



# COMMUNE DU PLAN DE LA TOUR



## Plan Local d'Urbanisme

### 1. RAPPORT DE PRESENTATION

*Tome 1 : Diagnostic territorial & Etat initial de  
l'environnement*

*Juin 2019*



***Révision du PLU approuvé le 20 décembre 2007***

Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal le 21 août 2012

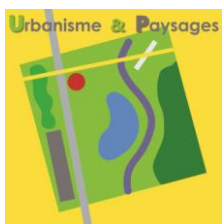
***Révision générale du PLU***

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

*Arrêt par délibération du Conseil Municipal le .....*

*Approbation par délibération du Conseil Municipal le .....*

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 Général

---

**Tome 1** : Diagnostic territorial & Etat initial de l'environnement

**Tome 2** : Le projet et son articulation avec les documents hiérarchiquement supérieurs

**Tome 3** : Evaluation environnementale

**Tome 4** : Résumé non technique

# Sommaire

---

<b>PRÉAMBULE</b>	<b>6</b>
1. PRESENTATION ET LOCALISATION DE LA COMMUNE.....	6
2. LES RAISONS DE LA REVISION DU PLU .....	7
3. LE CADRE JURIDIQUE DANS LEQUEL S’INSCRIT LA REVISION.....	8
<b>PARTIE I : ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE ET FONCTIONNELLE</b>	<b>10</b>
<b>CHAPITRE I – CARACTERISTIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES.....</b>	<b>11</b>
1. LES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES .....	11
2. EVOLUTIONS SOCIOPROFESSIONNELLES DE LA POPULATION .....	15
3. PERSPECTIVES D'EVOLUTION EN MATIERE DEMOGRAPHIQUE.....	17
<b>CHAPITRE II – CARACTERISTIQUES ET EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS .....</b>	<b>19</b>
1. STRUCTURE ET CROISSANCE DU PARC DE LOGEMENTS .....	19
2. CARACTERISTIQUES DU PARC DE RESIDENCES PRINCIPALES.....	22
3. ANALYSE DU MARCHE IMMOBILIER.....	24
4. LES BESOINS EN LOGEMENTS EN FONCTION DES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT.....	25
<b>CHAPITRE III – LE SYSTEME ECONOMIQUE LOCAL.....</b>	<b>26</b>
1. CARACTERISTIQUES GENERALES DE L’EMPLOI .....	26
2. L'AGRICULTURE.....	31
3. LE TOURISME.....	38
<b>CHAPITRE IV – LES EQUIPEMENTS .....</b>	<b>41</b>
1. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES URBAINS .....	41
2. DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENTS .....	44
3. LES RESEAUX TECHNIQUES .....	51
<b>PARTIE II : ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>63</b>
<b>CHAPITRE I – ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>64</b>
1. MILIEU PHYSIQUE.....	64
2. RESSOURCE EN EAU .....	69
3. RESSOURCE ENERGETIQUES ET CONSOMMATIONS.....	74

4. RESSOURCES SOLS ET SOUS SOLS .....	78
5. PAYSAGE ET PATRIMOINE .....	79
6. BIODIVERSITE, MILIEUX NATURELS ET CORRIDORS ECOLOGIQUES .....	118
7. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES .....	145
8. POLLUTIONS ET NUISANCES .....	162

### **PARTIE III : BILAN DU PLU ET CAPACITE DE DENSIFICATION 166**

#### **CHAPITRE I – OCCUPATION DU SOL ET CONSOMMATION FONCIERE ..... 167**

1. UNE OCCUPATION DU SOL FORTEMENT MARQUEE PAR LES ESPACES NATURELS BOISES ET UN TERROIR AGRICOLE DE QUALITE .....	167
2. CONSOMMATION FONCIERE IMPORTANTE DEPUIS 1998 : +35% D'ESPACE URBANISE .....	170

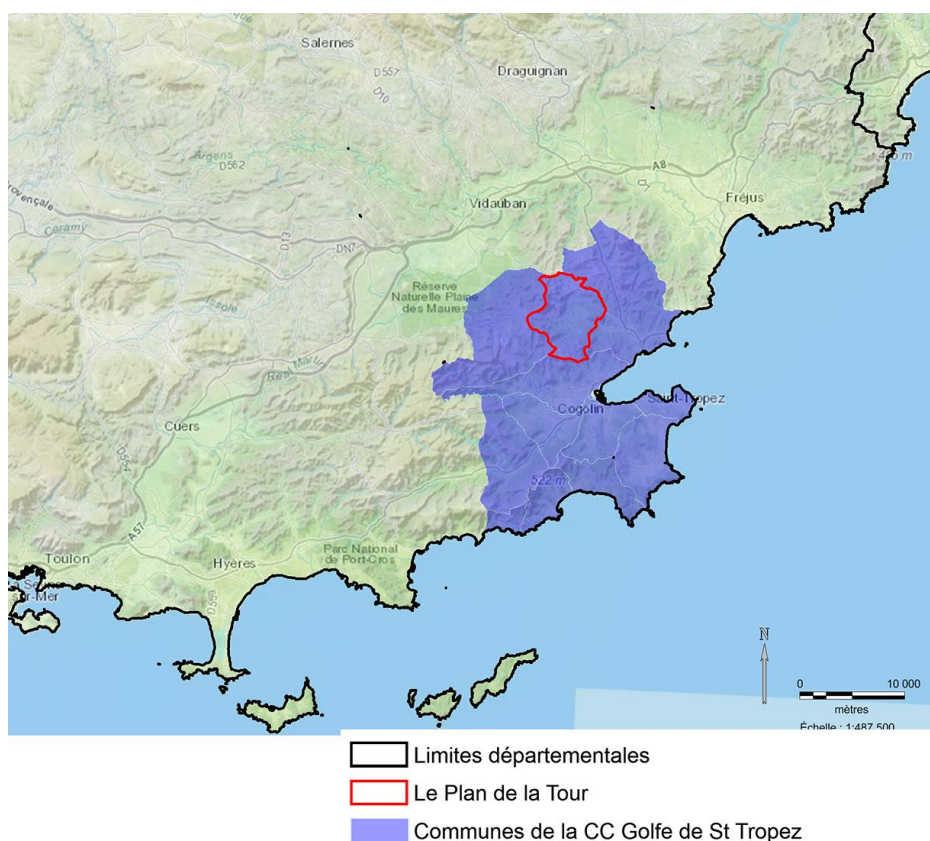
#### **CHAPITRE II – BILAN DU PLU, CAPACITE D'ACCUEIL ET ETUDE DE DENSIFICATION ..... 175**

1. UN ZONAGE DU PLU QUI A FORTEMENT REDUIT L'ENVELOPPE URBAINE DU POS, MAIS OFFRE ENCORE DE GRANDES POSSIBILITES DE DEVELOPPEMENT .....	175
2. LES CAPACITES D'ACCUEIL RESIDUELLES DU PLU EN VIGUEUR ET L'IMPACT DE LA LOI ALUR.....	182
3. L'ETUDE DE DENSIFICATION.....	189

# PRÉAMBULE

## 1. PRÉSENTATION ET LOCALISATION DE LA COMMUNE

La commune du Plan de la Tour se situe dans le département du Var, à l'extrémité Est du massif des Maures, en retrait du littoral, entre Vidauban et le Golfe de Saint-Tropez.



Situé au sein du massif des Maures, le village bénéficie d'une situation géographique privilégiée, tant par sa proximité avec les communes littorales que par son cadre paysager et naturel. L'accès à la commune se fait principalement par la D74 qui assure la liaison la plus facile par rapport aux grands axes de communication et la D44 qui permet la liaison au sud à Cogolin, Grimaud et Saint-Tropez

La superficie de la commune est de 3680 hectares.

Au niveau administratif, la commune du Plan de la Tour appartient à Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez qui a été créée le 1er janvier 2013 et qui comprend également les communes de Sainte Maxime, la Garde Freinet, Grimaud, Cogolin, Gassin, Saint Tropez, la Mole, la Croix-Valmer, Ramatuelle, Cavalaire-sur-Mer et le Rayol-Canadel-sur-Mer.

La commune fait partie du SCoT des cantons de Grimaud et Saint-Tropez approuvé le 12 juillet 2006, qui englobe le même territoire que la Communauté de Communes. Par décision du Conseil communautaire du 10 décembre 2014, la révision du SCoT a été prescrite. Le nouveau SCoT a fait l'objet d'un arrêt par délibération du 26 septembre 2018.

## 2. LES RAISONS DE LA REVISION DU PLU

Par délibération du 17 juin 2015, le conseil municipal a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 décembre 2007 et modifié le 21 août 2012.

Les lois GRENELLE en vigueur depuis 2010 et la loi ALUR adoptée le 24 mars 2014 définissent un nouveau contexte législatif et entraînent de nouvelles obligations en matière de PLU, concernant leur contenu et les procédures à mettre en œuvre. Parmi ces obligations, on trouve notamment l'obligation pour tous les PLU d'être conformes aux dispositions des lois GRENELLE avant le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

C'est une des raisons pour laquelle la commune a souhaité engager la révision de son PLU qui a notamment pour objectif de :

- Développer un nouveau projet de territoire répondant aux enjeux d'un développement maîtrisé et durable
  - Favoriser la mixité sociale
  - Favoriser le développement économique de la commune
  - Permettre une offre de service et d'équipements de qualité, adaptée à l'évolution de la population
  - Prendre en compte la problématique de l'imperméabilisation des sols et du ruissellement des eaux dans les projets d'aménagement
  - ....
  
- Garantir un cadre de vie et une attractivité liée au caractère villageois notamment par :
  - La préservation de l'environnement, la protection et la mise en valeur des caractéristiques identitaires spécifiques à la commune et aux hameaux
  - L'amélioration de la lutte contre les risques d'incendie de forêt et d'inondation
  - L'amélioration des déplacements
  - Une gestion de l'espace adaptée à une évolution vers les modes de production et de consommation responsable
  - Maintenir et encourager un commerce de proximité diversifié
  - ....
  
- Préserver et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles
  - Economiser et protéger les ressources naturelles
  - Conforter la biodiversité du territoire et faciliter les continuités écologiques
  - Veiller au maintien et au développement d'activités adaptées à la vocation de ces espaces
  - Favoriser le développement d'activités agricoles raisonnées et diversifiées
  - ....

Au-delà de ces enjeux, il s'agit également de :

- Prendre en compte la loi pour l'Accès au Logement et un urbanisme Rénové du 24 mars 2014
- Prendre en compte les nouveaux documents hiérarchiquement supérieurs qui s'imposent au territoire
- Prendre en compte les projets de plan de prévention des risques incendie et inondation
- Mettre à jour le zonage

### 3. LE CADRE JURIDIQUE DANS LEQUEL S'INSCRIT LA REVISION

L'élaboration du PLU doit répondre aux dispositions générales du code de l'urbanisme qui fixent les règles en matière de planification et d'affectation des sols.

Ainsi, conformément aux dispositions de l'article L101-2 du code de l'urbanisme, le PLU doit assurer notamment :

- Le renouvellement urbain et le développement urbain maîtrisé
- L'utilisation économe et équilibrée de l'espace
- La diversité des fonctions et la mixité sociale
- La prévention des risques naturels prévisibles
- La réduction des pollutions et la préservation des milieux naturels

Conformément à l'article L151-2 du code de l'urbanisme, le dossier de PLU comporte obligatoirement 5 documents :

- Un rapport de présentation ;
- Un projet d'aménagement et de développement durables ;
- Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- Un règlement ;
- Des annexes

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, ne s'applique pas au présent rapport de présentation. En effet, le décret est intervenu au cours de la procédure d'élaboration du présent PLU.

Le PLU doit aussi respecter la directive européenne 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement qui a été confirmée par le Grenelle 2 (loi n°2010-788 du 12 juillet 2010). Cette loi a introduit les dispositions de la directive dans le code de l'urbanisme aux articles L.104-2 et R.104.-2.

Le rapport de présentation d'un PLU soumis à évaluation environnementale est alors plus complet et, conformément aux décrets du 27 mai 2005 codifié à l'article R.123-2-1 du code de l'urbanisme dans sa version antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2016 :

*1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;*

*2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;*

*3° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;*

*4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des*



*orientations d'aménagement. Il 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 du a de l'article L. 123-2 ;*

*5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;*

*6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du plan prévue par l'article L. 123-12-2. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;*

*7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée. Le rapport de présentation est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.*

*En cas de modification, de révision ou de mise en compatibilité dans les cas prévus aux articles R. 123-23-1, R. 123-23-2, R. 123-23-3 et R. 123-23-4, du plan local d'urbanisme, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.*

*Le rapport de présentation peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans ou documents.*

Le décret 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme a élargi le champ d'application de l'évaluation environnementale. Les documents d'urbanisme doivent, en raison de leurs incidences sur l'environnement, faire l'objet d'une évaluation environnementale soit de manière systématique, soit après un examen au cas par cas par l'Autorité environnementale (AE) désignée à cet effet.

Le décret modifie donc l'article R121-14 et ses dispositions sont applicables depuis le 1<sup>er</sup> février 2013. Désormais, les PLU soumis à l'évaluation environnementale de façon systématique lors de leur élaboration sont :

- Les PLU intercommunaux comprenant les dispositions d'un SCoT
- Les PLU intercommunaux qui tiennent lieu de PDU (plans de déplacement urbain) ;
- Les PLU des communes comportant en tout ou partie des sites Natura 2000
- Les PLU des communes littorales
- Les PLU situés en zone de montagne qui prévoient la réalisation d'une unité touristique nouvelle.

Pour les autres PLU, il est nécessaire de saisir l'autorité environnementale pour un examen au cas par cas.

Sans site Natura 2000, la commune de Plan de la Tour entre dans la procédure d'examen au cas par cas.

**Une demande d'examen au cas par cas a été adressée le 22 décembre 2017 à l'Autorité environnementale (AE) pour savoir si le PLU devait être soumis à évaluation environnementale. L'AE a conclu le 20 février 2018 que le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune devait faire l'objet d'une évaluation environnementale.**

# **P**ARTIE I : ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE ET FONCTIONNELLE

---

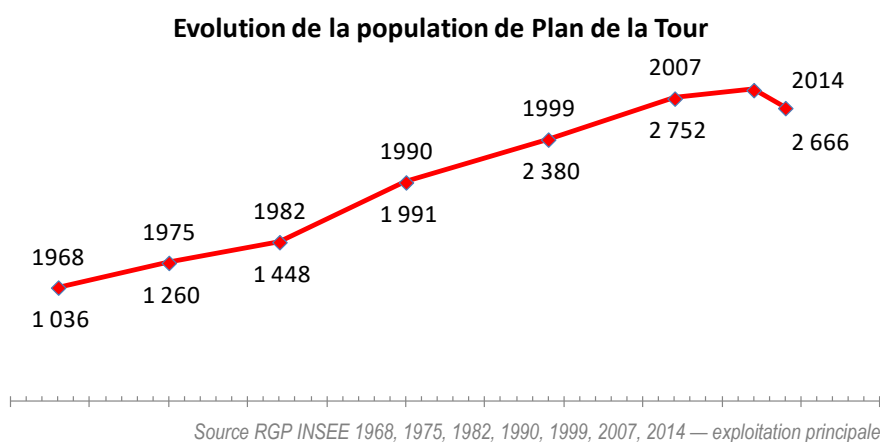
# CHAPITRE I – CARACTERISTIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

## 1. Les dynamiques démographiques

### a) Une croissance en régression de la population depuis 2011

La population communale, sans double compte, du Plan de la Tour, au dernier recensement 2013 de l'INSEE est de 2 747 habitants soit 5 % des habitants de la Communauté de communes du Golfe de Saint – Tropez.

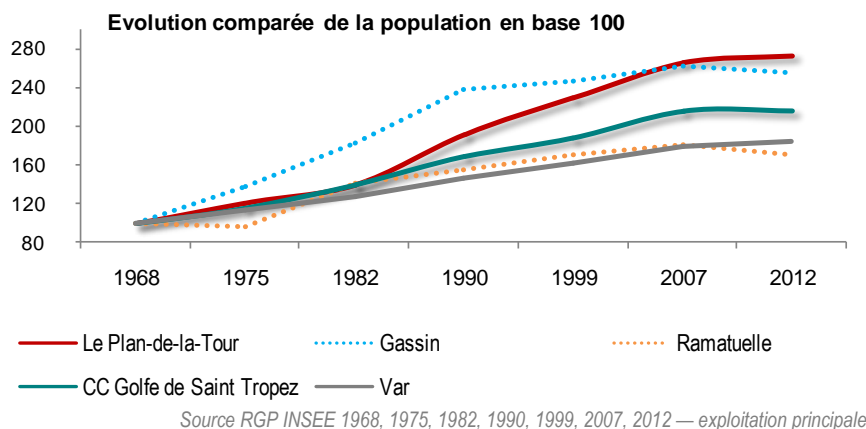
*La population municipale légale de 2014, entrée en vigueur le 1er janvier 2017, est de 2 666 habitants soit 86 habitants de moins par rapport au recensement de 2007, 163 habitants de moins par rapport à 2012. Si les populations légales sont actualisées chaque année, les enquêtes de recensement étant réparties sur cinq années, l'INSEE recommande de calculer les évolutions sur des périodes d'au moins cinq ans (2008-2013). Cependant, l'analyse des chiffres de 2014 tend à suggérer une régression de la croissance démographique depuis 2011.*



Depuis 1968, Le Plan de la Tour connaît une croissance démographique positive et régulière et a vu sa population multipliée par trois en quarante ans.

Entre 1968 et 1982, la commune compte près de 30 habitants supplémentaires par an. À partir de 1982, Le Plan de la Tour connaît une accélération de la croissance démographique jusqu'en 1990, avec près de 70 habitants supplémentaires par an.

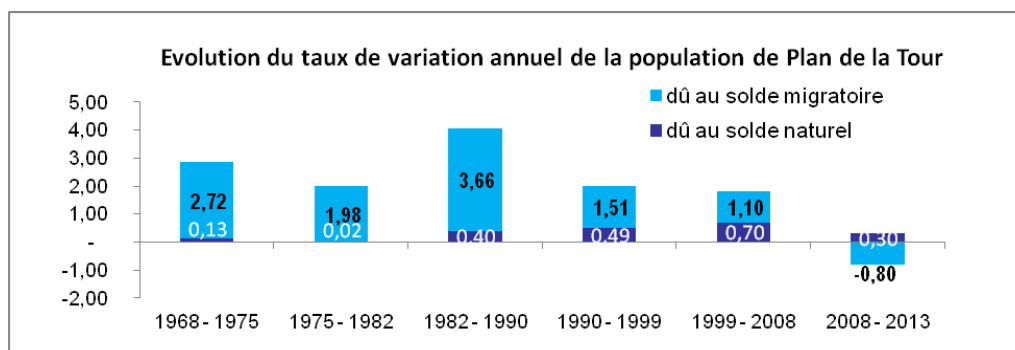
À partir des années 90, le rythme de croissance se ralentit avec en moyenne 45 habitants supplémentaires par an entre 1990 et 2007, puis une quinzaine d'habitants supplémentaires par an entre 2007 et 2012. Entre 2012 et 2014 la commune aurait perdu 163 habitants amorçant une période de régression démographique.



Cependant, comme le met en évidence la comparaison en base 100 des évolutions démographiques, Le Plan de la Tour connaît une croissance nettement plus marquée que la tendance intercommunale et départementale.

	Taux annuel de croissance de la population					
	68 -75	75 -82	82 - 90	90 - 99	99 - 08	2008 - 14
<b>Le Plan-de-la-Tour</b>	<b>2,85</b>	<b>2,00</b>	<b>4,06</b>	<b>2,00</b>	<b>1,85</b>	<b>- 0,85</b>
Gassin	4,64	4,11	3,33	0,44	0,62	- 1,35
Ramatuelle	- 0,51	5,50	1,24	1,05	0,81	- 1,40
CC Golfe de Saint-Tropez	2,20	2,67	2,38	1,23	1,54	1,06
Var	1,72	1,77	1,77	1,08	1,22	0,60

Source RGP INSEE 1968, 1975, 1982, 1990, 1999, 2007, 2013 — exploitation principale



Jusqu'en 2008, la croissance de la population communale est principalement le fait de flux migratoires. À partir de 2008, la tendance s'inverse avec une chute des apports migratoires (-0,80% an) et la croissance de la commune se trouve désormais portée par le solde naturel qui connaît également un ralentissement (passe de 0,70 à 0,3%/an entre 2008 et 2013).

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. Le SCoT de 2006 préconisait, quant à lui, un taux de croissance avoisinant 1%/an, soit inférieur au taux que connaissait la commune à l'époque 1999-2007 : 1,83 %/an.

L'analyse des migrations résidentielles mesurées en 2008 met en évidence que parmi les nouveaux arrivants, 56 % sont en âge d'être actifs (25 à 54 ans) et 24 % ont moins de 25 ans. Le Plan de la Tour se caractérise également par une forte stabilité résidentielle : en 2012, 52,5 % des ménages ont emménagé depuis 10 ans et plus, contre 47 % à l'échelle intercommunale.

#### a) Un léger vieillissement de la population

À l'instar de la tendance observée à l'échelle de la Communauté de Communes du Golfe de Saint – Tropez, on constate un vieillissement général et progressif de la population du Plan de La Tour entre 2007 et 2012. L'analyse de la structure démographique (26 % ont plus de 60 ans en 2012 et 23 % en 2007) et l'indice de jeunesse en baisse et égal à 0,9 soulignent ce phénomène. Le Plan de la Tour avec un indice de jeunesse de 0,9 présente donc un profil plus jeune que la tendance intercommunale.

	Indice de jeunesse <sup>1</sup>		
	1 999	2 007	2 012
<b>Le Plan-de-la-Tour</b>	<b>1,3</b>	<b>1,1</b>	<b>0,9</b>
Gassin	1,1	0,9	0,7
Ramatuelle	1,0	0,8	0,6
CC Golfe de Saint-Tropez	0,8	0,7	0,6
Var	0,9	0,8	0,7

Source RGP INSEE 1999, 2007, 2012 — exploitation principale

Sur la période récente, les plus de 60 ans ont connu une forte progression (+71 habitants de plus de 60 ans en 6 ans soit une augmentation de 11 %), de façon moins marquée que le territoire intercommunal (+ 15%) et du Département du Var (+14%).

<sup>1</sup> l'indice de jeunesse se calcul en divisant la population de moins de 20 ans par la population de 60 ans et plus

### Évolution de la population par tranche d'âge entre 2007 et 2013

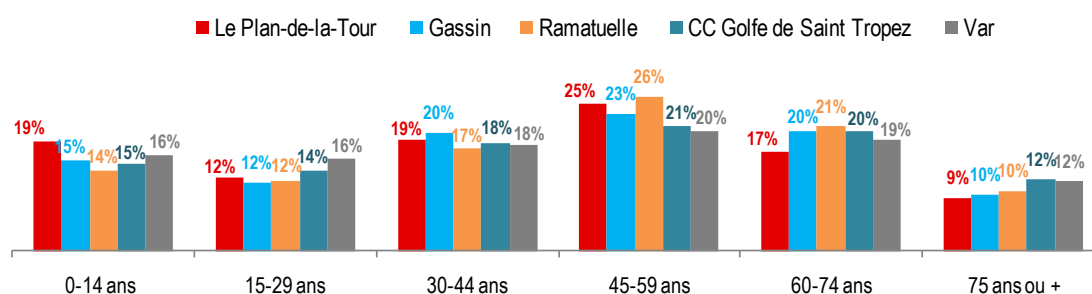
	Le Plan-de-la-Tour		CC Golfe de Saint-Tropez		Var	
	nbre	taux	nbre	tx	Nbre	tx
0-14 ans	- 8	- 2%	-363	-4%	+1 276	1%
15-29 ans	- 48	-9%	+31	0%	- 1 216	-1%
30-44 ans	- 76	-15%	- 1 083	-10%	- 9 487	-5%
45-59 ans	+ 55	11%	- 429	-4%	+4 233	2%
60-74 ans	+ 41	8%	+1 389	14%	+24 016	14%
75 ans et +	+ 29	6%	+1 012	17%	+13 833	13%

Source RGP INSEE 2007, 2013 — exploitation principale

Les moins de 30 ans, quant à eux, voient leur part diminuer (-2 points). Globalement, l'ensemble des classes d'âge entre 15 et 45 ans voit leur nombre et leur part diminuer de manière continue depuis 2007.

Les moins de 30 ans sont toujours fortement représentés (31% en 2013). On ne peut pas cependant pas exclure un certain vieillissement de la population, qui créerait à terme de nouveaux besoins en équipements.

### Répartition de la population selon l'âge en 2012



Source RGP INSEE 2012 — exploitation principale

#### b) Une diminution de la taille des ménages

Le Plan de la Tour compte 1 197 ménages en 2012 contre 948 en 1999.

Entre 2007 – 2012, le nombre de ménages a progressé plus vite (0,85 % par an) que le nombre d'habitants (0,55 % par an). La forte proportion de ménages avec enfants est très supérieure à la moyenne intercommunale. La tendance récente reflète la tendance générale à un accroissement des familles monoparentales ou sans enfant.

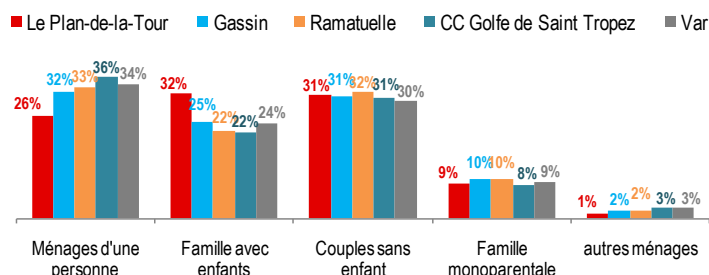
	Nombre de ménages			Evol. des ménages		Taux d'évolution	
	1999	2007	2012	1999-07	2007-2012	1999-07	2007-2012
Le Plan-de-la-Tour	948	1 148	1 197	200	49	21 %	4 %
Gassin	1 140	1 259	1 288	119	29	10 %	2 %
Ramatuelle	935	1 034	1 003	99	-31	11 %	-3 %
CC Golfe de Saint-Tropez	21 274	25 259	26 347	3 985	1 088	19 %	4 %
Var	379 389	436 917	458 091	57 528	21 173	15 %	5 %

Source RGP INSEE 1999, 2007, 2012 — exploitation principale

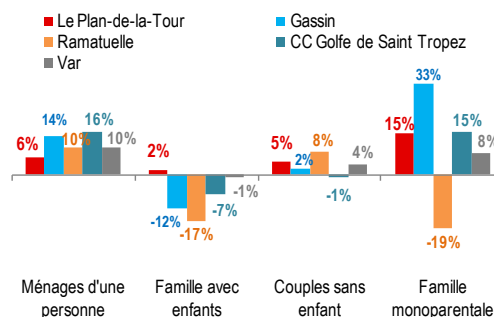
La famille nucléaire traditionnelle laisse peu à peu la place à une structure plus éclatée. Les principales causes sont généralement le vieillissement de la population, des phénomènes de décohabitation et d'érosion des ménages avec l'augmentation de familles monoparentales et de ménages sans enfant. La structure familiale la plus courante reste cependant les familles (72 % en 2012).

Les couples avec enfants représentent 32 % des ménages contre 22 % à l'échelle intercommunale et 24 % à l'échelle départementale. Si le nombre de ménages isolés (26 %) demeure important, il reste toutefois bien inférieur aux niveaux atteints à l'échelle intercommunale (36 %) et départementale (34 %). La grande majorité de ces ménages sont des personnes âgées.

### Répartition des ménages selon la structure familiale en 2012



### Evolution des ménages selon la structure familiale entre 2007 et 2012

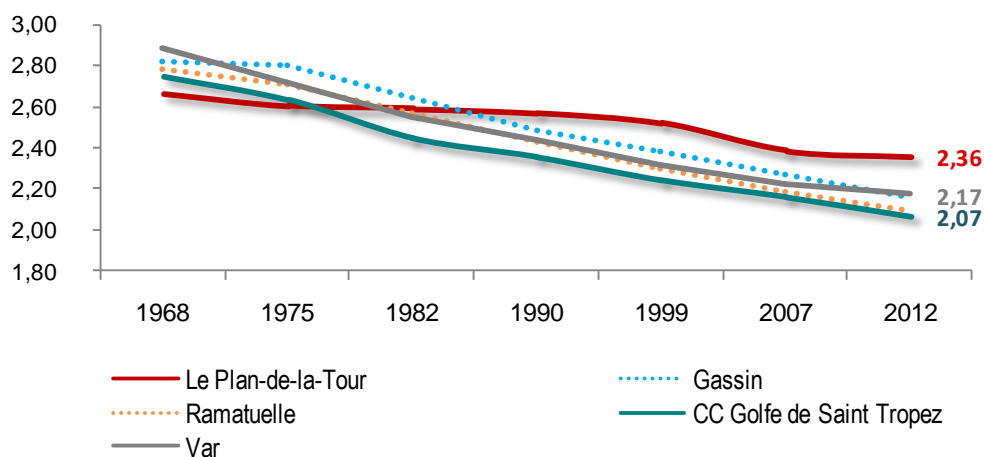


Source RGP INSEE 2012 — exploitation principale

Sur la période 2007 – 2012, Le Plan de la Tour connaît une augmentation des personnes seules, à l'instar des tendances intercommunales et départementales, mais cependant moins forte que l'augmentation des familles monoparentales.

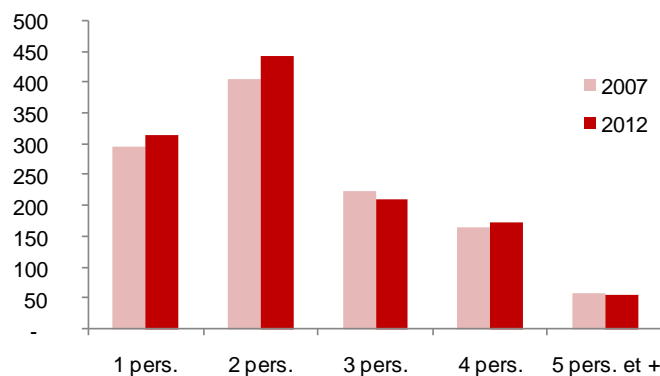
La commune suit ainsi la tendance générale de diminution de la taille moyenne des ménages qui passe de 2,67 en 1968 à 2,36 en 2012. La taille moyenne des ménages de la commune, en 2012, est supérieure à celle de l'intercommunalité (2,07) et du département (2,17).

### Evolution de la taille moyenne des ménages



Le recensement de 2012 établit que 63 % des ménages ne comptent qu'une ou deux personnes, contre 61 % en 2007.

### Composition des ménages du Plan de la Tour



Source RGP INSEE 2007 ; 2012 — exploitation principale

L'évolution récente – intervenue au cours de la dernière période intercensitaire s'est ainsi traduite au Plan de la Tour par une augmentation des petits ménages et plus particulièrement des ménages composés de 2 personnes (+ 2 points).

Cette diminution générale de la taille des ménages contribue à l'accroissement du nombre de ménages et a une conséquence directe sur les besoins en logements. En effet, à population égale, un plus grand nombre de résidences principales est de fait nécessaire.

#### 4. Evolutions socioprofessionnelles de la population

##### a) Un taux d'activité élevé

Selon les dernières informations légales disponibles [INSEE RP2012], Le Plan de la Tour comptait 1 360 actifs en 2012, dont 1 171 actifs occupés (86 %).

Depuis 1990, la population active n'a cessé d'augmenter, alimentée par un solde migratoire d'actifs important (en 2008, 59 % des nouveaux habitants sont des actifs).

	Actifs de 15 à 64 ans			Évolution		Taux d'activité		
	1 999	2 007	2 012	99 - 07	2007 - 2012	1 999	2 007	2 012
Le Plan-de-la-Tour	1 024	1 352	1 360	328	9	69 %	77 %	77 %
Gassin	1 305	1 377	1 313	72	-64	72 %	73 %	73 %
Ramatuelle	1 037	1 118	979	81	-139	72 %	72 %	71 %
CC Golfe de Saint-Tropez	21 321	25 030	25 235	3 709	204	70 %	72 %	75 %
Var	365 566	422 191	436 880	56 625	14 690	66 %	68 %	71 %

Source RGP INSEE 1999, 2007, 2012 — exploitation principale

Le taux d'activité de la population en âge de travailler a ainsi connu une augmentation de 8 points entre 1999 et 2012, taux supérieur à celui observé à l'échelle intercommunale (+5 points) et départementale (+3 points).

	Nb de chômeurs			Taux de chômage		
	1 999	2 007	2 012	1 999	2 007	2 012
Le Plan-de-la-Tour	76	178	189	7,4 %	13,2 %	13,9 %
Gassin	79	190	168	6,1 %	13,8 %	12,8 %
Ramatuelle	51	111	103	4,9 %	9,9 %	10,5 %
CC Golfe de Saint-Tropez	1 575	3 331	3 637	7,4 %	13,3 %	14,4 %
Var	31 249	55 222	62 575	8,5 %	13,1 %	14,3 %

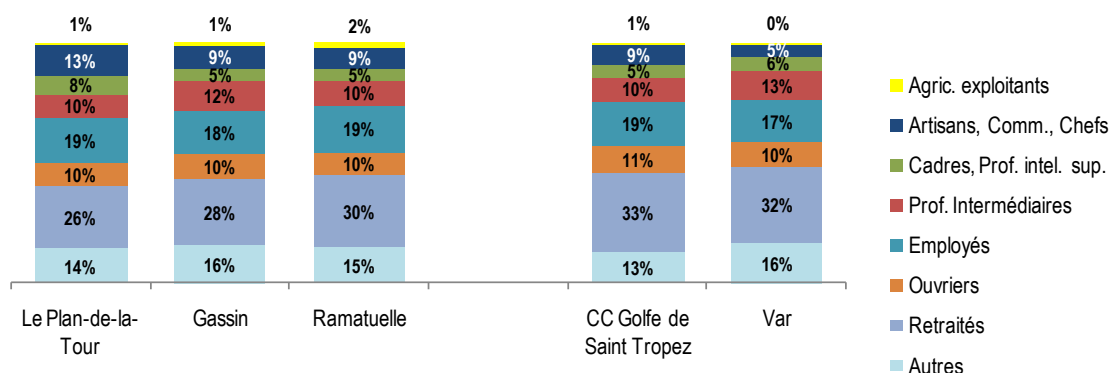
Source RGP INSEE 1999, 2007, 2012 — exploitation principale

La commune enregistre un taux de chômage de 13,9 % pour l'année 2012, inférieur à celui de la Communauté de Communes (14,4 %) et du département (14,3 %). Depuis 1999, le taux de chômage est passé de 7,4 % à 13,9 %, correspondant à une hausse moyenne de 10 chômeurs en plus par an.

##### a) Des employés majoritaires et en augmentation

En dehors des retraités, les catégories des employés et des artisans, commerçants, chefs d'entreprises sont les plus représentées en 2012.

Population de 15 ans et plus en 2012, selon la catégorie socio-professionnelle (CSP)

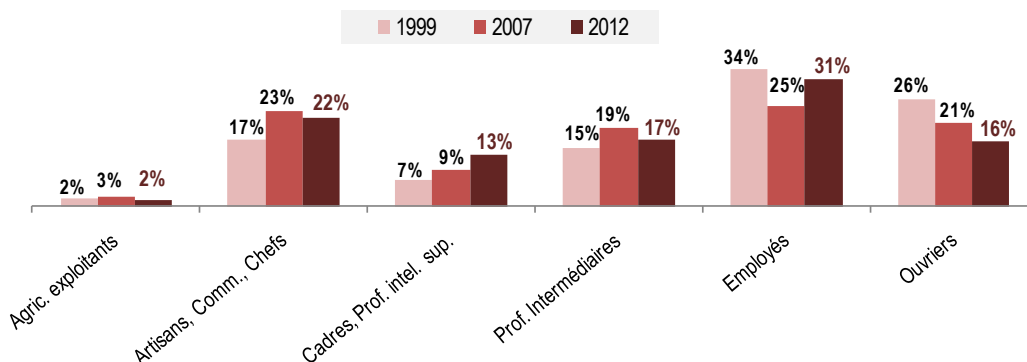


Source RGP INSEE 2007 ; 2012 — exploitation principale

La part des artisans, commerçants, chefs d'entreprises est nettement supérieure sur Le Plan de la Tour par rapport à celle constatée à l'échelle intercommunale et départementale.

Depuis 1999, les catégories socioprofessionnelles de la population active du Plan de la Tour ont évolué. Au cours de la dernière période intercensitaire, la part des artisans, commerçants et chefs d'entreprises, des ouvriers et des professions intermédiaires a diminué au profit des employés et des cadres et professions intellectuelles supérieures

Evolution de la composition de la population de 15 ans et plus du Plan de la Tour selon la CSP



Source RGP INSEE 1999, 2007, 2012 — exploitation principale

### b) Des écarts de revenus importants

La comparaison des données fiscales permet d'observer que la population de la commune du Plan de la Tour présente un profil moyen assez aisé, notamment par rapport à la moyenne départementale, mais cependant plus faible que les communes voisines et la moyenne intercommunale.

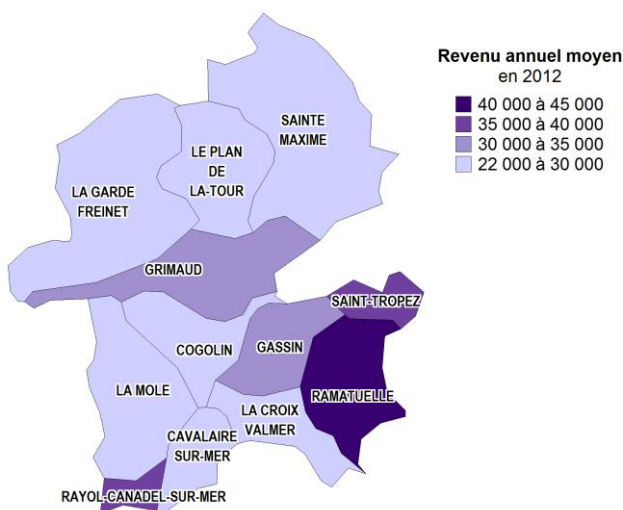
	Revenu 2012							
	Total		Foyers fiscaux imposables			Foyers fiscaux non imposables		
	Nb	Revenu moyen	Nb	Part %	Revenu moyen	Nb	Part %	Revenu moyen
Le Plan-de-la-Tour	1 875	27 665	854	46 %	45 865	1 021	54 %	12 443
Gassin	2 000	32 665	1 098	55 %	49 499	902	45 %	12 173
Ramatuelle	1 459	42 301	764	52 %	68 006	695	48 %	14 044
CC Golfe de Saint-Tropez	38 375	28 835	19 356	50 %	44 627	19 019	50 %	12 763
Var	631 944	25 152	296 950	47 %	39 205	334 994	53 %	12 696

Source DGFIP, Impôt sur le revenu des personnes physiques.

En 2012, le revenu net annuel moyen des foyers fiscaux du Plan de la Tour est inférieur à la moyenne intercommunale (28 835 €), mais au-dessus de la moyenne départementale (25 152 €). Il atteint 27 665 € par foyer fiscal soit en moyenne 2 305 euros par mois.

Le taux de foyers fiscaux non imposables (54 %) est également supérieur à celui des autres communes voisines (49 % pour Sainte Maxime et 48 % pour Grimaud) et du département (53 %).

Les écarts de revenus sont fortement marqués. Les revenus moyens des ménages imposables du Plan de la Tour sont quatre fois supérieurs à ceux des ménages non imposables, contre un ratio de 3 à l'échelle intercommunale et départementale.





## 5. Perspectives d'évolution en matière démographique

Le Plan Local d'Urbanisme doit permettre de planifier le développement et l'aménagement de la commune du Plan de la Tour à l'horizon d'une quinzaine d'années.

L'établissement de projections démographiques à l'échelle d'une commune, reste un exercice purement théorique. Il a pour seul objet d'envisager différents scénarii permettant à la commune de réfléchir à son Projet d'Aménagement et de Développement Durables à partir d'hypothèses viables.

### a) Estimation de la population au 1er janvier 2017

Les estimations de la population au 1er janvier 2016 sont basées sur la population du Plan de la Tour enregistrée au 1er janvier 2014 (INSEE)<sup>2</sup>, à laquelle s'ajoute une estimation de la population par une prolongation des tendances entre 2014 et fin 2016.

Sur la période 2008-2014, la croissance annuelle de la population est négative (-0,85%/an). En 2014, la population municipale publiée par l'INSEE est de 2666 personnes. Ce chiffre est à la baisse en **fin d'année 2016 avec 2621 habitants estimés.**

### b) Estimation de la population à l'horizon 2030

Pour estimer la population à l'horizon 2030, trois hypothèses différentes ont été prises en compte, notamment au regard des évolutions constatées sur la commune entre 1999 et 2014.

Trois perspectives d'évolution démographique peuvent être établies :

- **Une hypothèse basse (-0,85 % par an)** correspond au taux de croissance annuel moyen estimé des 6 dernières années (2008-2014) pour la commune.
- **Une hypothèse intermédiaire (+0,75 % par an)** établie sur la croissance démographique observée par l'INSEE entre 1999 et 2014 qui lisse la période de croissance et la période récente de décroissance de la commune
- **Une hypothèse haute (+1,34 % par an)** qui correspond au retour du rythme de croissance de la période antérieure (1999/2012).

	Population de base estimée en 2016 (2 621 habitants) Soit en 2030 - Calcul sur 15 ans	Evolution annuelle et sur 15 ans
Hypothèse basse : -0,85% (basée sur période 2008 – 2014)	2 326	-21 habitants par an - 295 habitants en 15 ans
Hypothèse intermédiaire : + 0,75% (période 1999 – 2014)	2 914	+ 21 habitants par an + 293 habitants en 15 ans
Hypothèse haute : +1,3% (période 1999 – 2012)	3 157	+ 38 habitants par an + 536 habitants en 15 ans

<sup>2</sup> La population municipale 2013 selon l'INSEE serait de 2747 habitants soit une baisse de 82 habitants. Au regard des permis de construire réalisés ces dernières années, nous nous interrogeons sur cette baisse, c'est pourquoi nous avons privilégié de travailler sur la base du recensement de 2012.

## SYNTHÈSE

---

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 – 0,85%/an comme certaines autres communes de la CCGST (Gassin, Grimaud, Ramatuelle, Saint Tropez)  
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.
- Un solde migratoire en forte baisse sur la période récente et une croissance portée essentiellement grâce à un solde naturel positif
- Une population relativement jeune (31 % à moins de 30 ans), mais une structure de population qui évolue en faveur des tranches d'âge plus âgées (+ de 60 ans)
- Une part importante de petits ménages (1 et 2 personnes)
- La structure familiale la plus courante reste les familles (72 % en 2012)
- Des employés qui prédominent et un taux de chômage en hausse
- Des écarts de revenus importants

## ENJEUX

---

- ▶ **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**

## CHAPITRE II – CARACTERISTIQUES ET EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

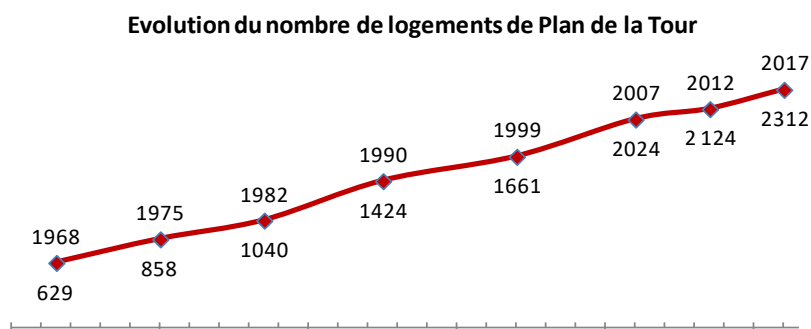
### 1. Structure et croissance du parc de logements

a) Une croissance continue du parc de logements, moins soutenue ces dernières années

En 2012, le Plan de la Tour comptait, selon le recensement INSEE, 2 124 logements. L'examen des permis de construire accordés entre 2012 et 2016 permet d'ajouter 188 logements à ce total. En 2017 Le nombre de logements estimés serait de 2 312

En quarante ans, le nombre de logements a été multiplié par 3 avec une croissance particulièrement soutenue de 1982 à 2007 :

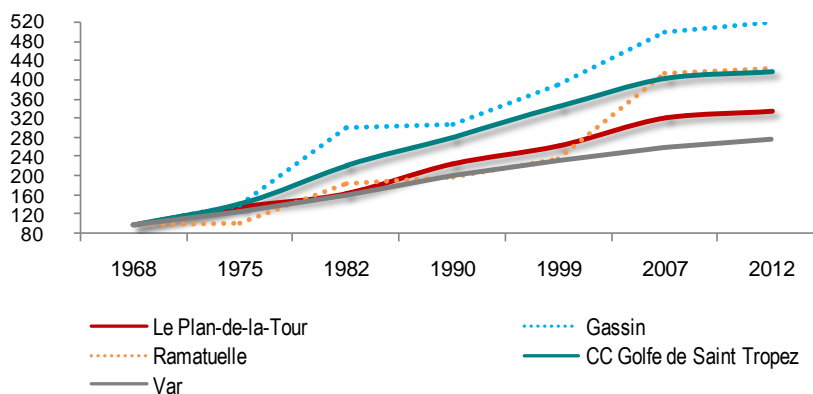
- +37 % (+ 384 logements) entre 1982 et 1990,
- +17 % (+ 237 logements) entre 1990 et 1999
- +22 % (+363 logements) entre 1999 et 2007.



*Source RGP INSEE 1968, 1975, 1982, 1990, 1999, 2007, 2012 — exploitation principale*

La croissance depuis 2007 est nettement moins marquée comme le montre l'infléchissement de la courbe : +5 % entre 2007 et 2012 (+101 logements), celui-ci est estompé par les permis observés depuis 2012 + 9% (+188 logements). Ce ralentissement est également observé à l'échelle intercommunale et départementale.

#### Evolution comparée de l'évolution du parc de logements en base 100

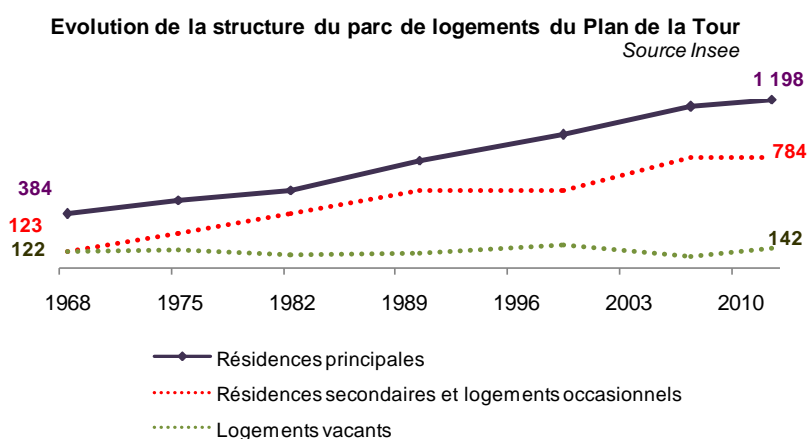


*Source RGP INSEE 1968, 1975, 1982, 1990, 1999, 2007, 2012 — exploitation principale*

- a) Des résidences principales prédominantes malgré une proportion importante de résidences secondaires et logements occasionnels

La structure du parc de logements du Plan de la Tour est caractérisée par une prédominance des résidences principales qui ne cessent de progresser depuis 1990 et se distingue, de ce fait, de celle du parc de l'intercommunalité.

En 2012, sur 2 124 logements on dénombre 1 198 résidences principales soit 56 % du parc.



Source RGP INSEE 1968, 1975, 1982, 1990, 1999, 2007, 2012 — exploitation principale

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
<b>Le Plan-de-la-Tour</b>							
<b>Structure du parc de logements</b>							
Résidences principales	61 %	56 %	53 %	54 %	57 %	57 %	56 %
Résidences secondaires et logts occasionnels	20 %	29 %	38 %	39 %	33 %	39 %	37 %
Logements vacants	19 %	15 %	9 %	7 %	10 %	4 %	7 %
<b>CC Golfe de Saint-Tropez</b>							
Résidences principales	53 %	46 %	38 %	37 %	37 %	37 %	37 %
Résidences secondaires et logts occasionnels	39 %	47 %	55 %	57 %	58 %	60 %	59 %
Logements vacants	8 %	8 %	7 %	6 %	5 %	3 %	3 %

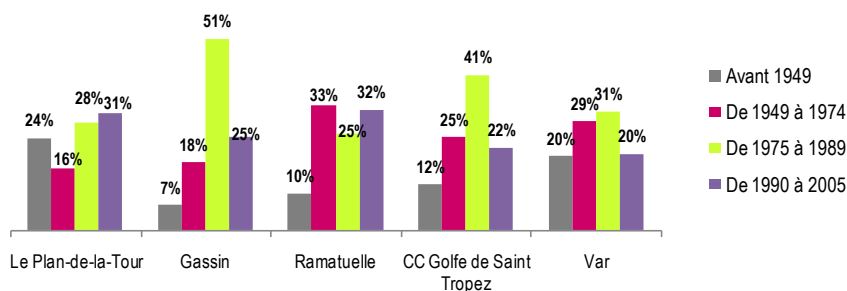
D'après le tableau ci-dessus, on observe une stabilité dans la structure du parc de logements au cours des 30 dernières années (1982-2012). Ainsi la répartition entre les résidences principales et secondaires, varie très peu. Le parc de résidences principales passe de 53 à 56% de 1982 à 2012; le parc de résidences secondaires de 38 à 37% pour les mêmes années et les logements vacants diminuent légèrement.

Concernant le taux de vacance, malgré une augmentation constatée lors du recensement de 1999, il poursuit sa baisse, atteignant les 7 % du parc communal de logements en 2012, soit 142 vacants. Il convient de rappeler qu'il est particulièrement difficile de comptabiliser avec précision les logements vacants, les différentes sources mobilisables n'utilisant pas la même définition de la notion de vacance. Le repérage et le dénombrement des logements vacants sur le terrain, par les agents recenseurs, comportent également une part d'imprécision. Il est possible qu'une partie des résidences secondaires soient classées à tort comme logements vacants, faute d'information disponible pour l'agent recenseur.

- b) Un parc de logements relativement récent

Avec 59 % du parc de logements construits après 1975, Le Plan de la Tour présente un parc de logements relativement récent à l'instar de la Communauté de Communes et du département

### Epoque d'achèvement du parc de logement



Source RGP INSEE 2008  
— exploitation complémentaire

Représentant néanmoins 24 %, le parc ancien et très ancien (recensé comme « construit avant 1949 ») joue un rôle patrimonial important et soulève des enjeux en termes d'amélioration, de performance énergétique et d'adaptation au vieillissement de la population.

Répartition des logements par catégorie et époque d'achèvement 2012 — Le Plan de la Tour			
	Résidences Principales	Résidences secondaires	Logements vacants
Avant 1949	28 %	16 %	51 %
De 1949 à 1974	14 %	19 %	14 %
De 1975 à 1989	27 %	31 %	14 %
De 1990 à 2005	30 %	34 %	21 %

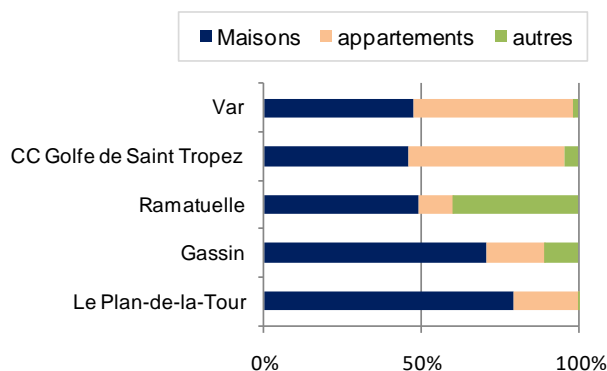
Source RGP INSEE 2008 — exploitation complémentaire

#### c) Un parc individuel prépondérant

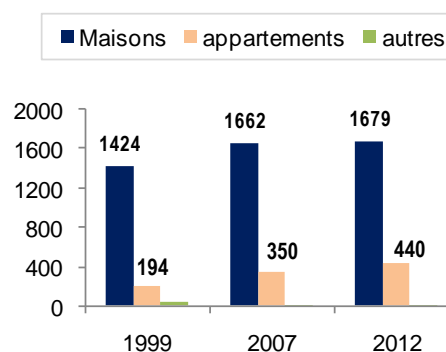
Les maisons composent la majorité du parc de la commune. En 2012, elles représentaient 1 679 logements (soit 79 % du parc de logements), contre 440 appartements.

Le Plan de la Tour présente ainsi un profil différent de l'intercommunalité et du Département du Var où il existe un équilibre relatif entre logements individuels et collectifs.

#### Répartition du parc selon le type de logements en 2012



#### Répartition par type de logements sur le Plan de la Tour



Source RGP INSEE 2007, 2012 — exploitation principale

On note cependant une très légère inflexion au profit des logements collectifs qui ont gagné 9 points entre 1999 et 2012, passant de 12 % à 21 % en 2012. La part des logements collectifs demeure cependant très faible, et cette logique est consommatrice d'espace.

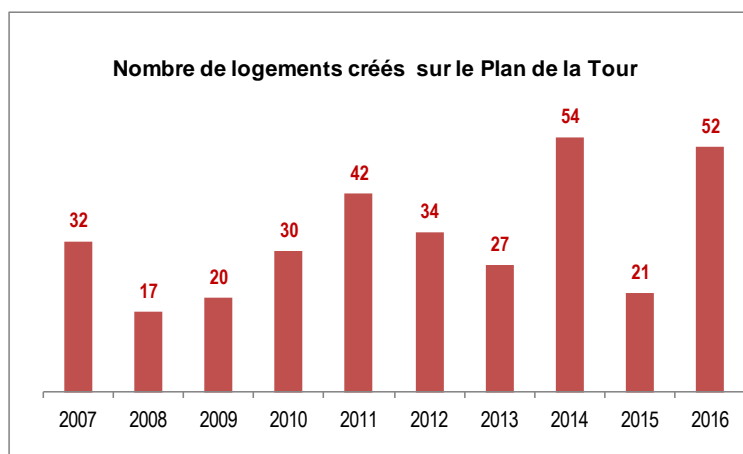
#### d) Un rythme de construction qui se maintient

En moyenne depuis 2007, ce sont près de 32 logements qui sont produits chaque année.

Il s'agit principalement de construction individuelle à l'exception de certains programmes tels que le domaine de la Tour, dénombrés en 2007, et correspondant à la construction de 16 villas.



Le domaine de la Tour



Source Mairie

Les années 2011 et 2014 se caractérisent par une production plus marquée en raison d'un programme de 12 logements en 2011 et des 24 logements sociaux de l'Aire du Pin en 2014. En 2015, 22 permis ont eu un avis favorable, dont 17 pour une construction neuve en individuel. En 2016, 52 logements ont eu un avis favorable.

## 6. Caractéristiques du parc de résidences principales

### a) Des Plantourians majoritairement propriétaires

En 2012, 67 % des résidences principales du Plan de la Tour sont occupées par leurs propriétaires, contre 59 % en 1999. Ce chiffre est supérieur à la moyenne départementale (59 %) et intercommunale (55 %). Cette proportion peut s'expliquer par l'omniprésence des constructions de type maison individuelle qui sont généralement habitées par leurs propriétaires : 750 propriétaires soit 94 % sont propriétaires d'une maison individuelle. Ces derniers ont majoritairement plus de 40 ans (90 %) dont 43 % ont plus de 65 ans.

	Propriétaires		Locataires privés & logés gratuits				Locataires parc public					
	1999		2012		1999		2012		1999		2012	
Le Plan-de-la-Tour	564	59 %	801	67 %	355	37 %	375	31 %	29	3 %	22	2 %
CC Golfe de St Tropez	11 151	52 %	14 630	55 %	8 733	41 %	10 317	39 %	1 390	7 %	1 449	5 %
Var	210 044	55 %	270 703	59 %	137 417	36 %	152 702	33 %	31 928	8 %	34 812	8 %

Source RGP INSEE 2007, 2012 — exploitation principale

De fait, la part du locatif privé est faible (31 % en 2012 contre 37 % en 1999) et diminue malgré une sensible augmentation du nombre de ménages locataires (+20 en 13 ans). Elle demeure inférieure à celle de la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez (39 %) ou du département (33 %).

### a) Peu de petits logements au regard de la forte proportion de petits ménages

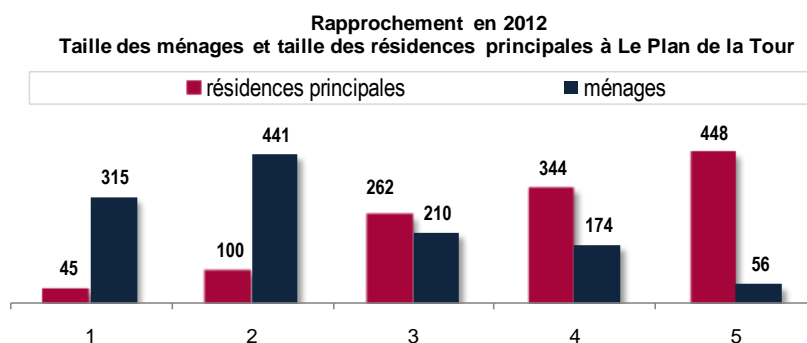
De manière générale, les logements de quatre pièces et plus sont les mieux représentés et constituent 66 % du parc des résidences principales, part légèrement supérieure à celle de 1999 (59 %).

La part des logements de petite taille (12 % de 1 et 2 pièces) est quant à elle plus faible au Plan de la Tour qu'au niveau intercommunal (27 %) et départemental (20 %).

	Répartition des résidences principales selon NB de pièces en 2012				
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
Le Plan-de-la-Tour	4 %	8 %	22 %	29 %	37 %
Gassin	4 %	13 %	28 %	28 %	26 %
Ramatuelle	4 %	15 %	26 %	24 %	31 %
CC Golfe de Saint-Tropez	7 %	20 %	28 %	24 %	21 %
Var	5 %	15 %	28 %	28 %	24 %

Source RGP INSEE 2007, 2012 — exploitation principale

Au cours de la période intercensitaire 1999 – 2012, la part des logements de 3 pièces a diminué de 7 points au profit de grands logements (4 pièces et plus). La part des petits logements (1 et 2 pièces) est quant à elle demeurée stable.



*Source RGP INSEE 2012 — exploitation complémentaire*

En établissant une correspondance entre la taille des logements et la taille des ménages, on constate que la proportion de logements de 1 à 3 pièces (37 %) est loin d'être suffisante au regard du pourcentage de ménages de 1 ou 2 personnes (63 %).

Sur la période récente (2007-2012), l'évolution des petits logements (**— 12 résidences principales de 1 à 3 pièces** soit une baisse de 3 %), comparée à la croissance des ménages de 1 et 2 personnes (**+ 56 ménages de 1 ou 2 personnes** soit + 8 %) indiquent que les jeunes ménages ou actifs débutants désireux de s'installer rencontrent certainement des difficultés à trouver un logement adapté à leurs ressources, contraints de se tourner vers des logements plus grands et par conséquent plus chers.

#### b) Un parc social en développement

Au 1er janvier 2018, le CCAS enregistre 38 demandes de logements sociaux.

Le Plan de la Tour compte 33 logements sociaux gérés par le logis familial Varois à la Buon Aïgo, auxquels s'ajoutent 5 logements communaux de centre-village.

Avec les 5 logements sociaux et très sociaux conventionnés ANAH, dénombrés au 31 décembre 2015, Le Plan de la Tour compte ainsi 43 logements sociaux soit 2,8 % au 31 décembre 2015.

Un projet de 18 logements locatifs sociaux auxquels s'ajoute 6 maisons en accession à la propriété, dit « L'Aire du Pin » a été réalisé par le bailleur « Var Habitat » et achevé en 2018, portant le total des logements locatifs sociaux à 61.

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, adopté en 2006 et auquel est soumis Le Plan de la Tour, prévoit la production de 1200 logements sociaux sur le territoire intercommunal. Le projet de SCoT arrêté le 26 septembre 2018 définit quant à lui, « *un objectif de création de logements locatifs sociaux (en construction neuve, acquisition-amélioration ou en conventionnement dans le parc privé) correspond à un volume au moins équivalent à 25% de l'objectif de création de résidences principales à l'échelle du SCoT* ». Cet objectif correspond donc à la création de 720 logements locatifs sociaux (LLS), soit un rythme moyen annuel de 60 LLS par an à produire. Cet objectif est cependant un objectif globalisé à l'échelle de tout le territoire intercommunal, décliné par le PLH par commune. Le PLH du Golfe de Saint-Tropez est en cours d'élaboration. La commune du Plan de la Tour a choisi de baser sa politique de création de logements sociaux sur une dynamique de mixité sociale au travers de la réhabilitation des logements vétustes des quartiers centraux et péricentraux.

Un programme local de l'habitat est en cours d'élaboration. Il déterminera précisément, à l'échelle du bassin de proximité constitué des communes du Plan de la Tour et de Sainte-Maxime, la répartition des efforts en termes de création de logements sociaux.

À noter que Le Plan de la Tour n'est pas soumis à l'obligation de 25 % de logements sociaux issue de l'article 55 de la loi S.R.U.

### c) L'accueil des gens du voyage

La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage vise à définir un équilibre entre d'une part, la liberté constitutionnelle d'aller et venir et la possibilité pour les voyageurs de stationner leur caravane et séjourner dans des conditions décentes, et d'autre part, la volonté des pouvoirs publics d'éviter le stationnement illicite, pouvant être une source de difficultés. Dans le Var, le schéma élaboré conjointement par le Conseil Général et l'État, approuvé en 2012, pour la période 2012-2018, doit proposer un nombre d'aires de grand passage adapté aux déplacements constatés. Pour le bassin d'habitat du Golfe de Saint-Tropez, 2 aires d'accueil sont à créer. Les communes concernées sont Cavalaire, Sainte-Maxime et Cogolin.

**Le Plan de la Tour, commune de moins de 5 000 habitants, n'est pas soumis à l'obligation de créer une aire d'accueil dans le cadre du schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage**

## 7. Analyse du marché immobilier

### L'accession

Sur le marché immobilier du Golfe de St-Tropez, les prix sont plus élevés que dans le reste du département. Ce constat se fait tant sur le marché des appartements neufs que sur celui des maisons anciennes.

Sur le territoire de Le Plan de la Tour, les programmes neufs avoisinent ainsi les 4500 €/m<sup>2</sup>.

Les lots se commercialisent quant à eux aux alentours de 300 à 400 euros le mètre carré.

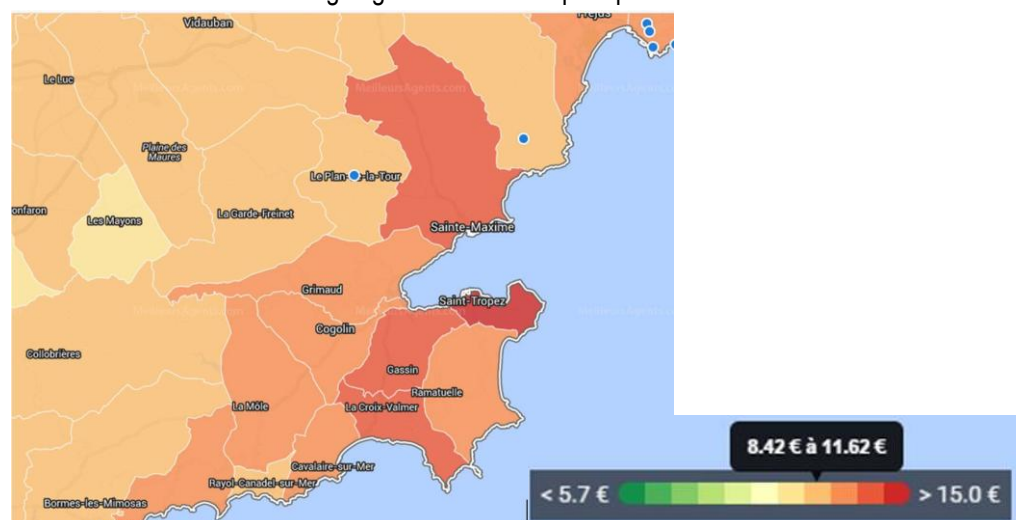
En décembre 2015, l'analyse des annonces publiées *sur les sites Se loger.com et immotrovit* met en évidence un prix moyen de 4300 € pour les T1-T2 (dont le nombre d'annonces est très faible) et une moyenne de 4600 €/m<sup>2</sup> pour les T4 et T5.

	Prix du m <sup>2</sup> min.	Prix du m <sup>2</sup> moyen	Prix du m <sup>2</sup> max.
<b>Prix du m<sup>2</sup> appartement</b>	3 418 €	<b>4 496 €</b>	5 952 €
<b>Prix du m<sup>2</sup> maison</b>	4 078 €	<b>4 081 €</b>	6 300 €

Site : [lesclésdumidi.com](http://lesclésdumidi.com)

### Le marché locatif

En décembre 2015, l'analyse des annonces publiées sur les sites *Se loger.com* et *immotrovit* met en évidence une offre locative très faible (seulement une dizaine d'annonces dénombrées) qui peut s'expliquer en raison d'un marché essentiellement composé de locations saisonnières (location à la semaine). En 2012, 31 % des habitants du Plan de la Tour sont locataires ou « logés gratuits » dans le parc privé.



Site : [lesmeilleursagents.com](http://lesmeilleursagents.com)



## 8. Les besoins en logements en fonction des perspectives de développement

		Scénario 1 Hypothèse basse tendance 2008 - 2014	Scénario 2 Hypothèse Intermédiaire 1999-2014	Scénario 3 Hypothèse haute 1999-2012
Population estimée au 1 janvier 2016		2 621	2 621	2 621
Taux de variation envisagé		<b>-0,85%</b>	<b>0,76%</b>	<b>1,3%</b>
Population projetée en 2030		<b>2 326</b>	<b>2 914</b>	<b>3 157</b>
soit un accroissement de population	Total	-295	293	536
	moyenne par an	-21	21	38
taille moyenne des ménages en 2012		2,36	2,36	2,36
taille moyenne des ménages en 2030		2,27	2,27	2,27
Besoins en résidences principales pour l'accueil de la croissance démographique	Total	-130	129	237
	moyenne par an	-9	9	17
Besoins en résidences principales pour la diminution de la taille des ménages	Total	47	47	47
	moyenne par an	3	3	3
<b>Besoins en résidences principales à l'horizon 2030</b>	<b>Total</b>	<b>-83</b>	<b>176</b>	<b>284</b>
	<b>moyenne par an</b>	<b>-6</b>	<b>13</b>	<b>20</b>
Besoins en logements à l'horizon 2030	Total	<b>-144</b>	<b>306</b>	<b>492</b>
	moyenne par an	<b>-10</b>	<b>22</b>	<b>35</b>

Les besoins en logements à l'horizon 2030 prennent en compte la répartition en résidences principales et résidences secondaires observée pour 2013, soit près de 39 % de résidences secondaires et logements occasionnels.

### SYNTHÈSE

L'analyse du parc de logement du Plan de la Tour en 2012 et au regard des tendances récentes met en évidence :

- Une structure démographique et sociale dont les dynamiques pèsent sur la demande en logement : diminution de la taille des ménages, vieillissement, ménages modestes...
- Une faible adéquation entre l'offre en logements et la typologie des ménages : il existe un déficit en petits logements au regard du nombre de petits ménages.
- Une forte proportion de résidences secondaires (37 %), mais une prédominance des résidences principales (56 %)
- Des Plantourians majoritairement propriétaires (67 %)
- Une construction neuve qui se maintient ces dernières années
- 43 logements sociaux
- Une volonté communale de créer des logements sociaux à travers la réhabilitation des logements vétustes et insalubres des quartiers centraux et péri-centraux
- Des prix au niveau immobilier élevés

### ENJEUX

- ▶ **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**

## CHAPITRE III – LE SYSTEME ECONOMIQUE LOCAL

### 1. Caractéristiques générales de l'emploi

#### a) Une économie résidentielle

En 2012, la commune dénombre 550 emplois pour 1 171 actifs occupés.

Entre 2007 et 2012, la commune a vu son nombre d'emplois peu évoluer (+3 emplois en 5 ans), à l'instar de certaines communes de l'intercommunalité (dont notamment Ramatuelle et Grimaud).

	Nombre d'emplois		Evol.des emplois 2007 — 2012		Concentration d'emplois*	
	2 007	2 012	Nb	Tx	2 007	2 012
Le Plan-de-la-Tour	547	550	3	1 %	0,46	0,46
Gassin	2 310	2 366	56	2 %	1,90	2,00
Ramatuelle	1 097	1 104	7	1 %	1,06	1,20
CC Golfe de Saint-Tropez	23 360	24 186	825	4 %	1,06	1,09
Var	343 535	351 221	7 686	2 %	0,93	0,92

\*nombre d'emplois/total actifs occupés

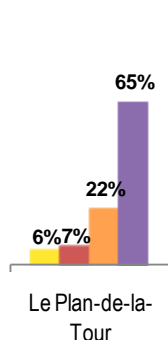
L'indicateur de concentration d'emploi (rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs occupés qui résident dans cette même commune) de 0,46 est révélateur de la fonction résidentielle de la commune. Malgré une relative stabilité du nombre d'actifs occupés et du nombre d'emplois au cours de la dernière période intercensitaire, la commune offre moins d'emplois qu'elle n'a d'actifs occupés résidents.

Ainsi, de nombreux actifs (63 %) quittent quotidiennement la commune pour travailler dans les communes voisines ou dans le reste du département. 37 % soit 446 actifs ayant un emploi restent travailler sur la commune contre 34 % en 2007. Les principaux mouvements sortants se font en direction de Sainte-Maxime et de Gassin.

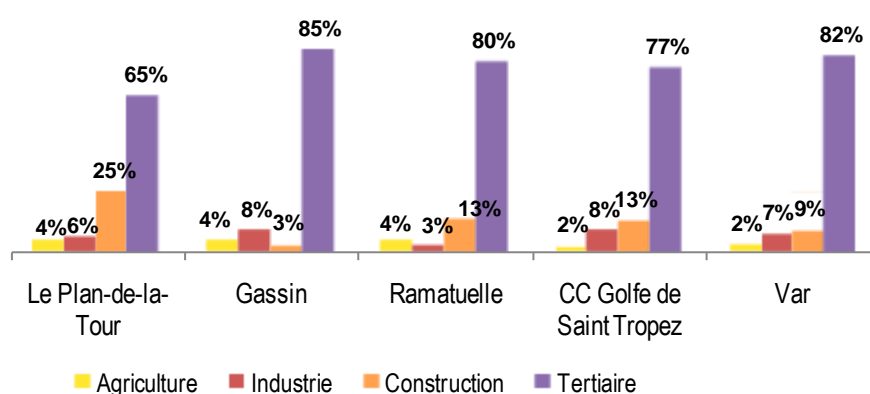
#### a) Un secteur tertiaire prédominant

Comme dans l'intercommunalité et le département, le secteur tertiaire prédomine.

Emplois par secteur d'activité en 2007



Emplois selon le secteur d'activité en 2012



Il représente, en 2012, 65 % des emplois du Plan de la Tour. Les activités les plus représentatives sont les commerces et services divers.

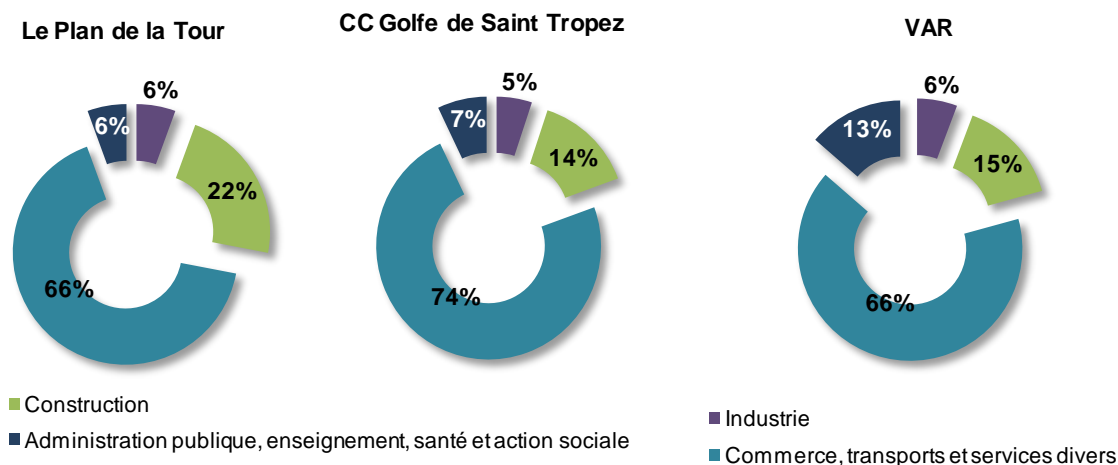
Le secteur de l'agriculture diminue, mais demeure encore bien représenté (4 % des emplois en 2012), avec une proportion légèrement supérieure à celle de la communauté de communes et du département. Il recouvre néanmoins le moins d'emplois avec le secteur de l'industrie (6 %).

Le secteur de la construction est quant à lui bien représenté (25 % des emplois en 2012, 22 % en 2007) en croissance, contrairement à la tendance départementale.

## b) Un tissu économique porté par de petits établissements

Le Plan de la Tour compte 396 établissements actifs au 01/01/2014.

