

COMMUNE DU  
PLAN DE LA TOUR



# Plan Local d'Urbanisme

## 1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

*Tome 4 : Résumé non technique*

*Février 2020*



*Révision du PLU approuvée le 20 décembre 2007  
Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal le 21 août 2012*

**Révision générale du PLU**

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

*Arrêt par délibération du Conseil Municipal le 30 juillet 2019  
Approbation par délibération du Conseil Municipal le 15 février 2020*

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

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

Document réalisé par :



Urbanisme & Paysages

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



## **AGENCE VISU**

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

# Sommaire

---

<b>DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>5</b>
<b>CHAPITRE I. ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE ET FONCTIONNELLE</b>	<b>5</b>
1. CARACTERISTIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES	5
2. CARACTERISTIQUES ET EVOLUTIONS DU PARC DE LOGEMENT	5
3. LE SYSTEME ECONOMIQUE LOCAL	6
4. LES EQUIPEMENTS	6
<b>CHAPITRE II. SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>7</b>
1. LA SITUATION GEOGRAPHIQUE DU PLAN-DE-LA-TOUR	7
2. LA RESSOURCE EN EAU ET LA QUALITE DES MILIEUX AQUATIQUES	7
3. LES MILIEUX NATURELS, BIODIVERSITE ET TRAME VERTE ET BLEUE	7
4. LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE	10
5. LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	12
6. LA QUALITE DE L'AIR, LE BRUIT ET LES DECHETS	13
<b>CHAPITRE III : BILAN DU PLU ET CAPACITÉ DE DENSIFICATION</b>	<b>13</b>
<b>LE PROJET ET SON ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS HIERARCHIQUEMENT SUPERIEURS</b>	<b>14</b>
<b>CHAPITRE I. LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)</b>	<b>14</b>
<b>CHAPITRE II – LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</b>	<b>16</b>
<b>CHAPITRE III – LES MOTIFS DE DÉLIMITATION DES ZONES ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES</b>	<b>20</b>
1. LES PRINCIPES DU ZONAGE ET DU REGLEMENT	20
2. LE PROJET DE PLU	21
<b>CHAPITRE IV – ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT ENTRE LE PLU 2007 ET LE PLU RÉVISÉ</b>	<b>28</b>
1. ÉVOLUTION DU ZONAGE	28
2. LES CAPACITES D'ACCUEIL DU PROJET DE PLU	28
<b>CHAPITRE V - ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS HIÉRARCHIQUEMENT SUPÉRIEURS...</b>	<b>29</b>

---

<b>CHAPITRE I. CONTEXTE ET MANIÈRE DONT L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE A ÉTÉ MENÉE.....</b>	<b>31</b>
<b>CHAPITRE II. SYNTHÈSE DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>33</b>
1. INCIDENCES PREVISIBLES SUR LA RESSOURCE EN EAU ET LES MILIEUX AQUATIQUES .....	34
2. INCIDENCES ET MESURES SUR LES CONSOMMATIONS ENERGETIQUES.....	35
3. INCIDENCES ET MESURES SUR LA BIODIVERSITE ET LES CONTINUITES ECOLOGIQUES .....	35
4. INCIDENCES ET MESURES SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE .....	37
5. INCIDENCES ET MESURES SUR LES RISQUES NATURELS .....	38
6. INCIDENCES ET MESURES SUR LA QUALITE DE L'AIR ET LE BRUIT.....	39
7. INCIDENCES ET MESURES SUR LE RESEAU NATURA 2000.....	39

# Diagnostic territorial et état initial de l'environnement

---

## CHAPITRE I. ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE ET FONCTIONNELLE

### 1. Caractéristiques socio-démographiques

L'analyse sociodémographique du Plan de la Tour en 2012 et au regard des tendances récentes met en évidence une régression de la croissance démographique sur la période récente, avec une population en baisse de 0,85%/an comme certaines autres communes de la CCGST (Gassin, Grimaud, Ramatuelle, Saint Tropez). Cette régression est due à une chute des apports migratoires vers la commune.

Dans le cadre de son PLU adopté en 2007, la commune a affiché sa volonté de ne pas dépasser 3000 habitants à l'horizon 2015/2020.

La population de Plan-de-la-Tour est relativement jeune, avec 31 % à moins de 30 ans. Cependant, la structure de la population évolue en faveur des tranches d'âge plus âgées (+ de 60 ans).

La taille des ménages sur la commune diminue, avec une part importante de petits ménages (1 et 2 personnes), avec les familles monoparentales et les ménages sans enfants. Cependant, la structure familiale prédominante reste les familles (72 % en 2012).

La population active avoisine les 86% sur la commune. Elle est composée en majorité d'employés (31%). Cependant, on note un taux de chômage en hausse, et des écarts de revenus importants au sein de la population communale.

Ainsi, les enjeux socio-démographiques identifiés sont :

- Concilier maîtrise de l'urbanisation et équilibre démographique
- Maintenir la population permanente sur la commune
- Favoriser la mixité générationnelle et anticiper les effets du vieillissement : émergence de besoins spécifiques liés aux personnes dépendantes (logements adaptés, aide médicale, volonté de rester à son domicile)
- Répondre aux besoins des jeunes ménages et des familles

### 2. Caractéristiques et évolutions du parc de logement

Les dynamiques de la structure démographique et sociale pèsent sur la demande en logement, avec une diminution de la taille des ménages, le vieillissement de la population, etc. Ainsi, la taille des logements est peu adaptée à la taille des ménages, avec un déficit de logements de petite taille.

Les Plantourians sont majoritairement propriétaires (67%). On note une forte proportion de résidences secondaires sur la commune (37 %), mais les résidences principales restent prédominantes (56 %).

Le parc de logements est relativement récent, avec une construction d'habitations neuves qui se maintient ces dernières années. Cependant, le parc ancien représente tout de même 24%, et soulève des enjeux en termes d'amélioration, de performance énergétique et d'adaptation au vieillissement de la population. La création de logements sociaux dans les quartiers centraux par la réhabilitation des logements vétustes et insalubres permet de répondre en partie à cet enjeu, ainsi qu'à celui de développement du parc social de la commune, même si celle-ci n'est pas soumise à l'obligation de la loi SRU de posséder un minimum de 25% de logements sociaux.

Les prix de l'immobilier sont élevés sur la commune.

Ainsi, les enjeux identifiés en termes de logements sur la commune sont :

- Proposer une offre diversifiée de logements en corrélation avec les évolutions démographiques, tout en respectant l'identité villageoise et en favorisant le renouvellement urbain.
- Poursuivre le développement d'une offre locative sociale

### 3. Le système économique local

Le nombre d'emplois sur la commune est stable, mais insuffisant au regard du nombre d'actifs occupés entraînant des déplacements domicile travail importants. Le tissu commercial est porté par de petits établissements. On note une prédominance du secteur tertiaire, avec notamment des commerces et services de proximité.

L'agriculture est encore bien présente sur la commune. Elle est fortement représentée par la viticulture, avec un territoire en AOC « Côtes de Provence » de 1164ha. Cependant, 120ha sont identifiés comme Biens Vacants et Sans Maître agricole, à revaloriser.

Plan-de-la-Tour est une ville attractive en termes de tourisme. L'hébergement touristique est majoritairement porté par les résidences secondaires, et peu par l'hôtellerie. La fréquentation de Plan-de-la-Tour durant la saison estivale, de même que la capacité d'accueil touristique marchande sont en hausse.

Ainsi, les enjeux identifiés en termes d'économie locale sont :

- Maintenir et préserver l'activité agricole
- Promouvoir le développement du tissu économique communal, permettant le développement de l'emploi

### 4. Les équipements

Les équipements et services urbains présents sur la commune, répondent aux besoins de la population locale.

Du côté des déplacements, la proximité de la commune avec celles de Sainte Maxime et de Grimaud en fait un lieu favorable à l'installation de nouveaux ménages. Le réseau viaire est très étendu, mais la trame urbaine est peu maillée, ce qui favorise peu les déplacements doux. On note en effet une place prépondérante de la voiture dans les déplacements, et des modes de déplacements doux peu développés.

Le réseau d'eau potable est bien développé, cependant, plusieurs hameaux principaux ne sont pas encore raccordés à l'assainissement collectif ou semi collectif. La couverture numérique est faible sur la commune.

Ainsi, les enjeux identifiés en termes d'équipements sont :

- Maintenir un niveau de services et d'équipements en corrélation avec les évolutions démographiques
- Faciliter les modes de déplacements doux
- Poursuivre l'amélioration du réseau routier et entrée de ville
- Poursuivre les études de raccordement des principaux hameaux de la commune sur le réseau collectif ou sur des systèmes d'assainissement semi-collectif
- Permettre le développement des communications numériques

## CHAPITRE II. SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### 1. La situation géographique du Plan-de-la-Tour

D'une superficie de 36.8 km<sup>2</sup>, la commune du Plan-de-la-Tour se situe sur la partie orientale du massif des Maures, entre Vidauban et le Golfe de Saint-Tropez et en retrait du littoral.

Le territoire communal est marqué par une vaste plaine agricole viticole entourée d'un ensemble de collines et crêtes boisées. Le village s'est naturellement développé au cœur de la plaine fertile, puis de part et d'autre des axes routiers (D74 qui rejoint Grimaud et la D44 qui rejoint Sainte-Maxime). La particularité de la commune est de compter de nombreux hameaux (25) dispersés sur l'ensemble du territoire.

Le relief varie de 25 m (rivière du Préconil) à 538 m d'altitude (Colle Dure).

### 2. La ressource en eau et la qualité des milieux aquatiques

La commune est principalement rattachée au sous-bassin versant de la « Gisle et côtiers Golfe de Saint-Tropez », d'une superficie totale de 59 km<sup>2</sup>. Cinq cours d'eau sont rattachés à ce sous-bassin versant : Le Préconil (qui est le plus important) et ses affluents : l'Emponse, le Gourier, le Cour du Pey, le Vallon des Prés. La qualité des eaux du Préconil tend à s'améliorer au fil des années : jugé médiocre en 2014, l'état des eaux était jugé moyen en 2016 (selon le SDAGE Rhône-Méditerranée). Le cours d'eau est sensible aux altérations hydro morphologiques.

**La commune repose sur la masse d'eau souterraine "Socle Massif de l'Estérel, des Maures et Iles d'Hyères"** constituée essentiellement de terrains cristallins et métamorphiques (granite, gneiss, schistes) ou volcaniques (rhyolites, brèches et tufs) d'âge permien. Ces massifs cristallins des Maures et de l'Estérel ne comportent pas réellement de nappe et dans l'ensemble la ressource est très faible et très sensible à la sécheresse en raison de son caractère superficiel. L'état quantitatif et chimique de la nappe souterraine était jugé bon en 2013 (selon les dernières données du SDAGE Rhône-Méditerranée).

Cette masse d'eau ne comble pas les besoins en eau potable des habitants de la commune (excepté quelques particuliers situés dans le village). L'alimentation en eau potable de la commune du Plan-de-la-Tour provient de l'usine de la Gisle (capacité de 32 000 m<sup>3</sup>/j) qui alimente aussi les communes de Grimaud et de Cogolin. La mise en service de l'usine de Basse Suane en 2017 (18 000 m<sup>3</sup>/j extensible à 36 000 m<sup>3</sup>/j), alimentée par le Canal de Provence constitue l'autre ressource de la commune qui permet d'assurer les besoins actuels et futurs d'alimentation en eau potable (hors zone du Réverdit qui reste alimentée par l'Avelan actuel).

La commune compte 2 099 abonnés en 2017 contre 2 032 en 2016 et 1 899 en 2012.

Notons que la commune fait partie du Contrat de rivière "Gisle et fleuves côtiers du Golfe de Saint-Tropez" adopté en octobre 2015, dont les actions programmées sur la période 2015 -2020 concernent tant la qualité des eaux, que la gestion des inondations ou la restauration des milieux naturels.

