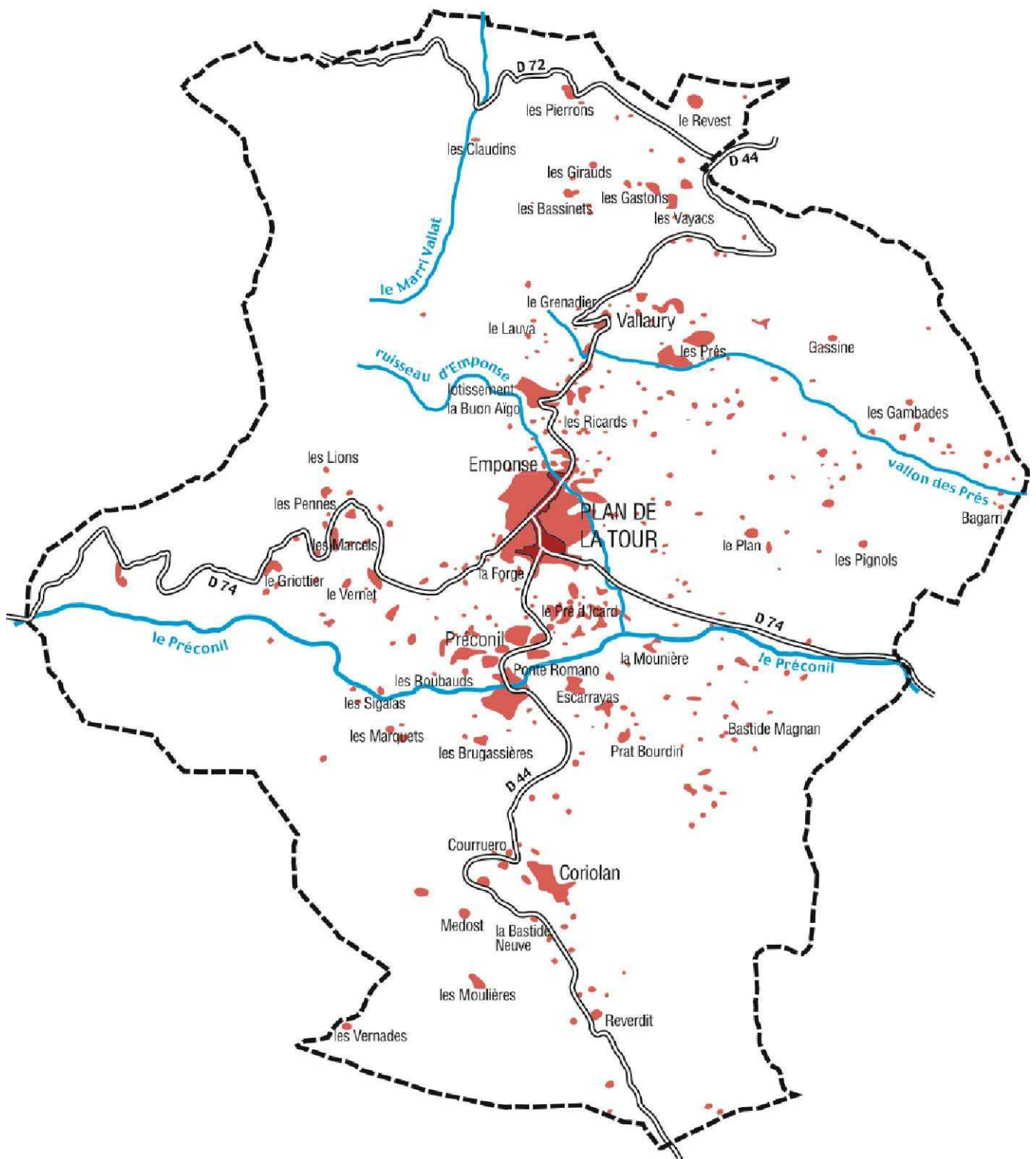
1.3.b.1. Historique

Sans reprendre l'histoire générale de la commune il convient de se pencher sur son passé récent en matière d'urbanisation.

Village rural traditionnel, Le Plan de la Tour est resté replié sur lui-même presque quarante ans après la première guerre mondiale. Comme tous les villages ruraux il subi une forte hémorragie, véritable exode et perte de substance avant d'entrer dans le mouvement de développement et d'urbanisation à partir des années 70. D'ailleurs, la commune connaît une forte augmentation de population entre 1975 et 1990.

Pendant ces années de croissance, la commune a eu les mêmes avantages mais a aussi couru les mêmes risques que beaucoup de communes de l'arrière-pays côtier. Elle a cependant réussi à garder son identité. Elle n'a pas été le siège d'un développement de grandes opérations immobilières et le développement de l'habitat diffus a gardé une certaine mesure. Elle sort de la vague immobilière individuelle et collective sans être défigurée.





Répartition spatiale du bâti

1.3.b.2. La répartition actuelle des sols

Le territoire urbanisé

Historiquement, l'urbanisation de la commune revêt une forme particulière avec le village en position centrale et la présence de nombreux hameaux ruraux répartis sur l'ensemble du territoire. Ces noyaux urbains ont servi de base au développement de l'habitat récent, ce qui a, dans une certaine mesure, permis le respect de la typologie ancienne d'occupation du sol par le bâti. Toutefois, la commune ne reste pas à l'abri du phénomène de mitage qui, s'il n'a pas atteint la dimension d'autres communes du Var, semble toutefois en pleine expansion et pourrait altérer le paysage plantourian.

Ainsi dans les grandes lignes, on distingue :

- Le village du Plan de la Tour, agglomération principale située à l'ouest de la plaine du Préconil, à l'intersection des routes départementales 74 et 44. Le village est composé du centre ancien, le quartier St-Martin, du quartier d'Emponse au nord, un ancien hameau qui lui a été progressivement rattaché, et d'extensions périphériques récentes pour la plupart. Ces extensions ont pris la forme soit d'opérations d'ensemble, Mas St- Pierre, Mas St-Lazare, Lotissements du Pigeonnier 1 et 2, du Clos de la Tour, du Quartier-Neuf, la Résidence de Tourisme Odalys, soit de constructions individuelles, soit encore d'équipements publics. Le village concentre la quasi-totalité des commerces, services et équipements publics.
- A cette catégorie constituant un bâti groupé l'on peut rattacher trois implantations situées à l'extérieur du village, le lotissement de la Buon Aigo, le lotissement de Coriolon et le village de vacances du reverdit.
- De nombreux hameaux ruraux traditionnels implantés dans les secteurs de plaine ou en piémont des massifs, et qui pour certains ont été progressivement amendés de constructions nouvelles.
- Un habitat individuel dispersé qui se développe à la fois dans les secteurs agricoles mais aussi sur les coteaux en secteur naturel. Cet habitat se distingue par son absence d'organisation, son éparpillement, même si l'on observe souvent le regroupement de plusieurs habitations, en particulier à proximité des anciens hameaux. Le mitage s'est fait au détriment d'anciens espaces naturels ou agricoles convertis en zones NB d' « habitat diffus » au POS en vigueur, qui par leur nombre et leur superficie (570 hectares au total) l'ont favorisé. En outre, il engendre aujourd'hui des difficultés en matière de gestion de la voirie et des réseaux.

Entre 1993 et 2001, sur 200 logements construits (habitations principales et secondaires), 40 concernent le village et son agglomération et 160 le reste du territoire (dont 10 dans le lotissement de la Buon Aïgo), ce qui montre bien la tendance actuelle à la dispersion de l'habitat.

Il est à noter qu'aucune surface à caractère strictement industriel ou commercial n'est implantée au Plan de la Tour. Un secteur de 9,5 hectares (zone UD) destiné à recevoir des activités artisanales ou commerciales, pourtant prévu au POS, n'a pu se développer. Sa localisation présentait, en effet, deux éléments de blocage : un accès impossible aux poids lourds (RD44) et un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement public difficilement réalisable techniquement. Aujourd'hui se pose la question de la nécessité d'une telle zone, et le cas échéant, celle de sa localisation.

Il existe d'autre part une Zone d'Aménagement Concerté, la ZAC de Mouisy, située en bordure nord de la route de Sainte-Maxime, qui concerne une surface d'environ 13 hectares. Le PAZ a été

approuvé en 1991, mais aucun aménagement n'a encore vu le jour. Compte tenu de l'ampleur du projet initial, un nouveau projet à vocation d'habitat, au dimensionnement compatible avec notre petite commune, est en cours d'élaboration. La Commune souhaite promouvoir l'idée d'un parc résidentiel dont l'architecture permette une exploitation rationnelle de l'énergie, dans le cadre des prescriptions HQE (Haute Qualité Environnementale).

Le territoire agricole

Le Plan de la Tour peut être qualifié de commune rurale, au sens noble du terme, tant la présence de la vigne fait son identité et participe à son économie.

Le territoire agricole correspond en grande partie à la dépression centrale et dans une moindre mesure au secteur nord-est de la commune, en altitude (vallon du Revest et ses abords).

Sur une superficie agricole utilisée communale recensée en 2000 de 339 hectares (soit 9,2 % du territoire), la vigne occupe 314 hectares. C'est une superficie qui est bien moindre qu'en 1988 (423 hectares), mais qui depuis 1995/96 est en augmentation grâce au label AOC²⁴ Côtes de Provence. Le recul de la viticulture a laissé de nombreuses parcelles en friche, mais le mouvement de reprise amorcé aboutit à leur remise en culture. D'autre part, il faut noter que la quasi-totalité des terres cultivables de la commune bénéficie du classement AOC²⁵ Côtes de Provence, ce qui est un atout pour la reprise de la viticulture.

Les autres activités agricoles représentent des surfaces assez faibles. Ainsi les superficies toujours en herbe (pâturage, fourrage) comptent pour 25 hectares, situés en particulier à proximité du village. Au hameau de Prat-Bourdin se situe un élevage caprin sur une dizaine d'hectares. La culture de l'olivier est marginale, sous forme de quelques petites parcelles ; elle est néanmoins une piste possible pour une diversification agricole. D'autre part, il est à noter une exploitation arboricole (mimosas, eucalyptus, ...) sur 15 hectares au Nord-Est de la commune

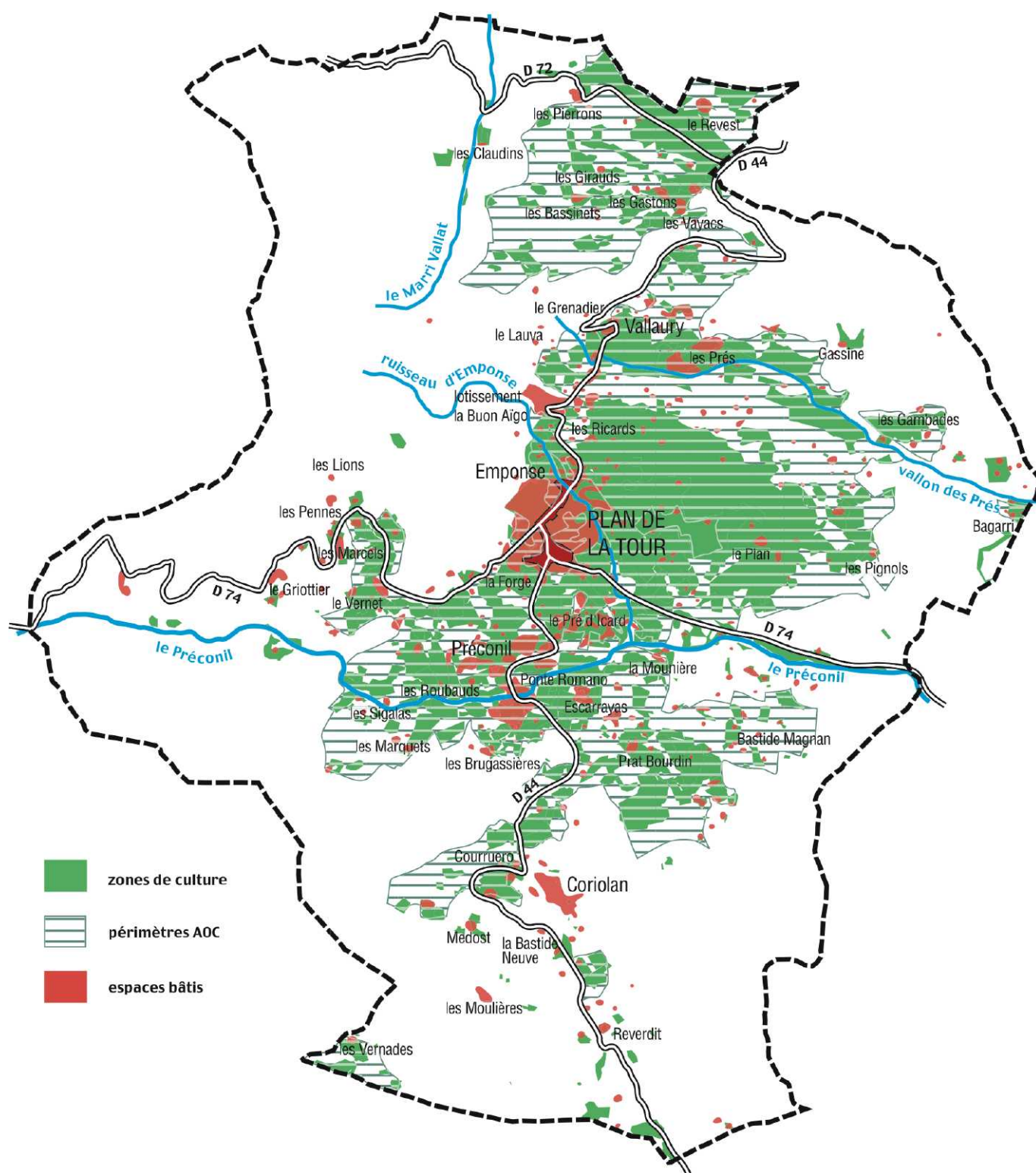
Dans le cadre de l'élaboration du PLU, des choix devront être faits afin de préserver le potentiel des terres cultivables, notamment face à l'importance de la pression foncière qui s'y exerce.



La vigne, une activité dynamique synonyme de paysage de qualité

²⁴ AOC : appellation d'origine contrôlée

²⁵ Le classement AOC est basé sur la qualité des terres



Le territoire agricole

Le territoire naturel

Les espaces naturels constituent la majeure partie de la commune (environ 70 % du territoire communal), occupant les reliefs, massifs et collines. Ils sont composés de la végétation typique du massif des Maures sur la base de forêt de chênes-lièges, chênes verts, chênes rouvres, pins parasols (en piémont). Le chêne-liège, en particulier, constitue de belles étendues, autrefois exploitées. Quelques petits bois de châtaigniers sauvages sont également présents. Le maquis occupe les sols les plus dégradés sur des reliefs où très souvent affleure le granite.

Parmi les espaces naturels, deux bois communaux, comptant pour environ 145 hectares, sont situés en partie nord-ouest du territoire.

Dans la plaine, le Préconil offre une ripisylve²⁶ avec une végétation plus hydrophile, élément important du paysage.

Particularité du Plan de la Tour, une superficie de 160 hectares 68 86 de bois lui appartenant sur le territoire de la Garde-Freinet. Ces bois sont gérés par l'ONF, qui vient de vendre au profit de la commune une coupe de 722,50 tonnes de pins au Bouillidou pour un montant de 3 757 euros.

Elle est également propriétaire d'une partie des vestiges de l'ancienne mine de Vaucron, et partage avec Vidauban le barrage de Langastoua. Promis à la destruction en l'absence de repreneur par le concessionnaire actuel des mines de Vaucron, la Compagnie Royale Asturienne de Mines, ce barrage fait l'objet d'un projet de syndicat par les trois communes concernées, le Plan de la tour, la Garde-Freinet et Vidauban, en vue de son confortement et de son entretien.



la forêt occupe les reliefs et leurs versants

²⁶ ripisylve : boisement associé aux berges de la rivière

1.3.b.3. Les espaces urbanisés

Le village

Le village ancien est composé de deux noyaux : le centre-ville du Plan de la Tour et le quartier d'Emponse, ancien hameau qui lui a été rattaché.

La partie la plus ancienne du centre-ville correspond au quartier Saint-Martin délimité par les rues Pasteur et Saint-Martin, l'avenue Général Leclerc et le boulevard Maréchal Gallieni. Elle est dominée par le campanile de l'église.

L'intérieur du quartier présente un bâti compact formant des îlots, un dédale de ruelles et quelques placettes. Les constructions s'élèvent sur 2 à 3 niveaux et répondent à des caractères architecturaux où se lisent les différentes époques de construction (en majorité du XVIII^e au début du XX^e) et les différences stylistiques (caractère de bâtiment rural, maison de village, immeuble "de style"). La qualité du bâti donne tout son caractère provençal à ce quartier, ce qui pousse la municipalité à engager des actions en faveur de la conservation et de la restauration des façades.

En dehors du quartier Saint-Martin, le centre-ville s'organise suivant une structure en étoile dont le cœur est le carrefour des Quatre Chemins. C'est la partie la plus visible car elle correspond aux grands axes de circulation avec des rues plus larges quoique de dimension restreinte. Ces rues sont bordées par un front bâti continu avec une façade avant étroite et des jardins à l'arrière.

Un axe, probablement tardif, a fédéré ces deux sous-ensembles sous la forme d'une continuité plantée de platanes (place Clemenceau et place Foch).

Le quartier d'Emponse répond à la même typologie de bâti que le centre-ville avec toutefois des dimensions plus restreintes.

La liaison entre ce quartier et le centre ville offre aujourd'hui un front bâti quasi continu avec un effet de village rue. Situé à mi-distance le Foyer des campagnes, haut lieu de la vie villageoise, est un bâtiment de la fin du XIX^e dont la façade et le parvis ont été récemment restaurés.



place Clemenceau



avenue du Général Leclerc



le Foyer des Campagnes



boulevard Maréchal Joffre

Les extensions périphériques contemporaines

En périphérie du village ancien s'est développé un habitat moins dense et de hauteur réduite, plus ou moins bien intégré, qui se lit toutefois comme des extensions en continuité.

Quelques parcelles de vigne subsistent au contact du village en s'insérant dans ce tissu neuf et permettent d'apprécier encore aujourd'hui l'inscription du village dans son paysage rural.

On distingue, dans une première couronne au contact du village ancien, différents types de secteurs, résultats des dispositions du POS approuvé et de la programmation urbaine.

Ainsi, la ZAC du quartier Neuf (maisons contiguës) apparaît comme une opération greffe exemplaire aussi bien par sa position dans le prolongement du village ancien que par sa composition qui offre un front bâti continu sur rue, contrairement aux Mas Saint Lazare dont l'aspect « immeuble » crée une opposition avec le bâti ancien du Boulevard Joffre.

Dans un registre similaire (maisons mitoyennes) mais sans front bâti totalement continu, le lotissement du Clos de la Tour et le quartier des Mas Saint Pierre (zone UB) apparaissent bien intégrés.

La résidence de tourisme de la ZAC des Hoirs a également constitué une greffe au sud du village ancien, dans le prolongement du boudrome municipal.

Aux zones UC correspondent des secteurs de villas de densités moyennes. Il s'agit :

- du quartier Neuf au sud de la rue Alphonse Daudet ;
- du quartier du Clos.

Il faut noter la présence de grands terrains en zone UC encore inoccupés, au contact ou très proches du centre ancien notamment :

- le quartier Saint-Lazare (sud des écoles) ;
- le quartier Saint-Martin (au sud du cimetière)
- le quartier des Hoirs (Saint-Pierre)

Parmi les extensions contemporaines, la commune a réalisé un certain nombre d'équipements publics accompagnant le développement du village. Il s'agit :

- avenue du Maréchal Gallieni au contact du centre du village, d'un ensemble comprenant des aires de jeux (tennis, boules), la place du marché et un parking ;
- d'un parking attenant au futur Hôtel de Ville, place Foch (ancienne ZAC du Clos des Vignes) associé à un petit jardin et au futur club des Aînés.

- de l'extension du groupe scolaire Marcel Aumeran, situé entre l'avenue du Général Leclerc et la rue du Sénateur Sigallas, avec la création d'une seconde salle de cantine destinée aux élèves de maternelle, d'une salle polyvalente et la construction d'une crèche en continuité du complexe existant.

Une seconde couronne correspond à des zones INB d'habitat diffus. Ce type d'urbanisation au contact du village produit un effet d'émiettement qui nuit à la lisibilité de la structure urbaine, notamment dans une perspective d'entrée de ville. Consommateur d'espace, il pourrait dans le futur se révéler un handicap en matière de disponibilité foncière.