La répartition des établissements par secteurs d'activités montre des profils économiques très proches de la moyenne intercommunale et départementale, avec une prédominance des secteurs du commerce et des services :



Source : SIRENE 2014

Les données CLAP (Connaissance Locale de l'Appareil Productif) de 2013 fournies par l'INSEE apportent un aperçu de la structure des entreprises. Comme dans la majorité des petites communes, les entreprises sont de petite taille. Ainsi, pour l'essentiel, l'effectif des établissements installés sur Le Plan de la Tour est très faible : près de 99 % d'entre eux ont entre 0 et 9 salariés. Leur activité est essentiellement tournée vers la clientèle locale. Il convient également de préciser que les entreprises n'ayant pas de salarié représentent à elles seules environ 80 % du tissu économique de la commune.

	Effectif des établissements actifs au 31 décembre 2013				
	Aucun salarié	1 à 9 salariés	10 à 19	20 à 49	50 à 99
Le Plan-de-la-Tour	80 %	19 %	1 %	0 %	0 %
CC Golfe de Saint-Tropez	73 %	24 %	2 %	1 %	0 %
Var	74 %	22 %	2 %	1 %	1 %

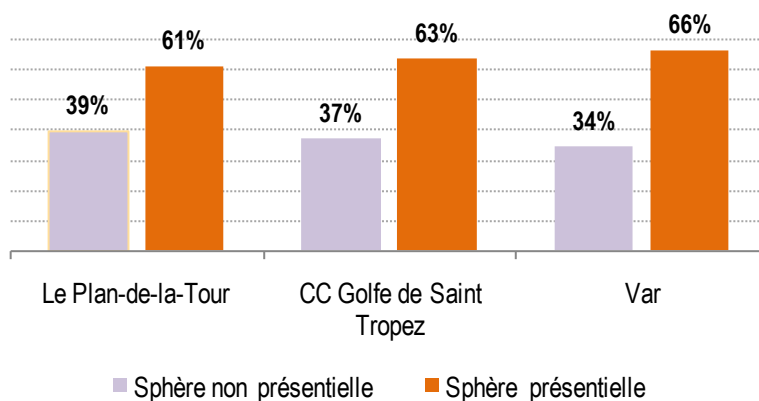
Source : Connaissance Locale de l'Appareil Productif (CLAP) 2013

Cette situation se retrouve souvent dans les communes de petite taille, où les établissements économiques présents sont essentiellement tournés vers la réponse aux besoins des particuliers, autres entreprises et collectivités.

L'activité est décomposée en deux sphères qui permettent de mieux comprendre les logiques de spatialisation des activités :

- ➔ La sphère présente correspond aux activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant à la satisfaction des besoins des personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.
- ➔ La sphère non présente regroupe les activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.

## Répartition des établissements par sphère économique

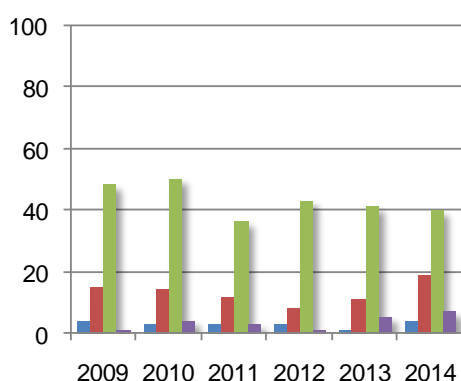


Source : Connaissance Locale de l'Appareil Productif (CLAP) 2012

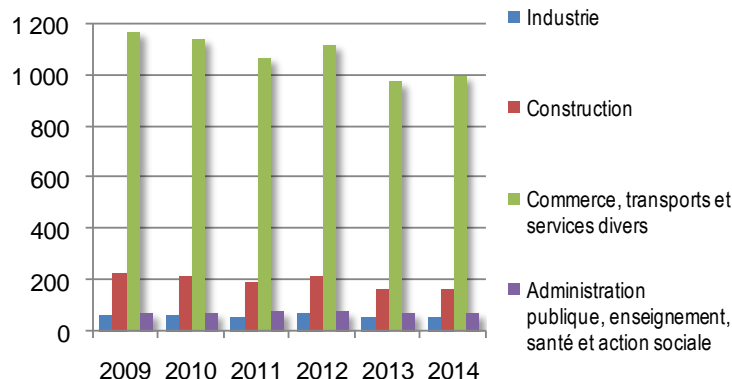
Avec 61 % d'établissements dans la sphère présenteielle, on constate que l'économie du Plan de la Tour a vocation principale à répondre aux besoins locaux.

Au cours de ces dernières années, selon la source SIRENE, le nombre de créations d'établissements, assez régulier, avoisine, en moyenne les 60 établissements par an en plus. En 2014, 70 créations d'établissements sont dénombrées dont 40 dans les commerces et services divers.

### Les créations d'établissements selon les secteurs d'activité - Le Plan de la Tour



### Les créations d'établissements selon les secteurs d'activité - CC Golfe de Saint Tropez



D'une manière générale, les créations les plus nombreuses sont constatées dans le secteur du commerce.

### c) L'artisanat et le commerce

En 2014, l'artisanat du Plan de la Tour compte 187 établissements en activité, soit 37 % des établissements de la commune, ce qui en fait un des secteurs clés de l'économie communale.

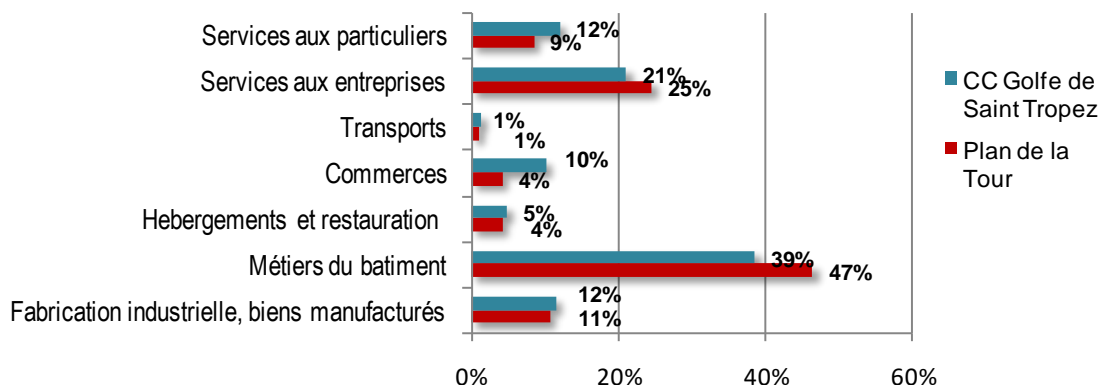
**L'artisan**, contrairement au commerçant, ne se contente pas de revendre : il fournit de la valeur ajoutée, par la transformation de matières premières ou de produits semi-finis (par exemple, boulanger, menuisier), ou par la fourniture de services (par exemple, coiffeur, taxi). L'artisanat peut être divisé en trois grands secteurs économiques :

- métiers du bâtiment (maçon, peintre, carreleur, vitrier, électricien, etc.)
- métiers de bouche (boulanger, pâtissier, boucher, charcutier...)
- services (taxis, mécaniciens, coiffeurs, pressing...)

L'activité principale du **commerçant** est l'achat de produits achetés à des tiers pour la revente en état, sans transformation. Cette activité peut comporter accessoirement des activités de production. Le commerce regroupe les divisions suivantes :

- Commerce et réparation automobile
- Commerce de gros et intermédiaires du commerce
- Commerce de détail et réparation d'articles domestiques.

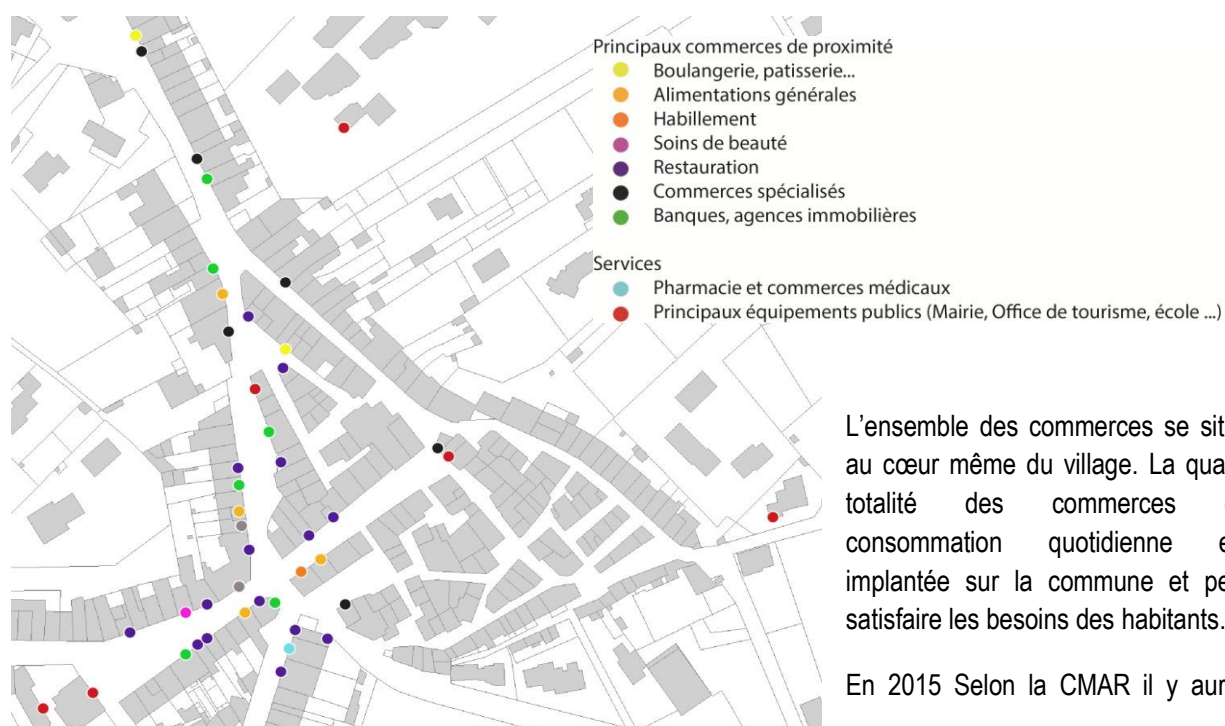
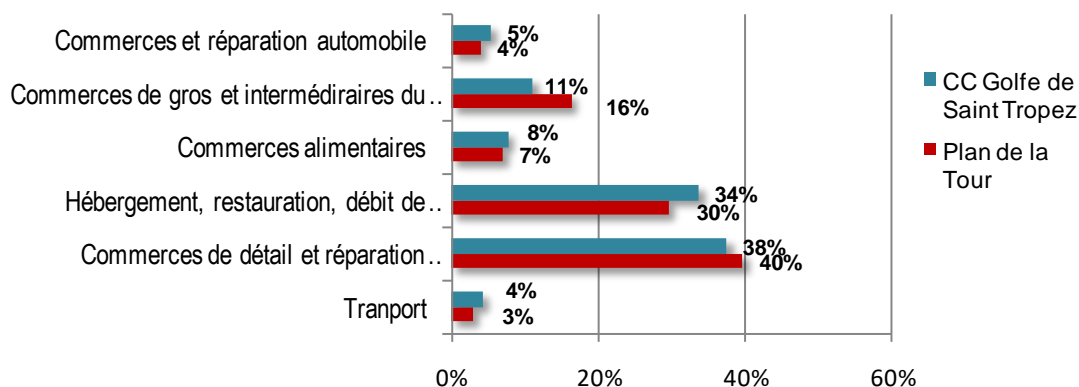
### Les grands secteurs de l'artisanat selon l'activité principale exercée en 2014



Les activités artisanales reposent majoritairement sur les activités liées au bâtiment et à la construction, à l'instar de la tendance intercommunale.

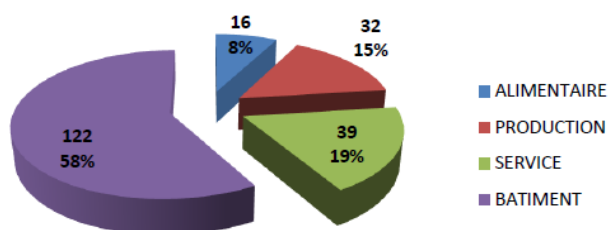
Les établissements du commerce (98 établissements actifs en 2014) se ventilent, quant à eux, en trois postes principaux. Pour 40 % dans les commerces de détails et de réparation d'articles domestiques, 30 % dans les hébergements et restauration et pour 16 % les commerces de gros et intermédiaires.

### Les grands secteurs du commerce en 2014

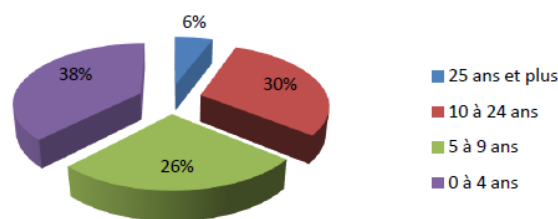


209 entreprises artisanales. Leur répartition par secteur est également dominée par les activités des bâtiments.

### Nb d'entreprises par secteur



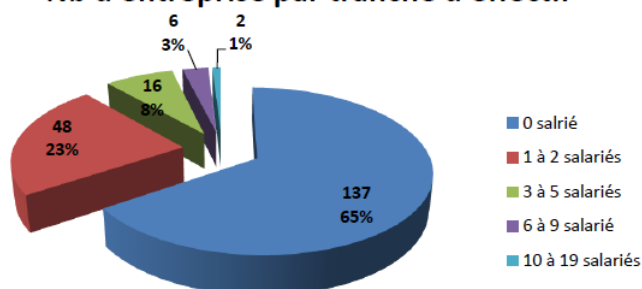
### Ancienneté des entreprises : répartition par tranche



La commune du Plan de la Tour présente un tissu d'entreprises artisanales relativement stable et pérenne avec une très bonne représentation de structures de plus de 10 ans d'activités (36 % des entreprises)

La commune reste attractive pour les jeunes entreprises artisanales de moins de 4 ans d'activité qui représentent 38% du tissu artisanal, plus de la moitié d'entre elles exercent dans le secteur du Bâtiment (62 %). Ces structures constituent un potentiel de développement économique qui devra être accompagné.

### Nb d'entreprise par tranche d'effectif



**L'artisanat représente un important vivier d'emplois directs et indirects et une voie d'ascension sociale par la voie de l'apprentissage**

L'artisan crée son propre emploi, mais recrute aussi salariés et apprentis, offrant souvent une chance aux jeunes et aux demandeurs d'emploi d'acquérir un savoir-faire voire même de créer sa propre entreprise à terme. Le secteur des métiers est

composé à 90% de TPE de moins de 10 salariés. Il est néanmoins un important pourvoyeur d'emplois présentant des profils de compétences variés.

En 2015, plus d'un tiers des entreprises artisanales sont pourvoyeuses d'emplois mais 66% ont 1 à 2 salariés.

Liste des entreprises de la commune de Le Plan de la Tour

NAR_20_correspondance_APRM	Nb d'entreprises en 2015	NAR_20_correspondance_APRM suite	Nb d'entreprises en 2015
alimentation (autre que viandes et poissons)	6	menuiserie, serrurerie	4
aménagement, finitions	20	papier, imprimerie, reproduction, arts graphiques	6
autres services	19	réparations	11
blanchisserie, teinturerie, soins a la personne	6	terrassement, travaux divers	37
bois et ameublement	2	textile et habillement	5
couverture, plomberie, chauffage	14	transport	3
cuir et chaussures	3	travail des métaux	7
fabrication d'articles divers	8	viandes et poissons	10
installation d'électricité	11		
maçonnerie	35		
matériaux de construction, céramique, verre et chimie	2		

Source : service développement économique – CMAR PACA – mars 2017

## 9. L'agriculture

- a) Données générales : une SAU ( Surface Agricole Utile) en baisse, à l'instar de la tendance départementale et intercommunale

Le Plan de la Tour, ancien bourg agricole, se caractérise par une activité agricole encore bien présente même si cette dernière y est, comme sur l'ensemble de la région en régression.

La Surface Agricole Utile recouvre l'ensemble des surfaces utilisées en agriculture.

	Superficie agricole utilisée			Evolution SAU	
	1988	2000	2010	1988 - 2000	2000-2010
Le Plan-de-la-Tour	453	344	226	-109	-118
Gassin	612	343	310	-269	-33
Ramatuelle	750	758	455	8	-303
CC Golfe de Saint-Tropez	6 268	4 085	2 764	-2 183	-1 321
Var	85 052	85 214	66 584	162	-18 630

Source RGA 2010

D'après le recensement agricole de 2010, depuis 1988, les terres agricoles sont en diminution dans tout le Golfe de St Tropez avec une perte progressive de la SAU, y compris sur Le Plan de la Tour.

Les données utilisées lors des recensements agricoles « **se rapportent aux exploitations ayant leur siège sur la zone considérée** » (définition du RGA 2010.). C'est-à-dire que seules les terres agricoles des exploitations situées sur la commune du Plan de la Tour sont recensées, ce qui ne correspond donc pas à l'ensemble des terres cultivées du Plan de la Tour.

Les agriculteurs cultivant des terres agricoles sur Le Plan de la Tour et n'ayant pas leur siège d'exploitation sur la commune ne sont pas pris en compte. **Ainsi, le recensement agricole occulte un certain nombre de terres agricoles qui sont pourtant cultivées aujourd'hui.**

En 2010, le recensement agricole dénombre 51 exploitations ayant leur siège dans la commune soit une baisse de 18 % par rapport au recensement de 2000. Il s'agit essentiellement d'exploitations individuelles, avec des chefs d'exploitations dont l'âge varie de 40 à 55 ans (86 %), mais avec une prédominance des chefs d'exploitations de 55 ans et plus (55 % en 2010).

	Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune			Évolution	
	1988	2000	2010	1988 - 2000	2000-2010
Le Plan-de-la-Tour	75	62	51	-13	-11
Gassin	42	30	19	-12	-11
Ramatuelle	94	123	69	29	-54
CC Golfe de Saint-Tropez	648	678	437	30	-241
Var	11 136	7 579	5 422	-3 557	-2 157

Source RGA 2010

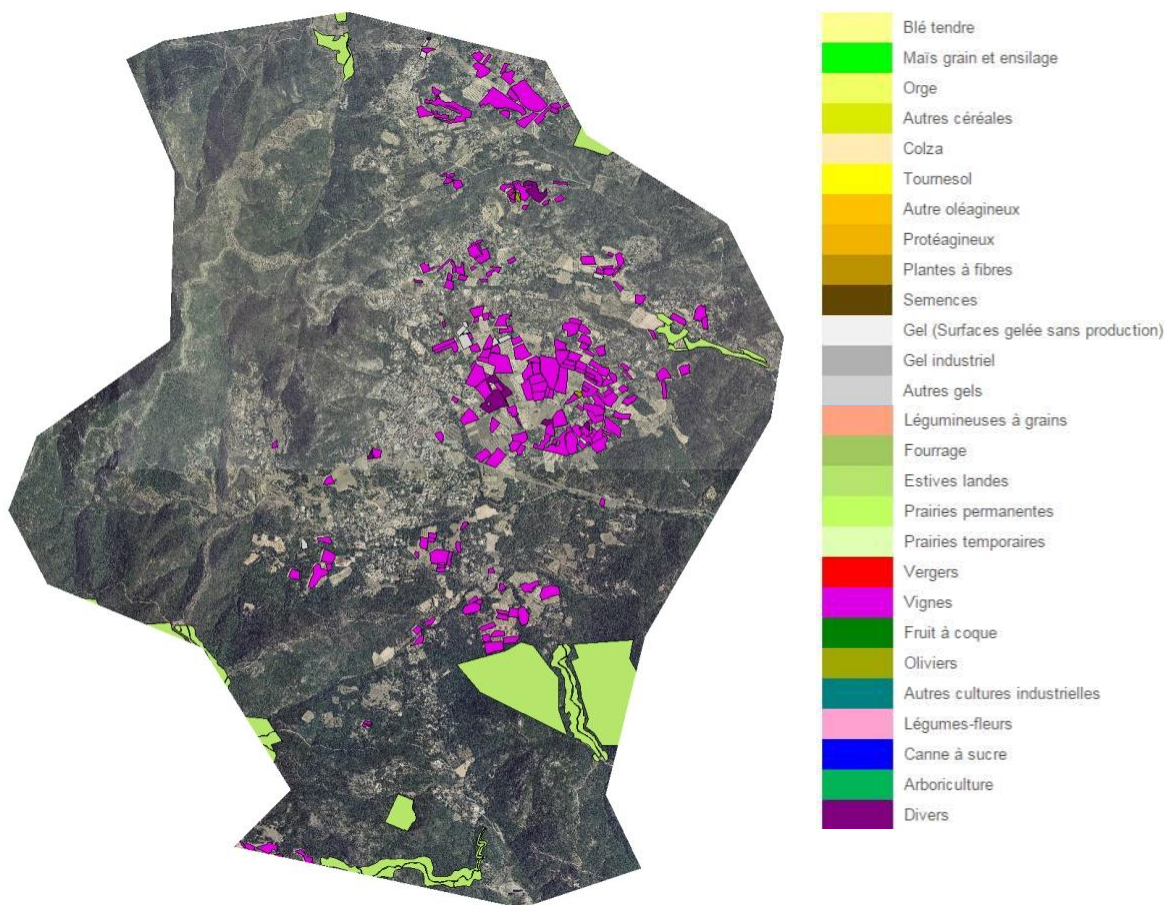
- a) Une prédominance de la viticulture

### ■ Une image du foncier agricole par le Registre Parcellaire Graphique de 2012

Le Registre Parcellaire Graphique (RPG), base de données géoréférencée administrée par l'Agence de Services et de Paiement (ASP), est utilisé pour la gestion annuelle des aides européennes à la surface et fournit une représentation exhaustive des surfaces bénéficiant des aides compensatoires du premier pilier et des aides à l'hectare du deuxième pilier de la PAC. Il est renseigné chaque année par les agriculteurs et permet l'identification de 6 millions d'îlots (ensembles de parcelles agricoles contiguës délimités par des éléments permanents du paysage) représentant 27 millions d'hectares. Pour chaque îlot, le RPG mis à disposition du public décrit l'occupation du sol (surface et classe de culture).

Les limites du RPG :

- Manque de certaines surfaces agricoles (surfaces des exploitations non aidées par exemple) et ces manques ne sont pas les mêmes d'une année sur l'autre (évolution des aides PAC, surfaces non déclarées une année pour une raison interne à la vie d'une exploitation, projet d'aménagement commencé puis différé...)
- Certaines surfaces non agricoles sont incluses dans le RPG (petits bois, bâtiments...)
- Le dessin d'un îlot donné peut être modifié chaque année, même s'il n'y a aucun changement sur le terrain



La viticulture y apparaît comme une des productions principales de la commune. 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.



*Vue depuis la Rue Frédéric Mistral*



*Vue depuis chemin de la Tousque*



Aujourd'hui, la Cave des Vignerons du Plan de la Tour regroupe 110 viticulteurs de la commune qui exploitent plus de 300 ha de vignes. 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.

La totalité du vignoble est classée en AOC Côtes de Provence. 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 à la mono activité. L'oléiculture est aujourd'hui marginale et la production est actuellement une simple activité complémentaire de type individuel.

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

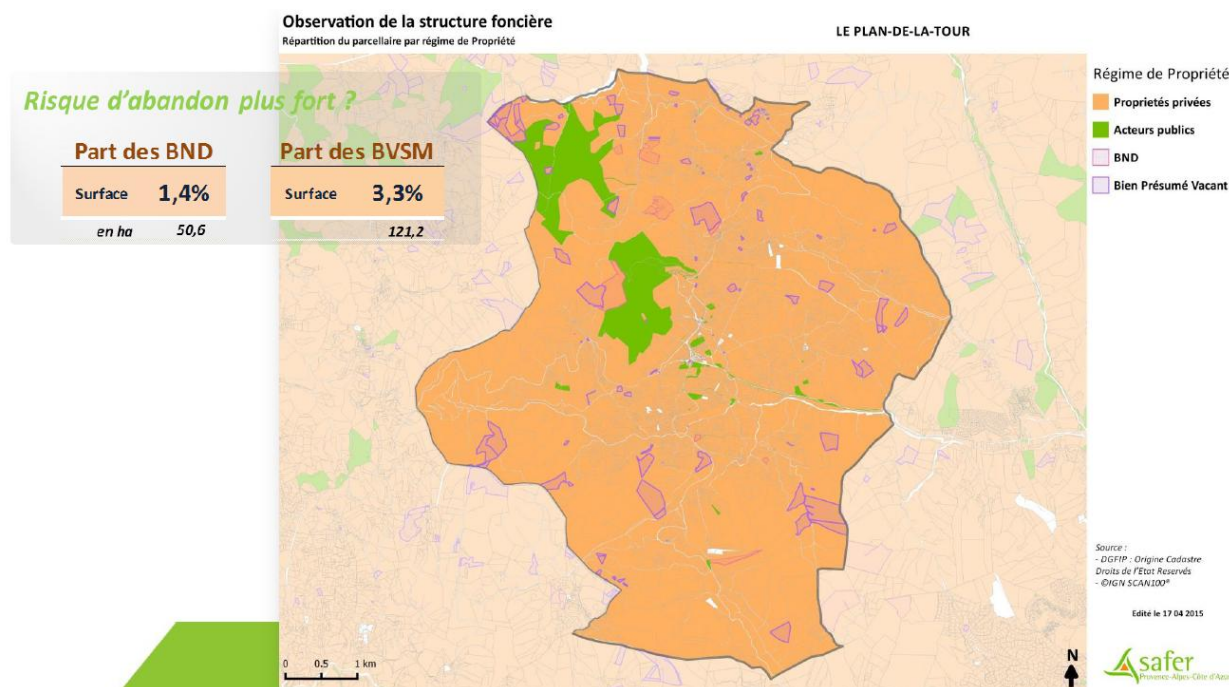
- sur le plan foncier, en premier lieu, de nombreuses terres agricoles se situent dans la plaine globalement entre le centre village, Emponse, Vallauri..., là où se développe l'urbanisation. Concentrées sur 15 % du territoire « utile » où se concurrencent donc les besoins de l'urbanisation et de l'agriculture.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

#### b) Dynamiques foncières agricoles et caractérisation du potentiel agricole des secteurs enfrichés

La commune du Plan de la Tour a confié à la Chambre d'Agriculture du Var (CDA83) une étude agricole spatiale et foncière et un diagnostic agronomique de secteurs enfrichés.

#### ■ Dynamiques agricoles

Cette étude indique que la commune compte 120 ha de Biens Vacants et Sans Maîtres. La SAFER travaille sur un projet d'accompagnement des collectivités pour mobiliser ce foncier qui intéresse la municipalité.

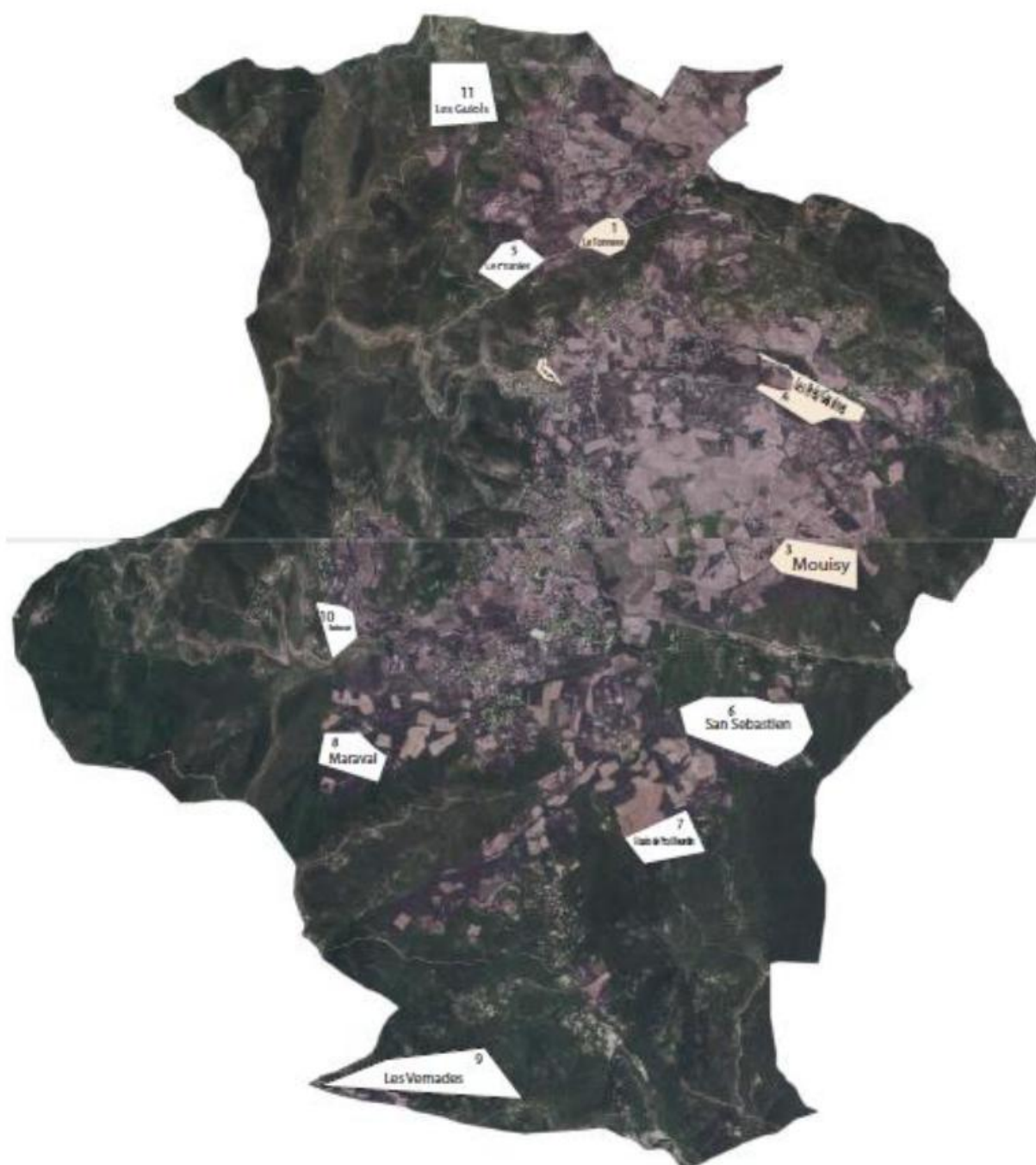


Extrait étude agricole spatiale et foncière – Chambre d'agriculture du Var

19 ha sur la commune de Plan de la Tour ont été acquis par la SCP (Société du Canal de Provence) dans le cadre de la compensation environnementale de l'ouvrage SCP Vidauban – Ste Maxime. Ce foncier va faire partie du réseau des ENS (Espaces Naturels Sensibles du Département du Var)

#### ■ Secteurs enrichés

À travers cette étude, la commune souhaite connaître le potentiel de redynamisation des secteurs actuellement enrichés. 11 secteurs ont fait l'objet d'une étude par la chambre d'agriculture. 9 présente un potentiel agricole (environ 50 ha) :



*Extrait étude agricole spatiale et foncière – Chambre d'agriculture du Var*

- **Secteur Le Tonnerre** : 2 ha présentent un potentiel de développement, mais en raison de la topographie, tout le foncier ne pourra être exploité ou sera à aménager
- **Secteur La Lauva** : 2,5 ha présentent un potentiel de développement, mais en raison de la topographie, tout ne pourra être exploité. La commune confirme la destination agricole de la zone dans le futur PLU

- **Secteur Mouisy** : 18,5 ha présentent un potentiel de développement, mais en raison de la topographie et du périmètre Tortue (sensibilité notable), tout le foncier ne pourra être exploité.
- **Secteur Les Prés – Gassines** : Environ 5 ha présentent un potentiel agricole. Il s'agit d'un secteur à enjeu pour la lutte contre les risques incendie qui permettrait de faire le trait d'union entre deux entités agricoles. Le propriétaire ne souhaite pas remettre en culture ces parcelles.
- **Secteur San Sebastien** : Environ 10 ha présentent un potentiel agricole
- **Secteur Le Prunier** : potentiel agricole identifié
- **Secteur Vernades et Redounet** : peu de potentiel mobilisable
- **Secteur Guils** : 5.3 ha à potentiel agricole avec pour atout le passage à proximité de la liaison SCP Vidauban Ste Maxime

Sur beaucoup de ces secteurs, la topographie limite les possibilités d'exploitation du potentiel foncier identifié. Sur les deux autres secteurs, aucune parcelle n'a été identifiée par la chambre d'agriculture, notamment au regard de la topographie du site.

- **Secteur Hauts du Prat Bourdin**
- **Secteur Maraval**

#### c) Des signes de qualité

Selon l'Institut National des Appellations d'origine (INAO), Le Plan de la Tour fait partie de l'aire géographique de 2 Appellations d'Origine Contrôlée :

- L'huile d'olive de Haute Provence
- Les Côtes de Provence

La commune est également concernée par nombreuses Indications Géographiques Protégées (IGP) :

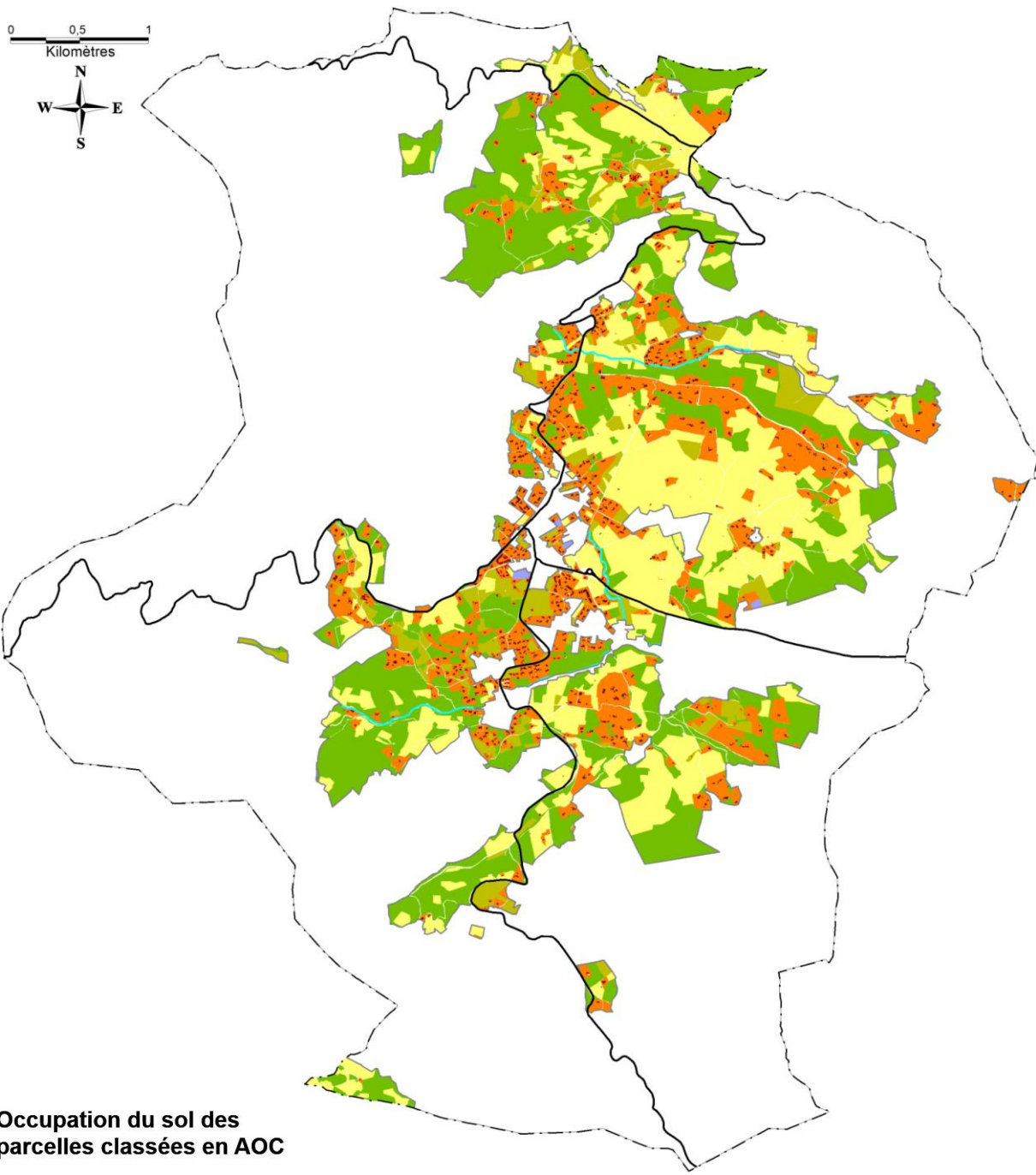
- |                                 |                                     |
|---------------------------------|-------------------------------------|
| ‣ Vin des Maures                | ‣ Vin Méditerranée Comté de Grignan |
| ‣ Vin Méditerranée              | ‣ Vin Méditerranée primeur          |
| ‣ Vin des Maures primeur        | ‣ Vin Méditerranée mousseux         |
| ‣ Miel de Provence              | ‣ Vin Var Argens mousseux           |
| ‣ Vin Var Argens primeur        | ‣ Vin Var Argens                    |
| ‣ Vin du Var                    | ‣ Vin Coteaux du Verdon mousseux    |
| ‣ Vin Coteaux du Verdon         | ‣ Vin Coteaux du Verdon primeur     |
| ‣ Vin Var Sainte Baume          | ‣ Vin Var Sainte Baume primeur      |
| ‣ Vin Var Sainte Baume mousseux |                                     |

Il s'agit là de deux signes de qualité officiels qui identifient et valorisent le territoire.

L'Indication Géographique Protégée « désigne des produits agricoles et des denrées alimentaires dont les caractéristiques sont étroitement liées à une zone géographique, dans laquelle se déroule au moins leur production, leur transformation ou leur élaboration ».

Un produit avec une Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) est, quant à lui, entièrement fabriqué dans sa région d'origine, depuis la production de sa matière première jusqu'à sa réalisation finale. Le terroir et le savoir-faire des hommes donnent à une AOC toute sa qualité.

Les parcelles classées en AOC côte de Provence représentent 1164 ha soit 31% du territoire communal. Une partie de ces parcelles en AOC (33%) correspond à des parcelles effectivement cultivées (notamment en vigne), 7 % sont des terrains actuellement en friche et 37 % sont encore des espaces naturels. Notons également que 23 % des parcelles classées en AOC sont actuellement occupées par des habitations et des équipements rendant caduc le potentiel agronomique de ces terrains.

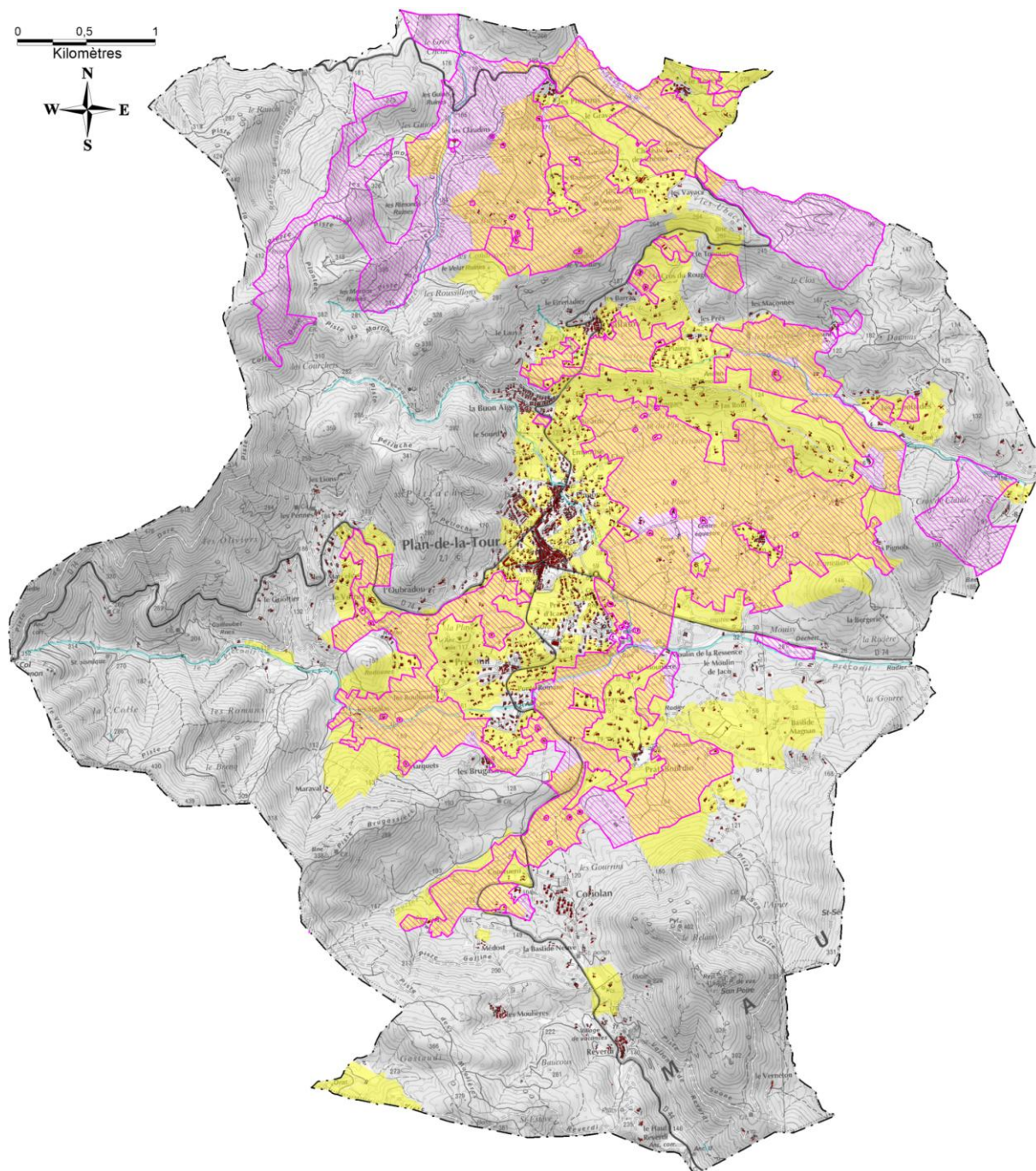


**Occupation du sol des parcelles classées en AOC**

- espace boisé
- espace bâti
- espace en friche
- espace cultivé
- équipement
- activité
- Bati
- Principaux cours d'eau
- Route départementale

occupation du sol	ha classé en AOC	Répartition
espace cultivé	382,7	33%
espace en friche	85,3	7%
espace boisé	432,8	37%
espace bâti	273,4	23%
équipement	1,9	0%
<b>Total</b>	<b>1176,0</b>	<b>100%</b>

Par rapport au zonage PLU on observe une bonne correspondance entre le classement en AOC et le zonage puisque 87% des parcelles classées en AOC appartiennent à une zone Agricole ou naturelle (55% en zone A et 32% en zone N)



#### Parcelles en AOC et zone agricole

- Parcelle en AOC Côte de provence
- zone A du PLU
- Bati
- Route départementale
- Principaux cours d'eau

zone du PLU	ha classé en AOC	Répartition
A	638,3	55%
N	375,4	32%
U	142,5	12%
AU	6,2	1%
1AU	1,34	0%
<b>Total</b>	<b>1163,6</b>	<b>100%</b>

## 10. Le tourisme

### a) Des atouts naturels

Au-delà d'une situation géographique privilégiée, Le Plan de la Tour dispose d'éléments patrimoniaux et de structures d'hébergement qui attirent chaque année de nombreux touristes.



Chapelle Saint Pierre



Tour Paulety



Menhir de Prat – Bourdin



Église Saint Martin



Fontaine



Ancienne école édifée en 1860

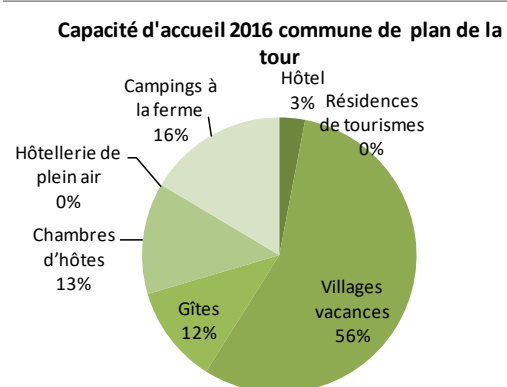


Pont à bascule

### a) Un hébergement touristique essentiellement en résidences secondaires et peu en hôtellerie

La capacité d'accueil globale des hébergements marchands répertoriés en 2016 est de 730 lits, qui se décomposent ainsi :

Type	Nombre de lits 2016
Hôtel	22
Résidences de tourisme	0
Villages vacances	408
Gîtes	84
Chambres d'hôtes	96
Hôtellerie de plein air	0
Campings à la ferme	120
<b>Total Lits marchands</b>	<b>730</b>
Résidences secondaires	4305
<b>Total Lits</b>	<b>5 035</b>



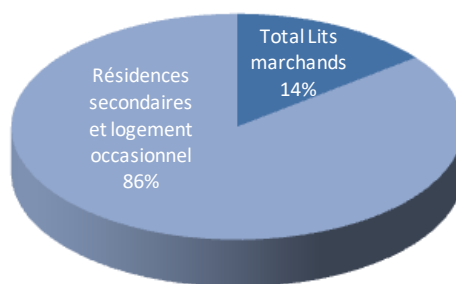
Source : observatoire de l'économie touristique CC Golfe de Saint-Tropez

L'hébergement touristique est essentiellement porté par les résidences secondaires.

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.

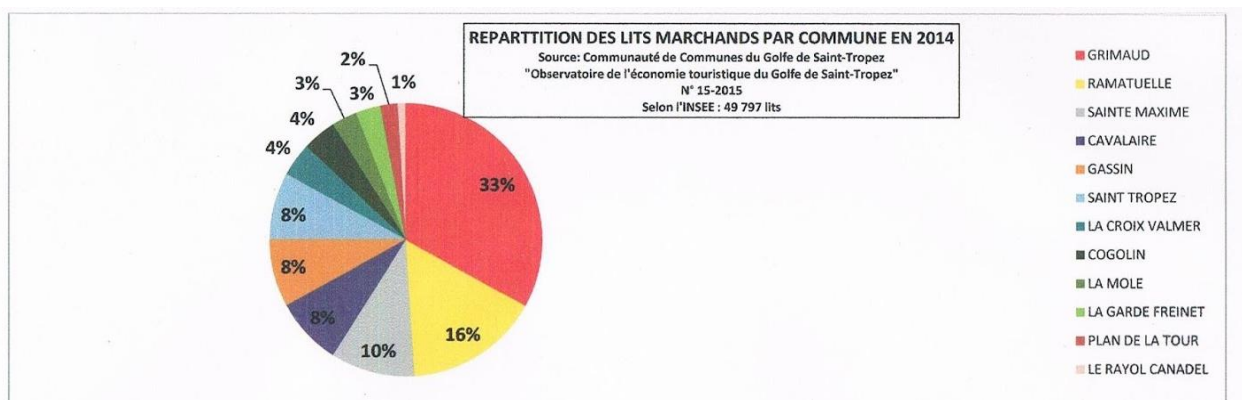
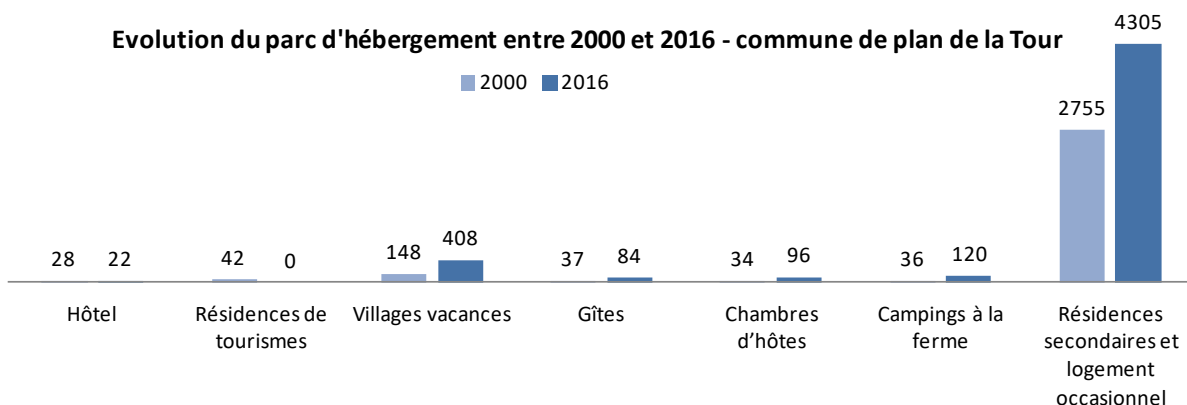
Entre 2000 et 2016, la capacité touristique de Plan de la Tour a augmenté de 63 %. Le nombre de lits marchands a été multiplié par 2, au cours de cette période, passant de 325 lits en 2000 à 730 en 2016.

Capacité d'accueil touristique totale 2016 commune du Plan de la Tour



Source : observatoire de l'économie touristique CC Golfe de Saint-Tropez

Evolution du parc d'hébergement entre 2000 et 2016 - commune de plan de la Tour



Extrait atlas tourisme

#### b) Une fréquentation estivale en hausse

La fréquentation touristique de la commune peut être estimée à partir du tonnage des ordures ménagères, qui met en évidence un accroissement de 12 % la fréquentation touristique sur la période estivale (juin à août) entre 2013 et 2015 et de 56 % entre 2010 et 2015.

Volume de fréquentation touristique obtenu à partir du tonnage des ordures ménagères  
commune du Plan de la Tour

	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre
2015	1 656	1 722	2 368	4 021	3 585	4 577	5 835	6 525	4 042	2 708	1 730	1 026
2014	1 925	1 769	2 106	3 233	3 815	4 264	5 322	6 062	4 112	3 248	2 030	2 266
2013	2 058	1 599	2 620	3 983	4 098	3 801	5 304	6 074	4 001	2 609	2 186	1 968
2012	1 246	1 647	2 224	3 275	3 282	3 940	5 589	6 081	3 609	2 893	2 686	2 592
2011	1 782	2 030	1 895	2 674	2 382	3 461	5 396	6 365	3 768	2 121	1 927	1 434
2010	2 483	2 444	2 408	2 469	2 702	3 361	2 440	5 053	4 153	données manquantes		

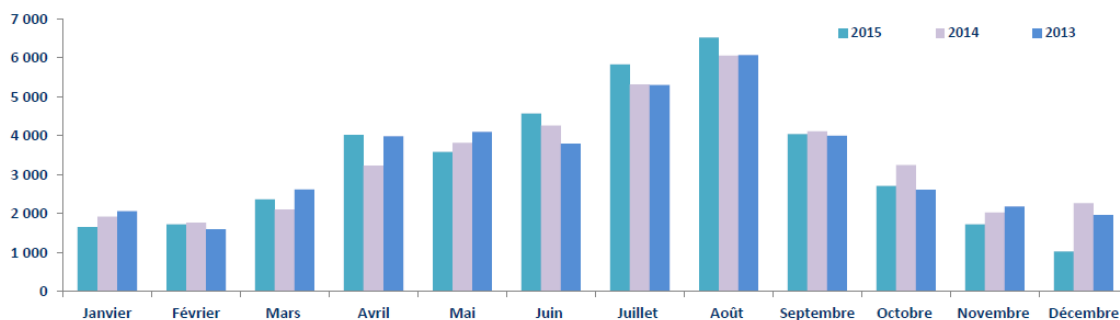
Le volume de fréquentation touristique est une *moyenne journalière* obtenue à partir du tonnage des ordures ménagères collectées sur chaque commune du bassin.

Rappel : Pour calculer la fréquentation touristique mensuelle par le tonnage des ordures ménagères, on distingue deux types de communes :

- Les communes A ayant une importante capacité d'accueil : Cavalaire, Cogolin, Gassin, Grimaud, La Croix-Valmer, Ramatuelle, Sainte-Maxime et Saint-Tropez.

- Les communes B ayant une faible capacité d'accueil : La Garde-Freinet, La Mole, Le Rayol-Canadel et Plan de la Tour.

On estime qu'un habitant permanent d'une commune A rejète 1,2kg et un touriste 0,9kg et qu'un habitant permanent d'une commune B rejète 0,9kg et un touriste 0,7kg.



Source : observatoire de l'économie touristique CC Golfe de Saint-Tropez

## SYNTHÈSE

- Un nombre d'emplois stable
- Une économie résidentielle : des emplois insuffisants au regard du nombre d'actifs occupés entraînant des déplacements domicile travail importants
- Un secteur tertiaire prédominant
- Un tissu économique porté par de petits établissements
- Une agriculture encore bien présente, fortement représentée par la viticulture
- 120 ha de Biens Vacants et Sans Maîtres agricoles
- Un territoire en AOC « côtes de Provence » de 1164 ha, dont 37 sont boisés et 32% classés en espace naturel
- Un hébergement touristique essentiellement en résidences secondaires et peu en hôtellerie
- Une fréquentation touristique estivale et une capacité d'accueil touristique marchande en hausse

## ENJEUX

- ▶ **Maintenir et préserver l'activité agricole**
- ▶ **Fixer des limites au développement urbain**
- ▶ **Promouvoir le développement du tissu économique communal, permettant le développement de l'emploi**



## CHAPITRE IV – LES EQUIPEMENTS

### 1. Les équipements et services urbains

#### a) Un niveau d'équipement communal satisfaisant

La Base Permanente des Équipements (BPE) remplace désormais les inventaires communaux réalisés en 1980, 1988 et 1998. Il s'agit d'une base, mise à jour annuellement à partir de sources administratives diverses (Ramsese pour l'éducation nationale, Finess et Adeli pour la santé, Sirène, etc.).

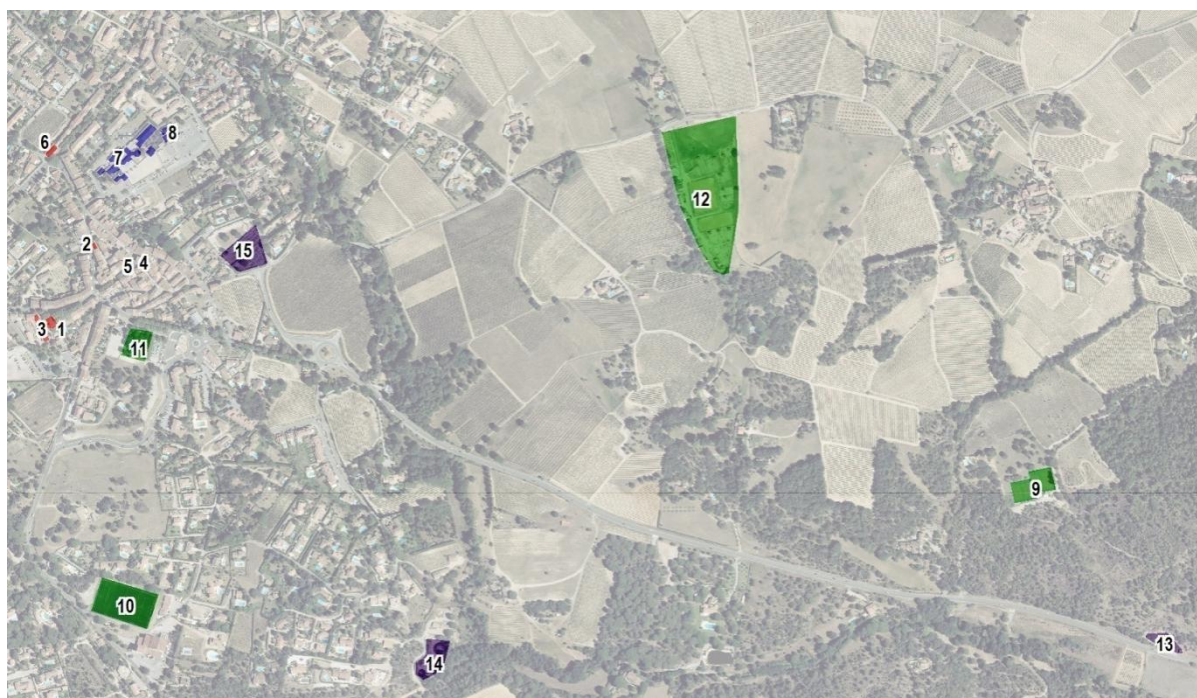
Elle comporte un large éventail d'équipements et des services rendus à la population. Elle permet de connaître où se situent les lieux d'achats de produits ou de consommation des différents services nécessaires à la vie quotidienne des habitants et de fournir le niveau d'équipement d'un territoire.

Les équipements sont regroupés selon des domaines d'équipement (services aux particuliers, commerces, etc.), mais aussi répartis en 3 gammes d'équipement de proximité, intermédiaire, supérieure afin de permettre de regrouper des équipements qui présentent les mêmes caractéristiques d'implantation. Ainsi, on considère la pharmacie comme un équipement de proximité et les services hospitaliers ou les urgences comme un équipement supérieur. De même, pour les services concurrentiels l'épicerie-supérette est considérée comme un équipement de proximité tandis que le supermarché est classé dans la gamme intermédiaire et l'hypermarché dans la gamme supérieure.

De la taille de la commune dépend la présence ou l'absence d'un service, mais ce lien n'est pas toujours absolu. Généralement, les services et commerces sont tributaires de la population qu'ils desservent.

Selon la classification BPE, Le Plan de la Tour dispose de la majorité des équipements qualifiés de proximité, c'est-à-dire les plus courants (*l'école élémentaire, la boulangerie...*) permettant de satisfaire les besoins actuels de sa population (cf. tableau ci-dessous). Ceux-ci sont essentiellement regroupés au village.

Concernant les autres équipements, la commune bénéficie de 6 équipements sur les 34 de la gamme intermédiaire et 1 des 35 de la gamme supérieure.



### EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS

1. Mairie
2. Bureau de Poste
3. Office de tourisme, Police Municipale, Archives municipales et Fougau Marie Mauron
4. Ancien Presbytère
5. Bibliothèque
6. Foyer des campagnes



### EQUIPEMENTS SPORTIFS

9. Courts de Tennis
10. Stade Albert SERRA
11. Boulodrome
12. Centre équestre privé



### EQUIPEMENTS SCOLAIRES

7. Groupe scolaire Marcel Auméran
8. Crèche



### EQUIPEMENTS DIVERS

13. Dechetterie
14. Station d'épuration
15. Cimetière



Les principaux équipements collectifs et administratifs se concentrent à proximité du centre. La distance moyenne pour accéder aux équipements et services publics intermédiaires et supérieurs se révèle relativement faible : 9 km en moyenne pour rejoindre Sainte-Maxime.

#### c) Les équipements scolaires et de la petite enfance

##### ▪ La petite enfance

La commune dispose d'une crèche « La Cloucadetto » ayant un agrément de 18 places. Il s'agit d'une structure multi-accueil qui propose des places de crèche et ponctuellement des places en halte-garderie, pour les enfants à partir de 3 mois jusqu'à leur entrée à l'école. Elle accueille ainsi 40 enfants en roulement. L'association d'Actifs Pitchoun développe des activités liées à l'enfance et à la famille sur le territoire du Plan de la Tour.

Cette offre est complétée par la présence d'assistantes maternelles agréées (9 environ).

##### ▪ L'enseignement primaire

Le Plan de la Tour est doté d'un groupe scolaire, le groupe Marcel Auméran, qui a accueilli à la rentrée 2015 près de 300 élèves :

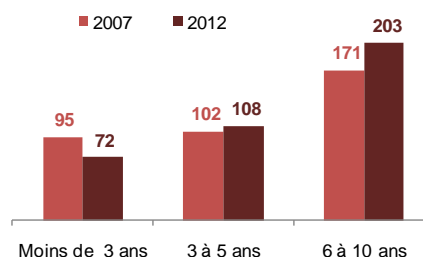
- 196 élèves au sein de l'école élémentaire qui compte 8 classes
- 101 élèves à l'école maternelle qui compte 4 classes (115 pour 2010/2011 et 102 pour 2005/2006)

Avec 186 élèves en élémentaire en 1994, 190 en 2003, et 173 en 2010/2011 on observe un maintien des effectifs scolaires dans la commune.

Compte tenu des évolutions démographiques observées au cours des 5 dernières années, la capacité d'accueil des établissements élémentaires semble adaptée à l'évolution des classes en âge d'être scolarisées.

En 2015, 183 élèves en élémentaire et 92 élèves en maternelle mangent à la cantine.

Evolution des classes d'âges des enfants du Plan de la Tour



##### ▪ L'enseignement secondaire

La commune ne disposant pas d'équipements d'enseignement secondaire, les collégiens sont scolarisés principalement au collège de Sainte-Maxime et les lycéens au sein du lycée du Golfe à Gassin. À la rentrée 2015, le Plan de la Tour comptait 158 collégiens et 63 lycéens.

#### d) Les équipements culturels et sportifs

En termes d'équipements sportifs, le Plan de la Tour est doté

- d'un club de tennis avec 4 courts en extérieur comptant 137 adhérents en 2014
- d'un stade
- d'un centre équestre privé
- d'un boulodrome



D'un point de vue culturel, l'ancien presbytère, bâti en 1788, est aujourd'hui un centre culturel communal qui accueille de nombreuses expositions. Le foyer des campagnes est également un lieu associatif pour les activités

sportives et culturelles, servant également de salle de cinéma, de théâtre. Le fougau Marie Mauron accueille thés dansants, dîners jusqu'à 120 personnes tout au long de l'année. C'est également le lieu d'accueil de nombreux ateliers associatifs : yoga, bridge, scrabble, conversation italienne et anglaise...

#### e) Les équipements sanitaires

La commune accueille également des professionnels de santé :

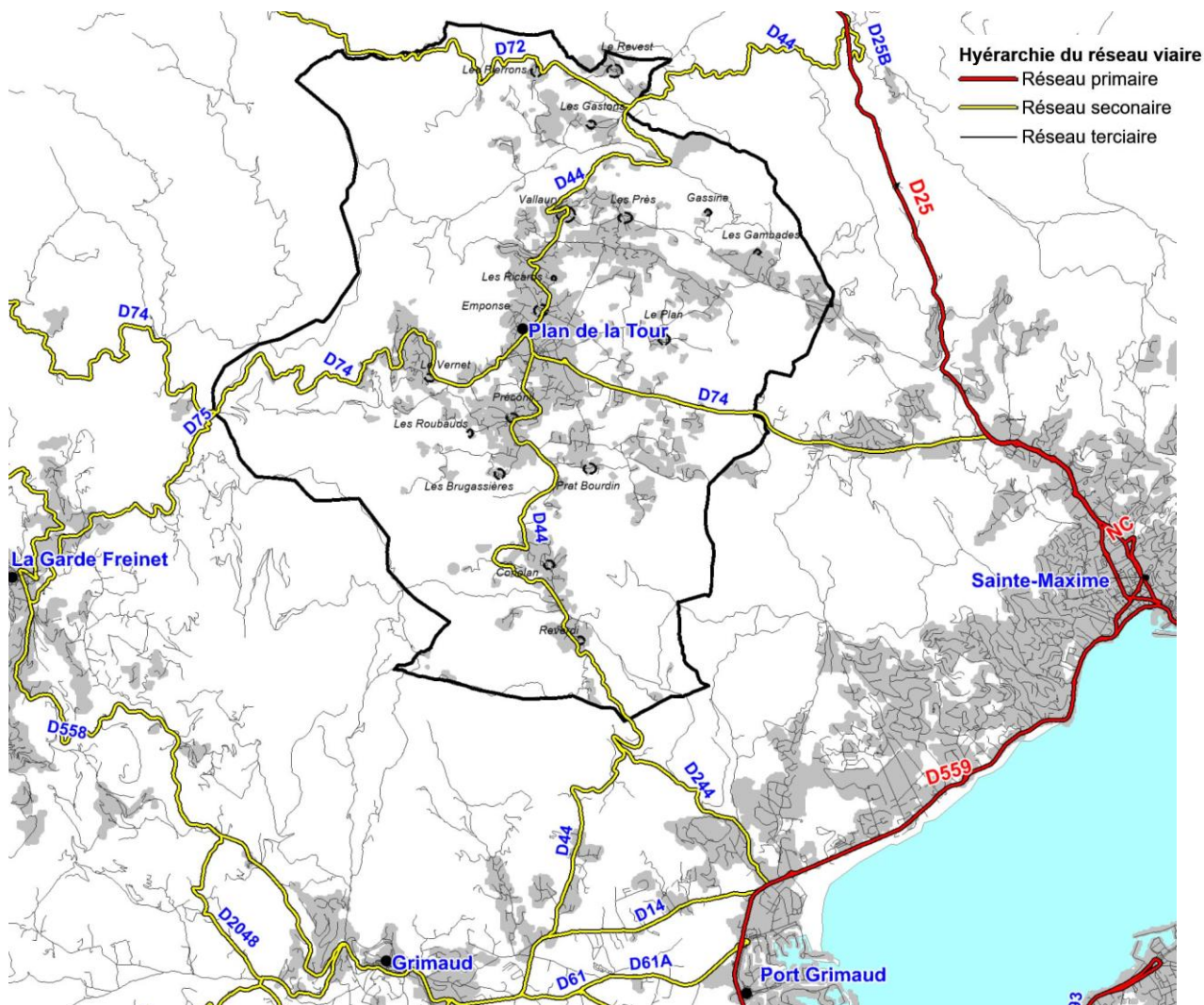
- 3 médecins généralistes
- 1 chirurgien-dentiste
- 3 infirmiers
- 5 masseurs kinésithérapeutes
- 1 pharmacien

En termes d'équipements de santé, ce sont les communes de Sainte Maxime, situées à moins de 10 km, et de Gassin (18 km) qui répondent en grande partie aux besoins des Plantourians par les équipements dont elles disposent (EPHAD, Centre Hospitalier, clinique et laboratoires d'analyses)

## 11. Déplacements et stationnements

### a) La desserte routière

Situé au croisement de plusieurs routes, l'accès au Plan de la Tour se fait principalement par la D74 qui assure la liaison la plus facile par rapport aux grands axes de communication et la D44 qui permet la liaison au sud à Cogolin, Grimaud et Saint-Tropez.



La RD 74 rejoint la RD 25, puis à partir de cette dernière la RN 98 qui permet l'accès à Sainte-Maxime et à l'autoroute A8 au Muy. À l'Ouest, la RD 74 aboutit à la Garde Freinet par l'intermédiaire de la RD 75.

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.

Le SCoT de 2006 souligne le rôle de voie d'évitement de l'agglomération de Sainte-Maxime et de la RN559 en bord de mer que joue la RD44, qui relie Le Plan de la Tour à la plaine de Grimaud, pour un grand nombre d'utilisateurs, principalement locaux. Le trafic sur la partie Sud de la RD 44 s'élève à 2 452 véhicules/jour en 2015. Celui-ci est en relative stagnation depuis 2001 (+1% an). Cependant, il génère des problèmes de sécurité et de nuisances au centre du village. Le gabarit de cet itinéraire n'est pas adapté au trafic qu'il supporte.

La partie Nord de la RD 44 itinéraire touristique depuis le col de Gratteloup jusqu'au village est 3 fois moins fréquenté, elle supporte en 2015 un trafic de 861 véhicules/jour.

C'est la partie Est de la RD 74 (RD 25, village du Plan de la Tour) qui est l'itinéraire le plus emprunté avec 7 965 véhicules/jour en 2015. La fréquentation de cette route est en augmentation de 2.6% par an depuis 2001. Ces chiffres tendent à démontrer que Le Plan de la Tour est plus fortement influencé par Sainte-Maxime (zone d'emplois, de commerces, de loisirs etc.) que par les communes du fond du golfe de Saint-Tropez. La réalisation future du contournement ouest de Sainte-Maxime (COSMA) à laquelle devrait être raccordée la D74 via le futur carrefour giratoire COSMA /RD25, à l'extrémité nord du COSMA pourrait permettre de fluidifier le trafic.

### Projet de contournement de Sainte Maxime (COSMA)



Comptage du trafic routier 2001 2015 (source CG83)

	<b>RD44 Sud</b> Village- RD 559	<b>RD74 Est</b> Village-RD25	<b>RD44 Nord</b> Col de Gratteloup - village	<b>RD25 Nord</b>	<b>RD25 Sud</b>
2001	2 152	5 830	939	11 463	19 448
2002	2 168	6 051	988	11 460	19 835
2003	2 596	6100	1 032	11 385	19 808
2004					
2005	2 648	6 720	1 060	11 719	22 035
2006	2 623	6 854	696	11 817	22 495
2007	2 684	7 073	724	12 217	23 214
2008	2 732	7 089	755 1	2 144	23 269
2009	2 405	8 200	730	12 096	23 504
2010	2 341	7 646	739	12 467	23 962
2011	2 385	7 902	729	12 839	24 766
2012	2 395	7 451	711	13 011	24 970
2013	2 734	8 103	854	12 747	25 232
2014	2 710	8144	864	12 847	25 362
2015	2 452	7 965	861	13 417	25 845
Croissance annuelle moyenne 2001/2015	1,00%	2,62%	-0,59%	1,22%	2,35%

D'autre part, une réflexion complémentaire serait à mener sur le réseau routier en lien avec la forêt de la commune pour :

- une amélioration de la desserte routière intercommunale et locale par rapport au risque feu de forêt. En effet les gabarits actuels sont souvent insuffisants pour une bonne défendabilité par rapport au risque incendie.
- une amélioration des voiries d'accès aux massifs et les réseaux de desserte forestière afin de permettre l'acheminement de matériels d'exploitation et la sortie des bois en pieds de massifs forestiers. Le Département est chargé d'établir un Schéma d'accès à la ressource forestière, de par la Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAF) du 13/10/2014. Il s'agit d'organiser les itinéraires de transport du bois depuis la coupe en forêt jusqu'au client final, en prenant en compte les contraintes des camions tout autant que les enjeux de préservation du patrimoine routier. Ces itinéraires pouvant emprunter successivement les pistes, le réseau communal puis les routes départementales.

#### a) Les transports en commun

Le transport par car est assuré exclusivement par le Département du Var. 7 lignes desservent la commune du Plan de la Tour.

↳ 3 lignes régulières :

- 1 ligne régulière (la 7601) fonctionnant tous les jours de la semaine y compris les jours fériés et qui relie la gare routière de Saint-Tropez à celle de St-Raphael en desservant Plan de la Tour (Boulodrome)
- 1 ligne régulière (la 7201) fonctionnant du lundi au samedi (pas de service le dimanche et jours fériés) et qui relie Le Plan de la Tour (Boulodrome) à la gare SNCF des Arcs
- 1 ligne (la 7221) en lien avec les établissements scolaires et fonctionnant uniquement pendant la période scolaire de la zone B (pas de service le week-end et jours fériés) et qui permet de relier Plan de la Tour à Sainte-Maxime en desservant les collèges de l'Assomption et Berthie Albrecht de Sainte-Maxime.

↳ 4 lignes scolaires fonctionnant uniquement pendant la période scolaire de la zone B (pas de service le week-end et jours fériés):

- Ligne 7735 qui relie le centre-ville et les principaux hameaux de la commune
- Ligne 7736 qui relie Plan de la Tour au lycée de Gassin.
- Ligne 7741 qui relie l'école primaire du Plan de la Tour à Courriero en desservant les principaux hameaux de la commune
- Ligne 7754 qui relie Le Plan de la Tour à Cogolin et notamment le collège Gérard Philippe

La gare SNCF la plus proche est celle de la commune des Arcs (31 kms)

#### b) Les modes de transports doux

Les déplacements doux ont un rôle à jouer dans la baisse du trafic automobile. Or le développement résidentiel s'est accompagné d'un développement du « tout automobile » et les modes de circulation douce font défaut au sein de la commune.

En ce qui concerne les dispositifs de cheminements piétons, on observe un sous-dimensionnement à certains endroits soulevant notamment des questions d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Des travaux ont été entrepris pour requalifier les entrées de ville, c'est notamment le cas de la rue Jean Jaurès.



*Vue rue Jean Jaurès avant travaux*



*Vue rue Jean Jaurès après travaux*

Le Plan de la Tour ne compte pas de pistes cyclables. L'étroitesse des nombreuses routes rend cependant difficile la mise en place d'itinéraires plus larges tant piétons que cyclables. Une réflexion est en cours pour prévoir un schéma de déplacement doux avec la réalisation d'une première étude axée sur la mobilité douce intramuros, confiée au CAUE du Var.



