



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

**PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

**PROJET D'AMÉNAGEMENT  
ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE**

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

## INTRODUCTION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Défini par les articles L.123-1 et R.123-3 du Code de l'Urbanisme, le P.A.D.D. doit être l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme à travers des orientations générales en matière d'urbanisme et d'aménagement. Le PADD découle donc du diagnostic et des besoins répertoriés dans le rapport de présentation ainsi que des objectifs communaux définis dans la délibération du 13 mai 2002 prescrivant la révision du PLU.

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

Le conseil municipal a fixé les objectifs généraux suivants :

- redéfinition cohérente de la commune au centre du village et dans les zones pavillonnaires environnantes ;
- traitement des quelques espaces potentiellement aménageables dans le tissu urbain existant ou en frange de celui-ci, notamment en zone NA (future zone AU) et gestion des espaces boisés classés ;
- redéfinition des secteurs de la commune où se conjuguent nécessité de préservation et obligation d'aménagement des espaces notamment naturels ;
- maintien et développement des activités agricoles ;
- accueil des activités économiques, commerciales et de loisirs sur le territoire de la commune ;
- incitation à la diversité de l'habitat ;
- maîtrise de l'urbanisation autour des hameaux, de leur identité architecturale et paysagère ;
- maîtrise de la circulation, des stationnements, et traitement des voies et des espaces publics ;
- préservation de l'environnement, en particulier dans le respect du schéma d'assainissement.

La loi SRU qui conduit la commune à se doter d'un nouveau document d'urbanisme offre l'opportunité de mettre en oeuvre une véritable planification stratégique qui engage l'avenir de la commune pour une longue période. Ce projet d'aménagement du territoire s'inscrit dans le cadre d'un développement durable, économe de nos richesses naturelles, mais aussi dynamique, c'est-à-dire devant assurer une croissance harmonieuse de nos activités.

Le diagnostic qui a été réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLU, a révélé une commune jeune, active, offrant toutes les caractéristiques d'un bassin d'habitat, avec deux fois plus de résidences principales que secondaires.

L'activité agricole y est encore très importante, avec une reprise et une augmentation des surfaces exploitées, notamment celle du vignoble.

L'artisanat est essentiellement lié à la construction et le commerce à la consommation locale. Les nombreux services de proximité se situent au cœur du village.

Le tourisme doit être développé notamment par une diversification des modes d'hébergement. Sur le plan des infrastructures, le dimensionnement des voiries départementales et communales n'autorise qu'un développement limité de l'urbanisation sur la plupart des secteurs de la commune.

La commune connaît des contraintes qu'il convient de ne pas négliger. Elles tiennent essentiellement à la problématique de «communes éclatées », mosaïque de hameaux situés parfois à la périphérie, ce qui conduit à l'établissement d'un schéma directeur d'assainissement particulier, laissant une large part à l'assainissement autonome, collectif ou individuel. Malgré la présence d'un habitat diffus qui s'est développé sur les zones NB, les paysages forestiers et agricoles sont encore préservés, et offrent pleinement l'image de ruralité qui caractérise la commune.

Le patrimoine historique, bien que restreint, compte tenu de l'âge récent de la commune, offre une qualité architecturale certaine (bâtiments en pierre du pays). Des sites archéologiques et miniers sont également à prendre en considération. L'environnement naturel, dominé par le chêne-liège et le pin, la richesse faunistique et floristique de la vallée du Préconil, demandent une attention particulière, en raison des risques d'incendie.

Le PADD comporte deux types d'orientations : des orientations générales et des orientations d'aménagement. Ce document concerne les orientations générales retenues par la commune.

Ces orientations se déclinent autour de quatre grands axes :

- maîtriser la croissance et maintenir l'identité rurale de la commune ;
- améliorer les services et soutenir l'économie villageoise ;
- développer les activités agricoles, sylvicoles et pastorales ;
- préserver et mettre en valeur les paysages naturels et urbains.

## **1. Maîtriser la croissance et maintenir l'identité rurale**

### **1.1. Maîtriser la croissance de l'urbanisation**

Il nous paraît primordial de contenir dans des limites raisonnables le développement du Plan de la Tour.

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

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

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

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

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

### **1.2. Favoriser la mixité sociale et résidentielle**

La politique du logement conduite au travers du PLU est orientée vers les besoins de la population locale. Le projet vise à conserver la dominance des résidences principales vis-à-vis des résidences secondaires, situation privilégiée parmi les communes du Golfe de Saint-Tropez qu'il convient de conforter. Pour ce faire, et dans un objectif affirmé de recherche d'une mixité sociale et résidentielle, la Commune prévoit la création de logements locatifs nouveaux à caractère social. Des actions incitatives seront, en outre, mises en œuvre afin de lutter contre les logements vacants.

La mise en œuvre de cette orientation repose entre autre sur l'exercice du droit de préemption urbain et en termes de création d'habitat nouveau sur le choix de formes urbaines plus structurées et moins consommatrices d'espace.

Elle repose également sur la mise en place d'emplacements réservés sur des habitations vacantes ainsi que sur l'instauration d'une proportion de logements locatifs à loyers encadrés dans les futures opérations immobilières.