Quartier Neuf



Lotissement du Clos de la Tour



Quartier du Mas Saint-Pierre



Parking Foch



Habitat diffus au nord du village (Emponse)



Habitat diffus au sud du village (Pré d'Icard)

Les hameaux

L'une des spécificités du Plan de la Tour est d'avoir une structure « urbaine » particulière : un village entouré de 25 hameaux.

En général l'origine d'un hameau est une bastide, propriété rurale provençale. La maison familiale initiale était implantée au centre de l'espace, puis les descendants ont construit soit en s'accolant à la maison originelle soit à proximité. En principe ces hameaux portent ou portaient le nom de leurs propriétaires originels.

Cet « urbanisme » en hameaux a deux caractéristiques :

- la dispersion,
- leur implantation : soit dans le vignoble plantourian dans la plaine soit dans les massifs naturels qui entourent le bassin du village.

A l'évidence ils ont connu pendant de longues années (globalement de la première guerre mondiale au début des années 1970-80) les ravages de l'exode rural et de l'abandon de certaines productions agricoles. En revanche, ils ont ensuite, eux aussi, été gagnés par le mouvement d'urbanisation qui a touché l'ensemble de la région ces trente dernières années, et sont devenus des hameaux de résidents, en grande partie permanents. Ces hameaux ont été réinvestis dans le respect de l'authenticité des lieux, ainsi l'identité de la commune n'a pas été altérée par le changement du type d'occupants.

A noter dans les hameaux, l'existence traditionnelle du « patec », terrain appartenant en indivision aux propriétaires des bâtiments contigus qui y ont un droit d'utilisation sans pouvoir entraver l'utilisation par les autres. Cette propriété indivise conduit aujourd'hui à un gel de fait des terrains. L'absence d'entretien de certains patecs par leurs propriétaires pousse la commune à se substituer à ces derniers, ce qui pose le problème de l'imputation de la charge financière de cet entretien et à terme du devenir de ces espaces.

Les hameaux les plus importants par leur nombre d'habitants sont : Vallauri, Le Revest, Les Prés, Les Pierrons, Les Gastons - Les Vayacs, Préconil, Les Brugassières - Prat Bourdin, Le Plan, Le Vernet,

Certains sont plus modestes comme Les Gambades, Courruero, Les Bassinets, Les Roubauds. Certains sont en ruines actuellement abandonnés : Les Martins, Les Veluts.

D'autres n'existent plus car leurs ruines ont pratiquement disparu : Bagarri, Guillaubet.

D'autres encore constituent une seule propriété : Les Gassines, Les Romans, Les Sigallas, Les Claudins, Les Pignols, Les Girauds, Le Reverdit, Le Verneton.



Le hameau du Préconil

Leur classement au POS, identique pour tous, en zone NDa dissimule pourtant un niveau d'équipement (eau, assainissement, voirie) très variable dont dépendra leur avenir.

Comme pour le village, la périphérie des hameaux est très souvent gagnée par un habitat de type diffus, dû à la présence de zones NB, d'aspect somme toute assez banal qui amoindrit le caractère particulier des sites.



Le hameau du Revest

L'essentiel

Les espaces naturels représentent environ 70% du territoire communal, occupant les reliefs. On note la présence de deux bois communaux représentant une superficie d'environ 145 hectares.

Le territoire agricole correspond en grande partie à la dépression centrale du Préconil, et dans la moindre mesure au secteur nord-est de la commune.

339 hectares de superficie agricole communale ont été recensés en 2000 ce qui représente 9,2 % du territoire.

La vigne occupe la majeure partie des surfaces (314 hectares en 2000). La quasi totalité des terres cultivables bénéficie du label AOC Côtes de Provence.

Après une période de recul, la vigne est en nette progression depuis 1995/96 grâce au label AOC.

Les autres activités agricoles représentent des surfaces assez faibles.

Les terres agricoles de la plaine sont le noyau dur de la commune, concentrées sur 15 % du territoire utile, elles entrent en concurrence avec les besoins de l'urbanisation contemporaine.

L'analyse de l'urbanisation permet de distinguer :

- le village du Plan de la tour, agglomération principale composée : du centre ancien, du quartier d'Emponse, d'extensions périphériques récentes; celui-ci concentre la quasi totalité des commerces, services et équipements publics.
- de nombreux hameaux ruraux traditionnels, souvent amendés de constructions nouvelles sur leurs abords,
- trois implantations contemporaines : le lotissement de la Buon Aïgo, le lotissement de Coriolan et le centre de vacances de Reverdit,
- un très important habitat individuel dispersé correspondant au secteur d'urbanisation diffuse (zones naturelles NB). Cet habitat est en pleine progression et pose le problème du mitage de l'espace,
- l'absence de zone spécifique d'activités.

1.3.c. Paysage, patrimoine et environnement naturel

1.3.c.1. Le paysage

Structures paysagères

Le territoire communal se décompose en quatre zones d'occupation homogènes, qui comportent elles-mêmes des unités paysagères.

Les quatre zones d'occupation homogènes sont les suivantes :

1. la forêt sur les reliefs. Située sur la façade orientale du Massif des Maures, elle représente 70 % du territoire communal. Cette forêt possède toutes les caractéristiques de la végétation spécifique à ce massif siliceux. Il existe notamment une très belle pinède de pins parasols s'étendant sur le piémont nord de San Peïre jusqu'à la bordure de la plaine du Préconil ;
2. la plaine agricole qui occupe le fond du bassin du Préconil. Elle constitue un espace "en creux" isolé au cœur des reliefs du Massif des Maures ;
3. les coteaux et vallons où la vigne et la forêt se mélangent et au sein desquels les hameaux constituent des ensembles architecturaux spécifiques ;
4. le site du village, adossé au versant sud de la montagne, en bordure de la plaine cultivée. Il est le lieu de jonction de quatre routes le long desquelles il se développe en étoile. Il constitue le noyau central de la commune, et se prolonge par de nouvelles zones d'habitat qui ont eu pour conséquences de rattacher les hameaux initiaux d'Emponse et de Saint-Martin. Le village ne possède pas de bâtiments remarquables sauf la mairie, l'église avec son campanile ; c'est en réalité sa physionomie d'ensemble de village provençal qui fait son intérêt. Ainsi, le traitement du bâti traditionnel (façades, ouvertures) est une préoccupation importante de la municipalité. Quelques vignes demeurent au contact du village.

On distingue trois grandes unités paysagères, qui se composent elles-mêmes de sous-unités :

- L'unité centrale du bassin du Plan de la Tour : La Plaine.

Elle est composée :

- de nombreuses petites sous-unités de plaine : le site carrefour en « étoile » du village, la plaine agricole du Plan, la plaine des Prés Icard, la plaine de la Playe-La Forge, le vallon du Vernet, la plaine du hameau du Préconil, la plaine d'Escarrayas/Brugassières, la plaine de Prat-Bourdin,
- des vallonnements en périphérie, appartenant cependant au même bassin versant : le Vallon des Prés, le Vallon des Lions, le haut vallon du Préconil, le vallon du Gourier, le vallon du Reverdit, le vallon de San Peïre,

La Plaine occupe une grande partie de la vallée du Préconil et forme le bassin du Plan de la Tour avec le village et le hameau de Vallauri.

Les terres agricoles dans la plaine sont le noyau dur de la commune, concentrées sur 15 % du territoire « utile » où elles entrent en concurrence avec les besoins de l'urbanisation contemporaine.

Les vallons ne donnent pas tous directement sur la plaine centrale, bien qu'appartenant au même bassin versant du Préconil; ainsi le vallon des Prés est séparé de la Plaine par un alignement collinaire qui détermine par ailleurs une sous unité autonome à l'intérieur du dispositif d'ensemble.

- Au nord de la commune une petite partie du territoire appartient au bassin versant de l'Argens. Elle constitue l'unité des vallons du nord avec quatre sous unités internes, soit le vallon du Revest, le vallon des Pierrons, le vallon du Marri-Vallat et le vallon de la Bonne eau.
- Au nord-est, le ruisseau du Cour du Pey partage le territoire du Plan de la Tour avec celui de Sainte-Maxime dans le vallon du même nom.



Le vallon des Prés et en arrière le bassin du Plan de la Tour, vue à partir de la D44 au nord



La plaine du Revest avec le château des Chênes et le hameau des Gastons

Eléments remarquables et caractéristiques

Le Plan de la Tour possède un certain nombre de sites ou d'éléments particuliers qui font son identité et que tout aménagement se doit de prendre en compte ou de préserver pour garder au village et plus globalement aux sites leur qualité.

Ce sont :

- le village et les hameaux ;
- le site du Château des Chênes au milieu du vignoble de la petite plaine du Revest, est situé à la « porte » nord de la commune ;
- le belvédère, exceptionnel avec la vue sur la mer depuis la RD 44 qui passe en « balcon » sur une colline appartenant à l'ensemble des crêtes ;

- la pinède remarquable de pins parasols, au sud du Préconil. Elle constitue une sorte d'îlot boisé homogène circonscrit à une partie de la plaine et sur le piémont du massif de San Peire ;
- la prairie dans le vallon de la rivière au bord de la route de Sainte-Maxime ;
- le vignoble au bord du Préconil et tout le long de la vallée ;
- les pâturages à proximité du village, aux quartiers de la Playe et des Prés d'Icard.



entrée de qualité à l'ouest du village (RD44)



la vallée du Préconil et ses espaces de prairies

Les enjeux paysagers

L'évolution globale de la commune, notamment l'extension de l'urbanisation, qui se développe vers le nord tend à réunir les hameaux d'Emponse et de Vallaury, en suivant la RD 44. Le risque de disparition des terres agricoles et d'uniformisation du paysage le long de cet axe est important.

Dès lors, il est souhaitable de maintenir la ligne collinaire qui sépare le Vallon des Prés de la grande plaine du Plan en espace naturel pour éviter ce devenir. En effet cette "coupure verte" fortement visible, est déjà gagnée par le mitage et pourrait à terme ne plus jouer son rôle. De même, au sud du village, l'urbanisation s'est fortement développée (les Prés d'Icard, Préconil) et il serait souhaitable de maintenir une séparation entre le village aggloméré et cet habitat extensif.

D'autre part, il faut souligner le fort impact paysager généré par l'habitat isolé sur les versants naturels, en particulier lorsque ce dernier est perçu en vision lointaine et que les dispositions d'intégration paysagère sont inexistantes ou insuffisantes. C'est le cas, en particulier, en piémont nord de la plaine et dans le secteur du Revest.

En relation avec les éléments remarquables et caractéristiques exposés ci-devant, on relève des secteurs paysagers sensibles (*cf. carte*) dont la qualité à la fois physique et visuelle implique que l'on en tienne compte pour garder son identité à la commune.

Ainsi une importance particulière doit-elle être accordée aux sites et problématiques suivants :

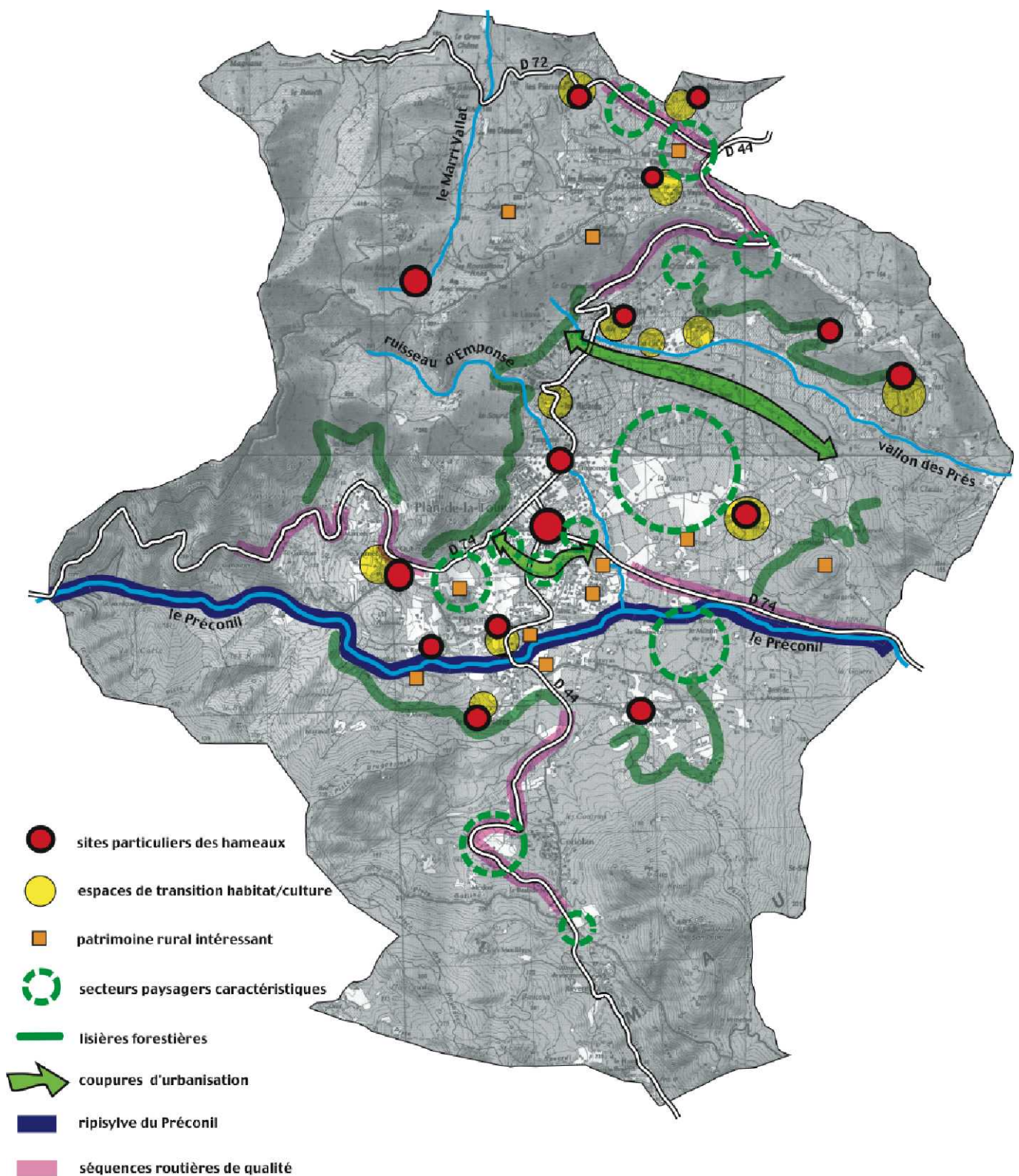
- l'implantation du village dans son site et le maintien de la vigne à son contact, notamment dans la perspective de son extension ;
- les entrées dans le village, avec soit des vues à conserver, soit une typologie d'accès (alignement d'arbres, bâti groupé) à perpétuer ;
- les séquences routières de qualité et, de façon plus générale, la prolifération de construction le long des axes les plus importants ;
- le problème du mitage de l'espace de façon générale ;
- les sites particuliers des hameaux traditionnels, le site du château des Chênes ;
- des secteurs caractéristiques, agricoles pour la plupart, auxquels il faut ajouter la très belle pinède de pins parasol au sud de la Plaine ;
- les espaces de transition habitat /cultures ;
- les lisières forestières importantes (espaces de transition plaine / forêt) ;
- la ligne collinaire qui sépare le Vallon des Prés de la grande plaine du Plan ;
- la ripisylve du Préconil ;
- le patrimoine rural intéressant (moulins, puits, bergeries, ruines).



La prolifération de constructions en bord de route est à éviter



Grande sensibilité de l'espace au mitage



Les éléments sensibles du paysage

1.3.c.2. Le patrimoine

Le patrimoine est un ensemble constitué de vestiges du passé et de l'art humain, ainsi que des espaces naturels, eux aussi plus ou moins façonnés par l'occupation humaine.

L'occupation du site remonte à la préhistoire, et donc les premiers témoins de nos ancêtres sont des sites qui datent de la préhistoire et s'échelonnent dans le temps, certains ayant bien évidemment connu des occupations à différentes époques. Ainsi le territoire communal compte de nombreux sites d'âges différents : préhistoire, âge de Bronze, du Fer, époques gallo-romaine, médiévale, moderne. Ces sites sont protégés au titre de la loi sur l'Archéologie préventive.

Le patrimoine est au sens le plus classique du terme un ensemble de bâtiments et monuments remarquables situés au village comme la Tour du XVI^e siècle, avec voûtes et meurtrières, l'Eglise Saint-Martin du XIX^e siècle, les moulins, les fours à pain, et un ensemble de fontaines qui ont été restaurées ou vont l'être. D'autre part, l'ensemble du bâti du village ancien possède des qualités dignes d'intérêt qui affirment et d'une certaine manière perpétuent son charme provençal. Ainsi il importe de préserver son authenticité, en portant une attention soutenue à la qualité des façades (ouvertures, enduits, modénatures). La municipalité l'a bien compris, en engageant un certain nombre d'actions visant à la prise en compte de ce patrimoine (étude sur la réhabilitation du quartier Saint-Martin, élaboration d'un nuancier de façade, sensibilisation des propriétaires, formation des artisans maçons, etc.).

Le patrimoine est aussi la mémoire du travail humain, des espaces qu'il a façonnés, des bâtiments qu'il a construits : le four à pain existant encore, la forge du maréchal-ferrant, la mine, dont quatre sites sur Vallaury font l'objet d'une protection au titre du patrimoine. Ce sont encore plus modestement les bergeries, les murs en pierre sèche, etc., bref un ensemble d'éléments moins prestigieux mais vestiges des occupations plus ou moins récentes et de l'effort humain.

Ce sont enfin des sites ou des éléments naturels : le site du château des Chênes, le vignoble au bord du Préconil et tout le long de la vallée, les pâturages près du village, les bosquets de chêne-liège, la pinède de pins parasols.

La commune accueille aussi, sur le site dit « le Rêve de l'Oiseau », un très bel ensemble de sculptures réalisées par l'artiste plasticienne Niki de Saint-Phalle, en cours de classement à l'inventaire des Monuments Historiques.



bâti rural identitaire



le village, une authenticité à maintenir

1.3.c.3. L'environnement naturel

La faune

Le massif des Maures abrite des biotopes très diversifiés et joue le rôle de carrefour biogéographique avec la coexistence d'espèces à tendance alpine, nord-africaines, ibéro-nord-africaines et de Méditerranée orientale. De plus, si le massif abrite des espèces classiques correspondant à ce type d'espaces, il abrite aussi des espèces rares sur le territoire français.

La faune classique comprend : sangliers, chevreuils, lièvres, grives, bécasses, perdreaux, écureuils et couleuvres, dont la couleuvre de Montpellier (espèce protégée), le lézard ocellé. L'entomofaune (les insectes) compte des espèces comme les criquets, les sauterelles ou les cigales avec deux espèces particulières : l'épiphigère et le barbitiste, susceptibles de causer des dégâts considérables à l'agriculture.

La faune rare est représentée par la tortue d'Hermann (les Maures représentent son seul espace français) et la cistude (tortue d'eau douce) est présente le long des cours d'eau.

L'avifaune est représentée par plus de cent espèces nicheuses avec des rapaces comme la buse variable, le circaète, ...

La flore

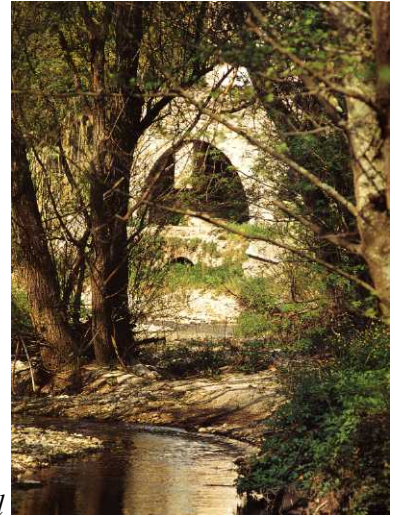
La plus grande partie des massifs est occupée par des groupements forestiers et préforestiers issus de la répétition du passage des incendies. Les maquis à bruyère arborescente, bruyère à balai, calycotome, callune et arbousier occupent de très vastes superficies. Les zones plus dégradées, aux sols superficiels, sont le domaine des cistaies essentiellement représentées par le ciste de Montpellier, le ciste à feuilles de sauge, le ciste blanc, la lavande des Maures et l'immortelle. Localement, est également présent le ciste ladanifère.

La couverture forestière est dominée par le chêne-liège, essence parfaitement adaptée au passage du feu. L'exploitation du liège (arrêtée depuis plusieurs décennies) a contribué à produire de très beaux sujets. Le chêne vert et, dans une moindre mesure, le chêne pubescent, participent également aux structures forestières.

En ce qui concerne les essences résineuses, le pin maritime auparavant répandu est en régression. Sensibles aux attaques de cochenilles, les sujets dépérissants aggravent le risque de propagation des feux.