*Vue de la D74*



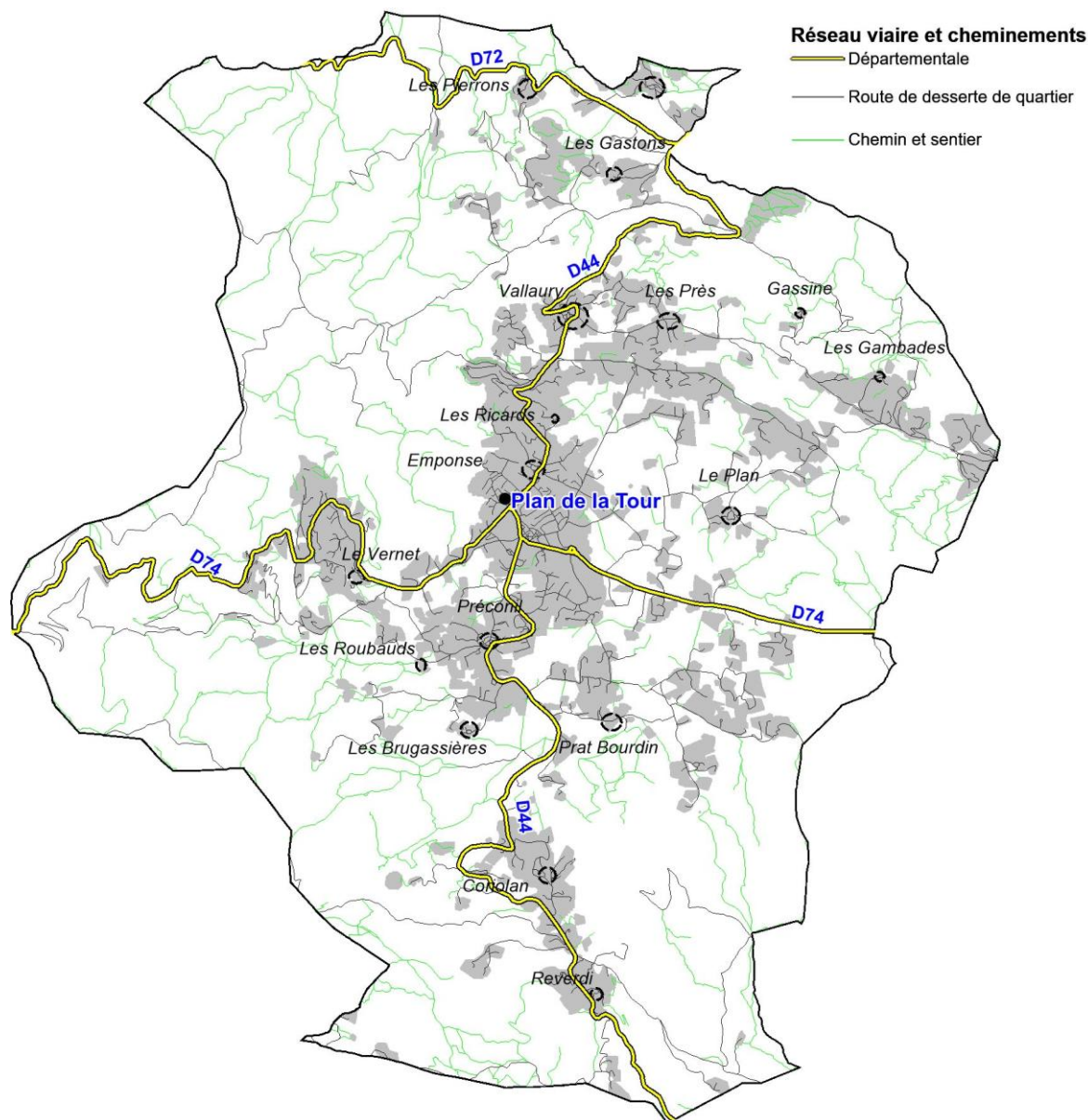
*Vue Av Général Leclerc*

On note la présence d'itinéraires de balade dont notamment le sentier des « Gorgues » et les Hameaux. Le Plan de la Tour est également sur l'itinéraire 17 de cyclotourisme « Les Maures Sauvages ».

La Commune travaille au balisage de deux itinéraires communaux et deux itinéraires intercommunaux qui viendront compléter l'offre de randonnée.



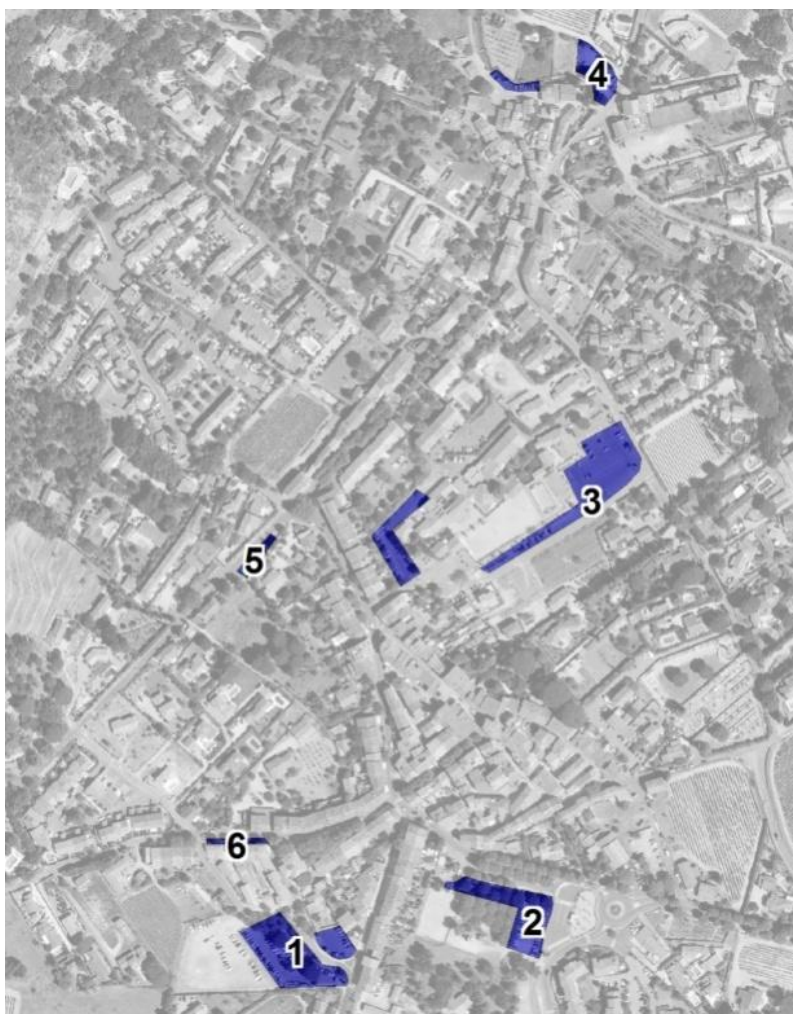




La réalisation d'un itinéraire cyclable le long de la RD74 entre le cœur de village et la RD25 (accotements revêtus, piste cyclable ...) est un des projets que la commune souhaite voir se réaliser

c) Le stationnement

La commune compte au total plus de 350 places de stationnement public toutes gratuites. Elle dispose de 6 parcs de stationnement public, concentrés principalement dans le centre.



Numéro	Nom	Capacité
1	Foch	80
2	Boulodrome	80
3	Poste - Ecoles	100
4	Emponse - Aire du Pin	30
5	Foyer des Campagnes	10
6	Rue Perrin	10
	La Plane - XVème Corps	45

Les lotissements, et les autres quartiers résidentiels disposent de stationnements privés.



Boulevard Joffre

Cette offre est également complétée par des stationnements gratuits le long des voies.

## 12. Les réseaux techniques

### a) Assainissement collectif

La commune du Plan de la Tour a délégué sa compétence assainissement par un contrat d'affermage à Veolia. La commune s'est prononcée pour le report du transfert de la compétence Assainissement collectif à la Communauté de Communes, prévu au 1er janvier 2019.

Selon le rapport annuel sur le service public de l'assainissement collectif transmis par Véolia, Le Plan de la Tour compte 1841 habitants desservis en 2017 représentant 1 578 abonnés (clients).

Le réseau de collecte des eaux usées est de type pseudo-séparatif, en majorité gravitaire. Constitué de 16 km de réseaux, il collecte les eaux usées de 1 037 branchements en 2017.

Année	2013	2014	2015	2016	2017
Nombre d'abonnés (clients) desservis	1443	1482	1510	1525	1578

Source Rapport annuel Veolia 2017

La commune dispose d'une station d'épuration « les Prés d'Icard » de type boues activées aération prolongée, de capacité nominale 4417 équivalents-habitants.

Elle est située aux Prés d'Icard au quartier Saint-Pierre, le long du fleuve 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. Les travaux ont été achevés en 2001.

Les volumes entrants sur le système de traitement s'élèvent pour l'année 2017 à 117 026 m<sup>3</sup>, soit un volume journalier de 320 m<sup>3</sup>/j. Le volume traité est de 116 595 m<sup>3</sup> en 2017.

On dénombre également 5 systèmes indépendants d'assainissement semi-collectif :

- Une micro-station « les Pierrons » de type boues activées, de capacité 70 équivalents-habitants.
- Système indépendant d'assainissement semi-collectif (Fosse à drains) des Hameaux du Plan, du Revest et de Prat Bourdin (80 EH chacun)
- Installation de traitement des Hameaux des Gastons et des Vayacs, de capacité 95 équivalents-habitants, réalisée en mars 2010.

La commune dispose également de 7 postes de relèvements : « Emponse », « Vallauray », « Le Préconil », chemin de la Plane, Buon Aïgo, les Gastons et les jardins du Golfe.

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 réseau proprement dit et des stations de traitement.

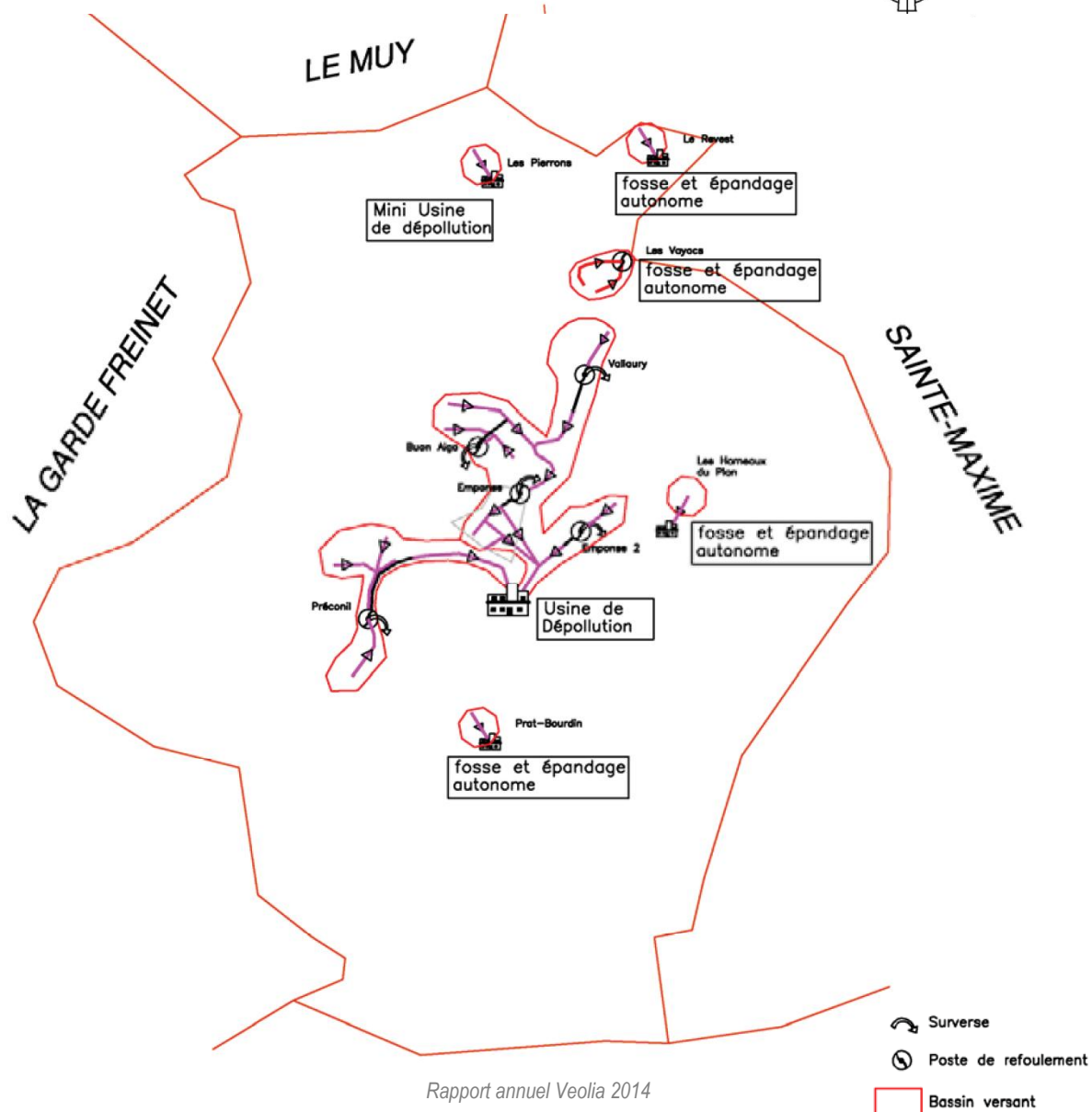
La commune comprenant de nombreux hameaux. Le rapport annuel sur le service public de l'assainissement collectif de 2017 souligne la nécessité de **poursuivre au fil des années le raccordement des principaux hameaux de la commune sur le réseau collectif ou sur des systèmes d'assainissement semi-collectif. C'est en particulier le cas des hameaux des Prés, des Gambades et du Vernet.**

Deux systèmes d'assainissement collectif autonome privés équipent le centre de vacances du Reverdit et le lotissement de Coriolan.

# Commune de PLAN DE LA TOUR

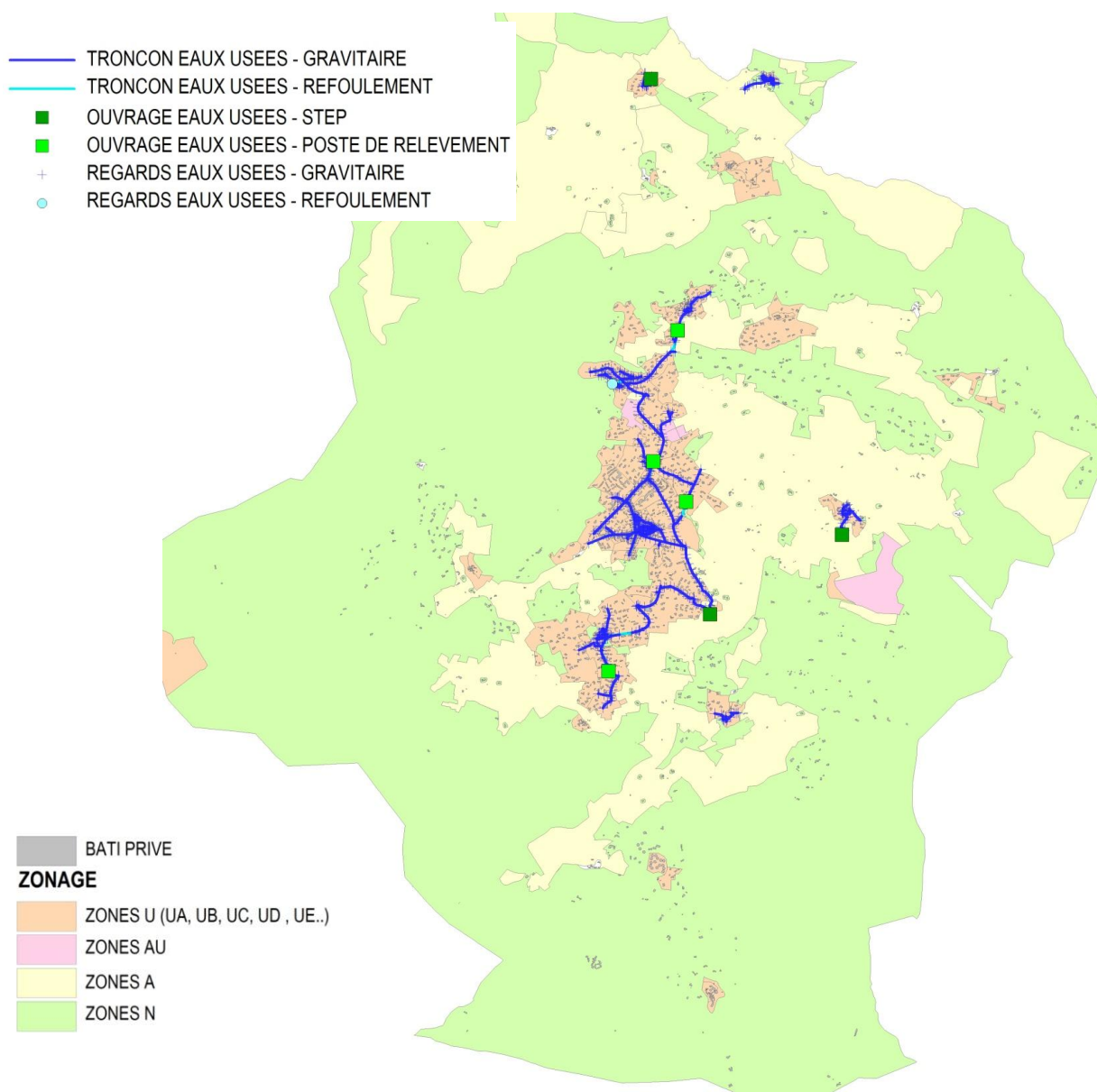
## RÉSEAU ASSAINISSEMENT

### SCHEMA DE STRUCTURE



Rapport annuel Veolia 2014

## Réseau et ouvrages d'assainissement sur PLU 2007



### ▪ Assainissement non collectif

Par assainissement non collectif, on entend tout système effectuant la collecte, le prétraitement, l'épuration, l'infiltration ou le rejet des eaux usées domestiques des immeubles non raccordés au réseau public d'assainissement.

L'assainissement non collectif recouvre :

- L'ensemble des installations d'assainissement individuel (ou autonome) composées d'une fosse septique ou d'une fosse toutes eaux et d'un dispositif de traitement et d'infiltration dans le sol.
- Les installations liées à des activités de type commercial ou artisanal non raccordées à un réseau public d'assainissement
- Les lotissements desservis par un réseau et une station d'épuration privés.

Par délibération du 17 décembre 2005, le Conseil Municipal a approuvé la création du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), et a décidé de confier à la CMESE (groupe Veolia Eau) sa gestion par délégation de service public, sous forme d'affermage. Ce service concerne tout système d'assainissement effectuant la collecte, le prétraitement, l'épuration, l'infiltration ou le rejet des eaux domestiques non raccordées au réseau d'assainissement collectif.

En 2017, il y avait 470 installations d'assainissement autonome desservant 885 habitants soit environ % de la

population communale. 97% de ces installations étaient jugés conformes.

Fin d'année 2018, la Commune a attribué un marché de révision de son schéma directeur d'assainissement.

### b) Le réseau d'eaux pluviales

La commune dispose d'un petit réseau de collecte des eaux pluviales dans le village, ainsi qu'un réseau de fossés en bord de route.

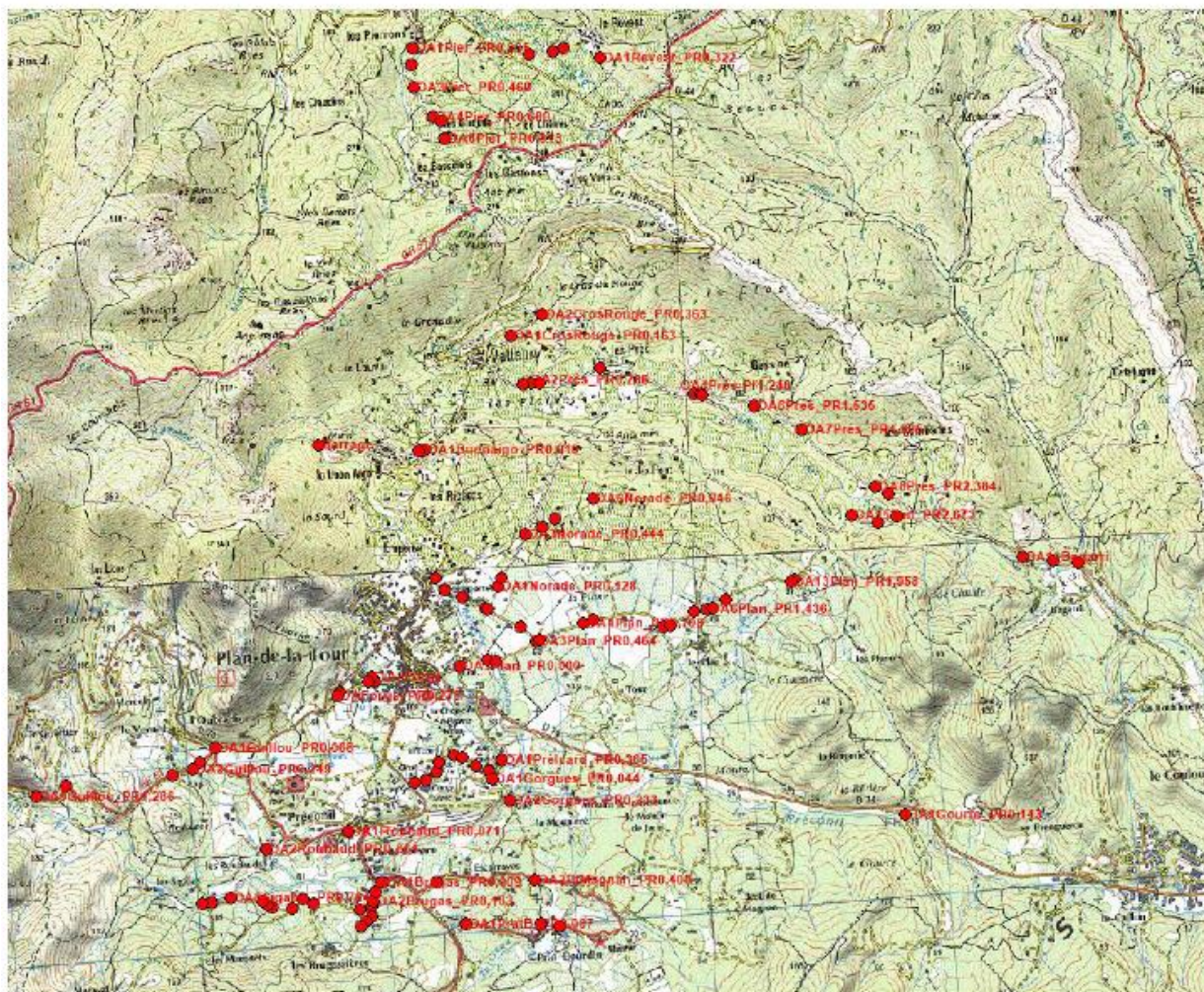
La commune souhaite établir un schéma de gestion des eaux pluviales sur son territoire et pour cela des études sont actuellement en cours. Une analyse préalable a été réalisée par un bureau d'études d'expert afin de connaître précisément le réseau hydraulique présent sur la commune et de définir les besoins en termes d'assainissement pluvial.

Le tracé des réseaux a été effectué en séparant les diverses informations recueillies ou relevées sur le terrain, à savoir :

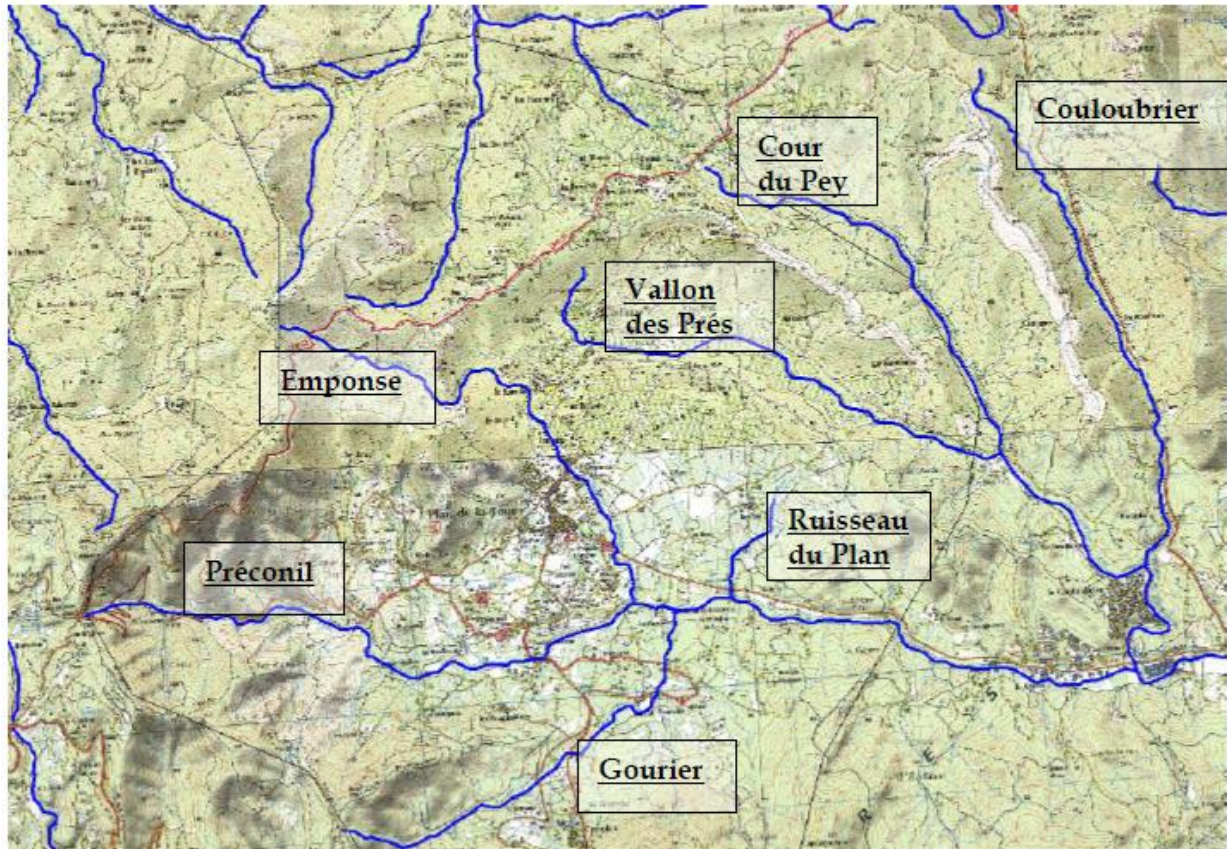
- Les ouvrages de franchissement de voies routières, recensés par la DDE 83 en 2007 ;
- Le réseau hydraulique principal, correspondant aux principaux cours d'eau traversant la commune ;
- Le réseau pluvial du village ;
- Le réseau hydraulique secondaire sur les secteurs d'enjeux de la commune.

Ces éléments font l'objet des cartes suivantes (Source Rapport SIDECM) :

**Figure 1 : Localisation des ouvrages de franchissement recensés en 2007**



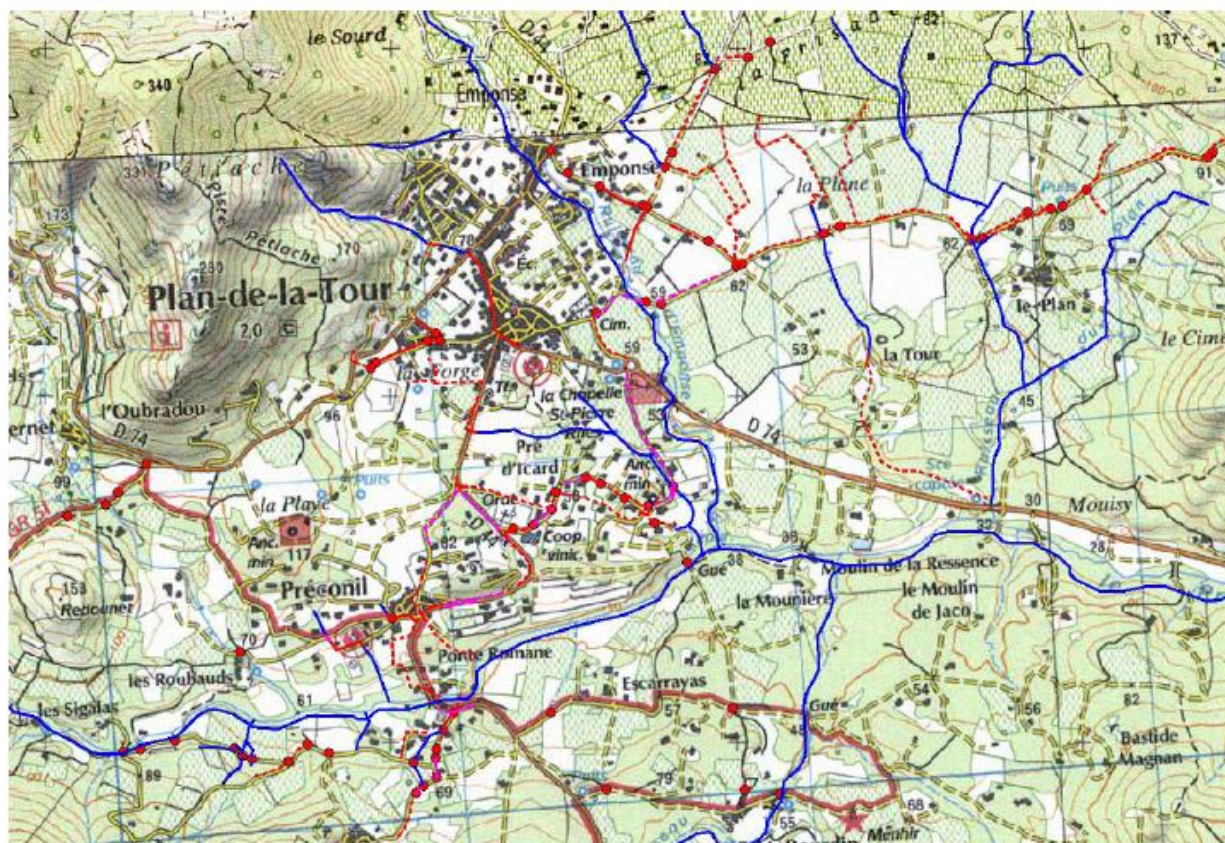
**Figure 2 : Tracé du réseau hydraulique principal**



**Figure 3 : Tracé du réseau pluvial du centre du village**



**Figure 4 : Réseau hydraulique secondaire**



c) 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 transfert de la compétence Eau potable à la Communauté de communes a eu lieu le 1er janvier 2018.

▪ **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.

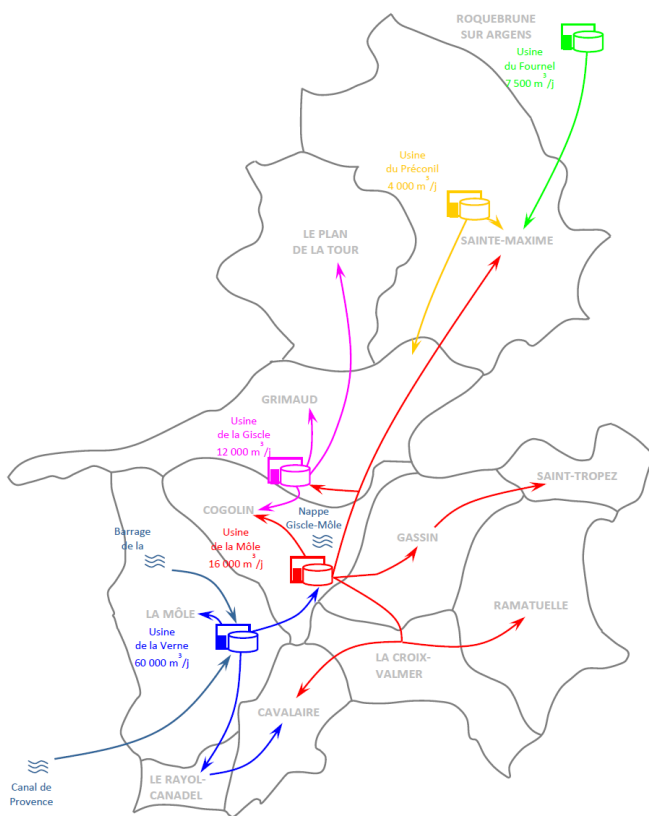
De façon plus précise, l'eau distribuée provient :

- 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. Le projet de liaison Verdon-St Cassien de la Société du Canal de Provence permettant l'acheminement d'une ressource importante jusque dans l'Est varois, le SIDECM a pu envisager une alternative à l'extension de l'usine de la Verne présentant l'avantage de sécuriser l'alimentation de son territoire par l'Est.

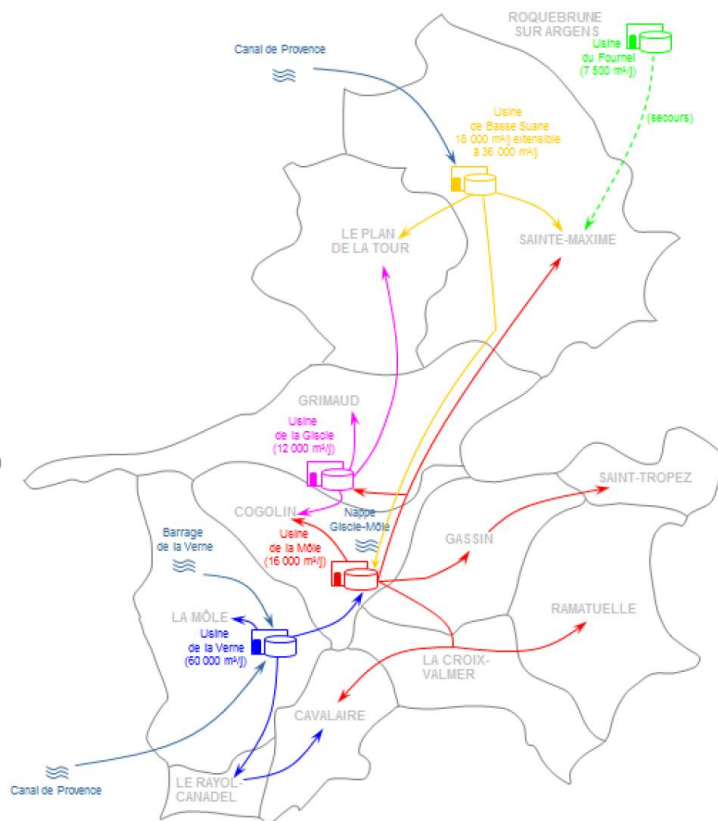
Le synoptique ci-dessous présente le schéma de desserte en eau validé par l'ensemble des partenaires.





*Synoptique du réseau d'eau potable du SIDECM*

Source Rapport SIDECM



*Synoptique de fonctionnement du réseau après les travaux de renforcement de l'alimentation en eau de Sainte-Maxime*

Cette nouvelle ressource sera amenée par une nouvelle conduite d'eau en provenance de Vidauban jusqu'à la future usine de production d'eau potable de Basse Suane à Sainte-Maxime.

À partir de cette unité de production, l'eau se dirigera vers le bord de mer via le réservoir actuel du Souleyas pour un raccordement avec le réseau existant du SIDECM en limite des communes de Sainte Maxime et de Grimaud pour le premier réseau à mettre en place ; depuis le réservoir de Souleyas, vers la station actuelle du Préconil en vue de la desserte de la commune de Sainte-Maxime proprement dite et enfin pour un troisième réseau, toujours au départ de l'unité de production de Basse Suane, vers le quartier Camp Ferrat à Sainte Maxime en vue de rejoindre un futur réseau vers la commune du Plan de la Tour.

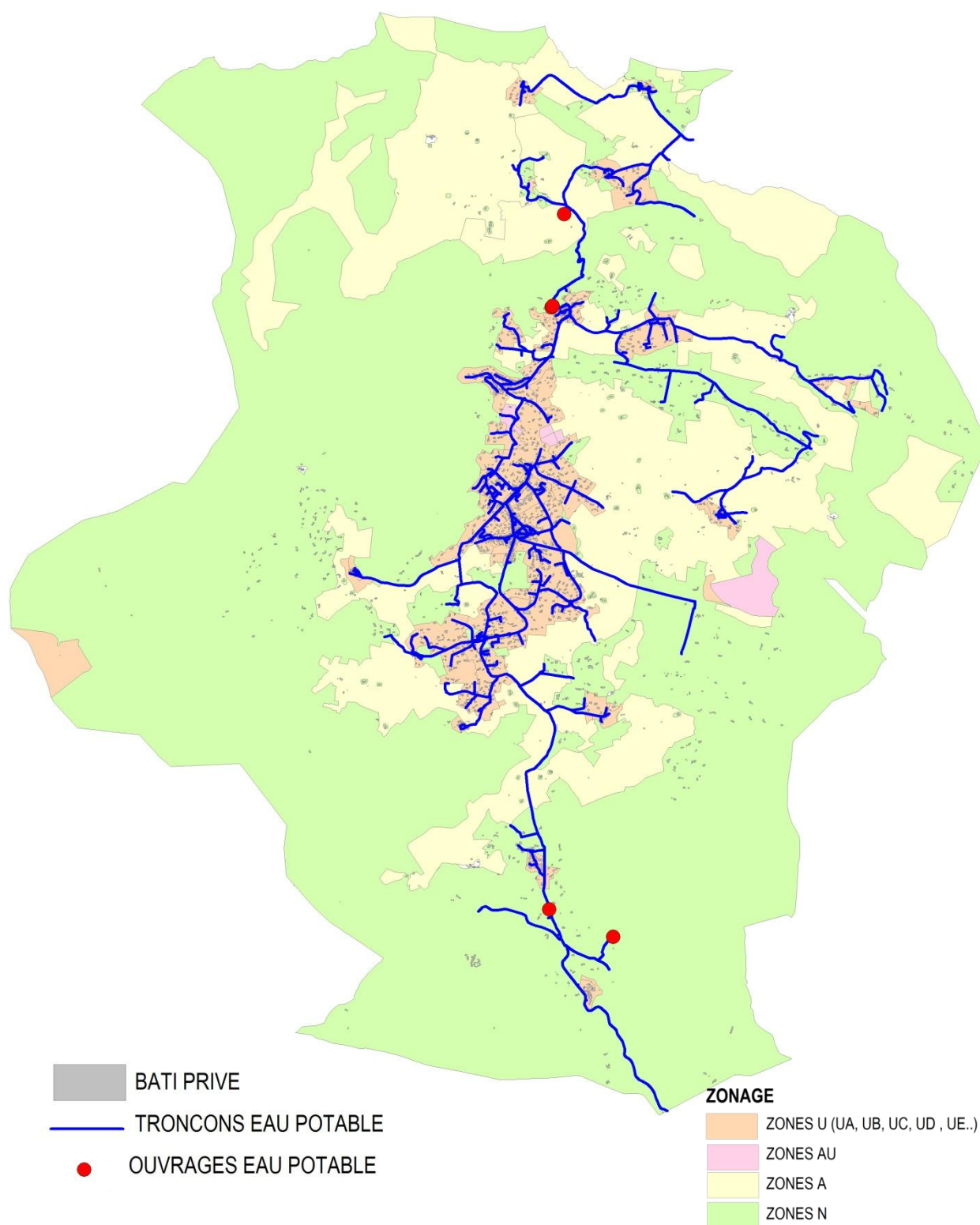
▪ **La distribution**

En 2017, 2099 abonnés sont dénombrés sur Le Plan de la Tour.

Le dernier rapport annuel sur le prix et la qualité du service de l'eau potable fait part d'une augmentation des volumes prélevés et consommés qui s'explique par l'augmentation de la population résidente et touristique.

Il existe trois réservoirs sur la commune de 500 m<sup>3</sup> chacun, aux Bassinets, à Vallauri et au Reverdit.

## Réseau et ouvrages d'eau potable



Le réseau dessert une très grande partie de la commune.

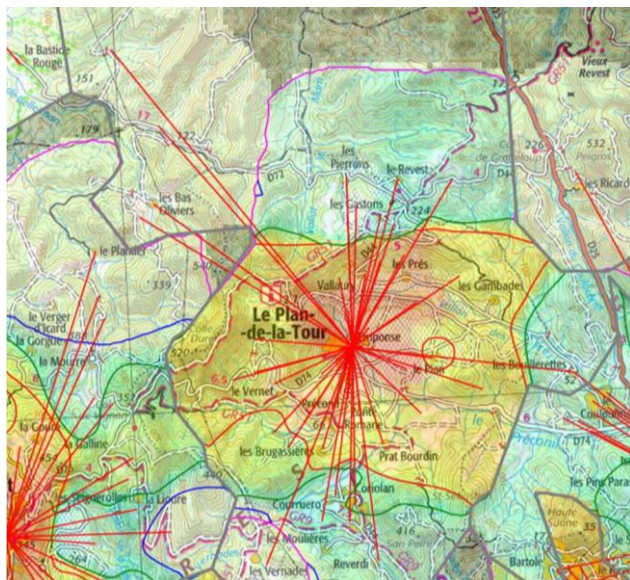
### d) Élimination des déchets

La partie sur la gestion et l'élimination des déchets est abordée dans la Partie II Etat initial de l'environnement, 5. Pollutions et nuisances, 3. La Gestion des déchets du présent rapport.

e) La couverture numérique de la commune

Désormais, l'accessibilité d'un territoire ne se limite plus aux modes traditionnels. Elle se mesure aussi en fonction de la desserte numérique. Si elle bénéficie aux particuliers, elle est également importante vis-à-vis de la compétitivité des entreprises et des services publics.

▪ Accès haut débit fixe



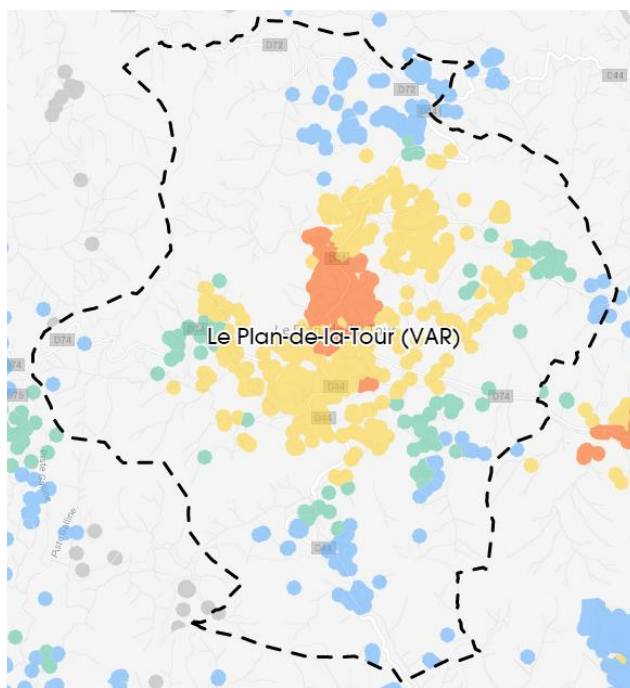
▲ NRA



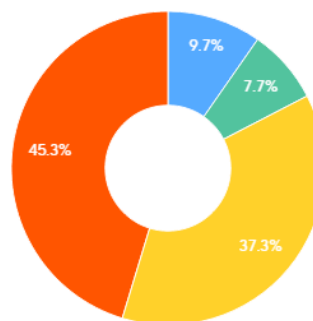
Visualisation du rattachement au NRA

En décembre 2014, le Département du Var a adopté son Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN), avec un projet 100 % Très Haut Débit sous 15 à 20 ans. Le Plan de la Tour dispose d'un Nœud de Raccordement d'Abonnés ADSL avec près de 2100 connexions dénombrées. Ces Nœuds de Raccordement d'Abonnés, autrefois appelés « centraux téléphoniques », sont les équipements auxquels sont raccordés les lignes téléphoniques des abonnés, et auprès desquels les fournisseurs d'accès internet peuvent venir installer des DSLAM (appareil qui permet d'assurer sur les lignes téléphoniques un service de type DSL) pour proposer l'accès haut débit en ADSL.

99,9 % des ménages sont éligibles au DSL, cependant les habitants semblent disposer d'un débit assez faible. En effet, 37,3 % des habitants bénéficient d'une couverture comprise entre 8 et 30 Mbit/s et 45,3 % ont un débit compris entre 30 et 100 Mbit/s.



Le Plan-de-la-Tour (VAR)  
Pourcentage de logements et locaux professionnels par classes de débit



Source France THD Open Data Observatoire Juin 2015

- **Le Très Haut Débit (la fibre optique)**

Cette technologie est absente du territoire communal. Les intentions d'investissement des opérateurs privés d'ici 2020 dans le Var concernent 34 communes. Le Plan de la Tour n'en fait pas partie.

## SDTAN du VAR

### Phasage de l'aménagement numérique du Var en FTTH

Date : 27/10/2014

Sources : Conseil Général, Orange, DATAR

Méthodologie : ON-X

Réalisation cartographique : ON-X

#### Légende

● Zones conventionnées / AMII (33 communes)

#### Zone de déploiement FTTH

● PM retenus pour la phase 1 (2016-2020)

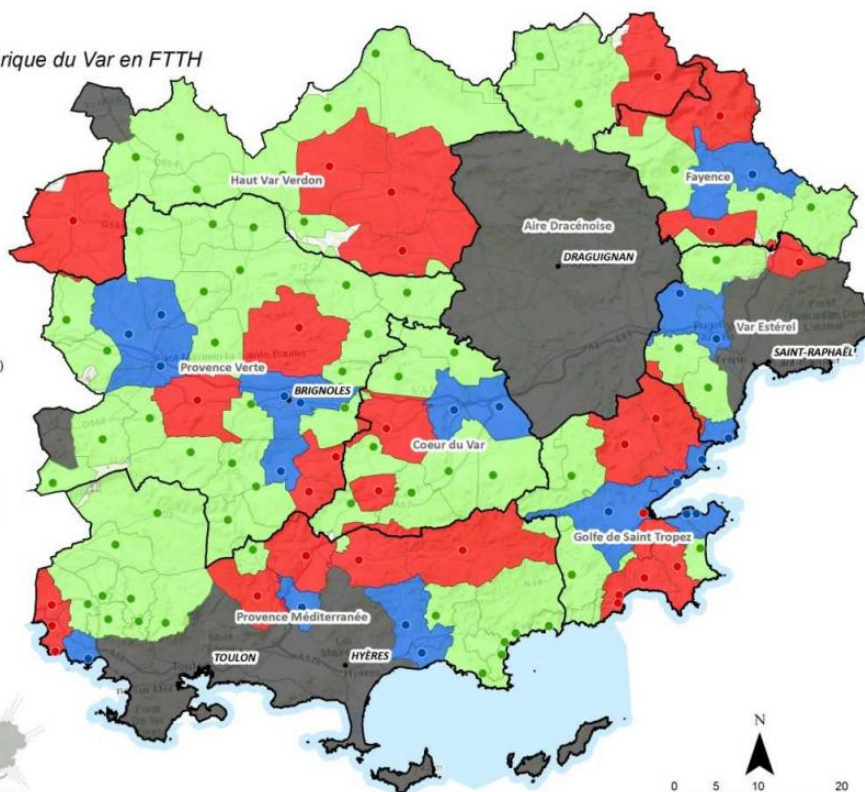
● PM retenus pour la phase 2 (2021-2025)

● PM retenus pour la phase 3 (après 2025)

■ ZPM retenues pour la phase 1 (2016-2020)

■ ZPM retenues pour la phase 2 (2021-2025)

■ ZPM retenues pour la phase 3 (après 2025)



© Copyright - ON-X - 2014

BD TOPO© IGN - PFAR PACA / CPER 2007-2014

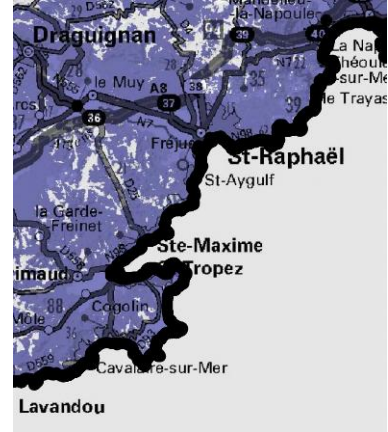
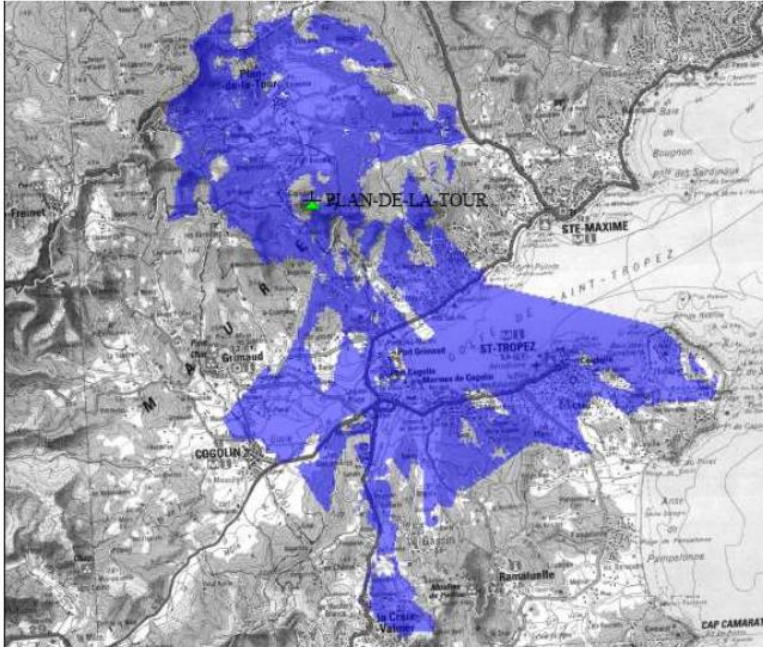
Fig : Scénario de déploiement FttH sur le département du Var selon les 3 phases de déploiement retenues

Afin de définir le scénario cible d'aménagement numérique du Var, le département a été décomposé en mailles élémentaires correspondant à des zones arrière de point de mutualisation. Le Plan de la Tour apparaît en phase 2 soit sur la période (2021-2025).

- **La Télévision Numérique Terrestre (TNT)**

Le territoire communal est desservi par la TNT.

Zone de couverture de l'émetteur TNT de Plan-de-La-Tour à partir du 18 avril 2014



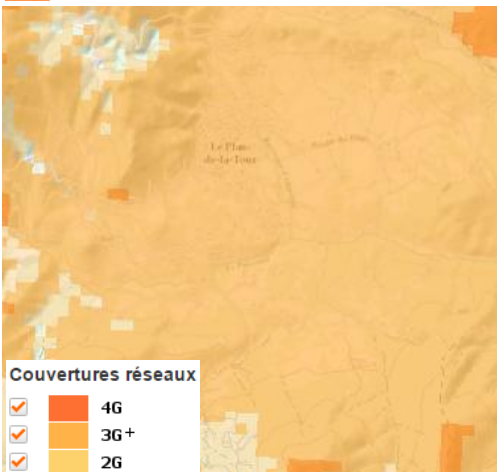
Source CSA 21/10/2014

▪ **La Téléphonie mobile**

L'utilisation du téléphone portable fait aujourd'hui partie des usages quotidiens à la fois pour les individus, mais également pour les entreprises. Là aussi, des zones blanches existent et les différents niveaux accès aux nouveaux services (3G et 4 G) de la téléphonie mobile créent des disparités territoriales.

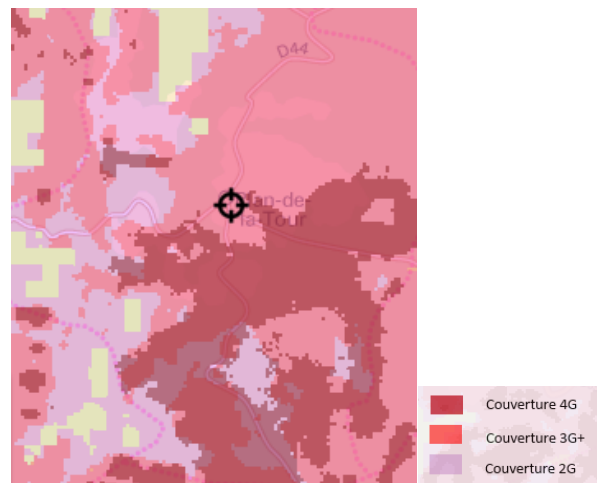
Les quatre grands opérateurs nationaux sont présents au Plan de la Tour. Selon les données de ces opérateurs, la commune apparaît relativement bien couverte par la technologie 3 G.

**orange** La couverture réseau en France

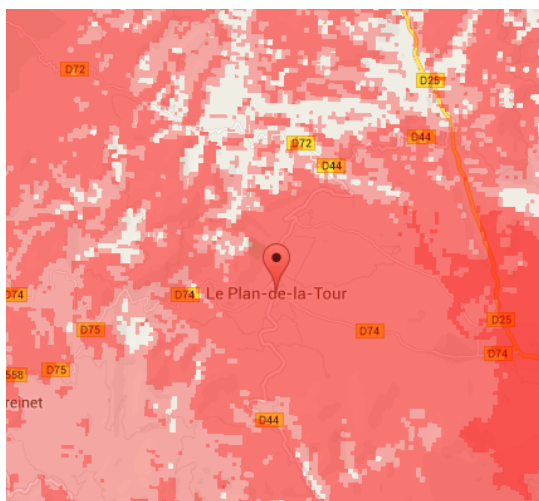


Couverture 4G Free

Couverture 3G SFR



Couverture Bouygues



NOM COMMUNE	Couverture population 4G				Couverture population 3G			
	Couverture population	Bouygues Telecom	SFR	Free Mobile	Couverture population	Bouygues Telecom	SFR	Free Mobile
LE PLAN-DE-LA-TOUR	3 %	88 %	11 %	0 %	96 %	98 %	95 %	96 %

Source ARCEP décembre 2015

## SYNTHÈSE

- Un ensemble d'équipements et de services de proximité répondant aux besoins de la population locale
- Une proximité avec les communes de Sainte Maxime et Grimaud qui en fait un lieu favorable à l'installation de nouveaux ménages
- Une place prépondérante de la voiture dans les déplacements
- Un réseau viaire très étendu mais une trame urbaine peu maillée qui ne favorise pas les déplacements doux
- Des modes de déplacements doux très peu développés
- Un réseau d'eau potable dessert une très grande partie de la commune

## ENJEUX

- ▶ 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

# PARTIE II : ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

---

# CHAPITRE I – ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

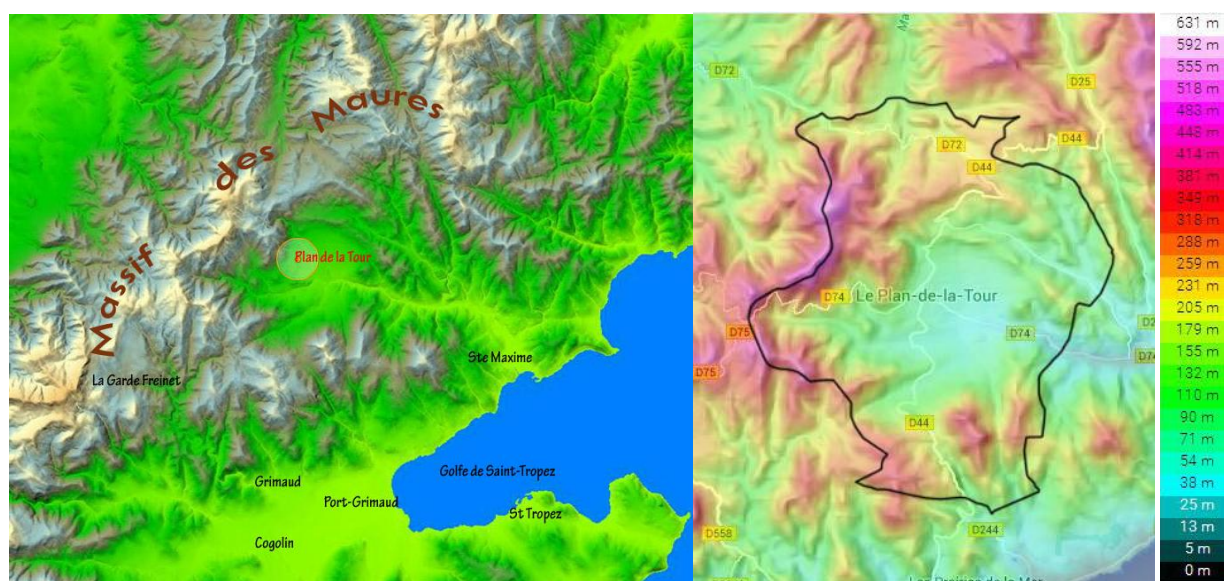
## 1. MILIEU PHYSIQUE

### 1. Relief et géologie

#### a) Relief

L'étude de la formation du relief apporte des éclairages précieux et des éléments de connaissance fondamentaux pour la compréhension des grands enjeux environnementaux du territoire : climat, risques naturels, biodiversité, paysage, accessibilité, etc.

Le Plan-de-la-Tour s'inscrit à l'extrémité Est du massif des Maures, entre Vidauban et le Golfe de Saint-Tropez et en retrait du littoral.



Situation de la commune et carte topographique

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

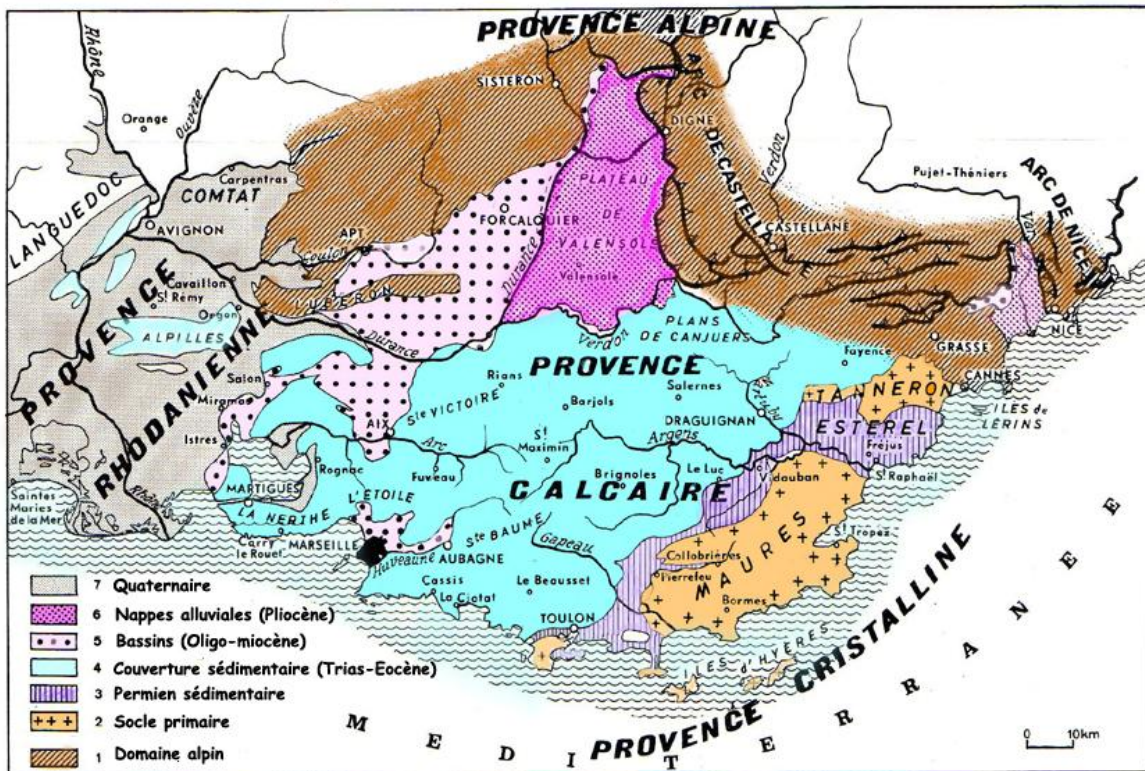
Ce relief est composé d'un ensemble de vallons donnant sur des entités différentes :

- le vallon des Prés ne donne pas directement sur la plaine ; il est séparé de la plaine par un alignement collinaire ;
- au nord de la commune, les vallons du Revest, des Pierrons, du Marri-Vallat et de la Buon Aïgo appartiennent au bassin versant de l'Argens ;
- au sud, les vallons de Puero et de Reverdit appartiennent au bassin versant du Golfe de Saint-Tropez.

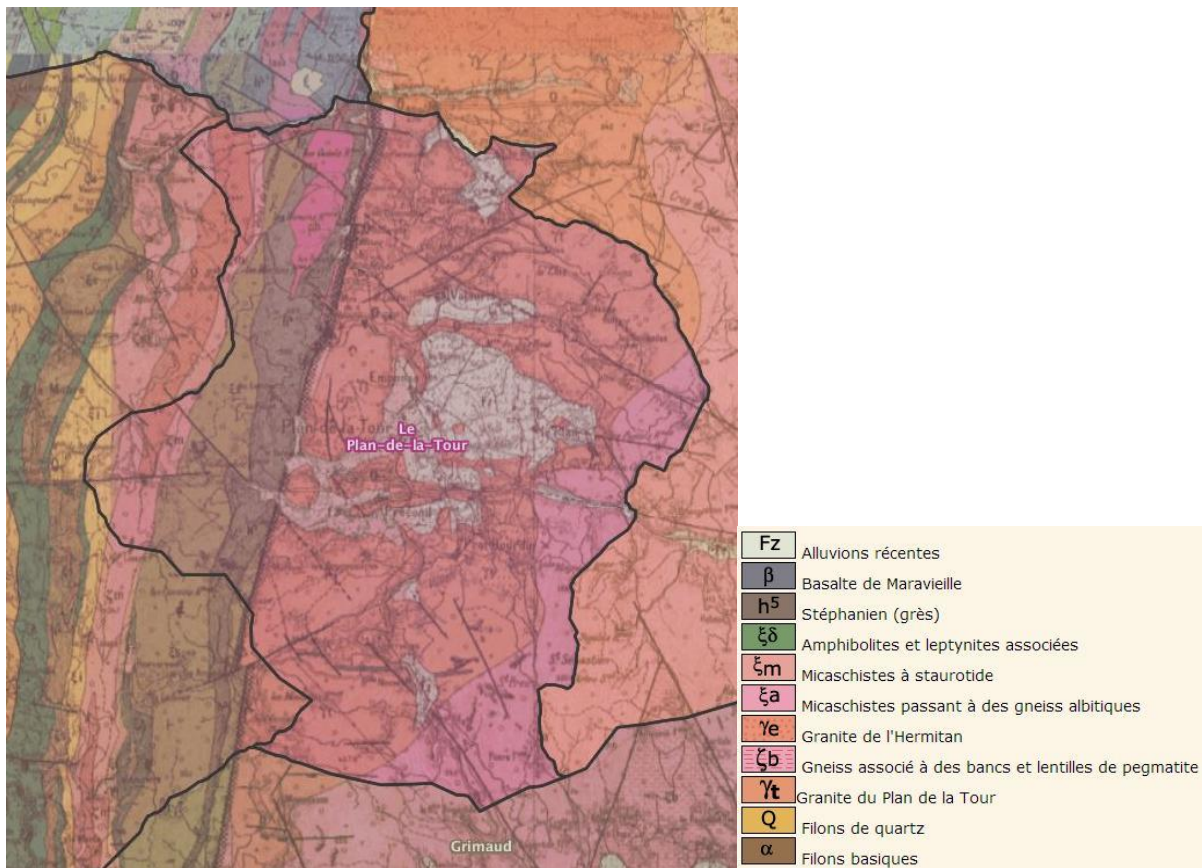
#### a) Géologie

Sur le plan géologique, la commune s'inscrit dans la Provence cristalline. Celle-ci comprend le massif des Maures (et ses dépendances : Sicié, Mourillon, Mont Paradis, Mont des Oiseaux, le Fenouillet, la presqu'île de Giens, les îles de Port-Cros, Porquerolles, Le Levant) et le Massif du Tanneron. La Provence cristalline est composée de roches métamorphiques et granitiques.





Carte géologique de la Provence d'après J. Debelmas in "Géologie de la France"



Carte géologique de la commune (Source : BRGM)

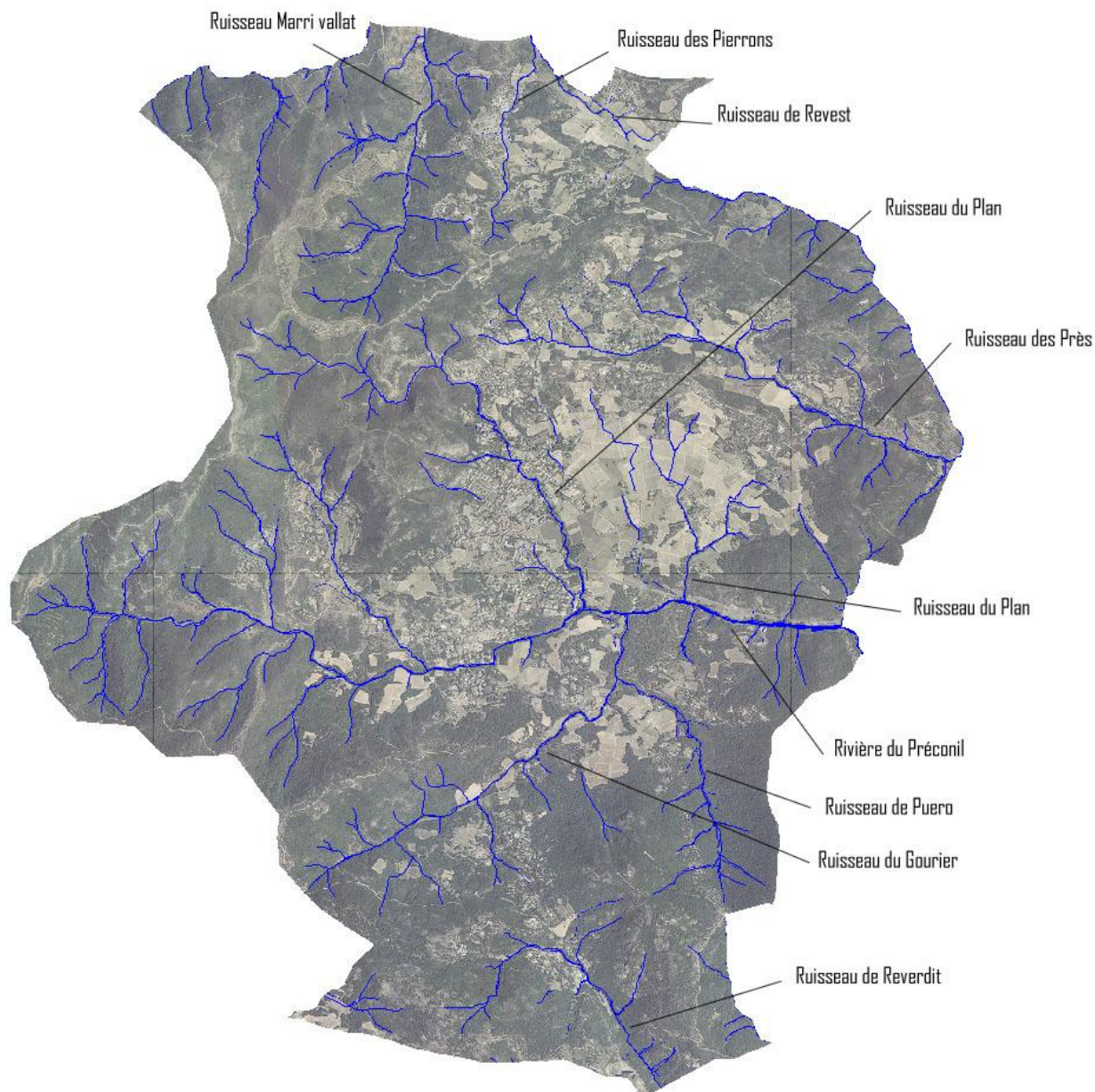
L'histoire de la formation du massif des Maures remonterait au Stéphanien, il y a 290 millions d'années. Le massif est en général constitué par un grès gris à patine ocre, assez grossier, en gros bancs, contenant des galets de

roches cristallophylliennes diverses, mais pas de granité, séparés par des délits irréguliers schisteux gris à noir et pouvant contenir des traces de plantes.

Une grande partie de la commune est recouverte des granites du Plan de la Tour et d'alluvions récentes.

Cette zone de granites intrusifs date de 335 à 313 Ma (Carbonifère moyen). Cette zone s'allonge du sud au nord sur une distance d'environ 16 kilomètres, et sur une largeur maximale de 5 kilomètres. Dans son prolongement, de l'autre côté de la dépression permienne, on retrouve ces granites, dans la région de Pennafort.

## 2. Hydrographie



**Réseau hydrographique de la commune**

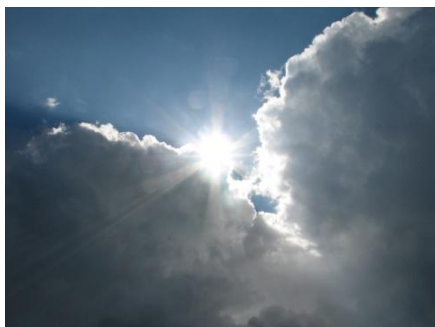
La commune est drainée par un ensemble de cours d'eau dont le principal est le fleuve Préconil qui prend sa source sur la commune. Les principaux affluents du Préconil sont des cours d'eau temporaires ; il s'agit des ruisseaux d'Emponse, du Plan et du Gourier. Le ruisseau des Prés est aussi un des affluents, mais rejoint le Préconil en dehors de la commune par le vallon du Peys.

D'autres cours d'eau forment l'armature : au nord les ruisseaux du Revest, des Pierrons et du Marri Vallat et au sud, les ruisseaux de Puero et du Gourier rejoignent le Préconil

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

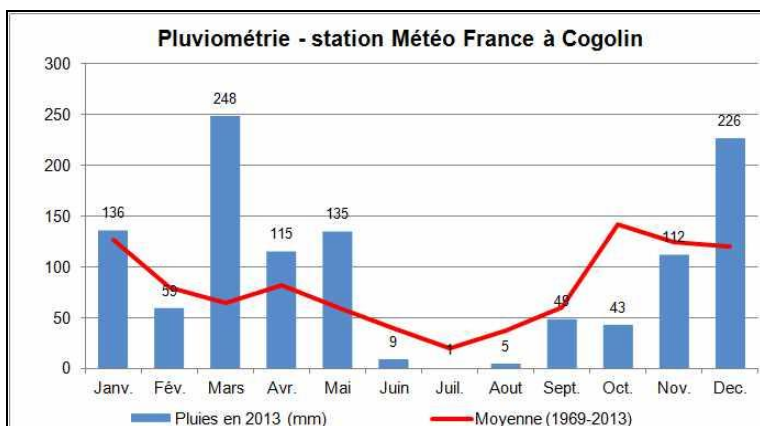
Les cours d'eau sont soumis au climat méditerranéen, à savoir des débits faibles en moyenne, des étiages sévères et des épisodes pluvieux parfois violents pouvant entraîner une forte montée des eaux et des crues.

### 3. Climat et changement climatique



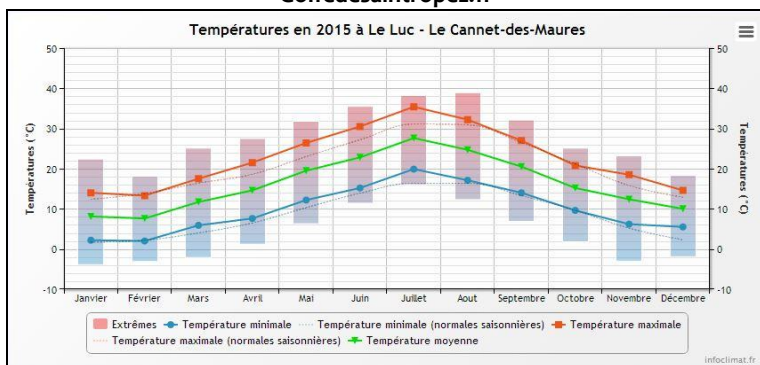
La commune est soumise au climat méditerranéen qui se caractérise par des étés chauds et secs et des hivers doux. L'ensoleillement est exceptionnel avec près de 2 800 heures d'ensoleillement par an correspondant à 310 jours.

Les saisons intermédiaires (printemps et automne) se caractérisent par de fortes précipitations parfois violentes allant jusqu'à occasionner des inondations (septembre 2009 novembre 2014 ...).



Précipitations 2013 et en moyenne (1969-2013) - Source : cc-Golfedesaintropez.fr

La station météo la plus proche se situe à Cogolin. Les mois d'octobre et novembre sont les plus pluvieux.



Températures en 2015 - station du Luc (source : info-climat)

La période s'étalant de novembre à mars est la plus froide. En 2015, les mois de janvier et février ont été les plus froids avec des températures moyennes en dessous de 10°C. Les mois de juin, juillet, août sont les plus chauds.

Dans le contexte actuel, le climat va se modifier et aggraver certains phénomènes naturels. Selon des simulations climatiques réalisées en 2010 puis actualisées en 2012 par des experts français du climat, les effets du changement climatique attendus dans le Sud-Est de la France sont :

- la hausse des températures moyennes annuelles : celle-ci serait comprise entre 1,1 et 2,3°C à l'horizon 2035 et entre 2 et 4,7°C à l'horizon 2085 par rapport à la période 1961-1990 ;
- l'augmentation des températures serait plus importante en été, comprise entre +1,1 à +2,5°C à l'horizon 2035 et entre +2,7 et +7,2°C à l'horizon 2085 ;

- le nombre de jours de vagues de chaleur augmenterait largement : jusqu'à +130 jours par an à l'horizon 2085 par rapport à la période de référence dans le scénario le moins favorable ;
- la baisse marquée des précipitations à l'horizon 2085 (entre +0,3 et -0,7 mm/jour) et l'allongement des périodes de sécheresse, avec une évolution comprise entre +2 jours et 13 jours par rapport à 1961-1990 ;
- dans les Alpes du Sud, la baisse de la hauteur minimale des neiges sur 100 jours pouvant atteindre -99% à 1200m ; et -70% à 2400 m.