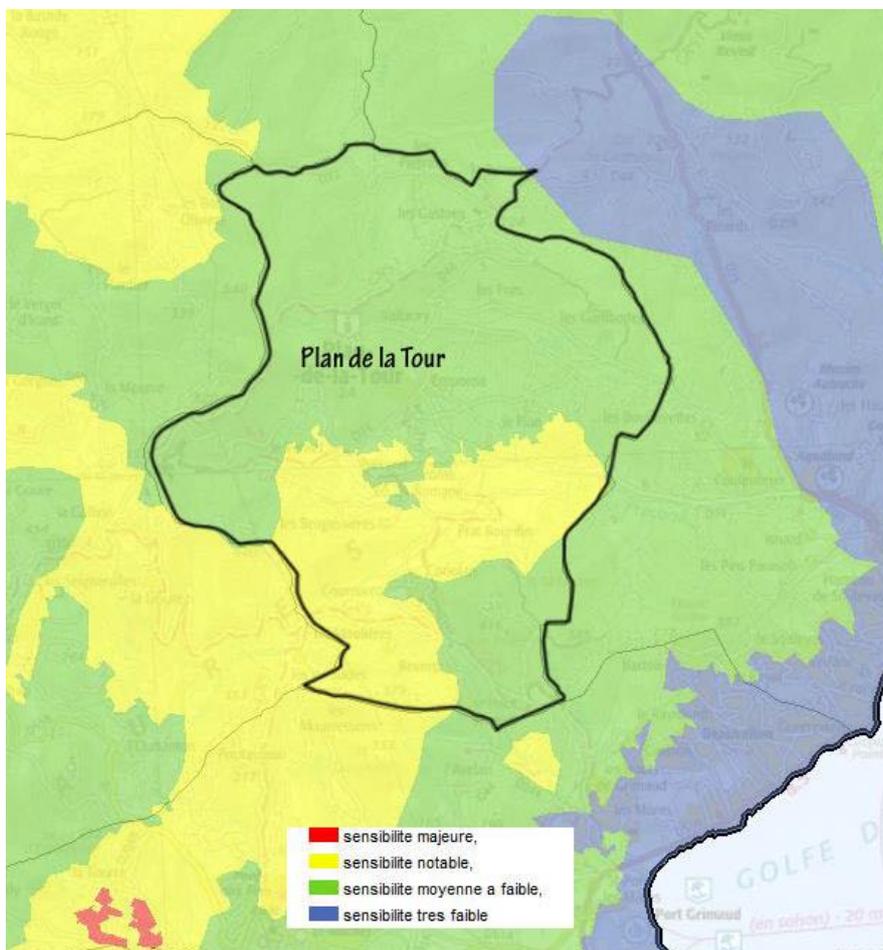
### 3. Les milieux naturels, biodiversité et trame verte et bleue

Le patrimoine écologique de la commune correspond aux versants boisés encadrant le village et appartenant au massif des Maures. Cet ensemble est exceptionnel tant du point de vue biologique qu'esthétique. Il regroupe une diversité de biotopes encore bien préservés (paysages rupestres, ripisylves, taillis, maquis, pelouses et de très belles formations forestières) et des espèces protégées et rares (Tortue d'Hermann, Cistude d'Europe, Aigle royal, ...)

Cette richesse écologique se traduit par la présence de périmètres environnementaux : la commune du Plan-de-la-Tour est couverte en très grande partie par la ZNIEFF de type II des "Maures" (87% du territoire), ponctuellement

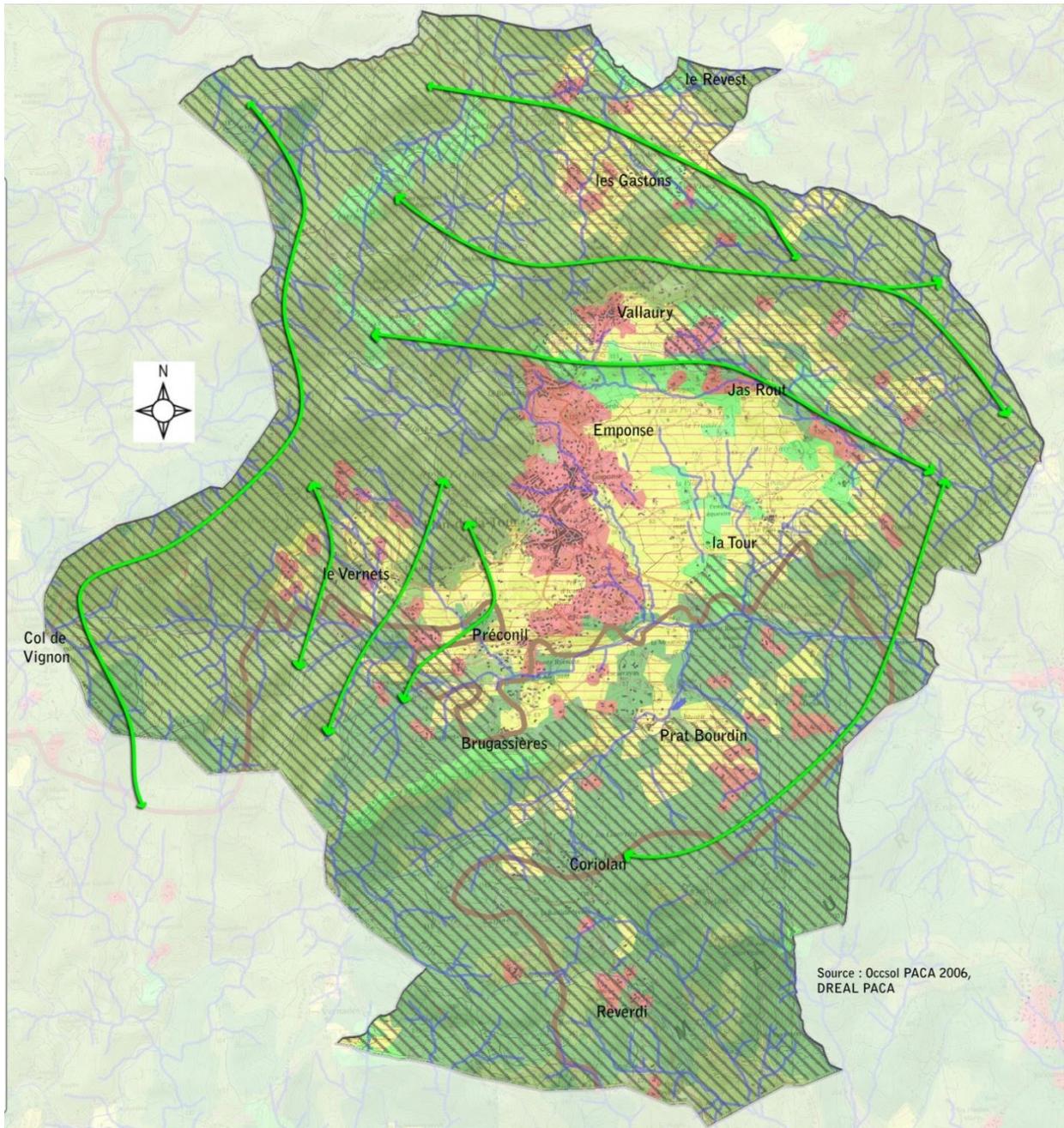
par 3 zones humides et la partie Sud de son territoire est en zone de sensibilité notable Tortue d'Hermann au Plan National d'Actions Tortue d'Hermann.

### Zones de sensibilité Tortue d'Hermann



Au-delà de la prise en compte stricto sensu des zones à statuts, l'étape du diagnostic a été l'occasion d'identifier les corridors écologiques à préserver et restaurer. Ces corridors sont des liaisons plus ou moins fonctionnelles entre les réservoirs de biodiversité (zone de plus grande richesse biologique). Les réservoirs de biodiversité identifiés sur la commune correspondent au périmètre de la ZNIEFF des Maures et à la zone de sensibilité notable Tortue d'Hermann.

## Trame verte et bleue sur la commune



-  Réservoirs de biodiversité (ZNIEFF de type II)
-  Réservoirs de biodiversité (Zone de sensibilité modérée Tortue d'Hermann)
-  Corridors écologiques

- Milieux fermés**
  -  Forêt de feuillus, conifères, mélangées
- Milieux semi-ouverts**
  -  Maquis, garrigues, forêt et végétation arbustive en mutation
- Milieux ouverts**
  -  Végétation clairsemée, surfaces à dominante agricole mais présence de végétation naturelle

- Milieux humides et aquatiques**
  -  Zones humides
  -  Cours d'eau
- Milieux agricoles**
  -  Cultures diverses
  -  Vignobles
  -  Oliveraies

-  Urbanisation
-  Bâti
-  Routes

Ainsi, les enjeux biodiversité identifiés sur la commune sont :

- La protection de l'habitat Tortue d'Hermann
- La protection des corridors écologiques identifiés au Nord et au Sud de Vallaury
- La préservation de la fonctionnalité écologique des cours d'eau et la protection des zones humides.
- La protection des éléments bocagers dans la plaine viticole

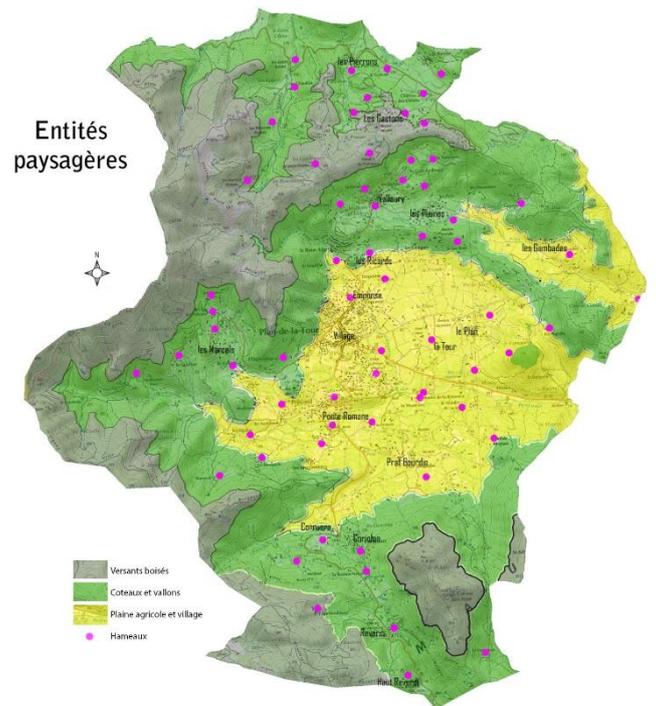
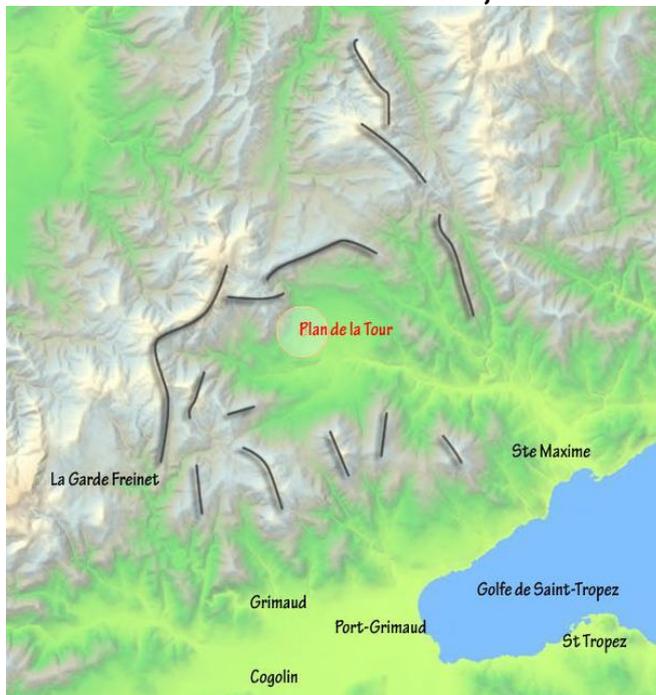
#### 4. Les paysages et le patrimoine

Les reliefs qui encadrent la commune marquent des franges nettes avec les territoires limitrophes faisant du Plan-de-la-Tour un territoire à part entière, en retrait du littoral, mais assez proche et au coeur du massif des Maures.