Le pin pignon (ou pin parasol) est beaucoup plus structurant dans le paysage forestier. Ses exigences écologiques le poussent vers les stations plates ou peu pentues, situations très attrayantes pour les aménagements. Il représente un important peuplement au sud de la plaine. Ailleurs, il est présent sous forme de bosquets de taille diverse sur les contreforts. On le trouve assez souvent en situation d'arbre isolé.

Au fond des vallons qui drainent les massifs, des peuplements feuillus à aulne glutineux, constituent des corridors qui contrastent nettement avec la xéricité des versants. Le Préconil constitue ainsi une ripisylve à travers la plaine. C'est un cours d'eau qui fait par ailleurs l'objet d'un programme intercommunal de gestion et d'entretien. A noter l'existence d'un projet d'aménagement d'une frayère ainsi que l'aménagement en promenade des bords du cours d'eau dans sa partie basse à proximité de la limite communale avec Sainte-Maxime.



programme de gestion et d'entretien pour le Préconil

Les protections réglementaires

- Les ZNIEFF : Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

L'inventaire des ZNIEFF identifie, localise et décrit la plupart des sites d'intérêt patrimonial pour les espèces vivantes et les habitats. On distingue les ZNIEFF de type 1 qui correspondent à des sites d'intérêt biologique remarquable (présence d'espèces ou d'habitat de grande valeur écologique) et les ZNIEFF de type 2, grands ensembles naturels riches.

Le territoire communal est concerné par trois ZNIEFF.

De type 1 :

- n° 8357T19 - Plan de la Tour - Préconil

648 hectares situés en totalité sur la commune. Elle est ainsi décrite : ensemble de milieux bien diversifiés marqués par un caractère thermophile, cirques de collines dans les Maures entourant une plaine fertile dans la vallée du Préconil. L'intérêt de la zone est à la fois faunistique et floristique en ce qu'il s'agit d'un ensemble de milieux favorisant le développement des formations végétales à caractère thermophile comportant de nombreuses espèces rares ou localisées. Il concerne aussi une ripisylve à aulne glutineux le long du Préconil. Cette zone est soumise à des menaces d'incendie (versant boisé) et à la pression de l'urbanisation.

Recommandation de gestion : cette zone doit être maintenue et gérée en espace forestier et agricole.

- n°8357Z20 - Vallon de Langastoua

Concerne un petit secteur au nord-ouest de la commune et se prolongeant sur les communes de Vidauban et la Garde Freinet. Elle est ainsi décrite :

« petit vallon boisé où coule un affluent de l'Aille, présentant des sols bien préservés en fond de vallon avec une richesse botanique et entomologique. L'intérêt de la zone repose d'un point de vue faunistique sur la présence d'une microbiocénose de coléoptères endogènes fortement endémiques et d'un point de vue floristique sur la présence d'une chênaie mixte à chênes verts, chênes blancs et chênes-lièges et d'un bel ensemble de prairies humides en fond de vallon avec de nombreuses espèces rares. Cette zone est soumise à un risque de destruction par l'incendie.

Recommandations de gestion : maintenir la vocation forestière de l'ensemble et les formations de pelouse humide. »

L'incendie de 2003 a ravagé cette zone et le barrage de Langastoua est menacé. C'est pourquoi les communes concernées se sont réunies dans le but de préserver au mieux ces milieux.

De type 2 :

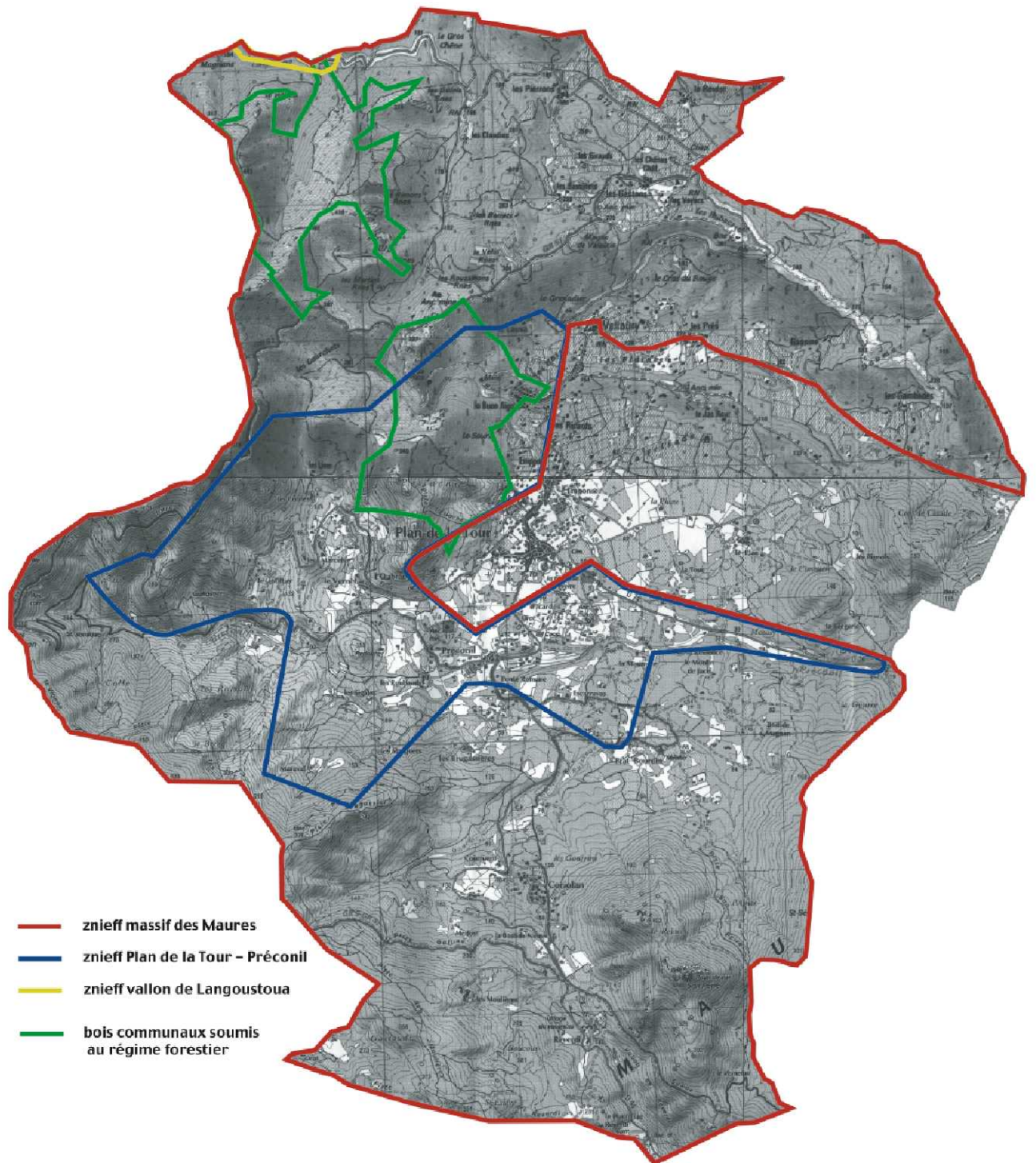
- n°8357P00 - Massif des Maures

Concerne la quasi-totalité de la commune à l'exception de la plaine et se prolonge sur les communes limitrophes. L'intérêt faunistique et floristique de la zone repose sur la présence de nombreuses espèces rares dont plusieurs sont protégées au plan national. Les problèmes de gestion sont liés au risque incendie, à la pression de l'urbanisation en périphérie du massif, à la pénétration importante du public, à l'introduction d'essences exotiques et à la détérioration des espaces de reproduction de la tortue d'Hermann.

Recommandations de gestion : maintenir la vocation forestière du secteur, limiter la pénétration du public et des essences exotiques, mettre en place des périmètres de protection pour la reproduction de la tortue d'Hermann.

- Les Bois communaux

Le Plan de la Tour possède deux bois communaux d'une superficie totale d'environ 145 hectares. Ces bois sont soumis au régime forestier en application du Code Forestier.



Les protections réglementaires de l'environnement

L'essentiel

Les quatre facettes du paysage plantourian sont :

- la forêt sur les reliefs ;
- la plaine agricole (bassin du Préconil) avec de nombreuses petites sous-unités de plaine et des vallonnements en périphérie ;
- les coteaux et vallons qui accueillent les hameaux ;
- le site du village.

Des éléments caractéristiques et remarquables ont été identifiés :

- le village et les hameaux ;
- le site du Château des Chênes au milieu du vignoble de la petite plaine du Revest ;
- le belvédère, exceptionnel avec la vue sur la mer depuis la RD 44 « route touristique » ;
- la pinède remarquable de pins parasols, au sud du Préconil ;
- la prairie dans le vallon de la rivière au bord de la route de Sainte-Maxime ;
- le vignoble au bord du Préconil et tout le long de la vallée ;
- les pâturages à proximité du village, aux quartiers de la Playe et des Prés d'Icard.

Le patrimoine :

- un bâti ancien inscrit dans la tradition provençale : le village et les hameaux ;
- un patrimoine rural mémoire du travail humain : puits, bergeries, ruines, murs en pierres sèches, four à pain ;
- de nombreux sites archéologiques d'âges différents.

L'environnement naturel est riche. On observe la présence de biotopes très diversifiés au sein du massif des Maures, mais aussi une grande sensibilité de ce massif aux passages répétés de feux (avec évolution vers le maquis et la cistaie),

La couverture forestière est dominée par le chêne liège et des groupements de pins parasols à protéger.

Le Préconil fait l'objet d'un programme intercommunal de gestion et d'entretien.

L'intérêt biologique du patrimoine naturel induit des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) qui identifient les espaces particulièrement intéressants sur le plan écologique.

1.3.d. Les risques naturels et technologiques

Les risques naturels

Il s'agit des risques inondation, mouvement de terrains, incendie et sismique.

Sous réserve d'études plus précises, le dossier départemental des risques majeurs exclut la commune du risque mouvements de terrains et assimilés. En revanche elle est plus ou moins concernée par les autres risques.

Inondation

Le Préconil est un fleuve côtier qui peut présenter des risques de débordement important du fait du régime climatique méditerranéen. Cependant, la zone inondable concerne la commune de Sainte-Maxime. Sur la commune du Plan de la Tour les risques d'inondation sont moins importants et seul le ruisseau d'Emponse peut faire craindre des débordements importants en cas de crue majeure. Ainsi, bien que la commune ait connu quatre arrêts de catastrophe naturelle pour inondations et coulées de boue (1990 - 1996 - 1996 - 1998), le risque n'a pas été jugé suffisant pour qu'un Plan de Prévention des Risques Inondation soit prescrit sur le territoire communal.

Sismicité

La commune est inscrite dans un secteur de sismicité très faible : 0 (décret n° 91-461 du 14 mai 1991 - Prévention du risque sismique).

Incendie

C'est le grand risque de la commune, puisque le territoire du Plan de la Tour a été presque totalement ravagé en 1970, qu'en 1990 la partie nord a de nouveau été brûlée, et que la commune a de nouveau été gravement touchée l'été 2003.

La gestion de ce risque est prise en compte dans le PIDAF²⁷, géré par le SIVOM Pays des Maures, à qui la Commune a transféré sa compétence en 1992. Ce syndicat programme l'entretien et la création de pistes DFCI (Défense de la Forêt Contre l'Incendie), de coupures de combustibles en forêt et d'interfaces forêts/hameaux. La commune lui a également confié le programme de débroussaillage réglementaire des voies communales.

Le CCFF²⁸ assure l'appui logistique, le guidage et la surveillance auprès du corps des sapeurs pompiers, en prévention ou en cas de lutte. Il participe avec le SIVOM et la Mairie à la réflexion permanente nécessaire à l'évolution de la défense incendie et au Comité de secteur, nouvelle organisation créée à l'initiative du Conseil Général.

D'autre part la commune intervient pour imposer l'obligation faite aux propriétaires de débroussailler. L'ensemble des propriétés concernées est suivi à l'aide d'un logiciel SIG et le contact sur le terrain effectué selon les objectifs fixés par la commune par un technicien forestier ou par les membres du CCFF.

Par ailleurs, à la suite des incendies de l'été 2003, l'Etat a prescrit un plan de prévention contre les risques d'incendies de forêt (PPRIF) à l'échelle du massif des Maures. Ce dernier, sous la responsabilité de l'Etat, est en cours d'élaboration. La cartographie de l'aléa a été notifiée le 21 avril et s'applique actuellement dans la délivrance des permis de construire.

²⁷ Plan Intercommunal de Débroussaillage et d'Aménagement Forestier

²⁸ Comité Communal Feux de Forêt

Le PPRIF, en tant que servitude d'utilité publique sera opposable au PLU. La cartographie de l'aléa déterminera les secteurs où les habitations et les personnes sont les plus exposées à ce risque, et dans lesquels il conviendra de limiter, voire interdire, les constructions au sein ou en bordure de ces secteurs.

Un zonage est prévu par le PRIF assorti d'un règlement par zone. Compte tenu du temps nécessaire à la mise en place effective de ce plan, ainsi que des orientations très prudentes du PLU en matière de maîtrise de l'urbanisation, notre document communal est présenté conformément à son projet et dans le respect de son propre calendrier.

Les risques technologiques

Le dossier départemental des risques majeurs ne fait pas apparaître la commune, elle n'est concernée ni par le barrage de la Verne, ni par le transport des matières dangereuses.

L'essentiel

En l'état de l'information, le seul risque grave existant au Plan de la Tour est lié aux incendies de forêt.

La commune est mobilisée sur ce risque, notamment dans le cadre d'un programme de gestion agro-pastoral des pare-feux.

Par ailleurs, un plan de prévention contre les risques d'incendies de forêt (PPRIF) est en cours d'élaboration à l'initiative de l'Etat. Il sera à terme opposable au PLU.

Le PLU doit traduire toutes les mesures utiles à la maîtrise des risques et la sécurité des biens et des personnes. La sensibilité aux incendies de forêt conduira à limiter l'urbanisation dans les secteurs les plus exposés.

1.3.e. La politique de l'eau

Pour une commune de son importance, Le Plan de la Tour possède une vraie politique en matière de gestion de l'eau : elle a pris rapidement l'initiative de faire élaborer un schéma d'assainissement, et participe activement au syndicat intercommunal du Préconil et de ses affluents. Concernant le document général le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux), elle dépend automatiquement de celui qui concerne sa région (cf. infra).

SDAGE

La loi prévoit deux types de documents : les SDAGE (Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux) et les SAGE (Schémas d'Aménagement et de Gestion). L'élaboration de ces documents n'est pas de la compétence de la commune, même si elle y participe. En revanche, il lui revient de les respecter, le cas échéant, lorsqu'ils ont été élaborés et approuvés.

- La commune du Plan de la Tour est incluse dans le SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse approuvé le 20 décembre 1996. Elle n'apparaît sur aucune des cartes particulières constituant le SDAGE et aucun SAGE n'a été prescrit sur l'espace concernant la commune.

En revanche et bien que cela ne concerne pas directement la commune une partie du bassin de la Giscle et de la Môle est signalée dans la carte des milieux aquatiques remarquables à forte valeur patrimoniale en tant que zone aquifère fortement sollicitée (carte n°10 du SDAGE).

Assainissement

Les dispositions de la loi sur l'eau relatives à l'assainissement et intégrées à l'article L 2224-10 du CGCT sont opposables à la commune. La loi prévoit un délai pour leur mise en application, à savoir au plus tard le 31 décembre 2005.

La commune a fait élaborer un schéma d'assainissement, annexé au présent document.

Aménagement du Préconil

La commune du Plan de la Tour appartient avec Sainte-Maxime au syndicat du Préconil.

Le Préconil est un cours d'eau de moyenne importance, long de 12 kilomètres. Son bassin versant est d'une superficie de 59 km², il se situe sur les deux communes, sur la partie est du Massif des Maures et par voie de conséquence enregistre une absence d'écoulement pendant les mois les plus secs. En revanche il est sujet à des crues brutales et violentes, surtout à l'automne et au printemps.

Il prend sa source au Plan de la Tour, à proximité du Col de Vignon, à 300 mètres d'altitude.

Il possède un certain nombre d'affluents :

- dans la partie amont : le Gourrier, le ruisseau d'Emponse, le ruisseau du Plan, le Cros d'Entassi, le Couloubrier et le Vallon des Prés. Cet ensemble offre un important potentiel naturel lié aux cours d'eau, mais à surveiller, entretenir et à restaurer ;
- dans la partie aval : des cours d'eau issus des coteaux proches, tel le Bouillonnet sur Sainte-Maxime.

Les communes ont estimé nécessaire de restaurer et de garantir la qualité de l'eau, la propreté des berges et de prévenir les risques d'inondation. Dans ce dessein, elles ont constitué un syndicat en 1997, qui a élaboré un schéma de gestion et d'aménagement du Préconil avec un programme pluriannuel d'actions dont les objectifs prioritaires sont les suivants :

- restaurer et valoriser le milieu naturel que constitue ce cours d'eau,
- protéger la nappe phréatique qui alimente Sainte-Maxime en eau potable,
- gérer le risque inondation en tentant de le minimiser.

2. CONTRAINTES LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES

2.1. DISPOSITIONS LEGISLATIVES

2.1.a. Principes

Les dispositions du PLU doivent être selon l'article L 123-1 du code de l'urbanisme compatibles avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT), le plan de déplacements urbains (PDU) et le programme local d'habitat (PLH).

Selon l'article L 123-1 du code de l'urbanisme « si l'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, les dispositions du plan local d'urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevé avant le terme d'un délai de trois ans ».

En conséquence, le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec le SCoT des Cantons de Grimaud et Saint-Tropez, approuvé le 12 juillet 2006.

Par ailleurs, le plan local d'urbanisme doit respecter toute une série de dispositions diverses, comme les servitudes d'urbanisme. C'est l'ensemble de ces contraintes que le rapport de présentation du PLU doit analyser.

2.1.b. L'article L121-1 du code de l'urbanisme

L'article L 121-1 code de l'urbanisme (article d'équilibre). Le plan local d'urbanisme doit déterminer les conditions permettant d'assurer :

"1° - l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et à la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs de développement durable.

2° - la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant les capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et la gestion des eaux,

3° - une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature".

2.1.c. L'article L123-1-13

Selon les dispositions de cet article le PLU doit être compatible avec, lorsqu'ils existent, le plan de déplacements urbains (PDU) et le programme local d'habitat (PLH).

Il n'existe, pour l'heure, sur la commune ni PDU, ni PLH, car ces dispositions sont mises en place à l'échelle du SCOT des deux cantons.

2.1.d. Les obligations en matière de logement social

Les dispositions de la loi SRU du 13 décembre 2000 font obligation aux communes et à leurs groupements de permettre la réalisation de logements locatifs sociaux nécessaires à la mixité sociale.

Dans le cas du Plan de la Tour, la réponse à cette exigence est recherchée au niveau du schéma de cohérence territoriale (SCoT) des cantons de Grimaud et Saint-Tropez.

La commune a cependant déjà prévu une réserve foncière (emplacement réservé n°42) destinée à la construction d'une vingtaine de logements locatifs sociaux.

Les possibilités de réhabiliter des bâtiments dans le village en vue de les transformer en logements sociaux sont des opportunités à saisir, même si elles sont de plus en plus rares, pour ce faire, la commune a prévu plusieurs emplacements réservés (ER 43 à 47) sur des habitations à réhabiliter dans le nord du village. De plus, une animation auprès des propriétaires est en cours avec l'ANAH et le PACT-ARIM, afin de compléter ce type d'actions.

Conformément aux dispositions de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement, des secteurs ont délimités sur lesquels les programmes de logement seront soumis à une servitude résultant de l'article L 123-2 d du code de l'urbanisme imposant la réalisation de 20% de logements locatifs sociaux, d'une superficie d'au moins 65 m² de SHON.

2.1.e. Les autres lois

Il s'agit pour l'essentiel des lois sur l'eau, l'air, le bruit, les dispositions de la loi SRU sur l'habitat ainsi que la loi sur l'accueil des gens du voyage. Seules seront examinées ici celles qui concernent la commune.

Globalement les obligations induites par les lois sur l'eau, sur l'air, sur le bruit et relatives à l'accueil des gens du voyage ne concernent pas directement les communes, parce que les obligations dépendant de ces textes sont liées à l'élaboration de documents spéciaux de type schémas intercommunaux, voire départementaux.

Pour autant, cela ne les dispense pas d'un effort d'anticipation en ce qu'elles seront tenues par les dispositions des documents en question lorsqu'ils seront approuvés et publiés. De plus, il existe quelquefois des obligations directes.

La loi sur l'eau

Les questions relatives à la politique de l'eau ont été analysées antérieurement, il convient de s'y reporter.