Ces bouleversements climatiques futurs auront plusieurs conséquences sur l'environnement.

Principaux effets du changement climatique	
Ressource en eau	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'aggravation des sécheresses pourrait entraîner des étiages plus importants et une dégradation de la qualité des eaux de surface</li> <li>▪ La diminution de la ressource devrait provoquer une pression accrue sur l'irrigation et des conflits d'usages plus prégnants;</li> <li>▪ L'intensification des conflits d'usages autour de l'eau.</li> </ul>
Risques naturels	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un risque incendie accru suite à des étés chauds et secs ;</li> <li>▪ Un renforcement possible du risque de crues torrentielles ;</li> <li>▪ Les épisodes de sécheresses alternées à de fortes pluviométries auront pour conséquence d'accroître le retrait et gonflement des argiles</li> </ul>
Biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'augmentation de la température des cours d'eau corrélée avec la baisse des flux devrait favoriser l'émergence d'espèces invasives et une pauvreté des biotopes ;</li> <li>▪ Le renforcement des pollutions du fait de la baisse de la ressource en eau (pouvoir de dilution diminuée) qui entraînera l'eutrophisation des milieux aquatiques.</li> </ul>
Énergie	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La baisse des besoins de chauffage en hiver, mais a contrario un recours plus large à la climatisation causant des pics de consommation énergétique en été.</li> </ul>

## SYNTHESE

- Une ville favorablement située en retrait de l'agitation du Golfe de Saint-Tropez mais à proximité et aux portes du Massif des Maures
- Des terres fertiles support de la viticulture
- Un climat méditerranéen participant à la qualité du cadre de vie mais connaissance des périodes à risque de fortes sécheresses (juillet-août) et de fortes pluies (septembre-octobre)
- Un relief rythmé de collines et de dépressions à l'origine d'aléas naturels : inondation par crue de cours d'eau et ruissellement

## ENJEUX

- **La définition d'un projet urbain, conciliant développement maîtrisé et respect des spécificités géographiques (rapport d'inter visibilité fort entre collines, versants et plaine)**
- **La prise en compte du climat et de ses évolutions du fait du changement climatique (exposition au soleil, minéralisation des sols, potentiel de développement des énergies renouvelables)**

## 2. RESSOURCE EN EAU

### 1. Qualité des milieux aquatiques

La commune du Plan-de-la-Tour est concernée par le SDAGE Bassin Rhône Méditerranée dont la révision a été approuvée le 03 décembre 2015. Le SDAGE est un document de planification pour l'eau et les milieux aquatiques. Il fixe pour une période de 6 ans les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et intègre les obligations définies par la directive européenne sur l'eau, ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement pour un bon état des eaux d'ici 2021. Le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales et avec les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE.

#### a) Les masses d'eaux souterraines

La commune se situe au droit de la nappe d'eau souterraine "Socle Massif de l'Estérel, des Maures et Iles d'Hyères" (FRDG609).

#### **Caractéristiques**

Les massifs cristallins des Maures et de l'Estérel, ne comportent pas réellement de nappe de grande extension. Des ressources en eau superficielles, locales et discontinues peuvent toutefois exister. La nappe est essentiellement alimentée par les précipitations. Globalement, les roches de socle sont peu perméables. Les nappes sont généralement localisées dans les réseaux fissurés décomprimés des 50 premiers mètres de profondeur. Elles sont rarement sollicitées en pompage. Il en résulte une piézométrie proche de la surface.

#### **Etat quantitatif et qualitatif**

En 2013, selon le SDAGE, l'état quantitatif et chimique de la nappe souterraine est jugé bon.

La ressource en eau est très faible, très sensible à la sécheresse en raison de son caractère superficiel. Sur la commune, quelques particuliers situés dans le village sont alimentés par des captages mais les débits y sont faibles.

#### **Usages**

Cette masse d'eau ne présente pas d'intérêt économique majeur, hormis pour l'alimentation en eau potable des collectivités locales. Les prélèvements cumulés sont de l'ordre de 1,1 Mm<sup>3</sup> en 2010. Cette masse d'eau n'a pas été classée comme une ressource stratégique pour l'alimentation en eau potable. Elle n'est pas non plus considérée comme une ressource patrimoniale. Une première approche de la réserve renouvelable par la seule infiltration des eaux de pluie donne un potentiel significatif, avec une estimation de l'ordre de 58 Mm<sup>3</sup>/an ; cette grandeur doit être considérée avec prudence car elle cumule des nappes réparties sur de grandes étendues, caractérisées par une forte compartimentation. De plus, la capacité de mobilisation des eaux souterraines dans ce type d'aquifère est très faible.

#### **Pressions**

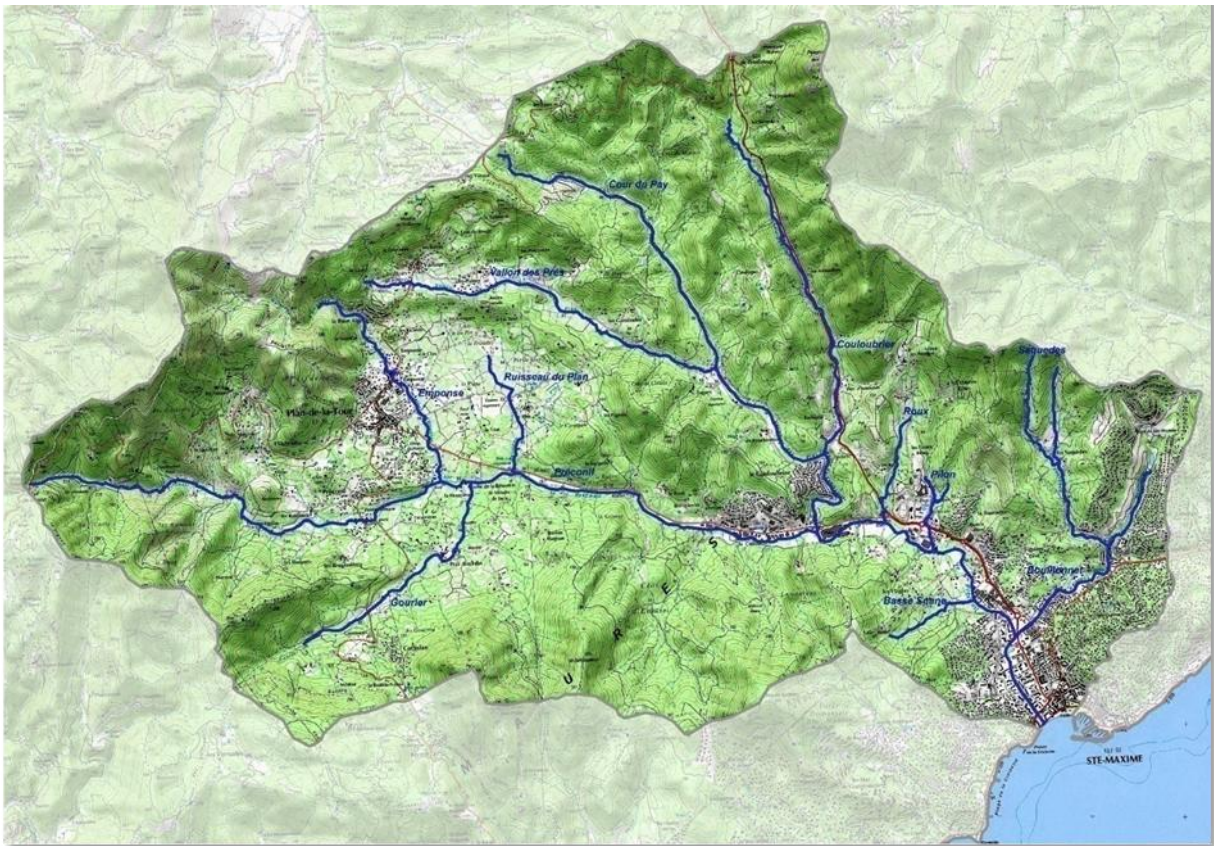
Les pressions sont liées aux prélèvements mais ceux-ci étant faibles, les pressions sont jugées faibles.

#### b) Les masses d'eaux superficielles

La commune est rattachée à deux sous bassins versants :

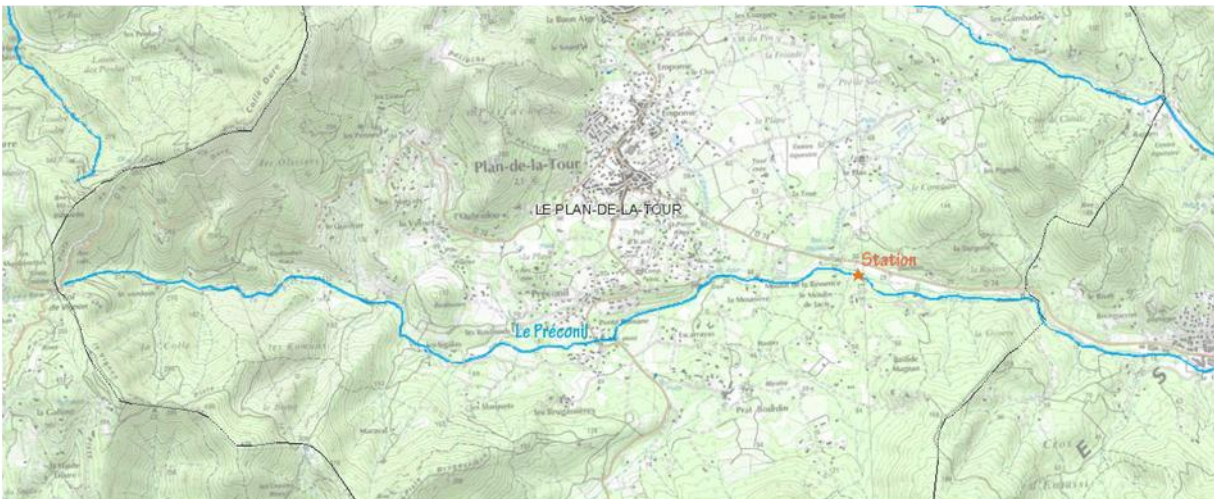
- Giscle et Côtiers Golfe de St -Tropez, qui s'étend sur 59 km<sup>2</sup> et qui couvre une très grande partie du territoire communal ;
- Argens, dont dépend l'extrémité Nord de la commune.
- Giscle et Côtiers Golfe de St -Tropez

Sur la commune, cinq cours d'eau sont rattachés à ce sous-bassin versant : Le Préconil et ses affluents : l'Emponse, le Gourier, le Cour du Pey, le Vallon des Prés.



### Réseau hydrographique du bassin versant du Prèconil

Le Prèconil, d'une longueur de 14 km est le plus important et le plus long cours d'eau. Il prend sa source sur la commune du Plan-de-la-Tour à proximité du Col de Vignon à 350 m d'altitude et vient se jeter dans la mer Méditerranée au niveau de Sainte-Maxime. En 2014, l'état écologique du Prèconil à la station du Plan-de-la-Tour était jugé médiocre. En 2015 et 2016 l'état écologique s'est amélioré, il était jugé moyen. Notons que la station se situe au lieu-dit Mouisy en aval du moulin de la Ressence.



### Localisation de la station de mesure des eaux superficielles sur la commune

Des altérations hydro morphologiques sont à l'origine des pressions affectant la qualité écologique des eaux du Prèconil. *"Les altérations hydro morphologiques modifient le fonctionnement naturel des cours d'eau. Elles sont liées aux pressions anthropiques qui s'exercent sur les sols du bassin versant et sur les cours d'eau. Les obstacles à l'écoulement, la chenalisation, le curage, la rectification du tracé, l'extraction de granulats, la suppression de ripisylve, le drainage, l'irrigation, l'imperméabilisation ou le retournement des sols sont autant de sources d'altérations hydro géomorphologiques".* Source : [www.eaufrance.fr](http://www.eaufrance.fr)

## 2. L'eau potable et l'assainissement

12.2. Les questions relatives à la gestion de l'eau potable et de l'assainissement sont traitées dans la Partie I Diagnostic territorial, Chapitre Analyse socio-économique et fonctionnelle, 3. Les réseaux techniques, en p.52 du présent rapport.

Les principaux éléments à retenir sont :

- Une population touristique qui pèse fortement dans les consommations en eau potable et les besoins d'eaux usées à traiter.
- L'existence d'une STEP au Prés-d'Icard conforme en équipement et en performance au 31/12/2017. De nombreux hameaux répartis sur l'ensemble du territoire rendant complexe la gestion des eaux usées. La présence de 5 installations de traitement semi-collectif.
- 97% des installations autonomes conformes au regard de la réglementation.

## 3. La politique locale de l'eau

La commune dépend du SIDECM et du Contrat de rivière "Gisèle et fleuves côtiers du Golfe de Saint-Tropez" signé le 27 octobre 2015.

Le Contrat de Rivière de la Gisèle et des fleuves côtiers du Golfe de Saint-Tropez est un outil opérationnel de gestion des cours d'eau qui, de 2015 à 2020 va permettre de répondre aux enjeux relatifs :

- à la **qualité des eaux** (pollutions domestiques, industrielles et agricoles),
- à la **gestion des inondations** (surveillance, prévision, réduction des impacts sur les personnes et les biens...),
- à la **gestion de la ressource quantitative en eau** (eau potable et économies d'eau),
- à la **restauration et préservation des milieux naturels** (poursuite de l'entretien des berges et de la végétation de bords de cours d'eau, travaux d'aménagement de berges),
- à la **gestion des eaux côtières et maritimes**,
- aux enjeux de **communication** (sensibilisation à une culture locale des cours d'eau...)



**Périmètre du contrat de rivière**

Parmi les premières actions du Contrat de rivière entreprises à partir de 2016, nous pouvons citer :

- la création de la nouvelle station d'épuration de Grimaud ainsi que la réhabilitation de la station d'épuration de La Mole ;
- l'actualisation et la mise en œuvre du plan de gestion des berges et de la ripisylve sur les cours d'eau ;
- les démarches d'acquisitions foncières dans la plaine de la Giscle sur Grimaud pour favoriser l'installation d'activités agricoles pérennes et préserver et valoriser les richesses écologiques présentes ;
- la réalisation des travaux d'aménagement de berges sur la Garde avec pour objectifs de réduire les inondations en restaurant le fonctionnement naturel du cours d'eau ;
- la poursuite du suivi hydrométéorologique sur toutes les communes pour prévoir et anticiper les crues.
- l'installation de capteurs de mesure en temps réel pour suivre la montée des eaux ;
- la mise en place d'un système commun d'alerte des populations sur toutes les communes.



## SYNTHESE

---

- Une nappe d'eau préservée avec des réserves suffisantes (bon état quantitatif). L'eau de la commune et de l'agglomération ne provient pas de la nappe Socle Massif de l'Estérel, des Maures et Iles d'Hyères sur laquelle repose la commune.
- Une ressource en eau diversifiée avec le barrage de la Verne, captage dans la nappe alluviale de la Môle et de la Giscle et achat à la société du Canal de Provence
- L'ouverture récente de l'usine de traitement d'eau potable Basse Suane à Sainte-Maxime
- La STEP au Prés-d'Icard conforme en équipement en 2017.
- Un territoire traversé par le Préconil et ses affluents (risque inondation)
- Bien qu'on note une amélioration de la qualité écologiques des eaux du Préconil entre 2013 et 2016, l'état est jugé en moyen en 2016.

## ENJEUX

---

- **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**
- **Concilier croissance démographique et traitement des eaux usées dans le respect de l'environnement**

### 3. RESSOURCE ENERGETIQUES ET CONSOMMATIONS

#### 1. Consommation d'énergie au Plan de la Tour

Source : Base de données Energ'air - Observatoire Régional de l'Énergie, du Climat et de l'Air Provence-Alpes-Côte d'Azur / inventaire Air PACA

Un Plan Climat Energie Territorial est en cours d'élaboration à l'échelle du territoire intercommunal.

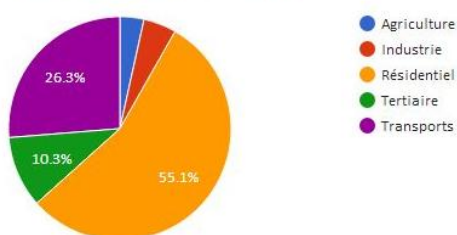
En 2010, la consommation totale s'élevait à 6 620 tep/an. En termes de consommation d'énergie, le secteur résidentiel prédomine (55%) suivi du transport (26%). Même constat pour l'ensemble de la communauté de communes.

Le chauffage (54%) et la climatisation est le premier poste de consommation énergétique dans le résidentiel. La maîtrise de ce besoin (isolation) et l'utilisation d'énergies renouvelables pour ce poste est donc une clef pour diminuer la demande énergétique.

L'électricité est l'énergie la plus utilisée dans le secteur résidentiel (77%) suivi de la biomasse et des déchets assimilés qui représentent 15,9%. Leur part ne cesse d'augmenter depuis 2007 (1,2 % en 2004 et 12,8% en 2007).

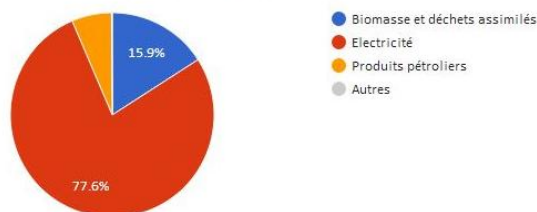
##### Répartition des consommations énergétiques

Energ'air 2010 © Air PACA - ORECA | energie\_primaire\_tep



##### Type d'énergie utilisée dans le secteur résidentiel

Energ'air 2010 © Air PACA - ORECA | energie\_primaire\_tep



#### Pistes d'actions pour réduire la consommation d'énergie :

Les consommations énergétiques des bâtiments dépendent du statut d'occupation, du type de logement (un logement en collectif consomme moins qu'une maison) et de l'année de construction :

- Avec 37% de résidences secondaires et de logements occasionnels, la demande en énergie connaît sur la commune une variation saisonnière ;
- Près de la moitié des logements de la commune ont été construits avant 1982
- La part des logements collectifs reste faible sur la commune, elle représentait 21% du parc en 2012 ;
- La présence d'un habitat diffus, caractéristique de l'habitat en milieu rural, particulièrement énergivore (dépendance à la voiture individuelle)

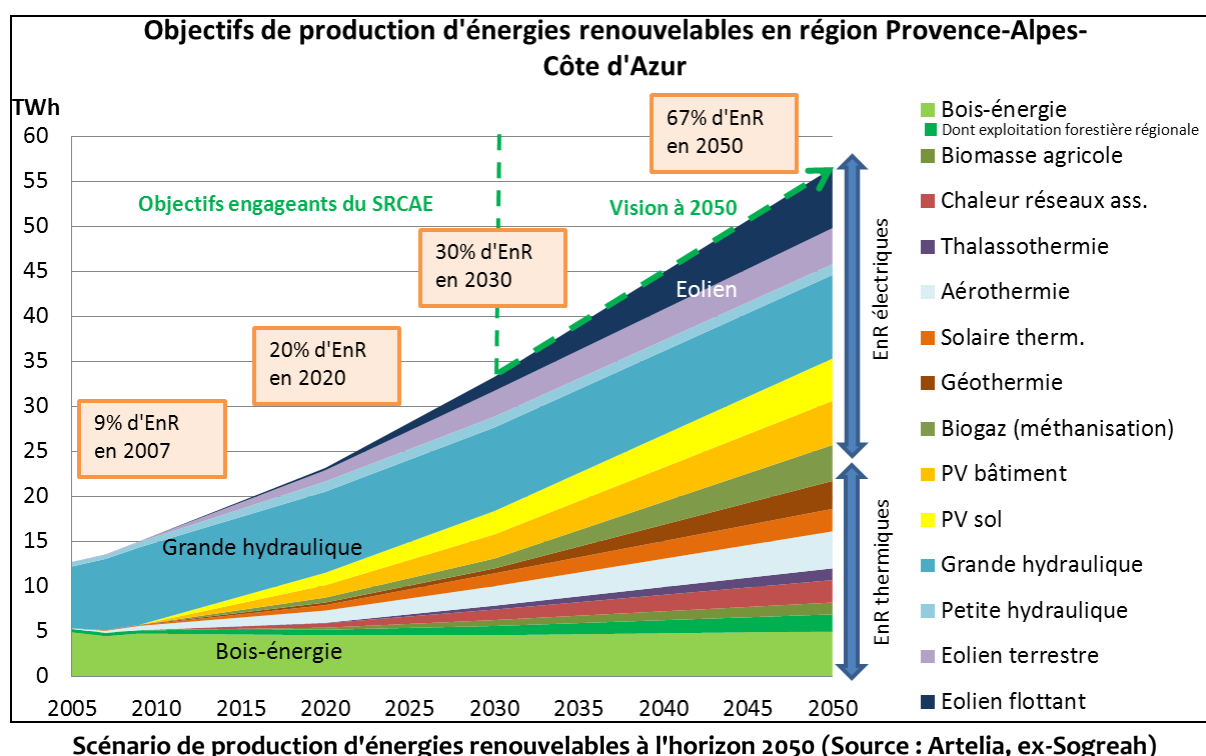
#### 2. Le potentiel d'approvisionnement en énergies renouvelables

Selon le Schéma Régional Climat Air Énergie de la région PACA, les objectifs définis en termes de production d'énergies renouvelables à l'horizon 2050 devraient couvrir 67% des consommations d'énergie en 2050.

À l'horizon 2030 en termes de production de chaleur, les filières bois-énergie et solaire thermique présentent les objectifs de développement les plus importants en puissance installée (2800 MW).

Quant à la production électrique, la grande hydraulique (issue des barrages) affiche un objectif de 3100 MW, mais le photovoltaïque (confondus sur toitures et au sol) pourrait devenir la première source de production d'électricité avec 4 450 MW.

Ainsi, les filières bois-énergie, solaire thermique et solaire photovoltaïque cristallisent les enjeux de développement. Dans ce contexte, le département du Var dispose de nombreux atouts pour participer à atteindre ces objectifs (ressource forestière, ensoleillement, culture des énergies renouvelables ...).



#### a) Le bois-énergie

Le Plan-de-la-Tour, avec un couvert forestier de 70% présente un potentiel pour le développement de la filière bois-énergie.

Il existe une charte forestière de Territoire du Massif des Maures signée le 24 février 2010.

Les grandes orientations de la Charte sont :

- la coordination pour la Défense des Forêts Contre l'Incendie
- l'organisation des activités de loisirs culturelles en forêt
- la protection patrimoniale et la relation avec les usagers
- la maîtrise du développement de l'habitat
- l'appui, le suivi et l'évaluation des projets pilotes
- l'animation et la communication

Pour répondre à ces grandes orientations, un programme de 29 actions a été défini. Sur le massif, sous l'impulsion de l'association Maures Bois Énergie, le bois est utilisé à des fins énergétiques. Une fois coupé, le bois est acheminé vers la Môle en vue d'être transformé en plaquettes puis celles-ci alimentent les chaudières de Ramatuelle et Cogolin.

La filière forêt-bois connaît actuellement un développement rapide dans le Département, offrant aux communes à dominante rurale, une opportunité économique nouvelle de valorisation de cette ressource renouvelable en circuit court. L'exploitation et la transformation des produits forestiers, tant pour les résineux que pour les feuillus, confèrent aux forêts un rôle économique générateur d'emplois et de revenus pour les propriétaires, privés comme publics.

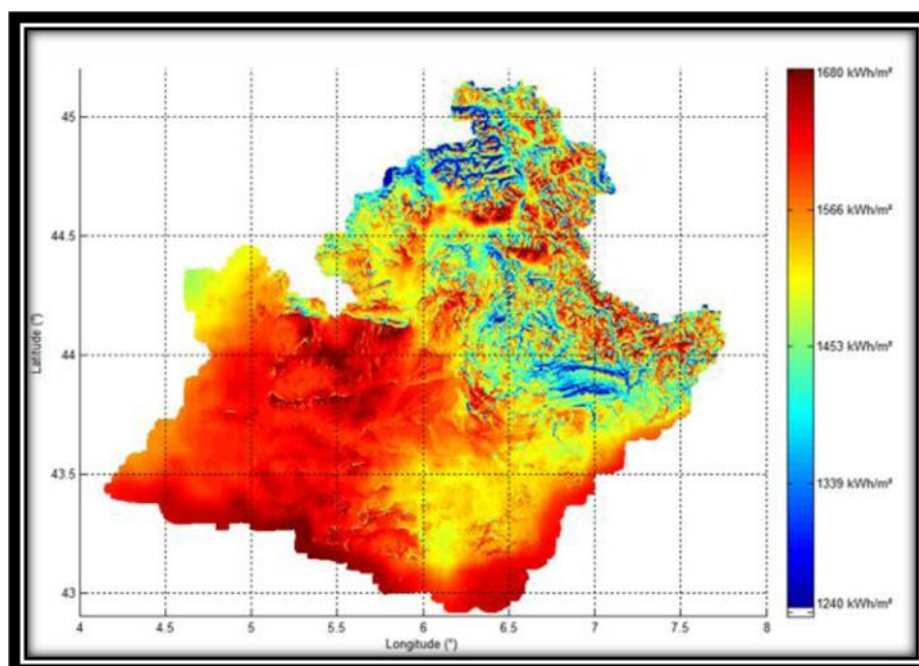
Le projet de PLU devra veiller à ne pas contrarier à terme les possibilités d'exploitation des massifs :

- En ne positionnant des EBC que sur les secteurs qui le justifient, afin de ne pas constituer un frein à l'exploitation forestière des zones où la gestion sylvicole est souhaitable. Aussi, les EBC devraient se concentrer sur les zones où la conservation des arbres, pour des raisons écologiques ou paysagères, paraît nécessaire.
- En menant également une réflexion sur les voiries d'accès aux massifs et les réseaux de desserte forestière afin de permettre l'acheminement de matériels d'exploitation et la sortie des bois en pieds de massifs forestiers.

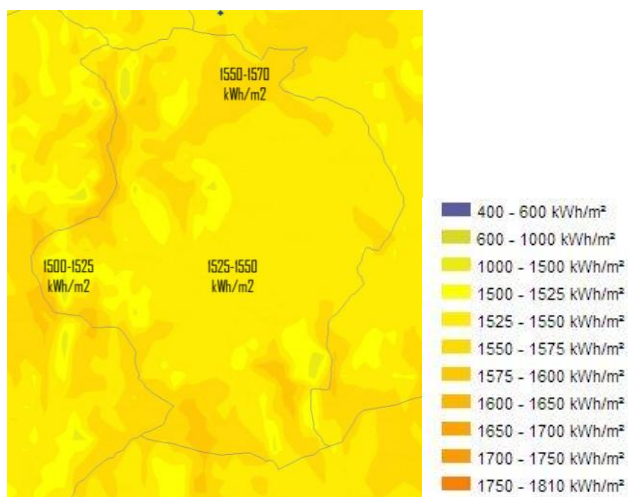
D'autre part une réflexion en lien avec le département, chargé d'établir un Schéma d'accès à la ressource forestière, pourra être menée sur les espaces forestiers. Elle pourra opportunément tenir compte des caractéristiques des accès à la forêt (largeur des voies, ouvrages d'art, courbes, mobilier annexe, etc.) et mettre en avant les possibilités d'amélioration du foncier forestier pour faciliter la conduite d'opérations sylvicoles organisées, en lien avec les enjeux locaux (regroupements parcellaires des petites propriétés forestières morcelées, élimination des biens vacants, ... ). Pourrait également être étudié le cas échéant, la mise en place, d'une zone permettant l'accueil des activités et entreprises de transformation du bois (plate-forme de dépôt et de fabrication de plaquettes forestières) suite à l'avis du conseil départemental.

#### b) Le solaire

Sur l'ensemble de la région PACA, le solaire est l'énergie offrant le plus de perspectives de développement, du fait du fort ensoleillement, notamment dans le département du Var.



Irradiation moyenne annuelle globale sur plan horizontal exprimée en kWh/M<sup>2</sup> (Source : Atlas solaire)



La commune présente un beau potentiel pour la production d'énergie solaire avec une irradiation moyenne à l'année de 1500 kWh/m<sup>2</sup>.

Rayonnement global sur plan horizontal (source : DREAL PACA)

## SYNTHESE

- Le poste "Résidentiel" (chauffage) premier poste à l'origine des consommations énergétiques et des émissions de GES sur la commune
- Un habitat relativement récent (35% des logements construits avant 1971) bien isolé
- Des conditions d'ensoleillement exceptionnel = un potentiel de développement des sources d'énergie solaire
- Un potentiel de valorisation de la forêt à des fins énergétiques (bois-énergie)

## ENJEUX

- Répondre à la demande énergétique d'une population nouvelle tout en limitant les émissions de gaz à effet de serre
- Ne pas contraindre l'exploitation de la forêt à des fins énergétiques

## 4. RESSOURCES SOLS ET SOUS SOLS

Le Schéma Départemental des Carrières (SDC) du Var, approuvé en 2001 et révisé en 2011, permet de définir les conditions d'une utilisation rationnelle des gisements minéraux à l'échelle départementale, tout en assurant une préservation de l'environnement, afin de satisfaire les besoins, en quantité et en qualité.

Concernant la commune du Plan-de-la-Tour, il n'y a aucune carrière en activité sur le territoire. La plus proche est celle de La Môle. Il s'agit d'une carrière de gneiss, rhyolite. Toutefois, le SDC identifie les granites du Plan-de-la-Tour comme gîtes importants compte tenu de la qualité des matériaux.

L'une des orientations du schéma départemental des carrières est d'instaurer une gestion durable de la ressource accessible notamment par l'utilisation des matériaux issus du recyclage et de la valorisation.

Ainsi face à la ressource en matériaux, les enjeux du Plan-de-la-Tour se posent en termes de recyclage des matériaux issus des activités du BTP.

### SYNTHESE

- Pas de carrière en activité sur la commune
- Selon le Schéma Départemental des Carrières, les granites du Plan-de-la-Tour sont considérés comme des gîtes importants compte tenu de la qualité des matériaux

### ENJEUX

- ▶ Pas d'enjeu pour le PLU

## 5. PAYSAGE ET PATRIMOINE

### 1. La prise en compte du paysage dans les PLU

L'élaboration d'un Plan Local d'urbanisme est un moment privilégié au cours duquel il est possible de poser les bases d'une stratégie de reconquête des paysages qui étaient en voie de banalisation et de construire de nouveaux paysages de qualité.

Le diagnostic paysager occupe ainsi une place importante dans l'état initial de l'environnement. L'objectif est d'identifier les risques de dégradation et les atouts paysagers (cônes de vue, site remarquable, ...) puis d'orienter les choix d'aménagement et les règles de constructibilité.

Récemment, la prise en compte du paysage dans le PLU a connu des évolutions avec la loi ALUR de mars 2014. Ainsi, le PADD doit définir des orientations générales en matière de paysage et doit formuler des objectifs en matière de protection, de gestion et/ou d'aménagement des structures paysagères.

Le règlement d'urbanisme a évolué aussi en :

- précisant que les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions auront pour objet en outre de contribuer à la qualité paysagère ;
- en autorisant le changement de destination en zone naturelle de bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial à condition que cela n'entraîne pas de conséquences négatives sur le paysage.

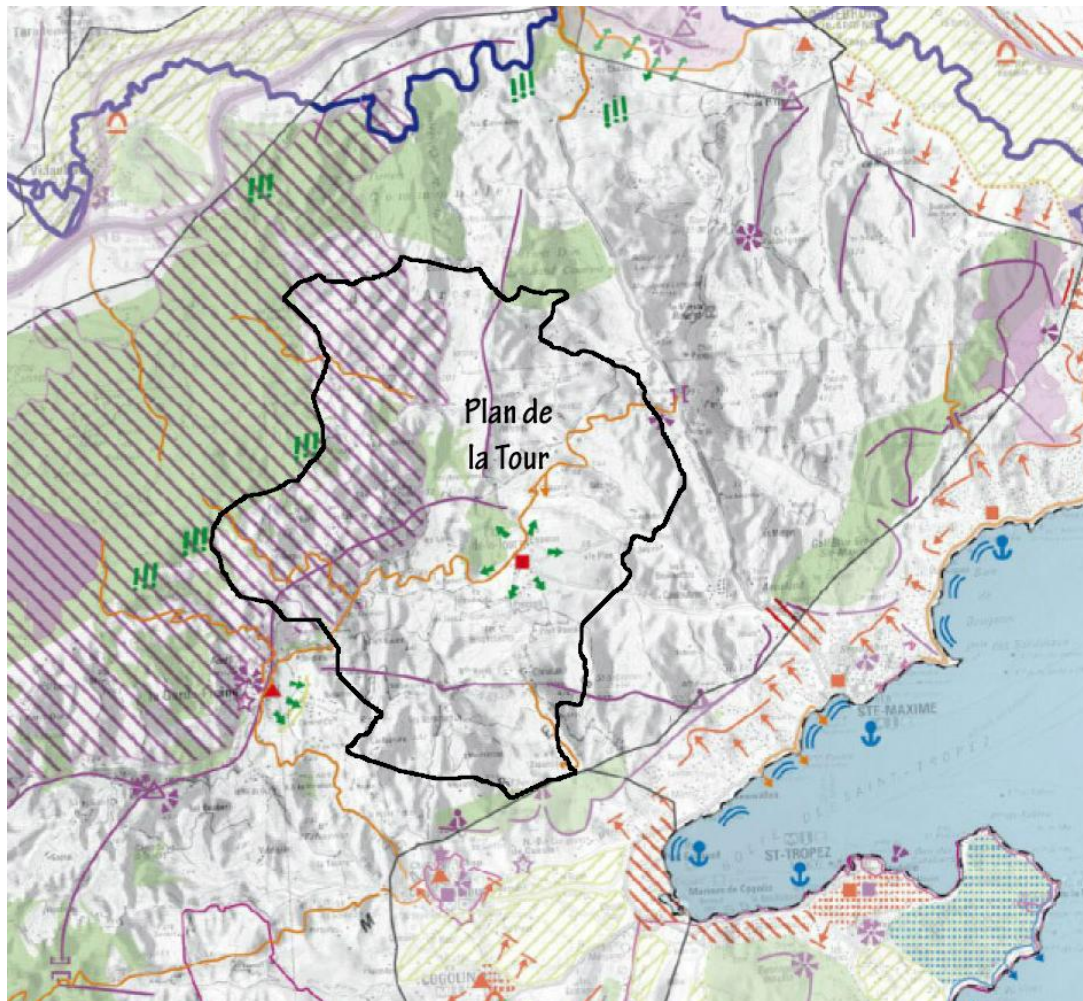
### 2. La commune du Plan-de-la-Tour dans l'Atlas des paysages du Var

L'Atlas des Paysages est un document de connaissances partagées qui n'a pas de portée réglementaire. Il s'agit d'un état des lieux des paysages destinés à mieux comprendre le paysage et sa dynamique d'évolution.

Dans l'atlas des paysages du Var, la commune du Plan-de-la-Tour est rattachée à l'unité paysagère des Maures.

Les enjeux paysagers identifiés sur la commune du Plan-de-la-Tour sont :

- Le maintien et la gestion des sites naturels (Forêt des Maures) ;
- La valorisation paysagère des lignes de crêtes les plus fortes ;
- Le maintien et la gestion des équilibres Forêt/Agriculture ;
- Le maintien de la qualité des vues et des abords depuis la D44 (route touristique) ;
- Le maintien des espaces ouverts, des paysages diversifiés et de la biodiversité autour du village du Plan-de-la-Tour ;
- Le maintien de la qualité et de la diversité architecturale et urbaine sur le village.



Les enjeux identifiés sur Plan-de-la-Tour dans l'atlas des paysages du Var

Constats

Enjeux / Effets

1. ACTIVITÉS AGRICOLES ET/OU PASTORALES

	Zone de déprise agricole perceptible	Maintien d'espaces ouverts / Paysages diversifiés, biodiversité
	Principale structure rurale de qualité	Équilibre / Harmonie et identité des terroirs

2. ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

	Secteur marqué par les incendies	Reconstruction forestière / Cadre de vie, érosion des sols
	Ensemble mixte forêt / agriculture à dominante forestière	Gestion / Maintien des équilibres
	Ripisylve remarquable	Maintien d'un corridor écologique boisé / Structuration et animation de l'espace
	Zone humide douce / saumâtre	Préservation des richesses écologiques et paysagères / Maintien de la diversité et de la spécificité du milieu

3. URBANISATION

	Silhouette de village remarquable	Préservation et gestion du socle et de la silhouette / Diversité architecturale et urbaine
	Ensemble bâti ou urbain remarquable	Maintien de la qualité / Diversité architecturale et urbaine
	Entrée d'agglomération dégradée	Requalification urbaine et paysagère / Nouvelle image, nouveaux usages
	Secteur d'extension urbaine	Mutations rapides, à guider dans un projet urbain / Limitation de la banalisation
	Secteur pavillonnaire sur les versants et dans les plaines	Maîtrise de l'extension, densification / Amélioration de la qualité paysagère et limite de l'étalement
	Progression de l'habitat diffus	Maîtrise de l'évolution / Préservation des espaces agricoles et naturels
	Arrêt ou coupure d'urbanisation	Limite donnée au tissu urbain / Conservation de continuité paysagère, espace de respiration

4. RÉSEAUX ET INFRASTRUCTURES

	Porte d'entrée du département	Point de vue à mettre en valeur / Image valorisante et identitaire
	Paysage de route et point de vue offert de qualité	Maintien de la qualité de la voie et de ses abords / Diversité des paysages découverts
	Installation ou infrastructure à fort impact paysager	Reconquête paysagère / Valorisation des paysages et cadre de vie

5. PERCEPTIONS ET ÉLÉMENTS DE PAYSAGE REMARQUABLE

Site protégé

	Site classé	Maintien, gestion des sites naturels, littoraux et urbain / Mise en valeur des richesses patrimoniales identitaires du département, tourisme et accueil du public
	Site inscrit	
	Projet de classement (Gros cerveau, Coudon, Plaine des Maures, Concors)	
	Propriété du Conservatoire du Littoral	
	Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager	

Éléments de patrimoine à fort enjeu paysager

	Élément bénéficiant d'une protection (chapelle, fort)	Sensibilité des abords en vue proche ou lointaine / Valorisation du patrimoine
	Élément non protégé	
	Élément paysager formant point focal	Sensibilité des abords et des axes de vue / Valorisation des éléments paysagers
	Ligne de crête forte	
	Point de vue remarquable	Sensibilité particulière des premiers plans et des panoramas / Maintien de la diversité et de la qualité des paysages perçus
	Grand axe de vue (autoroute et voie ferrée)	
	Écran ou seuil paysager (gorges, col...)	Changement de perception (resserrement ou basculement) / Compréhension de l'événement visuel

6. LITTORAL ET MER

	Structure littorale ou portuaire	Gestion de l'aménagement et de la fréquentation / Accès privilégié au littoral artificialisé
	Secteur de plage aménagé	Gestion intégrée de milieu fragile / Conservation de la qualité paysagère et écologique
	Espace littoral à dominante naturelle ou lac soumis à une forte fréquentation touristique	
	Route ou sentier littoral ou maritime offrant des points de vue remarquable	Gestion des points de vue et des panoramas / Perception privilégiée des espaces littoraux maritimes
	Perception de la côte depuis les navettes maritimes	



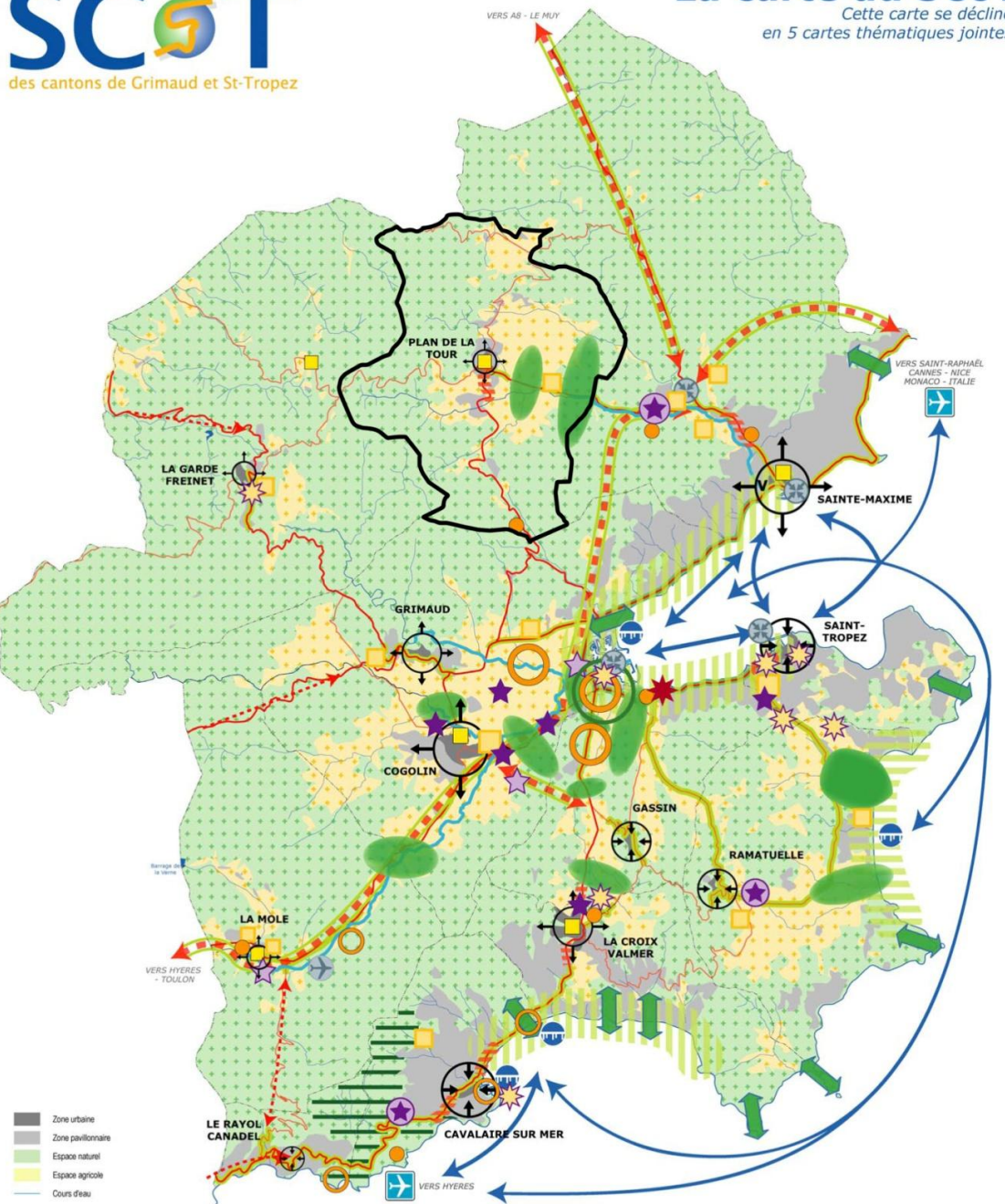
### 3. Le Plan-de-la-Tour dans le SCOT du Golfe de Saint-Tropez

Le SCOT du Golfe de Saint-Tropez a été approuvé le 22/12/2006, a été mis en révision le 10/12/2014 et arrêté le 26 septembre 2018.



**La carte du SCOT**  
Cette carte se décline  
en 5 cartes thématiques jointes.

Les pictogrammes figurants sur la carte ont valeur de symbole ; leur localisation et leur taille sont indicatives.



**ESPACES NATURELS**

- Classement "Site"
- "Espace de respiration"
- Maîtrise renforcée de l'urbanisation
- Protection des abords de route
- Aménagement du boulevard littoral
- Espace littoral à enjeu de développement durable
- Aménagement des abords de cours d'eau
- Mise en valeur du massif forestier
- Mise en valeur des espaces agricoles

Application de la loi littoral  
Secteurs ou zones au sein desquels les communes  
devront délimiter, dans leur PLU,  
des Coupures d'urbanisations

**ECONOMIE**

- Zone d'Activités à requalifier
- Extension de Zone d'Activités
- Création de Zone d'Activités
- Espace de développement (activités / habitat / équipement)
- La DCN

**HABITAT**

- Renouvellement urbain
- Développement en continuité du bâti existant
- Espace de projet d'habitat
- Projet de renouvellement urbain

**TRANSPORTS**

- Amélioration de la desserte du golfe
- Entrée secondaire du territoire à valoriser
- Projet de contournement
- Aménagement des entrées de ville
- Pôle d'échanges à créer
- Ponton maritime à conforter ou à créer
- Hélicoptère à conforter ou à créer
- Aéroport
- Liason maritime à valoriser

**EQUIPEMENTS**

- Equipement à valoriser
- Equipement à créer
- Aire d'accueil des gens du voyage

0 5 km

Les enjeux identifiés sur la commune dans le SCOT de 2006

Page modifiée le 22/12/06

Le SCOT, approuvé en 2006, émet les prescriptions paysagères suivantes sur la commune :

- Maintenir l'équilibre actuel entre les espaces naturels et les espaces urbanisés en ménageant des secteurs de transition dits "espaces de respiration". Deux espaces sont identifiés sur la commune : un entre le village et le secteur de Mouisy et un autre entre Mouisy et la limite communale avec Sainte-Maxime. Dans ces zones, il est interdit de développer des espaces urbanisés ;
- Mettre en valeur le massif forestier ;
- Mettre en valeur les espaces agricoles et préserver toutes les terres agricoles. Le SCOT dit que dans l'hypothèse où des terres agricoles devraient être utilisées pour la réalisation d'opérations de caractère prioritaire (logements locatifs, équipements structurants, accueil d'entreprises), une compensation devra être assurée par des terres de qualité agronomique au moins équivalente et d'exploitation aisée ;
- Développer le village en continuité du bâti existant ;
- Permettre le renouvellement urbain ;
- Mettre en valeur l'entrée de ville Sud (depuis Grimaud) ;
- Protéger les abords de la D74.

#### 4. Les pénétrantes

Les routes départementales offrent une première image de la commune. Elles jouent donc un rôle très important en incitant le visiteur à découvrir le village.

L'entrée sur la commune du Plan-de-la-Tour se fait essentiellement par la route départementale n°74 depuis Sainte-Maxime. Cet axe traverse la plaine et offre un aperçu des diverses ambiances de la commune. Sa fréquentation en fait un axe de découverte important.

La route départementale assez large est bordée par la ripisylve de la rivière du Préconil. En quittant Sainte-Maxime, après le secteur de Mouisy, la forêt de pins parasols se devine à gauche et la plaine agricole s'ouvre à droite. L'alignement d'arbres marque l'entrée de ville.



La D74 depuis Sainte-Maxime et alignement d'arbres en entrée de ville

D'autres entrées sur la commune sont possibles :

- par la route touristique - D44 (entrée par le Nord)

Cet itinéraire s'emprunte au niveau de la D25 (principal axe de desserte entre Draguignan et le Golfe de Saint-Tropez). La route sinueuse et remarquable met en valeur la forêt des Maures et offre de belles vues sur le Golfe de Saint-Tropez. L'intersection avec la D72 et la chapelle des Chênes marquent l'entrée sur la commune. Après le virage de la colline des Ubacs, la plaine du Plan-de-la-Tour se découvre enfin. La route en belvédère laisse apparaître les versants boisés qui encadrent la commune. Puis, l'urbanisation de plus en plus prégnante annonce l'approche vers le cœur de village.

Entre le hameau de Vallauray et le village, l'urbanisation linéaire le long de la D44 tend à perdre tout repère et à banaliser le paysage.



**Vue sur le Golfe de Saint-Tropez**



**Vue sur la plaine et le village depuis la D44**



**Exemple de clôture le long de la D44 impactant l'environnement paysager**



**Parcelle viticole le long de la D44 entre le hameau de Vallauray et le village (respiration et ouverture paysagère)**

- par la D44 (entrée par le Sud depuis Grimaud)

La carrière du Reverdit marque véritablement l'entrée sur la commune. Puis, la route sinueuse qui descend vers la plaine met en valeur le massif des Maures. Quelques échappées visuelles laissent apparaître au loin le village et la plaine agricole, mais les perceptions sont moins franches que depuis la D44 Nord. Les quelques terrains agricoles en bordure de la route rompent la monotonie de la forêt, soulignent les lisières forestières et ouvrent le paysage. À l'approche du village, après la cave viticole, la vue sur l'église annonce l'arrivée sur le cœur historique.



**Carrière du Reverdit le long de la D44 Sud**



**Vignoble et prairies maintiennent un paysage ouvert**



**Vue sur l'église depuis la D44 Sud**

- par la D74 (entrée par l'Ouest depuis La Garde-Freinet)

Une fois le col de Vignon franchi, la route sinueuse descend vers la plaine. La route en belvédère offre quelques échappées visuelles sur le Golfe de Saint-Tropez. À l'approche du village, les cultures sont de plus en plus présentes : elles maintiennent un paysage ouvert et valorisent les lisières forestières.



**Vue sur le Golfe depuis la route de La Garde-Freinet**



**Lisière forestière**

#### Objectifs de qualité paysagère - Pénétrantes

La vallée du Préconil le long de la D74 – depuis la limite de Sainte-Maxime :

- Maintenir les espaces naturels et agricoles (coupure d'urbanisation)
- Protéger la forêt de pins parasols
- Préserver l'alignement d'arbres en entrée de ville

le long de la D74 - depuis La Garde-Freinet :

- Maintenir l'équilibre forêt/agriculture

le long de la D44 - route touristique

- Entre le hameau de Vallauray et le village, maintenir les parcelles agricoles (transition, respiration paysagère)

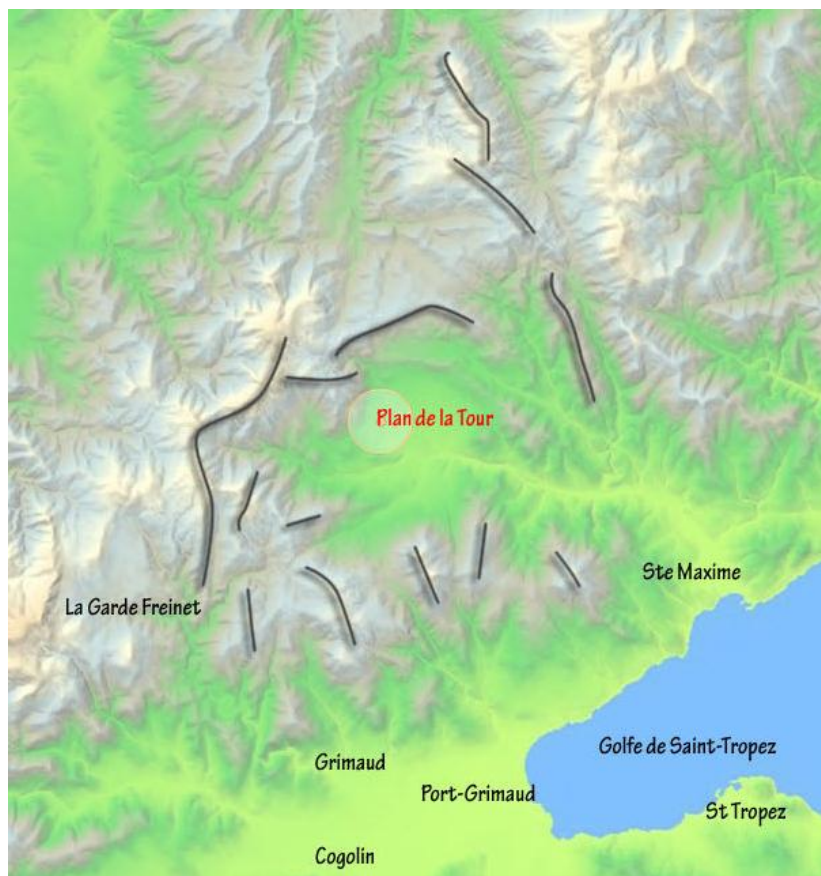
le long de la D44 - depuis Grimaud

- Sécuriser le site de la carrière du Reverdit
- Maintenir l'équilibre forêt/agriculture
- Préserver le vallon entre la cave coopérative et le village (transition paysagère).

## 5. Les grandes entités paysagères de la commune

Le Plan-de-la-Tour vient se placer dans un contexte géomorphologique déterminant aussi bien du point de vue de l'organisation de la commune que des perceptions visuelles.

Le territoire n'entretient pas de relation visuelle avec ses communes voisines. Les reliefs qui l'encadrent marquent des franges nettes avec les territoires limitrophes faisant du Plan-de-la-Tour un territoire à part entière.

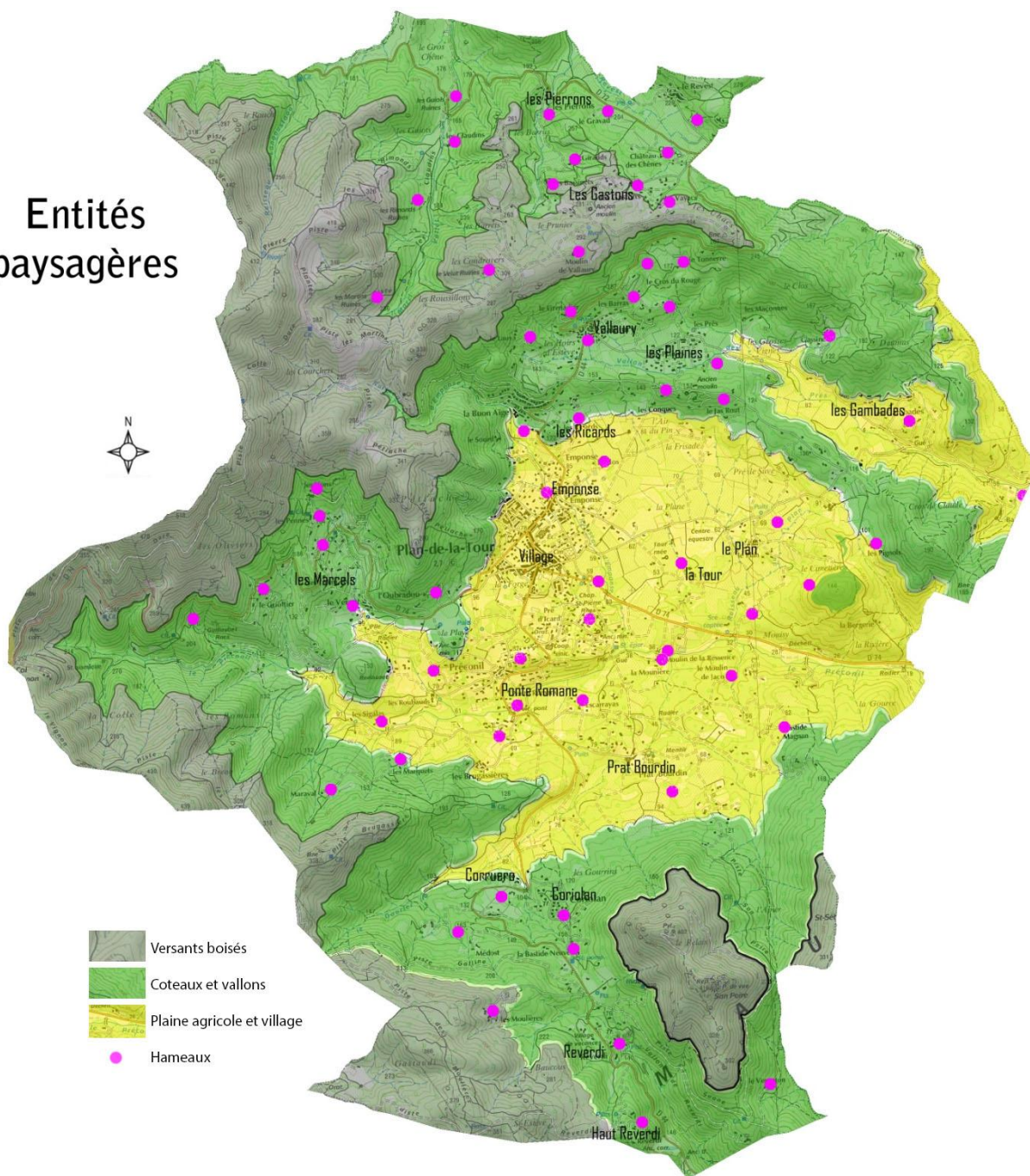


Reliefs et crêtes autour de la commune

L'analyse des composantes du paysage (relief, occupation des sols, sensibilités) a permis d'identifier trois entités paysagères composant le territoire du Plan-de-la-Tour :

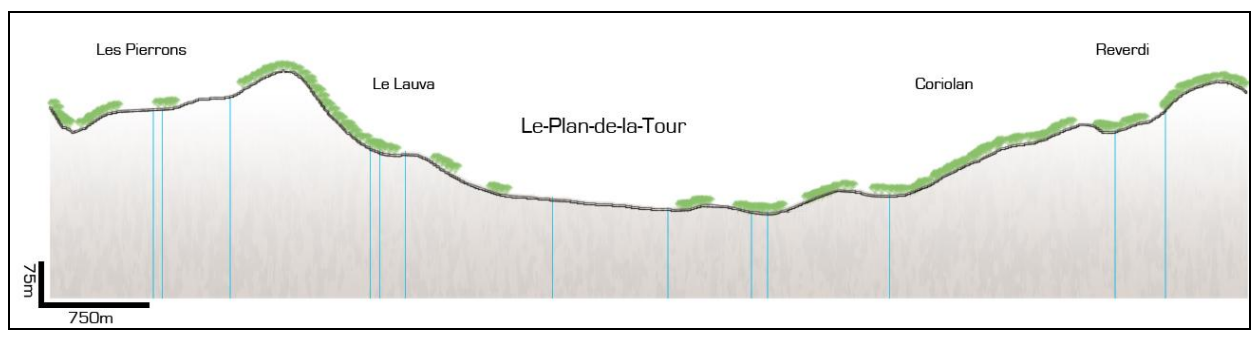
- Les versants boisés du massif des Maures
- Les coteaux et les vallons
- La plaine agricole

# Entités paysagères



- Versants boisés
- Coteaux et vallons
- Plaine agricole et village
- Hameaux

Carte des entités paysagères

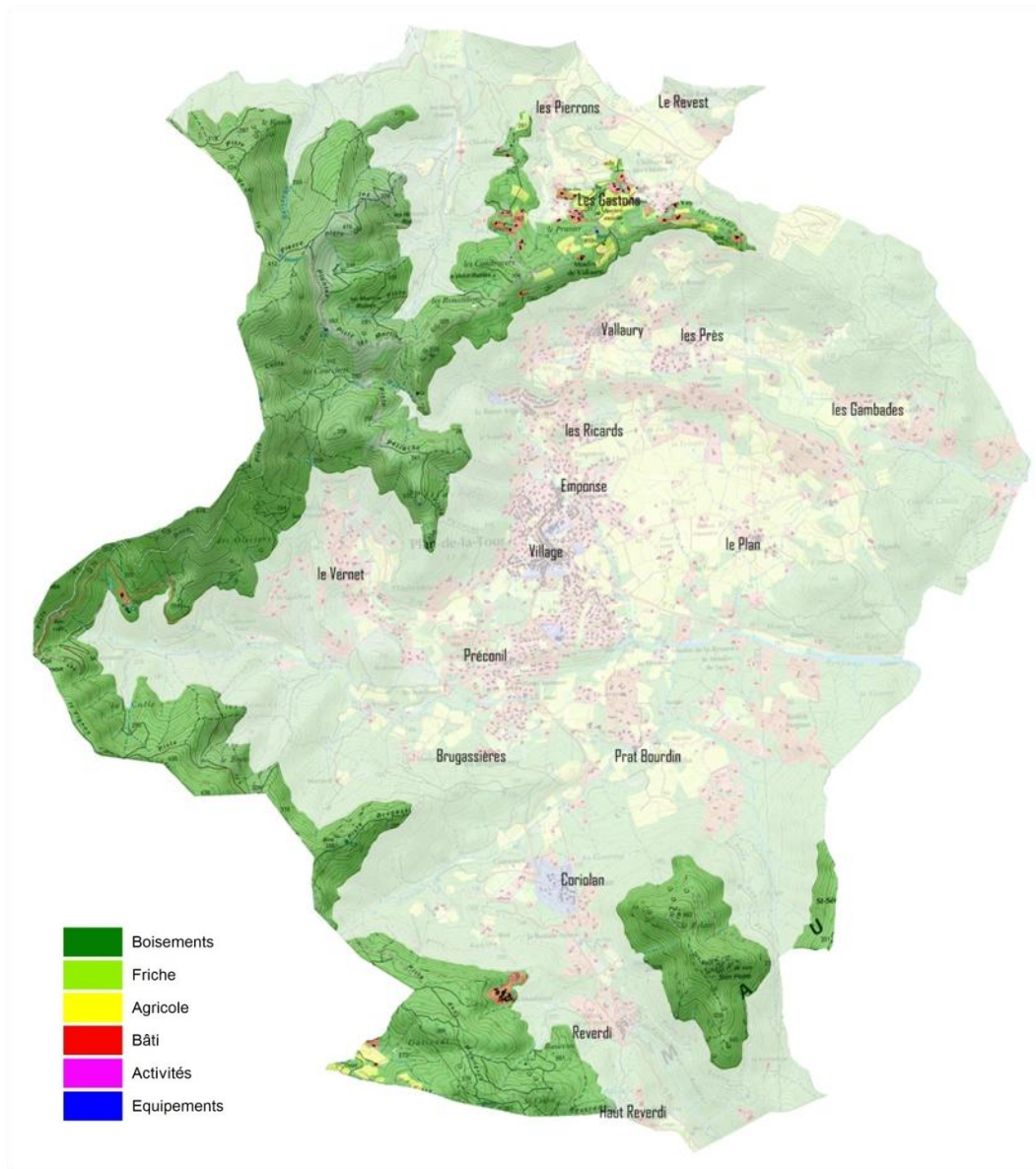


Coupe topographique Nord-Sud

a) Les versants boisés du massif des Maures

► **Structure paysagère**

Cette entité correspond aux zones situées au-dessus de 250 m encerclant la plaine du bassin de Préconil et formant un cirque. L'entité à dominante forestière est très peu bâtie, mais accueille des pistes forestières et des chemins de randonnées. Les versants boisés, parfois abrupts laissent apparaître des affleurements rocheux. Au Sud, la montagne de San Peire entre dans les limites de cette entité. Sa forme singulière en fait un élément marquant du paysage.



Carte de l'entité massif des Maures

► **Éléments remarquables de l'entité**

- les pentes abruptes boisées
- les affleurements rocheux
- la montagne de San Peire





Segonzac André, La Montagne de San Peire vue de Plan-de-la-Tour (source : Centre Georges Pompidou)



San Peire vue depuis la D44



Affleurements rocheux et pentes abruptes boisées

► **Sensibilité visuelle**

Ces versants boisés se révèlent très sensibles vis-à-vis des espaces situés en contrebas. Ils constituent un arrière-plan privilégié depuis de nombreux points de vue. Ce vaste paysage de verdure ferme l'horizon.

La partie Nord de l'entité, qui accueille notamment le hameau des Gastons est séparée de la plaine par un relief collinaire et n'entretient aucun lien visuel avec cette entité.

► **Tendance d'évolution**

L'évolution du paysage de ce massif boisé est en lien direct avec le risque incendie de forêt.

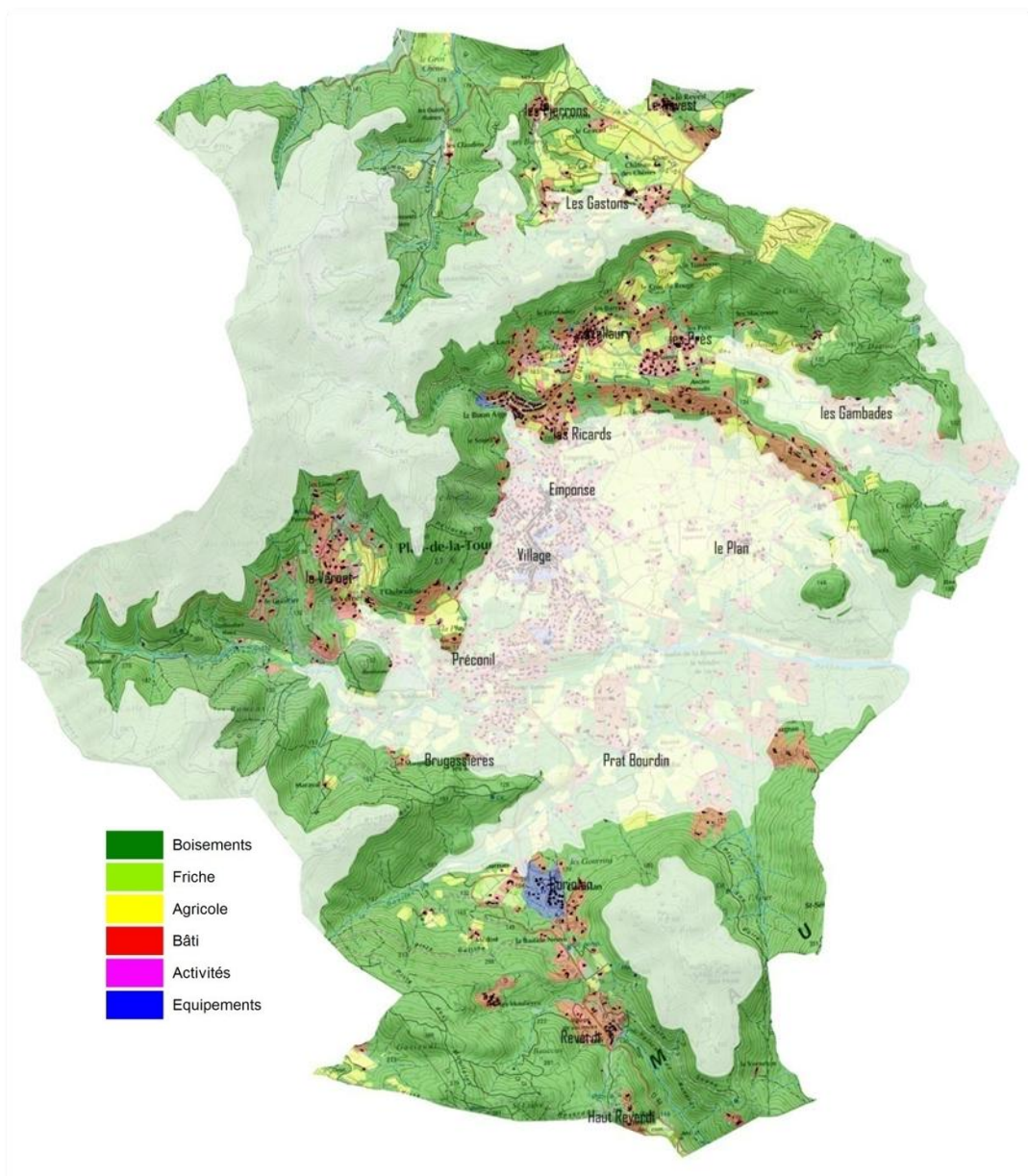
**Objectifs de qualité paysagère - Versants boisés du massif des Maures**

- Mettre en valeur le massif (au travers de la préservation des vues remarquables)
- Veiller à une bonne intégration paysagère du bâti en plaine et sur les coteaux (covoisibilité forte avec les massifs).

## a) Les coteaux et les vallons

### ► Structure paysagère

Entre versants boisés et plaine, l'entité des coteaux et vallons est à dominante naturelle, mais accueille de nombreux hameaux et un habitat individuel dispersé. L'agriculture est aussi présente, plus particulièrement au Nord : au sein du vallat du Revest et du vallon des Prés. Vigne et forêt se mêlent harmonieusement et créent un paysage de qualité.



Carte de l'entité coteaux et vallons

### ► Éléments remarquables de l'entité

- le site du Château des Chênes au milieu du vignoble de la petite plaine du Revest, de par sa situation à la « porte » nord de la commune ;
- le belvédère, exceptionnel avec la vue sur la plaine depuis la D44 Nord qui passe en « balcon » sur une colline appartenant à l'ensemble des crêtes
- la ligne collinaire (Jas Rout) qui sépare le vallon des prés de la plaine de Préconil (transition paysagère)
- les coteaux au contact du village historique (arrière-plan paysager)

- le petit mont avec ses pins parasols dans le vallon du Préconil



**Vallon des Prés, espace de respiration paysagère, structure remarquable du paysage**



#### ► Sensibilité visuelle

Les coteaux sont sensibles vis-à-vis des espaces situés en contrebas. Certaines constructions peuvent se révéler particulièrement impactantes sur le paysage (terrassement, implantation par rapport à la pente, choix des matériaux). Il convient donc de veiller à une bonne intégration paysagère de celles-ci.



**Impact du bâti sur le paysage**

Certains hameaux de part leur position sont aussi particulièrement sensibles sur le plan paysager. C'est notamment le cas des hameaux du Revest et des Brugassières.

#### ► Tendances d'évolution

L'évolution du paysage des coteaux et des vallons est en lien avec la poursuite de l'urbanisation au détriment de l'équilibre forêt/agriculture et de la perte de lisibilité des hameaux.



**Sur le versant favorablement exposé, de nouvelles terres viticoles**

#### Objectifs de qualité paysagère - Coteaux et vallons

- Réaliser des constructions intégrées à l'environnement (respect de la pente, choix de matériaux épurés ...)
- Lutter contre l'habitat diffus
- Maintenir l'équilibre forêt/agriculture, valoriser les lisières forestières
- Préserver l'alignement de pins menant au château des Chênes
- Préserver la ligne collinaire qui sépare le vallon des prés de la plaine de Préconil et maintenir la vocation agricole du vallon (transition paysagère)
- Maintenir les parcelles agricoles le long de la D44 qui permettent d'ouvrir l'horizon sur la plaine viticole et le village.

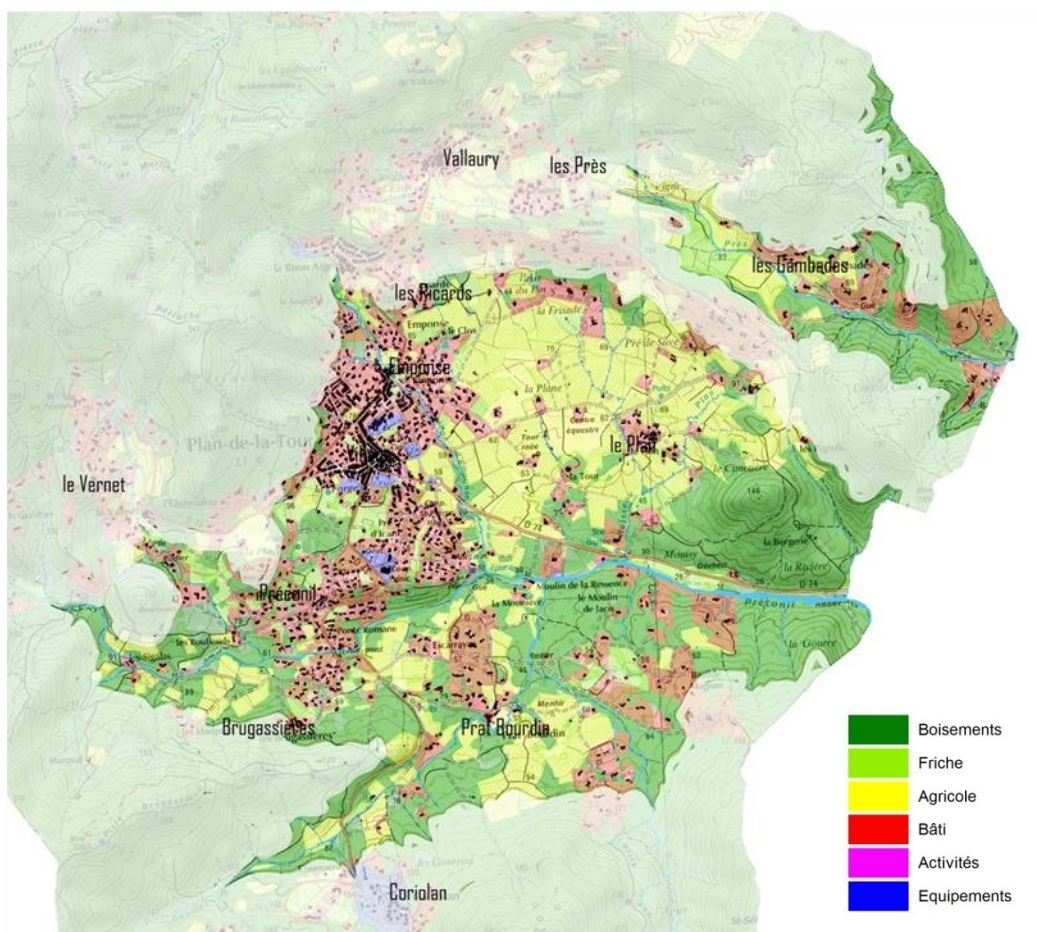
## b) La plaine agricole

### ► Structure paysagère

Cette partie de la commune correspond à la plaine du bassin du Préconil et la partie Est du vallon des Prés.

La plaine constitue un vaste espace "en creux" isolé au cœur des reliefs du massif des Maures. Ce secteur accueille le village historique, ses extensions et une grande partie des terrains agricoles de la commune. La D74, reliant Le Plan-de-la-Tour à Sainte-Maxime traverse l'entité. La plaine viticole est délimitée d'un côté par l'urbanisation et de l'autre par les versants boisés. Au Sud de la rivière du Préconil, le relief est plus ondulé et le paysage plus diversifié : les hameaux, l'habitat diffus se mêlent aux espaces naturels et agricoles.