Trois entités fortes structurent le paysage :

- Les versants boisés du massif des Maures inhabités ;
- Les coteaux et les vallons accueillant de nombreux hameaux ;
- Le village et la plaine agricole orientée principalement vers la viticulture.

**Reliefs et crêtes autour de la commune et**



**cartographie des entités paysagères**

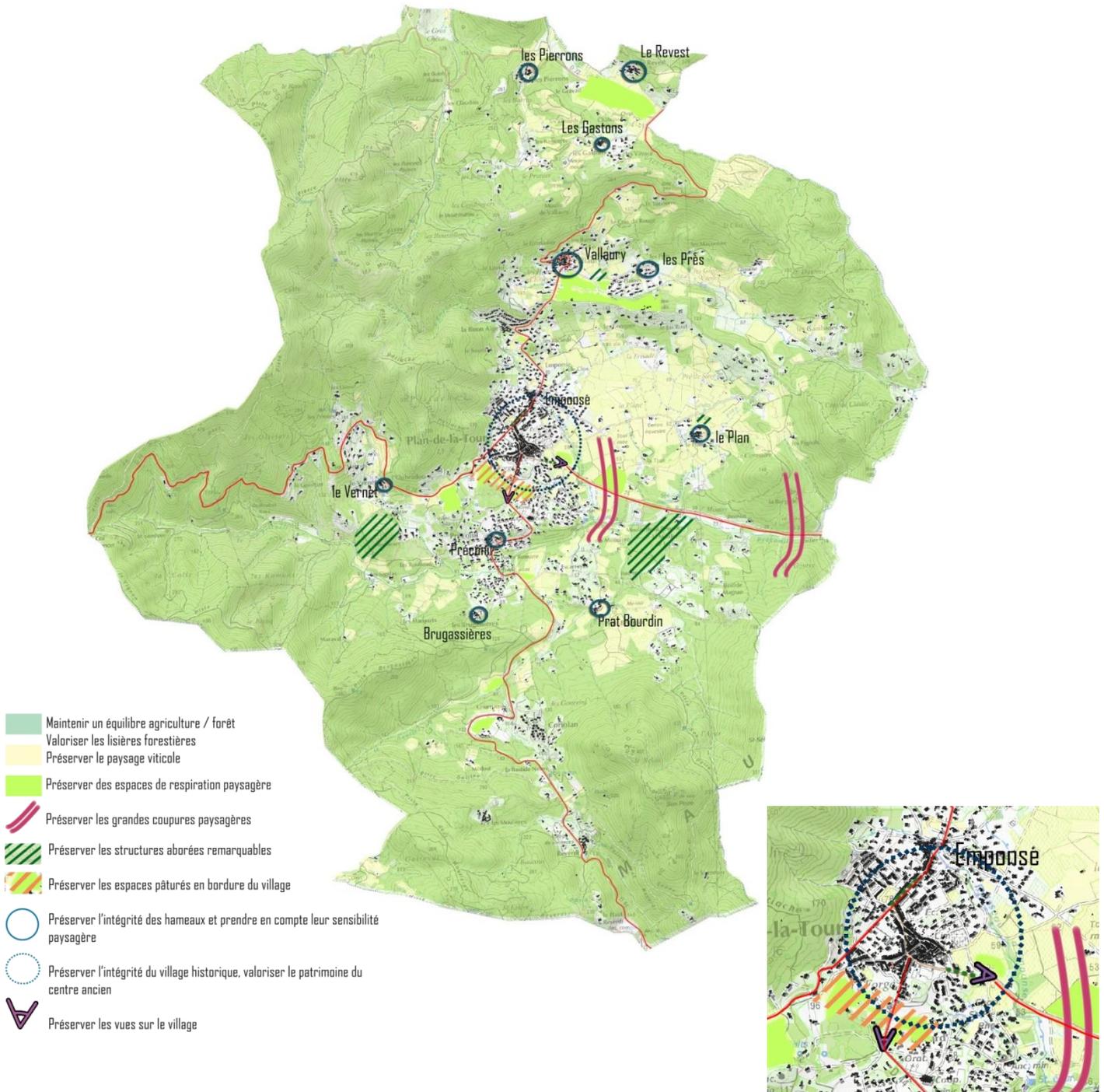
Les composantes positives du paysage :

- Un territoire avec de nombreux atouts à l'écart de l'agitation du littoral, au cœur d'un vaste espace de nature préservée ;
- Une plaine viticole maintenant un paysage ouvert, favorisant des ouvertures sur le grand paysage et contrastant avec la forêt qui encadre la commune ;
- Un cœur de village attractif et préservé ;
- La présence d'un monument historique classé singulier : « Le Rêve de l'Oiseau » de Niki de Saint-Phalle

Les composantes négatives du paysage :

- Certaines constructions au regard des travaux de terrassement, de leur implantation par rapport à la pente ou du choix de certains matériaux se révèlent particulièrement impactantes pour le paysage.

### Synthèse des enjeux paysagers



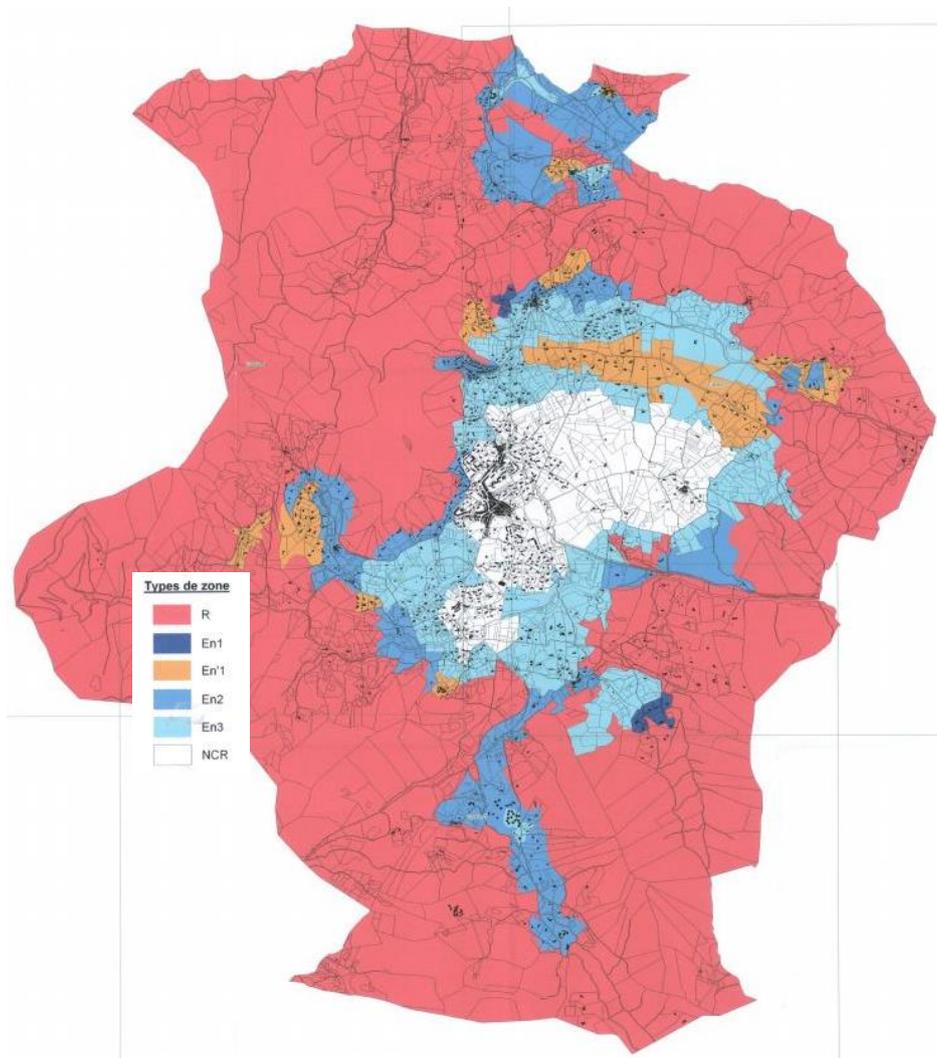
## 5. Les risques naturels et technologiques

La commune est soumise à plusieurs types de risques :

- **Risque feux de forêt** au regard d'un important couvert boisé et des conditions climatiques (ensoleillement et vent). Un Plan de Prévention des Risques Feux de Forêt a été prescrit le 13 octobre 2003 dont certaines dispositions sont opposables depuis le 27 décembre 2011
- **Risque inondation** par ruissellement au regard de la présence de thalwegs sur son territoire et par débordement du cours d'eau du Préconil et de ses affluents. Deux "Porter à connaissance de l'Etat" ont été transmis à la commune en date du 22 octobre 2018 concernant ces deux aléas (inondation par débordement de cours d'eau et ruissellement).
- **Risque minier** lié à la présence d'une ancienne activité minière sur le bassin. Des puits se localisent sur le massif, en dehors de toutes zones à enjeu urbain.
- **Risque sismique**. La commune est en zone de sismicité 2 (faible)

La commune n'est pas soumise à un risque technologique.

**Carte règlementaire du PPRIF anticipé**



## 6. La qualité de l'air, le bruit et les déchets

La D74, entre le village du Plan-de-la-Tour et Sainte-Maxime est classée au titre des infrastructures bruyantes du fait d'un trafic supérieur à 5 000 véhicules par jour. La D74 est classée catégorie 3 à 5. La catégorie 3 signifie que la largeur affectée par le bruit est de 100 m de part et d'autre de la voie. La catégorie 4, 30 m et la catégorie 5, 10 m de part et d'autre de la voie. Ce classement implique que, dans les secteurs affectés par le bruit, des isolements acoustiques sont à respecter lors de la construction d'un bâtiment.

La gestion des déchets est une compétence de la Communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez. En 2017, 1774 tonnes de déchets ménagers et assimilés (DMA) ont été collectées sur Le Plan-de-la-Tour, représentant 4% des déchets ménagers et assimilés du territoire communautaire. Parmi ces déchets, 448 tonnes ont été recyclées soit un effort de tri de 25%, soit un taux légèrement supérieur à celui de la communauté de communes (23%). L'effort de tri sur la commune ne cesse d'augmenter, il était de 18,5% en 2014, puis 22% en 2016 et les ordures ménagères résiduelles diminuent aussi chaque année.

Le nombre d'habitants est très variable sur la commune en raison de la saison touristique. Le nombre d'ordures ménagères résiduelles par habitant sur la commune est estimé à 486,5 kg/hab en 2017, celui des emballages s'élève à 99 kg/hab et celui du verre à 61,8 kg/an (source : Rapport annuel des déchets, année 2017). Ces chiffres sont dopés par la fréquentation touristique, puisque la population INSEE ne prend pas en compte les touristes. Ces chiffres ne peuvent être confrontés aux objectifs fixés dans le Plan de Prévention et de Gestion des Déchets Non Dangereux (approuvé en juillet 2017) définis à l'horizon 2021 et 2027. L'effort de tri et de réduction des déchets à la source reste toutefois à poursuivre sur la commune et l'ensemble du territoire intercommunal.

## CHAPITRE III : BILAN DU PLU ET CAPACITÉ DE DENSIFICATION

### Occupation du sol et consommation foncière des dix dernières années

Le territoire de la commune est fortement dominé par les espaces naturels et agricoles qui représentent 87 % du territoire et 3 278 ha en 2017. L'espace urbanisé représente 12 % du territoire et 460 ha en 2017. Il a progressé de près de 127 ha depuis 1998 soit une augmentation de + 39 %, la plus forte progression s'observant avant l'approbation du PLU en 2007. Depuis, seuls 40,7 ha ont été consommés.