La loi sur la protection et la mise en valeur des paysages

La loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 dite "Paysage" dispose que les Plans d'Occupation des Sols doivent avoir pour objectif « *de prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution* ». Cette obligation est actuellement reprise par l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

Ce même article précise également alinéa 7, la possibilité pour les P.L.U d'identifier et de délimiter les quartiers, rues, monuments, sites, éléments de paysage et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Les éléments paysagers identifiés comme tels (cf. supra enjeux paysagers) feront l'objet d'une prise en compte spécifique dans le cadre de l'élaboration du P.L.U.

Cela aura notamment pour conséquence de devoir édicter des mesures spécifiques de protection et de gestion. Par ailleurs, en application de l'article L.442.2 du code de l'urbanisme qui dispose que tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un PLU, et dès lors que cet ouvrage et/ou cette construction n'est pas soumis à un régime d'autorisation, par exemple le permis de construire, les travaux en question doivent être soumis à une autorisation spéciale : l'autorisation d'installation et de travaux divers (AITD). Cela permet d'instaurer un contrôle de ces travaux pour éviter qu'ils ne détruisent un élément paysager identifié.

2.1.f. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Aux termes de l'article L 123-1, avant dernier alinéa, du Code de l'Urbanisme, le PLU doit être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale. Le rapport de présentation doit donc justifier de la compatibilité du PLU avec les dispositions du SCoT.

La commune fait partie du Syndicat Intercommunal pour le Schéma de Cohérence Territoriale des Cantons de Grimaud et de Saint-Tropez²⁹. Le document, prescrit le 22 décembre 1999, a été approuvé à l'unanimité par le Conseil Syndical le 12 juillet 2006.

Le SCoT des Cantons de Grimaud et Saint-Tropez a retenu cinq objectifs majeurs issus de l'état initial de l'environnement, du diagnostic du territoire et du Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

- Préserver et mettre en valeur l'environnement.
- Renforcer et diversifier le tissu économique.
- Réguler la pression démographique.
- Développer les transports.
- Mieux équiper le territoire.

²⁹ Le Syndicat pour le Schéma de Cohérence Territoriale des Cantons de Grimaud et de Saint-Tropez regroupe les communes de Cavalaire-sur-Mer, Cogolin, La Croix-Valmer, La Garde-Freinet, Gassin, Grimaud, La Mole, Le Plan de la Tour, Ramatuelle, Le Rayol-Canadel-sur-Mer, Sainte-Maxime et Saint-Tropez.

Ainsi qu'en dispose le Code de l'Urbanisme, ces objectifs majeurs doivent trouver une traduction dans les documents d'urbanisme des communes, ce qui est le cas, comme indiqué ci-après, dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune du Plan de la Tour.

Les actions en faveur de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement.

Le SCoT traduit un objectif de développement durable, ce qui signifie que si les normes légales ou réglementaires doivent être appliquées sans contestation, la satisfaction des besoins humains et la nécessité de financer les mesures de protection, conduisent à rechercher, dans l'espace naturel, une présence humaine maîtrisée mais créatrice de ressources collectives. Ainsi, pour préserver et mettre en valeur l'environnement, le SCoT, cherche tout à la fois à :

- assurer une protection et un respect accrus de l'environnement ;
- mettre en valeur l'espace maritime et littoral ;
- mettre en valeur les espaces agricoles et forestiers ;
- maintenir l'équilibre entre espaces naturels, agricoles et urbains.

Si, compte tenu de son positionnement géographique, la commune du Plan de la Tour n'est pas concernée par les actions spécifiques au littoral, elle prend toute sa part dans les autres volets de cet objectif, notamment en termes de protection de l'environnement, de lutte contre les risques, de protection des cours d'eau (au travers du SIVU du Préconil) et de mise en valeur forestière par l'agro-sylvo-pastoralisme avec en particulier l'instauration d'un zonage Ai spécifique à cette problématique.

Les actions en faveur du renforcement et de la diversification du tissu économique.

Si des efforts de rééquilibrage sont indispensables dans le domaine économique comme dans celui de l'habitat, pour autant le tourisme est et demeurera l'un des principaux moteurs de l'économie du bassin de vie du SCoT.

Le confortement économique doit, dès lors, s'opérer dans 3 directions complémentaires :

- la valorisation de l'économie touristique ;
- la diversification économique du territoire ;
- le confortement des activités agricoles.

En matière de tourisme, le Plan de la Tour recherche le développement d'une filière « tourisme vert » avec la valorisation de l'image rurale de la commune, venant en appui du tourisme balnéaire du Golfe de Saint-Tropez et participant à l'objectif d'annualisation de l'activité touristique inscrite au SCoT. La commune ouvre aussi la possibilité au Village-Club du Soleil d'agrandir ses installations par la création d'une résidence de tourisme qui viendra compléter le village de vacances actuel, afin de conforter et de diversifier l'offre touristique locale.

Mais c'est en matière de confortement et de développement des activités agricoles que la commune prend toute sa place au sein des objectifs du SCoT. S'appuyant sur la charte agricole de la Chambre d'Agriculture du Var, les orientations en matière agricole du PLU visent au dynamisme de la filière.

Les actions en faveur de la régulation de la pression démographique.

Afin de réguler la pression démographique, 4 dispositions sont proposées par le SCoT :

- 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.

Afin de répondre à l'objectif fixé par le SCoT de diviser par deux le rythme de construction par rapport à celui de la période 1990-1999 (+de 2% par an) soit un taux de croissance de 1% par an, la commune a volontairement inscrit dans son PLU le principe d'une limitation des constructions qui se traduit par une extension peu importante des zones constructibles. La commune du Plan de la Tour, dont l'identité rurale et villageoise demeure forte, s'est en outre fixé un objectif en termes de croissance raisonnable de sa démographie : ne pas dépasser 3000 habitants à l'horizon 2015/2020. La commune n'est pas concernée par le déséquilibre résidences principales / résidences secondaires. Elle l'est cependant concernant la recherche d'une mixité sociale, elle a donc inscrit au cœur de son projet des actions en faveur du logement locatif social. La commune a ainsi prévu une réserve foncière destinée à la construction d'une vingtaine de logements locatifs, ainsi que l'acquisition et la réhabilitation de bâtiments anciens dans le village en vue de leur transformation en logements sociaux.

Les actions en faveur du développement des transports.

En matière de transports et de déplacements, le SCoT a retenu trois objectifs :

- soulager le réseau routier existant par la réalisation de nouvelles infrastructures et assurer un traitement plus fonctionnel des voiries existantes ;
- favoriser les déplacements alternatifs à la voiture particulière, notamment en transports collectifs (en particulier maritimes) et faciliter les déplacements en deux roues ;
- améliorer les liaisons avec les pôles régionaux et les grands axes de communication notamment par la voie aérienne et les transports maritimes rapides.

La commune apporte tout son soutien au projet d'amélioration de la desserte routière du golfe de Saint-Tropez, constituée notamment de la réalisation d'une nouvelle section de route permettant le contournement ouest de Sainte-Maxime (COSMA).

Les actions en faveur d'un meilleur équipement du territoire.

Dans le but de mieux équiper le territoire du bassin de vie, cinq objectifs ont été définis par la SCoT :

- 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.

Si la commune du Plan de la Tour, adhère aux principes énoncés, ces derniers étant de portée générale, ils ne trouvent pas de traduction directe dans les dispositions du PLU.

2.2. REGLEMENTATIONS

2.2.a. Le Patrimoine

L'existence de sites historiques ou archéologiques induit un certain nombre de contraintes :

- l'article R.111-3-2 du code de l'urbanisme dispose que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou des vestiges archéologiques,
- Par ailleurs, la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 complétée par le décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 relatifs à l'archéologie préventive a créé une police spécifique mais articulée avec le droit de l'urbanisme afin de protéger le patrimoine archéologique. Cette police attribuée au Préfet de Région permet d'imposer des investigations, et, s'il y a lieu d'arrêter des prescriptions afin d'autoriser l'exploitation du site ou sa préservation.

2.2.b. Projet d'intérêt général (PIG)

Un projet d'intérêt général est un ouvrage, un équipement ou une opération d'aménagement qui doit présenter un caractère d'utilité publique. Il est défini à l'article R. 121-3 du code de l'urbanisme.

Le projet doit, pour pouvoir être pris en compte dans un document d'urbanisme avoir été qualifié de projet d'intérêt général par arrêté préfectoral en vue de sa prise en compte dans un document d'urbanisme.

La commune est concernée par un PIG dont la mise en place s'est révélée indispensable au moment de l'utilisation de l'antenne TDF par les opérateurs de téléphonie mobile. L'opposition au passage des opérateurs faite par le propriétaire de l'accès au pylône de San-Peïre a contraint le Préfet à pérenniser le site par le biais d'un PIG.

Le PIG de protection de la plaine des Maures se situe sur la commune de la Garde Freinet.

2.2.c. Déclaration d'utilité publique (DUP)

L'article L 123-16 du code de l'urbanisme implique au terme d'une procédure particulière que le PLU prenne en compte les projets nécessitant une déclaration d'utilité publique.

Il existe à ce jour deux projets nécessitant une DUP sur le territoire de la commune :

- une pour la création d'une voie nouvelle au hameau de Préconil (arrêté préfectoral de cessibilité en date du 4 août 2006 ;
- une pour réserve foncière en vue d'équipements sportifs à l'entrée sud du village (terrains Menzer) au stade de projet.

2.2.d. Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont des limitations administratives au droit de propriété, instituées par des actes spécifiques en application de législations particulières en vue notamment de préserver le fonctionnement de certains équipements publics, le patrimoine naturel ou culturel ainsi que la salubrité et la sécurité publique.

L'article L 126-1 du Code de l'Urbanisme dispose que les plans locaux d'urbanisme doivent porter en annexe les servitudes d'utilité publique qui figurent sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat. Les servitudes sont donc reportées en annexe du PLU.

Les servitudes d'utilité publique sont les suivantes :

- A1. Bois et forêts, concernant la forêt communale du Plan de la Tour,
- A5. Canalisations d'eau et d'assainissement concernant l'ensemble des canalisations publiques du réseau de distribution d'eau potable et d'assainissement,
- I4b. Electricité : servitudes relatives à l'établissement des lignes électriques : en l'espèce la ligne 2x225 KV Saint-Tropez-Trans et les réseaux de distribution moyenne et basse tension,
- I6. Mines et carrières, relatives au permis exclusif de recherche de mines, dit « Permis de Vallauri », et au permis de recherches de mines, dit « permis de Vaucron ».
- INTI. Cimetières : concernant le cimetière communal de Plan de la Tour.
- PPRIF. Plan de prévention des risques incendie de forêts dont l'élaboration a été prescrite par arrêté préfectoral en date du 13 octobre 2003.

Il est à noter que les procédures relatives à l'instauration de l'ensemble sculptural du Rêve de l'Oiseau de Niki de Saint Phalle étant en cours, cette liste devrait être bientôt modifiée.

2.3. AUTRES INFORMATIONS A PRENDRE EN CONSIDERATION

2.3.a. Protection de la nature – Environnement

Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristiques

Le territoire communal est concerné par l'inscription dans l'inventaire du patrimoine naturel de la région Provence Alpes Côte d'Azur des zones suivantes :

- ZNIEFF type I :
 - n° 8357T19 - Préconil - 648 hectares
 - n° 8357Z20 - Vallon de la Langastoua - 80 hectares,
- ZNIEFF type II :
 - n°8357P00 - Massif des Maures - 71 089 hectares.

Ces zones méritent une prise en considération et une gestion appropriée, tant au niveau du plan local d'urbanisme que dans le cadre de l'élaboration ou de la réalisation de toute opération d'aménagement, d'autant plus que dans le cas présent elles sont sous la double menace des incendies et de l'urbanisation. Il serait opportun dans le cas présent de maintenir la vocation forestière et agricole de ces espaces.

Défrichement

En ce qui concerne les défrichements, en l'état actuel de la loi, il n'y a pas, en dehors des espaces boisés classés d'un PLU opposable, d'obligation et/ou de restrictions vis-à-vis des documents d'urbanisme. Cependant l'autorisation de défrichement est une procédure spécifique réglementée par le Code Forestier.

2.3.b. Carrières-mines

En raison des impacts importants qu'ont les carrières sur l'environnement, le législateur doit faire établir pour chaque département un schéma des carrières qui "définit les conditions générales d'implantation des carrières".

Ce document prend en compte l'intérêt économique national, les ressources et les besoins en matériaux du département et des départements voisins, la protection des paysages, des sites et des milieux naturels sensibles, la nécessité d'une gestion équilibrée de l'espace, tout en favorisant une utilisation économe des matières premières.

Il fixe l'objectif à atteindre en matière de remise en état et de réaménagement des sites.

Un schéma départemental des carrières est en cours d'élaboration.

3. SYNTHESE ET OBJECTIFS

3.1. SYNTHESE ET ENJEUX DU DIAGNOSTIC

3.1.a. Rappel sur l'organisation du territoire

La commune du Plan de la Tour fait partie d'un ensemble de petites villes et de villages des Maures qui entourent le Golfe de Saint-Tropez. Abritant 2 524 habitants en 2004, selon les données issues du recensement de l'INSEE, elle s'étend sur 3 680 hectares.

Les quatre facettes du paysage plantourian sont :

- la forêt sur les reliefs ;
- la plaine agricole (bassin du Préconil) avec de nombreuses petites sous-unités de plaine et des vallonnements en périphérie ;
- les coteaux et vallons qui accueillent les hameaux ;
- le site du village.

Des éléments caractéristiques et remarquables ont été identifiés :

- le village et les hameaux ;
- le site du Château des Chênes au milieu du vignoble de la petite plaine du Revest ;
- le belvédère, exceptionnel avec la vue sur la mer depuis la RD 44 « route touristique » ;
- la pinède remarquable de pins parasols, au sud du Préconil ;
- la prairie dans le vallon de la rivière au bord de la route de Sainte-Maxime ;
- le vignoble au bord du Préconil et tout le long de la vallée ;
- les pâturages à proximité du village, aux quartiers de la Playe et des Prés d'Icard.

La commune possède un patrimoine riche et diversifié :

- un bâti ancien inscrit dans la tradition provençale : le village et les nombreux hameaux ;
- un patrimoine rural mémoire du travail des hommes : puits, bergeries, ruines, murs en pierres sèches, four à pain ;
- de nombreux sites archéologiques d'âges différents mines romaines, menhirs, dolmens, tour médiévale.

3.1.b. Synthèse du diagnostic

La population

La population communale est en forte augmentation : elle a été multipliée par trois depuis 1962. Cet accroissement s'explique principalement par un solde migratoire positif. Bien que le Plan de la Tour soit une commune jeune, durant la dernière période inter censitaire (1982-1999) le nombre de personnes de plus de 60 ans a augmenté deux fois plus que celui des moins de 20 ans. Le maintien d'une telle tendance entraînerait un vieillissement de la population qu'il est nécessaire d'encadrer.

Le tissu socio-économique

La répartition par catégories socioprofessionnelles est marquée par une baisse des catégories à revenu élevé et une hausse des catégories à revenu moyen et bas. Le taux d'activité est en augmentation, soutenu par la forte progression du taux d'activité féminin.

Les actifs occupés travaillent principalement dans le secteur tertiaire, notamment le commerce. La plupart travaillent en dehors de la commune et les migrations alternantes sont très importantes ; les

flux de véhicules qui en découlent sont forts, d'autant plus que l'utilisation des transports en commun reste très marginale.

Concernant le tissu socio-économique communal, ce sont encore l'agriculture et l'artisanat lié à la construction qui représentent la colonne vertébrale de la commune. Le tourisme et les services pourraient y être développés de manière "contrôlée" et permettre ainsi une diversification des activités économiques, sans altérer l'identité de la commune.

L'urbanisation et le logement

L'analyse de l'urbanisation permet de distinguer :

- le village du Plan de la tour, agglomération principale composée : du centre ancien, du quartier d'Emponse, d'extensions périphériques récentes; celui-ci concentre la quasi totalité des commerces, services et équipements publics.
- de nombreux hameaux ruraux traditionnels, souvent amendés de constructions nouvelles sur leurs abords,
- trois implantations contemporaines : le lotissement de la Buon Aïgo, le lotissement de Coriolan et le village de vacances de Reverdit,
- un très important habitat individuel dispersé correspondant au secteur d'urbanisation diffuse (zones naturelles NB). La progression de cet habitat arrive à son terme avec le remplissage quasi-total de ces zones, ce qui mettra un frein au mitage.
- l'absence de zone spécifique d'activités.

Le parc de logements est en progression constante depuis 1968. Le nombre de résidences principales a fortement cru. On compte quasiment deux fois plus de résidences principales que de résidences secondaires : Le Plan de la Tour n'est pas seulement un lieu de villégiature mais un bassin d'habitat. Le taux de vacance a amplement diminué jusqu'en 1990 puis s'est stabilisé autour de 10 %.

Le parc de logement est relativement récent : 45 % des constructions achevées depuis 1982.

Concernant plus spécifiquement le parc des résidences principales :

- sur 8 résidences principales, une seulement est dans un immeuble collectif,
- 70 % des ménages sont propriétaires de leur logement, le nombre de locataires s'élève à environ 25 % du parc de logements.
- le nombre moyen d'occupants par logement est en baisse, lié en particulier au phénomène de décohabitation.

L'assainissement

Bien que les réseaux d'eau et d'assainissement ne couvrent pas la totalité du territoire communal, ils couvrent en revanche une partie importante de la population. Des extensions étant prévues, une nouvelle station d'épuration étant mise en service, il est possible d'affirmer que la capacité d'assainissement est plus que suffisante pour la partie agglomérée et permet d'envisager son développement. La situation est satisfaisante pour les hameaux concernés par un système d'assainissement collectif autonome. D'autres hameaux doivent bénéficier d'un assainissement de ce type, selon un programme pluriannuel. Cependant, les hameaux les plus petits resteront en assainissement individuel, ce qui limite les possibilités d'urbanisation nouvelle dans les secteurs non concernés par l'assainissement collectif.

Les espaces agricoles

Le territoire agricole correspond en grande partie à la dépression centrale du Préconil, et dans la moindre mesure au secteur nord-est de la commune.

339 hectares de superficie agricole communale ont été recensés en 2000 ce qui représente 9,2 % du territoire.

La vigne occupe la majeure partie des surfaces (314 hectares en 2000). La quasi totalité des terres cultivables bénéficie du label AOC Côtes de Provence.

Après une période de recul, la vigne est en nette progression depuis 1995/96 grâce au label AOC.

Les autres activités agricoles représentent des surfaces assez faibles.

Les terres agricoles de la plaine sont le noyau dur de la commune, concentrées sur 15 % du territoire utile, elles entrent en concurrence avec les besoins de l'urbanisation contemporaine.

Les espaces naturels

Les espaces naturels représentent environ 70% du territoire communal, occupant les reliefs. On note la présence de deux bois communaux représentant une superficie d'environ 145 hectares.

L'environnement naturel est riche. On observe la présence de biotopes très diversifiés au sein du massif des Maures, mais aussi la grande sensibilité de ce massif aux passages répétés de feux (avec évolution vers le maquis et la cistaie), La couverture forestière est dominée par le chêne liège et des groupements de pins parasols à protéger.

Le Préconil fait l'objet d'un programme intercommunal de gestion et d'entretien.

L'intérêt biologique du patrimoine naturel induit des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) qui identifient les espaces particulièrement intéressants sur le plan écologique.

Les risques

Le seul risque grave existant au Plan de la Tour est lié aux incendies de forêt. La commune est mobilisée contre ce risque, notamment dans le cadre d'un programme de gestion agro-pastoral des pare-feux. Par ailleurs, un plan de prévention contre les risques d'incendies de forêt (PPRIF) est en cours d'élaboration à l'initiative de l'Etat. Il sera à terme opposable au PLU.

La sensibilité aux incendies de forêt conduira à limiter l'urbanisation dans les secteurs exposés.

3.2. OBJECTIFS DE LA COMMUNE

La commune a défini globalement son projet politique : *« le devenir de la commune repose sur une philosophie de développement progressif et équilibré. L'avenir ne peut s'envisager sans respecter en permanence un équilibre subtil entre urbanisation et infrastructures, entre agriculture et tourisme et doit encourager les activités liées au monde rural ».*

Dans cet esprit et pour répondre aux objectifs de la commune, quels sont les principaux enjeux à développer afin d'établir un projet de développement durable ? Ils sont ici déclinés suivant les grands principes découlant de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme que tout document de planification urbaine doit respecter.

Les rubriques en sont les suivantes :

- le principe d'équilibre,
- le principe de diversité et de mixité,
- l'utilisation économe de l'espace et le respect de l'environnement.