Le vallon des Prés est séparé de la plaine du Préconil par un alignement collinaire renforçant la sensation de cirque.



Carte de l'entité plaine agricole

### ► Éléments remarquables de l'entité

- la pinède remarquable de pins parasols, au sud du Préconil. Elle constitue un îlot boisé homogène sur le piémont du massif de San Peire ;
- la plaine viticole avec ses éléments bocagers ;
- le bosquet de chênes verts en plaine agricole à proximité du hameau du Plan ;
- les pâturages à proximité du village, aux quartiers de la Playe et des Prés d'Icard ;
- le village historique.



**Forêt de pins parasols**



**Espace pâturé à proximité du village**



**Bosquets de chênes verts en plaine agricole**



**Arbre isolé et plaine viticole**

▶ **Sensibilité visuelle**

Cette entité présente une sensibilité visuelle forte depuis les principaux axes routiers de la commune qui la traversent et les versants boisés qui l'encadrent.

▶ **Tendance d'évolution**

L'évolution du paysage de la plaine est en lien avec le maintien de l'activité agricole et la poursuite de l'urbanisation. En plaine, l'agriculture entre en concurrence avec les besoins de l'urbanisation contemporaine. Laisser toute la place à l'urbanisation et plus particulièrement à l'habitat diffus c'est risquer de perdre les éléments identitaires du paysage : les champs de vigne, d'oliviers, les pâturages, les bosquets, les coteaux cultivés. De plus, l'abandon des terrains cultivés conduirait à un enrichissement puis à une fermeture du milieu qui aurait pour conséquence néfaste, la perte de lisibilité des versants boisés encadrant la plaine.

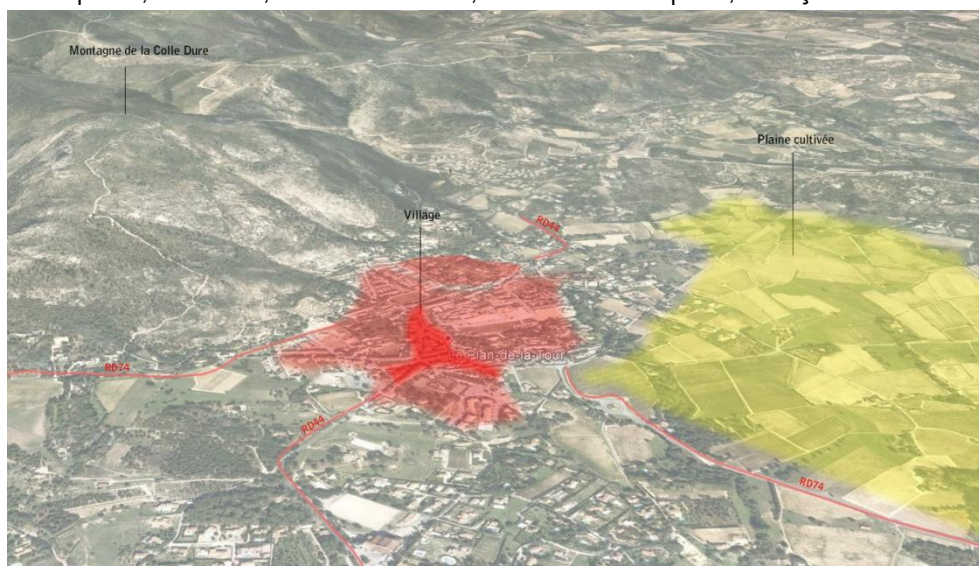
**Objectifs de qualité paysagère - Plaine agricole**

- Ne pas permettre le développement de l'urbanisation le long de la D74. Préserver les espaces agricoles et naturels jouant un rôle de transition entre Sainte-Maxime et Le-Plan-de-la-Tour
- Définir les limites nettes à l'urbanisation en pourtour du village afin de préserver la dualité paysage agricole/paysage urbain
- Préserver le vallon entre la cave coopérative et le village (respiration paysagère)
- Préserver la forêt de pins parasols remarquables en bordure de la rivière du Préconil
- Aux abords des hameaux, maintenir un paysage ouvert

## 6. Les paysages urbains

### a) Le cœur historique et sa ceinture

Le village se positionne à l'extrémité Ouest de la plaine du Préconil au contact du versant de la montagne de la Colle Dure. Il se compose du centre ancien, des hameaux initiaux d'Emponse et de Saint-Martin et des extensions adjacentes. Le village est le lieu de jonction de deux routes le long desquelles il se développe en étoile. Il concentre la quasi-totalité des commerces, services et équipements publics. Il présente aussi un patrimoine bâti d'intérêt : l'église et son campanile, les voutes, les ruelles étroites, la mairie avec sa place, les façades ...



Positionnement du village dans la plaine du Préconil

Le village présente un réseau viarie assez diversifié, des routes départementales aux ruelles et impasses. Ce maillage est à l'origine d'îlots de taille et de densités différentes, ponctués de quelques jardins, parcelles de vigne, places minérales et parkings.



Emprise du bâti et du réseau viarie





**Parking**



**Constructions récentes aux abords du village**



**Hameau d'Emponse rattaché au tissu du centre village**



**Vue vers le village depuis la D74 en venant de Sainte-Maxime**

### c) Les hameaux

L'une des particularités de la commune est de compter un nombre important de hameaux (25). Les hameaux sont dispersés sur l'ensemble du territoire, des coteaux en plaine. Ils se sont développés soit le long d'un axe de communication soit à proximité de terres agricoles. Ils sont, pour la plupart, de forme groupée.

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. À 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.

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

Certains sont plus modestes comme Les Gambades, Courruero, Les Bassinets, Les Roubauds.

Certains sont en ruines actuellement abandonnés : Les Martins, Les Veluts.

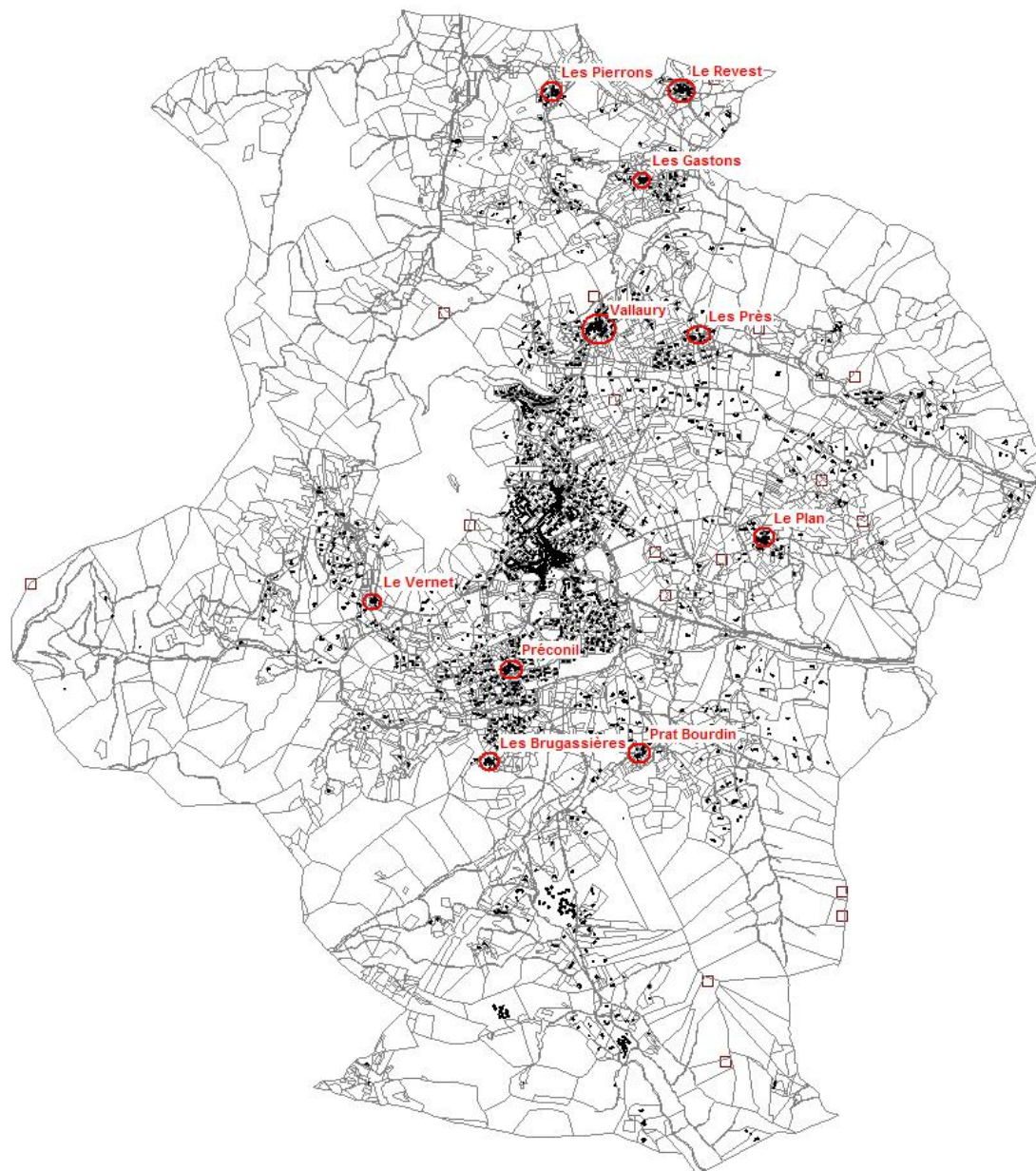
D'autres n'existent plus car leurs ruines ont pratiquement disparu : Bagarri, Guillaubet.

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



Carte de localisation des hameaux

La sensibilité visuelle des hameaux dépend de leur implantation (en plaine, sur un versant ou dans un vallon) et de la végétation l'accompagnant. Les hameaux les plus importants de la commune (par leur nombre d'habitants) ont fait l'objet d'une attention particulière afin de définir leur sensibilité paysagère vis à vis des sites de fréquentation localisés à proximité. L'appréciation de leur sensibilité pose la question de leur évolution dans le cadre du PLU.



Localisation des hameaux étudiés

Nom des hameaux	Niveau de sensibilité paysagère au regard des sites de fréquentation situés à proximité
Brugassières	+++
Revest	+++
Gastons	+++
Pierrons	++
Préconil	++
Vallaury	++
Plan	++
Prés	++
Prat Bourdin	++
Vernet	++

+++ : sensibilité forte  
 ++ : sensibilité modérée  
 + : sensibilité faible

## Hameau des Brugassières

(sensibilité : +++)

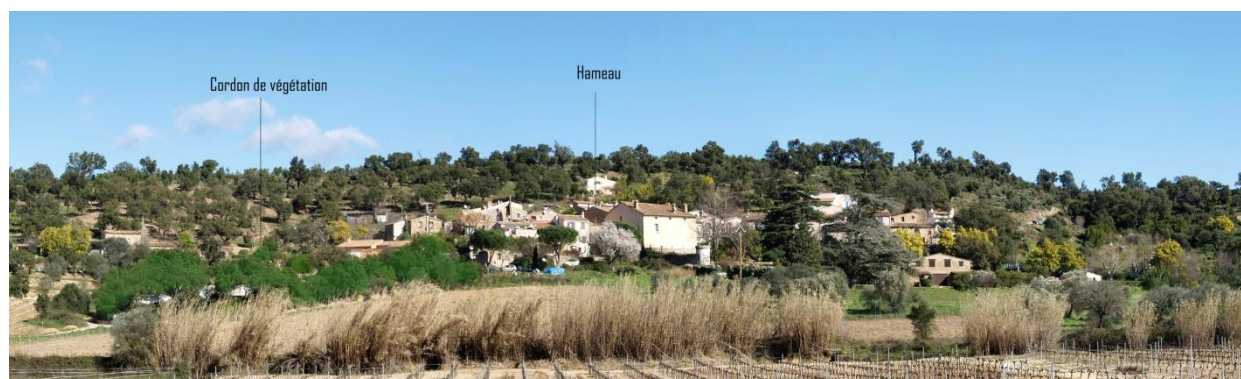
Le hameau des Brugassières, de par son implantation sur un coteau, est particulièrement sensible vis à vis des espaces situés en contrebas. Depuis la D44 en venant du village du Plan-de-la-Tour, une unité bâtie à laquelle se mêle un ensemble de cyprès interpelle le regard. Malheureusement, les constructions récentes en contrebas entrent en concurrence avec le bâti ancien et participent à la perte de lisibilité du hameau.



Vue sur le hameau historique depuis la D44

**Hameau du Revest** (sensibilité : +++)

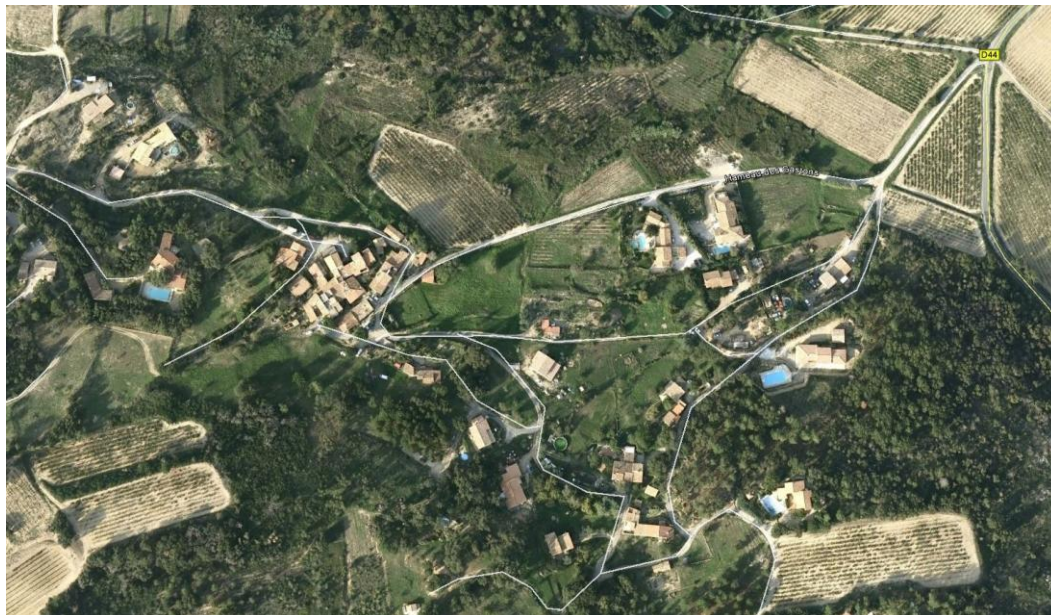
Le hameau du Revest, de par son implantation sur un coteau, est particulièrement sensible vis à vis de la D72 située en contrebas. Depuis cet axe de fréquentation, le bâti se mêle harmonieusement à la végétation d'accompagnement. Parfois, cet écrin végétal masque entièrement les constructions. Les terrains cultivés en contrebas du hameau valorisent la silhouette du hameau.



**Hameau du Revest vu depuis la D72**

**Hameau des Gastons** (sensibilité : +++)

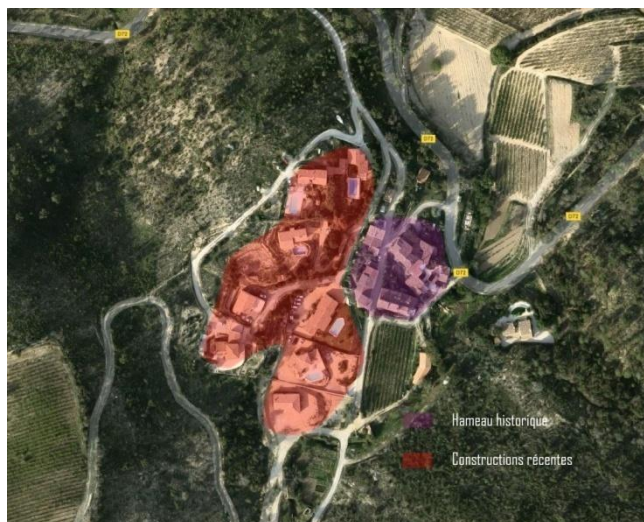
Le hameau des Gastons, de par sa situation sur un coteau et le positionnement de la D44 en contrebas est sensible. Néanmoins, les différents éléments arborés autour du hameau participent à réduire cette sensibilité. Ainsi, depuis la route touristique, l'alignement de pins du site des Chênes s'impose comme avant-plan paysager au hameau et limite les échanges trop francs avec la route.



**Hameau des Gastons en arrière-plan et alignement d'arbres au premier plan**

**Hameau des Pierrons** (sensibilité : ++)

Le hameau des Pierrons, traversé par la D72 est sensible vis à vis de cet axe de fréquentation secondaire. Le hameau historique au contact direct de la route est particulièrement sensible tandis que les constructions récentes sur les hauteurs ne se devinent pas depuis la route. Le vallon cultivé en contrebas valorise l'ambiance du hameau agricole.



**Le bâti ancien des Pierrons**



**Vallon agricole face au hameau**

**Hameau du Préconil** (sensibilité : ++)

Le hameau du Préconil, au bord duquel passe la D44 est sensible vis à vis de cet axe de fréquentation. Le recul observé entre le bâti et la route met en valeur le hameau. Alors que depuis la D44, le hameau se découvre au dernier moment ; depuis Les Brugassières le hameau de Préconil est particulièrement visible. Les boisements au-dessus matérialisent les limites du bâti ancien.



**Vue sur le hameau du Préconil depuis Les Brugassières**



**Hameau de Vallaury** (sensibilité : ++)

Le hameau de Vallaury est particulièrement sensible du fait de la D44 qui le contourne. Le développement d'un habitat récent à son contact nuit à sa lisibilité. Depuis la D44, en venant du village, le vallon des Prés maintient une respiration paysagère aux abords du hameau.



**Vallon des Prés au premier plan et Hameau de Vallauri au second plan**

## Hameau du Plan

(sensibilité : ++)

Bien que situé non loin du cœur historique et de la D74, le hameau du Plan n'est pas visible depuis ces sites de fréquentation. Les éléments bocagers de la plaine encadrent le hameau et lui assure une ambiance intimiste. En revanche, avec un peu de recul, son positionnement en plaine le laisse particulièrement sensible depuis les coteaux et versants. Au contact de l'unité bâtie, un bosquet de chênes verts vient rompre la monotonie du parcellaire agricole.



Linéaires arborés dissimulant le hameau du Plan



A gauche une construction récente, à droite un bâtiment ancien



Le positionnement du hameau du Plan dans la plaine viticole

## Hameau des Prés (sensibilité : ++)

Le hameau, situé dans le vallon des Prés a accueilli ces dernières années plusieurs constructions individuelles. L'urbanisation se devine depuis la D44 qui traverse le vallon, mais la route reste éloignée du hameau.



## Hameau du Vernet (sensibilité : ++)

Le hameau du Vernet est situé en contrebas de la D74. Sa position sur un coteau fait qu'il est sensible vis à vis des espaces qui lui font face. Bien qu'il ait accueilli des constructions récentes, le hameau a su conserver sa forme originelle.



Vue sur le hameau depuis le chemin de Guillaubet

**Hameau de Prat Bourdin (sensibilité :++)**

Le hameau de Prat Bourdin est situé entre la rivière du Préconil et le mont San Peire. Il n'est pas visible depuis un axe de fréquentation principal, le hameau se découvre à son contact.



## 7. Le bâti d'intérêt patrimonial

La commune du Plan-de-la-Tour compte 1 monument historique classé (au titre de la loi de 02/05/1930 relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, scientifique, légendaire ou pittoresque). Il s'agit de l'ensemble architectural "Le Rêve de l'Oiseau" de Niki de Saint-Phalle.



Niki de Saint-Phalle est sollicitée par Rainer Von Hessen pour aménager le terrain qu'il venait d'acheter au Plan-de-la-Tour dans le Var. De 1968 à 1971, chaque été, ils vont concevoir et édifier ensemble le Rêve de l'Oiseau, création d'habitations à caractère permanent et implantées dans la nature. Le site dans la forêt varoise a été organisé en plateformes et modelé pour recevoir des sculptures habitables. L'habitation est constituée de trois pièces distinctes, disposées chacune sur une plateforme. Après le portail d'entrée, un chemin conduit d'abord à la cuisine-séjour, dite aussi Le Rêve de l'Oiseau, qui a donné son nom à l'ensemble. Le volume cubique de la cuisine est construit en éléments préfabriqués en bois, laine de verre et polyester, enduits de plâtre avec, au sol, du carrelage blanc. Il est dominé par un grand oiseau, et phagocyté par des sculptures polychromes de tailles et de formes différentes. Le côté sud comprend une salle-à-manger extérieure avec une table et un banc, recouvert de peinture brillante métallique afin d'accroître la

luminosité et la brillance. Une volée de marches monte ensuite vers une seconde plateforme. Sur la gauche se trouve la chambre-salle de bain, dite "Maison Nana ou Big Clarice", en forme de torse féminin. Les seins abritent les gîtes pour enfants. La troisième plateforme, dite "Sorcière", contient les toilettes. Le sol en est recouvert par une mosaïque en pâte de verre. Deux sculptures de taille plus réduite, une nana-fontaine et un lit de serpents, complétaient l'ensemble. A partir de 1976, Rainer Von Hessen a aménagé le jardin en créant des escaliers, des terrasses, cheminements et rampes, dans une nature relativement brute.

(Texte : base Mérimée, Photo : le monde.fr)

Le village historique du Plan-de-la-Tour avec l'Eglise Saint-Martin du XVIII<sup>e</sup> siècle, la Tour Paulety du XV<sup>e</sup>, ses vouîtes, ses meurtrières, ses ruelles étroites et ses alignements de façades possède des qualités patrimoniales.



Voute, église Saint-Martin et ruelles dans le village historique

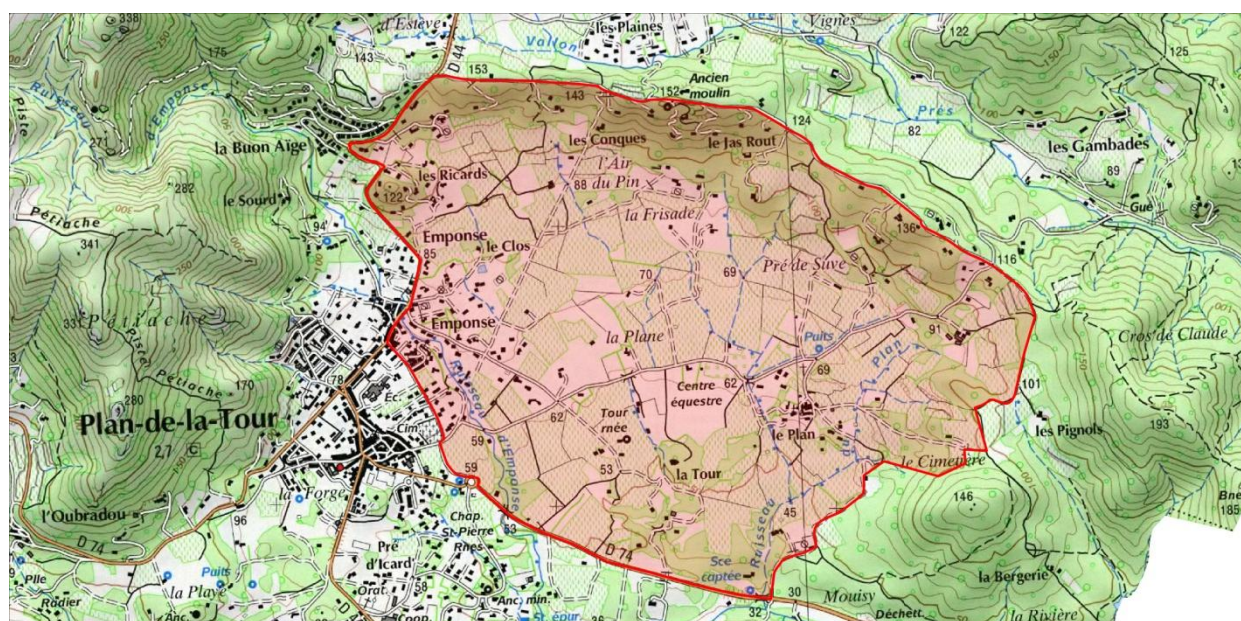
Le patrimoine est aussi la mémoire du travail humain, des espaces qu'il a façonnés, des bâtiments qu'il a construits : les fours à pains, les moulins, les fontaines, la forge du maréchal-ferrant, la mine, les bergeries, les murs en pierre sèche, ... sont à préserver.

## 8. Les sites archéologiques

15 sites archéologiques sont recensés sur le territoire communal (Cf carte page suivante).

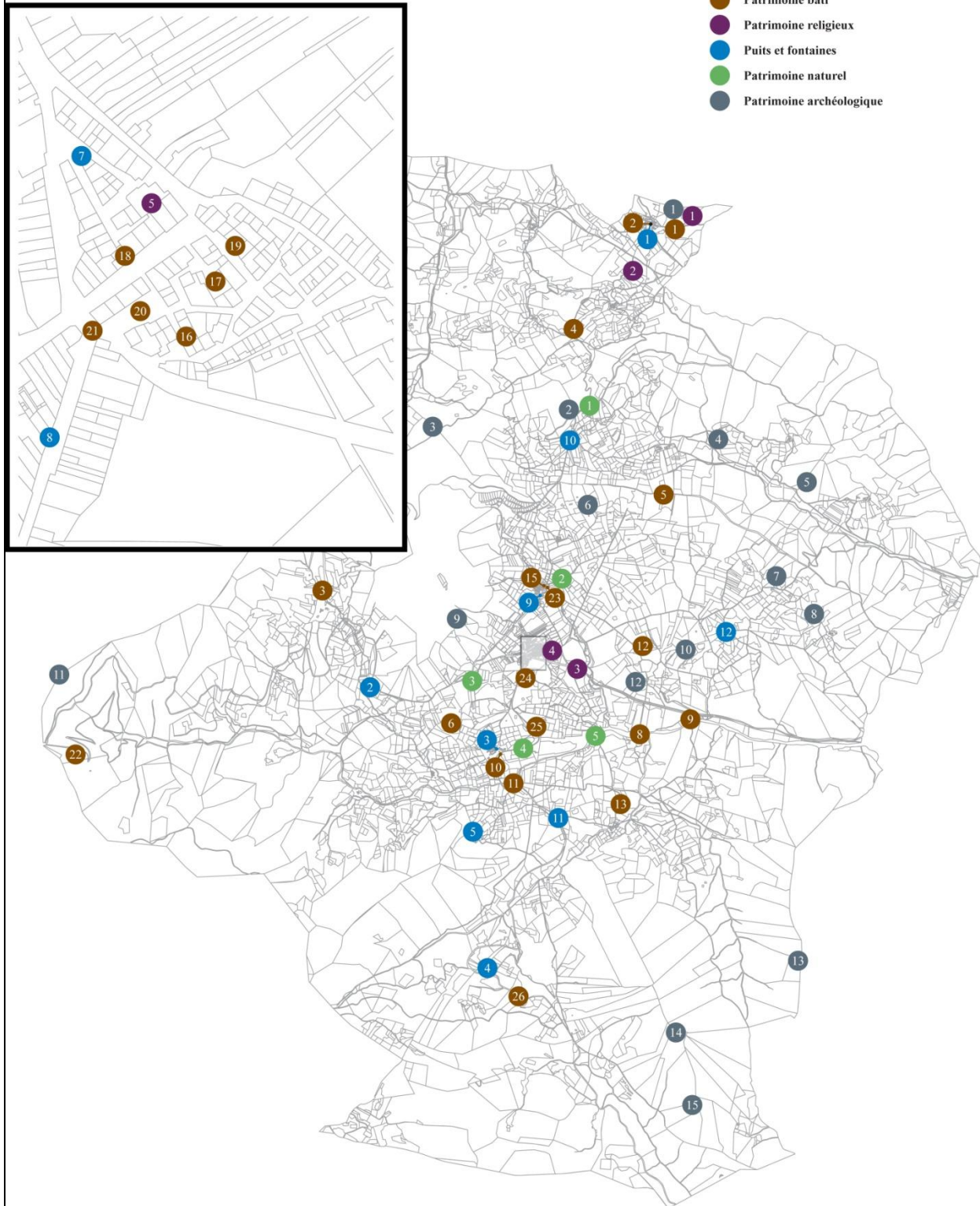
Témoignant d'une occupation très ancienne, de la préhistoire au Moyen-âge, ces sites représentent des espaces sensibles qu'il convient de prendre en compte en cas d'aménagements futurs (loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive).

Par l'arrêté préfectoral n°83094-2010, une zone de présomption de prescription archéologique a été définie sur la commune en raison de la présence d'éléments du patrimoine archéologique. Dans cette zone, tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir et d'aménager sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à la réalisation de l'opération d'urbanisme ou d'aménagement faisant l'objet de la demande. Il en est de même pour les décisions de réalisation de zones d'aménagement concerté situées dans cette zone.



Zone de présomption de prescription archéologique

## Carte des éléments patrimoniaux remarquables et des sites archéologiques reconnus



Carte des éléments patrimoniaux remarquables et des sites archéologiques reconnus (source : PLU 2007)



## Liste des éléments patrimoniaux remarquables et des sites archéologiques reconnus

### Patrimoine bâti

1. Les bancs de pierre du Revest
2. Le four à pain du Revest
3. Le four à pain des Lions
4. Le moulin de Titin
5. Le moulin du Jas Rout
6. Le moulin de la Playe
7. Le moulin de la Cadène
8. Le moulin de la Ressence
9. Le moulin de Jaco
10. Le jardin-clos de Préconil
11. La Tour Paulety et les bergeries voisines
12. La bergerie de Prat Bourdin
13. Le Ponte Romano
14. Le Pont sur le Préconil - ancienne route de la Garde-Freinet
15. Le pont d'Emponse
16. L'escalier en pierre de la Maison Caranta
17. L'ancien Presbytère
18. Le porche et l'ancienne Mairie
19. L'écusson de la Maison Lombard
20. Le monument aux morts
21. Les Quatre Chemins (pont-bascule et bancs)
22. Les sculptures monumentales du « Rêve de l'Oiseau »
23. Les caves Auméran
24. La cave des maures
25. La cave coopérative
26. Le mur en pierre du domaine de Courruéro

### Patrimoine religieux

1. La vierge du Revest
2. La chapelle des Chênes
3. La chapelle Saint-Pierre
4. Les tombeaux anciens du cimetière Saint-Martin
5. L'église Saint-Martin et le clocher

### Puits et fontaines

1. La fontaine du Revest
2. La fontaine du Vernet
3. La fontaine de Préconil
4. La fontaine de Courruéro
5. La fontaine des Brugassières
6. La fontaine de la rue Sénateur Sigallas

7. La fontaine de la place du 19 mars
8. La fontaine à roue de la rue Jean Jaurès
9. La fontaine à roue d'Emponse
10. Le lavoir de Vallauri
11. Le puits de Prat-Bourdin
12. Le puits du hameau du Plan

### Patrimoine naturel

1. Le chaos granitique de Vallauri
2. Les chênes de l'Aire du Pin
3. Le chêne du hameau de la forge
4. Les derniers chênes en bord de route à Préconil
5. Le trou d'eau des Gorgues

### Patrimoine archéologique

1. Le Revest : Habitat néolithique
2. Moulin de Vallauri : Habitat préromain
3. Côte 337 : Habitat
4. Gassine : Habitat Gallo Romain
5. Daumas : Menhir
6. Les Ricards : Concentration et nécropole
7. Le Jas : Habitat groupé
8. Le Cimetière : Nécropole
9. Petiache : Habitat néolithique
10. La Tour : Habitat de l'âge du fer
11. Villevieille : Village médiéval
12. Vallat d'Emponse : Concentration médiévale
13. San Sébastien : Dolmens
14. San Peïre : Oppidum et plateforme
15. San Peïre : Dolmen

(source : PLU 2007)

## 9. L'aménagement urbain : mobilier et végétal

### a) Objectifs et fonctions du mobilier urbain

Le mobilier urbain est un "outil" au service du citoyen. Son implantation doit respecter des principes d'organisation tout en s'adaptant aux pratiques spécifiques urbaines ou aux usages courants. Il doit dès lors :

- ↳ Gérer le partage de l'espace
  - Accompagner et fluidifier les circulations
  - Protéger les usagers, les éléments du bâti et le patrimoine végétal
  - Participer à la continuité des cheminements des différents modes de déplacement
  
- ↳ Embellir le cadre de vie
  - Participer à l'amélioration du cadre de vie
  - Contribuer à l'identité de la commune
  - Harmoniser les espaces publics entre centre ancien et quartiers périphériques
  - Améliorer la qualité d'usage touristique
  
- ↳ Offrir un service sur le domaine public
  - Eviter le désordre et la saleté
  - Gérer les besoins des espaces de convivialité
  - Permettre l'information et la communication aux résidents et visiteurs

En général, le mobilier (lampadaires, bacs, bordures, signalétiques,) est là pour uniformiser et simplifier la lecture du paysage urbain. Sur la commune du Plan-de-la-Tour un travail dans ce sens a été entrepris, mais reste à poursuivre.



Les containers recueillant les ordures ménagères et les déchets destinés au tri sélectif se rencontrent en plusieurs points, généralement avec un aménagement minimum.

### b) La place du végétal dans l'aménagement des espaces

Que cela soit au sein du grand paysage ou au cœur même du village, l'arbre isolé ou en alignement est d'une grande importance.

À l'approche du village, depuis la D44, l'entrée de ville est marquée par un alignement d'arbres ; de même depuis la D44 entre l'ancien hameau d'Emponse et le cœur historique.

Certains arbres isolés de par leur localisation figurent des points de repère.



**Pin le long de la RD44**



**Pin dans le secteur du vallon des Prés**

Des arbres viennent également habiller les places et parkings du village.



**Arbre isolé dans le hameau d'Emponse**



**Arbres sur le parking de la mairie**

## SYNTHESE

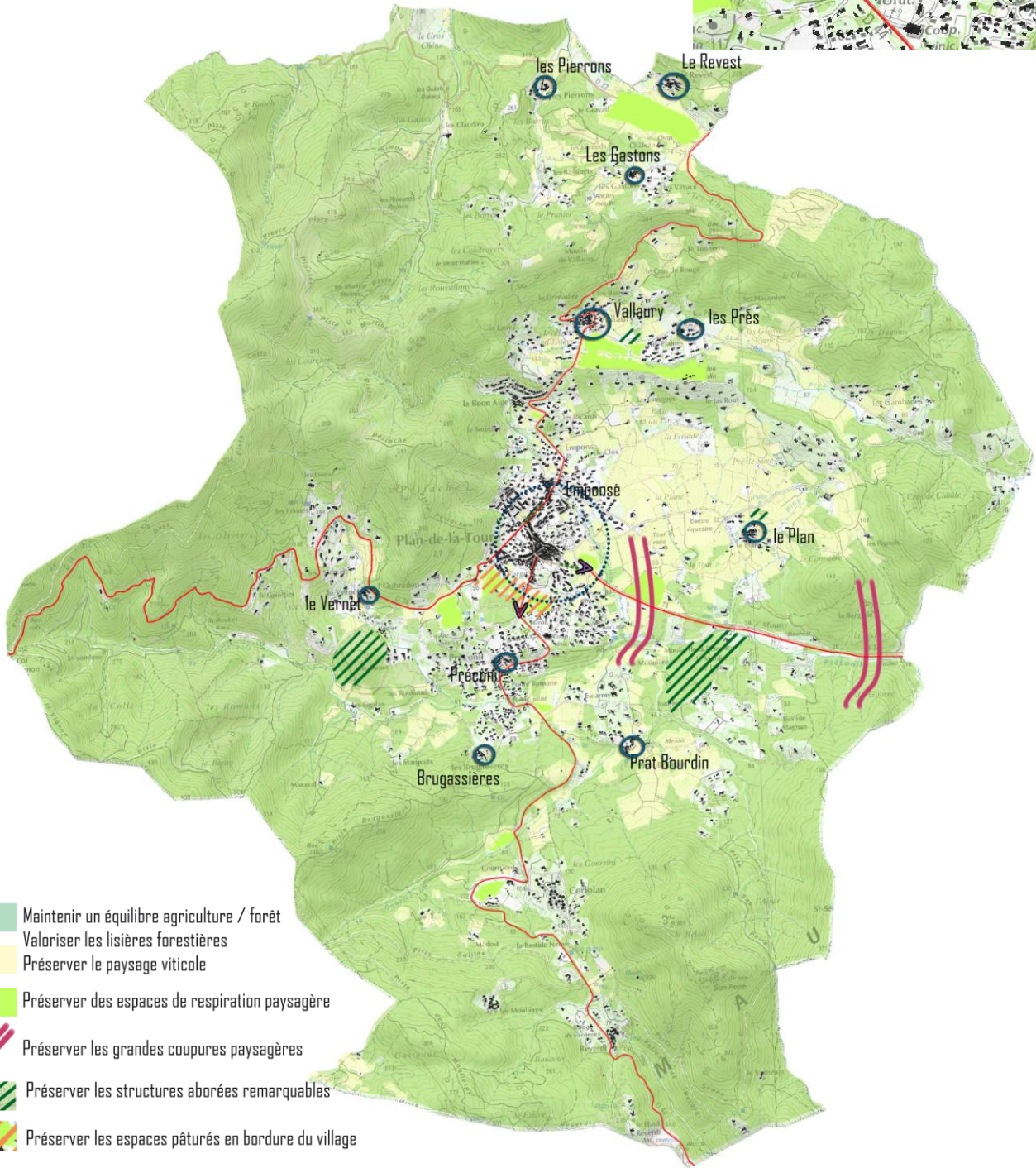
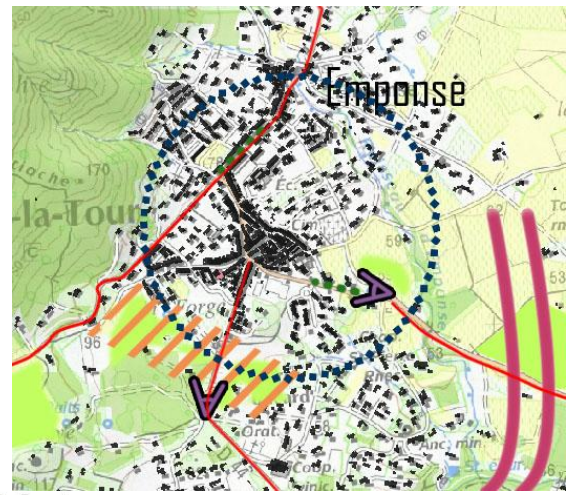
---


- Un territoire avec de nombreux atouts à l'écart de l'agitation du littoral, au cœur d'un vaste espace de nature préservé.
- De grands ensembles boisés préservés au contact de l'urbanisation.
- Une commune qui reste rurale grâce au maintien de l'agriculture (force du territoire).
- Une plaine cultivée (viticulture principalement) favorisant des ouvertures sur le grand paysage et contrastant avec la forêt qui encadre la commune.
- La présence d'un monument historique classé singulier : Le Rêve de l'Oiseau de Niki de Saint-Phalle".
- La présence d'une zone de présomption de prescription archéologique sur la plaine.
- La très grande richesse historique du territoire se traduit par un grand nombre de bâtis, fontaines, puits, chapelles...
- Un territoire recherché engendrant de fait une forte pression foncière.
- Des constructions qui peuvent se révéler particulièrement impactantes sur le paysage (terrassement, implantation par rapport à la pente, choix des matériaux).

## ENJEUX

---

- **La préservation des vues remarquables sur le massif des Maures**
- **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)**
- **Le maintien d'espaces agricoles (cultivés, pâturés) au contact direct de l'urbanisation et aux abords des entrées de ville (coupures paysagères)**
- **La reconnaissance et la protection du patrimoine**
- **La préservation des sites archéologiques**
- **La préservation de structures végétales remarquables, éléments primordiaux de la syntaxe paysagère**



-  Maintenir un équilibre agriculture / forêt
-  Valoriser les lisières forestières
-  Préserver le paysage viticole
-  Préserver des espaces de respiration paysagère
-  Préserver les grandes coupures paysagères
-  Préserver les structures aborées remarquables
-  Préserver les espaces pâturés en bordure du village
-  Préserver l'intégrité des hameaux et prendre en compte leur sensibilité paysagère
-  Préserver l'intégrité du village historique, valoriser le patrimoine du centre ancien
-  Préserver les vues sur le village

**Carte de synthèse des enjeux paysagers**

## 6. BIODIVERSITE, MILIEUX NATURELS ET CORRIDORS ECOLOGIQUES

### 1. La prise en compte de la biodiversité dans les PLU

Le diagnostic écologique occupe une place importante dans l'état initial de l'environnement.

Avec la loi du 12 juillet 2010, dite loi Grenelle II :

- le PLU doit prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et intégrer les objectifs de préservation et de restauration des continuités écologiques ;
- le PLU doit réaliser une analyse du fonctionnement écologique du territoire identifiant les espaces naturels remarquables et ordinaires et les corridors pertinents.

Les modalités de préservation des réservoirs de biodiversité ou des corridors écologiques sont intégrées dans les articles du règlement du PLU (1, 2, 6 à 9, 11 et 13).

Plus récemment, avec la loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 27 mars 2014, la prise en compte de la biodiversité dans le PLU a connu des évolutions. Ainsi, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent préciser les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques.

Le règlement d'urbanisme a évolué aussi en permettant :

- de délimiter des secteurs et de définir des prescriptions pour des motifs d'ordre écologique destinés à maintenir des continuités écologiques ;
- de rendre inconstructibles des terrains équipés, mais non bâtis en zone urbaine pour des motifs liés à leur intérêt pour le maintien des continuités écologiques ;
- de délimiter des emplacements réservés spécifiquement aux continuités écologiques ;
- de définir un coefficient de biotope : part obligatoire de maintien ou création de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables sur l'unité foncière

### 2. Les composantes Habitats, Faune et Flore

La richesse floristique et faunistique de la commune se concentre autour des versants boisés encadrant la commune et appartenant au massif des Maures.

Le massif des Maures forme un ensemble forestier 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.

Les espèces forestières sont dominées par le Chêne liège et le Chêne vert.

Les maquis à bruyère arborescente, bruyère à balai, calycotome, callune et arbousier occupent aussi de très vastes superficies.

Le pin pignon (ou pin parasol) est aussi présent. Ses exigences écologiques le poussent vers les stations plates ou peu pentues, situations très attrayantes pour les aménagements. Sur Le Plan-de-la-Tour, 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.

Les peuplements feuillus à aulne glutineux tapissent les bords des cours d'eau.

Bien connu sur le plan naturaliste, les Maures possèdent un intérêt faunistique exceptionnel. En effet, ce ne sont pas moins de 124 espèces animales d'intérêt patrimonial (dont 75 espèces déterminantes) qui ont été recensées dans cette zone. Parmi les espèces rares figurent notamment la tortue d'Hermann (les Maures représentent son

seul espace français) et la Cistude d'Europe (tortue d'eau douce) présente le long des cours d'eau. L'avifaune est représentée par plus d'une centaine d'espèces avec des rapaces comme l'Aigle botté, l'Aigle Bonelli...

Parmi les données disponibles permettant de déterminer les espèces de faune et flore observées sur le territoire communal figurent la fiche ZNIEFF et les bases de données SILENE Faune et Flore.

**Liste des espèces floristiques protégées observées sur la commune depuis 2011 (Source : SILENE)**

Flore	Evaluation	Protection		Année d'observation	Espèce déterminante de la ZNIEFF Maures
	Liste rouge UICN de la Flore menacée	Règlement communautaire CITES	Espèce protégée au niveau national		
Isoète de Durieu <i>Isoetes duriei Bory</i>			X	2015	non
Néottinée maculée <i>Néotinea spiralis</i>		X		2015	non
Spiranthe d'automne <i>Spiranthes spiralis</i>		X		2015	non
Ail petit Moly <i>Alium chamaemoly</i>			X	2014	oui
Romulée de Colonna <i>Romulea columnea</i>	LR2			2013	oui
Linaire grecque <i>Kickxia commutata</i>			X	2012	oui
Canche de Provence <i>Aira provincialis</i>	LR2			2012	oui
Paronyque en forme de cyme <i>Chaetonychia cymosa</i>	LR2			2012	oui
Mauve de Tournefort <i>Malva tournefortiana</i>	LR2			2012	non
Spiranthe d'été <i>Spiranthes aestivalis</i>	LR2	X	X	2011	oui
Serapias négligé <i>Serapias neglecta</i>		X	X	2011	non

LC : Préoccupation mineur

DD : Données insuffisantes

**Liste des espèces faunistiques protégées observées sur la commune depuis 2011 (année des derniers relevés) Source : SILENE)**

Faune	Evaluation	Protection		Espèce déterminante de la ZNIEFF Maures
	Nombre d'observations	Directives Européennes	Espèce protégée au niveau national ou régional	
<b>Amphibiens</b>				
Crapaud commun <i>Bufo Bufo</i>	1	–	National	non
<b>Oiseaux</b>				
Aigle royal <i>Aquila chrysaetos</i>	2	Annexe I de la Directive Oiseaux	National	non
Pie grièche écorcheur <i>Lanius collurio Linnaeus</i>	2	Annexe I de la Directive Oiseaux	National	oui
<b>Reptiles</b>				
Cistude d'Europe <i>Emys orbicularis</i>	2	Annexe II et IV de la Directive Habitats	National	oui
Couleuvre vipérine <i>Natrix maura</i>	1	–	National	non
Lézard ocellé <i>Timon lepidus</i>	3	–	National	non

Ces espèces présentent de forts enjeux de conservation.

Parmi les autres espèces à enjeux de conservation, ne figurant pas dans cette base de données mais reconnues comme espèces déterminantes de la ZNIEFF : la Tortue d'Hermann, le Coucou Geai, l'Aigle Botté, l'Aigle de Bonelli, la Piè-Grièche à tête rousse, la Fauvette Sarde, l'Hirondelle rousseline, Carabe voyageur, ...

a) Les oiseaux de la commune

Les outils de participation collaboratifs permettent d'obtenir un listing d'espèces constatées sur le territoire communal par différents observateurs. La liste des oiseaux observés sur la commune du Plan-de-la-Tour fait état de la présence de 76 espèces (Source : Faune PACA).

Si la plupart de ces espèces sont relativement communes voire très communes, quelques-unes présentent un intérêt patrimonial du fait de leur rareté et de leur statut de protection.

Le **cortège** des espèces de **milieux forestiers et arbustifs, de lisières forestières** est le plus représenté. Il est constitué d'espèces telles les Mésanges (bleue, charbonnière), Fauvettes à tête noire, Merles noirs, Rouge-gorge familier, Pinsons des arbres... La plupart de ces espèces fréquentent également les zones anthropisées et sont couramment observées dans les jardins proches des habitations. D'autres sont plus caractéristiques des milieux forestiers (Pic vert, Pic épeiche, Tourterelle des bois...).

Le **cortège** des **milieux « bocagers »** (alternance de haies et de milieux ouverts) est également représenté avec les Pie-grièches, Tariers des prés/âtre et Bruants proyer/zizi...

Le **cortège** des **milieux ouverts** est assez peu représenté : Alouette lulu tout comme les espèces de milieux humides et aquatiques (Canard colvert, Héron cendré). Les **espèces de milieux buissonnants** et de **friches** sont plus nombreuses (Bruant ortolan, Engoulevent d'Europe...).

Les **espèces** caractéristiques du **contexte méditerranéen** sont également représentées avec les Fauvettes mélanocéphales, Pitchou et Passerinette, Petit duc...

**Liste des espèces d'Oiseaux observées sur la commune de Plan-de-la-Tour (Source : Faune PACA)**

Espèce	Année d'observation	Statut nicheur
Alouette lulu ( <i>Lullula arborea</i> )	2016	possible (3)
Autour des palombes ( <i>Accipiter gentilis</i> )	2011	
Bergeronnette des ruisseaux ( <i>Motacilla cinerea</i> )	2016	
Bergeronnette grise ( <i>Motacilla alba</i> )	2016	possible (2)
Bruant ortolan ( <i>Emberiza hortulana</i> )	2012	probable (5)
Bruant proyer ( <i>Emberiza calandra</i> )	2011	probable (40)
Bruant zizi ( <i>Emberiza cirlus</i> )	2016	probable (40)
Busard des roseaux ( <i>Circus aeruginosus</i> )	2015	
Buse variable ( <i>Buteo buteo</i> )	2010	probable (6)
Canard colvert ( <i>Anas platyrhynchos</i> )	2011	
Chardonneret élégant ( <i>Carduelis carduelis</i> )	2016	probable (4)
Chevêche d'Athéna ( <i>Athene noctua</i> )	1977	possible (2)
Circaète Jean-le-Blanc ( <i>Circaetus gallicus</i> )	2012	probable (4)
Corneille noire ( <i>Corvus corone</i> )	2010	possible (2)
Coucou gris ( <i>Cuculus canorus</i> )	2013	possible (3)
Engoulevent d'Europe ( <i>Caprimulgus europaeus</i> )	2011	probable (5)
Épervier d'Europe ( <i>Accipiter nisus</i> )	2016	probable (40)
Étourneau sansonnet ( <i>Sturnus vulgaris</i> )	2010	
Faisan de Colchide ( <i>Phasianus colchicus</i> )	2013	possible (2)
Faucon crécerelle ( <i>Falco tinnunculus</i> )	2017	



Faucon hobereau ( <i>Falco subbuteo</i> )	2012	
Fauvette à tête noire ( <i>Sylvia atricapilla</i> )	2016	probable (5)
Fauvette mélanocéphale ( <i>Sylvia melanocephala</i> )	2017	possible (3)
Fauvette passerinette ( <i>Sylvia cantillans</i> )	2013	certaine (14)
Fauvette pitchou ( <i>Sylvia undata</i> )	2012	certaine (13)
Geai des chênes ( <i>Garrulus glandarius</i> )	2017	probable (5)
Grand-duc d'Europe ( <i>Bubo bubo</i> )	2017	possible (3)
Grimpereau des jardins ( <i>Certhia brachydactyla</i> )	2017	probable (10)
Grive draine ( <i>Turdus viscivorus</i> )	2011	possible (2)
Grive musicienne ( <i>Turdus philomelos</i> )	2003	
Guépier d'Europe ( <i>Merops apiaster</i> )	2013	
Héron cendré ( <i>Ardea cinerea</i> )	2014	
Hirondelle de fenêtre ( <i>Delichon urbicum</i> )	2016	certaine (19)
Hirondelle de rochers ( <i>Ptyonoprogne rupestris</i> )	2013	probable (7)
Hirondelle rousseline ( <i>Cecropis daurica</i> )	2018	probable (7)
Hirondelle rustique ( <i>Hirundo rustica</i> )	2016	certaine (50)
Huppe fasciée ( <i>Upupa epops</i> )	2011	probable (5)
Loriot d'Europe ( <i>Oriolus oriolus</i> )	2016	probable (5)
Martinet noir ( <i>Apus apus</i> )	2016	certaine (50)
Merle noir ( <i>Turdus merula</i> )	2017	probable (8)
Mésange à longue queue ( <i>Aegithalos caudatus</i> )	2016	
Mésange bleue ( <i>Cyanistes caeruleus</i> )	2017	probable (4)
Mésange charbonnière ( <i>Parus major</i> )	2013	probable (10)
Mésange huppée ( <i>Lophophanes cristatus</i> )	2016	
Mésange noire ( <i>Periparus ater</i> )	2013	
Milan noir ( <i>Milvus migrans</i> )	2018	certaine (50)
Moineau domestique ( <i>Passer domesticus</i> )	2015	certaine (50)
Monticole bleu ( <i>Monticola solitarius</i> )	2010	possible (2)
Perdrix rouge ( <i>Alectoris rufa</i> )	2013	possible (2)
Petit-duc scops ( <i>Otus scops</i> )	2016	probable (5)
Pic épeiche ( <i>Dendrocopos major</i> )	2011	probable (40)
Pic épeichette ( <i>Dendrocopos minor</i> )	2016	possible (3)
Pic vert ( <i>Picus viridis</i> )	2016	possible (3)
Pie bavarde ( <i>Pica pica</i> )	2015	probable (4)
Pie-grièche à tête rousse ( <i>Lanius senator</i> )	2018	certaine (16)
Pie-grièche écorcheur ( <i>Lanius collurio</i> )	2013	probable (8)
Pigeon biset domestique ( <i>Columba livia f. domestica</i> )	2013	
Pigeon ramier ( <i>Columba palumbus</i> )	2017	possible (3)
Pinson des arbres ( <i>Fringilla coelebs</i> )	2017	probable (5)
Pouillot fitis ( <i>Phylloscopus trochilus</i> )	2003	
Pouillot véloce ( <i>Phylloscopus collybita</i> )	2016	
Roitelet à triple bandeau ( <i>Regulus ignicapilla</i> )	2013	
Roitelet huppé ( <i>Regulus regulus</i> )	2012	
Rollier d'Europe ( <i>Coracias garrulus</i> )	2010	probable (40)
Rosignol philomèle ( <i>Luscinia megarhynchos</i> )	2013	possible (3)
Rougegorge familier ( <i>Erithacus rubecula</i> )	2016	probable (40)

Rougequeue noir ( <i>Phoenicurus ochruros</i> )	2016	
Serin cini ( <i>Serinus serinus</i> )	2012	possible (3)
Sittelle torchepot ( <i>Sitta europaea</i> )	2015	
Tarier des prés ( <i>Saxicola rubetra</i> )	2015	
Tarier pâtre ( <i>Saxicola rubicola</i> )	1992	probable (40)
Tourterelle des bois ( <i>Streptopelia turtur</i> )	2011	probable (40)
Tourterelle turque ( <i>Streptopelia decaocto</i> )	2016	certaine (50)
Troglodyte mignon ( <i>Troglodytes troglodytes</i> )	1991	
Venturon montagnard ( <i>Serinus citrinella</i> )	2001	
Verdier d'Europe ( <i>Carduelis chloris</i> )	2016	possible (3)

#### b) Les insectes de la commune

La liste des lépidoptères observés sur la commune du Plan-de-la-Tour fait état de la présence de 24 espèces (Source : Faune PACA).

#### Liste des espèces de Lépidoptères observées sur la commune de Plan-de-la-Tour (Source : Faune PACA)

Espèce	Année d'observation
Azuré commun ( <i>Polyommatus icarus</i> )	2010
Azuré des nerpruns ( <i>Celastrina argiolus</i> )	2018
Belle Dame ( <i>Vanessa cardui</i> )	2018
Chevron blanc ( <i>Hipparchia fidia</i> )	2010
Citron de Provence ( <i>Gonepteryx cleopatra</i> )	2018
Cuivré commun ( <i>Lycaena phlaeas</i> )	2018
Demi-deuil ( <i>Melanargia galathea</i> )	2018
Échiquier d'Occitanie ( <i>Melanargia occitanica</i> )	2018
Gazé ( <i>Aporia crataegi</i> )	2018
Hespérie de la houque ( <i>Thymelicus sylvestris</i> )	2018
Hespérie du chiendent ( <i>Thymelicus acteon</i> )	2018
Hespérie du marrube ( <i>Carcharodus floccifera</i> )	2018
Machaon ( <i>Papilio machaon</i> )	2018
Marbré-de-vert ( <i>Pontia daplidice</i> )	2010
Mélitée orangée ( <i>Melitaea didyma</i> )	2018
Myrtil ( <i>Maniola jurtina</i> )	2018
Pacha à deux queues ( <i>Charaxes jasius</i> )	2018
Procris (Fadet commun) ( <i>Coenonympha pamphilus</i> )	2018
Silène ( <i>Brintesia circe</i> )	2018
Souci ( <i>Colias croceus</i> )	2018
Sylvain azuré ( <i>Limenitis reducta</i> )	2018
Tabac d'Espagne ( <i>Argynnis paphia</i> )	2015
Thècle (Thécla) du kermès ( <i>Satyrium esculi</i> )	2018
Vulcain ( <i>Vanessa atalanta</i> )	2018

La liste des odonates observés sur la commune du Plan-de-la-Tour fait état de la présence de 21 espèces (Source : Faune PACA). Le groupe des orthoptères n'est pas particulièrement connu sur la commune.

#### Liste des espèces d'Odonates observées sur la commune de Plan-de-la-Tour (Source : Faune PACA)

Espèce	Année d'observation
Aesche affine ( <i>Aeshna affinis</i> )	2018
Anax empereur ( <i>Anax imperator</i> )	2018
Caloptéryx hémorroïdal ( <i>Calopteryx haemorrhoidalis</i> )	2018
Cériagrion délicat ( <i>Ceriagrion tenellum</i> )	2010
Crocothémis écarlate ( <i>Crocothemis erythraea</i> )	2014
Gomphe gentil ( <i>Gomphus pulchellus</i> )	2018
Ischnure élégante ( <i>Ischnura elegans</i> )	2014
Leste barbare ( <i>Lestes barbarus</i> )	2010
Leste verdoyant méridional ( <i>Lestes virens virens</i> )	2010
Leste vert ( <i>Chalcolestes viridis</i> )	2010
Libellule fauve ( <i>Libellula fulva</i> )	2010
Naïade aux yeux bleus ( <i>Erythromma lindenii</i> )	2010
Nymphe au corps de feu ( <i>Pyrrhosoma nymphula</i> )	2018
Onychogomphe à pinces méridional ( <i>Onychogomphus forcipatus unguiculatus</i> )	2018
Orthétrum brun ( <i>Orthetrum brunneum</i> )	2010
Orthétrum réticulé ( <i>Orthetrum cancellatum</i> )	2014
Pennipatte blanchâtre ( <i>Platycnemis latipes</i> )	2010
Sympétrum à nervures rouges ( <i>Sympetrum fonscolombii</i> )	2010
Sympétrum méridional ( <i>Sympetrum meridionale</i> )	2014
Sympétrum sanguin ( <i>Sympetrum sanguineum</i> )	2014
Sympétrum strié ( <i>Sympetrum striolatum</i> )	2010

Parmi les autres espèces d'insectes et arthropodes, sont notés :

**Liste des espèces d'arthropodes observées sur la commune de Plan-de-la-Tour (Source : Faune PACA)**

Espèce	Année d'observation
Ascalaphe ambré ( <i>Libelloides longicornis</i> )	2018
<b>Arachnides :</b>	
<i>Carrhotus xanthogramma</i>	2018
<i>Evarcha jucunda</i>	2018
<i>Heliophanus tribulosus</i>	2018
<i>Saitis barbipes</i>	2018
Saltique arlequin ( <i>Salticus scenicus</i> )	2018
Saltique marqué ( <i>Aelurillus v-insignitus</i> )	2018
Saltique sanguinolent ( <i>Philaeus chrysops</i> )	2018

Si la plupart de ces espèces sont relativement communes voire très communes, quelques-unes présentent un intérêt patrimonial du fait de leur rareté et de leur statut de protection.

**c) Les amphibiens de la commune**

La liste des amphibiens observés sur la commune du Plan-de-la-Tour fait état de la présence de 2 espèces (Source : Faune PACA).

**Liste des espèces d'amphibiens observées sur la commune du Plan-de-la-Tour (Source : Faune PACA)**

Espèce	Année d'observation
Grenouille verte indéterminée ( <i>Pelophylax</i> sp.) ( <i>Pelophylax</i> sp.)	2011
Rainette méridionale ( <i>Hyla meridionalis</i> )	2016

Aucune des espèces connues sur la commune ne présente d'intérêt particulier.

#### d) Les reptiles de la commune

La liste des reptiles observés sur la commune du Plan-de-la-Tour fait état de la présence de 12 espèces (Source : Faune PACA).

#### Liste des espèces d'amphibiens observées sur la commune de Plan-de-la-Tour (Source : Faune PACA)

Espèce	Année d'observation
Cistude d'Europe ( <i>Emys orbicularis</i> )	2018
Couleuvre à collier ( <i>Natrix natrix</i> )	2015
Couleuvre à échelons ( <i>Rhinechis scalaris</i> )	2011
Couleuvre de Montpellier ( <i>Malpolon monspessulanus</i> )	2015
Couleuvre vipérine ( <i>Natrix maura</i> )	2018
Lézard des murailles ( <i>Podarcis muralis</i> )	2011
Lézard ocellé ( <i>Timon lepidus</i> )	2012
Lézard vert occidental ( <i>Lacerta bilineata</i> )	2012
Psammodrome d'Edwards ( <i>Psammodromus edwardsianus</i> )	2011
Tarente de Maurétanie ( <i>Tarentola mauritanica</i> )	2012
Tortue d'Hermann ( <i>Testudo hermanni</i> )	2015
Trachémyde écrite (Tortue de Floride) ( <i>Trachemys scripta</i> )	2014

Si la plupart de ces espèces sont relativement communes voire très communes, quelques unes présentent un intérêt patrimonial du fait de leur rareté et de leur statut de protection.

#### e) Les mammifères de la commune

La liste des Mammifères terrestres observés sur la commune du Plan-de-la-Tour fait état de la présence de 3 espèces (Source : Faune PACA). Le groupe des chiroptères n'est pas particulièrement connu sur la commune.

#### Liste des espèces de Mammifères terrestres observées sur la commune du Plan-de-la-Tour (Source : Faune PACA)

Espèce	Année d'observation
Campagnol amphibie ( <i>Arvicola sapidus</i> )	2011
Loir gris ( <i>Glis glis</i> )	2015
Sanglier ( <i>Sus scrofa</i> )	2011

Si la plupart de ces espèces sont relativement communes voire très communes, quelques-unes présentent un intérêt patrimonial du fait de leur rareté et de leur statut de protection.

### 3. Les périmètres environnementaux

La richesse écologique d'un territoire peut s'apprécier au regard de la présence de périmètres à statuts environnementaux de portée juridique différentes.

Le Plan-de-la-Tour est concerné par 1 **ZNIEFF de type II, 3 zones humides** et une partie du territoire se situe en **zone de sensibilité notable Tortue d'Hermann**.

Dans le cadre de la compensation environnementale de l'ouvrage de la Société du Canal de Provence (SCP) Vidauban-Sainte-Maxime, la SCP a acquis 19 ha sur la commune du Plan-de-la-Tour. Ce foncier fera partie du réseau des ENS (Espaces Naturels Sensibles du Département du Var).

Les modalités de prise en compte des périmètres environnementaux dans les documents d'urbanisme sont détaillées dans le tableau suivant :

ZONES A STATUTS	NIVEAU DE GESTION	PORTEE ET IMPLICATION DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME
<b>INVENTAIRES</b>		
ZNIEFF I et II (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique)	Régional	Outil de connaissance des espaces naturels. Pas de portée normative Données à prendre en compte dans les documents d'urbanisme pour orienter les aménagements et valoriser la biodiversité
Zones humides	Département	Préservation des zones humides par l'institution des SDAGE / Contrat de milieu et d'un régime de police des eaux. Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations des SDAGE.
<b>PROTECTION PAR MAITRISE FONCIERE</b>		
Acquisition par le Conseil Départemental du Var : les Espaces Naturels Sensibles (ENS)	Département	Politique de protection, gestion et d'ouverture au public du département Prise en compte obligatoire par les documents d'urbanisme
<b>AUTRES OUTILS DE CONNAISSANCE TERRITORIALE DES ENJEUX ECOLOGIQUES</b>		
Zone de sensibilité Tortue d'Herman (Plan National d'Actions)	National	Outil de connaissance portant sur une espèce en particulier Pas de portée normative Données à prendre en compte dans les documents d'urbanisme pour orienter les aménagements et valoriser la biodiversité

#### a) Les ZNIEFF

Une ZNIEFF est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional. On distingue deux types de ZNIEFF :

- les **ZNIEFF de type I**, d'une superficie généralement limitée, définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional ;
- les **ZNIEFF de type II** qui sont des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Les zones de type II peuvent inclure une ou plusieurs zones de type I.

Le Plan-de-la-Tour est concerné par la **ZNIEFF de type II "Mures"** qui couvrent 87% de la superficie communale (soit 3214 ha).

### c) Les zones humides

En 2004, le Conseil Départemental a procédé à l'inventaire des zones humides sur l'ensemble du département du var.

Au sens juridique, la loi sur l'eau de janvier 1992 définit les zones humides comme « *les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année* ». Elles sont aussi citées dans les articles 127 et 128 de la loi 2005-157 sur le développement des territoires ruraux (dont ajout d'un article L. 211-1-1 au Code de l'Environnement).

La commune présente trois zones humides recensées à l'inventaire départemental. Il s'agit :

- d'une prairie humide située à **Prat Bourdin**
- de la retenue collinaire des Gambades
- d'une mare sur l'ancien site de la carrière du Haut Reverdit

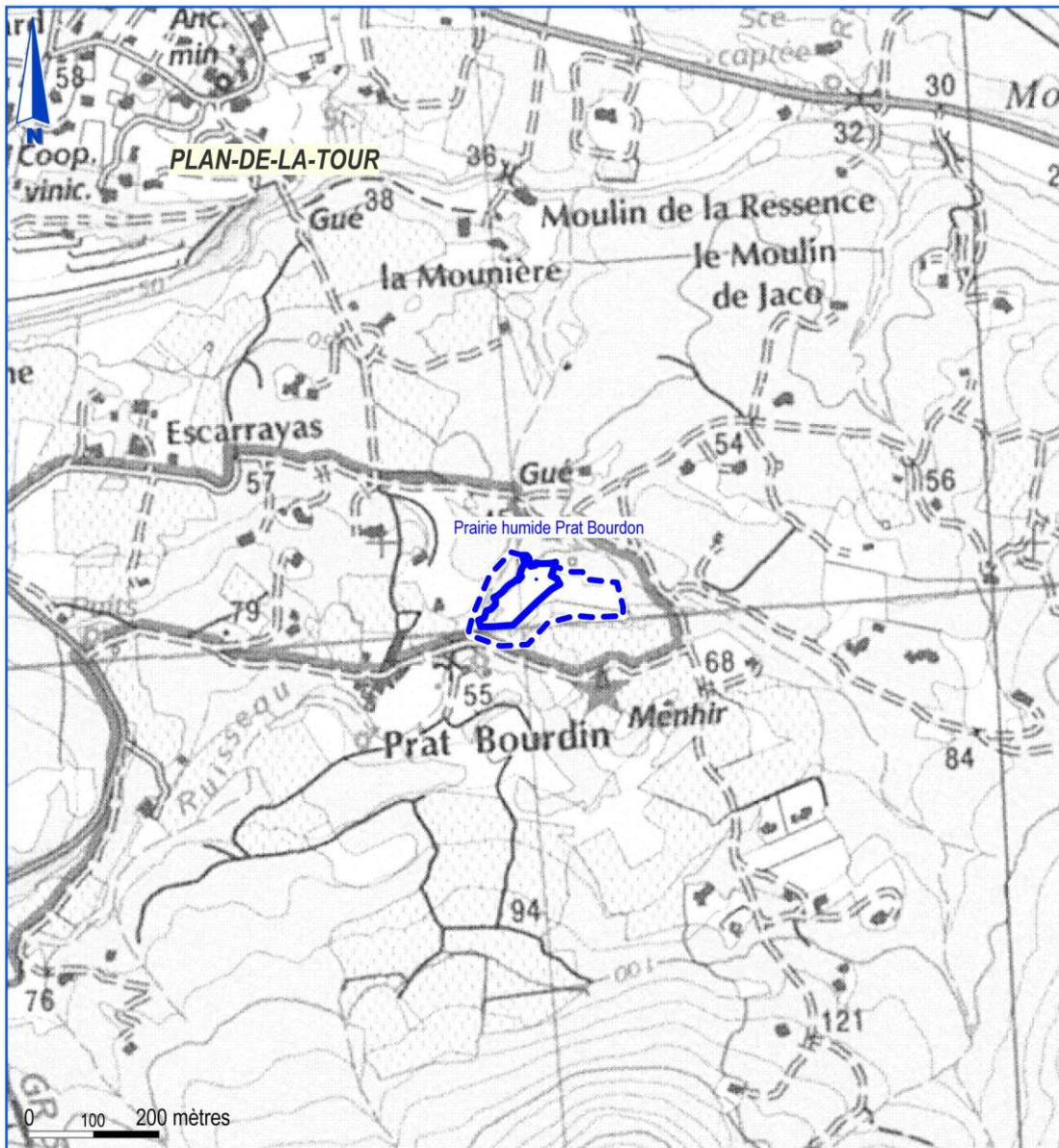
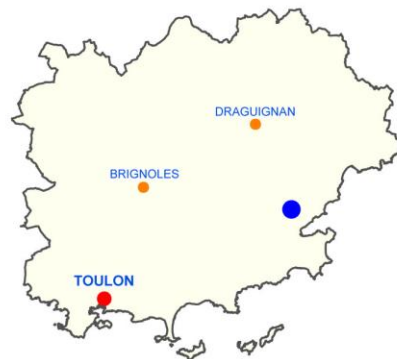


Vue aérienne de la prairie humide

# Prairie humide Prat Bourdon

83CGLVAR1067

Type SDAGE : 06 Plaine alluviale





© IGN scan 25 ©

-  Zone humide
-  Espace de fonctionnalité
-  Limite communale

## Mare de l'ancienne carrière du Haut Reverdi 83DPTVAR0185

### Légende :

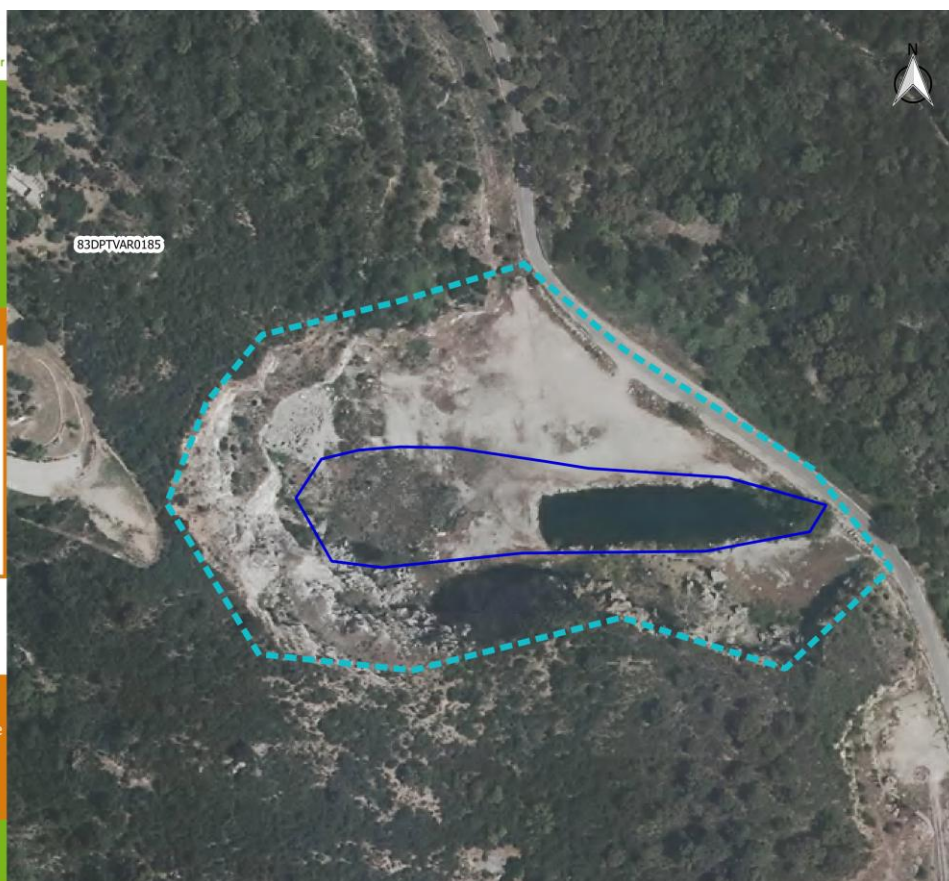
-  Espace de fonctionnalité
-  Zone humide

0 30 60 m





Nota bene: Les cartographies des zones humides ne possèdent pas de valeurs réglementaires et n'ont pas vocation à être exhaustives. Leur valeur est indicative et elles peuvent faire l'objet de précisions complémentaires car l'inventaire a été réalisé à l'échelle départementale.