Les espaces naturels et agricoles sont sous pression de l'urbanisation. Ces derniers sont proportionnellement plus touchés que les espaces naturels (-7% contre -3% depuis 1998), et sont consommés préférentiellement depuis 2007 car les espaces boisés sont protégés par le plan de prévention des risques incendie et feu de forêt.

La consommation foncière est presque exclusivement orientée vers l'habitat, avec une construction importante de logements individuels, qui favorisent une consommation foncière importante. Cette consommation a cependant ralenti depuis la mise en place du PLU.

Il est donc nécessaire de limiter l'étalement urbain sur les espaces naturels et agricoles tout en :

- répondant au besoin de la commune en matière de logements et de développement économique
- améliorant encore l'optimisation de la future consommation foncière

### Bilan du PLU, capacité d'accueil et étude de densification

La capacité résiduelle de construction de logement des zones urbaines du PLU en vigueur a été évaluée (terrains libres constructibles). Elle permet, même compte tenu de la rétention foncière possible, de presque couvrir les besoins en logements évalués dans l'hypothèse de croissance la plus haute à l'horizon 2030. L'enjeu du projet de PLU est de redéfinir une densité en cohérence avec les objectifs démographiques. En effet, les fortes densités permises ont été induites par la suppression du COS par la loi ALUR. Il est donc important de redéfinir les coefficients d'emprise au sol pour revenir aux volontés de densification initialement définies.

# Le projet et son articulation avec les documents hiérarchiquement supérieurs

---

## CHAPITRE I. LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

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

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

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

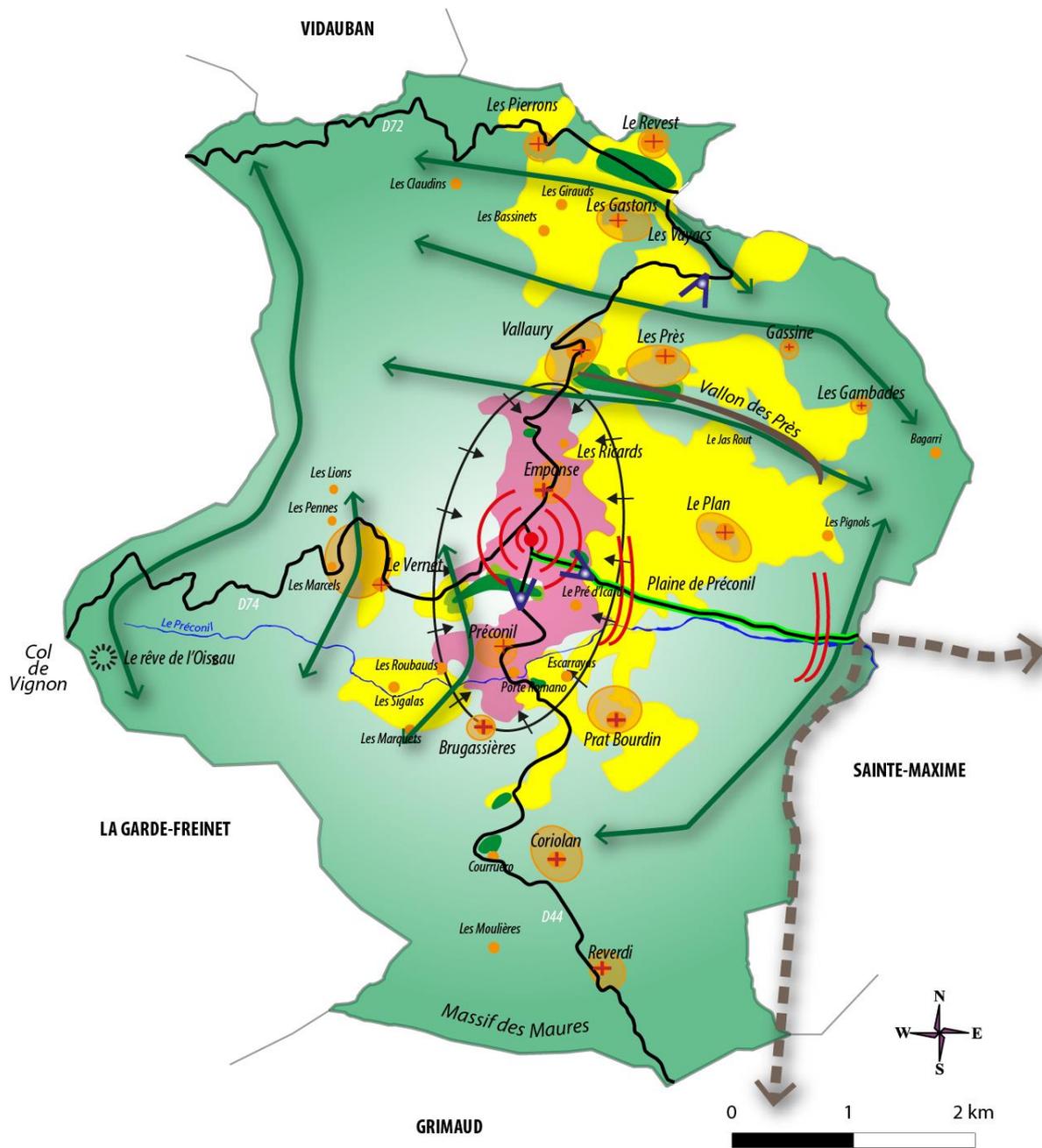
La commune du Plan de la Tour a connu depuis 1974 une progression continue de l'espace urbanisé. Le PLU de 2007 a procédé à une réduction très importante de l'enveloppe potentiellement urbanisable et a permis une meilleure maîtrise du développement de la commune, qui souhaite, à travers cette révision,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

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

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

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

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



**PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE NATUREL**

- Préserver ...
- ... Les massifs boisés
  - ... Les paysages agricoles
  - ... Les espaces de respiration
  - ... Les grandes coupures paysagères
  - ... Les corridors écologiques
  - ... Les lignes collinaires
  - Conserver les vues sur le village

**AMÉLIORER LE MAILLAGE INTER QUARTIERS ET LES DIFFÉRENTS MODES DE DÉPLACEMENT**

- Améliorer et sécuriser la desserte des hameaux
- Proumouvoir le développement des modes doux dont la piste cyclable le long de la RD 74
- Appuyer le projet de contournement de Sainte-Maxime

**ASSURER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN ÉQUILIBRÉ**

- Maîtriser l'enveloppe urbaine existante et définir des limites à l'urbanisation
- Conforter les hameaux et préserver leur identité

**CONFORTER LE TISSU ÉCONOMIQUE VILLAGEOIS ET AMÉLIORER LES SERVICES**

- Conforter et redynamiser l'attractivité villageoise
- Valoriser et assurer le développement touristique des sites culturels
- Préserver et soutenir l'activité agricole moteur de l'économie locale

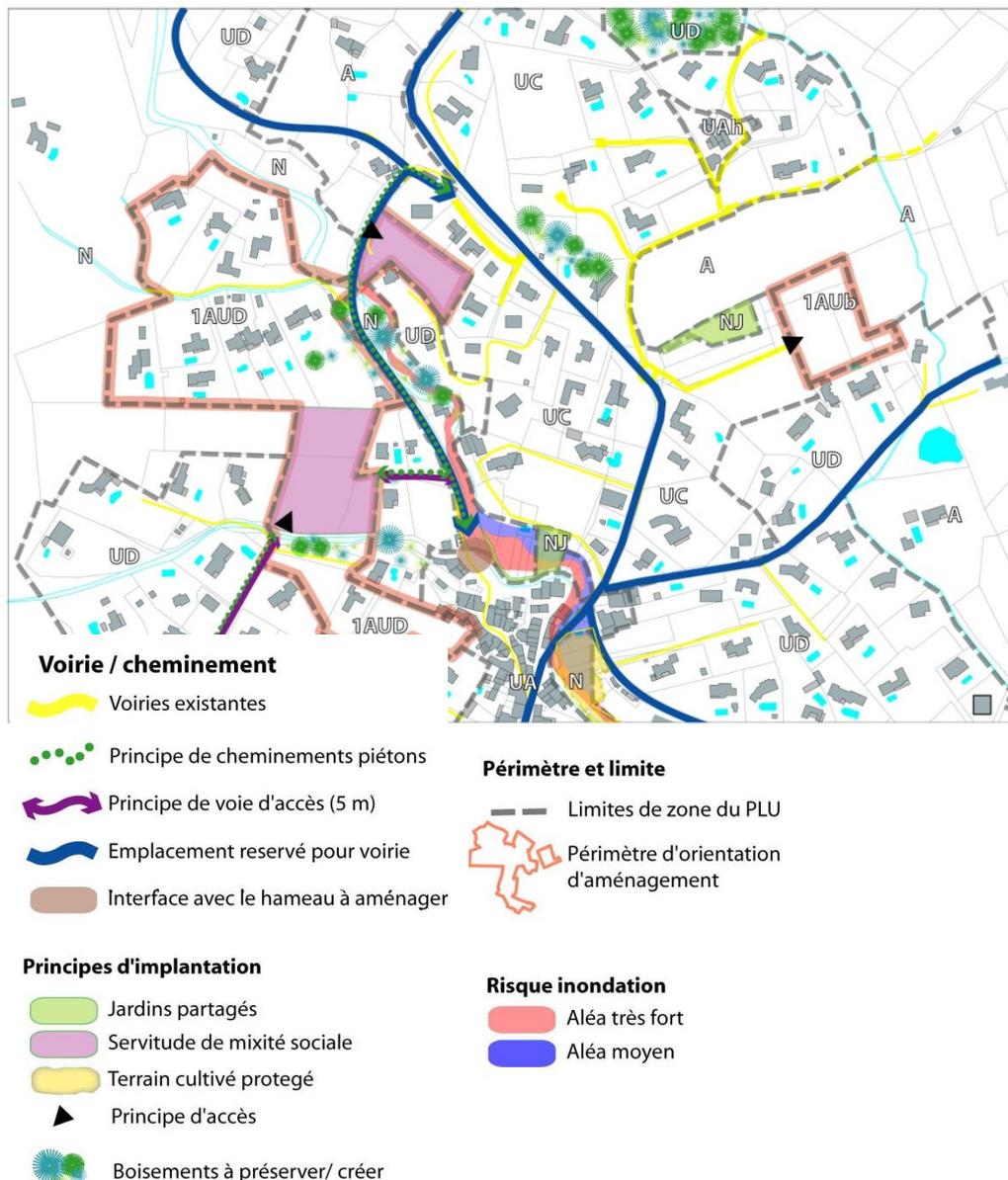
## CHAPITRE II – LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

### ► L'OAP par schéma d'aménagement

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

Cette OAP, prenant la forme d'un schéma d'aménagement, s'applique sur les zones 1AUD Nord d'Emponse et 1AUB Sud du hameau des Ricards et doit permettre de mailler l'extension nord de l'enveloppe urbaine de Plan de la Tour. L'objectif est aussi de définir une capacité suffisante du réseau viaire afin que les terrains puissent être convenablement desservis au regard des futures constructions. Le parti pris retenu dans ce secteur est simple et tient compte des enjeux urbains et environnementaux présents tout en favorisant la bonne adaptation et intégration des aménagements et constructions à la morphologie et au fonctionnement des quartiers limitrophes.