3.2.a. Principe d'équilibre : maîtriser le développement urbain

Il paraît primordial de contenir dans des limites raisonnables le développement du Plan de la Tour. En effet, la commune du Plan de la Tour, tout comme celles de ce secteur privilégié de l'est du massif des Maures peu marqué encore par l'urbanisation, doit être protégée des conséquences mêmes de son attractivité. La demande sera toujours supérieure à l'offre et la gestion de l'espace doit s'envisager en termes de durée et non dans l'optique de répondre aux besoins du marché.

Il convient de libérer lentement le potentiel énorme existant, pour que routes, réseaux et chemins puissent être correctement entretenus et dimensionnés, que les services rendus à la population soient assurés dans de bonnes conditions et que la qualité et le cadre de vie soient préservés.

C'est pourquoi, la commune du Plan de la Tour, dont l'identité rurale et villageoise demeure forte, doit connaître une évolution raisonnable de sa démographie, l'objectif étant de ne pas dépasser 3000 habitants à l'horizon 2015/2020.

Ce choix implique que l'urbanisation soit limitée, notamment la construction de programmes de logements collectifs, sauf au centre du village. En effet, une densification excessive des zones urbaines nécessiterait de faire face à des besoins nouveaux en matière d'équipements, d'infrastructures ou de superstructures que la commune ne pourrait supporter financièrement.

En toute hypothèse, il faut éviter que le Plan de la Tour ne devienne une commune dortoir, aggravant les migrations alternantes résidents/actifs, en particulier avec les zones d'activités implantées sur la commune de Sainte-Maxime. La Z.A.C. de Mouisy fait ainsi, l'objet d'une nouvelle concertation visant à intégrer les objectifs recherchés.

S'agissant des formes d'habitat, et dans la mesure où il est souhaitable d'éviter une surdensification des zones urbaines existantes, il conviendra de restructurer de nouveaux espaces constructibles, notamment sur d'anciennes zones NB où s'est développé un habitat diffus, mais qui ont une fonction de centralité. Cette urbanisation essentiellement pavillonnaire devra être contrôlée en jouant en particulier, sur la densité des constructions.

Le développement de l'urbanisation récente s'est largement fait sous la forme d'un habitat individuel extensif (villas). Cet habitat, s'il contribue au dynamisme de la commune (apport de nouveaux habitants, taxes locales, ...), ne va pas sans poser un certain nombre de problèmes :

- fort consommateur d'espace, il se fait au détriment des espaces naturels et agricoles. Il est, de plus, coûteux en matière de gestion de la voirie et des réseaux ;
- il augmente les déplacements en véhicule individuel, les services étant concentrés au village ;
- il nuit souvent à la qualité du paysage et des sites.

Ainsi, l'un des principaux enjeux du PLU est la maîtrise de l'habitat diffus. Le choix d'un développement modéré contribuera à stopper la poursuite de cette forme de consommation du territoire. A cette même fin, est favorisée la densification des secteurs d'habitat existants quand cela est possible (disponibilité du foncier, présence du réseau d'assainissement, ...). Les dispositions de la loi SRU encouragent ce type d'occupation du sol, notamment en supprimant l'exigence d'une superficie minimum dès lors que les terrains sont assainis. Dans l'optique énoncée ci-dessus, la Commune a privilégié le choix d'appliquer pour les zones U les plus denses (UA et UB) un coefficient d'emprise au sol plutôt qu'un coefficient d'occupation du sol, l'objectif étant de maîtriser l'impact des bâtiments toutes surfaces construites sans limiter la SHON. Pour les zones UC et UD, un Coefficient d'Occupation du Sol (COS) a été maintenu. De plus, pour s'assurer du maintien du seuil de population souhaité, il est instauré un contrôle des divisions de terrains conformément à l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme.

3.2.b. Principe de mixité

3.2.b.1. Le principe de mixité sociale

La commune n'est pas soumise aux obligations de la loi SRU en matière de logement social.

Cependant, l'augmentation de sa population et sa vocation de bassin d'habitat implique nécessairement une certaine mixité sociale qu'il convient de mettre en œuvre par une politique concrète et volontariste.

Au titre du chapitre logement social, de son orientation « *Réguler la pression démographique* », le Schéma de Cohérence Territoriale des Cantons de Grimaud et Saint-Tropez, prévoit la production de 1200 logements sociaux sur le territoire intercommunal. Pour la réalisation de cet objectif, le SCoT a défini des sous-secteurs regroupant des communes ayant en commun des bassins de vie de proximité. C'est à ce titre que la commune du Plan de la Tour est liée à Sainte-Maxime afin d'accompagner le nécessaire rééquilibrage du nombre de logements sociaux dans l'ensemble des résidences principales.

Les principaux enjeux pour la commune en matière de logement pourraient être :

- Offrir des logements de taille plus réduite (logements type 1 ou 2) afin de permettre aux jeunes, très nombreux sur la commune, de se loger dans de bonnes conditions et de rester sur le territoire communal (seulement 11,5% des résidences principales sont de type 1 ou 2).
- Développer un habitat social locatif pour les actifs à revenus bas ou moyen (plafond de revenus type PLUS et PLAI)

Dans ce but, la commune du Plan de la Tour a choisi de baser sa politique de création de logements sociaux sur une dynamique de mixité sociale :

- 1) au travers de la réhabilitation du bâti ancien des quartiers centraux et péricentraux ;
- 2) par un programme de construction de 20 logements communaux dont l'emplacement fait l'objet de l'Emplacement Réservé n°42 ;
- 3) par l'utilisation des outils réglementaires notamment mis en place par la loi Engagement National pour le Logement, en particulier l'article L.123-2d du Code de l'Urbanisme.

La réhabilitation du bâti ancien

Si le taux de vacance des logements a considérablement baissé depuis 1999, son taux dépasse encore largement les 5% du parc communal (soit 99 logements en 2004) et concerne essentiellement des logements anciens, vétustes et insalubres.

La commune a choisi de mettre en place une politique volontariste de réhabilitation de ce bâti ancien par l'établissement de 5 emplacements réservés (numérotés 43 à 47) au profit de la commune pour création de logements sociaux. Ils concernent cinq bâtiments anciens, vacants et en mauvais état, situés Boulevard Joffre, dont la réhabilitation pourrait permettre la réalisation d'une quinzaine de logements sociaux de petite taille.

Dans la même optique et suite au transfert de la Mairie, le Conseil Municipal envisage la création d'un logement social dans le bâtiment précédemment occupé, ainsi que de deux « logements d'urgence » l'un dans l'Ancienne Mairie, l'autre dans l'Ancien Presbytère.

D'autre part, la résidence de tourisme prévue au Reverdit se propose également de réhabiliter son ancien bâtiment d'accueil du public désormais obsolète et de le transformer en logements sociaux pour travailleurs saisonniers. Une vingtaine de nouveaux logements seront donc à comptabiliser dans le futur parc social. Cette opportunité correspond en tous points aux besoins liés à la vie économique touristique et plus spécifiquement à destination des métiers de l'accueil et de l'hôtellerie. Cette action s'intègre parfaitement dans les préconisations du SCoT concernant le logement des actifs, en particulier saisonniers.

Parallèlement, la commune met en place une politique très dynamique à destination des propriétaires privés par le biais d'aides et de l'accompagnement de l'ANAH [Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat]. Il est à noter que cette politique incitative vient s'inscrire dans un projet plus vaste de réfection complète, tant sur le plan des structures que des infrastructures, des quartiers historiques de Saint-Martin et d'Emponse visant à leur requalification. Ces deux quartiers sont particulièrement concernés par un habitat vétuste et insalubre ainsi que par des phénomènes de vacances. Si l'on prend en compte le nombre de réhabilitations entreprises depuis novembre 2005, soit 4 opérations finalisées et 2 projets, la revitalisation de ces quartiers pourrait laisser présager un nombre de logements sociaux en convention avec l'ANAH dépassant la vingtaine.

Outre les actions spécifiques de requalification urbaine qui seront menées dans le programme Saint-Martin - Emponse, la commune a déjà traduit sa volonté incitatrice en exonérant par délibération du 25 juin 2007, les propriétaires conventionnant avec l'ANAH de la taxe sur la non réalisation de places de stationnement, taxe fixée à 12 000€ par place non réalisée. De la même façon, ces quartiers font déjà l'objet d'un partenariat avec la Région pour la réfection des façades.

Réalisation d'un programme de logements communaux

Pour des motifs liés à la gestion des logements sociaux, il convient d'éviter leur dispersion et, au contraire, rechercher leur regroupement afin de permettre une intervention plus aisée des organismes gestionnaires.

La recherche d'un terrain suffisamment grand, bien situé, pour permettre l'implantation d'une vingtaine de logements a donc été de longue durée.

Le choix s'est finalement porté sur un ensemble de terrains remplissant l'ensemble de ces conditions et qui fait l'objet de l'Emplacement Réservé n°42. Situés quartier des Ricards et composés des parcelles section B numéros 865 à 869, 310 et 497 et pour partie les parcelles 499 et 870 pour une superficie de 8 435 m².

Ce terrain, idéalement situé à proximité du centre village, de forme homogène, pratiquement plat, est desservi par les réseaux d'eau et d'assainissement.

Le zonage retenu au PLU a été celui d'une zone AU, zone d'urbanisation future, car la desserte par la voirie dudit est par contre insuffisante pour accueillir le trafic généré par la vingtaine de logements supplémentaires prévus. Ce zonage évoluera donc, par modification de Plan Local d'Urbanisme, vers une zone urbaine lorsque les aménagements adéquats seront réalisés.

Le financement de l'emprise foncière de l'ER 42 et des travaux à réaliser pour améliorer son accès ont, d'ores et déjà, été prévus par la vente de terrains communaux sis Lotissement de la Buon Aïgo, inexploitable pour la réalisation de logements sociaux (délibération du Conseil Municipal du 25 juin 2007).

Le type de logements retenu, après entretien avec le service Logement de la DDE du Var, pourrait être de catégorie PLUS ou PLAI.

L'objectif communal est de réaliser 20 logements locatifs sous la forme de petites maisons accolées avec jardin privatif. Un soin tout particulier devra être apporté à leur intégration paysagère et à la recherche d'une Haute Qualité Environnementale des constructions.

Leur gestion pourrait être confiée au Logement Familial Varois, organisme gestionnaire qui a déjà à sa charge les 33 logements sociaux de la Buon Aïgo.

Utiliser les outils réglementaires

Comme le permet la loi Engagement National pour le Logement, il a été décidé d'instaurer sur certaines parcelles situées en zone urbaine et propices à accueillir des opérations de grande taille, une servitude au titre de l'article L.123-2d du Code de l'Urbanisme. Ainsi, dans ces secteurs, représentant 5,86 hectares, les programmes de logement devront obligatoirement comporter 20% de logements locatifs sociaux de type PLUS à PLAI. Cette mesure offre à la commune une possibilité de création de logements sociaux sans investissement communal.

La commune a également instauré, dans le règlement des zones UC et UD, la possibilité d'un dépassement de SHON dans la limite de 20%, en cas de réalisation de logements locatifs sociaux.

Ces différentes actions permettront à la commune de répondre aux orientations du SCoT en matière de logement social. Dans son avis, le Syndicat préconise d'ailleurs qu'il reviendra au futur Programme Local de l'Habitat (PLH) de déterminer précisément à l'échelle du bassin de proximité, constitué par les communes de Sainte-Maxime et du Plan de la Tour, la répartition des efforts en terme de création de logements sociaux.

3.2.b.2. Le principe de mixité fonctionnelle

Les activités économiques

Le diagnostic communal a mis en évidence une structure de l'appareil économique plantourien bien diversifiée. Toutefois, la présence de centres attractifs en périphérie immédiate doit amener la commune à mener une réflexion globale sur la préservation de l'équilibre afin d'éviter la déperdition de certaines activités.

Par ailleurs, le nombre d'emplois sur la commune est très inférieur au nombre d'actifs résidants au Plan de la Tour. Un développement mesuré nécessitera la mise en œuvre d'une politique volontariste en matière d'emplois et d'organisation des activités économiques. Les enjeux sont d'une part de préserver la part de la population active dans la population totale et d'autre part d'améliorer le ratio des actifs occupés sur le territoire communal afin de limiter les migrations pendulaires. La future maison de retraite devrait par le nombre d'actifs qui pourront y être employés, contribuer fortement à cet équilibre.

Compte tenu de la structure actuelle du tissu économique de la commune, le règlement du PLU doit permettre la production de locaux d'activité au sein ou à proximité des secteurs d'habitat.

L'agriculture

L'agriculture et, en particulier, la viticulture, demeure l'activité dominante de la commune. Il convient de maintenir, voire d'augmenter, ces surfaces agricoles et de favoriser l'installation de

porteurs de projets. Désireuse de conserver une capacité foncière agricole forte la commune fait le choix, au travers de son PLU, de préserver largement les zones agricoles existantes et d'en limiter la disparition dans le secteur périurbain malgré une pression foncière extrêmement forte.

Ainsi, autour du village, ne sont affectés à une urbanisation future que les terrains agricoles déjà constructibles et ceux situés à proximité immédiate des équipements publics. D'autres, actuellement constructibles, redeviendront agricoles.

Autour des hameaux proches du village, Préconil et Les Brugassières, une consommation d'espace peu significative est réalisée, dans un souci de cohérence du développement urbain futur de la commune.

Conformément au souci de pérenniser le foncier agricole, le règlement de la zone A s'appuie entièrement sur les prescriptions du règlement préconisé par la Charte de la Chambre d'Agriculture du Var en matière de constructions liées aux exploitations agricoles.

Dans le même esprit, le classement de nombreuses terres, en Espace Boisé Classé, qui freine le développement de l'agriculture (impossibilité de défrichement) doit être contrôlé et limité au maintien de la seule nature sauvage.

La présence de l'homme et de l'agriculture dans la forêt apparaît donc comme un facteur essentiel pour l'avenir. Par les cultures et l'entretien qui en résulte, elle contribue à faire obstacle au feu en ralentissant sa progression, et permet aux espaces forestiers concernés par les activités agro-sylvo-pastorales de se régénérer rapidement.

Notre objectif est d'appuyer notre prévention incendie et les équipements de lutte que peuvent être les "pare-feux", appelés aujourd'hui "coupures de combustibles", sur les zones agricoles existantes, à restaurer ou à créer.

La commune du Plan de la Tour a, de plus, été retenue en tant que site pilote dans le cadre d'une étude menée par la Chambre d'Agriculture du Var et le CERPAM, visant à proposer l'action conjuguée du pastoralisme et de l'agriculture en forêt en tant que moyen de prévention et de lutte contre les incendies. Une zone d'extension agricole en forêt, regroupant les sites potentiels, a été définie dans le cadre du PLU, dans le Nord de la commune, sous l'appellation de zone Ai. Dans cette zone, seules les constructions techniques nécessaires au fonctionnement de l'exploitation, de préférence troglodytes, sont autorisées. En effet, du fait du risque incendie inhérent au positionnement de ces implantations en interface avec le massif forestier, les habitations en sont strictement exclues.

Le hameau des Martins déserté depuis la première guerre mondiale mais dont les ruines sont encore conséquentes apparaît comme un ancien lieu de vie et de culture et pourrait grâce à sa reconstruction servir de socle au retour de l'agriculture dans ce secteur. Toutefois, la carte d'aléa semble aujourd'hui rendre impossible cette orientation, qui pourrait se reporter sur le hameau des Claudins, déjà habité.

Les activités artisanales et industrielles

Il s'agit d'activités bien développées dégageant un nombre d'emplois conséquents : près de 140 lors du recensement de 1999.

La création d'une zone d'activités sur la commune n'a pas été possible compte tenu des voiries existantes, de la volonté de ne pas dénaturer la vallée du Préconil depuis la limite communale de

Sainte-Maxime jusqu'au village, seul accès possible. Ainsi, en l'absence de zone spécifique, le secteur artisanal est structuré autour de l'habitation principale, siège de l'activité.

De manière à conforter et pérenniser les activités existantes, non polluantes et respectueuses de l'environnement, le PLU prévoit d'autoriser les extensions des bâtiments existants des entreprises en activité en donnant la possibilité de lier à la proximité de l'habitation ces extensions ou la construction de bâtiments nécessaires à l'activité.

Ces dispositions s'appliquent aux zones urbaines et naturelles et sont susceptibles de générer de nouveaux emplois en comblant un manque de place pour les artisans, unanimement exprimé.

Le commerce et les services

La commune dispose d'un circuit commercial de bonne qualité. L'offre commerciale et de services permet de satisfaire la quasi-totalité des besoins actuels des Plantourians.

L'absence de grandes surfaces commerciales et les actions engagées par la mission FISAC ont permis de préserver la qualité du secteur.

Les perspectives de développement du secteur s'articulent autour de deux grands axes :

- d'une part, la poursuite des actions définies par la mission FISAC, à savoir l'animation, l'embellissement des rues, l'extension des capacités de stationnement.
- d'autre part, les possibilités offertes dans les zones U et N.

Le tourisme

L'activité touristique ne répond pas à une logique de tourisme de masse. Il s'agit d'une activité diffuse qu'il semble possible de développer au regard des atouts dont dispose la commune. Le développement du tourisme basé sur les spécificités locales répond à un double objectif :

- annualisation de l'activité touristique ;
- allongement de la durée des séjours.

Les initiatives à entreprendre dans ce sens sont :

- développer les animations en direction par exemple des familles ou des scolaires ;
- développer les équipements sportifs, culturels et de loisirs : *un projet de théâtre de plein air est envisagé, de même que la création d'un karting indoor ;*
- mettre en valeur le patrimoine naturel communal : *arboretum, parcours de découverte des espaces naturels sur la Zone Naturelle de Mouisy ;*
- mettre en valeur le patrimoine culturel et urbain : *circuit de découverte des hameaux et des métiers, route des oliviers, route des vins, informations sur la vigne et le vin.*

Le développement des possibilités d'accueil touristique constitue tout à la fois un enjeu de matière de développement économique et d'occupation du sol.

Par la création d'une zone UC autour du hameau de Reverdit, la commune souhaite permettre la réalisation d'une opération structurante avec la construction d'une résidence de loisirs qui viendra compléter le village de vacances actuel. Un périmètre précis a été déterminé afin que cette opération soit réalisée sous la forme d'une véritable extension du hameau de manière à préserver ce site de qualité.

Les équipements publics

La commune possède un bon niveau d'équipements publics quelle pourra accroître notamment au cœur du village dans le cadre de ses besoins futurs en matière d'équipements socio-éducatifs. Ses réserves foncières vont permettre une extension du parking de la future mairie et une extension du groupe scolaire.

Dans l'espace de future urbanisation de la ZAC de Mouisy, la commune a vient de procéder à l'installation du nouveau club de tennis municipal, sont de plus en projet la création d'une déchetterie et d'un espace naturel (parcours de découverte).

D'autre part, des emplacements réservés destinés à l'installation d'équipements publics sont prévus en vue de la création d'équipements sportifs de plein air et d'un nouveau stade.

Enfin, concernant les axes de circulation, le réseau viaire de la commune a été significativement amélioré ces dernières années. Le programme de création de trois voies nouvelles va permettre, en effet, d'améliorer le trafic au sein du village : la rue Cardenille qui permet la liaison entre la route de la Garde-Freinet et celle de Grimaud, la rue Perosa qui dessert le groupe scolaire et la création d'une liaison entre la route de Grimaud et celle de Sainte-Maxime (rue des Hoirs) qui devrait voir le jour en 2007-2008. La construction de cette rue nouvelle permettra l'évitement du carrefour des Quatre-Chemins et la mise en sécurité de la rue Jean Jaurès actuellement saturée. Un projet de maîtrise d'ouvrage départementale est en cours d'instruction et l'emplacement réservé nécessaire à l'opération est inscrit (ER n°5). L'entrée de la route de Grimaud devra faire l'objet d'une attention particulière et tenir compte d'une indispensable coupure d'urbanisation.

3.2.c. Principe de gestion économe

Le développement urbain du Plan de la Tour, la présence de zones naturelles de valeur et d'un milieu rural encore vivant confère à la commune un cadre de vie agréable qui participe à son attractivité. Cependant cet environnement de qualité pourrait être altéré si l'on n'y prend garde. La forte consommation de l'espace au bénéfice principal de l'habitat individuel, le recul des terres agricoles, concourent à la banalisation et l'appauvrissement du paysage et portent préjudice à l'environnement.

3.2.c.1. Protection du patrimoine et des paysages

Le paysage

En relation avec les éléments remarquables et caractéristiques du paysage exposés dans le diagnostic, on relève des secteurs paysagers sensibles dont la qualité à la fois physique et visuelle implique une prise en compte afin de conserver l'identité de la commune.