Source : BDortho®, IGN ©  
Conception : T.CALISTRI | CEN PACA 2016



## Retenue collinaire des Gambades 83DPTVAR0186

### Légende :

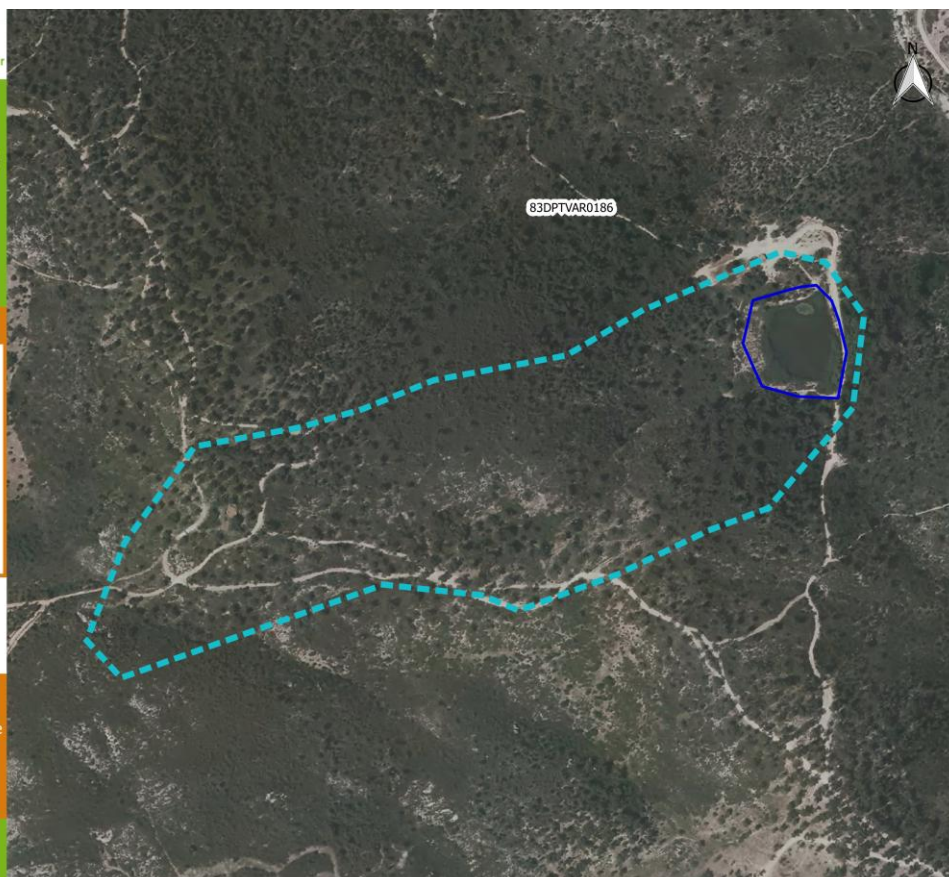
-  Espace de fonctionnalité
-  Zone humide

0 70 140 m

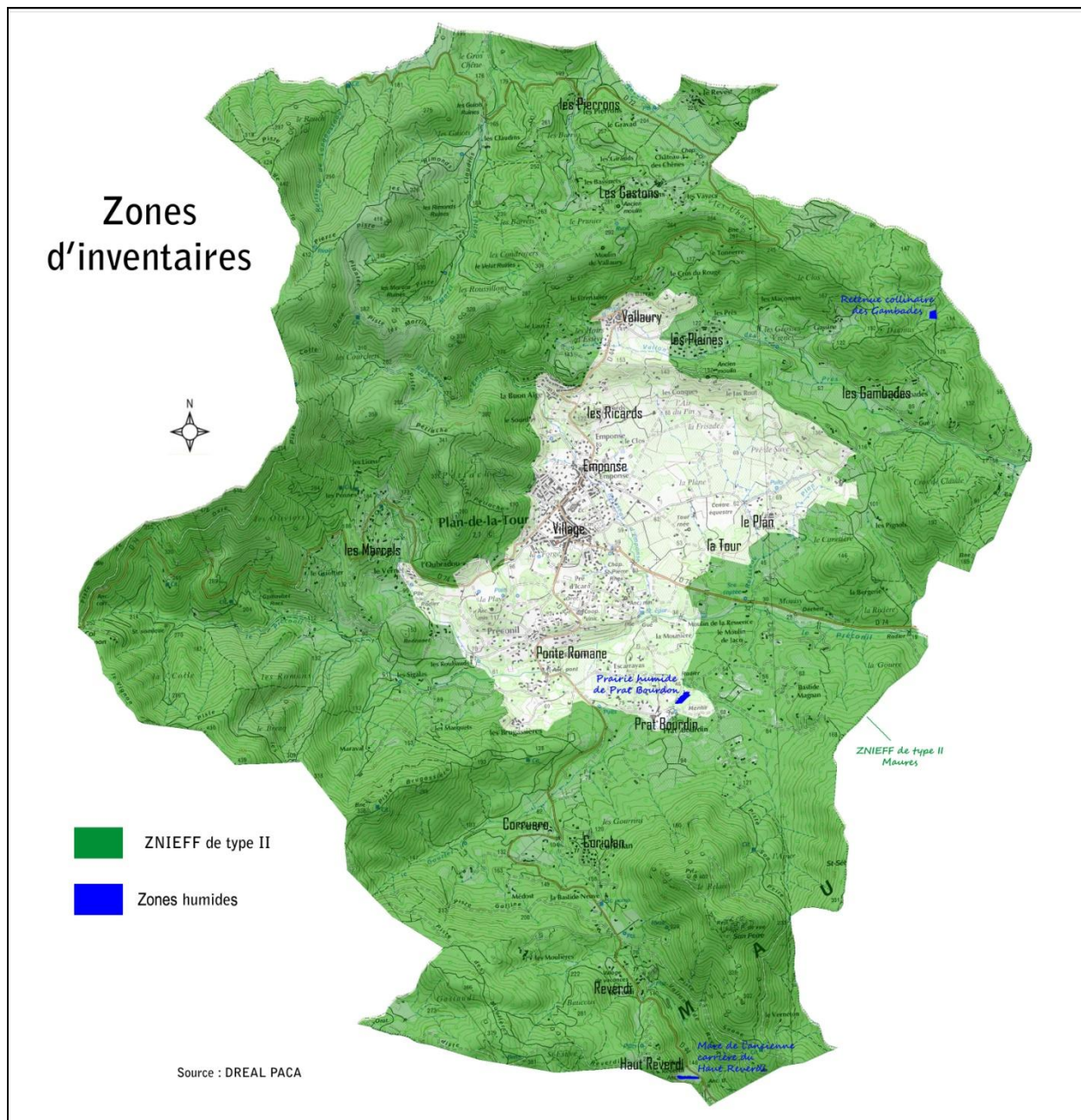


Nota bene: Les cartographies des zones humides ne possèdent pas de valeurs réglementaires et n'ont pas vocation à être exhaustives. Leur valeur est indicative et elles peuvent faire l'objet de précisions complémentaires car l'inventaire a été réalisé à l'échelle départementale.

Source : BDortho®, IGN ©  
Conception : T.CALISTRI | CEN PACA 2016







Carte de localisation des zones d'inventaires

#### d) Le Plan National d'Actions Tortue d'Hermann

La carte de sensibilité de la Tortue d'Hermann hiérarchise les enjeux relatifs à cette espèce au sein de son aire de répartition.

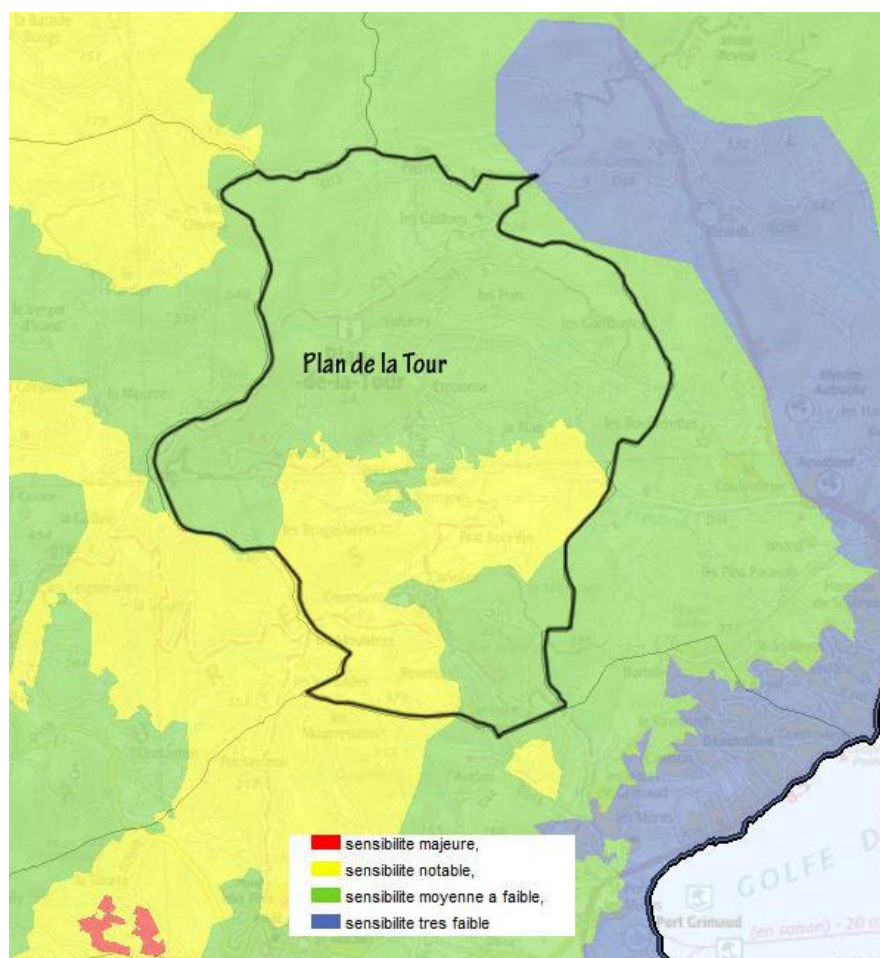
**Sensibilité majeure** : ces territoires constituent les noyaux majeurs de population, les plus denses, viables et fonctionnels. Ce sont les territoires sur lesquels se concentrent les efforts de conservation ;

**Sensibilité notable** : ces territoires comportent des noyaux fonctionnels, mais de densité moindre que les zones de sensibilité majeure. Ce sont des territoires sur lesquels doivent se concentrer les efforts de restauration ;

**Sensibilité moyenne à faible** : Ces territoires constituent une matrice intercalaire entre les noyaux, appelée également répartition diffuse. Il s'agit de territoires où l'espèce est présente, mais généralement en faible densité ou de densité non évaluée. Ce sont des territoires sur lesquels doivent se concentrer des efforts de prospection ;

**Sensibilité très faible** : sur ces territoires, la présence de populations de Tortues d'Hermann n'a pu être démontrée. Il s'agit généralement soit de zones urbaines ou péri-urbaines (présence sporadique possible d'individus) soit de

zones échantillonnées (plusieurs passages) n'ayant pas révélé la présence de l'espèce. Il n'est cependant pas complètement exclu que des noyaux de population de faible étendue ou de faibles effectifs soient présents dans ces zones bleues, situées sur l'aire de répartition de la Tortue d'Hermann.



Carte de sensibilité Tortue d'Hermann

Cette carte est un outil de porter à connaissance et d'aide à la décision qui a vocation à servir de cadre pour orienter les actions en faveur de l'espèce. Elle n'a pas la prétention d'être précise à l'échelle parcellaire dans la mesure où elle fait pour partie appel à des extrapolations. Un diagnostic spécifique à chaque plan ou projet reste donc indispensable. Cette couche de donnée informe du niveau de sensibilité (risque d'impact sur la disparition de la tortue) en fonction de la zone géographique.

La partie Sud de la commune est en zone de sensibilité notable. Le reste du territoire est en sensibilité moyenne à faible.

La **Tortue d'Hermann** fréquente des mosaïques d'habitats où alternent pelouses, végétation arbustive et forêts. Dans la plaine des Maures, elle occupe essentiellement des milieux naturels : pinèdes, bois de chênes, maquis. Dans le massif des Maures, la plupart des noyaux de population sont liés à d'anciennes exploitations agricoles offrant encore des paysages en mosaïque faisant alterner des cultures (vignes, oliveraies, châtaigneraies), des friches et des bois clairs. La présence de zones ouvertes pour le dépôt des pontes, d'espaces enherbés pour l'alimentation et d'un point d'eau est déterminante. L'espèce fait défaut dans les vignes en exploitation et évite généralement les milieux très ouverts à sol nu ou à végétation très rase.

#### 4. La trame verte et bleue

##### a) Définitions et éléments de méthodologie

La définition de la **trame verte et bleue** (TVB) émane d'une des volontés phares du Grenelle de l'Environnement de voir prise en compte la difficile problématique des continuités écologiques dans le cadre de la programmation et de la planification urbaine. Cette définition repose sur l'identification des différents **réservoirs de biodiversité**, et des **corridors écologiques** qui les relient, c'est-à-dire un ensemble de **continuités écologiques** (forestières, prairiales, bocagères...) qui caractérisent le territoire.

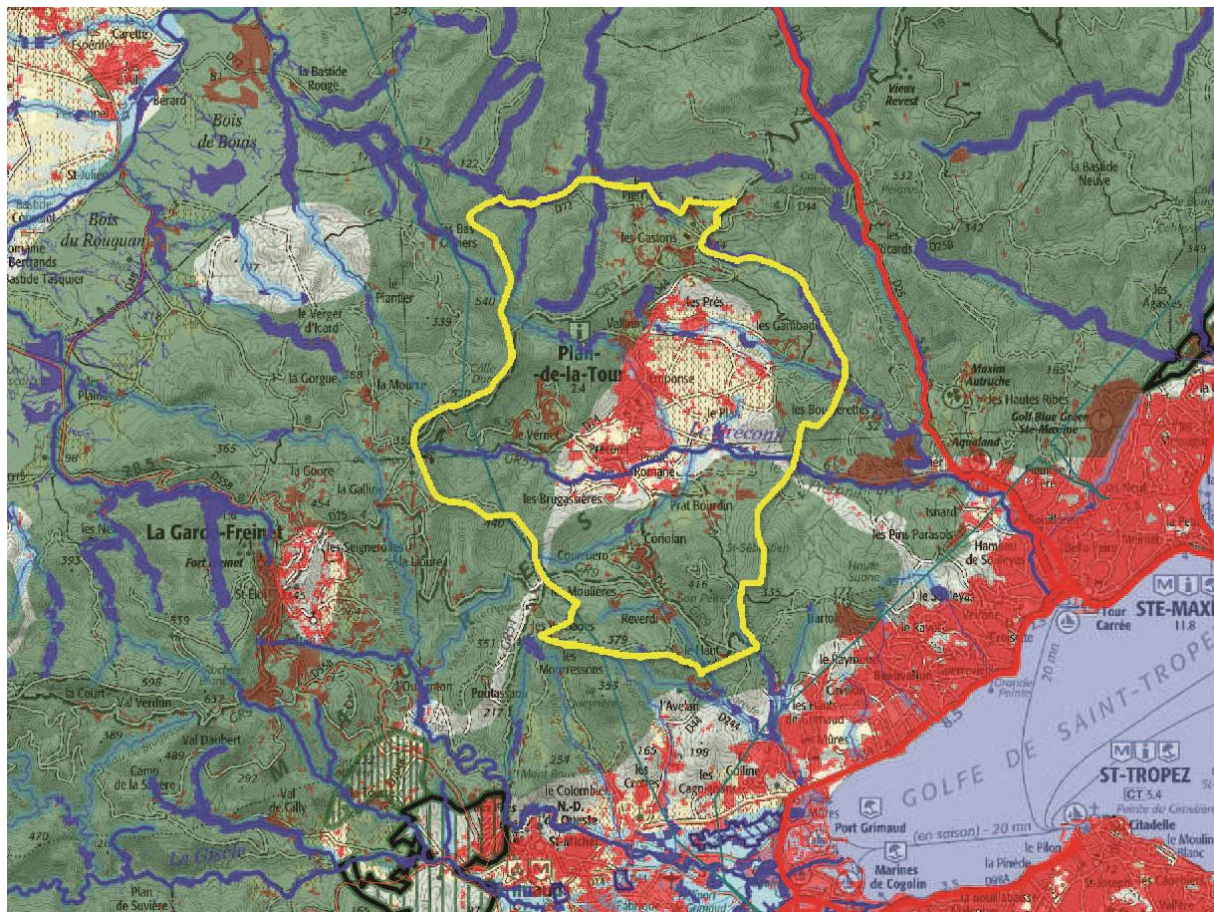
Les **réservoirs de biodiversité** sont des « *espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante. Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent, ou susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations.* » (Source : Document cadre - Orientations nationales – version 2011).

Un **corridor écologique** est « *un milieu ou un réseau de milieux répondant à des besoins fondamentaux des êtres vivants : se déplacer (pour des animaux très mobiles) ou se propager (pour des plantes ou des animaux peu mobiles), de façon à pouvoir se nourrir ou se reproduire* » (Source : Document cadre - Orientations nationales – version 2011).

##### b) Le Plan-de-la-Tour dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

La loi du Grenelle de l'Environnement 2 portant « Engagement National pour l'Environnement » du 12 juillet 2012 prévoit une prise en compte de la trame verte et bleue dans les documents d'urbanisme, à partir des Schémas Régionaux de Cohérence Écologique. L'objectif de cette mesure est de préserver et de remettre en bon état les continuités écologiques afin de favoriser le maintien de la biodiversité. Le SRCE PACA a été approuvé le 26 novembre 2014.

Les objectifs retenus dans le SRCE sur la commune de Plan de la Tour sont de **préserver les versants boisés encadrant le territoire communal identifiés comme réservoirs de biodiversité et de préserver les cours d'eau.**



Objectifs assignés aux éléments de la trame verte et bleue sur la commune de Plan-de-la-Tour et ses environs selon le SRCE PACA

c) Le Plan-de-la-Tour dans la TVB du SCOT

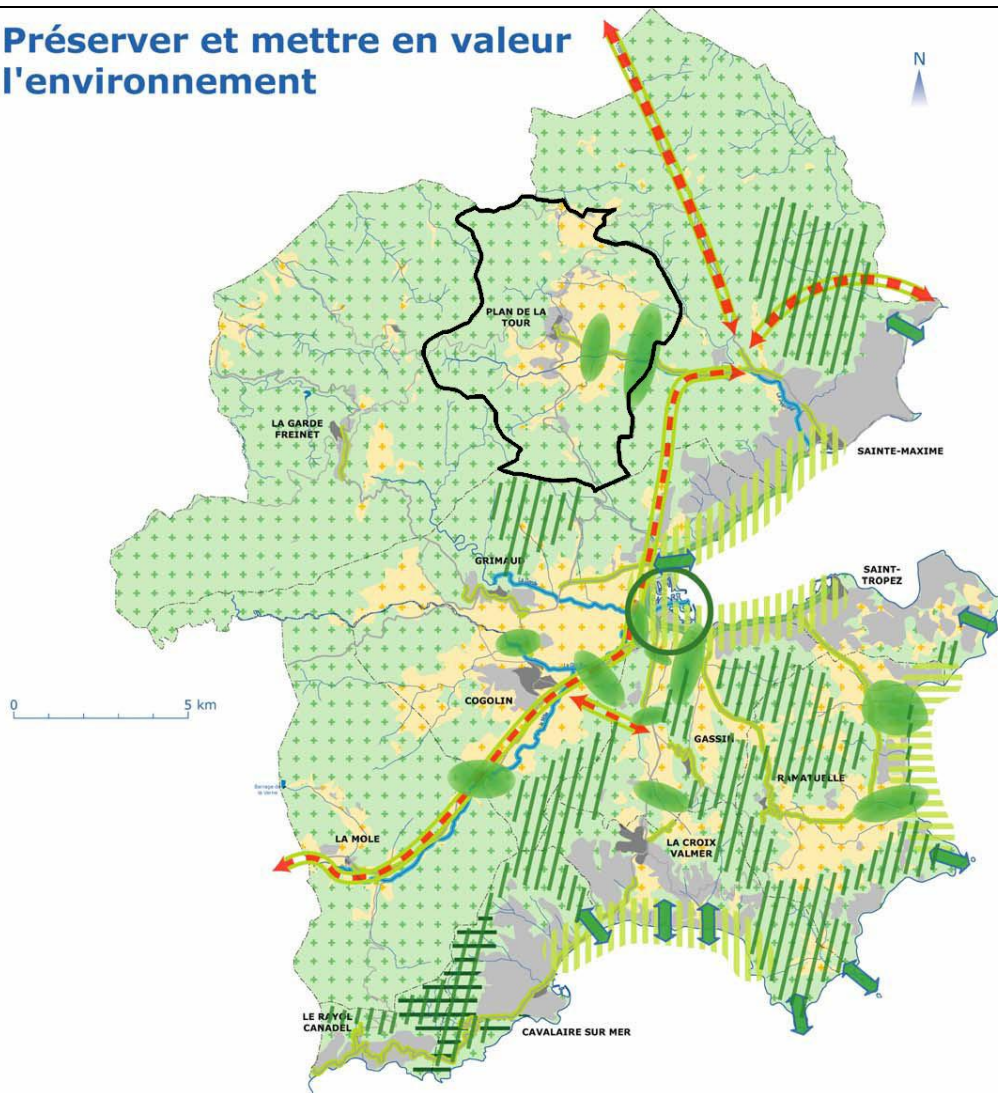
Le SCOT Golfe de Saint-Tropez est actuellement en cours de révision. Le document en vigueur (approuvé en 2006), identifie les orientations environnementales suivantes sur la commune du Plan-de-la-Tour :

- Maintenir l'équilibre actuel entre les espaces naturels et les espaces urbanisés en ménageant des secteurs de transition dits "espaces de respiration". Deux espaces sont identifiés sur la commune : entre le village et le secteur de Mouisy et entre Mouisy et la limite communale avec Sainte-Maxime. Dans ces zones, il est interdit de développer des espaces urbanisés ;
- Mettre en valeur le massif forestier ;
- Mettre en valeur les espaces agricoles et préserver toutes les terres agricoles. Le SCOT dit que dans l'hypothèse où des terres agricoles devraient être utilisées pour la réalisation d'opérations de caractère prioritaire (logements locatifs, équipements structurants, accueil d'entreprises), une compensation devra être assurée par des terres de qualité agronomique au moins équivalente et d'exploitation aisée.

# Préserver et mettre en valeur l'environnement



Les pictogrammes figurants sur la carte ont valeur de symbole ; leur localisation et leur taille sont indicatives.



### Etat actuel de l'occupation des sols

- Zone urbaine
- Zone pavillonnaire
- Espace naturel
- Espace agricole
- Cours d'eau
- Réseau routier

### Orientations du SCoT

- ≡ Classement "Site"
- "Espace de respiration"
- Maîtrise renforcée de l'urbanisation
- ▨ Espace littoral à enjeux de développement durable
- Aménagement des abords de cours d'eau
- ▨ Protection des abords de routes
- ▨ Aménagement du boulevard littoral
- ◀▶ Amélioration de la desserte du golfe
- ⊕ Mise en valeur du massif forestier
- ⊕ Mise en valeur des espaces agricoles

### Application de la loi Littoral

Secteurs ou zones au sein desquels les communes devront délimiter, dans leur PLU, des // Espaces naturels remarquables et des ➡ Coupures d'urbanisations

orientations

Carte d'orientations du PADD du SCOT approuvé en 2006 (actuellement en cours de révision)

#### d) La trame verte et bleue de la commune

Les réservoirs de biodiversité correspondent de manière habituelle aux sites Natura 2000 et aux ZNIEFF de type I. Ces périmètres environnementaux étant absents sur la commune, le périmètre de la ZNIEFF de type II et la zone de sensibilité notable (ou modérée) Tortue d'Hermann sont considérés comme tels. Ainsi, comme évoqué précédemment les versants boisés qui encadrent la commune concentrent les enjeux écologiques.

La commune, de par sa situation entre deux réservoirs de biodiversité (rattachés au massif des Maures) joue un rôle important dans le maintien des continuités entre ces deux zones de richesse écologique (d'un côté la plaine des Maures côté Vidauban et de l'autre le massif des Maures côté Sainte-Maxime).

Sur la commune, l'urbanisation au droit du village et d'Emponse s'impose comme une barrière aux échanges écologiques.

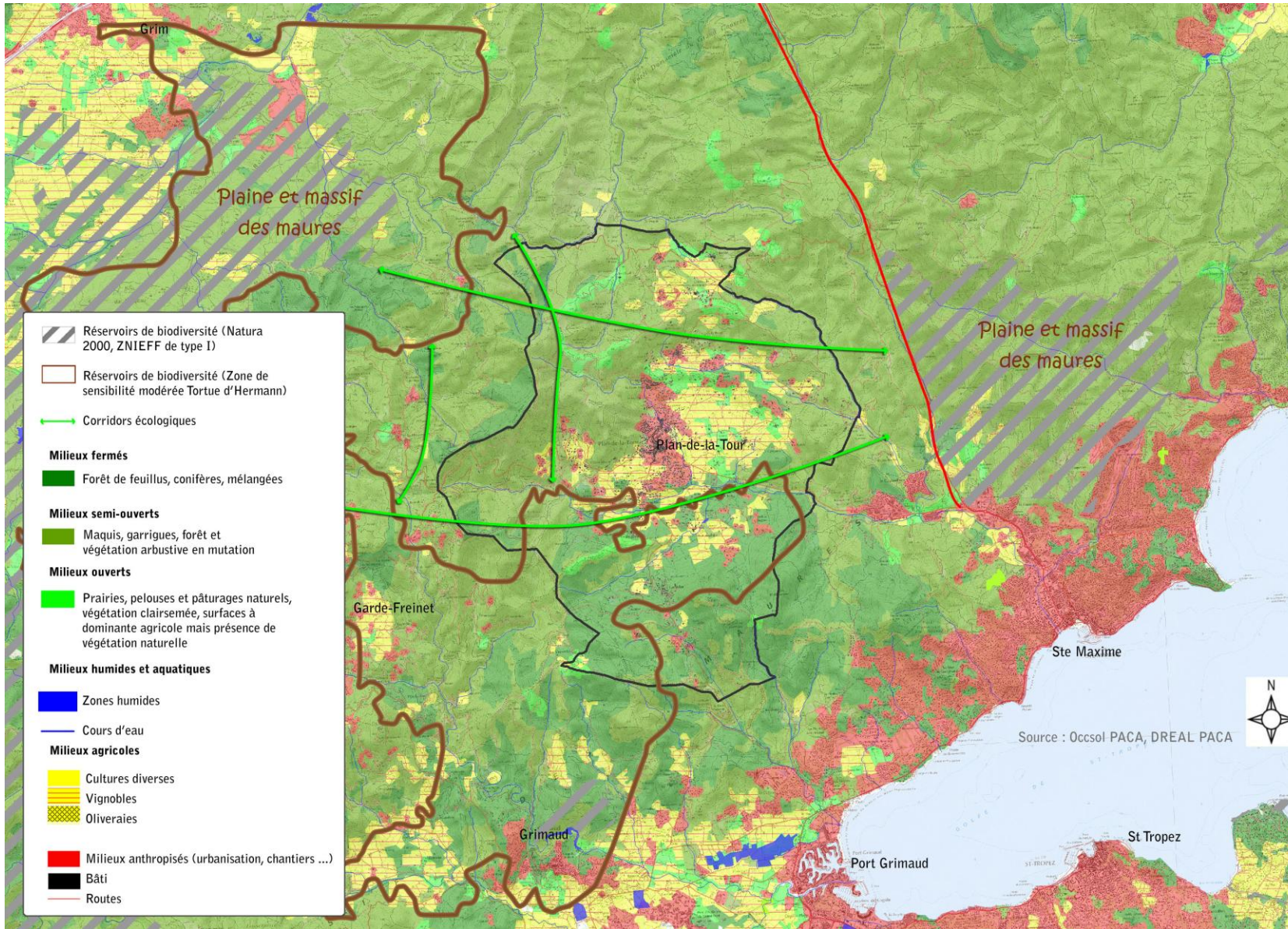
Quant aux routes, celles-ci ne s'imposent pas véritablement comme barrières puisqu'elles restent franchissables pour plusieurs groupes d'espèces.

Le territoire est constitué de divers milieux dont la fonctionnalité écologique varie en fonction de la structure et la composition de l'habitat.

L'analyse des composantes locales fait ressortir 5 entités écologiques composant le territoire du Plan-de-la-Tour :

- la sous-trame "Milieux agricoles" : vignobles, oliveraies, cultures ;
- la sous-trame "Milieux ouverts" : végétation clairsemée, surfaces à dominante agricole avec présence de végétation naturelle ;
- la sous-trame "Milieux semi-ouverts" : friches agricoles, maquis buissonnants, forêt et végétation arbustive en mutation ;
- la sous-trame "Milieux fermés" : forêt de feuillus, de conifères et mélangés ;
- la sous-trame "Milieux humides et aquatiques" (cours d'eau, zone humide) composant la trame bleue communale.

Partant de ce contexte, ces milieux doivent être clairement identifiés, ainsi que les espèces qui y sont inféodées, afin de bien situer Le Plan-de-la-Tour dans son contexte écologique et étudier la connectivité existante entre les habitats. Les grands types de milieux du territoire sont donc appréhendés, comme des sous-frames, afin de pouvoir étudier pour chacune d'elles, les corridors qui lui sont nécessaires.

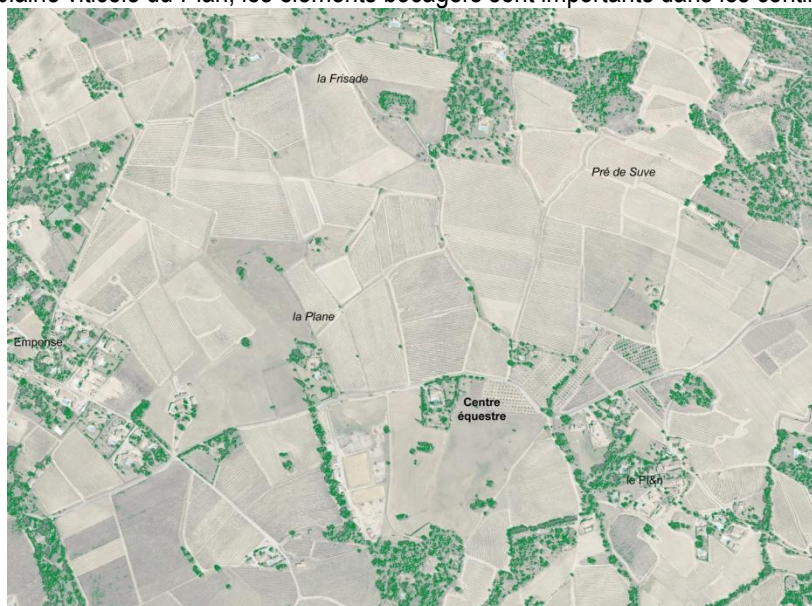


Approche de la trame verte et bleue à l'échelle élargie

Les **MILIEUX AGRICOLES** sont bien représentés sur la commune. En plaine du Plan, de vastes surfaces viticoles sont cultivées. Les éléments bocagers (haies, arbres isolés, bosquets) y sont représentés. Leur rôle dans la trame verte et bleue est primordial. Les haies, plantées par l'homme pour protéger les cultures servent de zone de refuge pour les oiseaux (Pie Grièche à tête rousse, Pie Grièche écorcheur, Coucou Geai), et facilitent leur déplacement. Ainsi, les éléments bocagers offrent des milieux agricoles de grande qualité. Ils constituent en outre des corridors effectifs pour certains insectes. Ils sont, enfin, particulièrement favorables à la diversité taxonomique de la flore (corridors de dispersion des taxons).

Liste des principales espèces à enjeux de conservation rattachées à la sous-trame des milieux agricoles : Pie Grièche à tête rousse, Pie Grièche écorcheur, Coucou Geai.

Au niveau de la plaine viticole du Plan, les éléments bocagers sont importants dans les continuités écologiques



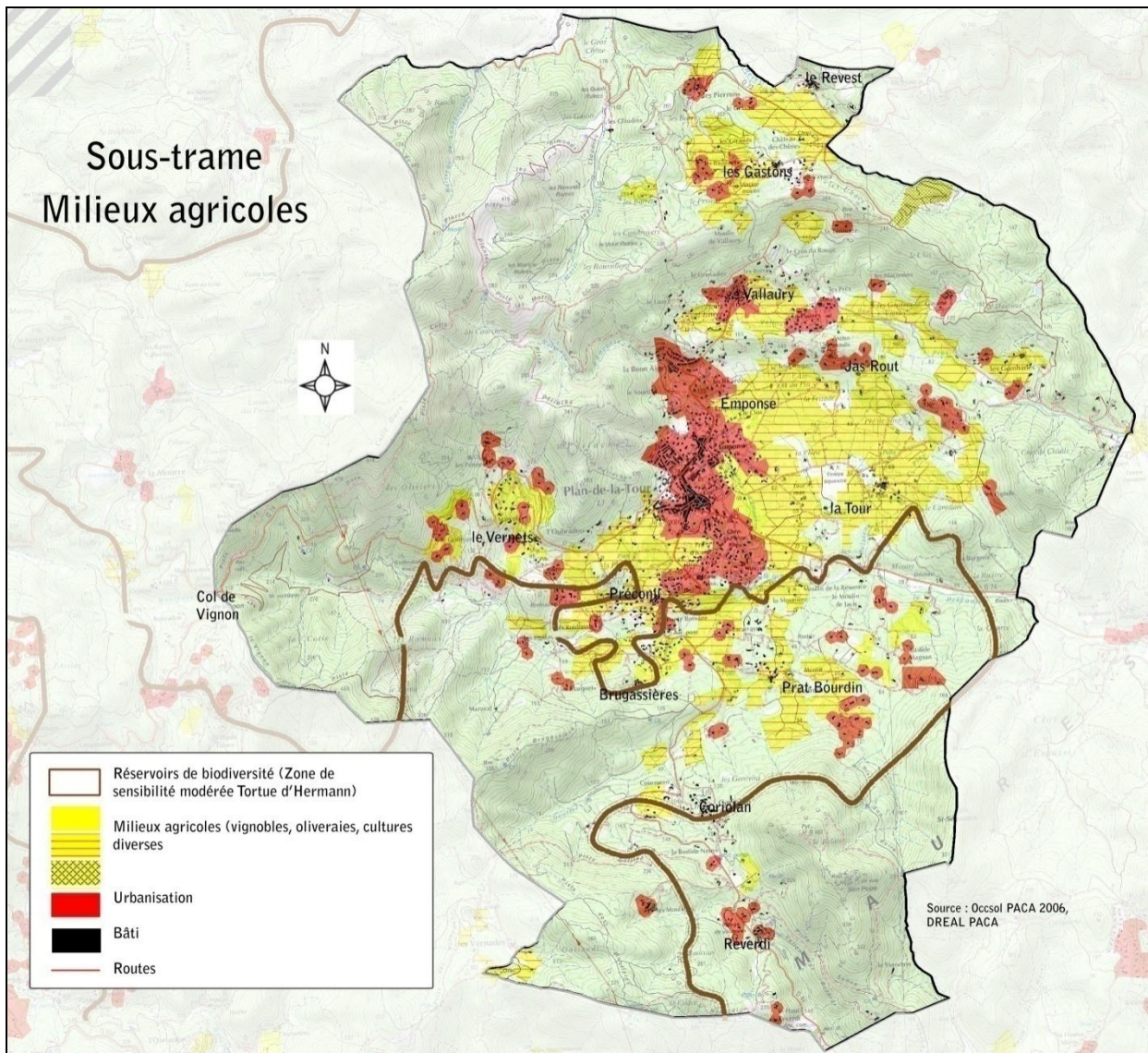
La zone agricole au Nord de la commune a conservé des espaces naturels boisés formant une mosaïque d'habitats particulièrement favorable pour le maintien de la biodiversité locale







Cultures de la vigne et de l'olivier



Carte de la sous-trame des milieux agricoles

### Les MILIEUX OUVERTS

Les surfaces agricoles laissant une place importante aux espaces naturels et les zones de végétation clairsemée entrent dans la composition de cette sous-trame. Ces milieux sont présents de manière sporadique sur le territoire. Ils participent à la diversification des milieux et de ce fait jouent un rôle intéressant.

Liste des principales espèces à enjeux de conservation rattachées à la sous-trame des milieux agricoles : la Diane, Piè-Grièche à tête rousse, ...

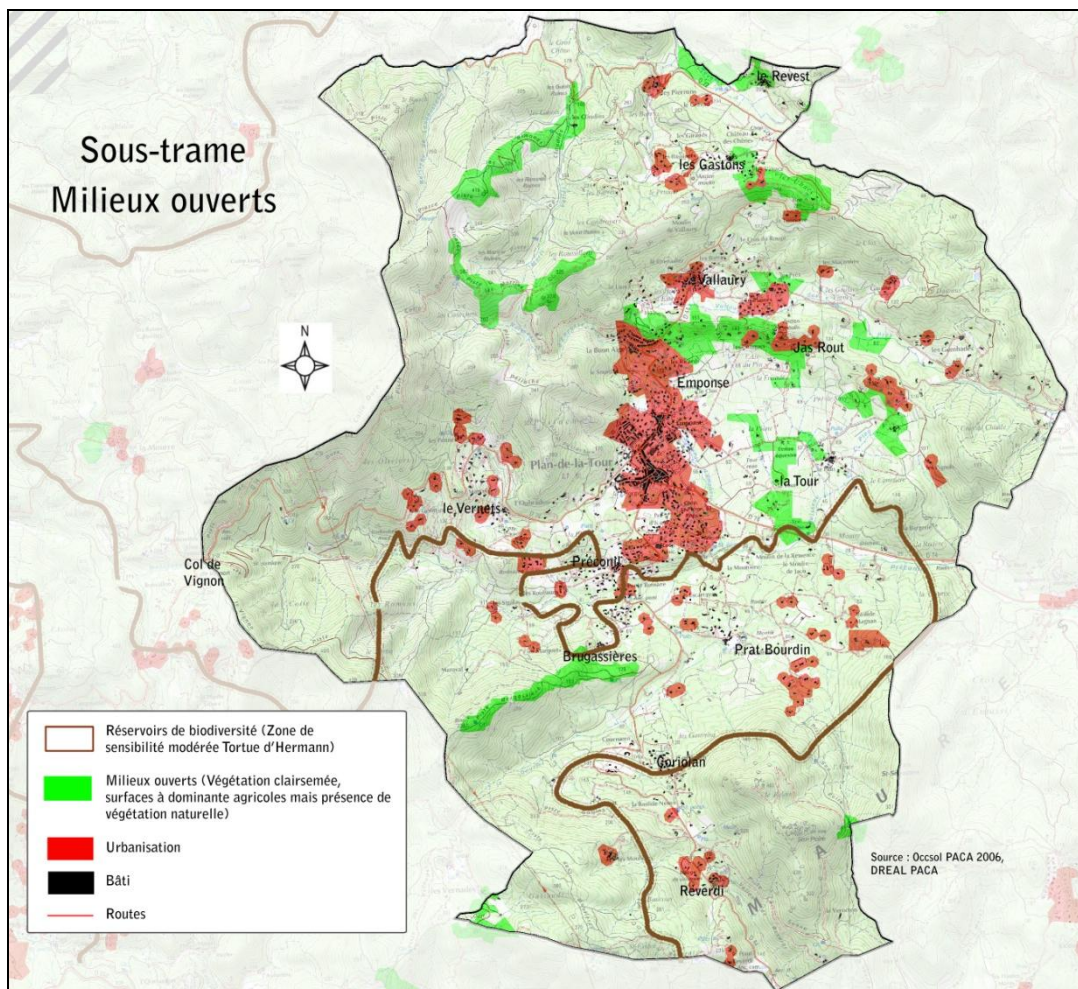
La **Diane** est une espèce déterminante et menacée de Papilionidés, en régression et devenue assez rare, thermophile, de répartition centre et est-méditerranéenne, habitant les ravins, talus herbeux, prairies, garrigues arborées, phragmitaies, ripisylves, bords des cours d'eau jusqu'à 1 000 m d'altitude.



Le long de la RD74



Piste les Martins



Carte de la sous-trame des Milieux ouverts

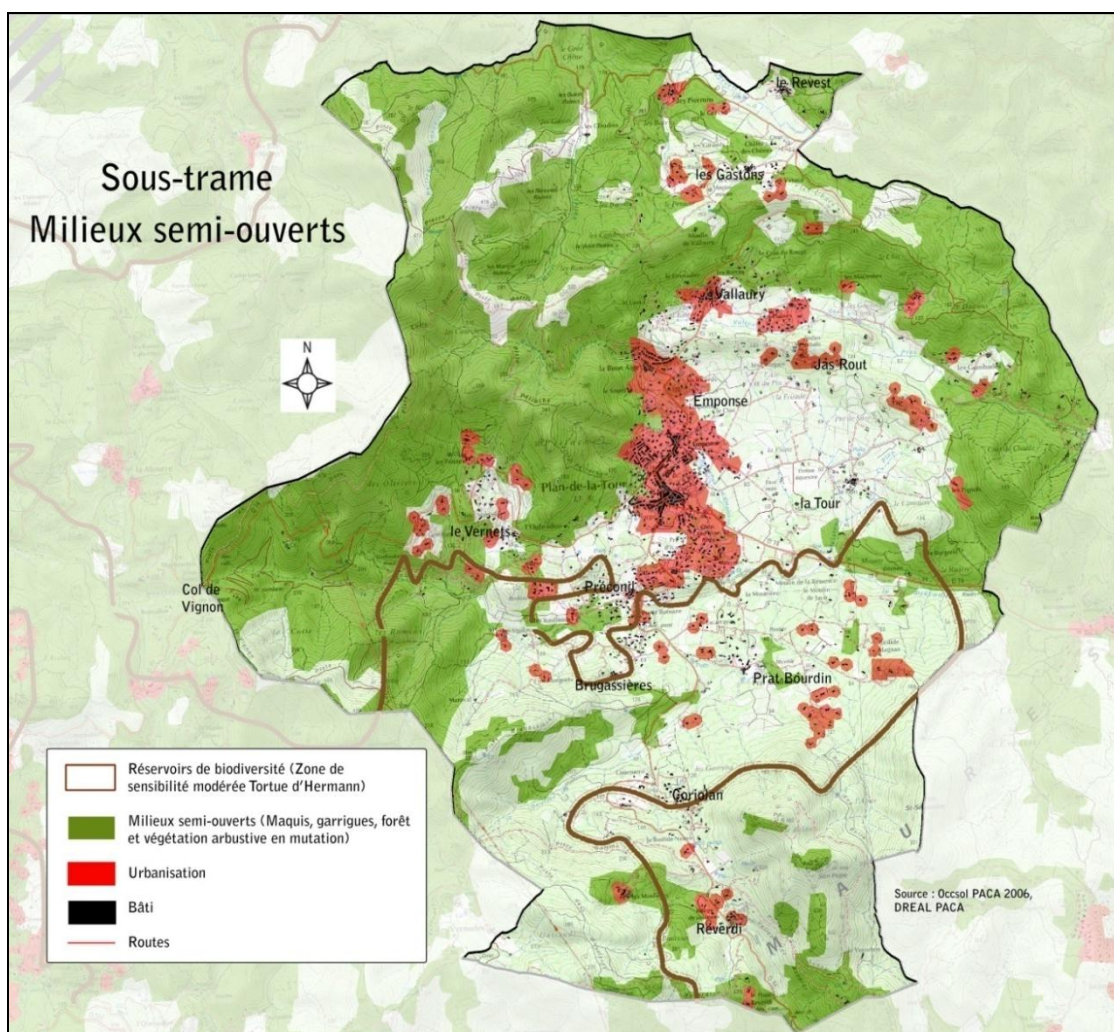
Les **MILIEUX SEMI-OUVERTS** sont les mieux représentés sur le territoire. Les zones de maquis, la végétation arbustive entrent dans la composition de cette sous-trame. Ces milieux englobent les parties rocheuses des massifs particulièrement appréciées des rapaces. De tels milieux constituent des continuums semi-boisés, favorables aux flux d'espèces animales. Ce sont des zones recherchées par l'avifaune qui y trouve des espaces favorables à sa reproduction. Les reptiles, et en particulier la Tortue d'Hermann, y trouvent aussi un biotope appréciable.

Liste des principales espèces à enjeux de conservation rattachées à la sous-trame des milieux semi-ouverts : le Thècle de l'Arbousier, l'Hirondelle Rousseline (niche sur les falaises), Aigle Royal, Fauvette sarde, Lézard ocellé.

La **Thècle de l'Arbousier** est une espèce déterminante et vulnérable de Lycénidés, rare et localisée, typiquement méditerranéenne, de répartition ouest-méditerranéenne, fréquentant les maquis et broussailles où pousse sa plante-hôte.



Le long de la RD72



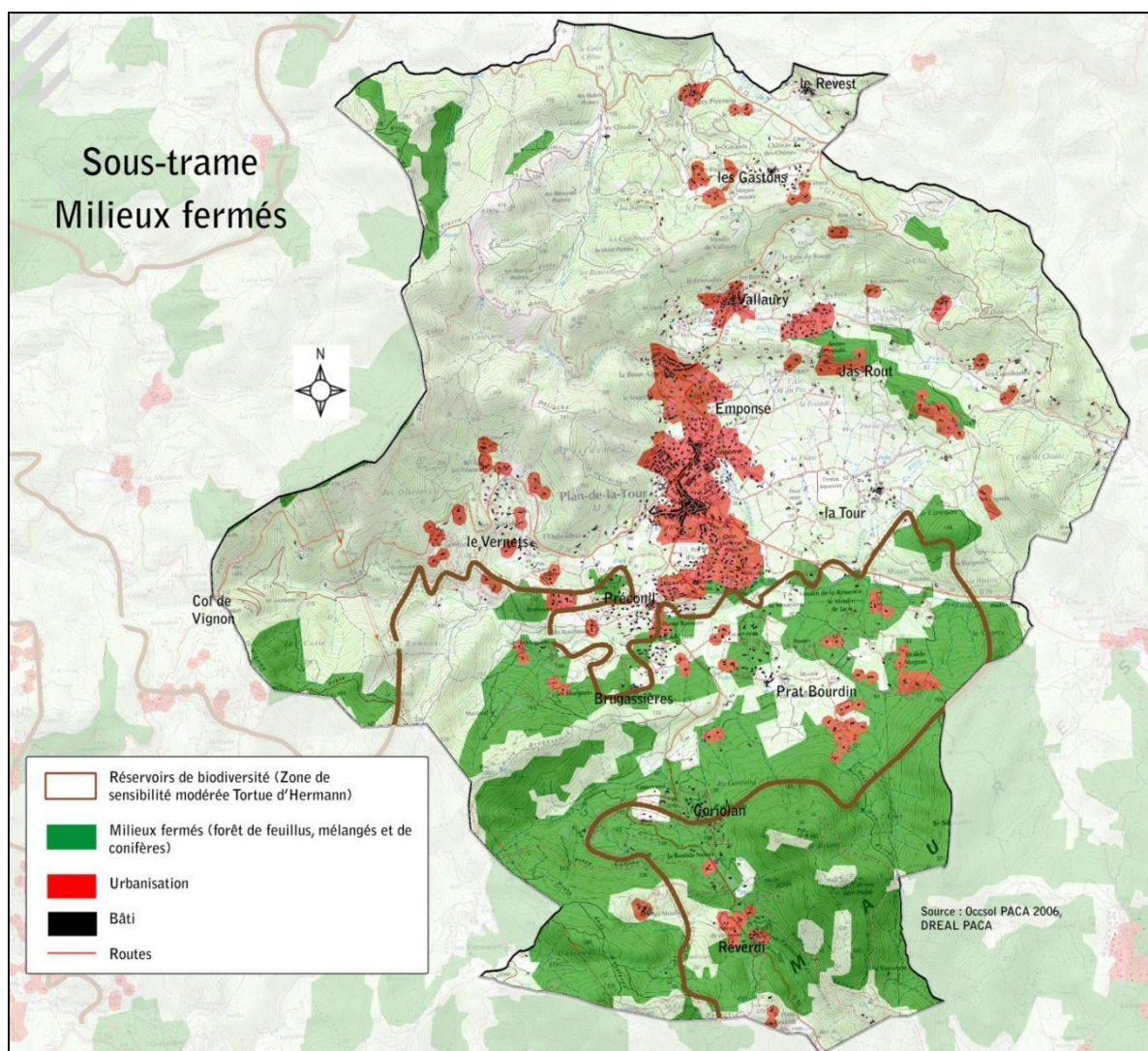
Carte de la sous-trame des milieux semi-ouverts

Les **MILIEUX FERMES** regroupent la forêt de feuillus, mélangées et de conifères. Ces milieux sont bien représentés au Sud de la commune, à l'Ubac. De tels milieux constituent des continuums boisés, favorables aux flux d'espèces animales. La forêt présente un intérêt pour de nombreux insectes coléoptères qui se nourrissent du bois mort des chênes (Lucane Cerf-volant).

Liste des principales espèces à enjeux de conservation rattachées à la sous-trame des milieux fermés : Tortue d'Hermann, Aigle Royal, ...



Le long de la D74



Carte de la sous-trame des milieux fermés

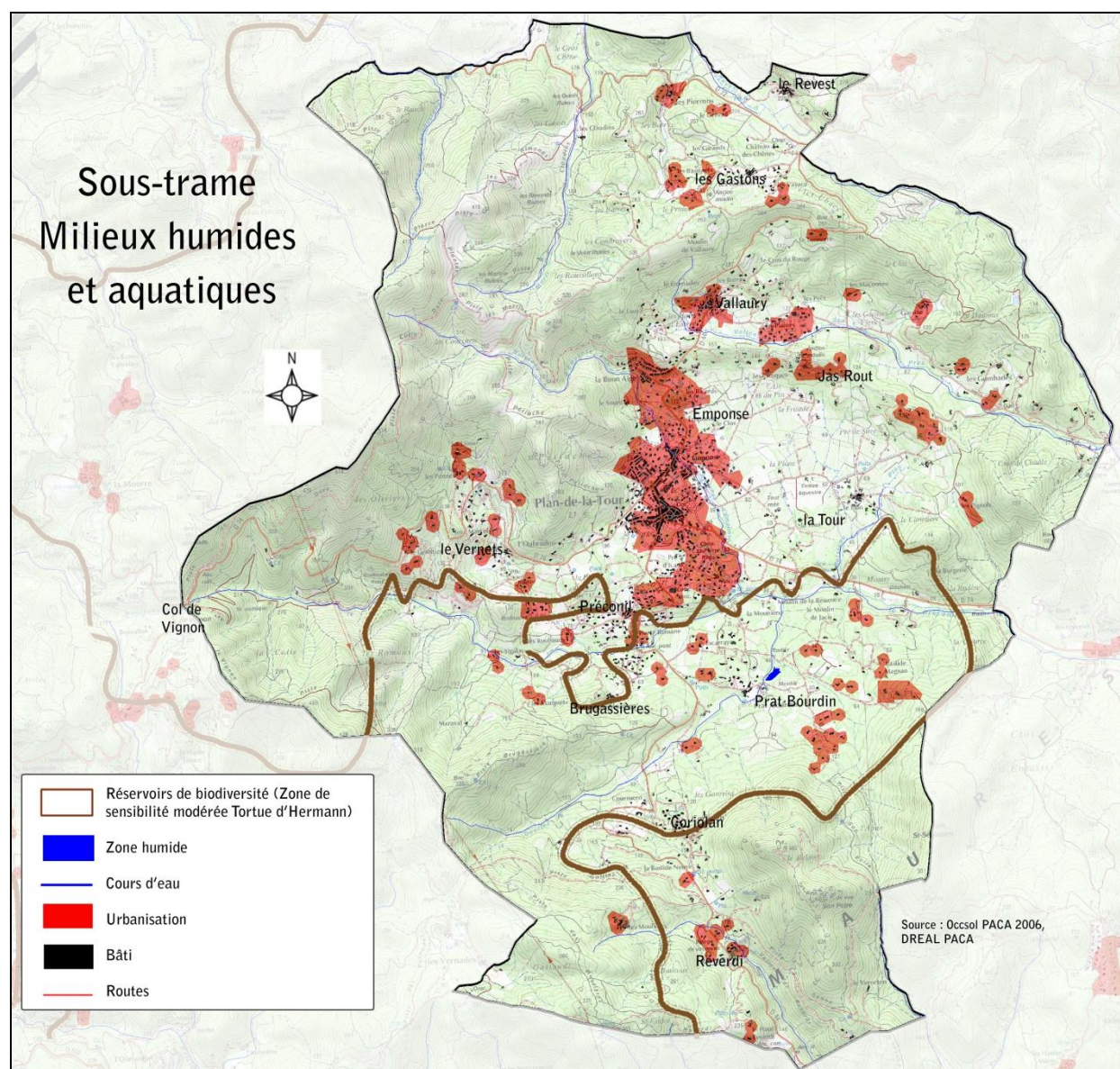
Les **MILIEUX HUMIDES ET AQUATIQUES** constituent la dernière sous-trame identifiable. Les cours d'eau pérennes et temporaires, leurs berges, les ripisylves et les zones humides constituent l'armature de la trame bleue. Ces milieux sont à la fois à préserver en tant que réservoirs de biodiversité et pour leur rôle de corridor écologique.

Les cours d'eau de la commune peuvent potentiellement abriter la Cistude d'Europe (tortue d'eau douce).

La zone humide de Prat Bourdin est intéressante. Bien que de taille réduite (0,5 ha), elle permet un apport de diversité (espèces, habitats) à proximité d'un milieu agricole et forestier.

Les ripisylves des cours d'eau jouent un rôle primordial pour la protection et la qualité des cours d'eau ainsi que pour la faune, pouvant servir de gîtes, caches ou zones de nourrissage pour de nombreuses espèces (oiseaux et insectes).

Liste des principales espèces à enjeux de conservation rattachées à la sous-trame des milieux fermés : la Cistude d'Europe, le Crapaud commun, la Diane, ...



Carte de la sous-trame des milieux aquatiques et humides

## Conclusion

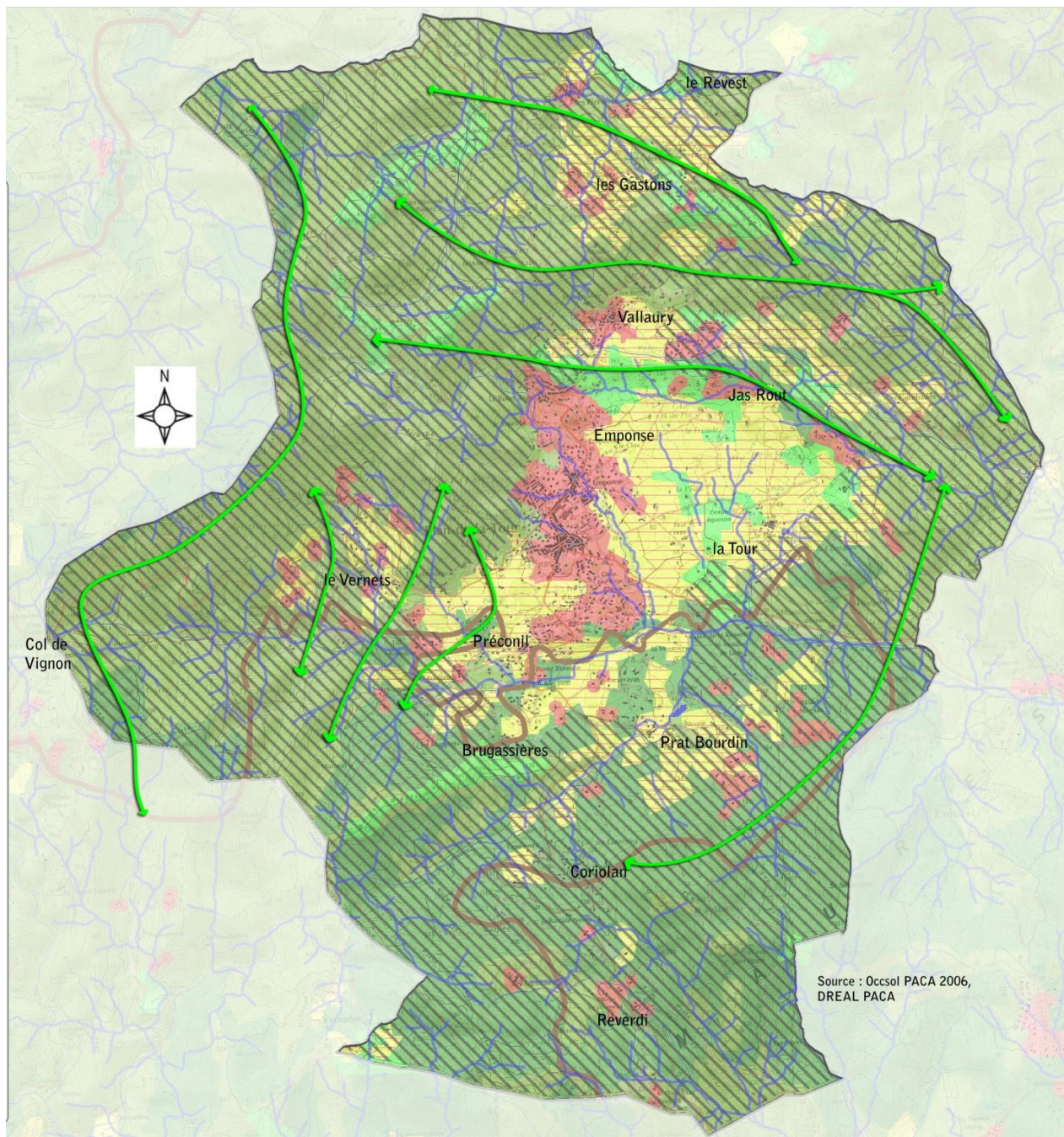
La richesse biologique du Plan-de-la-Tour est liée à la présence d'un vaste espace forestier protégé encadrant la commune. La vigne, très présente, concentrée au niveau de la plaine du Plan et l'urbanisation viennent contraindre les échanges écologiques recherchés entre l'Est-Ouest.

Le principal enjeu sur le territoire est de maintenir voire recréer dans certains secteurs une mosaïque d'habitats (ouverts, semi-ouverts et fermés) qui se révélera favorable à de nombreuses espèces (oiseaux, insectes).

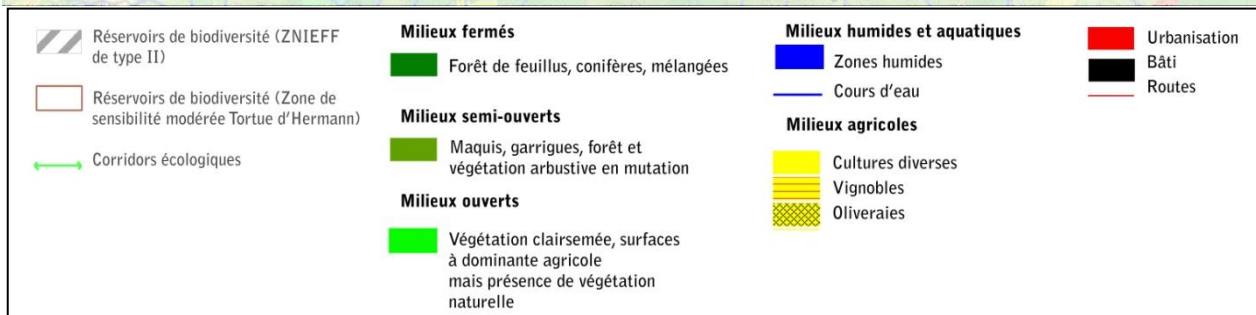


Illustration dans le vallon des Prés

Sous-trame	Objectifs	Implication dans le PLU
<b>Milieux agricoles</b>	Favoriser les éléments bocagers (haies, arbres isolés, bosquets) au sein de la plaine agricole	Classement en zone agricole. Identification des éléments de paysage au titre de l'article L.151-19 voire classement de certains boisements en EBC.
<b>Milieux ouverts</b>	Maintenir les milieux ouverts de la ligne collinaire qui sépare le Vallon des Prés de la grande plaine du Plan (rôle de corridor écologique)	Classement en zone naturelle
<b>Milieux semi-ouverts et fermés</b>	Maintenir un couvert forestier en pourtour de la commune  Maintenir les milieux semi-ouverts et fermés entre Vallauray et les Gastons (rôle de corridor écologique)  Maintenir les milieux semi-ouverts au Nord de la commune (rôle de corridor écologique)	Classement en zone naturelle
<b>Milieux aquatiques et humides</b>	Préserver les cours d'eau ainsi que leurs berges et ripisylves Protéger les zones humides	Classement en zone naturelle



Source : Occsol PACA 2006, DREAL PACA



### Synthèse de la trame verte et bleue

## SYNTHESE

---

- Une commune au cœur du massif des Maures (enjeu fort Tortue d'Hermann)
- 87% du territoire couvert par la ZNIEFF de type 2 "Maures"
- La partie sud de la commune en zone de sensibilité notable Tortue d'Hermann au Plan National d'Actions Tortue d'Hermann
- L'urbanisation et l'agriculture en plaine forment une barrière aux échanges écologiques

## ENJEUX

---

- **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**



## 7. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

### 1. La prise en compte des risques dans le PLU

Le risque résulte du croisement entre un aléa et des enjeu(x). L'aléa est la possibilité d'apparition d'un phénomène ou évènement potentiellement dangereux. C'est un évènement qui est défini par une intensité, une occurrence spatiale ou temporelle. Les enjeux sont liés à la présence humaine (êtres humains, habitations, activités économiques, infrastructures routières, etc.).

Au regard des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pris sur la commune du Plan-de-la-Tour depuis plus de 20 ans, les principaux risques sont liés aux "inondations".

Plusieurs documents sur la commune du Plan-de-la-Tour nous renseignent sur les risques et leur prise en compte dans le PLU varie selon la nature du document.

- Le Plan Prévention des Risques Feu de Forêt prescrit le 13 octobre 2003 dont certaines dispositions sont opposables depuis le 27 décembre 2011.
- L'Atlas des zones inondables du Var
- Le Programme d'Actions de prévention contre les inondations (PAPI)
- Les cartes d'aléas retrait et gonflement des argiles du BRGM.
- Le Plan de Prévention des Risques Inondation prescrit le 26 janvier 2018 et ayant fait l'objet de deux Porter à connaissance en date du 22 octobre 2018.

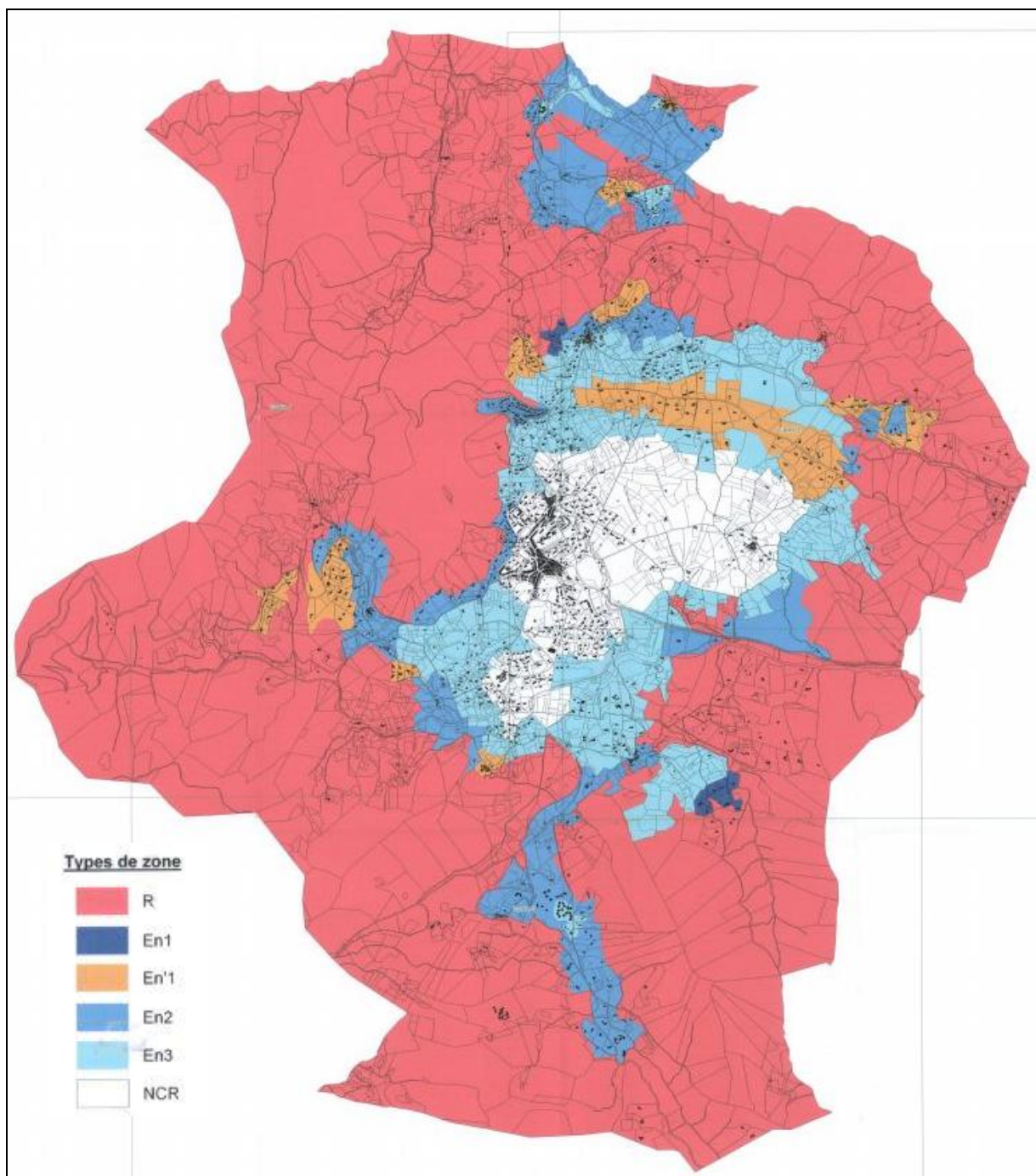
La prise en compte des risques naturels est primordiale. Les projets urbains de demain ne devront pas aggraver le risque connu existant, ni engager d'autres situations susceptibles de porter atteinte aux personnes et aux biens.

### 2. Le risque incendie de forêt

Les parties du territoire de la commune proche des zones boisées sont les plus exposées au risque incendie de forêt. La commune n'a pas échappé aux grands incendies de la forêt varoise, comme en 1990 ou en 2003 ; le feu a, ces années-là, parcouru 1127 et 1495 hectares. En revanche, les superficies incendiées ont été extrêmement réduites de 2004 à 2018 : de rares incendies ont parcouru au total moins de 1 hectare au cours de ces 15 ans.

Une petite parcelle située à l'Aire des Martins fut plantée en « pin maritime résistant à Matsucoccus » après le feu de 1990. Epargnée par le feu de 2003, elle présente un peuplement bien venant. Il en est de même des plantations de l'Aigre (pin maritime « résistant » ainsi que divers feuillus épars). Des travaux d'entretien y ont déjà été effectués. Ces plantations constituent aujourd'hui des peuplements de belle venue à nettoyer et à élaguer sur une surface d'environ 2 ha. (*Source : Plan d'aménagement forestier de la forêt communale de Plan-de-la-Tour 2012-2026*)

A la suite des incendies de forêt de l'année 2003, l'Etat a prescrit des plans de prévention des risques incendies de forêt (P.P.R.I.F.) sur 17 communes du Var, dont Le Plan-de-la Tour. Certaines dispositions du P.P.R.I.F. du Plan-de-la-Tour ont été mis en opposabilité immédiate par arrêté préfectoral du 27 décembre 2011. Il est opposable aux demandes d'occupation du sol en tant que servitude d'utilité publique.



Carte du PPRIF faisant l'objet d'une application anticipée (2011)

Le PPRIF classe le territoire de Plan-de-la-Tour en cinq types de zones :

- **R : zone rouge** : zones correspondant à un niveau d'aléa moyen à très élevé ne présentant pas d'enjeux particuliers, mais aussi zones non directement exposées au risque où certaines occupations ou utilisations du sol pourraient aggraver celui-ci ou en créer de nouveaux. Les phénomènes peuvent y atteindre une grande ampleur au regard des conditions d'occupation et les contraintes de lutte y sont également importantes. En règle générale, ces zones sont inconstructibles.
- **En1 : risque fort à très fort**. Ce zonage est appliqué à des zones bâties pour lesquelles toute forme d'extension de l'urbanisation existante est proscrite, en raison d'un aléa le plus souvent élevé ou très élevé et qui sont non défendables :
  - parce que les travaux de protection envisagés ou réalisés ne sont pas suffisants pour permettre, en temps normal, aux moyens de secours de défendre la zone ;

- ou parce que les travaux ne sont pas réalisables (impossibilité technique de réaliser les travaux, travaux de terrassement trop importants, travaux non faisables économiquement compte tenu de la valeur des enjeux à défendre, problème de maîtrise foncière ...)

Il est affiché la présence des constructions existantes et la possibilité pour les propriétaires de reconstruire après sinistre sous certaines conditions.

- **En1 indicé : risque fort à très fort en attente d'équipements.** Ce zonage est appliqué à des zones bâties ou non bâties pour lesquelles la constructibilité future est proscrite en raison d'un aléa le plus souvent élevé ou très élevé et d'une défendabilité actuelle insuffisante, mais a priori améliorable. Il est affiché la présence des constructions existantes et la possibilité pour les propriétaires de reconstruire après sinistre sous certaines conditions.
- **En2 : risque modéré à fort.** ce zonage est appliqué à des zones bâties ou non bâties sur lesquelles est admise une constructibilité future sous réserve de prise en compte d'un certain nombre de prescriptions. Certaines formes d'occupation du sol sont néanmoins proscrites en raison du niveau de danger (certains ERP, ICPE, campings.....).
- **En3 : risque faible à modéré.** ce zonage est appliqué à des zones bâties ou non bâties sur lesquelles est admise une constructibilité future sous réserve de prise en compte d'un certain nombre de prescriptions.

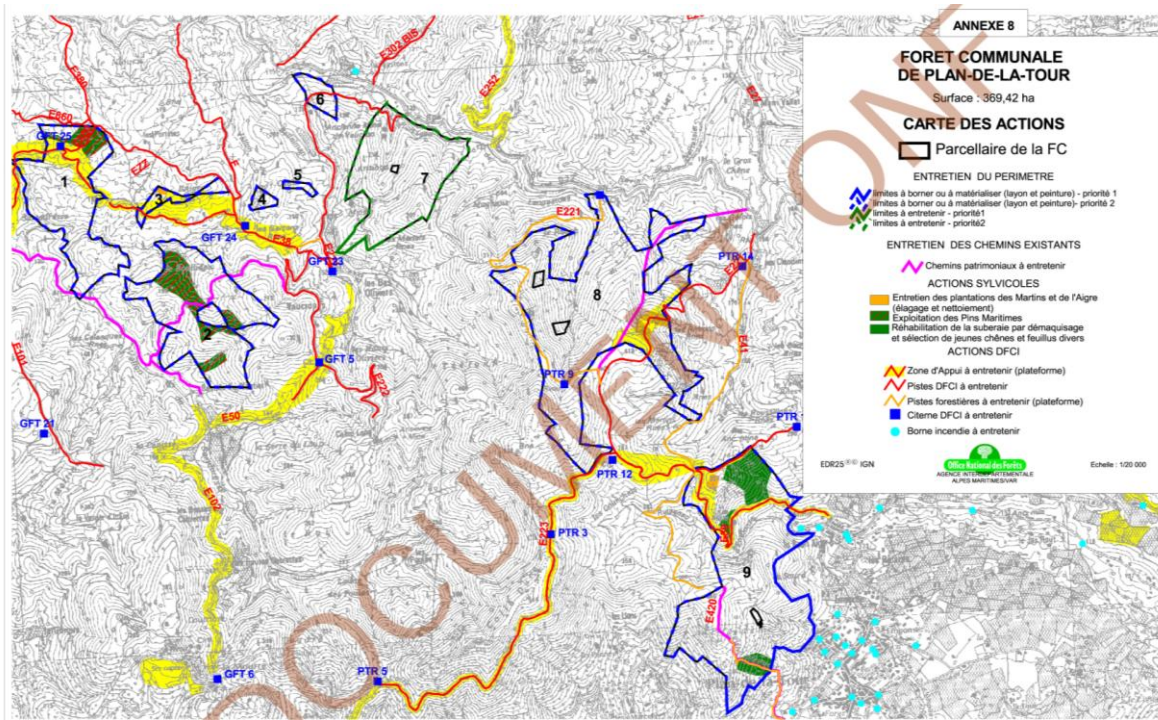
La plaine agricole, le centre ancien ne sont pas concernés par le risque incendie.

Afin de limiter le risque incendie de forêt, un ensemble de mesures sont prises sur le territoire de la commune:

- la création et l'entretien de pistes d'accès pour les secours ;
- la création de larges espaces débroussaillés (par la Communauté de Communes), jouant le rôle de barrière de ralentissement du feu, en particulier au nord-ouest de la commune, exposé au vent dominant.
- un fort encouragement communal aux activités du Comité Communal des feux de forêt, qui joue pleinement son rôle de prévention, de surveillance, et d'auxiliaire de la lutte.
- la surveillance de l'obligation légale de débroussaillage. Cette obligation légale, reconnue comme la principale arme de prévention des feux de forêt, est applicable à la plus grande partie de la commune (voir carte page suivante). Dans cette zone s'applique l'arrêté préfectoral du 30 mars 2015 qui prescrit en particulier le débroussaillage d'une zone de 50 mètres entourant les installations de toute nature, ainsi que des voies privées leur donnant accès sur une profondeur de 2 mètres de part et d'autre.
- le suivi attentif des demandes d'autorisation de défrichage dans les zones soumises à autorisation (voir carte page suivante). On entend par défrichage toute opération ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière, quelle que soit la nature de l'acte et quelles que soient les fins pour lesquelles l'opération a été entreprise.