### ► L'OAP dite de secteur

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

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

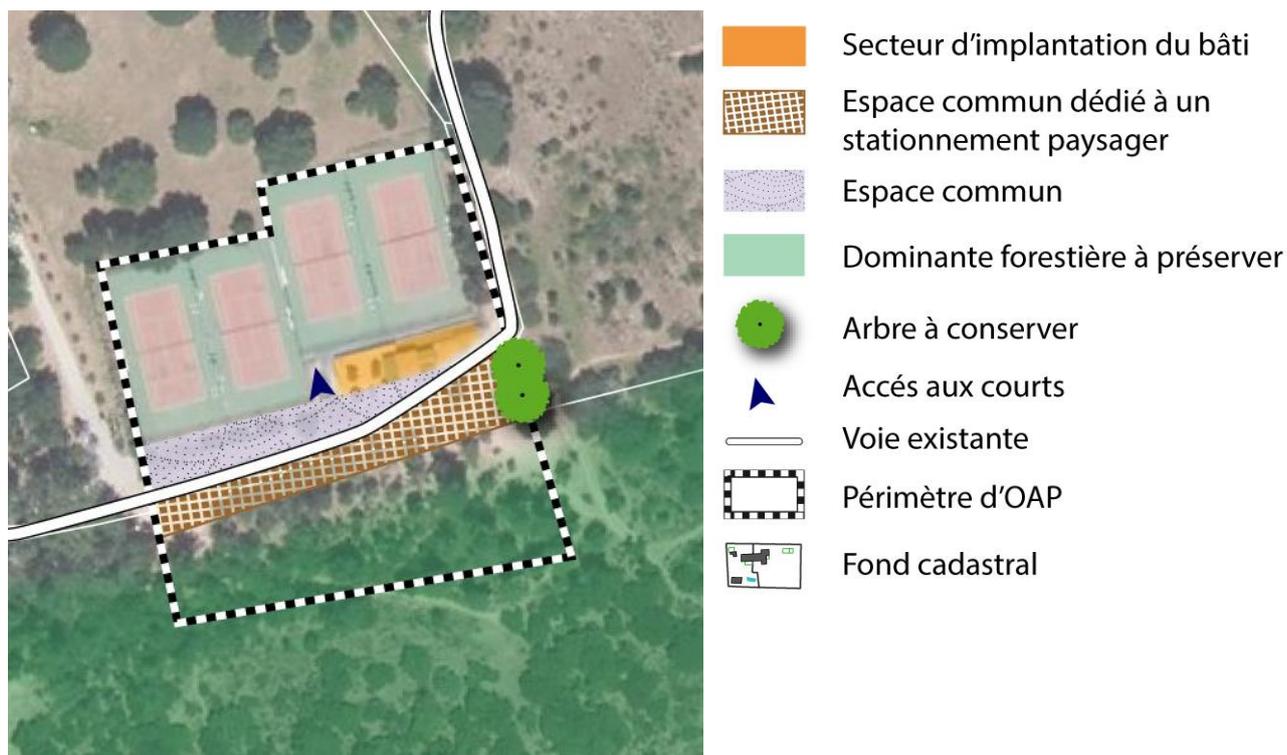
A ce titre, le PLU comporte 3 secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation dite « de secteur » :

#### ▪ Secteur n°1 : Tennis du quartier des Mouissy

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

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

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

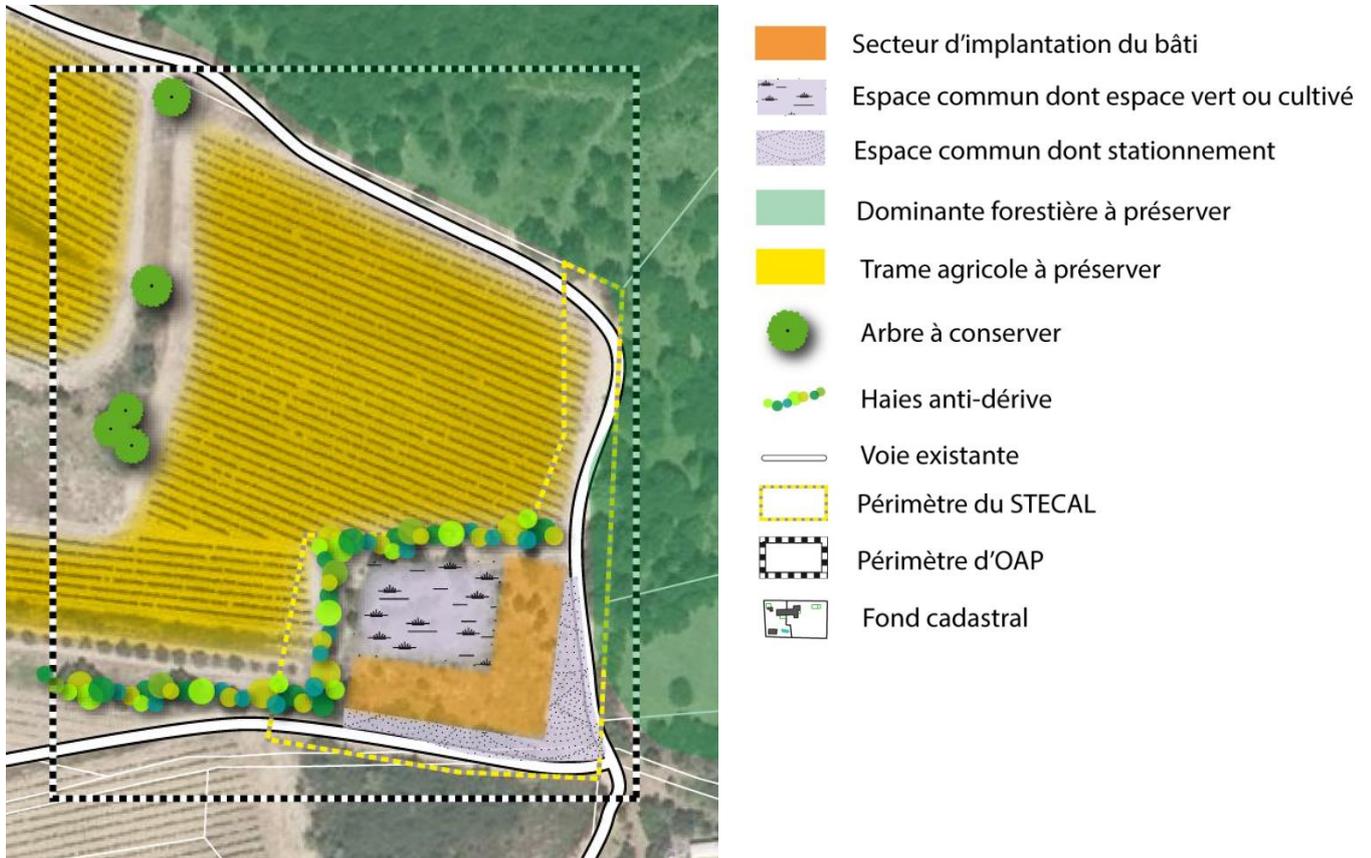


#### ▪ Secteur n°2 : Domaine viticole au hameau des Gastons

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

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

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



▪ **Secteur n°3 : Studio d'enregistrement au hameau de Gassine**

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

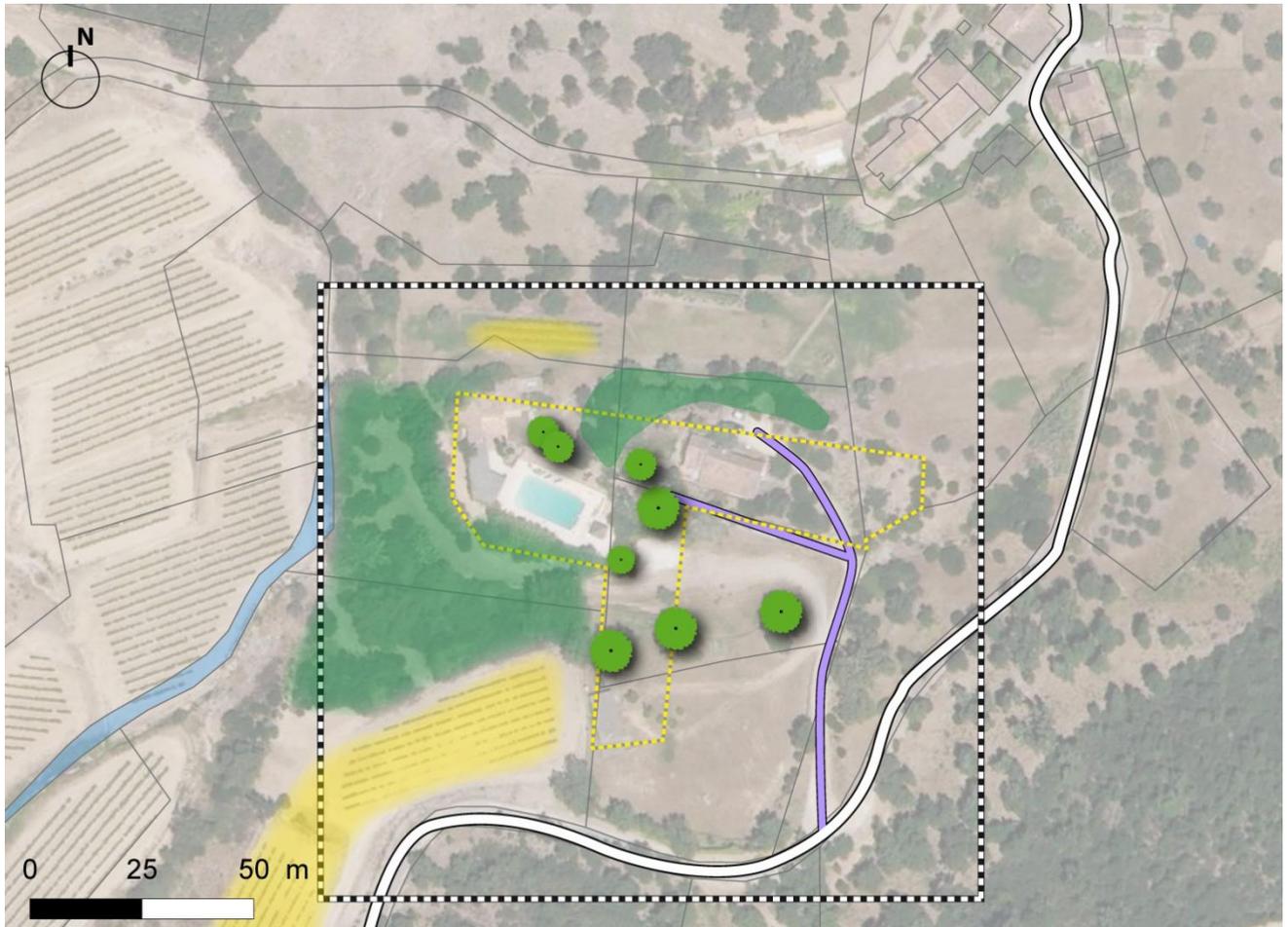
L'espace concerné par le STECAL fait partie d'une propriété d'une quinzaine d'hectares comprenant le hameau historique de Gassine et des constructions plus récentes reliées entre eux par des espaces communs et des cheminements piétons. Le secteur du STECAL comprend uniquement les constructions récentes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

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

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

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

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



-  Boisement à préserver
-  Trame agricole à préserver
-  Arbre à conserver
-  Privilégier les accès existants
-  Voie existante
-  Périmètre du STECAL
-  Périmètre d'OAP
-  Fond cadastral (parcellaire)