Ainsi, une importance particulière doit être accordée aux sites et problématiques suivants :

- l'implantation du village dans son site et le maintien de la vigne à son contact, notamment dans la perspective de son extension ;
- les différentes perspectives d'entrées du village, avec des vues à conserver ou une typologie d'accès (alignement d'arbres, bâti groupé) à perpétuer ;
- la nécessité de maintenir des coupures d'urbanisation entre le village et l'extension urbaine au nord et au sud ;

- l'aménagement de séquences routières de qualité en évitant la prolifération des constructions le long des axes les plus importants ;
- les sites particuliers des hameaux traditionnels ;
- les espaces de transition habitat / cultures ;
- les lisières forestières importantes (espaces de transition plaine / forêt) ;
- la ligne collinaire qui sépare le Vallon des Prés de la grande plaine du Plan ;
- la ripisylve du Préconil ;
- le patrimoine rural intéressant (moulins ; puits, bergeries ; ruines).

Le patrimoine

L'enjeu principal en termes de patrimoine est la sauvegarde et la mise en valeur du village ancien et des hameaux. C'est d'ailleurs une préoccupation de la commune, cette dernière ayant engagé un certain nombre d'actions visant à la prise en compte de ce patrimoine (étude sur la réhabilitation du quartier Saint-Martin et d'Emponse) élaboration d'un nuancier de façade, sensibilisation des propriétaires, formation des artisans maçons, programme d'installation de fontaines, ...).

D'autre part, de nombreux vestiges du passé rural de la commune sont répartis sur son territoire (four à pain, bergeries, murs en pierre sèche, ...). Ces vestiges méritent d'être conservés et mis en valeur. Une liste est dressée en annexe 6.5 pour permettre, le cas échéant, l'application de l'article L442-2.

3.2.c.2. Protection des espaces naturels, des espaces agricoles

Les espaces naturels

Une grande partie du territoire communal correspond à des espaces naturels, forestiers qu'il convient de maintenir et de tenter de valoriser par l'introduction d'activités sylvicoles et pastorales. Ainsi les périmètres correspondant aux grandes entités naturelles devront être redéfinis et sans doute étendus aux secteurs actuellement constructibles, mais dans lesquels l'urbanisation n'est pas souhaitable, soit pour des motifs d'incidences paysagères ou écologiques, soit parce qu'ils sont insuffisamment équipés (voirie, réseaux), soit encore du fait des risques d'incendie encourus.

Ainsi, bon nombre d'anciennes zones NB seront-elles reclassées en zones naturelles. Pour les anciennes zones constructibles sur 1 ou 2 hectares non desservies en assainissement et seulement partiellement par le réseau d'eau public, le règlement ne permettra que des extensions mesurées.

Les hameaux ne répondant pas à des critères urbains du fait de leur moindre desserte par les réseaux publics (eau, assainissement, voirie) ou leur petite taille (3-4 maisons) feront l'objet d'une classification en zone naturelle spécifique (Nh), le règlement de cette zone ayant pour but d'assurer la préservation de sites souvent remarquables (Les Pignols, Courruero, Les Claudins, Les Bassinets, Les Roubauds, ...).

D'autre part, la gestion qualitative des milieux pourra faire l'objet d'une réflexion. On pourra ainsi s'interroger sur les modes d'entretien, en particulier pour la subéraie, les essences utilisées en replantation, l'exploitation économique, l'ouverture ou la fermeture des espaces au public, la valorisation touristique, etc.

Une animation doit être faite auprès des propriétaires concernant la gestion au travers d'organismes tels que l'ASL Suberaie Varoise.

Les espaces agricoles

Il est essentiel de préserver le territoire agricole, tout aussi important d'un point de vue économique que paysager. Face à la forte pression foncière qui s'y exerce, il conviendra d'afficher de façon nette les secteurs où l'activité agricole doit être maintenue et encouragée.

A l'instar des espaces naturels, les périmètres agricoles peuvent être étendus sur les actuelles zones NB, ainsi que sur certains terrains classés en zone ND, favorables à l'exploitation agricole (élevage, périmètres AOC).

La politique de l'eau

La commune fait partie du Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau de la Corniche des Maures (SIDECM) grâce auquel ont été réalisés les équipements nécessaires à une bonne alimentation en eau potable de la commune. Toutefois, une augmentation de la capacité de desserte en eau potable est nécessaire en fonction non seulement des objectifs de la commune mais aussi dans le cadre de la prévention incendie. Les équipements nécessaires à ce renforcement ont été identifiés dans le cadre d'une étude prospective du Syndicat et la construction de 2 réservoirs supplémentaires est prévue dans le cadre de deux emplacements réservés. La desserte de quartiers particulièrement sensibles aux conséquences de la sécheresse (Les Marcells), ainsi que celles des zones de future urbanisation (ZAC de Mouisy) font partie de cette prospective. (cf. note sur l'évolution des besoins en eau à l'horizon 2020 de la commune du Plan de la Tour en annexe sanitaire.)

La commune s'est dotée d'une station d'épuration collective en 2000, dont la capacité répond non seulement aux besoins du PLU, mais peut atteindre 5000 équivalents habitants. Le Schéma Directeur d'Assainissement prévoit la création d'Assainissements Collectifs autonomes pour divers hameaux à réaliser selon un programme pluriannuel. Quant au contrôle de l'assainissement individuel, la commune s'est dotée d'un SPANC par le biais d'une délégation de service public, dont le délégataire est la Compagnie Générale des Eaux - Veolia eau.

La commune a mis en œuvre, avec la commune de Sainte-Maxime, une politique de gestion durable du petit fleuve côtier commun le Préconil et ses affluents, garantissant l'entretien des berges, la prévention des risques d'inondation, la qualité de l'eau au travers du syndicat intercommunal d'aménagement du Préconil.

Après 5 campagnes de travaux réalisées de 1999 à 2003, le syndicat a décidé de se doter d'un nouveau programme de travaux qui a fait l'objet d'une déclaration d'intérêt général. Ce nouveau programme établi sur 9 ans est composé d'un programme d'intervention sur la végétation rivulaire du Préconil et de l'ensemble de ses affluents et d'un programme de traitement des points particuliers comprenant la restauration des restanques sur le Couloubrier, le Vallon du Revest et le Vallon des Prés.

L'impact des travaux déjà réalisés a permis de diminuer de manière significative le risque inondation qui avait par 4 fois fait l'objet de déclarations de catastrophes naturelles (1990, deux fois en 1996 et 1998).

Un programme de création de retenues collinaires est à l'étude concernant le vallon du Pey, dont les objectifs, faunistiques, cynégétiques, DFCI, agricoles sont conformes à ceux développés dans le projet pilote de Cataluegno. Avec le maintien du barrage de Langastoua, pour des raisons sensiblement identiques, c'est l'ensemble de ce vallon qui trouve une cohérence.

La politique de gestion des risques

Le risque le plus important affectant la commune est le risque d'incendie de forêt. Ce dernier devra nécessairement être pris en compte pour la définition des zones constructibles.

- Le Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt

Un plan de prévention des risques d'incendie de forêt a été prescrit sur la commune le 13/10/2003. Le P.P.R.I.F. a pour principaux objectifs :

- d'interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses où, quels que soient les aménagements, la sécurité des personnes ne peut être garantie intégralement et les limiter dans les autres zones à risques,
- d'interdire toute implantation augmentant le risque d'exposition de personnes nouvelles au risque d'incendie.

Il se compose, d'un plan de zonage réglementaire et d'un règlement élaboré en concertation avec les élus et représentants de la commune.

D'une façon générale, le P.P.R.I.F. permet de constituer une connaissance du risque pour que chaque personne concernée soit informée et responsabilisée.

Il institue, par ailleurs, une réglementation minimum mais durable afin de garantir les mesures de prévention. C'est pour cela que le P.P.R.I.F. constitue une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et elle s'impose notamment aux documents d'urbanisme (POS, PLU).

Le P.P.R.I.F. est l'outil qui permet d'afficher et de pérenniser la prévention. Il contient des informations sur les risques potentiels, la prévention, la réglementation et l'utilisation du sol. Il permet de limiter les dommages et d'améliorer la sécurité sur les biens et les personnes. Il fixe les dispositions applicables aux biens et activités existants (dans un objectif de réduction de la vulnérabilité), à l'implantation de toute construction et installation, à l'exécution de tous travaux et à l'exercice de toute activité.

Le risque incendie de forêt résulte de la présence d'un bien ou de personnes (enjeux) dans un secteur soumis à un aléa incendie de forêt.

L'aléa incendie de forêt est la probabilité pour qu'un incendie d'intensité donnée touche un secteur géographique. L'aléa est donc tributaire de la proximité de foyer d'éclosions (bord de route, lignes électriques, habitations, ...) et de l'aptitude du milieu à propager cet incendie (topographie, vent, matière combustible ou type de végétation ...).

Plus simplement, dans des bassins où la fréquence des grands incendies de forêt est élevée (comme l'Esterel, la Sainte Baume et les Maures), par rapport à la durée de vie d'une habitation. C'est l'intensité qui se dégage d'un front de flamme atteignant un lieu donné qui illustre le mieux cet aléa. Une grille élaborée par le Centre d'Etudes du Machinisme Agricole, du Génie Rural, des Eaux et Forêts (CEMAGREF) illustre les niveaux d'intensités (en kW/m de front de flamme) et les dégâts potentiels observés à ces niveaux d'intensité.

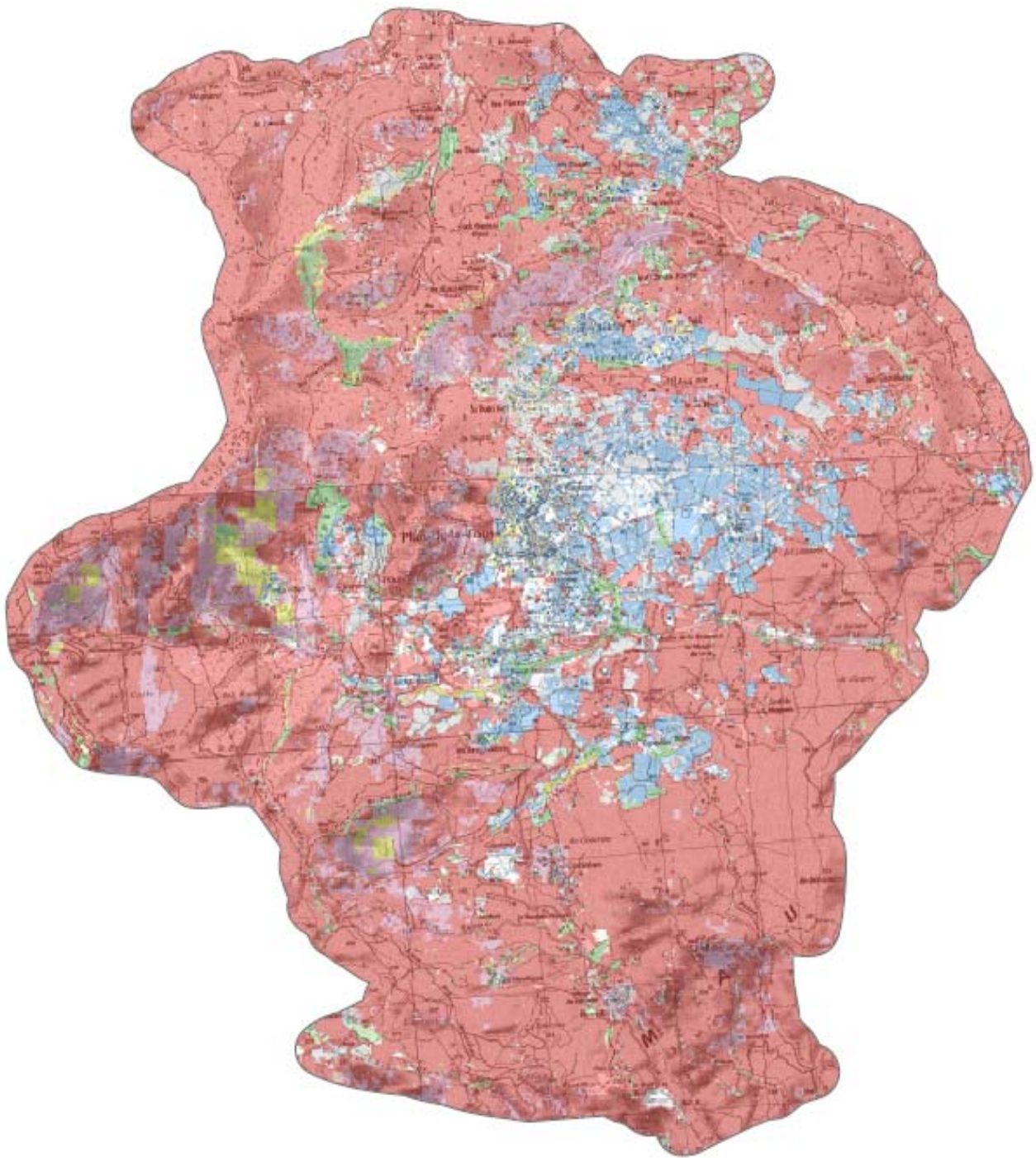
<i>Niveau</i>	<i>Effets sur les enjeux</i>
Très faible	Pas de dégâts aux bâtiments. Sous bois particulièrement brûlés.
Faible	Dégâts faibles aux bâtiments si respect des prescriptions. Tous les buissons brûlés, ainsi que les branches basses.
Moyen	Dégâts faibles, si respect des prescriptions, mais volets en bois brûlés. Troncs et cimes endommagés.
Elevé	Dégâts aux bâtiments, même avec respect des prescriptions.

	Cimes toutes brûlées.
Très élevé	Dégâts aux bâtiments, même avec respect des prescriptions. Arbres tous calcinés.

Légende de la grille d'intensité (source CEMAGREF)

La carte présentée ci-après est un extrait réduit et simplifié de la carte d'aléa du PPRIF. La carte d'aléas permet d'identifier les niveaux de risque selon les différentes trames de couleur. Chaque portion de 15 m x 15 m de la commune est qualifiée en 5 niveaux d'intensité.

Cette carte d'aléa constitue la première étape de l'élaboration du P.P.R.I.F. Une carte de zonage réglementaire du PPRIF (projet de servitude soumis à enquête publique puis à approbation par arrêté préfectoral) lui sera ensuite substituée. Cette carte réglementaire est issue d'un croisement entre niveau d'aléa et enjeux. Elle est mise au point pour l'enquête publique puis, le cas échéant, modifiée après cette procédure avant l'approbation par le Préfet. La carte réglementaire traduit les règles et prescriptions qui s'appliquent suivant le zonage dans lequel on se situe.



La carte d'aléa feux de forêt

- Le débroussaillage obligatoire

La commune du Plan de la Tour a engagé depuis 2002 une opération de mise en place exhaustive et systématique du débroussaillage obligatoire, considérée par les pouvoirs publics comme "pilote". En effet, consciente à la fois du risque bien présent sur la commune au regard des nombreuses zones d'habitat diffus, des récents incendies (1970 - 1990), mais aussi de la difficulté de faire comprendre et admettre aux propriétaires concernés, la nécessité de ce débroussaillage, une mission d'information et d'assistance a été menée avec l'appui d'un technicien spécialisé. Les résultats de cette première expérience ont révélé que la méthode utilisée permettait d'éviter en quasi-totalité le recours au débroussaillage d'office et d'intégrer pleinement la culture du risque incendie dans la manière de vivre des populations concernées. A la suite de l'incendie de 2003 a pu être constaté l'efficacité d'un débroussaillage obligatoire quantitatif et qualitatif en matière d'autoprotection des habitations.

Une deuxième mission, en cours, permettra d'évaluer auprès des propriétaires ayant été victimes du feu de 2003, l'impact réel de ce dernier ainsi que de prodiguer les conseils nécessaires à la restructuration végétale des espaces situés au pourtour des habitations. Parallèlement, une formation a été effectuée auprès des membres du Comité Communal Feux de Forêt (CCFF) pour qu'ils assurent le contrôle des propriétés tout en pérennisant la qualité du dialogue et la pédagogie qui ont prévalu jusqu'alors. En matière d'information, la commune a doté le CCFF d'une plaquette d'information à l'intention des propriétaires et des loueurs, elle a demandé la création d'un comité de secteur de manière à ce que le Conseil général puisse mettre à disposition, en cas de lutte, une dizaine de motopompes et encourage chaque année, par le biais du bulletin municipal, l'acquisition de motopompes par les propriétaires de piscines. Par ailleurs, aux extensions de réseau d'eau potable prévus pour répondre à l'augmentation des besoins de la commune, est lié un programme pluriannuel de mise en place de poteaux incendie répondant aux nouvelles règles préconisées par le SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours) du Var.

Les moyens financiers dégagés chaque année par la commune par le biais du SIVOM Pays des Maures, visent également à pérenniser les nouvelles coupures de combustible arrêtées dans le cadre du nouveau PIDAF. La création de coupures agricoles fait également partie des préoccupations de la commune, compte tenu des enseignements tirés lors de chaque incendie; c'est ainsi, qu'un maillage agricole et sylvicole important est prévu au nord de la zone parcourue par les incendies de 1990 et 2003.

- La politique de rivière

La Commune du Plan de la Tour est à l'origine de la création du Syndicat du Préconil, dont la vocation est de rendre ce petit fleuve côtier « beau, propre et sûr ». Ce syndicat rassemble les deux Communes concernées, Le Plan de la Tour et Sainte-Maxime.

Un schéma d'aménagement prenant en compte le risque d'inondation ainsi que l'ensemble des enjeux a été réalisé en 1998 par le cabinet Ipseau. Il apparaît que le village n'est concerné que par un affluent, le ruisseau d'Emponse qui peut causer un débordement sur une crue centennale.

Le lit majeur s'élargit à partir du Mas de Cocody et la zone d'expansion ne dépasse pas la route de Sainte-Maxime. Cette zone n'est pas urbanisée et le risque n'a pas fait l'objet d'un PPR.

De manière à développer un programme d'amélioration de l'écoulement des eaux du fleuve, en parallèle du travail de désembâclement, de restauration et d'entretien des berges, une étude de travaux d'aménagement du Préconil soumis à l'autorisation a été réalisée en 2002 (page 12).

Un programme pluriannuel de travaux sur une période de 9 ans vient également d'être déclaré d'intérêt général, et poursuivra l'œuvre entreprise depuis la première DIG, réalisée sur une période de 5 ans.

4. CHOIX RETENUS ET DELIMITATION DES ZONES

4.1. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

Le diagnostic a clairement mis en évidence les atouts de la Commune :

Ruralité, prédominance de l'habitat permanent, équilibre agriculture -tourisme - artisanat, qualité des paysages, présence de commerces et de services suffisants, infrastructures globalement dimensionnées et en bon état.

Cependant, la maîtrise de l'urbanisation et de la croissance de la population, le maintien de l'essence rurale du village et de ses hameaux, le développement de l'économie locale, la préservation du patrimoine, la protection et la valorisation des espaces agricoles et forestiers, la recherche de la mixité sociale et résidentielle, la lutte contre l'isolement des personnes les plus âgées et des populations en difficulté nécessitent des politiques fortes de la part de la commune.

Le travail de réflexion ayant conduit à l'élaboration du P.A.D.D et plus généralement à celui du P.L.U. a intégré les principes fondamentaux du développement durable (article L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme) et les a déclinés selon le contexte local. Le respect des trois principes (principe d'équilibre, principe de diversité urbaine et de mixité sociale, principe de protection de l'environnement) définit donc les grands objectifs généraux du P.L.U.

Extrait de l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme : « Les P.L.U. doivent déterminer les conditions permettant d'assurer :

1. l'équilibre entre le renouvellement urbain et un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
2. la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transports et de la gestion des eaux ;
3. une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

4.2. EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES APPLICABLES

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 du territoire telles que l'urbanisation nouvelle, l'adaptation des densités, la réalisation des équipements d'infrastructure et de superstructure, l'évolution des espaces naturels et agricoles, ...
- l'obligation de mettre les dispositions réglementaires en cohérence avec les normes supérieures :

- *la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 avec notamment un P.A.D.D. qui n'est plus opposable au tiers mais dont la modification entraînerait une révision du P.L.U, et l'instauration d'une surface minimale de parcelle pour des motifs sanitaires ou paysagers à justifier.*
- *la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains 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 ;*
- *l'article L 210-1 du code de l'environnement (codification de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992)*
- la prise en compte des dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale des Cantons de Grimaud et Saint-Tropez
- la mise en oeuvre des grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme définies dans le P.A.D.D.

La prise en compte de ces notions et l'incidence du P.L.U. sur les espaces concernés sont explicitées dans la partie V du rapport de présentation relative aux incidences du P.L.U sur l'environnement.