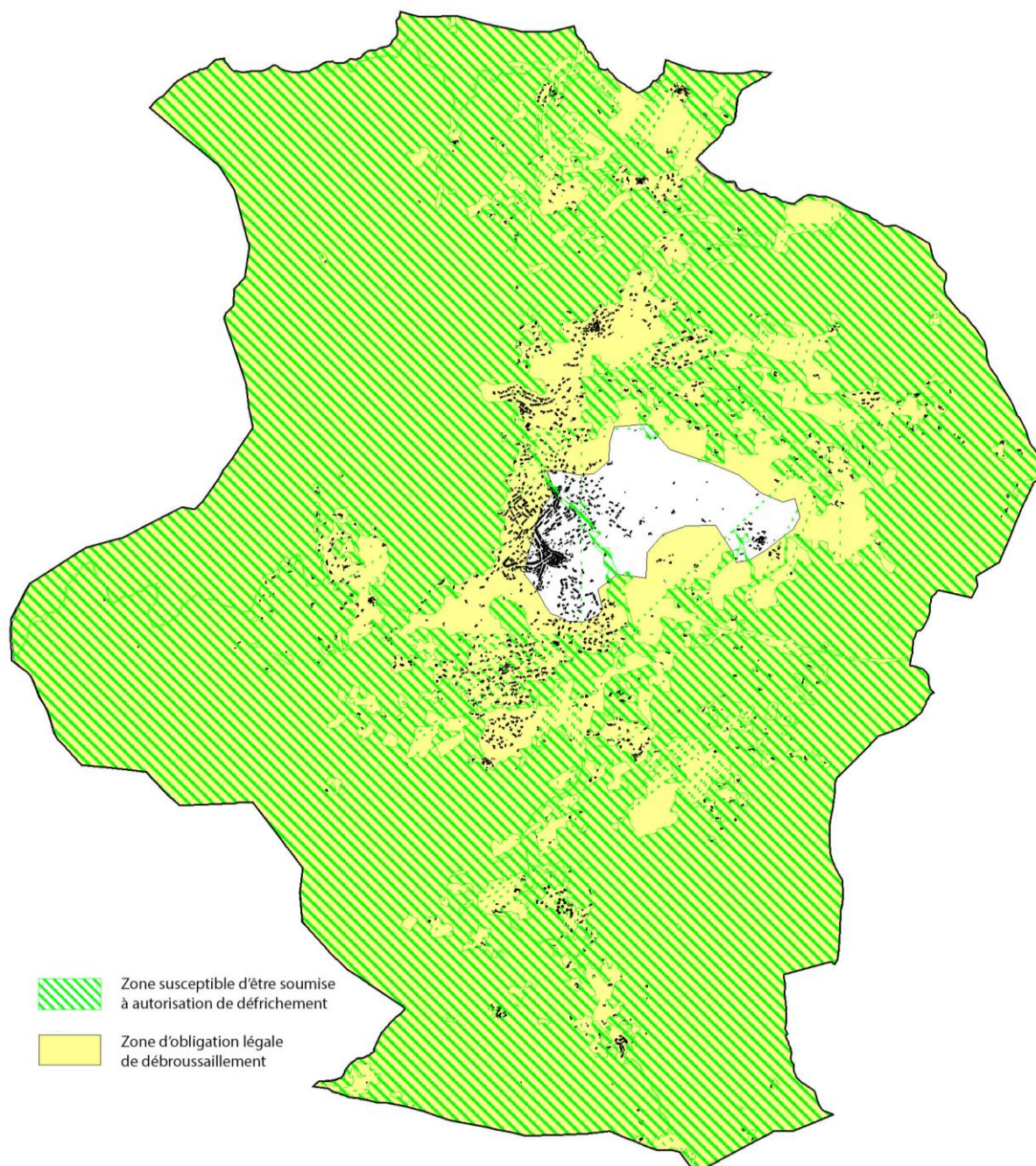
Un plan d'aménagement forestier est en vigueur pour la période 2012-2026 sur la forêt communale. La surface concernée est de 369.42 ha. Les actions programmées sont destinées à gérer durablement la forêt et le risque feu de forêt.

Notons également que dans le cadre des travaux du SCOT, le risque feu de forêt fait l'objet d'une prise en compte particulière au travers de la définition d'une bande à débroussailler autour de certains hameaux de la commune qui va au-delà de l'obligation légale de débroussaillage (OLD). Cette interface autour des hameaux devrait faire l'objet d'une déclaration d'intérêt général.



Source : Plan d'aménagement forestier

## Zones susceptibles d'être soumises à autorisation de défrichement et zone d'obligation légale de débroussaillage



### 3. Le risque inondation

#### a) Le Plan de Gestion des Risques Inondation 2016-2021

La directive 2007/60/CE relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation, dite « directive inondation » propose une refonte de la politique nationale de gestion du risque d'inondation. Elle vise à réduire les conséquences potentielles associées aux inondations dans un objectif de compétitivité, d'attractivité et d'aménagement durable des territoires exposés à l'inondation. Pour mettre en œuvre cette politique rénovée de gestion du risque inondation, l'État français a choisi de s'appuyer sur des actions nationales et territoriales :

- une stratégie nationale de gestion des risques d'inondation, prévue par l'article L. 566-4 du code de l'environnement, qui rassemble les dispositions en vigueur pour donner un sens à la politique nationale et afficher les priorités ;
- les plans de gestion des risques d'inondation (PGRI), prévus par l'article L. 566-7 du code de l'environnement, élaborés à l'échelle du district hydrographique (échelle d'élaboration des SDAGE)

Le PGRI du bassin Rhône-Méditerranée a été approuvé le 22 décembre 2015. Ce plan vise la structuration de toutes les composantes de la gestion des risques d'inondation en mettant l'accent sur la prévention (non dégradation de la situation existante notamment par la maîtrise de l'urbanisme), la protection (action sur l'existant : réduction de l'aléa ou réduction de la vulnérabilité des enjeux) et la préparation (gestion de crise, résilience, prévision et alerte). Son contenu est complémentaire du SDAGE 2016-2021 sur le volet gestion de l'aléa inondation (débordement, submersion marine, ruissellement). Sa plus-value par rapport au SDAGE concerne la prise en compte du risque dans l'aménagement du territoire, la prévision, la gestion de crise et la culture du risque.

Le bassin Rhône-Méditerranée compte 31 territoires à risque important d'inondation (TRI), dont le périmètre a été arrêté le 12 décembre 2012. Chaque TRI a été défini au regard d'un bassin de vie dont les communes peuvent être impactées de manières directe ou indirecte par les conséquences négatives d'une inondation. Le périmètre de chacun d'eux a cependant été ajusté en tenant compte d'autres critères tels que la dangerosité des phénomènes, la pression démographique ou encore l'affluence saisonnière liée au tourisme.

**La commune du Plan-de-la-Tour n'entre pas un périmètre du TRI.** Elle se situe en limite du TRI de l'Est Var dont le périmètre s'étend de Gassin à Châteaudouble et de Saint-Raphaël à Vidauban.

#### b) La Stratégie Locale de Gestion du Risque Inondation (SLGRI)

La commune de Plan-de-la-Tour est située dans le périmètre de la Stratégie Locale de Gestion du Risque Inondation de l'Est-Var issue d'une application à l'échelle territoriale de la Directive Inondation.

La SLGRI Est-var validée par arrêté préfectoral le 21 décembre 2016 a été établie en cohérence avec les grands objectifs du PGRI :

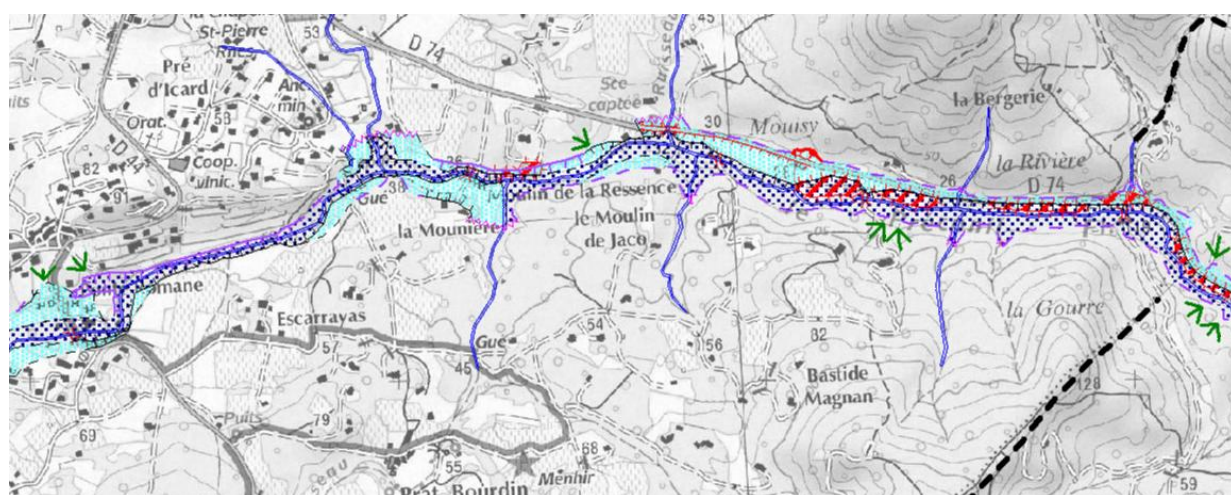
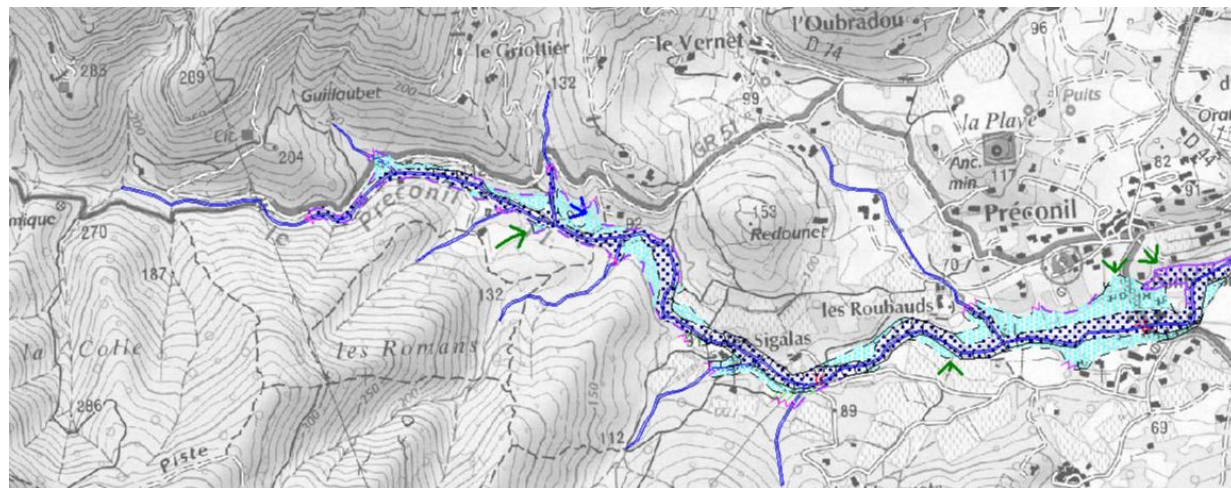
- Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation.
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du bon fonctionnement naturel des milieux aquatiques.
- Améliorer la résilience des territoires exposés
- Organiser les acteurs et les compétences

Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation.

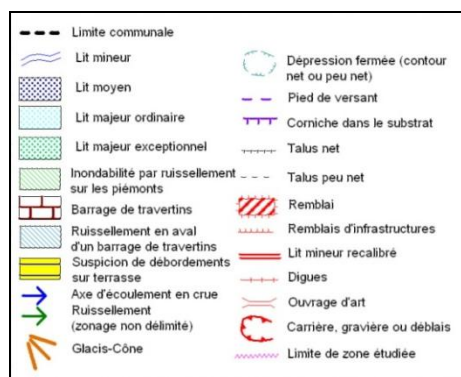
### c) Le Plan-de-la-Tour dans l'Atlas des zones inondables

La commune du Plan-de-la-Tour est particulièrement vulnérable face au risque inondation par débordement des cours d'eau. Depuis 1990, 9 arrêtés reconnaissant l'état de catastrophe naturelle ont été pris en lien avec ce risque.

Le fleuve du Préconil est identifié à l'atlas des zones inondables. Le secteur habité de Ponte Romane se situe dans le lit majeur de la rivière et est ainsi particulièrement vulnérable.



Le Préconil dans l'Atlas des zones inondables



Le 27 novembre 2014, après un mois de novembre extrêmement pluvieux, ce sont près de 130 mm qui se sont abattus sur le bassin du Préconil, faisant déborder le fleuve et ses affluents. Cette crue estimée à 184 m<sup>3</sup>/s a entraîné des érosions de berge qui ont nécessité la réalisation de travaux d'urgence. Cette crue, moins forte que celle de 2009, reste aujourd'hui l'une des crues de référence du Préconil.

Afin de prévenir tout risque inondation, un Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) d'intention du bassin versant du Préconil, a été labellisé en le 30 mai 2013, et la convention cadre signée le 24 octobre 2013 par les différentes partenaires. Un PAPI est un outil technique et financier visant à réduire les risques d'inondations et les conséquences dommageables sur la santé humaine, les biens, les activités économiques et l'environnement, à l'échelle d'un bassin versant. Le PAPI du bassin versant du Préconil concerne les communes du Plan-de-la-Tour et de Sainte-Maxime.



Périmètre du PAPI

Les sept actions du PAPI du Préconil et de ses affluents sont :

- Améliorer la connaissance et la conscience du risque
- Surveillance et prévision des crues et des inondations
- Alerte et gestion de crise
- Prise en compte du risque inondation dans l'urbanisme
- Actions de réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens
- Ralentissement dynamique des écoulements
- Gestion des ouvrages de protection hydraulique

Dans le cadre des travaux du PAPI, une étude hydraulique a été réalisée sur le bassin versant du Préconil. Cette étude a donné lieu à une première carte d'aléa inondation en 2017. Puis, par la suite a été prescrit un Plan de Prévention des Risques Inondation lié au débordement du Préconil et de ses affluents et au ruissellement par arrêté préfectoral du 26 janvier 2018.



SCRMES

Commune de Francalle-la-Tour

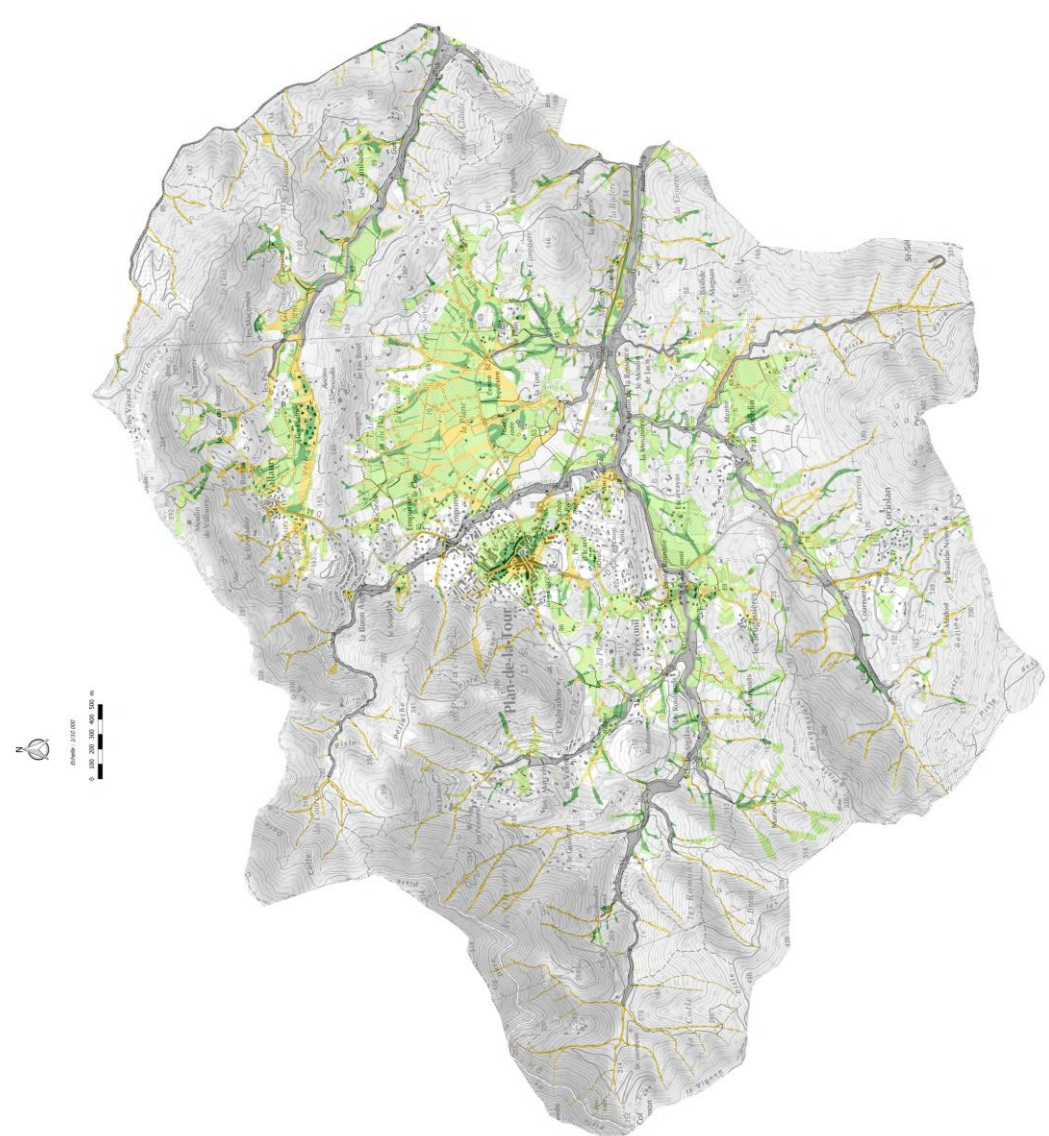
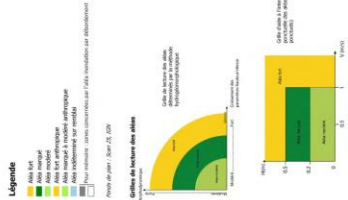
**Etude hydraulique et définition d'un programme d'interventions pour la réduction des risques d'inondation du fleuve Précomil et de ses affluents, par rajustement, levées et petits cours d'eau)**

**INGÉROP**  
INGÉNIEUR

Plan 2/2 (sur 2) - N° de plan: 2/2 - 17/17 - 17/17

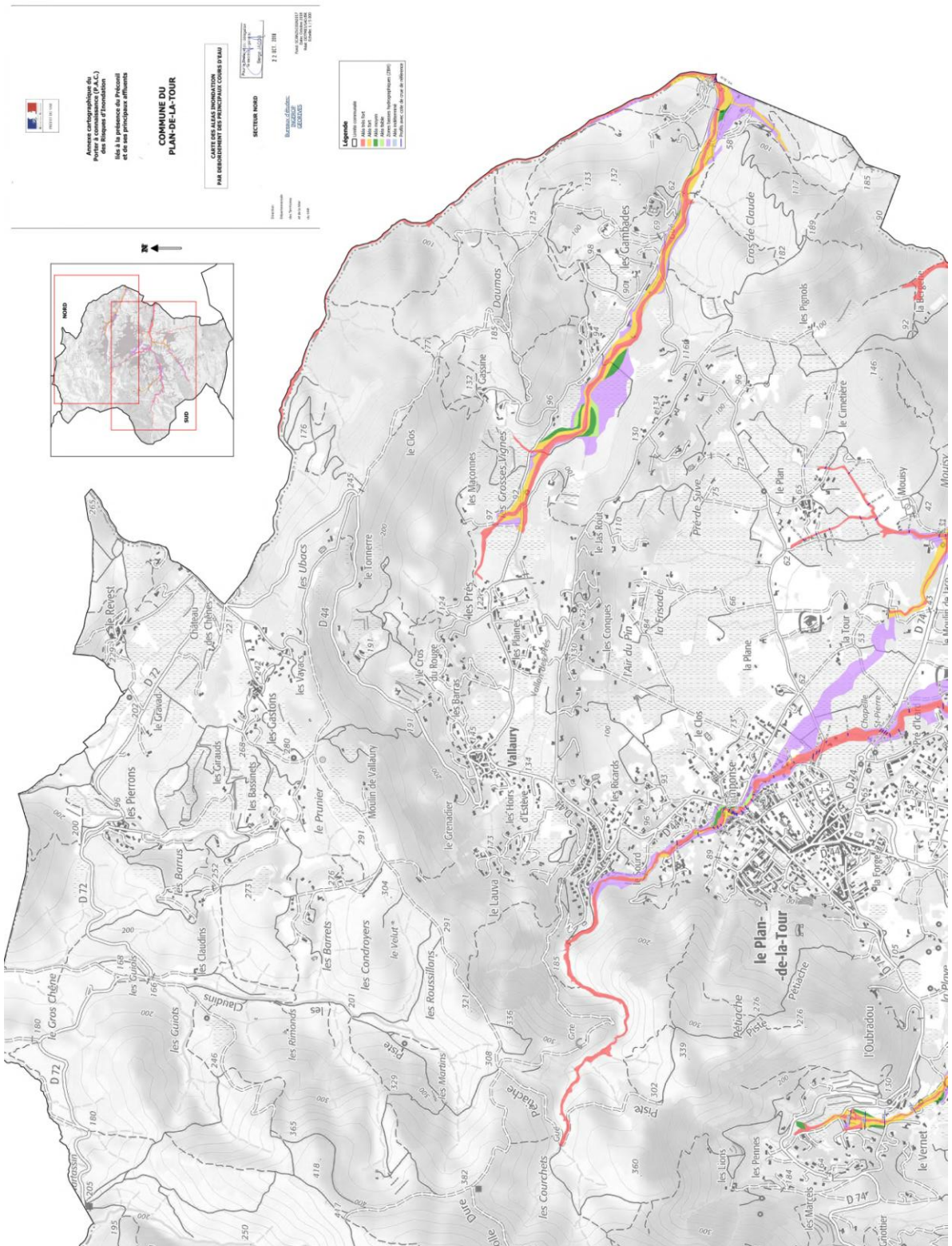
Échelle: 1:500

Date: 11.07.2018

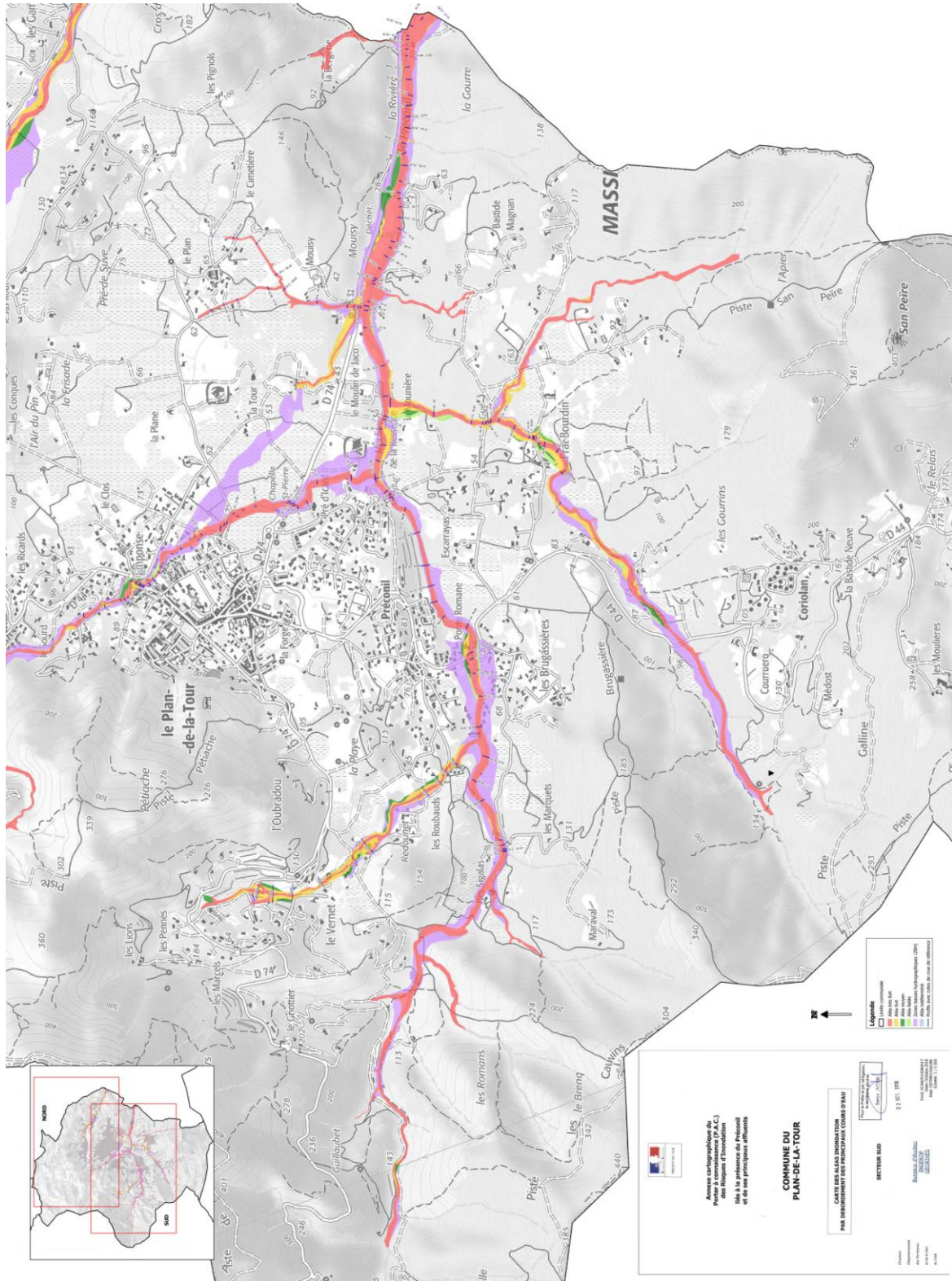


Carte d'aléa inondation par ruissellement (vallons et petits cours d'eau)

# Carte d'aléa inondation par débordement des principaux cours d'eau (partie Nord de la commune)



Carte d'aléa inondation par débordement des principaux cours d'eau (partie Sud de la commune)



#### 4. Le risque mouvement de terrain

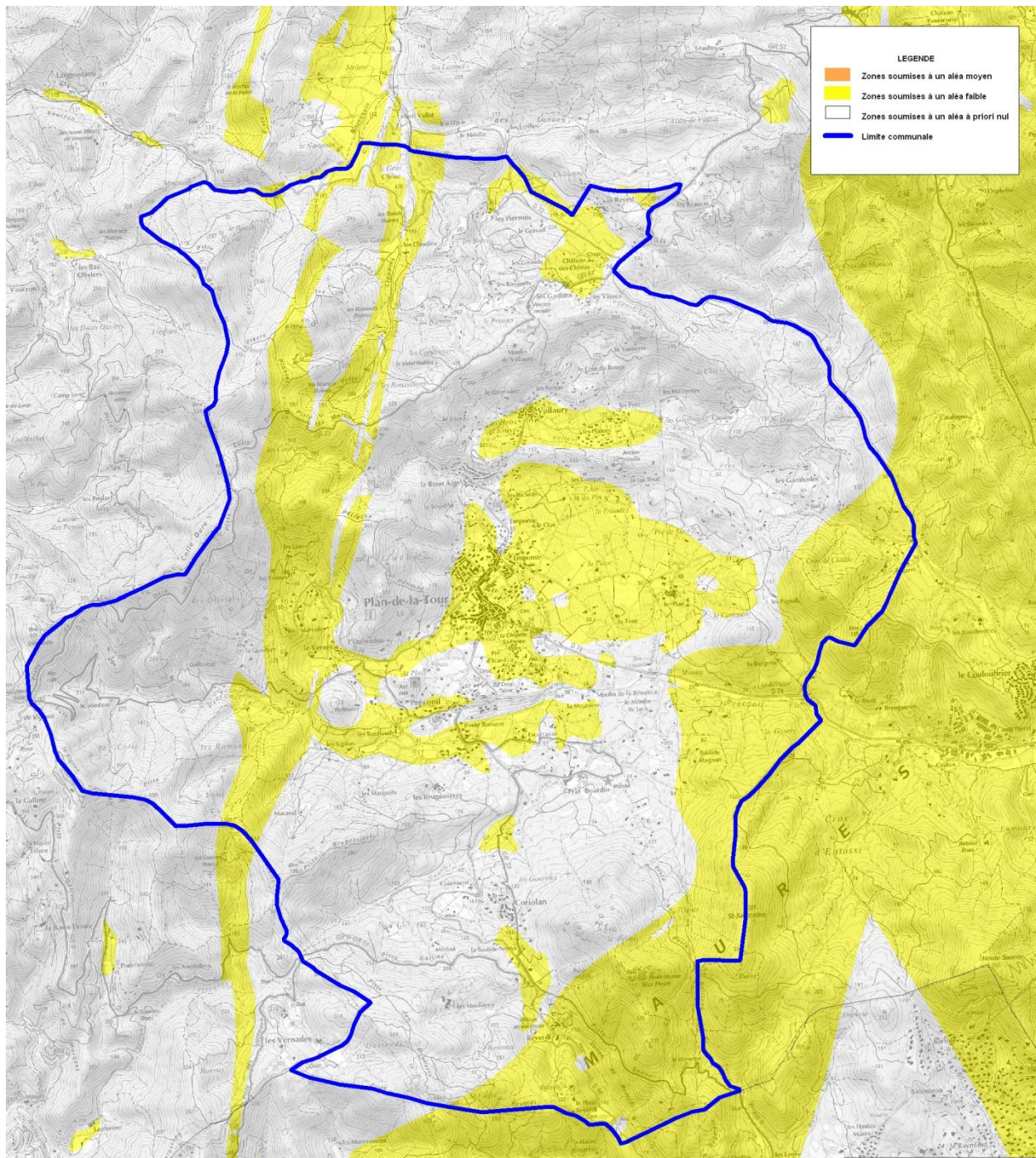
##### a) Lié au phénomène de retrait et gonflement des argiles

Le phénomène de gonflement et retrait des argiles résulte de l'alternance d'épisodes de sécheresse et de réhydratation des sols entraînant le tassement et la fissuration des constructions.

Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) a réalisé une cartographie de l'aléa à l'échelle du département. Les zones où l'aléa retrait-gonflement est qualifié de fort, sont celles où la probabilité de survenance d'un sinistre sera la plus élevée et où l'intensité des phénomènes attendus est la plus forte. Cette cartographie établie préalablement au zonage réglementaire peut être difficilement transcrite dans un document d'urbanisme. Le PLU ne peut imposer de dispositions constructives particulières sur la base de cette cartographie.

Néanmoins, pour l'application du droit des sols, cette cartographie reste une connaissance du risque que l'on ne peut ignorer (PAC communal) et les autorisations d'urbanisme sont susceptibles d'être assorties de prescriptions particulières au titre du R.111-2 du code de l'urbanisme. Le PAC communal comporte des dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement en rappelant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.

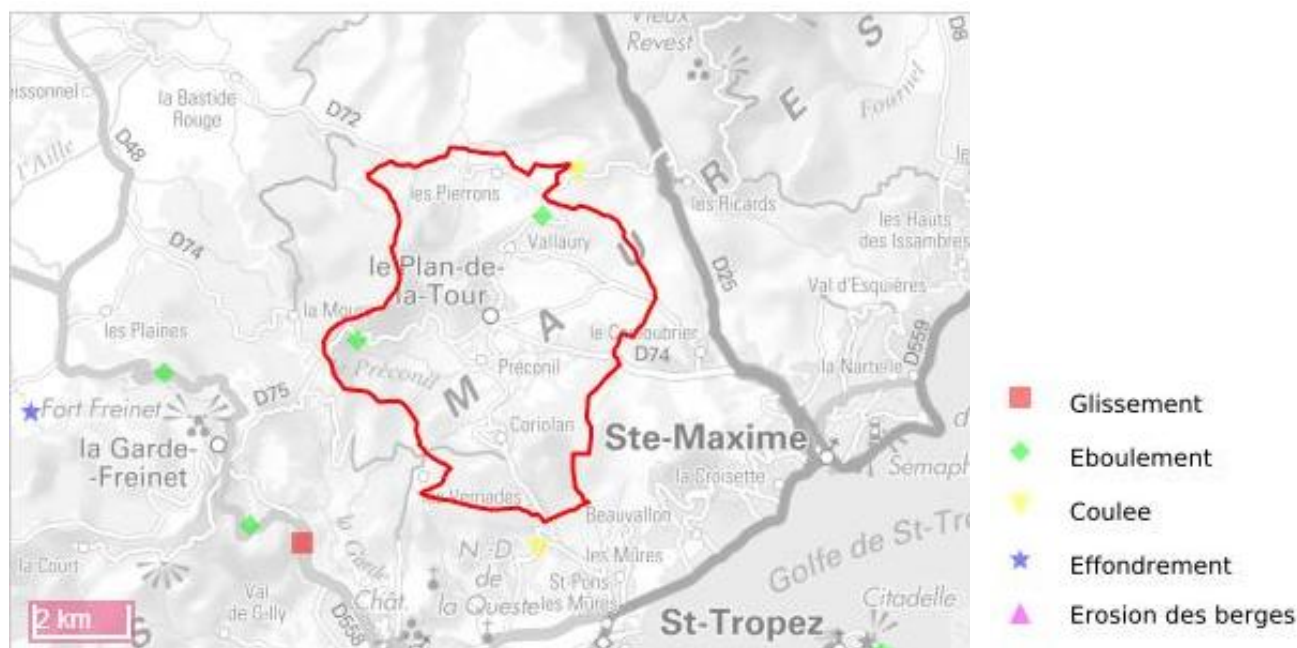
La surface de la commune du Plan-de-la-Tour est faiblement exposée. Ce risque ne génère pas d'inconstructibilité particulière, mais des prescriptions constructives (aménagement, fondation par exemple) et environnementales (végétation).



**Aléa retrait et gonflement des argiles sur la commune (source : BRGM)**

e) Lié aux éboulements

L'étude du CETE, réalisée en 1997 localise les évènements de mouvements de terrain constatés sur les territoires. Deux cas d'incidents ont été recensés : un éboulement aux abords de la D44, route de Vallauray et un autre éboulement aux abords de la D74 à l'extrémité Ouest de la commune.



Source : Géorisques.fr

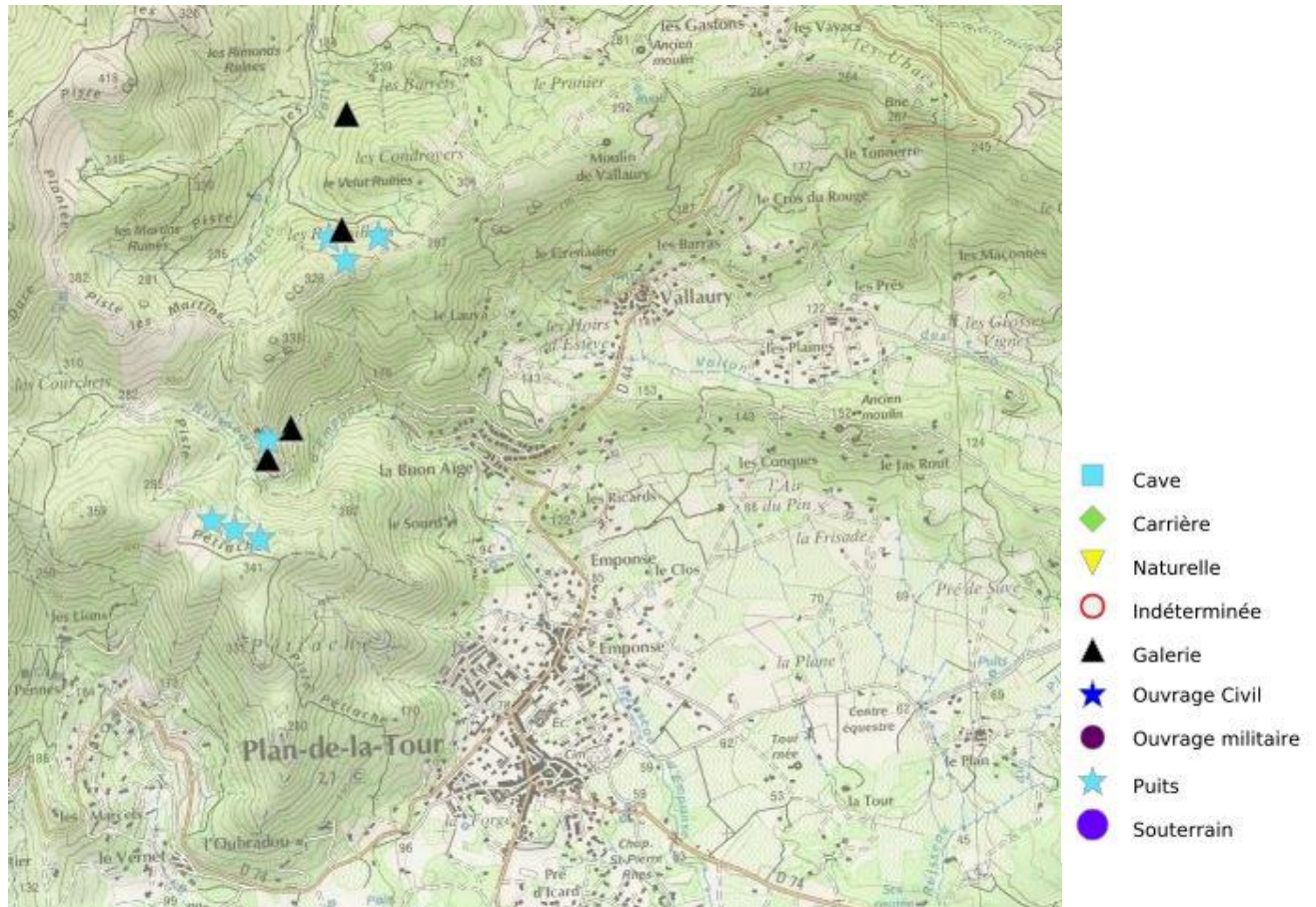
Suite aux incendies de forêt de 2003, une chute de blocs s'est aussi produite dans un secteur au-dessus du village. La falaise a été sécurisée en 2004 mais cet épisode témoigne de la vulnérabilité du massif au risque incendie et érosion.

a) Lié à l'effondrement ou l'affaissement d'une ancienne carrière souterraine

La commune présente sur son territoire l'ancienne mine de Vallaury avec ses galeries abandonnées. Celle-ci se localise sur les hauteurs de la commune, au Nord-Ouest du village. Au total, ce sont 11 galeries, cavités ou puits qui sont recensés.

Référence de la cavité	Nom de la cavité
PACCS00014394	Puits aval sur filon 7 (= filon de Lorgues)
PACCS00014388	Galerie et puits
PACCS00014387	Puits Carré
PACCS00014392	Cavité amont sur filon 7 (= filon de Lorgues)
PACCS00014393	Cavité centrale sur filon 7 (= filon de Lorgues)
PACCS00014390	Galerie de la source
PACCS00014384	Puits Victor
PACCS00014381	Galerie et puits Béranguier
PACCS00014389	Galerie du filon 8
PACCS00014386	Puits Jaudel
PACCS00014383	Galerie niveau 248

source : Géorisques



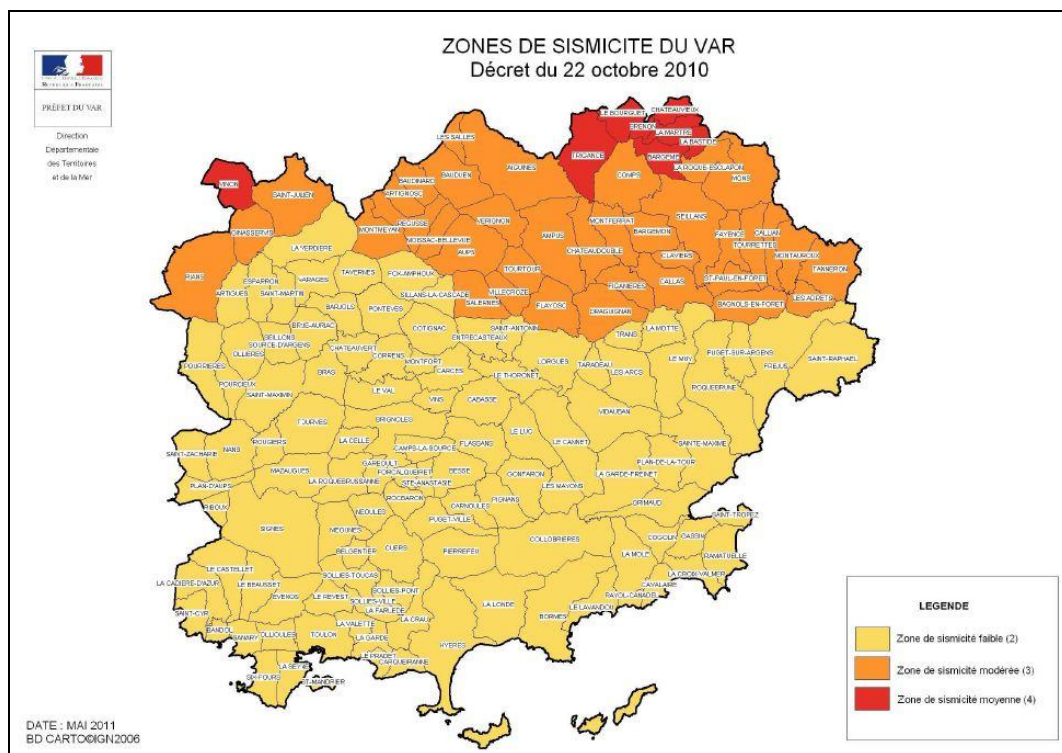
A l'arrêt de l'exploitation des mines souterraines, et en dépit des travaux de mise en sécurité, peuvent se produire trois types de mouvements résiduels de terrain :

- les effondrements localisés. Ils résultent de l'éboulement de cavités proches de la surface et créent un entonnoir de faible surface ;
- les effondrements généralisés. Ils se produisent quand les terrains cèdent brutalement sans signe précurseur.
- les affaissements. Ils se produisent généralement lorsque les travaux sont à plus grande profondeur

## 5. Le risque sismique

Depuis le 22 octobre 2010, la France dispose d'un nouveau zonage sismique divisant le territoire national en cinq zones de sismicité croissante en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes (articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets numéro 2010-1254 du 22 octobre 2010 et numéro 2010-1255 du 22 octobre 2010, ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010) :

- une zone de sismicité 1 où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible) ;
- quatre zones de sismicité 2 à 5, où les règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.



Zonage sismique des communes du Var

La commune du Plan-de-la-Tour se situe en zone de sismicité 2 (faible). À ce titre, elle ne fait l'objet d'aucune exigence quant à la mise en œuvre de règles de construction parasismique.

	I	II	III	IV
Zone 1				
Zone 2	aucune exigence			Eurocode 8 <sup>3</sup> $a_{gr}=0,7 \text{ m/s}^2$
Zone 3		PS-MI <sup>1</sup>	Eurocode 8 <sup>3</sup> $a_{gr}=1,1 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 <sup>3</sup> $a_{gr}=1,1 \text{ m/s}^2$
Zone 4		PS-MI <sup>1</sup>	Eurocode 8 <sup>3</sup> $a_{gr}=1,6 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 <sup>3</sup> $a_{gr}=1,6 \text{ m/s}^2$
Zone 5		CP-MI <sup>2</sup>	Eurocode 8 <sup>3</sup> $a_{gr}=3 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 <sup>3</sup> $a_{gr}=3 \text{ m/s}^2$

<sup>1</sup> Application possible (en dispense de l'Eurocode 8) des PS-MI sous réserve du respect des conditions de la norme PS-MI

<sup>2</sup> Application possible du guide CP-MI sous réserve du respect des conditions du guide

<sup>3</sup> Application obligatoire des règles Eurocode 8



## 6. Le risque industriel

La commune ne compte pas d'installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)

### SYNTHESE

- Un territoire vulnérable au risque incendie de forêt avec la présence de hameaux et d'un habitat diffus au contact du massif
- Des zones bâties soumises au risque inondation et ruissellement pluvial
- Un territoire assez peu affecté par le phénomène de retrait et gonflement des argiles (aléa faible)
- Par le passé, des effondrements et des affaissements d'anciennes carrières souterraines qui se localisent en dehors de toutes zones habitées
- Un territoire en zone sismique de niveau 2 "Faible" n'imposant aucune précaution particulière pour la construction de maisons individuelles ou petits collectifs

### ENJEUX

- La prise en compte du PPRIF faisant l'objet d'une application anticipée
- L'anticipation du 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

## 8. POLLUTIONS ET NUISANCES

### 1. La qualité de l'air

Air PACA a réalisé en 2013 un inventaire des émissions polluantes. Cette base de données assemble les émissions d'une trentaine de polluants incluant les principaux gaz à effet de serre d'origine humaine et naturelle. Cet inventaire est construit à l'échelle du kilomètre.

L'inventaire des émissions polluantes en PACA « Emiprox 2013 » présente une analyse des polluants sur la commune :

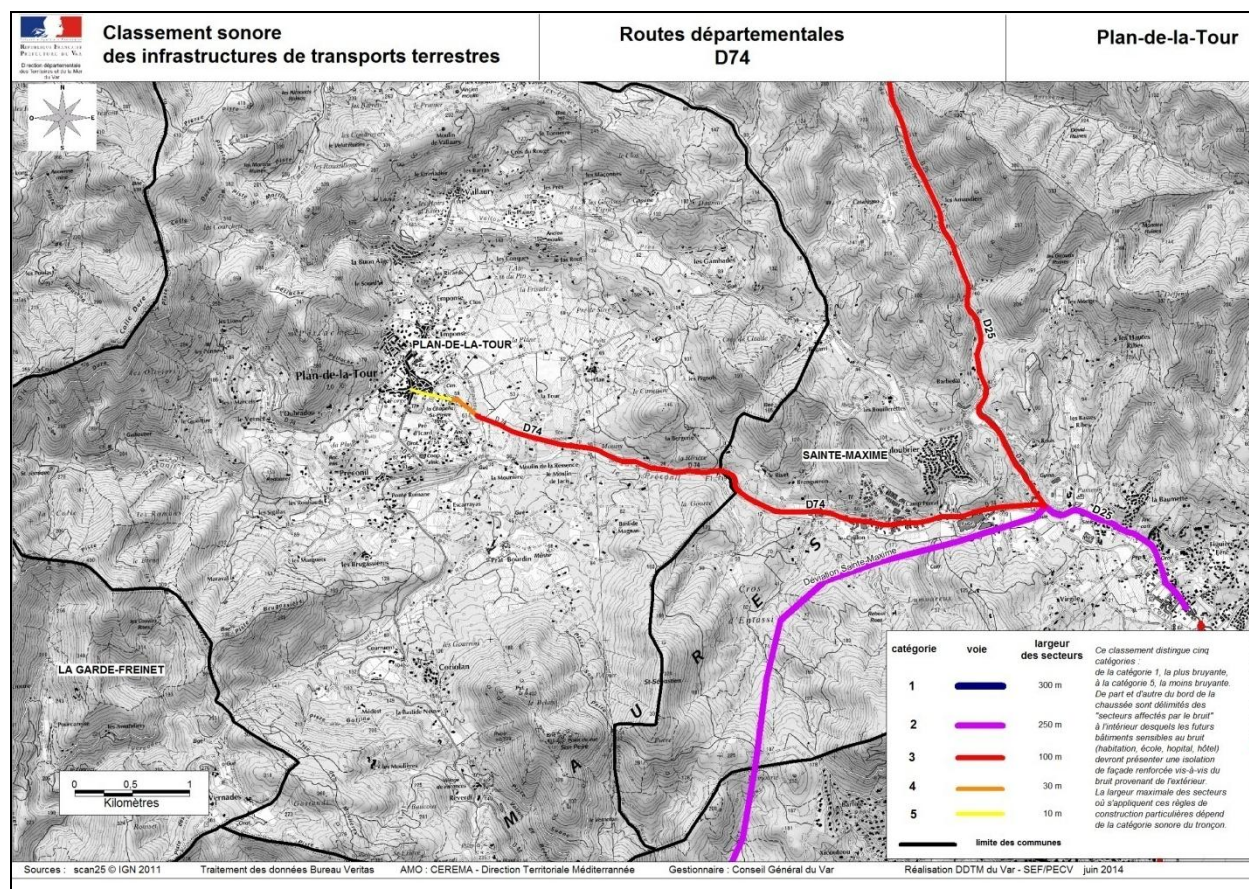
- les transports routiers représentent 73% des émissions d'oxydes d'azote et 46% des émissions de dioxyde de carbone ;
- le secteur résidentiel et tertiaire pèse dans près de 70% des émissions de particules (PM10 et PM2,5)
- les transports routiers et le secteur résidentiel et tertiaire sont les principaux émetteurs de pollution sur la commune.

Dans le cadre du PLU, des mesures pourront être prises pour favoriser l'utilisation des modes doux et des transports en commun. Celles-ci auront un impact direct sur la réduction des pollutions de l'air liées aux transports.

### 2. Le bruit

Un Plan de prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) a été arrêté le 23 mai 2011. Ce plan a pour objet d'informer le public sur la notion du bruit, ses caractéristiques et ses effets et présente le diagnostic réalisé sur le réseau départemental. Ce plan concerne les infrastructures routières supportant des niveaux sonores supérieurs aux valeurs limites Lden 68 dB (A) ou Lnight 62 B (A).

Sur la commune du Plan-de-la-Tour, aucune infrastructure routière ne présente ces niveaux sonores.



#### Classement sonore de la RD74

Toutefois la D74 (entre Sainte-Maxime et Le-Plan-de-la-Tour) présente un trafic supérieur à 5 000 véhicules par jour et fait à ce titre l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral. 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. D'une manière générale, le trafic tend à augmenter sur la D74.

Ce classement sonore peut servir de base aux collectivités compétentes pour mener des actions locales cohérentes dans le domaine de l'urbanisme et des déplacements, en vue de prévenir ou réduire l'exposition au bruit dans les secteurs les plus affectés.

Retenons que la commune est majoritairement en "zone calme". Les zones calmes peuvent se définir comme des *"espaces extérieurs remarquables par leur faible exposition au bruit, dans lesquels l'autorité qui établit le plan souhaite maîtriser l'évolution de cette exposition compte tenu des activités humaines pratiquées ou prévues"* (définition des zones calmes issue de la transposition de la directive européenne du 25 juin 2002 relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement).

### 3. La gestion des déchets

Les déchets relèvent de la compétence de la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez qui assure la collecte, le traitement et la valorisation des déchets ménagers.

Sur la commune, les déchets ménagers résiduels sont collectés et ensuite sont acheminés vers l'Installation de Stockage des Déchets Non Dangereux (ISDND) du Balançon au Cannet-des-Maures située à 23 km ou bien vers l'ISDND de Pierrefeu-du-Var.

Le **tri des déchets** sur la commune se fait à deux niveaux :

- au travers de la mise à disposition de bacs jaune pour les emballages en points de regroupement. Une fois collectés, ces déchets issus du tri sont acheminés vers le centre de tri du Muy avant d'être dispatchés vers les entreprises de recyclage spécifique.
- au travers d'une déchetterie. Elle assure le recyclage ou la valorisation des encombrants, des gravats, des végétaux, du bois, des papiers/cartons, des ferrailles, des batteries et des déchets dangereux. Une déchetterie est présente sur la commune du Plan-de-la-Tour, le long de la D74.

En 2017, 1774 tonnes de déchets ménagers et assimilés (DMA) ont été collectés sur Le Plan-de-la-Tour, représentant 4% des déchets ménagers et assimilés du territoire communautaire. Parmi ces déchets, 448 tonnes ont été recyclés 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 et de ce fait la production des déchets aussi.



### Impact de la saisonnalité sur la production d'ordures ménagères résiduelles sur le territoire de la CC du Golfe de Saint-Tropez (source : Rapport annuel des déchets, 2017)

La collecte des déchets s'est adaptée à ces temps estivaux en augmentant la fréquence de collecte en été à raison de 7 passages par semaine en centre-ville pour les OMR contre 4 en hiver. Tout comme la collecte du verre issue du tri, la fréquence passe à 2 fois par semaine en été contre 1 fois en hiver.

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.

Ratio par habitant	2012	2015	2021	2027	Evolution 2012/2027
<b>OM</b>	470 kg/hab	439 kg/hab	396 kg/hab	357 kg/hab	<b>-24%</b>
<b>FFOM</b>	0 kg/hab	0 kg/hab	0 kg/hab	0 kg/hab	
<b>Collectes sélectives</b>	<b>70 kg/hab</b>	<b>75 kg/hab</b>	<b>88 kg/hab</b>	<b>105 kg/hab</b>	<b>51%</b>
Verre	27 kg/hab	29 kg/hab	36 kg/hab	44 kg/hab	68%
papiers cartons	31 kg/hab	33 kg/hab	34 kg/hab	35 kg/hab	13%
emballages	12 kg/hab	13 kg/hab	18 kg/hab	25 kg/hab	111%
<b>OMA</b>	<b>540 kg/hab</b>	<b>514 kg/hab</b>	<b>484 kg/hab</b>	<b>462 kg/hab</b>	<b>-14%</b>
<b>Déchèterie</b>	<b>258 kg/hab</b>	<b>268 kg/hab</b>	<b>268 kg/hab</b>	<b>269 kg/hab</b>	<b>4%</b>
métaux et ferrailles	8 kg/hab	9 kg/hab	9 kg/hab	9 kg/hab	4%
encombrants	86 kg/hab	89 kg/hab	81 kg/hab	74 kg/hab	-15%
papiers cartons	4 kg/hab	5 kg/hab	5 kg/hab	5 kg/hab	18%
Bois	18 kg/hab	19 kg/hab	20 kg/hab	21 kg/hab	18%
végétaux	77 kg/hab	80 kg/hab	83 kg/hab	85 kg/hab	11%
gravats	57 kg/hab	60 kg/hab	64 kg/hab	68 kg/hab	18%
Verre	3 kg/hab	3 kg/hab	3 kg/hab	3 kg/hab	18%
Textile	1 kg/hab	1 kg/hab	1 kg/hab	1 kg/hab	4%
autre	3 kg/hab	3 kg/hab	3 kg/hab	3 kg/hab	4%
<b>Ratio DMA global</b>	<b>797 kg/hab</b>	<b>782 kg/hab</b>	<b>752 kg/hab</b>	<b>732 kg/hab</b>	<b>-8,2%</b>

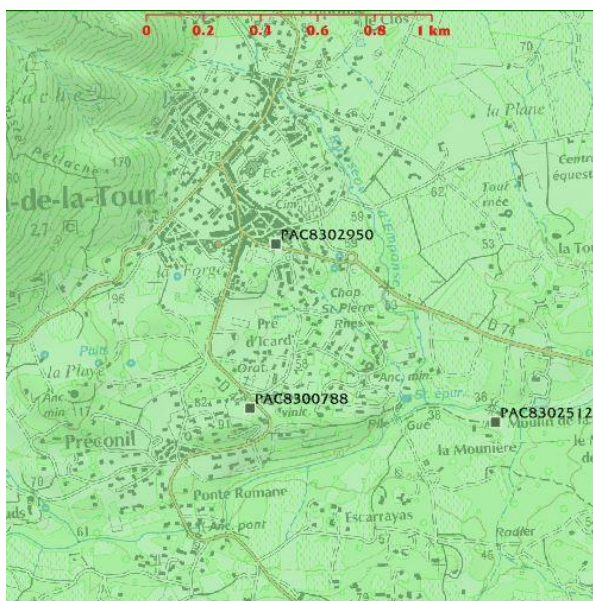
### Objectifs fixés par habitant par le Plan de Prévention et de Gestion des Déchets Non Dangereux

L'effort de tri et de réduction des déchets à la source reste à poursuivre sur la commune.

#### 4. Sites et sols pollués

Le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable recense les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) pouvant appeler à une action des pouvoirs publics à titre préventif et curatif (Base de données BASOL).

- **BASOL** (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués) recense les sites pollués traités, les actions spécifiques imposées par l'Etat pour prévenir la pollution ou l'enrayer.
- **BASIAS** (Base de données des anciens sites industriels et d'activités de services) permet de disposer de traces des activités industrielles. Cette inscription ne correspond pas à une pollution avérée, mais renseigne sur une éventuelle pollution (anciennes cuves contenant des produits polluants, dépôts de liquides inflammables comme les stations-services...) qui peut être diagnostiqué avant réutilisation du site.



Localisation des sites BASIAS

Le Plan-de-la-Tour ne compte pas de site BASOL mais 3 sites BASIAS dont 2 qui ne sont plus en activité. Il s'agit d'un ancien garage le long de la D44 (788) avant la cave viticole et d'un moulin à huile d'olive aux abords du Préconil (512). La station-service avenue Maréchal Galliéni (950) est toujours en activité.

La commune ne compte pas d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

#### SYNTHESE

- Un village relativement éloigné des axes de grande circulation mais la D74, entre le village du Plan de la Tour et Sainte-Maxime, reconnue voie bruyante par la législation.
- La part des déchets produits par la commune à l'échelle du territoire de la CC du Golfe de Saint-Tropez est faible : 4%
- Sur la commune, un effort de tri des déchets qui ne cesse d'augmenter (25% en 2017 contre 18.5% en 2014)
- pas d'ICPE et 3 anciens sites industriels et d'activités de services (BASIAS)

#### ENJEUX

- **Le maintien d'une bonne qualité de l'air et d'un environnement sonore paisible**

# PARTIE III : BILAN DU PLU ET CAPACITE DE DENSIFICATION

---

## CHAPITRE I – OCCUPATION DU SOL ET CONSOMMATION FONCIERE

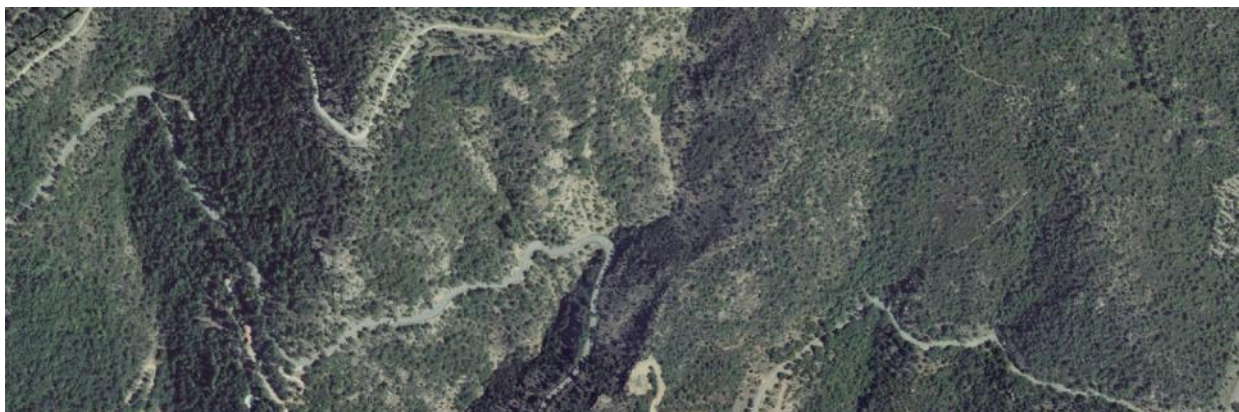
---

### 1. Une occupation du sol fortement marquée par les espaces naturels boisés et un terroir agricole de qualité

**Méthodologie :** l'occupation du sol 2017 est établie à partir de la photo interprétation de la photo aérienne de 2014, 50 cm, mise à disposition par la communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez, croisée avec les données du cadastre de la DGI de 2015, et les permis de construire accordés jusqu'en fin 2016. Cette approche nous a permis de constituer une occupation du sol de référence pour estimer la consommation foncière depuis 1998.

Avec une superficie de 3 680 ha, la commune du Plan de la Tour est la cinquième commune par ordre d'importance en termes de superficie dans la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez, après Grimaud (4 490 ha) et avant Ramatuelle (3 513 ha).

Son territoire est fortement occupé par les espaces boisés et naturels du Massif des Maures. Ceux-ci occupent 72 % du territoire, soit plus de 2 728 ha. Une partie de ces boisements est pâturée par des élevages (Landes Estive)



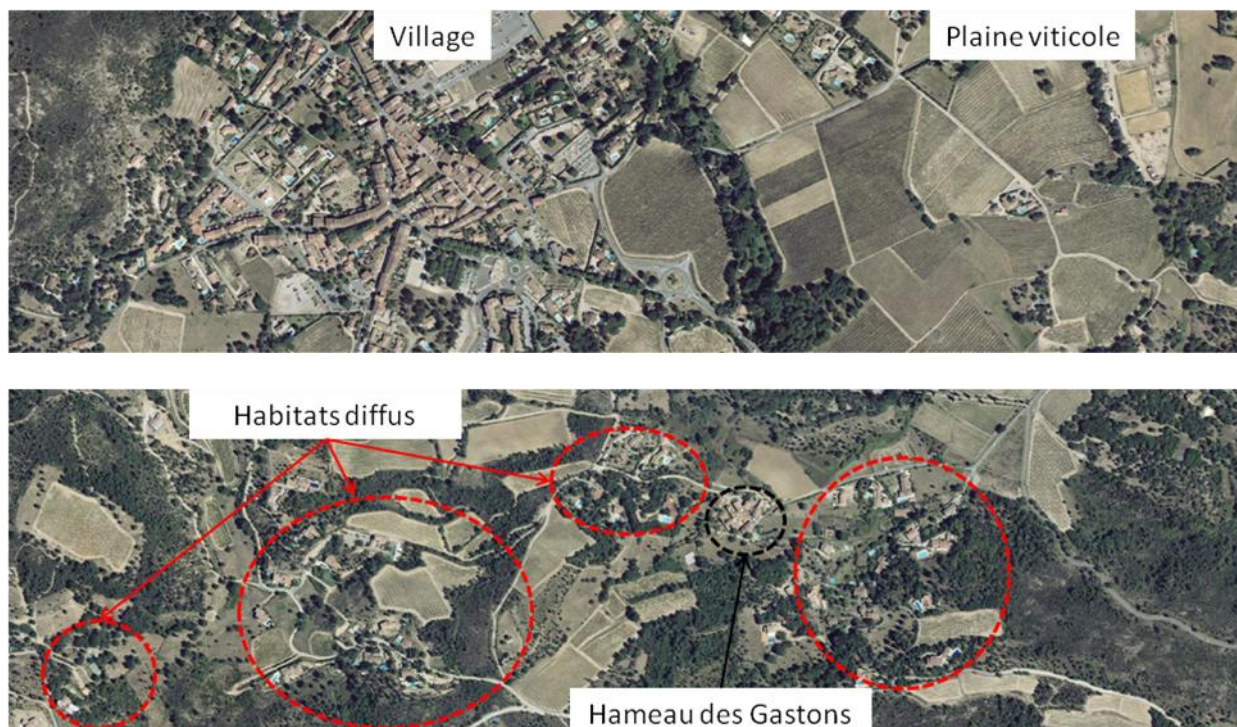
*Extrait de la photo aérienne de 2014 sur massif boisé de Maures en bordure est de la commune*

L'autre occupation marquante du territoire communal est l'espace agricole. Il représente 13 % du territoire, soit plus de 522,3 ha, dont près de 106 ha sont en friche. Cet espace agricole de qualité est occupé principalement par des vignes, quelques oliveraies, et des près.



*Extrait de la photo aérienne de 2014 sur la plaine agricole au-dessus du hameau du Plan*

Le territoire urbanisé (habitat, équipements et activités) couvre près de 452 ha, soit 12 % du territoire. Sa dispersion sur le territoire communal est importante. Historiquement, concentrée sur les nombreux hameaux, l'urbanisation est aujourd'hui très diffuse.



La densité globale de l'espace urbanisé peut être estimée ainsi :

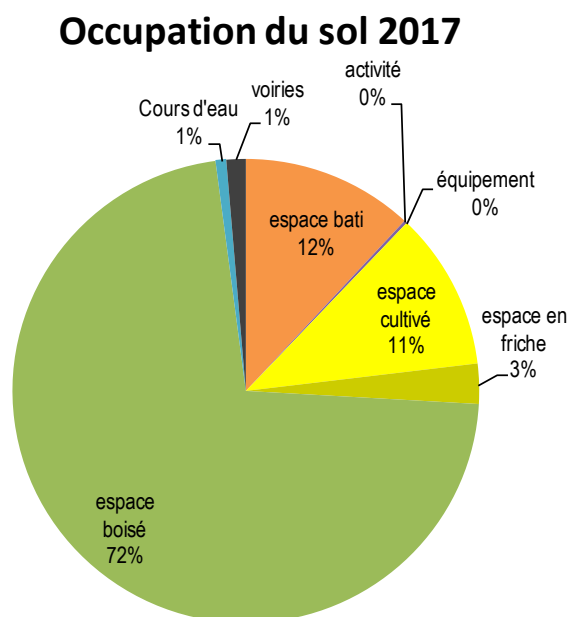
Espace urbanisé 2017	<b>451,8 ha</b>	
Estimation 2017 pour la population permanente et les logements	2312 logements	2621 habitants
Densité par ha urbanisé	5,1 logt/ha	5,8 hab/ha

	ha	%
<b>Espace urbanisé</b>	<b>459,7</b>	<b>12 %</b>
espaces bâtis	451,8	12 %
activités	0,3	0,0 %
équipements	7,7	0,2 %

<b>Espace agricole</b>	<b>521,3</b>	<b>14 %</b>
espaces cultivés	416,0	11 %
espaces en friche	105,3	3 %

<b>Espace naturel</b>	<b>2756,5</b>	<b>73 %</b>
espace boisé	2728,4	72 %
Cours d'eau	28,1	1 %

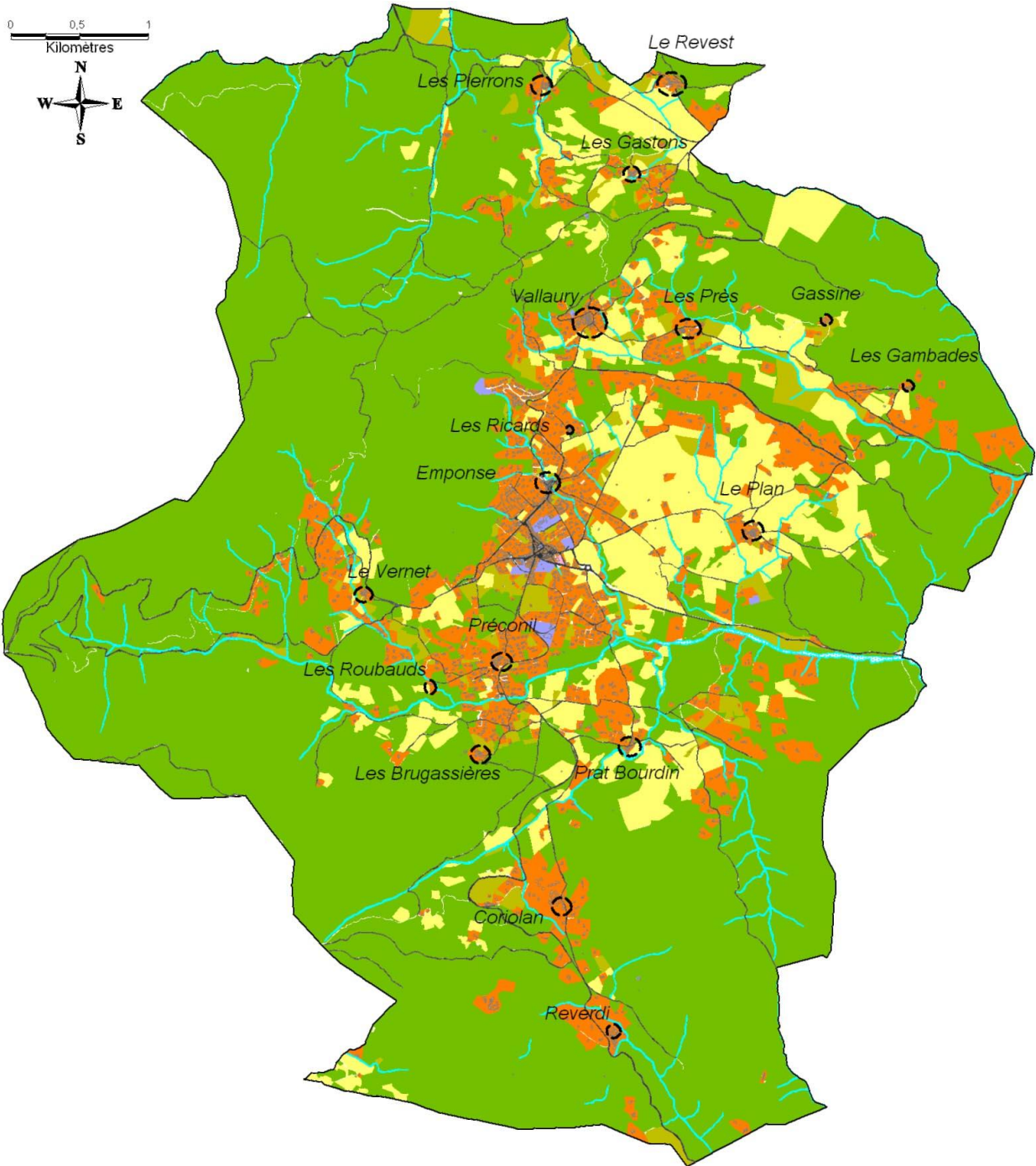
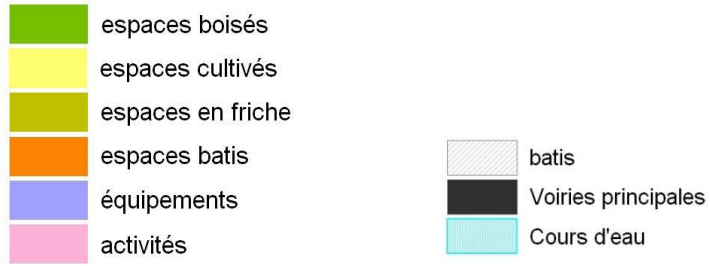
Voiries	50,9	1 %
	3788,5	100 %





## Occupation du sol en 2017

(source : ortho 2014, cadastre DGI 2015, permis récents)



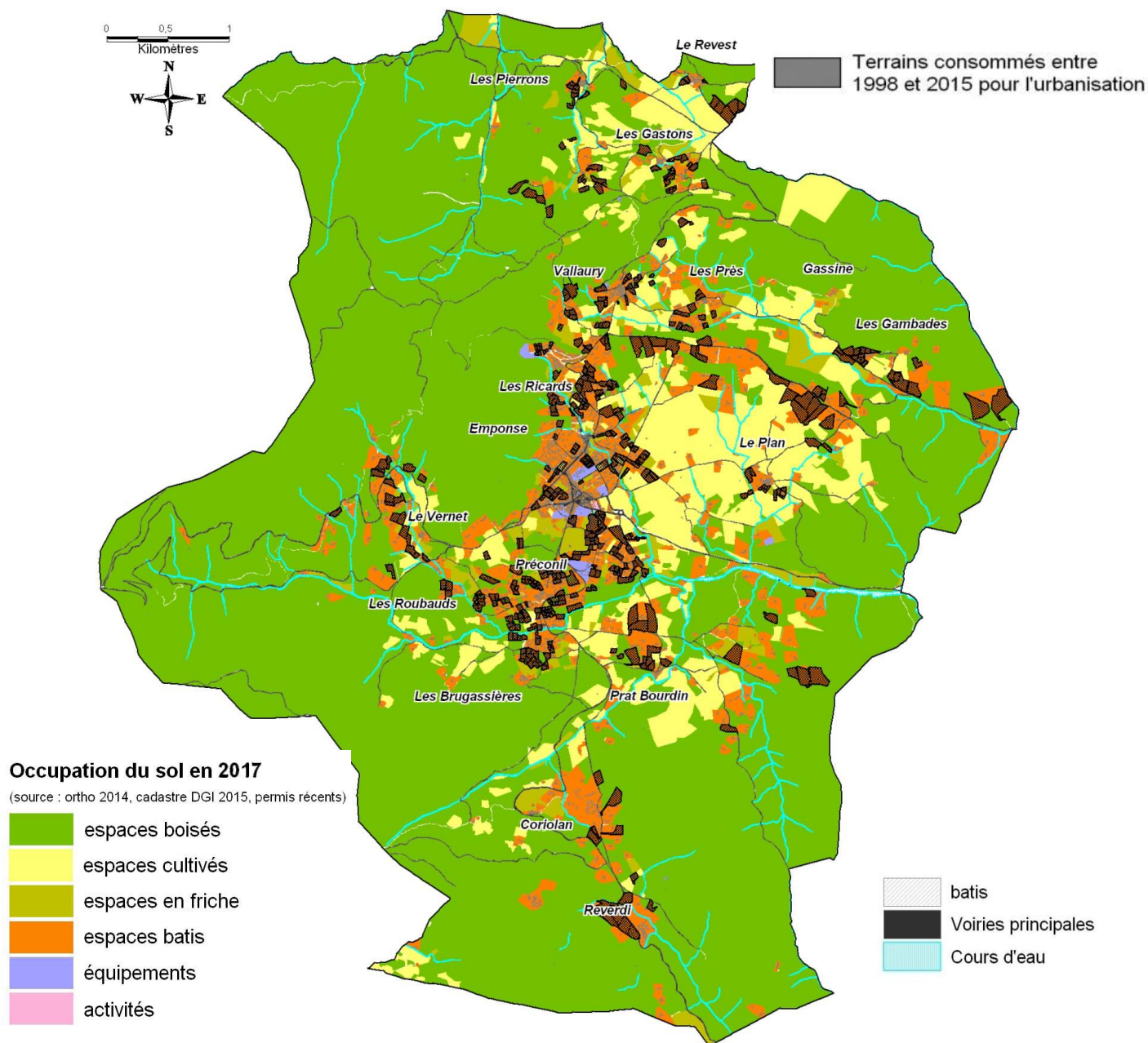
## 2. Consommation foncière importante depuis 1998 : +35% d'espace urbanisé

**Méthodologie :** La consommation foncière a été calculée entre 1998 et 2017 par comparaison de surfaces urbanisées entre ces deux dates sur photo aérienne, cadastre et en complétant avec les permis de construire accordés jusqu'à fin 2016. La nature de la surface consommée a été déterminée ainsi que sa vocation en 2015 par photo interprétation et vérification sur le terrain. Cette estimation comprend également les permis accordés mais non encore réalisés

**La consommation foncière depuis 1998 est d'environ 126,7 ha soit 6,7 ha par an en moyenne.**

Cette surface consommée représente 3,3 % du territoire communal. La comparaison de l'espace urbanisé en 1998 et 2017 montre une très forte progression de celui-ci de l'ordre de 39 %.

a) Localisation de la consommation foncière de ces 19 dernières années



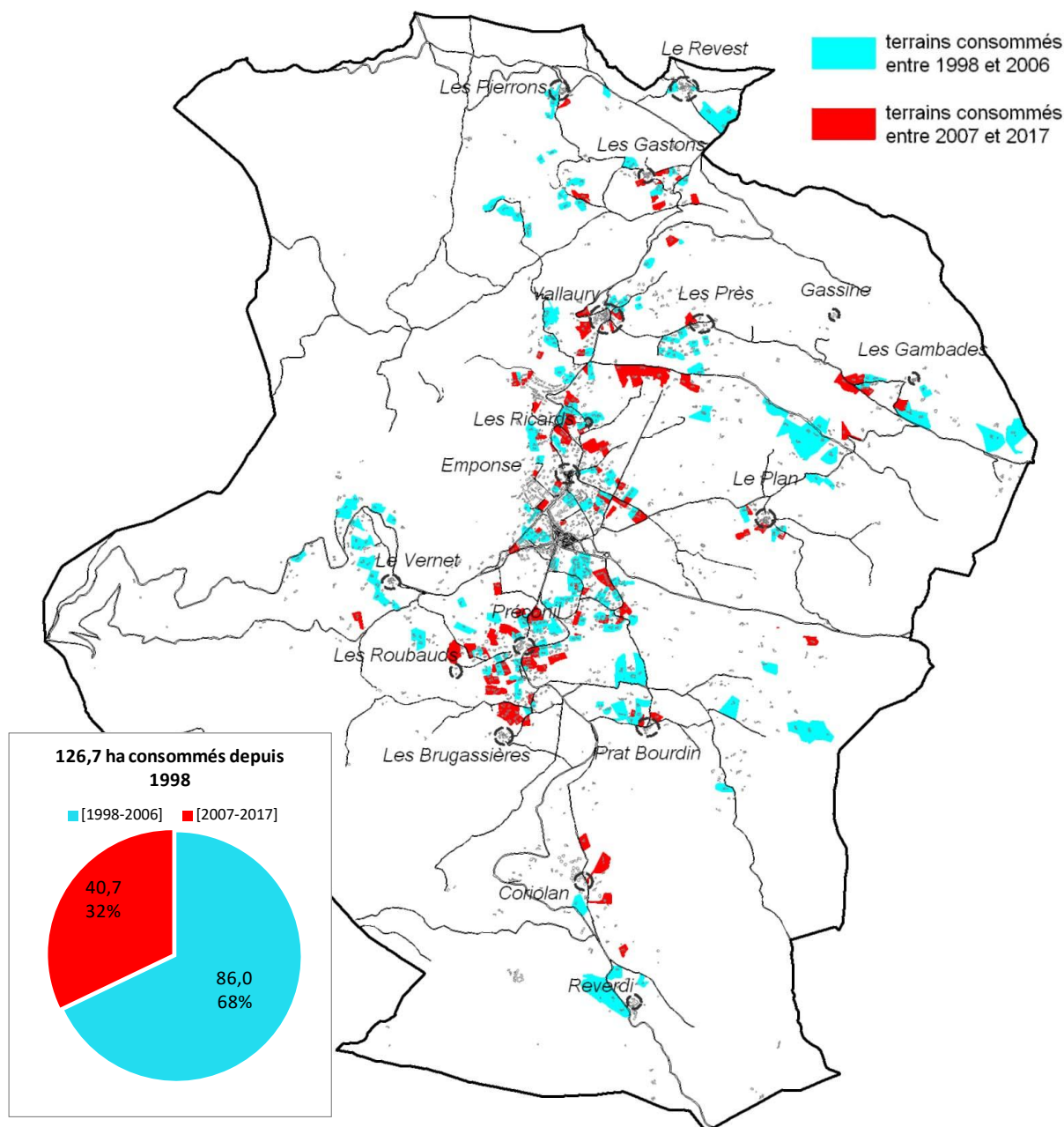
La consommation foncière pour l'urbanisation depuis 1998 a touché tous les quartiers du Plan de la tour. On observe cependant un développement urbain important sur de petites parcelles dans les quartiers situés autour des hameaux du Préconil et des Ricards.