# CHAPITRE III – LES MOTIFS DE DÉLIMITATION DES ZONES ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

## 1. Les principes du zonage et du règlement

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

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

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

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

### Quoi ?

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

### Comment ?

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

### Combien ?

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

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

## 2. Le projet de PLU

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

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

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

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

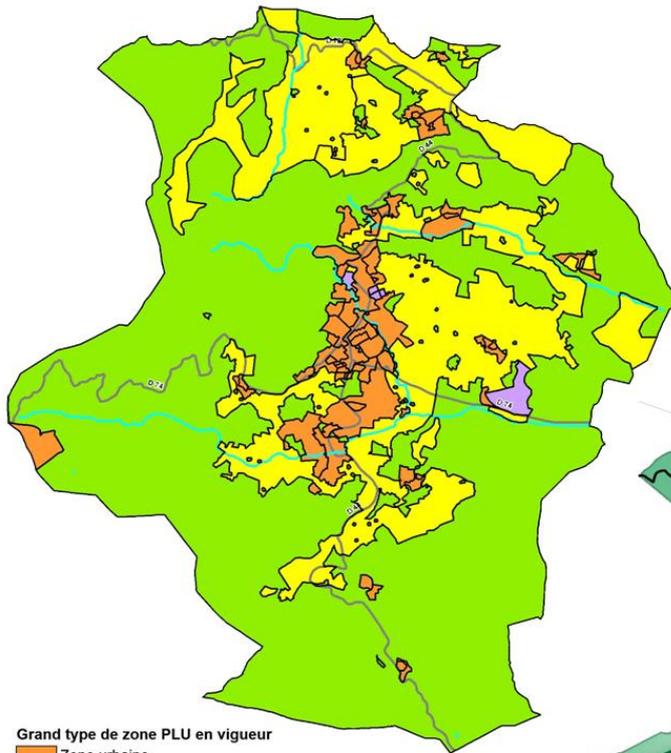
Dans un second temps, il s'agit pour la commune de maintenir et renforcer l'activité agricole, moteur de l'économie locale. La délimitation de la zone agricole a donc été redéfinie afin de :

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

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

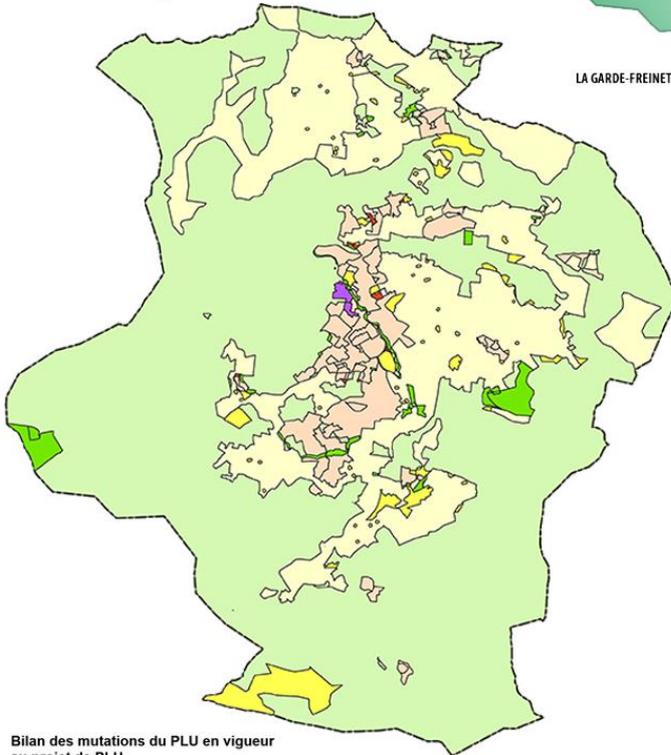
Puis enfin, le développement responsable du territoire de Plan de la Tour ne peut se faire sans appréhender les risques environnementaux. Le projet de PLU s'est donc soucié de prendre en compte les risques naturels présents sur la commune et notamment le risque incendie de forêt et le risque inondation.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

## PLU en vigueur



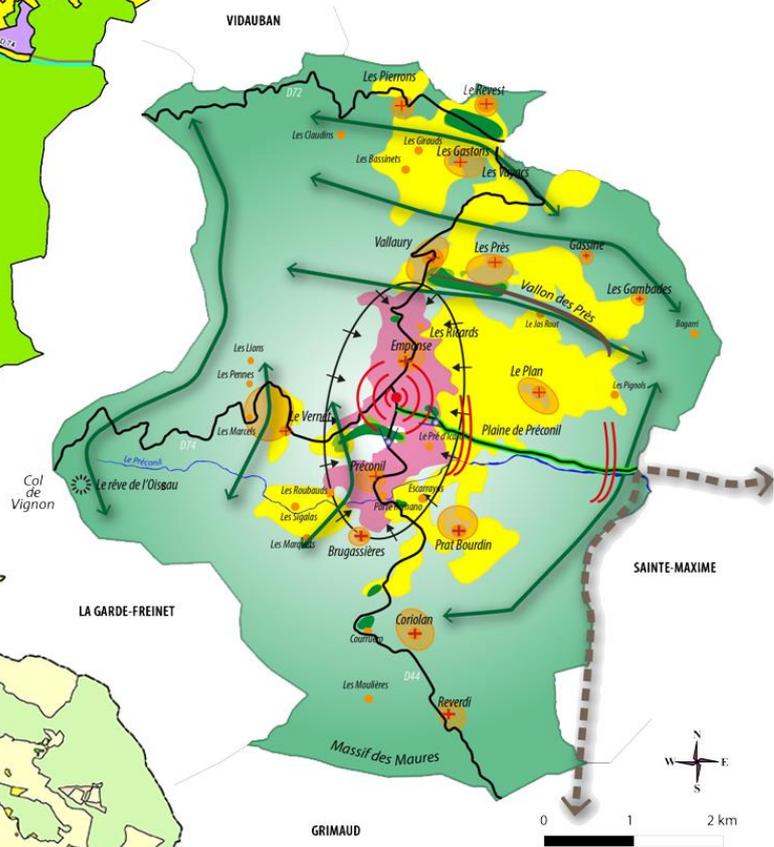
- Grand type de zone PLU en vigueur**
- Zone urbaine
  - Zone à urbaniser
  - Zones agricole
  - Zone naturelle

## Projet de PLU



- Bilan des mutations du PLU en vigueur au projet de PLU**
- Maintien en A
  - Maintien en AU
  - Maintien en N
  - Maintien en U
  - Passage en zone A
  - passage en zone AU
  - Passage en zone N
  - Passage en zone U

## PADD



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

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

### ► Des zones urbaines mixtes pour maîtriser le développement urbain en cohérence avec les besoins en matière d'habitat

Les zones urbaines du PLU correspondent aux espaces déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les principales zones urbaines constructibles sont maintenues dans le PLU. Le règlement des zones urbaines mixtes (densité, hauteur, type de constructions admises...) permet de répondre aux objectifs du PADD relevant d'une plus grande diversité des fonctions urbaines et sociales dans les quartiers tout en promouvant une urbanisation à échelle humaine. Dans ces zones à vocation mixte, les nouvelles installations non compatibles avec la vie urbaine et l'habitat comme l'industrie sont interdites, afin de garantir l'attractivité des centralités ou des quartiers périphériques, la mise en valeur du patrimoine ainsi que la maîtrise des flux de circulation. La zone UD est plus résidentielle.

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

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

### ► Des zones à urbaniser pour maîtriser le développement urbain en cohérence avec les besoins en matière d'habitat

La commune du Plan de la Tour comprend uniquement une zone 1AU de 5,2 ha, comprenant deux secteurs. Ces zones d'extension urbaines répondent aux objectifs du PADD de maîtrise de l'urbanisation dans l'enveloppe existante, en continuité des zones urbanisées et à proximité immédiate des réseaux suffisants (voies publiques, eau, électricité, assainissement...) pour desservir les constructions à implanter dans la zone.

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

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

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

### ► Des secteurs de mixité sociale en réponse aux besoins en matière d'habitat

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

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

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

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

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

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

- *Que la surface de plancher initiale du bâtiment à usage d'habitation légalement autorisé soit au moins égale à 40m<sup>2</sup> ;*
- *Que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de la surface de plancher existante au PLU approuvé et n'excède pas un total de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière (existant + extension+ annexes génératrices de surface de plancher) ;*
- *Que des haies ou des dispositifs végétaux similaires séparent les habitations des espaces agricoles cultivés afin de limiter les conflits de d'usage.*
- *Que les constructions annexes ne soient pas éloignées de plus de 30 m des bâtiments d'habitation et que leur emprise au sol maximale soit de :*
  - *60m<sup>2</sup> pour le bâtiment à usage de stationnement.*
  - *25 m<sup>2</sup> pour les annexes à la piscine*
  - *15 m<sup>2</sup> pour les abris de jardin dont la hauteur maximum autorisée est de 2,50 mètres. »*

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

## 2.3 LA REPONSE AUX BESOINS EN EQUIPEMENT

### ► La zone UE en réponse aux besoins en équipement

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

Le PLU révisé conforte les équipements de la commune en agrandissant la zone UE existante du boulodrome et en créant une zone UE dédiée à un bâtiment technique.

### ► Création d'un secteur Ns pour conforter les équipements existants du tennis

La commune possède 4 cours de tennis au quartier Mouisy que le PLU de 2007 avait classé en zone Agricole. Afin de conforter ces équipements existants et d'être compatible avec la réelle occupation du sol tout en s'inscrivant

dans l'environnement naturel dans lequel se trouve les cours de tennis, le PLU révisé crée un nouveau zonage spécifiquement dédié à ces équipements sportifs et dans lequel pourra être autorisées de nouvelles constructions, installations ou aménagements nécessaires au club de tennis communal

#### ► **Des Emplacements réservés pour conforter les équipements de la commune**

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

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

## 2.4 LA PROTECTION ET LE RENFORCEMENT DES ESPACES AGRICOLES

#### ► **La zone A pour conforter l'activité et les espaces agricoles**

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

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

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

Afin de conforter l'activité agricole communale par la création d'un nouveau siège d'exploitation pour un domaine viticole, le PLU révisé crée également un nouveau secteur agricole spécifiquement dédié au domaine et dans lequel pourra être autorisées de nouvelles constructions, installations ou aménagements nécessaires à l'exploitation agricole dont l'habitation de l'exploitant.

#### ► **Mise en place d'une protection des espaces cultivés dans les zones urbanisées**

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

## 2.5 LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU CADRE DE VIE

### ► La zone N pour la préservation des espaces naturels et forestiers

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

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

- Le secteur Nh concernant les parties agglomérées des hameaux de petite taille partiellement desservis par les réseaux et des bâtis anciens isolés à préserver en raison de leur valeur patrimoniale. Le changement de destination sur les bâtiments identifiés et l'extension du bâti existant sont autorisés de même que la reconstruction des bâtiments en ruines.

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

- Un secteur Ne spécifique à la station d'épuration
- Un secteur Nj spécifique aux jardins partagés autorisant uniquement les abris de jardins
- Un secteur NL spécifique à l'accueil de campeurs
- Un secteur Nr spécifique à la gestion des statues monumentales du site du « Rêve de l'Oiseau » créé par Niki de Saint Phalle
- Un secteur Ns spécifique pour permettre l'aménagement du club de tennis municipal
- Un secteur Ng spécifique pour permettre l'aménagement d'un studio d'enregistrement et de post production cinématographique à proximité du hameau de Gassine.

### ► Evolution des Espaces boisés classés (EBC) et la mise en place de boisements protégés au titre du L151-23 pour préserver la biodiversité et la Trame Verte et Bleue (TVB)

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

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

Les boisements et arbres existants identifiés dans le diagnostic comme éléments de la trame verte et bleue ont également été protégés par un classement EBC. Le PLU révisé a également mis en place des espaces verts protégés.

### ► La valorisation du patrimoine paysager et architectural

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

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

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

- Mise en scène des panoramas en préservant ceux sur les hameaux dans le Grand Paysage par :
  - Des espaces verts protégés dans les zones urbanisées afin de préserver l'ambiance des hameaux ;
  - Des terrains cultivés protégés dans les zones urbaines pour préserver certaines parcelles de vignes ou des oliveraies jouant un rôle paysager important
  - Des servitudes non aedificandi inconstructibles et des servitudes non altius tollendi limitant les hauteurs afin de préserver les vues sur et depuis les hameaux.
- Les éléments du patrimoine architectural et paysager identifiés dans le cadre du PLU 2007 sont préservés et complétés par le PLU révisé. 42 constructions sont ainsi repérées au titre de la protection du patrimoine bâti.
- Le PLU réviser permet également le changement de destination de constructions existante permettant leur conservation et leur restauration. 13 bâtiments dont 10 en secteur Nh, 2 en zone A et 1 en zone N) ont ainsi été repérés comme pouvant changer de destination dès lors que ce dernier ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les changements de destination seront soumis à des prescriptions spécifiques sur le maintien de leur caractère rural et leur bâti historique.