4.2.a. Evolutions réglementaires

4.2.a.1. La mutation des zones NB du P.O.S.

Un des changements significatifs apportés par la loi S.R.U. est la suppression des zones NB, zones d'habitat diffus. Dans le P.O.S., ces zones correspondaient à des zones naturelles partiellement desservies par des équipements qu'il n'était pas prévu de renforcer, dans lesquelles des constructions avaient déjà été édifiées, et où des constructions pouvaient être autorisées sur des grandes parcelles. Leur suppression entraîne leur reclassement en zone U, AU, A ou N, selon les caractéristiques de chacune des zones concernées (paysage, équipements et desserte, occupation des sols, ...)

Les zones NB, zones d'habitation diffuse au contact des secteurs agricoles ou forestiers et desservies partiellement par les équipements, répondent essentiellement à une demande de résidents secondaires. Leurs caractéristiques en termes d'altitude limitée, et d'adaptation au cloisonnement du relief qui en réduit l'impact dans le grand paysage, ainsi que l'effet correctif d'espaces boisés classés canalisant la constructibilité vers le bas des terrains ou préservant des coulées vertes, limitent l'impact sur la qualité du paysage ou en termes de consommation d'espaces naturels et agricoles observée sur d'autres communes du littoral.

Ainsi ces anciennes zones NB, à condition que la densité des constructions y demeure maîtrisée, n'altèrent pas les paysages de la Commune et satisfont le désir d'une certaine qualité de vie recherchée par les résidents permanents ou secondaires.

Néanmoins, cette forme d'urbanisation, non lotie et de faible densité, bien que relativement intégrée dans le paysage, tend à un mitage certain des espaces naturels et agricoles. Par ailleurs, ces secteurs d'habitat diffus sont en contradiction avec les principes de mixité urbaine et de gestion économe de l'espace de la loi SRU.

Les zones NB du P.O.S., en fonction de leur urbanisation effective, leur environnement naturel ou agricole, sont donc reclassées dans le PLU :

- en zone U, lorsqu'elles présentent un bâti suffisamment dense et groupé et lorsqu'il y a existence des réseaux.
- en zone A, lorsqu'elles présentent un intérêt agricole fort et pas ou peu de bâti.
- en zone N, lorsque ces espaces ne présentent pas, malgré la présence de bâti, de véritables caractéristiques urbaines, en termes notamment de densité et de réseaux (absence en particulier du réseau d'assainissement).
- en zone UD lorsque leur densité est forte et qu'elles sont desservies par le réseau d'eau potable.

En ce qui concerne les zones NDa du P.O.S. qui étaient affectées aux hameaux :

- lorsque ces zones présentent un habitat important, des réseaux et une voirie conforme, elles ont été reclassées en zone urbaine.
- lorsqu'elles ne satisfont pas au reclassement en zone U, taille trop faible, absence de réseau, elles ont été classées en zone Nh du PLU, un zonage réservé aux hameaux à préserver et à mettre en valeur.

4.2.a.2. L'instauration d'une surface minimale de parcelle constructible

En application de l'article L.123-1-12° du code de l'urbanisme, la commune peut fixer une taille minimale des terrains constructibles « lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone concernée » ou, comme c'était déjà le cas, pour des contraintes techniques relatives à l'assainissement individuel.

Conformément aux conclusions du Schéma d'Assainissement communal, une superficie minimale de 1 500 m² pour les constructions neuves et les agrandissements a été introduite à l'article 5 du règlement de la zone UD du P.L.U.

4.2.b. Principes du zonage et du règlement

4.2.b.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 de la commune 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. 123-5).
- les zones à urbaniser (AU), correspondant aux secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation (article R. 123-6) dans un futur proche.
- 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. 123-7)

- les zones naturelles et forestières (N), correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison 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 (article R. 123-8).

4.2.b.2. Le règlement

Chaque zone est soumise à des règles propres conformes aux objectifs d'aménagement. A chacune d'entre elles, correspond un règlement de 14 articles qui définit les règles d'occupation du sol.

Ces quatorze articles 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)*
 - la superficie minimale des terrains pour être constructible (article 5)*
 - les règles morphologiques (articles 6, 7, 8, 9 & 10)*
 - les règles qualitatives (articles 11 & 13)*
 - les règles de stationnement (article 12)*
- Combien ? *le coefficient d'emprise au sol (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.

4.2.c. Découpage du territoire en zones et les dispositions réglementaires

4.2.c.1. Les zones urbaines

Les principales zones urbaines sont maintenues dans le P.L.U. Elles correspondent aux espaces déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines représentent dans le plan local d'urbanisme une superficie cumulée de 246,9 hectares, soit 6,5 % du territoire communal.

La zone UA

- Justification du zonage et caractère de la zone

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.

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 tendent 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 existant 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 12 mètres à l'égout du toit au pied de chaque façade.

- Les règles d'urbanisme spécifiques à la zone UA

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques l'imposent, ainsi qu'aux bâtiments et équipements publics.

Les constructions nouvelles, les restaurations ou les extensions devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de ce secteur ni les perspectives urbaines.

La zone UB

- Justification du zonage et caractère de la zone UB

Cette zone correspond aux quartiers péricentraux dont la forme urbaine correspond à de petits immeubles ou à un habitat pavillonnaire dense (lotissements) et dans lesquels subsistent des capacités relativement importantes de développement urbain. En continuité avec la zone UA ces quartiers sont destinés à la densification du tissu urbain central du village.

Le lotissement de la Buon Aïgo, de par ses caractéristiques de densité, appartient également à cette classe bien qu'étant éloigné du centre du village.

Les dispositions d'urbanisme tendent à favoriser une densification de l'urbanisation. C'est à ce souci que répondent les règles d'emprise au sol et de hauteur. La règle de prospect, pour sa part, est destinée à discipliner la morphologie urbaine. Il convient de souligner que les articles 1 et 2 du règlement autorisent une grande diversité de destination.

La zone UB induit des capacités de construction denses qui ne peuvent s'adapter au pourtour des hameaux, sous peine de totalement les asphyxier et de leur faire perdre leur caractère rural. Aucune zone de ce type n'a, de ce fait, été prévue concernant les hameaux en continuité du zonage UA.

- Les règles d'urbanisme spécifiques à la zone UB

Les dispositions du PLU prévoient que la hauteur des constructions dans cette zone sera limitée à 9 mètres à l'égout du toit au pied de façade. La façade d'accès au sous-sol peut avoir une hauteur supérieure dans la limite de 12 mètres sur une largeur de 5 mètres maximum. Cette façade ne peut cependant pas être la façade sur rue.

L'emprise au sol ne peut excéder, annexes et piscines comprises, 30% de la superficie du terrain. Les surfaces libres de toute construction doivent être entretenues et 20 % de la superficie des terrains doivent être traités en espaces verts. En cas de terrain en pente, la hauteur des murs de soutènement est limitée à 2 mètres par rapport au terrain naturel. La distance horizontale mesurée entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieure à la hauteur du mur le plus grand au point où est prise la mesure. Cet espace devra être végétalisé.

La zone UC

- Justification du zonage et caractère de la zone UC

Cette zone constitue une zone de densification au contact, ou très proche, du centre ancien et des hameaux bénéficiant d'équipements publics (desserte en eau et raccordement à la station d'épuration ou à un système d'épuration collectif).

Elle concerne donc les hameaux de Préconil, Les Ricards, Vallauray, Le Plan, Les Pierrons, les Gastons, Le Revest, Prat-Bourdin, Reverdit et Coriolan.

Elle correspond à des secteurs déjà largement « mités » et que l'on ne souhaite pas densifier de manière trop lourde. L'objectif est plutôt de compléter l'occupation avec de l'habitat individuel en respectant la situation prévalente. De là découlent des règles d'urbanisme assez restrictives, tant en ce qui concerne l'emprise au sol que la hauteur.

La taille prévue pour chacune de ces zones UC au pourtour des hameaux est très variable en fonction du bâti déjà existant, des caractéristiques de la voirie d'accès et des possibilités réelles de densification du bâti sans atteinte au site. Ont été incluses en zone UC, sous réserve de rectifications mineures pour tenir compte de la topographie ou de la réalité du terrain, toutes les parcelles situées à 100 mètres d'un réseau d'assainissement existant ou à réaliser à court terme. Cette distance correspond à la valorisation normale de l'investissement réalisé par la puissance publique.

- Les règles d'urbanisme spécifiques à la zone UC

Le règlement du PLU cherche à maîtriser la densification du bâti et l'impact global de la construction dans le paysage. Ainsi, l'emprise au sol ne peut excéder, annexes comprises, 20% de la superficie du terrain. Dans l'hypothèse de la construction d'une piscine et de ses annexes, une emprise spécifique supplémentaire de 5% sera autorisée. Le COS est fixé à 0,15.

Afin de conserver à cette zone la prédominance d'une typologie de bâti individuel, la hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit au pied de façade. La façade d'accès au sous-sol peut avoir une hauteur supérieure dans la limite de 9 mètres sur une largeur de 5 mètres maximum. Cette façade ne peut être la façade sur rue. De plus, le règlement précise que par leur aspect, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

En cas de terrain en pente, la hauteur des murs de soutènement est limitée à 2,00 mètres par rapport au terrain naturel. La distance horizontale mesurée entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieure à la hauteur du mur le plus grand au point où est prise la mesure. Cet espace devra être végétalisé.

D'autre part, afin d'assurer la protection du paysage et éviter une minéralisation excessive, il est prévu que 40 % de la surface des terrains soient traités en espaces verts et plantés.

La zone UD

- Justification du zonage et caractère de la zone UD

La zone UD correspond aux secteurs non desservis par l'assainissement collectif et compatibles avec le schéma directeur d'assainissement autonome. Elle se situe en périphérie du village et des hameaux partiellement équipés, englobant des zones déjà construites et permettant quelques possibilités d'extension. Leur coefficient d'emprise au sol est de 12%. Ces zones permettent de continuer à offrir des possibilités d'habitat pavillonnaire de qualité.

- Les règles d'urbanisme spécifiques à la zone UD

Le règlement cherche à maîtriser la densification du bâti et l'impact global de la construction dans le paysage afin de conserver une prédominance du paysage végétal sur le paysage minéralisé par les constructions. Pour ce faire, la hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit au pied de façade. La façade d'accès au sous-sol peut avoir une hauteur supérieure dans la limite de 9 mètres sur une largeur de 5 mètres maximum. Cette façade ne peut être la façade sur rue.

L'emprise au sol ne peut excéder, annexes comprises, 15% de la superficie du terrain. Dans l'hypothèse de la construction d'une piscine et de ses annexes, une emprise spécifique supplémentaire de 5% sera autorisée. L'absence de réseau d'assainissement a conduit à exiger une superficie minimale de 1 500 m² pour qu'une parcelle soit constructible, conformément aux prescriptions du zonage d'assainissement. Le COS est fixé à 0,12.

En cas de terrain en pente, la hauteur des murs de soutènement est limitée à 2,00 mètres par rapport au terrain naturel. La distance horizontale mesurée entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieure à la hauteur du mur le plus grand au point où est prise la mesure. Cet espace devra être végétalisé. D'autre part, 40 % de la surface des terrains doivent être traités en espaces verts et plantés.

La zone UE

- Justification du zonage et caractère des zones UE, UEc et UEk

La zone UE est une classification destinée aux équipements publics déjà existants (le groupe scolaire Marcel Aumeran, la station d'épuration, ...) ou à créer.

Cette zone comporte deux sous-secteurs UEc et UEk.

Le classement UEc correspond à des emprises à vocation de création d'équipements culturels autour du Rêve de l'Oiseau, le sous-secteur UEk correspond à des emprises à vocation de création d'équipements de loisirs sportifs privés de rayonnement supracommunal.

- Les règles d'urbanisme spécifiques aux zones UE, UEc et UEk

Les zonages en question s'appliquent à des emprises et des usages disparates. En conséquence, le règlement s'emploie à proposer des dispositions encadrant ces équipements destinés à recevoir du public. Des dispositions particulières sont, en outre, introduites pour l'approvisionnement en eau. La commune recherche la plus grande qualité en termes d'intégration et de respect de l'environnement des projets concernés.

4.2.c.2. Les zones à urbaniser

L'appellation et la définition des zones à urbaniser ont été modifiées dans la loi S.R.U. les zones NA du P.O.S. sont remplacées dans le P.L.U. par des zones AU.

Le Code de l'urbanisme y distingue deux catégories selon que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone,

ont ou n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Il a été décidé de n'adopter dans le P.L.U qu'un seul type de zone d'urbanisation future. L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification menant à un règlement autre. Elle peut se faire également au travers de l'outil opérationnel de la Zone d'Aménagement Concerté (définition d'un périmètre, d'un projet et sa traduction réglementaire par voie de modification ou de révision).

Il est à noter que l'ensemble des zones NA qui avaient été inscrites au POS du Plan de la Tour ont fait l'objet de ZAC et ne sont donc pas reportées.

- Justification du zonage et caractère de la zone AU

Il existe dans le PLU, trois zones à urbaniser représentant 19,5 hectares soit 0,5 % de la superficie communale :

- la zone dite de Mouissy, actuellement non desservie en eau, sur laquelle une ZAC a été prévue et autorisée de longue date. Il s'agit aujourd'hui de réaliser une opération à vocation d'habitat de haute qualité environnementale ;
- au nord-est du village, une zone de deux hectares, quartier des Plaines d'Emponse, dont la voie publique de desserte est insuffisante ;
- ainsi qu'une zone d'un peu plus de deux hectares au quartier Le Sourd, dont la voie publique de desserte est insuffisante.

- Les règles d'urbanisme spécifiques à la zone AU

Les règles d'urbanisme de cette zone ne sont pas prédéfinies, puisque l'ouverture à l'urbanisation se fait par la modification en zone urbaine.

4.2.c.3. La zone agricole : passage de la zone NC à la zone A

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains a changé l'appellation et a établi un régime plus restrictif pour la zone agricole ou de richesses naturelles.

Dans le P.O.S., la zone NC correspondait aux zones de richesse naturelle à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

Dans le P.L.U., la zone NC du P.O.S est remplacée par une zone A où peuvent être classés les espaces, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone agricole compte 924,15 hectares au total, soit 24,4 % du territoire communal.

Par rapport au P.O.S. la zone agricole du P.L.U. occupe une surface supérieure, avec un gain de 76,6 hectares supplémentaires et plus de 318 hectares si l'on y adjoint la zone agricole inconstructible à vocation DFCI, développement répondant à l'objectif de renforcement de la place de l'agriculture dans le territoire énoncé dans le P.A.D.D.

- Justification du zonage et caractère de la zone

La zone agricole recouvre les espaces encore en activité, et comporte des zones à fort potentiel agronomique ou biologique, qu'il convient de protéger. Elle couvre notamment l'ensemble de la plaine viticole.

Dans un souci de reconquête du terroir face au mitage et de renforcement de l'agriculture, une partie des zones NB du P.O.S a été reclassée en zone A. Conserver un espace agricole vaste et continu permet d'affirmer une volonté forte d'ancrage de l'agriculture dans le territoire communal.

Concernant l'extension de zone agricole du quartier du Bagarri, il s'agit d'un vallon déjà largement concerné en amont par une zone agricole préexistante. La volonté communale est de voir l'installation sur ces terrains favorables, irrigués par le ruisseau des Prés, d'une agriculture à part entière. En effet, ce vallon constitue le prolongement sur le Plan de la Tour du périmètre pilote du Vallon du Pey et de Catalugno sur la commune de Sainte-Maxime. Il est à noter que les zones voisines, situées dans le prolongement de ce même vallon sur la commune de Sainte-Maxime, sont classées en NC au POS de la commune. Cette coupure agricole, établie en concertation avec les élus maximois, se développera parallèlement à la défense contre l'incendie mise en œuvre par le SIVOM du Pays des Maures et au projet d'installation d'agriculture en forêt à vocation DFCI de la Chambre d'Agriculture du Var situé au nord de la commune.

Cette zone comporte un sous-secteur Ai.

Le sous-secteur Ai (241,56 ha, soit 35,4 % de la zone A) est un secteur d'extension agricole en milieu naturel à vocation DFCI. Il concerne des espaces naturels réaffectés en zone agricole en raison non seulement de la qualité agronomique de leur sol, mais surtout de leur positionnement en interface permettant la création de coupures de combustibles. Seules y sont autorisées les utilisations du sol liées à la vocation de la zone et, à l'exception des locaux strictement nécessaires aux exploitations agricoles, toute urbanisation y est impossible.

- Les règles d'urbanisme spécifiques à la zone A

Dans cette zone, seules sont autorisées les constructions nouvelles et installations directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées dans la limite d'une seule construction par unité d'exploitation, ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires avec un maximum de 260 m² de SHOB non enterrée (définition en annexe du règlement) et un maximum de 200 m² de SHON non enterrée, sous réserve de l'existence légale d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire dans un rayon de 30 m maximum par rapport au lieu projeté pour édifier cette construction. Cette règle de distance pourra ne pas être appliquée en cas d'impossibilité technique ou juridique dûment démontrée.

Afin de garantir une certaine qualité architecturale et une harmonisation des constructions avec le paysage agraire, pour toute construction, la hauteur ne devra pas excéder 6 mètres à l'égout du toit au pied de chaque façade. Cette disposition ne s'applique toutefois pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

4.2.c.4. Les zones naturelles à protéger : passage des zones ND en zone N

La loi solidarité et renouvellement urbains a également changé l'appellation des zones naturelles. Dans le P.O.S., les zones ND correspondaient aux zones de protection de la forêt et de sauvegarde des sites et paysages ou de risques et de nuisances. Dans le P.L.U., les zones naturelles sont inscrites en N.

Cette zone concerne les parties du territoire communal qui font l'objet d'une protection particulière, en raison notamment 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.

Avec son sous-secteur Nh, la zone naturelle représente dans le plan local d'urbanisme 2 604,8 ha, soit 68,6 % du territoire communal.

- Justification du zonage et caractère de la zone N

La zone constitue une zone de préservation des espaces naturels de la commune. Cette zone a ainsi pour finalité de préserver les vastes espaces naturels intègres et les paysages ruraux et en interdisant les constructions nouvelles, d'enrayer d'une part le mitage et de garantir d'autre part la protection des biens et personnes vis-à-vis du risque incendie.

Recouvrant en partie d'anciennes zones NB insuffisamment équipées pour être reclassées en zone U, la zone N accueille un certain nombre d'habitations, en accord avec l'article R.123-8 dernier alinéa du code de l'urbanisme qui stipule qu'en zone naturelle N « *des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages* ». En l'occurrence, dans le PLU du Plan de la Tour, les constructions nouvelles sont interdites et seules sont autorisées des extensions mesurées de constructions existantes.

Cette zone comporte un sous-secteur Nh.

Le classement en Nh concerne les hameaux de petite taille et des bâtis anciens isolés, partiellement desservis par les réseaux et à préserver en raison de leur valeur patrimoniale (Les Pignols, etc.).

- Les règles d'urbanisme spécifiques à la zone N

En terme réglementaire, la zone N est par principe inconstructible. Seules sont autorisées sous conditions, la restauration, l'aménagement, la reconstruction, la surélévation ainsi que l'agrandissement des constructions à usage d'habitation. L'agrandissement est limité à 30% de la SHON originelle, sans que la SHON non enterrée existante au final (construction + extension) dépasse 200 m², ainsi que la construction d'annexes de maximum 60 m². Les piscines et leurs annexes sont autorisées en complément de l'habitation dans la limite de 25 m² ainsi qu'un abri de jardin de 15 m² de surface hors œuvre maximum et 2,50 mètres de hauteur maximum.

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit au pied de chaque façade. En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Dans le sous-secteur Nh, le changement de destination du bâti existant est autorisé de même que la reconstruction et le changement de destination des bâtiments en ruine, à condition que l'ouvrage respecte les caractéristiques du bâti préexistant.

4.2.d. Comparaison des zonages POS et PLU

4.2.d.1. Tableau comparatif

POS			Poids	PLU		Poids	Evolution	
Zone	Surface ha			Zone	Surface ha			
IUA	7,77			UA	20,23			
IIUA	0,62			UB	20,13			
UB	7,46			UC	99,42			
UC	14,02			UD	79,39			
UD	10,01			UE	11,23			
				UEc	14,20			
				UEk	2,30			
Total zones urbaines		39,88	1,1 %		246,90	6,5 %	↗	5,4 %
	INAT	19,59		AU	19,50			
	INA	13,78						
	IINA	3,79						
Total zones d'urb. future		37,16	1%		19,50	0,5 %	↘	- 0,5 %
	NC	605,94		A	682,59			
				Ai	241,56			
Total zones agricoles		605,94	16,3%		924,15	24,4 %	↗	8,1 %
	INB	213,75		N	2601,19			
	IINB	231,11		Nh	3,61			
	IINBa	10,57						
	IIINB	76,87						
	ND	2468,05						
	NDa	32,23						
Total zones naturelles		3032,58	81,6 %		2604,80	68,6 %	↘	- 13 %
Total des zones *		3715,56			3795,35			

* : Les superficies respectives des zones ont été calculées à partir de fichiers numérisés, il en résulte un écart entre la superficie totale du POS et du PLU. C'est pourquoi ce comparatif est présenté en valeur relative.