## b) Époque de la consommation foncière

Si l'on compare la consommation foncière avant et après 2007 (date d'approbation du PLU), on constate une chute de celle-ci et une concentration sur les zones centrales. Ce phénomène est souvent observé pour les communes passant d'un POS à un PLU : les zones NB appelées à disparaître dans le PLU font l'objet d'une recrudescence de permis.

Ainsi, entre 2007 et 2015 la consommation foncière est de 39,2 ha soit 4,4 ha par an alors que sur la période 1998 - 2006 elle a été de plus de 80 ha soit près de 9 ha par an.

	[1998-2006]	[2007-2015]	Total
ha consommés	86,0	40,7	<b>126,7</b>
ha consommés/an	8,6	4,5	<b>6,7</b>



L'analyse affinée de la consommation nous permettra de savoir si cette baisse observée de la consommation foncière depuis 2007 correspond à une baisse du rythme de croissance de la commune ou bien à une meilleure optimisation de l'espace urbanisé.

c) Nature des terrains consommés

En 1998, les terrains consommés sont majoritairement des terrains naturels (bois et maquis) pour 65 %, des terrains en friche pour 17,4 % et des terrains cultivés pour 16,3 %. Quelques parcelles déjà bâties ont fait l'objet d'une division, mais le phénomène est difficilement quantifiable sans pouvoir disposer du cadastre de 1998.

Depuis 2007, la consommation foncière dans le PLU se fait plus au détriment des espaces cultivés ou anciennement cultivés (52 %) et moins sur les espaces boisés (46 %) qui sont plus protégés par le PPRIF depuis 2011.

	ha	%	[2007 – 2017]
parcelles bâties divisées	1,5	1%	2%
parcelles boisées	82,5	65%	46%
parcelles cultivées	22,1	17,4%	28%
parcelles en friche	20,6	16,3%	23%
<b>Total général</b>	<b>126,7</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Les zones agricoles et naturelles ont donc reculé globalement de 125,2 ha depuis 1998. Les espaces naturels sont sous pression de l'urbanisation (-82,5 ha), plus que les espaces agricoles et en friche (-42,7 ha). Mais ces derniers sont proportionnellement plus touchés (-8 % depuis 1998 contre -3 % pour les espaces naturels).

(Voir carte nature des terrains consommés depuis 1998 page suivante)

d) Occupation des terrains consommés : densité de l'espace nouvellement urbanisé

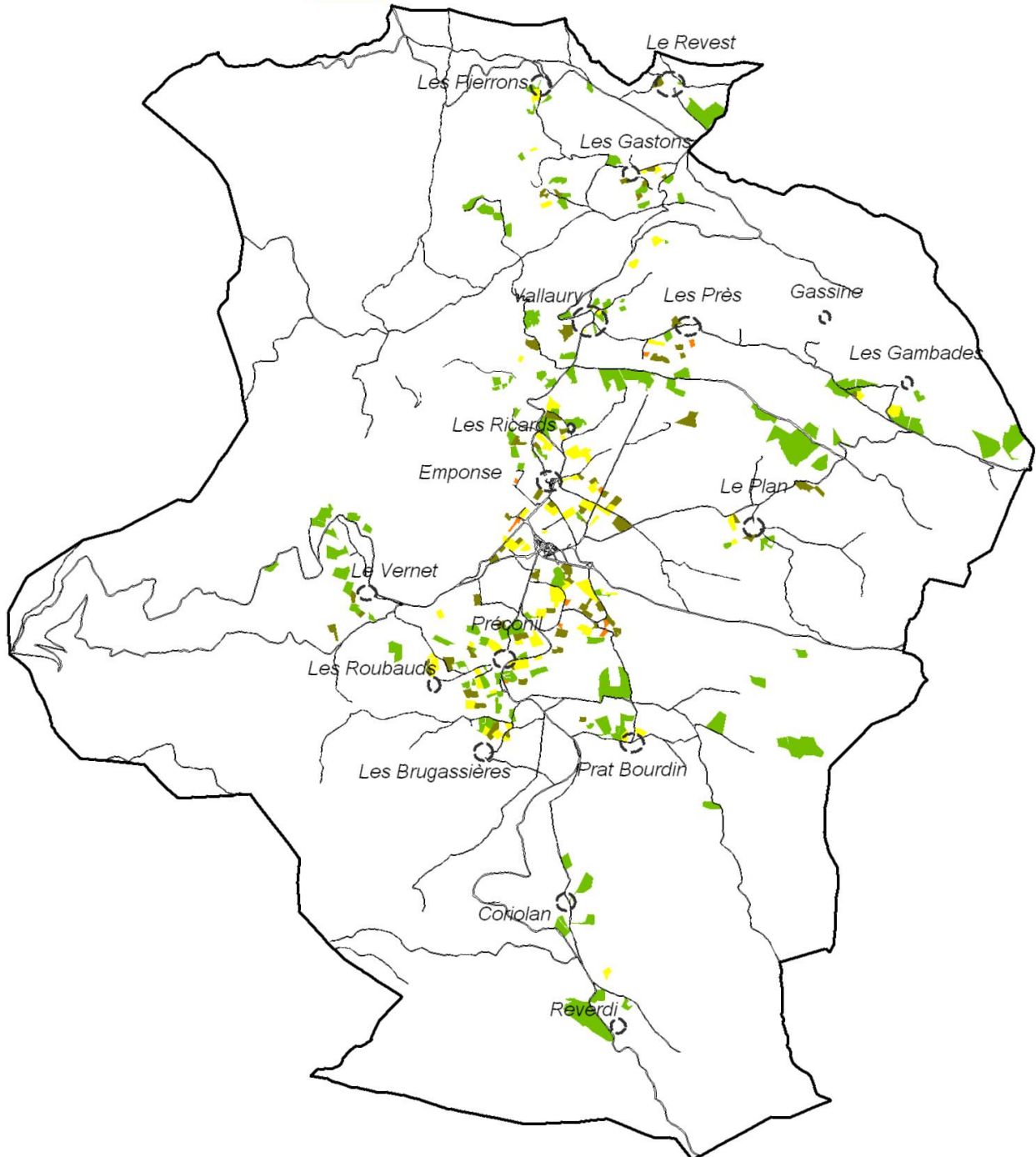
98 % de la surface consommée depuis 1998 est dédié à de l'habitat individuel, principalement sous forme d'habitat individuel, mais quelquefois organisé en lotissement. Cependant des opérations d'habitat intermédiaire voir d'immeubles collectifs (résidence Odalys) émergent ces dernières années. Très peu de terrains ont été consommés pour une autre vocation hormis pour des équipements comme la station d'épuration.

Dans le même temps, le nombre de logements a augmenté d'environ 651 logements (projet en cours de réalisation compris). On peut donc estimer la consommation par logement et la densité moyenne de la surface consommée. La baisse de la consommation foncière depuis 2007 correspond à une baisse du nombre de logements « produits » mais également à une meilleure optimisation du territoire, en effet sur la période 2007 – 2017 la surface consommée par logement diminue sensiblement. Elle est aujourd'hui plus de l'ordre de 1400 m<sup>2</sup> par logement et la densité augmente à 7,1 logts/ha.

<b>estimation 2017= 2312 logts</b>	nb logements « produits » (INSEE)	surface consommée pour du logement 1998 – 2015	surface moy en m <sup>2</sup> par logt	densité moy de la surface consommée (logts/ha)
1998- 2007	+ 363	86,7	2370	4,2
2007 – 2017	+288	40,7	1413	<b>7,1</b>
Total 1999 – 2015	+ 651	126,7	1947	5,1

### Nature des terrains consommés depuis 1998

- parcelles boisées
- parcelles cultivées
- parcelles en friche
- parcelles bâties divisées



## SYNTHÈSE

---

- Un territoire fortement dominé par les espaces naturels et agricoles qui représentent 87 % du territoire et 3 278 ha en 2017
- Un espace urbanisé représentant 12 % du territoire et 460 ha en 2017
- Celui-ci 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 seul 40,7 ha ont été consommés
- Des espaces naturels sous pression de l'urbanisation (-82,5 ha), plus que les espaces agricoles et en friche (-42,74 ha). Mais ces derniers proportionnellement plus touchés (-7 % de puis 1998 contre -3 % pour les espaces naturels.
- Depuis 2007 une consommation relativement plus importante d'espace agricole et en friche, car les espaces boisés sont strictement protégés par le PPRIF.
- Une consommation foncière pratiquement exclusivement orientée vers l'habitat. En moyenne 6,7 ha par an depuis 1998
- Une part importante de logements individuels ces 19 dernières années qui favorise une consommation foncière importante avec en moyenne 5,1 logements/ha et 1950 m<sup>2</sup> par logement, phénomène qui s'est bien amélioré depuis la mise en place du PLU (7 logements/ha et 1400 m<sup>2</sup> par logement)

## ENJEUX

---

**Limiter l'étalement urbain sur les espaces naturels et agricoles tout en :**

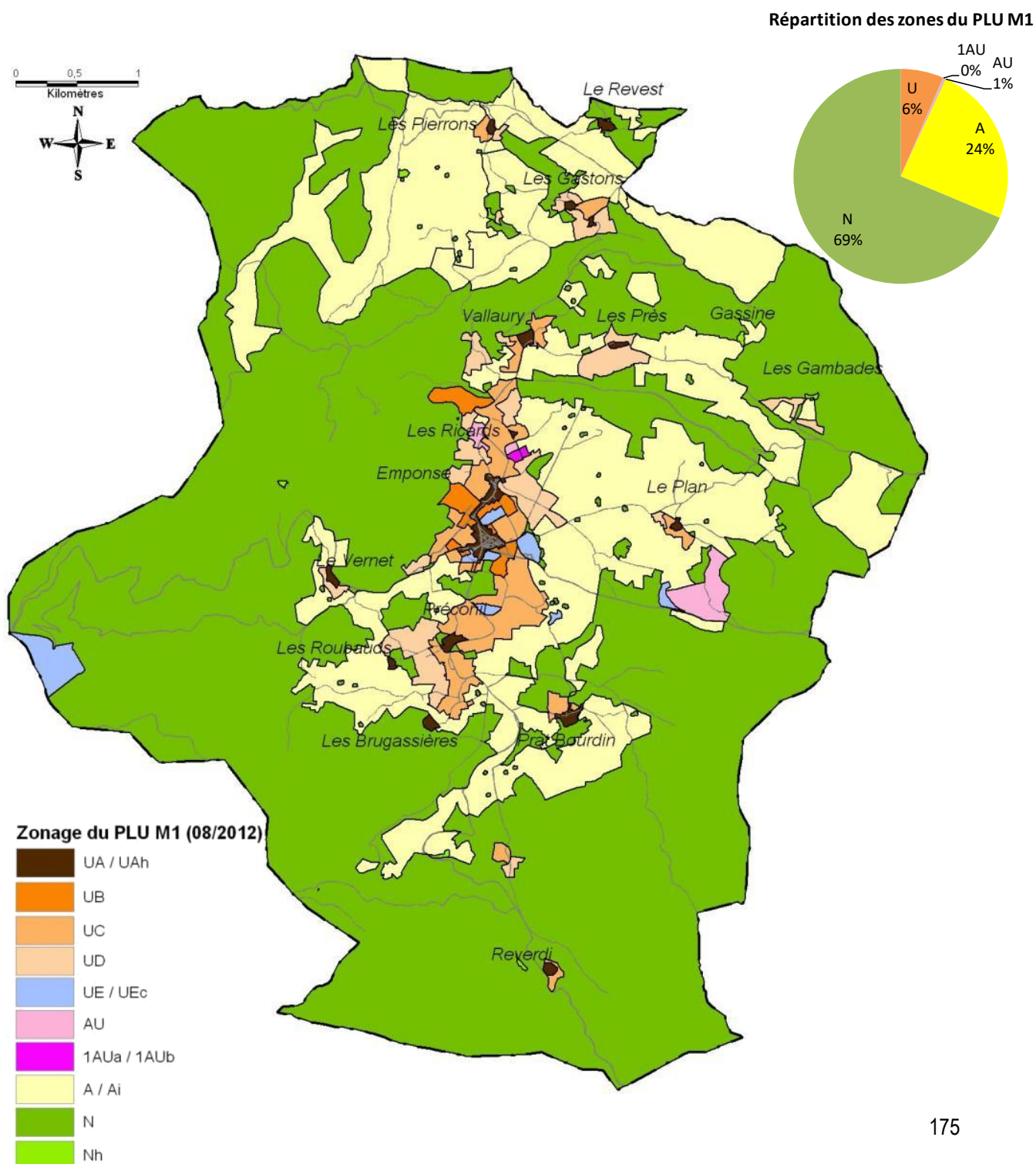
- ▶ répondant au besoin de la commune en matière de logements et de développement économique
- ▶ améliorant encore l'optimisation de la future consommation foncière

## CHAPITRE II – BILAN DU PLU, CAPACITE D'ACCUEIL ET ETUDE DE DENSIFICATION

### 1. Un zonage du PLU qui a fortement réduit l'enveloppe urbaine du POS, mais offre encore de grandes possibilités de développement

Le zonage du PLU mis en place en 2007 est à revoir en fonction du projet urbain actuel de la commune et des dernières évolutions règlementaires (Lois ALUR, LAAF).

Depuis 2007, le PLU a fait l'objet d'une modification approuvée le 21/08/2012 dont l'objet principal était l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AU des Ricard et la suppression de certains emplacements réservés.



a) Les mutations du POS au PLU rappel

Le PLU a procédé à une réduction très importante de l'enveloppe potentiellement urbanisable. Les zones (U+NB+NA) du POS représentaient plus de 609 ha alors que les zones (U+AU) du PLU en vigueur ne comptent plus que 263 ha, soit une diminution de 57 %, plus de 346 ha. Les zones NA du POS redéfinies ont diminué de près de la moitié dans le PLU.

Les zones agricoles entre le POS et le PLU ont fortement augmenté : +316 ha, notamment par la création du secteur Ai spécifique à la mise en valeur forestière par l'agro-sylvo-pastoralisme en tant que moyen de prévention et de lutte contre les incendies.

La zone naturelle entre le POS et le PLU a gagné une centaine d'hectares provenant en partie de la mutation des zones NB.

POS		PLU M1		évolution			
zone	ha	zone	ha	ha	%		
IUA	7,7	UA	8,3				
II UA	0,62	UAh	12,4				
UB	7,46	UB	20,1				
UC	14,02	UC	99,2				
UD	10,01	UD	79,4				
		UE	10,3				
		UEc	14,2				
<b>zones U</b>	<b>39,81</b>	<b>1 %</b>	<b>zones U</b>	<b>243,9</b>	<b>6 %</b>	204,1	513 %
INB	213,75						
IINB	231,11						
IINBa	10,57						
IIINB	76,87						
<b>zones NB</b>	<b>532,3</b>	<b>14 %</b>				-532,3	-100 %
INAT	19,59		1AUa	0,8			
INA	13,78		1AUb	0,5			
IINA	3,79		AU	18,0			
<b>Zones NA</b>	<b>37,16</b>	<b>1 %</b>	<b>Zones AU</b>	<b>19,4</b>	<b>1 %</b>	-17,8	-48 %
<b>U + NB+ NA</b>	<b>609,27</b>	<b>16 %</b>	<b>U+AU</b>	<b>263,2</b>	<b>7 %</b>	-346,1	-57 %
NC	605,94		A	681,4			
			Ai	241,1			
<b>Zone NC</b>	<b>605,94</b>	<b>16 %</b>	<b>Zone A</b>	<b>922,6</b>	<b>24 %</b>	316,6	52 %
ND	2468,05		N	2599,2			
NDa	32,23		Nh	3,5			
<b>Zone ND</b>	<b>2500,3</b>	<b>67 %</b>	<b>Zone N</b>	<b>2602,7</b>	<b>69 %</b>	102,4	4 %
	3715,5			3788,5		72,97	2 %



b) Les règles actuelles du PLU et les conséquences de la loi ALUR

Les règles définies dans le PLU ne sont plus toutes applicables depuis la mise en place le 24 mars 2014 de la loi ALUR (Accès pour le Logement et un Urbanisme Rénové). Celle-ci est d'application immédiate pour les PLU.

La conséquence immédiate pour le PLU du Plan de la Tour a été la suppression de la taille minimale des parcelles (article 5) ainsi que la suppression du COS (article 14) pour les zones UC, UD, 1AUa et 1AUb. Les autres règles du PLU (CES, CEV, hauteur) permettent de gérer la constructibilité. Cependant, celles-ci, sans le minimum à la parcelle et le COS, génèrent une constructibilité beaucoup plus importante qu'auparavant, et notamment pour les zones UD. Des zones qui sont peu propices à la densification du fait de leur sensibilité paysagère importante, une voirie mal calibrée, et une faible desserte par les réseaux d'assainissement.

Zones et secteurs	Vocation	article 5 Taille min de parcelle	article 6 article 7	article 9 emprise au sol	article 10 hauteur à l'égout	article 13 Coef. Esp. Vert	article 14 Coef. Occ sol.
UA	bâti ancien, continu et dense	NR	- l'alignement des constructions existantes/aux voies implantés soit en ordre continu, soit en ordre semi-continu et recul de 5 m des berges	NR	9 m	NR	NR
UAh	Hameaux : toute construction dans l'emprise des patercs est interdite	NR					
UB	quartiers péricentraux du village ancien et du lotissement la « Buon Aïgo » petits immeubles, un habitat pavillonnaire dense, et des équipements publics. Périmètre de mixité sociale (20 % LLS PLU/PLAI de 65 m <sup>2</sup> )	NR	- l'alignement des constructions existantes et Alignement porté au plan - Par rapport aux axes 15 m des RD, 8 m des voies, 4 m des chemins piéton - Recul de 4 m des limites ou semi continu, de 6 m des berges	30 % NR equip. public	9 m 6 m dans secteur non altus tollendi	20 % de la superficie des terrains doit être traitée en espaces verts.	NR
UC	terrains desservis en assainissement et qui sont principalement destinés à l'habitat individuel Périmètre de mixité sociale (20 % LLS PLU/PLAI de 65 m <sup>2</sup> )	750 m <sup>2</sup>	- Alignement porté au plan ou recul par rapport aux axes de 15 m des RD, de 8 m des voies, de 4 m des chemins piéton - Recul de 5 m des limites, de 6 m des berges	20 % avec annexes + 5 % pour piscine et annexe 40 % avec annexes pour hébergement hôtelier	6 m	40 %	0,15 0,30 pour hébergement hôtelier
UD	terrains partiellement équipés où préexiste un habitat pavillonnaire. Elle est destinée à être densifiée sous la même forme.	1500 m <sup>2</sup>	- Alignement porté au plan ou recul par rapport aux axes de 15 m des RD, de 8 m des voies, de 4 m des chemins piéton - Recul de 5 m des limites, de 8 m	15 % avec annexes + 5 % pour piscine et annexe	6 m	40 %	0,12

Zones et secteurs	Vocation	<i>article 5</i> <i>Taille min de parcelle</i>	<i>article 6</i> <i>article 7</i>	<i>article 9</i> emprise au sol	<i>article 10</i> hauteur à l'égout	<i>article 13</i> Coef. Esp. Vert	<i>article 14</i> <i>Coef. Occ sol.</i>
			des berges				
<b>UE</b>	équipements publics existants ou à créer	<i>NR</i>	- Alignement porté au plan ou recul par rapport aux axes de 15 m des RD, de 8 m des voies, de 4 m des chemins piéton	NR	NR	NR	<i>NR</i>
<b>UEc</b>	pour l'aménagement spécifique du site culturel « Le Rêve de l'Oiseau » autour de l'œuvre sculpturale de Niki de Saint-Phalle	<i>NR</i>	- Recul de 5 m des limites, de 8 m des berges	NR	NR	NR	<i>NR</i>
<b>AU</b>	zone AU à vocation d'habitat qui nécessite une modification du PLU	<i>NR</i>	NR	NR	NR	NR	<i>NR</i>
<b>1AUa</b>	zone AU située au Sud du hameau des Ricards	<i>NR</i>	- Recul de 15 m de l'axe de la RD44 et à l'alignement ou recul de 3 m des voies	30 % avec annexes + 5 % pour piscine et annexe	6 m	40 %	<i>0,20</i>
<b>1AUb</b>		<i>NR</i>	- Recul de 5 m des limites	20 % avec annexes + 5 % pour piscine et annexe	6m		<i>0,15</i>
<b>A</b>	terres agricoles construction max de 200 m <sup>2</sup> de SP	<i>NR</i>	- Alignement porté au plan ou recul par rapport aux axes de 15 m des RD, de 8 m des voies, de 4 m des chemins piéton	NR	6 m	NR	<i>NR</i>
<b>Ai</b>	secteur d'extension agricole en milieu naturel	<i>NR</i>	- Recul de 5 m des limites				
<b>N</b>	qualité des sites et des paysages ou de la valeur du boisement Extension de +30 % avec max de 200 m <sup>2</sup>	<i>NR</i>	- Alignement porté au plan ou recul par rapport aux axes de 15 m des RD, de 8 m des voies - Recul de 5 m des limites	NR	6 m	NR	<i>NR</i>
<b>Nh</b>	Partie agglomérée 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 du bâti existant est autorisé de même que la reconstruction et le						

Zones et secteurs	Vocation	article 5 <i>Taille min de parcelle</i>	article 6 article 7	article 9 emprise au sol	article 10 hauteur à l'égout	article 13 Coef. Esp. Vert	article 14 <i>Coef. Occ sol.</i>
	changement de destination des bâtiments en ruines						

### Exemple des modifications de surface de plancher théorique induite avant et après ALUR



id	surface initiale	Zone PLU	localisation	Taille mini de parcelle avant ALUR	Cos avant ALUR	CES	CEV	nombre de niveau	SP avant ALUR (1)	SP potentiel après ALUR (2)
6	2001	UC	Quartier Les Ricards	750	0,15	0,2	0,4	2	300 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>
78	4681	UD	Quartier centre-Emponse	1500	0,12	0,15	0,4	2	561 m <sup>2</sup>	1404 m <sup>2</sup>

**Remarque :** dans l'exemple ci-dessus, la surface de plancher calculée est la SP théorique maximale possible. Elle est calculée comme suit :

(1) avant ALUR → SP = surface de la parcelle x COS

(2) après ALUR → SP = surface de la parcelle x CES x par le nombre de niveau possible

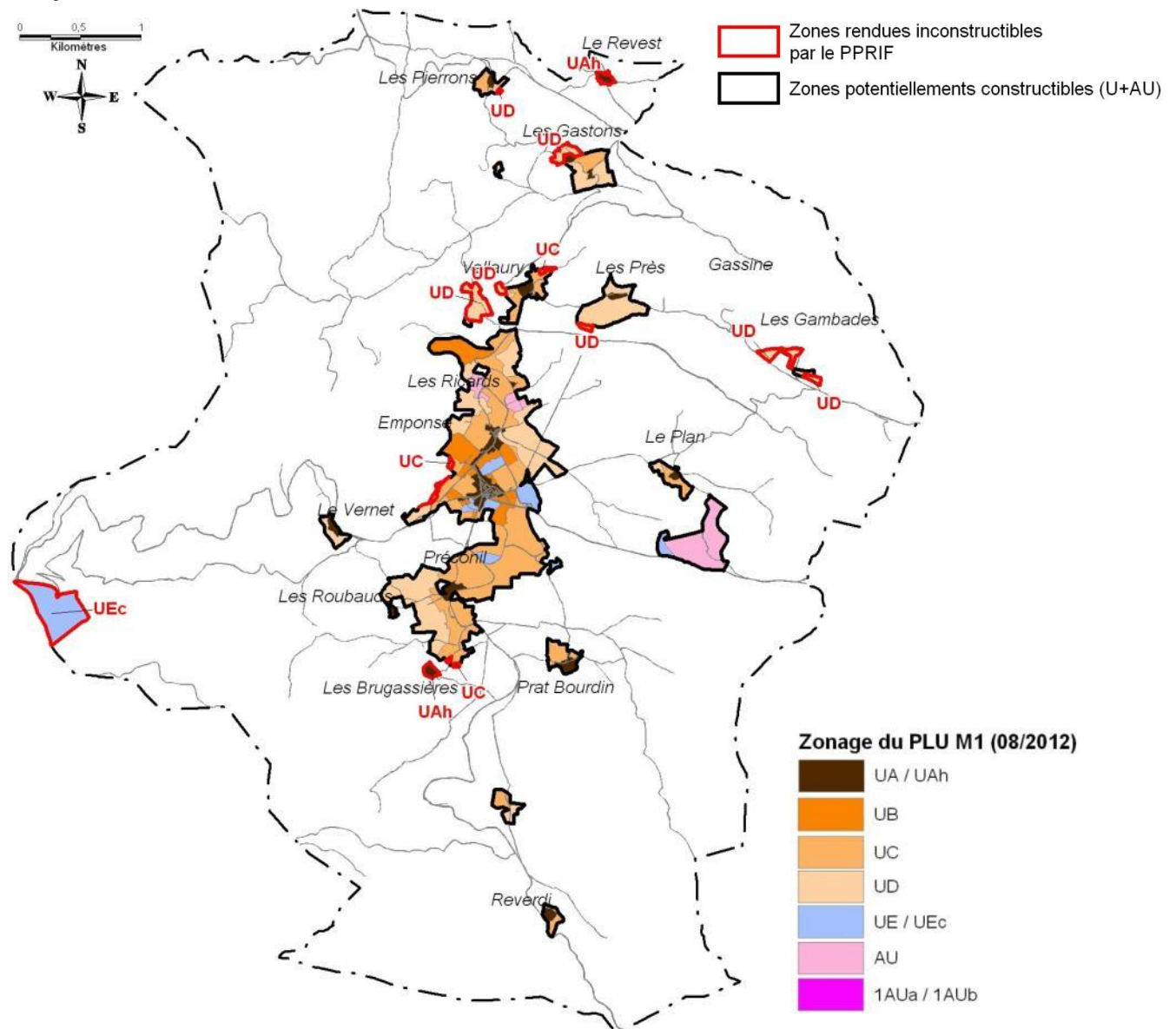
Dans la réalité cette SP est rarement réalisable en intégralité du faite de contrainte lié à l'agencement du terrain, des accès à créer ou quelque fois de la topographie. Lors du calcul de la capacité d'accueil , sont intégré des coefficients d'abattement pour prendre en compte les contraintes propre à chaque terrain. La surface de plancher obtenue, plus faible, est plus proche de la SP réalisée en générale

### c) L'impact du PPRIF

Le zonage du PPRIF du Plan de la Tour dont les dispositions sont mises en application immédiate le 27 décembre 2011 avait été en grande partie bien anticipé par le PLU de 2007 grâce à la carte d'aléas. Cependant il reste un certain nombre de zones U touchées par l'inconstructibilité des zones Rouge et des zones à enjeux 1 du PPRIF. Les zones à urbaniser ne sont pas touchées.

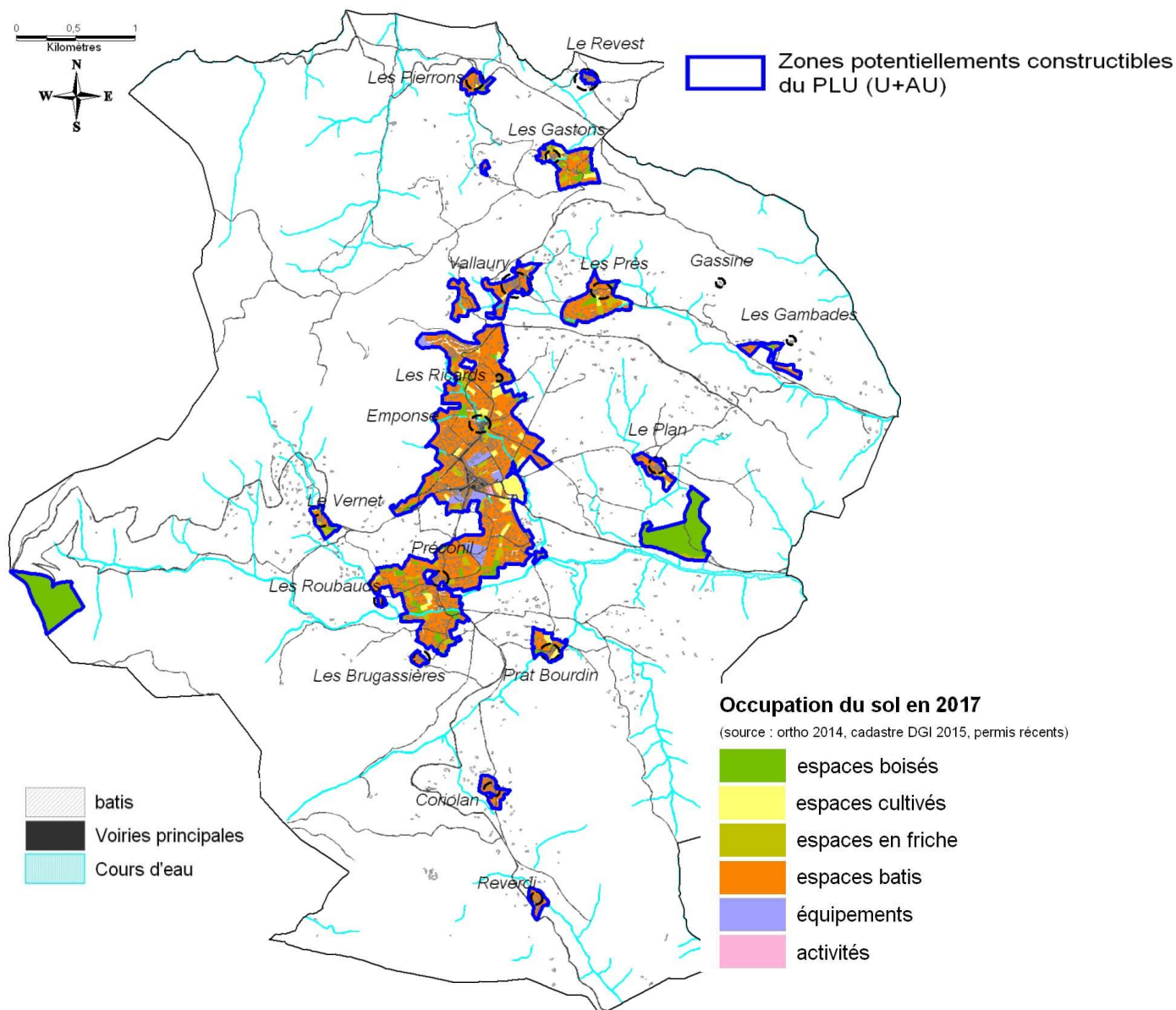
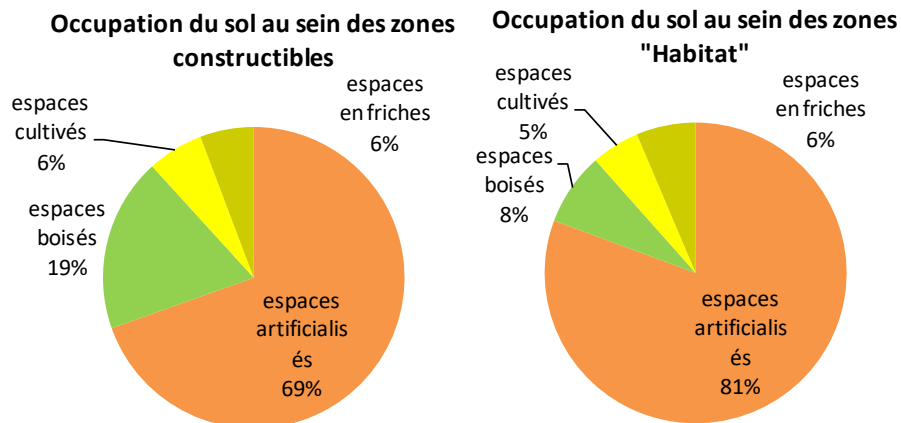
Sur les 243,9 ha de zones U, seuls 28 ha sont rendus inconstructibles par le PPRIF soit 11 % de celles-ci. Environ 14 ha des parcelles impactées par le PPRIF sont classées en zone orange (Enj'1), zone constructible après travaux d'amélioration

- Deux hameaux UA<sub>h</sub> (2,1 ha) sont entièrement inclus en zone orange, il s'agit du hameau du Revest et du hameau des Brugassières.
- La zone UE<sub>c</sub> (14,17 ha) pour l'aménagement spécifique du site culturel « Le Rêve de l'Oiseau » autour de l'œuvre sculpturale de Niki de Saint-Phalle en bordure est de la commune est également entièrement incluse en zone Rouge.
- Les zones UD, sur diverses localisations, sont impactées pour une dizaine d'hectares ainsi que les zones UC, mais dans une bien moindre mesure (1.5 ha)
- 



#### d) Le zonage du PLU et l'occupation actuelle

Les zones urbanisables sont artificialisées à 67 %. Il resterait donc 33 % potentiellement disponibles. Si l'on ne prend pas en compte les zones dédiées aux équipements (UE, UEc) et les zones AU fermées à l'urbanisation, la part « **disponible** » ne serait plus que de **18 %** (soit environ 40 ha). Cependant dans cette estimation, ne sont pas comptées la perméabilité du tissu urbain et la densification qui peut se faire au sein de l'espace bâti par division parcellaire.

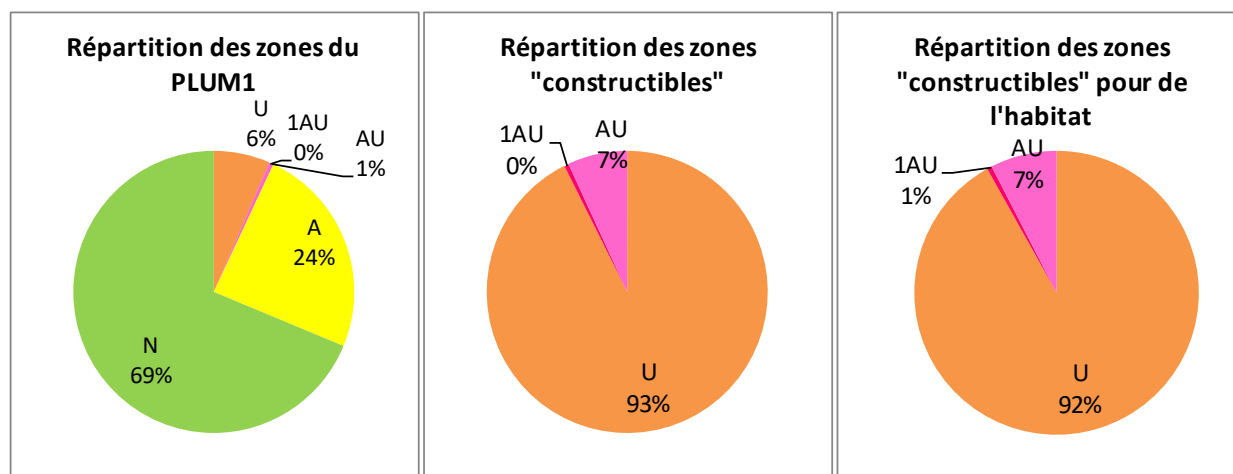


## 2. Les capacités d'accueil résiduelles du PLU en vigueur et l'impact de la loi ALUR

**Méthodologie :** les terrains encore libres des zones constructibles du PLU sont inventoriés. Les terrains soumis à des contraintes de risques (PPRIF) ou fortement touchés par les EBC du PLU ne sont pas pris en compte. Les règles de constructibilité en vigueur du PLU leur sont appliquées pour déterminer la capacité d'accueil résiduelle. D'autre part, les permis de construire récents non encore réalisés sont identifiés et localisés permettant d'en apprécier la part dans le potentiel de construction à venir.

### Rappel de la répartition par type de zone du PLU de Plan de la tour

	Surface des zones ha	%	Surface des zones dédiées à l'habitat	%
Zones U	243,9	6,4 %	219,3	92,9 %
Zones 1AU	1,3	0,04%	1,3	1,3 %
Zones AU Fermées	18,0	0,5 %	18,0	7,5 %
Zone A	922,6	24,4 %		
Zone N	2602,7	68,7 %		
	3788,5	100 %	238,6	100 %



Parmi les zones urbaines, seules les zones UE ne sont pas à vocation habitat. Donc globalement 238,6 ha sont à vocation d'habitat. 220,7 ha si l'on ne prend pas en compte les zones AU fermées à l'urbanisation qui représentent 18 ha.

#### a) Les terrains encore disponibles pour l'habitat

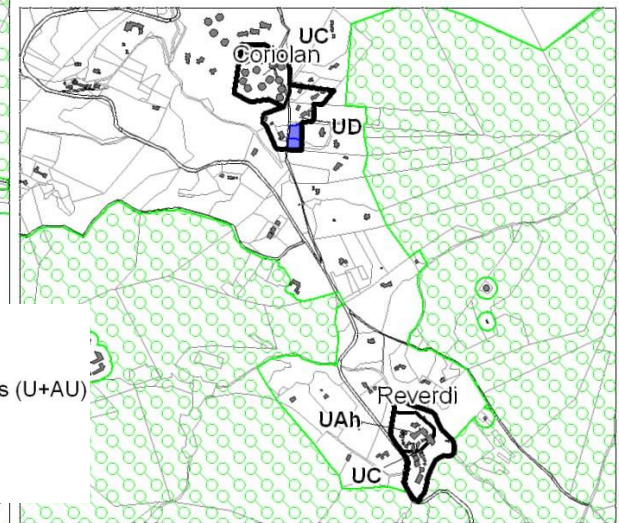
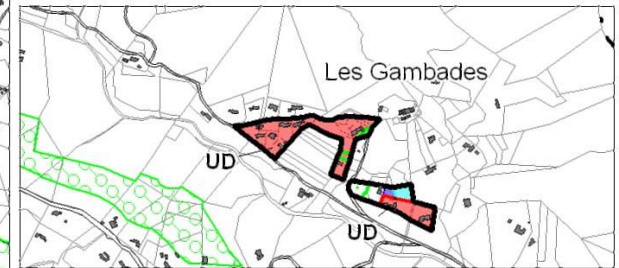
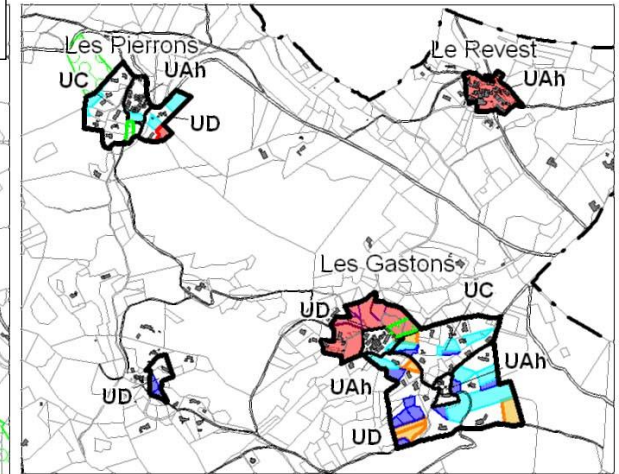
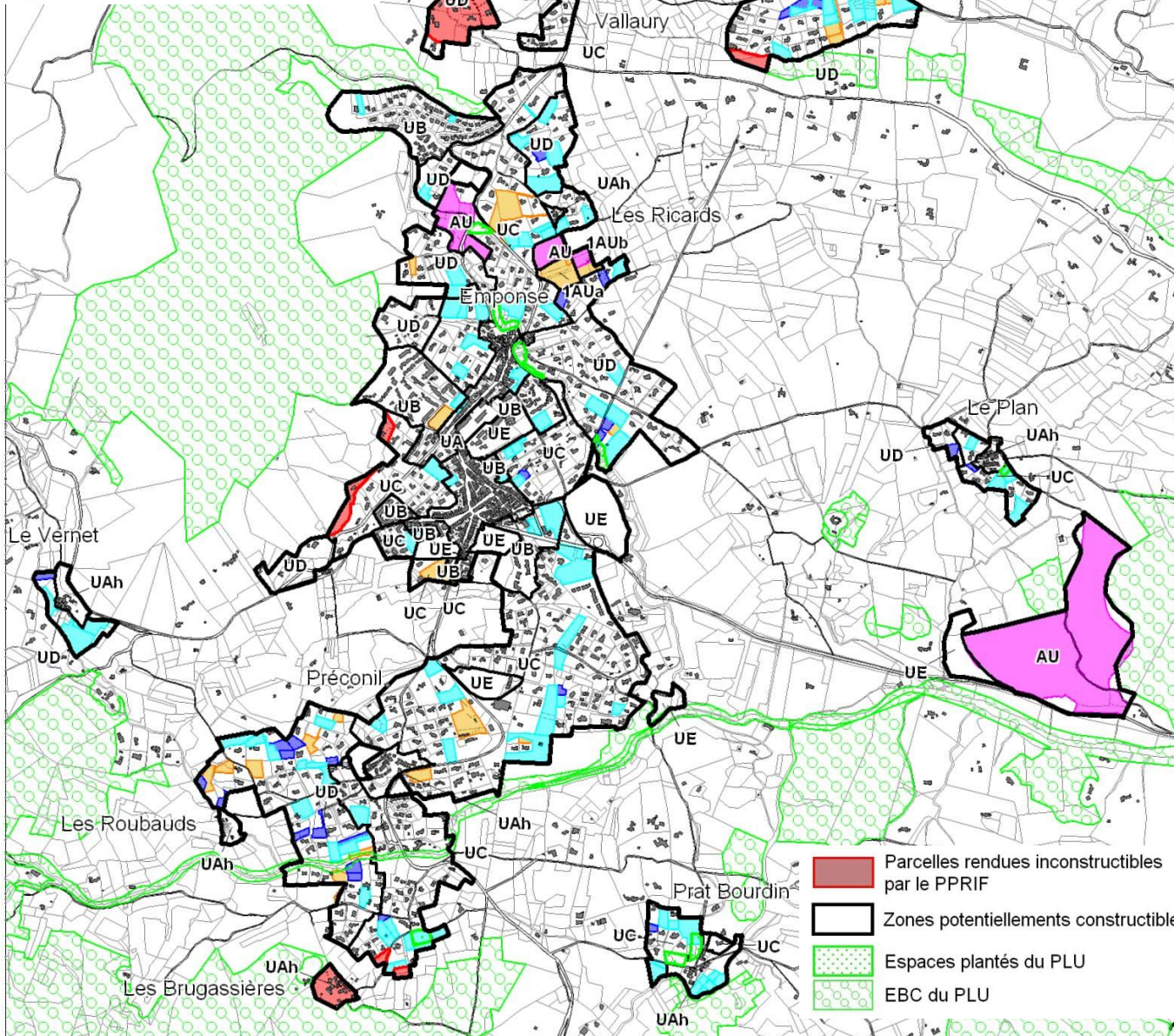
Actuellement près de **48,2 ha** serait « disponible » au sein des zones urbaines et à urbaniser (zones AU fermées incluse). Cela représente 21 % des 238,7 ha dédiés à l'habitat, et 15 % des zones directement urbanisables (hors zones AU fermées).

Les terrains libres au sein des zones AU fermées comptent pour plus de 16 ha dans ce total, **sans eux la surface libre n'est plus que de 32 ha**

- La suppression de la taille minimale de parcelle pour les zones UC (750 m<sup>2</sup>) et UD (1500 m<sup>2</sup>) a permis d'ajouter plus de 5 ha de terrains libres constitués de parcelles qui était auparavant trop petites pour être urbanisées selon les règles du PLU.
- Un certain nombre de permis de construire a été accordé, mais pas encore réalisé. Ils concernent environ **6,5 ha pour 124 de logements**. Ceux-ci ne sont pas pris en compte dans le foncier encore disponible.

## FONCIER DISPONIBLE (mars 2017)

- Parcelles plus petites que règles initiales en zone UC et UD
- Parcelles libres en zones U
- Fonciers libres zones AU
- Permis accordés non encore réalisés



- Parcelles rendues inconstructibles par le PPRIF
- Zones potentiellement constructibles (U+AU)
- Espaces plantés du PLU
- EBC du PLU

### **Foncier disponible (mars 2017)**

	Surface des zones ha	Surface des zones dédiées à l'habitat	Terrains libres (ha) Avant ALUR	Terrains libres (ha) après ALUR
<b>Zones U</b>	243,9	219,3	<b>26,9</b>	<b>31,7</b>
<b>Zones 1AU</b>	1,3	1,3	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>
<b>Total</b>	<b>245,2</b>	<b>220,7</b>	<b>27,2</b>	<b>32,0</b>

Selon les règles avant ALUR les terrains libres représentent 12 % des zones 220 ha dédié à l'habitat, alors qu'après l'application de la loi ALUR , ce pourcentage monte à 15%

#### **b) Les capacités d'accueil résiduelles**

L'examen des permis de construire récents permet d'estimer qu'environ 124 logements sont en cours de réalisation (PC accordés ou en attente de décision non encore réalisés) dont l'opération de la zone 1AUa (24 logements dont 18 LLS et 6 en accession sociale) et ceux de l'année 2016 (83 logements non commencés).

La capacité d'accueil théorique résiduelle du PLU **avant l'application de la loi ALUR** dans les zones constructibles est estimée à **290 logements** dont 285 situés en zones U et 5 en zone 1AU. A ce décompte on peut ajouter le potentiel théorique des zones AU fermées représentant près de 143 logements.

La capacité d'accueil théorique résiduelle du PLU **après l'application de la loi ALUR** est multipliée **par 1,54** elle est estimée à **447 logements** dont 439 situés en zones U et 8 en zone 1AU. A ce décompte on peut ajouter le potentiel théorique des zones AU fermées représentant près de 289 logements.

Par ailleurs ces terrains libres, notamment ceux situés en zone UD, ne sont pas tous raccordables aux réseaux d'assainissement collectif de la commune<sup>3</sup>. Seul 19,2 ha sur les 32 ha seraient raccordables. Ce qui représente un potentiel global de **324 logements** raccordables hors zones AU fermées soit **72%** des logements possibles.

### **Logements potentiels du foncier libre (mars 2017)**

	Terrains libres (ha) Avant ALUR	Terrains libres (ha) après ALUR	Capacité résiduelle en Logts Avant ALUR	Capacité résiduelle en Logts Après ALUR	Capacité résiduelle en Logts Après ALUR raccordable
Zones U	26,9	31,7	285	439	316
Zones 1AU	0,3	0,3	5	8	8
<b>Total U et 1AU</b>	<b>27,2</b>	<b>32,0</b>	<b>290</b>	<b>447</b>	<b>324</b>

<sup>3</sup> Est considérée comme raccordable une parcelle située à moins de 100 m d'un réseau d'assainissement collectif.



**Logements potentiels du foncier libre par zone (voir carte page suivante)**

	Surface de la zone	Surface libre avant ALUR	Surface libre après ALUR	Parcelles raccordables à l'assainissement	Capacité résiduelle Avant ALUR	Capacité résiduelle après ALUR	Capacité résiduelle après ALUR raccordable
UA	8,3	0,34	0,34	0,34	21	21	21
UAh	12,4	0,51	0,51	0,51	28	28	28
UB	20,1	1,43	1,43	1,43	76	76	76
UC	99,2	13,52	13,94	12,73	104	172	158
UD	79,4	11,13	15,54	3,90	56	142	33
UE							
UEc							
1AUa	0,8	-	-	-	-	-	-
1AUb	0,5	0,28	0,28	0,28	5	8	8
<b>Total (U +1AU)</b>	<b>220,7</b>	<b>27,21</b>	<b>32,0</b>	<b>19,19</b>	<b>290</b>	<b>447</b>	<b>324</b>

Pour mémoire le potentiel théorique des zones AU fermées

	Surface de la zone	Surface libre avant ALUR	Surface libre après ALUR	Parcelles raccordables à l'assainissement	Capacité résiduelle Avant ALUR	Capacité résiduelle après ALUR	Capacité résiduelle après ALUR raccordable
AU Ricards	3	2,2	2,2	2,2	27	57	57
AU Mouisy	15	13,9	13,9		116	232	
<b>Total AU fermées</b>	<b>18</b>	<b>16,2</b>	<b>16,2</b>	<b>2,2</b>	<b>143</b>	<b>289</b>	<b>57</b>

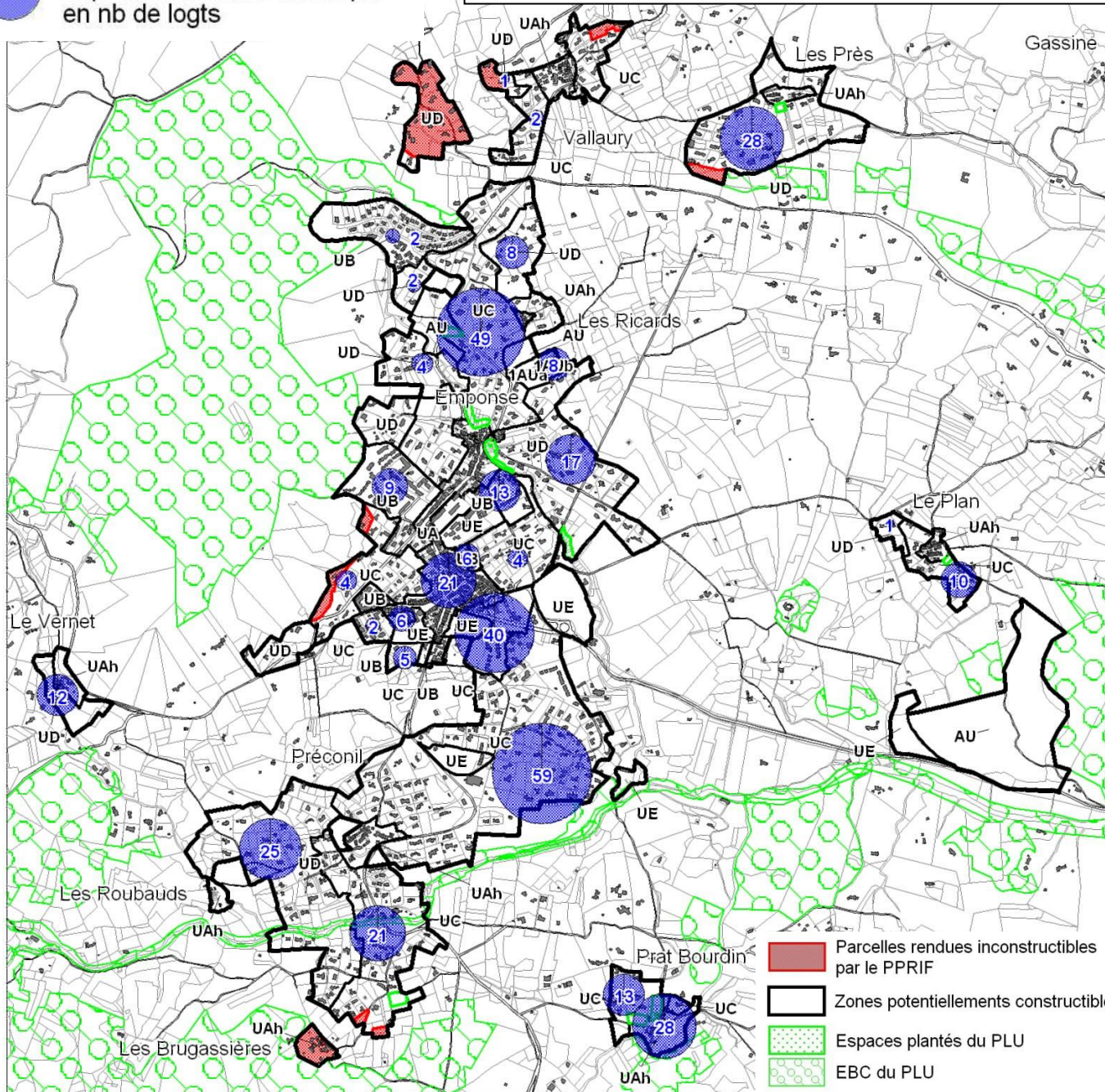
**Logements potentiels du foncier libre par quartier hors zone AU fermées (voir carte page suivante)**

Hameau/Quartier	Capacité résiduelle Avant ALUR	Capacité résiduelle après ALUR	Capacité résiduelle après ALUR raccordable
Quartier centre-Emponse	109	126	123
Quartier Préconil	63	105	83
Quartier Les Ricards	42	69	64
Hameau Prat Bourdin	35	41	41
Quartier Les Gastons	17	43	
Hameau Les près	9	28	
Hameau Le Plan	5	11	11
Hameau Le Vernet	5	12	
Hameau Les pierrons	3	5	5
Hameau Vallauray	1	3	
Quartier Les gambades	1	2	
Quartier Coriolan	0	2	
<b>Total</b>	<b>290</b>	<b>447</b>	<b>324</b>

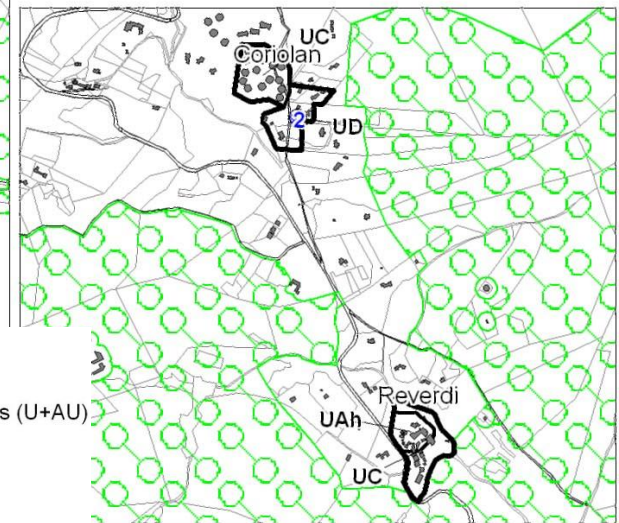
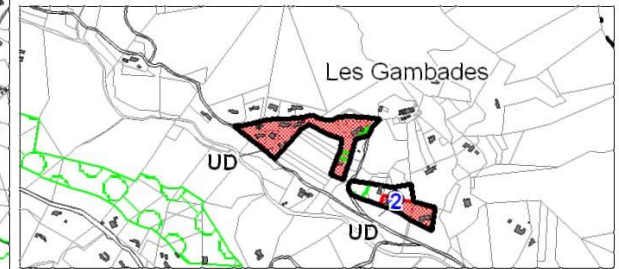
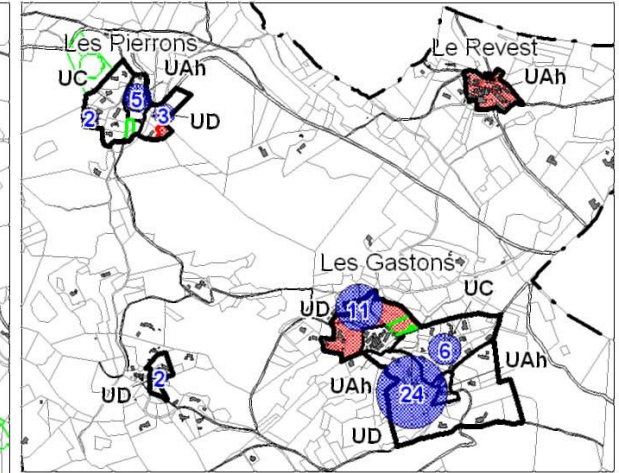


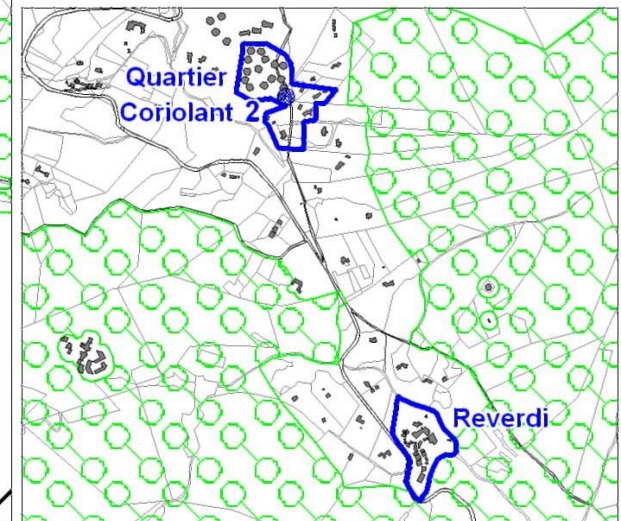
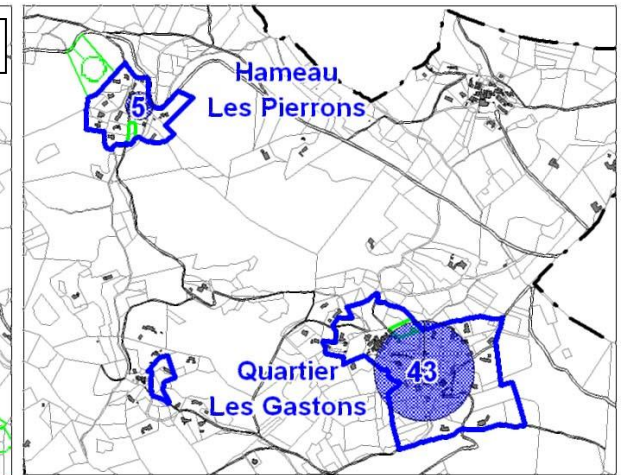
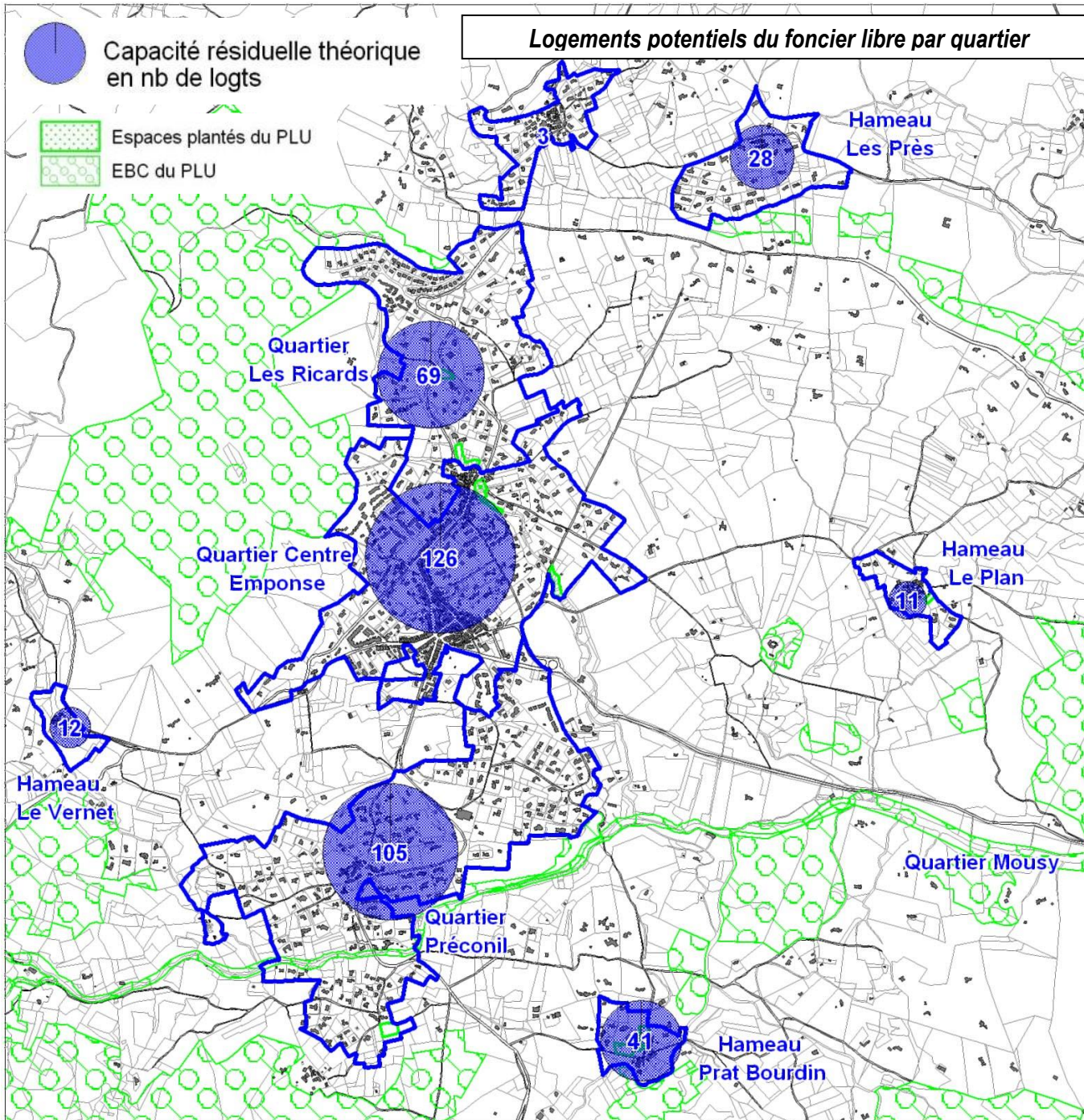
Capacité résiduelle théorique en nb de logts

### Logements potentiels du foncier libre par zone du PLU



- Parcelles rendues inconstructibles par le PPRIF
- Zones potentiellement constructibles (U+AU)
- Espaces plantés du PLU
- EBC du PLU





c) Les capacités d'accueil résiduelles et scénarii de développement

Un potentiel résiduel dans le PLU actuel hors zones AU fermées de **447** logements,

- ▶ Soit environ **250 résidences principales** (hypothèse à 56 % de RP)
- ▶ Et environ **590 habitants** supplémentaires possibles (taille des ménages à 2,36)
- ▶ Des projets en cours totalisant environ 124 logements soit 164 habitants

Le PLU du Plan de la Tour permet actuellement une production à terme (projet en cours compris, mais hors zones AU fermées) de **571 logements (447lgts +124 lgts en cours)** pouvant accueillir plus de **755 personnes supplémentaires**.

En introduisant une **rétenion foncière de l'ordre de 30%** (447 lgts moins 30% = 313 lgts) (notamment pour les divisions de parcelle et les dents creuses), les capacités d'accueil du PLU est alors de 437 (soit 313 lgts +124 en cours) logements ; mais hors zones AU fermées.

**Le gisement foncier résiduel du PLU permet, même compte tenu de la rétenion foncière possible, de presque couvrir les besoins en logements dégagés par 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**

**Rappel des scénarii de croissance**

		Scénario 1 Hypothèse basse tendance 2008 - 2014	Scénario 2 Hypothèse intermédiaire 1999-2014	Scénario 3 Hypothèse haute 1999-2012
Population estimée au 1 janvier 2016		2 621	2 621	2 621
Taux de variation envisagé		<b>-0,85%</b>	<b>0,76%</b>	<b>1,3%</b>
Population projetée en 2030		<b>2 326</b>	<b>2 914</b>	<b>3 157</b>
soit un accroissement de population	Total	-295	293	536
	moyenne par an	-21	21	38
taille moyenne des ménages en 2012		2,36	2,36	2,36
taille moyenne des ménages en 2030		2,27	2,27	2,27
Besoins en résidences principales pour l'accueil de la croissance démographique	Total	-130	129	237
	moyenne par an	-9	9	17
Besoins en résidences principales pour la diminution de la taille des ménages	Total	47	47	47
	moyenne par an	3	3	3
<b>Besoins en résidences principales à l'horizon 2030</b>	<b>Total</b>	<b>-83</b>	<b>177</b>	<b>284</b>
	<b>moyenne par an</b>	<b>-6</b>	<b>13</b>	<b>20</b>
Besoins en logements à l'horizon 2030	Total	<b>-144</b>	<b>306</b>	<b>492</b>
	moyenne par an	<b>-10</b>	<b>22</b>	<b>35</b>

L'impact de l'application de la loi ALUR remet fortement en question l'urbanisation envisagée dans le PLU initial en multipliant par 1,6 les possibilités en zone UC et 2,5 celle de la zone UD. Cette dernière étant faiblement raccordable au réseau d'assainissement. Il convient de revoir le règlement de ces zones. Se pose également la question du maintien de certaines zones AU fermées.

### 3. L'étude de densification

a) Les hypothèses de l'étude de densification pourraient être les suivantes :

- de retrouver pour les zones UD la constructibilité initiale prévue au PLU en diminuant notamment l'emprise au sol prévue de 15 % à 12 % en y associant un coefficient de pleine terre fort.
- De diminuer dans un premier temps pour les zones UC la constructibilité issue du projet du PLU, après ALUR en diminuant l'emprise au sol de 20 % à 15 %, la surface de plancher induite sera tout de même plus forte que celle initialement prévue [0,15].
- De supprimer la zone AU fermée de Mouisy qui semble aujourd'hui peu pertinente [pas desservie, très grande, déconnectée de l'urbanisation actuelle], mais garder les zones AU fermées du quartier des Ricards qui sont bien situées par rapport à la centralité et facilement desservies par le réseau d'assainissement collectif.
- De maintenir les zones UA, UAh et UB tel que prévu dans le PLU actuel globalement

Selon ces hypothèses le potentiel constructible de Plan de la Tour serait celui-ci :

	Zones retenues densification pour habitat	%	Terrains libres [ha] densification	%	Capacité résiduelle densification	%	Capacité résiduelle densification raccordable
Zones U	219,3	98 %	31,7	93 %	364	85 %	267
Zones 1AU	1,3	1 %	0,3	1 %	8	2 %	8
<b>Total U et 1AU</b>	<b>220,7</b>	<b>99 %</b>	<b>32,0</b>	<b>94 %</b>	<b>372</b>	<b>87 %</b>	<b>275</b>
Zones AU Fermées	3,0	1 %	2,2	6 %	57	13 %	57
	223,6	100 %	34,3	100 %	429	100 %	332

La capacité d'accueil théorique résiduelle de l'étude de densification du PLU dans les zones constructibles est estimée à **429 logements** dont **364 situés en zones U et 8 en zone 1AU**. De plus les zones AU fermées représentent près de 57 logements soit 13 % de la capacité totale et 88 % de la capacité des zones AU.

Comme précédemment, les terrains libres, notamment ceux situés en zone UD ne sont pas tous raccordables aux réseaux d'assainissement collectif de la commune. Seuls 19 ha seraient raccordables ce qui représente un potentiel global de 332 logements raccordables [dont 275 hors zones AU fermées] soit 77 % des logements 429 possibles.

f) Le potentiel de densification et les scénarii de développement :

Un potentiel résiduel de densification du PLU actuel hors zones AU fermées de **372 logements**,

- ▶ soit environ 208 résidences principales [hypothèse à 56 % de RP]
- ▶ et environ 492 habitants supplémentaires possibles [taille des ménages à 2,36]
- ▶ des projets en cours totalisant environ 124 logements soit 164 habitants

Le PLU du Plan de la Tour pourrait avoir à terme [projet en cours compris, mais hors zones AU fermées] **plus de 656 personnes supplémentaires<sup>4</sup> et 496 logements à venir<sup>5</sup>**.

<sup>4</sup>656 = 492 habitants issus des résidences principales + 164 (population apportée par les projets en cours)

<sup>5</sup> 496 = 372 logements possible + 124 logements en cours

En introduisant une **rétenion foncière de l'ordre de 30%** (notamment pour les divisions de parcelle et les dents creuses), les capacités d'accueil en est alors de **384 logements**<sup>6</sup> (projet en cours compris, mais hors zones AU fermées).

Cela permettrait, même compte tenu de la rétenion foncière, d'approcher les besoins en logements dégagés par l'hypothèse de croissance la plus haute pour 2030.

**COMPARAISON CAPACITÉ RÉSIDUELLE DU PLU ET CAPACITÉ INDUITE PAR L'HYPOTHÈSE DE DENSIFICATION**

L'hypothèse de densification permettra de réduire les capacités d'accueil induites par la loi ALUR et de correspondre, tout en augmentant ses capacités, au projet de PLU avant l'application de la loi ALUR qui avait pour objectif une production d'environ 290 logements (hors rétenion foncière) sur 27,2 ha.

BASE DE CALCUL	Surface des zones urbanisables (U + 1Au ouverte)	Surface libre en U et 1AU	Nb de logement théorique	Nb de logements avec 30% de rétenion foncière	Dt Résidences Principales Logements possibles (56%)	124 Projets en cours = 70 RP	Nombre total de résidences principales	Nombre d'habitants (2.36 pers/men)
<b>Capacité résiduelle PLU après ALUR</b>	220,7	32,0 ha	447	313 logts	175	70	<b>245 RP</b>	<b>+ 577 hab</b>
<b>Capacité résiduelle PLU avec densification</b>	220,7	32,0 ha	372	260 logts	145	70	<b>215 RP</b>	<b>+ 424 hab</b>

<sup>6</sup> 384 logements = (70% x 372) + 124 logements issus des projets en cours