#### ► La prise en compte des risques naturels

Le territoire communal est soumis au risque feu de forêt. Dans son arrêté du 27 décembre 2011, le Préfet a rendu immédiatement opposables certaines dispositions du projet de Plan de Prévention des Risques naturels d'incendies de forêt (PPRIF) sur la commune de Plan de la Tour. Au-delà de l'intégration du PPRIF en annexe du PLU, ses dispositions ont été prise en compte par le PLU révisé lors de la définition du zonage et du règlement écrit. Ainsi, le PLU révisé n'aggrave pas la situation des habitants face au risque feu de forêt et il améliore même la situation sur plusieurs secteurs par un reclassement en zone naturelle des secteurs touchés par le risque feu notamment dans le hameau des Pierrons et des Gastons / Vayacs.

Le territoire communal est soumis au risque inondation par débordement et par ruissellement. Les cartographies des aléas ont été portées à la connaissance de la commune par le préfet du département, en date du 22 octobre 2018. Le porter à connaissance du Préfet (PAC) sur le risque inondation par débordement est assorti de prescriptions à prendre en compte suivant le niveau d'aléa. Ces prescriptions s'imposent à toute occupation du sol sur le territoire communal. Le PAC est annexé au Plan Local d'Urbanisme révisé. Le PLU révisé a également adapté le zonage au regard du risque inondation en reclassant en zone naturelle des zones urbanisées (U et AU) du PLU 2007 concernées par le risque inondation par débordement. Le Porter à connaissance sur le risque inondation par ruissellement est assorti de préconisations à prendre en compte suivant le niveau d'aléa. Le PAC est annexé au Plan Local d'Urbanisme révisé.

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

## CHAPITRE IV – ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT ENTRE LE PLU 2007 ET LE PLU RÉVISÉ

### 1. Évolution du zonage

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

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

- Les zones urbaines diminuent d'environ 33,2 ha principalement en raison de la suppression de plusieurs zones UE et de la définition d'une nouvelle zone 1AUD à partir des zones urbaines ayant des difficultés d'équipement (quartier d'Emponse – Le Clos).
- Les zones AU fermées sont en grande partie supprimées, une petite partie est incluse dans la zone 1AUD.
- Les zones agricoles augmentent grâce à une meilleure reconnaissance du territoire actuellement cultivé et du territoire naturel permettant de protéger une vaste et homogène plaine agricole.
- Les zones naturelles diminuent, (-35,1 ha environ), mais la zone est redéfinie principalement au profit de la zone agricole et les zones naturelles voient la création de secteurs avec des vocations particulières spécifique à l'occupation réelle du sol.

### 2. Les capacités d'accueil du projet de PLU

Le gisement foncier résiduel et les projets en cours du PLU permettent entre **372<sup>1</sup> et 477** logements, à l'horizon 2030. Cette capacité du PLU révisé couvre les besoins en logements définis par l'hypothèse de croissance intermédiaire de la population, tout en proposant une consommation foncière moindre.

<sup>1</sup> Chiffre du potentiel avec 30% de rétention foncière

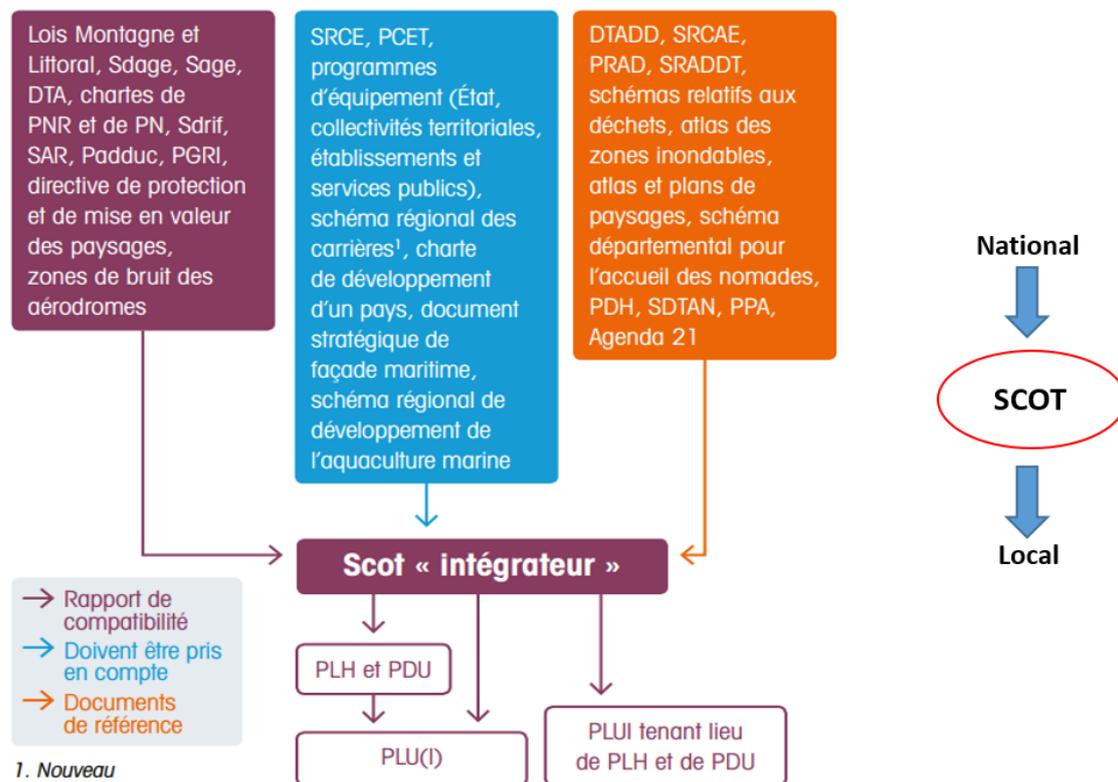
## CHAPITRE V - ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS HIÉRARCHIQUEMENT SUPÉRIEURS

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

# Évaluation environnementale

---

## CHAPITRE I. CONTEXTE ET MANIÈRE DONT L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE A ÉTÉ MENÉE

L'évaluation environnementale permet de s'assurer que l'environnement est pris en compte dans le PLU - le plus en amont possible - afin de garantir un développement équilibré du territoire dans le respect des enjeux environnementaux.

La commune du Plan-de-la-Tour voit son document soumis à évaluation environnementale conformément à la décision n°CU-2017-93-83-19 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) du 20 février 2018.

L'évaluation environnementale est intégrée dans le rapport de présentation du PLU et elle est en adéquation avec les attendus mentionnés à l'article R.151-3 du code de l'urbanisme.

L'évaluation environnementale du PLU de Plan-de-la-Tour s'est attachée à vérifier, à toutes les étapes de la construction du projet, que l'ensemble des enjeux environnementaux a bien été pris en compte. Les choix opérés ont été dans le sens de la préservation et la valorisation des grandes entités naturelles, des corridors écologiques, dans un souci de qualité paysagère, de la prise en compte de l'agriculture et des risques naturels, feux de forêt et inondation particulièrement prégnants sur la commune.

Les incidences prévisibles du PLU sur l'environnement ont été analysées pour chacune des thématiques identifiées dans l'état initial de l'environnement (ressource en eau, énergie, risques naturels et technologiques, biodiversité, paysage, patrimoine, qualité de l'air et bruit) et sur le réseau Natura 2000.

Une équipe de quatre chargés d'études recoupant des compétences en écologie et paysage est intervenue afin d'une part de qualifier les enjeux en présence et d'autre part d'apprécier les incidences du PLU sur ces grandes thématiques.

Pour supprimer ou réduire les impacts négatifs, le PLU a apporté des solutions internes à travers son zonage, son règlement et ses Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces mesures ont été définies avec le concours de la commune et du cabinet d'urbanisme.

Enfin, des indicateurs de suivi ont été proposés, destinés à évaluer l'avancée de la mise en œuvre du PLU et de rendre compte de nouvelles incidences négatives ou positives éventuelles.

L'évaluation environnementale a également été l'occasion de démontrer comment le PLU est compatible et prend en compte les documents de portée supérieure en vigueur sur la commune (SCOT du Golfe de Saint-Tropez approuvé en 2006, Programme Local de l'Habitat, SDAGE du bassin Rhône Méditerranée ...)

L'analyse de l'état initial de l'environnement, la définition des enjeux puis l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement

- se sont appuyées sur l'étude de plusieurs documents :

- Document d'urbanisme : PLU approuvé en 2007
- SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée 2016-2021
- Plan de Gestion des Risques Inondation 2016-2021
- Schéma Régional Climat Air Energie PACA approuvé le 17 juillet 2013

■ Schéma Régional de Cohérence Ecologique de PACA

■ Données sur la ressource en eau, les milieux aquatiques et humides, la gestion de l'assainissement et les déchets :

- Le schéma directeur d'alimentation en eau potable, SIDECEM, 2017
- Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public d'eau potable, 2017 (SIDECEM)
- Rapport annuel du délégataire sur l'assainissement, 2017 (Véolia)
- Rapport annuel sur le prix et la qualité du service de l'assainissement non collectif, 2017 (CC Golfe de Saint-Tropez)
- Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public de prévention et de gestion des déchets, 2017 (CC Golfe de Saint-Tropez)
- Carte d'aptitude des sols à l'assainissement - janvier 2019 (Alizé environnement)

■ Données sur la faune, la flore et les habitats naturels

- Fiches descriptives de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN)
- Cahiers d'habitats et d'espèces d'intérêt communautaire
- Documents d'objectifs des sites Natura 2000 "Plaine et massif des Maures" et "Plaine des Maures"
- Fiche ZNIEFF de type II "Maures"
- Plan National d'Actions Tortue d'Hermann et cartes de sensibilité

■ Données sur les paysages et le patrimoine :

- Atlas des paysages du Var

■ Données sur les risques naturels et technologiques :

- le Plan Prévention des Risques Feu de Forêt prescrit le 13 octobre 2003 dont certaines dispositions sont opposables depuis le 27 décembre 2011
- le Porter à Connaissance du Préfet sur l'aléa inondation lié à la présence du Préconil et de ses affluents du 22 octobre 2018
- le Porter à Connaissance du Préfet sur l'aléa ruissellement du 22 octobre 2018
- la carte d'aléa retrait et gonflement des argiles du BRGM
- Le Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) adopté en 2012
- Le DICRIM adopté en 2017

- se sont appuyées sur plusieurs visites de terrain : 15 mai 2018, 29 mai 2018, 12 juin 2018 et 27 juin 2018

## CHAPITRE II. SYNTHÈSE DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

La révision du PLU s'inscrit dans une logique de développement durable par la préservation des espaces naturels et agricoles, support d'une biodiversité et d'un paysage remarquable - et de la prise en compte des risques feux de forêt et inondation tout en participant au développement et à l'attractivité du territoire.

Les grandes orientations du PADD sont :

- Préserver et mettre en valeur l'environnement naturel, agricole et forestier garant du cadre de vie ;
- Organiser un développement urbain maîtrisé et durable, dans le respect du territoire et du cadre de vie ;
- Conforter le tissu économique villageois et améliorer les services ;
- Améliorer le maillage inter quartier et les différents modes de déplacement.

Pour accueillir ces nouveaux habitants, le développement urbain projeté à court, moyen et long terme s'étend au cœur et en accroche de la tache urbaine.

L'accueil d'une population nouvelle est très positif, synonyme de dynamisme et de développement, mais peut aussi être source de nuisances pour un territoire : augmentation du trafic automobile, des rejets de gaz à effet de serre, de la consommation énergétique, des besoins en eau potable, du traitement des eaux usées, ...