4.2.d.2. Evolution des EBC

La commune a été amenée à sensiblement modifier l'implantation de ses Espaces Boisés Classés aux fins notamment d'extension de la zone agricole soit sur des terrains classés en AOC soit sur des parcelles effectivement cultivées ou sur lesquelles portent des projets d'extension ou de remise en culture, conformément à son objectif de confortement de l'activité agricole. De même, ont été créées des « fenêtres » sur le bâti et les équipements existants ainsi qu'une suppression sur des zones de projets culturels et sportifs de rayonnement supra-communal (site du « Rêve de l'Oiseau » de Niki de Saint-Phalle et site du projet de karting indoor).

5. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Préambule

Le nouveau zonage du PLU est l'expression du PADD qui privilégie le maintien de la vocation agricole du Plan de la Tour, tout en regroupant l'urbanisation autour des secteurs les plus équipés, où l'enjeu paysager est moindre.

Les hameaux sont protégés par une reconversion d'une grande partie des zones d'habitat diffus en zone naturelle.

En cela, le PLU est compatible avec le SCoT des deux Cantons de Grimaud et de Saint-Tropez.

L'évolution des surfaces analysées ci-dessous permet d'illustrer les objectifs de maîtrise urbaine et de respect de l'environnement agricole et naturel.

Les zones U sont développées dans la logique de la loi SRU, volonté de densification par le classement des zones les plus denses et de maîtrise de l'urbanisation par la très faible part laissée aux zones nouvelles.

Les zones AU correspondent à des projets nécessitant une réflexion plus poussée dans le cadre de la mixité de l'habitat (social, résidentiel).

Cette évolution représente une augmentation de 5,4 % par rapport au POS pour les zones urbaines, alors que la superficie totale des zones classées en future urbanisation passe de 1 à 0,5%. L'apport des zones NB déjà construites compte pour beaucoup dans l'accroissement du pourcentage des zones U.

Les zones A connaissent une évolution de 8,1 % alors que les zones naturelles enregistrent une légère chute (-13 %), évolution pouvant s'expliquer par la réaffectation en zone urbaine d'une partie des hameaux, auparavant classés indifféremment en zone naturelle NDA, de même que de l'habitat dense issu des zones des anciennes zones NB, d'autre part, la création de la zone Ai, destinée au développement d'une agriculture à vocation DFCI, vient aussi en soustraction de la zone N.

5.1. LES MILIEUX NATURELS

Peu urbanisée, la Commune du Plan de la Tour est toutefois construite sur la totalité de son territoire. En effet, issue du détachement de nombreux hameaux et lieux-dits appartenant aux communes voisines de la Garde-Freinet et de Sainte-Maxime, le Plan de la Tour s'est développé comme une mosaïque de lieux habités de part et d'autre de son territoire. L'urbanisation des zones naturelles concerne donc l'ensemble du territoire, avec des incidences fortes sur le paysage, dans lequel l'habitat diffus occupe une place importante.

5.1.a. Les grands ensembles forestiers

Moins touchés par les incendies de forêts que dans la partie nord, les ensembles forestiers de la moitié sud de la commune se caractérisent par un état boisé de bonne qualité. Desservis par le CD44, itinéraire touristique étroit n'ayant d'autre vocation que la desserte locale, ces ensembles sauvegardés conservent la majeure partie des EBC du POS, sauf dans les zones où la progression des zones agricoles est possible (classement AOC, installation pastorale).

Malgré la vue sur la mer du côté sud, vers le Golfe de Saint-Tropez, aucune nouvelle ouverture à l'urbanisation n'est faite, pour préserver la bonne intégrité du Massif de San Peire, jusqu'au Cros d'Entassi à l'est et au Col de Vinon à l'ouest. L'activité touristique présente y est confortée par le classement en zone UC du Hameau de Reverdit, qui constitue avec le hameau de Coriolan et son pourtour immédiat les seules zones U de ce secteur.

Une enclave dans les EBC du col de Vinon a été réalisée pour permettre l'ouverture au public et la mise en valeur du site de Niki de Saint-Phalle, « Le Rêve de l'Oiseau », qui devrait faire l'objet d'un classement au titre des Monuments Historiques.

Le versant nord de ce massif, jusqu'à la rive droite du Préconil représente également un grand ensemble naturel que le PLU protège, notamment la grande pinède de pins parasols de la Claironne à la limite communale de Sainte-Maxime.

La sauvegarde de ces réserves naturelles est aussi importante sur le plan écologique que sur la traduction d'une idée de rupture avec la zone artisanale de Sainte-Maxime, qui remonte le long du Préconil.

Il est intéressant de noter que le PLU, conformément au SCoT, ne crée pas de nouvelle urbanisation entre la limite communale de Sainte-Maxime, et le village. Ces grands sites naturels sont donc classés en N, et pour une grande partie, en EBC, avec quelques grandes coupures agricoles.

Les zones UE (équipements publics et de loisirs) et AU (ZAC de Mouisy) permettront de réaliser les objectifs communaux déjà présents et à développer dans ce secteur.

Les grands ensembles forestiers de la partie nord de la Commune ont subi le désastre de deux incendies successifs. C'est sur ce secteur que se concentrent les actions liées à la prévention incendie, notamment les coupures de combustibles, les pistes DFCI, et le confortement des activités agricoles.

Comme pour le secteur sud, ces espaces naturels sont classés en N, zone inconstructible où seules des extensions de l'existant sont prévues à concurrence de 200 m² de SHON non enterrée. La commune a proposé cette rédaction pour donner une certaine souplesse. Elle espère éviter ainsi la transformation des dépendances en encourageant le recours au sous-sol (limité toute fois à l'emprise du bâti), très approprié sur le plan écologique, réserve de fraîcheur et protection contre l'incendie.

Au sein de ces massifs, la forêt privée occupe une part prépondérante tant en terme d'espace que de projets, en particulier de revitalisation des activités agro-sylvo-pastorales. Cependant, l'éclatement de la propriété entre une multitude de propriétaires (cf. tableau ci-dessous fourni par le CRPF) impose la mise en œuvre de plans de gestions et d'actions coordonnés à l'échelon intercommunal.

Sur la commune, la propriété forestière privée s'organise comme suit :

Tranche de surface	1 ha	4 ha	10 ha	25 ha	+ de 25 ha	Total commune
Nombre de propriétaires	383	202	115	53	11	764
Surface cumulée	122	406	725	736	397	2386 ha

5.1.b. L'habitat diffus et les hameaux

Une grande partie des zones NB du POS sont reclassées en N, notamment celles qui correspondaient à des surfaces constructibles supérieures à 2000 m².

L'objectif de la Commune étant de redonner de la cohérence au bâti existant, une partie de ces anciennes zones NB, notamment dans le pourtour des hameaux sous réserve d'une certaine densité et de la présence d'eau potable est ouverte à une urbanisation limitée, sous forme pavillonnaire, dans des secteurs où l'incidence paysagère d'une urbanisation plus forte serait néfaste.

Les hameaux présents sont protégés par l'examen des cônes de vue étudiés au cas par cas sur le terrain, l'utilisation de la protection de type « terrains cultivés à protéger » permettant de réduire considérablement l'incidence des constructions sur certains paysages ou entrées de hameaux, ou encore vues des axes de circulation.

De plus, le long du Préconil, la ripisylve est protégée par des espaces boisés classés.

5.2. LE PATRIMOINE PAYSAGER ET ARCHITECTURAL

5.2.a. Le paysage

La préservation des grands espaces naturels et la limitation des nouvelles zones urbanisables, en adéquation avec l'objectif du PADD, notamment ses incidences sur la population future (inférieure ou égale à 3000 habitants) permet de penser que le caractère rural, du Plan de la Tour, principal atout paysager, sera maintenu.

L'urbanisation suit le cours des équipements, eau et assainissement, mais aussi une certaine logique de développement qui avait été proposée dès 1990 dans le cadre d'un schéma directeur, établi par le BEPA TRAPITZINE.

Traduite dans le POS de 1993, cette logique d'urbanisation est devenue de fait directrice, en situant les zones les plus équipées et les plus denses sur un axe de développement Vallauri/Brugassières.

Toutefois, ce sont très peu de surfaces nouvelles qui sont proposées, la plupart totalement invisibles des axes de circulation.

Leur impact paysager sera quasi inexistant, et des mesures de protection sont prévues (entrée du hameau des Brugassières).

Pour une grande partie de ces zones NB sans assainissement devenues UD, le PLU prend acte de l'existant, dont la superficie des terrains n'excède en général pas 2000 m². La taille minimale de parcelle constructible imposée est de 1500 m², ce qui permettra de conserver la prédominance paysagère de ces quartiers, tout en évitant une densification brutale de ces zones.

Les constructions en crête des collines sont interdites, dans la zone de future urbanisation de la ZAC de Mouissy l'intégration paysagère des constructions, au cas par cas sera un élément fondamental du cahier des charges du lotissement. Ceci pourrait donner lieu, lors de la modification du PLU, à la possibilité d'introduire des prescriptions architecturales innovantes visant à rendre le lotissement quasiment imperceptible.

Le PLU prend en compte la préservation d'éléments ponctuels du paysage, comme par exemple les jardins d'Emponse, les vignes situées en bord de route, notamment le long de la route de Sainte-Maxime, les prés à l'entrée du village, route de Grimaud.

La hauteur des constructions devant confronter l'entrée du village ou à proximité du clocher est limitée (zone *non altus tollendi*).

Les anciennes zones NB suffisamment desservies (eau et assainissement) sont dotées d'un Coefficient d'Emprise au Sol relativement faible (15 %) de manière à respecter la dominance végétale, les projets de construction doivent respecter 40 % d'espaces verts.

5.2.b. Le patrimoine architectural et urbain

Le PADD accorde une importance particulière au volet patrimonial de la Commune, jusqu'alors peu exploité. Certes, le Plan de la Tour, commune jeune (1792), issue de hameaux divers ne possède pas de patrimoine historique vraiment remarquable.

Toutefois, le PLU donne une dimension particulière au traitement des façades en pierres du pays, qu'il protège tout particulièrement dans la zone UA (bâti ancien), ainsi que dans toutes les zones. La zone UA fait également l'objet de mesures concernant le traitement des façades, dans le respect de la palette communale annexée au règlement. Le traitement à la chaux dans le bâti ancien est préconisé en priorité.

Les toitures font l'objet également d'une attention particulière dans cette zone, où seules les tuiles vieilles, les doubles génoises sont autorisées, où les éléments de climatisation sont réglementés, les panneaux solaires également.

D'autre part, le recensement d'éléments du paysage tels que puits, fontaines, restanques, etc. qui n'étaient pas protégés jusqu'alors permettra d'empêcher leur destruction et d'en contrôler la réhabilitation.

Cet inventaire prend en compte la tour dite « Paulety », qui a donné son nom au village et fera l'objet de mesures de protection.

La zone UA du bâti ancien a été substituée à l'ancienne zone NDa des hameaux, sur ceux qui par leur taille et le volume des habitations se rapprochent du noyau villageois. Les hameaux plus petits et non desservis font l'objet d'un classement encore plus protecteur où seule la rénovation de l'existant à l'identique est autorisée.

En matière de patrimoine, les vestiges et autres sites archéologiques font l'objet d'annexes de référence.

5.3. L'AGRICULTURE

5.3.a. Une agriculture renforcée

Tout comme le SCoT des Cantons de Grimaud et de Saint-Tropez l'indique, le rôle de l'agriculture dans notre territoire est plus important que jamais. L'agriculture revêt en effet aujourd'hui de multiples fonctions, qui se déclinent en termes d'économie, d'emploi, de tourisme, de patrimoine et pour ce qui nous concerne ici, de paysage. Notre environnement résulte immédiatement de son maintien.

Le PLU a donc respecté le maintien de la plaine viticole du village dans son ensemble, tout comme la zone agricole du vallon du Revest. Les transferts en zone constructibles de quelques surfaces ont été réalisés lorsque les terrains étaient particulièrement bien desservis et/ou conformes aux orientations (zone AU à vocation d'habitat social communal de l'Aire du Pin, extension urbaine Préconil/Brugassières)

Toutefois, malgré les difficultés liées aux faibles revenus de la vigne pour les petits propriétaires, le maintien des zones agricoles même en friches permet de créer les conditions d'une reprise de cette activité.

Dans le secteur nord de la commune, la reconquête des espaces agricoles aujourd'hui en friches a commencé avec l'installation d'une cave particulière à proximité. L'ensemble du vignoble brûlé a été replanté permettant d'espérer que la politique volontariste qui pourrait découler de l'étude pilote « agriculture et prévention incendie » menée par la Chambre d'Agriculture aurait toutes les chances de réussir. Un maillage avec l'entretien des zones interstitielles boisées permettrait d'obtenir une large coupure de combustible sur la zone de progression du feu vers Sainte-Maxime.

La création d'une zone agricole Ai, dans laquelle seuls les bâtiments liés à l'exploitation sont autorisés permet de fournir à des exploitants un premier cadre réglementaire pour leur installation.

Dans les zones agricoles existantes ou à créer de type A, le règlement préconisé par la chambre d'agriculture a été reproduit in extenso dans le PLU.

L'impact des constructions liées aux bâtiments et à l'habitation ne peut être vraiment contrôlé que par l'instruction sévère du volet paysager prévu à l'article L.421-2 du Code de l'Urbanisme.

Le nombre de constructions liées à l'exploitation agricole reste en outre très marginal, la plupart des exploitants étant déjà organisés.

En ce qui concerne le bâti intégré dans la zone agricole, des possibilités de faire évoluer l'habitation ont été conservées de façon très limitée et encadrée. Les constructions concernées sont peu nombreuses.

5.3.b. Le paysage agricole

Les terres agricoles sont essentiellement occupées par la vigne, qui reste l'activité principale. Outre la plaine du village et le vallon du Revest, de nombreux coteaux sont encore cultivés, notamment en piémont de la colline de San-Peïre.

Le renforcement de l'agriculture sera possible par l'augmentation de certaines surfaces AOC dans ce secteur, comme dans celui des Gastons, où de nombreuses friches agricoles inventoriées par la chambre pourraient être réhabilitées dans le cadre de la prévention incendie.

L'on peut noter également la reprise de l'olivier, culture autrefois traditionnelle du Plan de la Tour et qui avait pratiquement disparu suite au gel de 1956.

Cette culture, qui offre une qualité paysagère certaine, participe au regain de l'huile d'olive, et plus particulièrement à l'intérêt grandissant que portent certains non- agriculteurs encore très proches de la terre, à la production et la consommation personnelle de ce produit de qualité. La manifestation organisée depuis plusieurs années par la commune « les journées de l'olivier » a largement contribué à cette évolution. En effet, l'alternative à la viticulture permet à d'autres filières de se développer, l'olivier avec la création au sein de la zone Ai au lieu dit « les Rimonds » d'une exploitation nouvelle en est certainement la plus sûre expression.

Le confortement des activités agricoles est également une réponse au souci de manger sain des consommateurs, surtout dans un milieu rural encore très imprégné des traditions alimentaires provençales. La zone AI pourrait accueillir des petites exploitations fermières se développant grâce au réseau des AMAP.

La zone AI est elle-même protégée par une importante coupure de combustible au Nord, et une coupure agricole qui s'étend également sur Vidauban.

5.4. LA DYNAMIQUE URBAINE

5.4.a. - Les zones urbanisées

L'urbanisation de la Commune du Plan de la Tour s'est faite à partir des hameaux de Saint-Martin et d'Emponse, qui constituent aujourd'hui le village. Elle a suivi les axes de circulation, ce qui explique l'absence de véritable cœur de village, et de place centrale. C'est pour cette raison que la municipalité a choisi de promouvoir les places Clemenceau et Foch, comme noyau de vie, le carrefour des Quatre-Chemins restant le trait d'union incontournable de ces deux places et leurs bancs, sur lesquels s'assoient les villageois, le vrai cœur du Plan de la Tour.

La nouvelle rue des Hoirs, qui permettra de relier le Boulevard Gallieni (CD 74) et la rue Jean Jaurès (CD 44) revêt une importance capitale pour le désengorgement des Quatre-Chemins, dont le dimensionnement ne correspond plus au trafic existant.

Tous les hameaux de la Commune sont également le support d'une urbanisation diffuse que le PLU se doit de réorganiser.

Le PADD expose le principe d'une urbanisation très modérée, qui ne mettra pas en péril l'équilibre actuel de la commune. Le Plan de la Tour n'est pas concerné par la saisonnalité, les résidences principales sont nettement supérieures aux secondaires, et se remplissent de plus en plus toute l'année.

Les orientations du PADD visent donc essentiellement à redonner une cohérence aux zones urbaines existantes, à prévoir les zones nécessaires au logement des actifs, sans porter atteinte aux paysages.

Le PLU lie les zones urbaines aux équipements dont elles sont dotées, tout en recherchant les limites permettant de concilier les nouveaux potentiels créés avec l'objectif des 3000 habitants.

Un coefficient d'emprise au sol a été instauré, pour laisser la possibilité de créer de la SHON sans limitation, sauf dans les zones, N et A.

L'urbanisation sera soumise au PPRIF, dont le volet réglementaire n'est pas encore fixé.

Les possibilités de construction liées aux activités artisanales sont élargies à toutes les zones, particulièrement en zone N anciennes zones NB où de nombreux artisans cumulent le siège de l'entreprise et le domicile.

Cette alternative est toutefois limitée en surface et liée, comme pour les agriculteurs, à des conditions particulières concernant le statut de l'entreprise

L'offre en matière de résidence de qualité, qui est le corollaire de l'importante activité artisanale et de services de la commune pourra se poursuivre au travers des zones UD, anciennes NB existantes ou créées, tout comme dans la ZAC de Mouisy.

5.4.b. Une extension limitée de l'urbanisation

5.4.b.1. La compression des zones urbanisées

Les zones urbanisées ne sont étendues que dans le pourtour immédiat du village, par le zonage UB et UC, se déclinant de façon dégressive par des coefficients d'emprise au sol de 30 à 15%.

L'emplacement de la maison de retraite est situé en plein cœur du village, à côté du Foyer des Campagnes, pour permettre le lien entre les futurs pensionnaires et les habitants du village. Cette opération permettra également de libérer des emplacements de stationnement supplémentaires pour les riverains

Pour répondre aux besoins d'un habitat permanent accessible aux revenus modestes, dans ce même quartier plus au nord, une réserve foncière accueillera des logements locatifs sociaux. Situés dans le pourtour immédiat du village, leur forme restera pavillonnaire et l'accent sera mis sur la qualité environnementale des constructions.

L'opération sera réalisée sous maîtrise d'ouvrage communale. Compte tenu du nombre de logements vacants de ce secteur, quelques emplacements réservés ont été ajoutés. Le potentiel non encore utilisé du POS dans les zones urbaines étant considérable, l'extension a été limitée.

Le secteur situé entre la ZAC de la Buon Aïgo, lotissement communal et HLM, et le village, bien que desservi en eau et en assainissement collectif n'a pas été classé en zone urbaine continue pour différer sa densification en fonction des objectifs d'aménagement de la commune. Il en est de même pour la ZAC de Mouisy.

5.4.b.2. Conforter l'économie touristique

La création d'une résidence de tourisme au hameau du Reverdit, qui pourrait seule assurer le maintien des « Villages Club du Soleil » sur ce site souvent déficitaire a pu être intégrée dans les réalisations de court terme au vu du projet très bien intégré qui a été produit à l'occasion de la révision du PLU.

Une soixante d'appartements sous forme d'extension du hameau viendront remplacer l'actuelle construction peu esthétique en bord de route, le hameau existant étant destiné au logement des saisonniers. Le classement en zone UC est rendu possible par le bon dimensionnement de la station d'épuration autonome du hameau.

L'urbanisation future concerne également la création des secteurs UEc et UEk spécifiques aux projets communaux, où le partenariat public/privé peut s'exercer à des fins culturelles ou sportives (le Rêve de l'Oiseau, karting indoor). Le classement en zone UE de terrains destinés à différents projets tels que les terrains de sport, les terrains de tennis, la déchetterie.