## 1. Incidences prévisibles sur la ressource en eau et les milieux aquatiques

Enjeu	Impacts négatifs	Mesures d'évitement	Mesures prises dans le PLU	Mesures prises par la collectivité
Assurer la distribution d'une eau potable pour tous dans un contexte d'augmentation des pressions sous l'effet de la croissance démographique et du changement climatique	Augmentation des consommations en eau potable susceptible d'exercer une pression, plus ou moins forte sur le système d'adduction d'eau potable. <i>Impact négatif modéré au regard d'une usine de traitement d'eau potable suffisamment calibrée pour répondre aux besoins futurs (usine de basse suane 18 000m3/j en 2017 extensible à 36000 m3/j en 2030) mais un réseau présentant des dysfonctionnements (2 des 3 réservoirs de la commune présenteraient des niveaux d'eau bas à l'horizon 2020)</i>	/	Extension des réservoirs d'eau potable de Reverdit et des Bassinets inscrite comme emplacements réservés dans le PLU.	Le SDAEP 2017-2035 a programmé la création d'une liaison Basse Suane/Le Plan-de-la-Tour le long de D74, un renforcement de la station de pompage de Vallauray afin de rétablir des conditions normales de desserte sur la commune ; la réalisation d'études diagnostic et travaux de réhabilitation sur les ouvrages de stockage de l'ensemble du territoire du SIDECM
Concilier croissance démographique et traitement des eaux usées dans le respect de l'environnement	Augmentation des rejets d'eaux usées qui risque d'exercer une pression sur le réseau et in fine sur le milieu naturel et aquatique. <i>Impact négatif très faible au regard des stations d'épuration suffisamment dimensionnées</i>	/	Dans les zones A et N, les extensions limitées sont autorisées sous réserve qu'elle n'occasionne pas de changement de destination et de nouveaux logements.	L'actualisation du Schéma Directeur d'Assainissement en cours (marché attribué en décembre 2018). Ce schéma permettra de définir les besoins en assainissement au regard de la capacité d'accueil du PLU (démarche simultanée) et le programme de travaux

## 2. Incidences et mesures sur les consommations énergétiques

Enjeu	Impacts négatifs	Mesures d'évitement	Mesures prises dans le PLU	Mesures prises par la collectivité
Répondre à la demande énergétique d'une population nouvelle tout en limitant les émissions de gaz à effet de serre	Augmentation des émissions de gaz à effet de serre lié à l'habitat <i>Impact négatif faible au regard de la capacité d'accueil du PLU qui reste limité et du contexte réglementaire (RT2020)</i>	/	_L'instauration de prescriptions en matière de performances énergétiques et environnementales reportées à l'article 15 des zones UB, UC, UD, UE et 1AU	/
Ne pas contraindre l'exploitation de la forêt à des fins énergétiques	Augmentation de la demande énergétique (en lien avec la croissance démographique) avec pour conséquence une augmentation des rejets de gaz à effet de serre (issus des habitations et des transports) <i>Impact négatif modéré au regard de la structuration du territoire (village et hameaux dispersés)</i>	/	_Le PLU en inscrivant plusieurs tronçons dédiés à l'aménagement de cheminements piétons en emplacements réservés (quartier du Préconil, quartier Le Sourd, quartier de l'Aire du Pin et quartier Les Ricards) favorisent de nouveaux modes de déplacements alternatifs à l'automobile individuelle	Renforcement de la fréquence des bus Le Plan de la Tour/Sainte-Maxime à raison d'un bus toutes les 30 à 40 minutes (source SCOT Golfe de Saint-Tropez, arrêté en septembre 2018) L'ensemble des mesures prises à l'échelle du Golfe en faveur des modes de transports alternatifs à l'automobile individuelle (Pôles d'échanges multimodaux entrée Nord de Sainte-Maxime ...)

## 3. Incidences et mesures sur la biodiversité et les continuités écologiques

Enjeu	Impacts négatifs	Mesures d'évitement	Mesures prises dans le PLU	Mesures prises par la collectivité
-------	------------------	---------------------	----------------------------	------------------------------------

<p>La protection de l'habitat Tortue d'Hermann</p>	<p>_Classement en zone naturelle ou en zone agricole d'une grande partie de la zone de sensibilité notable au PNA. _Reclassement en zone naturelle ou en zone agricole de certains terrains classés en zone U ou au au PLU et reconnus comme habitats favorables pour la Tortue</p>	<p>_Destruction d'habitat favorable Tortue d'Hermann (16 884 m2) - <i>Impact jugé modéré à négligeable</i> _Risque de destruction d'individus - <i>Impact jugé modéré à négligeable</i></p>	<p>_L'inscription dans l'OAP de la zone 1AUD de la réalisation d'une étude préalable Tortue d'Hermann au stade du permis de construire _L'extension de la zone d'interface urbanisation Le Vernet/Buon Aigo débroussaillée par des ânes / _Lutte contre les espèces envahissantes : interdiction d'introduction d'espèces exotiques susceptibles de devenir envahissantes réglementée dans le PLU à l'article 13 des zones du PLU</p>	
<p>La protection des corridors écologiques identifiés au Nord et au Sud de Vallauray</p>	<p>_Classement en zone inconstructible naturelle et agricole</p>	/	/	/
<p>La préservation de la fonctionnalité écologique des cours d'eau et la protection des zones humides</p>	<p>_La protection des ripisylves (L.151.23 du CU) ; ce qui permet de maintenir des habitats favorables pour les espèces forestières à l'échelle de la commune.</p>	/	/	/
<p>La protection des éléments bocagers dans la plaine viticole</p>	<p>_La protection des boisements significatifs en plaine agricole (EBC et L.151.23 du CU) ; ce qui permet de maintenir des habitats favorables pour les espèces forestières à l'échelle de la commune.</p>	/	/	/

#### 4. Incidences et mesures sur le paysage et le patrimoine

Enjeu	Impacts négatifs	Mesures d'évitement	Mesures prises dans le PLU	Mesures prises par la collectivité
<p>_La préservation des vues remarquables sur le massif des Maures</p> <p>_La définition d'un projet urbain, conciliant développement urbain maîtrisé et respect des spécificités géographiques (rapport d'inter visibilité fort entre collines, versants et plaine)</p> <p>_Le maintien d'espaces agricoles (cultivés, pâturés) au contact direct de l'urbanisation et aux abords des entrées de ville (coupures paysagères)</p> <p>_La reconnaissance et la protection du patrimoine</p> <p>_La préservation de structures végétales remarquables, éléments primordiaux de la syntaxe paysagère</p> <p>_La préservation des sites archéologiques</p>	<p>Risque de remise en cause de l'identité rurale et agricole de la commune au travers de l'urbanisation</p> <p><i>Impact faible</i></p>	<p>_Renforcement de la zone agricole au contact des espaces bâtis notamment (+82 ha entre le PLU 2007 et le PLU révisé)</p> <p>_Maintien des espaces naturels ouverts non constructibles en pourtour du village</p> <p>_Abandon de la zone AU de Mouisy en entrée de ville inscrite dans le PLU 2007. Vocation agricole et naturelle maintenue de l'entrée de ville.</p> <p>_Diminution de la zone U par rapport au précédent PLU (- 32.6 ha de zone U et - 14.1 ha de zone AU)</p>	<p>_Un règlement qui limite la hauteur des constructions à 6 m dans les zones UB, UC, UD, 1AU et exige dans son article 20 des Dispositions générales, qu'en cas de terrain en pente, le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé et la hauteur maximale des excavations ne peut excéder 2 mètres, de façon à éviter les terrassements excessifs.</p> <p>_Aménagement de jardins partagés (zone Nj)</p> <p>_Protection de la forêt de pins parasols en bordure du Préconil, située sur les pentes Nord du massif de San Peïre (classement en zone N et au titre de l'article L.151-23 du CU)</p> <p>_Reconnaissance et protection des éléments patrimoniaux remarquables protégés par un classement au titre de l'article L.151-19 du CU</p>	

## 5. Incidences et mesures sur les risques naturels

Enjeu	Impacts négatifs	Mesures d'évitement	Mesures prises dans le PLU	Mesures prises par la collectivité
La prise en compte du PPRIF faisant l'objet d'une application anticipée	Augmentation de la population exposée aux incendies de forêt <i>Impact négatif faible</i>	_Maintien et confortement de la zone agricole sur la commune par rapport au précédent PLU (+82 ha) - rôle de coupe-feux joué par la zone agricole	_Le respect des règles édictées dans les zones En2, En3 du PPRIF dont le débroussaillage obligatoire porté à 100 m (dans la zone EN3) autour de toute opération nouvelle d'aménagement ou la mise en œuvre d'une défense en eau adaptée  _Les nombreux emplacements réservés destinés à élargir les routes permettront de faciliter l'accès des services de secours et d'incendie.	Le traitement d'une interface ville/nature par le passage d'ânes (débroussaillage)
L'anticipation des PPR inondation et ruissellement dans les choix de développement urbain et les règles d'urbanisme  La question de la gestion des eaux pluviales pour lutter contre le ruissellement	L'artificialisation nouvelle des sols du fait de l'urbanisation va augmenter le phénomène de ruissellement à l'origine de l'aggravation du risque de crues torrentielles. <i>Impact négatif faible au regard du potentiel constructible du PLU révisé (2,3 ha/an en moyenne)</i>	/	_Article 19 des Dispositions générales du règlement du PLU, édictant des règles sur la gestion des eaux pluviales, le risque inondation (prise en compte du PAC risque inondation) -Limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'origine de l'aggravation du ruissellement - est réduite au travers de l'article 13 du règlement majorant le coefficient d'espaces verts de 40% dans les zones UC, UD et 1AU _Protection des boisements au titre des EBC, L.151-23 du CU _Article 15 des zones UB, UC, UD, UE, 1AU, A et N : l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès devra privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou un aménagement végétalisé	/

## 6. Incidences et mesures sur la qualité de l'air et le bruit

Enjeu	Impacts négatifs	Mesures d'évitement	Mesures prises dans le PLU	Mesures prises par la collectivité
Le maintien d'une bonne qualité de l'air et d'un environnement sonore paisible	Augmentation des émissions de gaz à effet de serre issues des bâtiments et des transports en lien avec la croissance démographique. <i>Impact très faible</i>	/	_Le PLU en inscrivant plusieurs tronçons dédiés à l'aménagement de cheminements piétons en emplacements réservés (quartier du Préconil, quartier Le Sourd, quartier de l'Aire du Pin et quartier Les Ricards) favorisent de nouveaux modes de déplacements alternatifs à l'automobile individuelle	Renforcement de la fréquence des bus Le Plan de la Tour/Sainte-Maxime à raison d'un bus toutes les 30 à 40 minutes (source SCOT Golfe de Saint-Tropez, arrêté en septembre 2018) L'ensemble des mesures prises à l'échelle du Golfe en faveur des modes de transports alternatifs à l'automobile individuelle (Pôles d'échanges multimodaux entrée Nord de Sainte-Maxime ...)

## 7. Incidences et mesures sur le réseau Natura 2000

La commune du Plan-de-la-Tour se situe en dehors de tout site Natura 2000. Les sites les plus proches se situent dans un rayon inférieur à 5 km, il s'agit de :

- la zone spéciale de conservation (au titre de la Directive Habitats, Flore et Faune) "Plaine et Massif des Maures (FR9301622) ;
- la zone de protection spéciale (au titre de la Directive Oiseaux) "Plaine des Maures" (FR9310110).

Environ 3.5 km séparent la limite Nord-Ouest de la commune de la ZPS "Plaine des Maures". Cette distance est ramenée à 7.5 km si l'on considère le village de Plan-de-la-Tour. Entre 1.5 et 3 km séparent la limite communale de la ZSC "Plaine et Massif des Maures". Ces distances sont ramenées entre 5 et 7 km si l'on considère le village de Plan-de-la-Tour.

Le projet de PLU du Plan-de-la-Tour n'est pas de nature à porter atteinte aux habitats et espèces d'intérêt communautaire de la ZSC "Plaine et Massif des Maures" et de la ZPS "Plaine des Maures", ni à porter atteinte aux objectifs de conservation définis dans le document d'objectifs de ces sites Natura 2000.