### **1.3. Améliorer les conditions de circulation interne**

Du point de vue de la circulation, trois nouvelles voies permettent l'amélioration du trafic au sein du village : la liaison entre la route de la Garde-Freinet et celle de Grimaud qui vient d'être réalisée (rue Cardenille), l'achèvement de la rue Pérosa Argentina et la création d'une liaison entre la route de Grimaud et celle de Sainte-Maxime (rue des Hoirs).

La création de cette rue nouvelle, sous maîtrise du Conseil Général du Var, permettra l'évitement du carrefour des Quatre-Chemins et la mise en sécurité de la Rue Jean Jaurès actuellement saturée avec un passage en sens unique et la création d'emplacements de stationnement. L'emplacemement réservé nécessaire à la création de la rue des Hoirs est inscrit au PLU.

La voirie communale présente un caractère «rural» et contribue à la qualité du paysage ; qualité qu'il convient de préserver par le maintien de gabarits limités et un traitement paysager approprié des abords des voies communales et des chemins ruraux.

## **2. Améliorer les services et soutenir l'économie villageoise**

### **2.1. Développer les services à la population**

Pour maintenir sa population active, il est impératif que la commune continue à se doter d'équipements publics performants, qu'ils soient administratifs, scolaires, sportifs ou culturels.

Il est prévu l'extension du groupe scolaire avec les éléments de programmation suivants : centre aéré, terrains de jeux, parkings, jardin public. Le bâtiment des anciennes écoles hébergera après rénovation la mairie et des structures pour l'accueil du club des Aînés.

Une maison de retraite doit être réalisée à côté du Foyer des Campagnes, dans le centre du village, situation géographique qui permettra de rapprocher de la vie locale les futurs pensionnaires.

Le positionnement d'un emplacement réservé à l'entrée sud du village a été décidé afin de préserver l'entrée du village. Le choix s'est porté sur un terrain d'un seul tenant et d'une superficie importante, appartenant à un seul propriétaire. Il est situé entre le rond-point d'accès au village et le centre, non loin du Groupe Scolaire. Ce terrain est confronté à l'Est par le ruisseau d'Emponse qui constitue la limite naturelle de la zone d'extension du village. L'importance paysagère de ce site nous amène à privilégier une maîtrise publique du foncier destiné à des équipements de plein air et éviter ainsi toute urbanisation de ce secteur.

### **2.2. Développer les activités économiques**

Concernant le maintien et le développement des activités, et compte tenu de la structure actuelle du tissu économique de la commune, le règlement du PLU doit permettre la production de locaux d'activités au sein ou à proximité des secteurs d'habitat, au village en particulier.

La création d'une zone d'activités spécifique n'a pas été possible compte tenu des voiries existantes, de la volonté de ne pas dénaturer la vallée du Préconil depuis la limite communale de Sainte-Maxime jusqu'au village, seul accès possible.

### **2.3. Développer l'accueil et les activités touristiques**

Le développement des possibilités d'accueil touristique constitue lui aussi un enjeu en matière d'occupation du sol. La commune ouvre ainsi la possibilité au Village-Club du Soleil d'agrandir ses installations par la création d'une résidence de tourisme qui viendra compléter le village de vacances actuel.

La commune recherche, d'autre part, le développement d'une filière « tourisme vert » avec la valorisation de l'image rurale de la commune, venant en appui du tourisme balnéaire de masse du Golfe de Saint-Tropez. Cet objectif de développement touristique alternatif se traduit par :

- la valorisation de la pluriactivité des exploitants agricoles grâce à la création de gîtes ruraux ou d'hébergements « à la ferme », comme mentionné dans le chapitre 3 ;
- la création d'hébergements saisonniers (chambres d'hôtes, *bed & breakfast*, ...) dans le bâti existant ;
- le développement d'activités liées à la nature (centre équestre, parcours de découverte, ...).

### 3. Développer les activités agricoles, sylvicoles et pastorales

La Commune inscrit ses objectifs en matière de maintien et de développement de son agriculture dans les principes fondamentaux de la « Charte pour une reconnaissance et une gestion durable des territoires départementaux à vocation agricole ».

En effet, non seulement l'agriculture est ancrée dans le patrimoine culturel et paysager de la commune, mais elle constitue aussi un secteur économique à part entière.

Conformément aux préconisations du 2.3 des Orientations détaillées du SCoT, la Commune souhaite :

*« - Faciliter l'exploitation agricole en permettant l'exercice de la pluriactivité (tourisme et agriculture) et en la rendant possible dans les règles d'urbanisme applicables aux zones agricoles. Favoriser, notamment dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), l'installation d'activités agricoles, sylvicoles et pastorales dans les zones forestières, en permettant la reconstruction de hameaux et plus généralement d'un habitat protégé du risque d'incendie. »*

Afin de préserver une capacité foncière agricole forte, le PLU limite la disparition de ces zones dans le secteur périurbain.

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

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

Grâce à l'étude menée par la Chambre d'Agriculture et l'animation qui en découle auprès des propriétaires fonciers et des porteurs de projets, le secteur nord fait l'objet d'une politique volontariste de maintien, de réhabilitation, de création de zones agricoles à vocation de protection incendie. D'autres surfaces sont dégagées dans le secteur sud de la Commune. Il convient de veiller partout à limiter l'étalement de l'urbanisation, notamment en périphérie des hameaux sur des terrains agricoles.

Les résultats concrets de cette étude encourageront les initiatives capables de développer l'activité. Il peut s'agir par exemple :

- d'aider à l'installation de nouveaux agriculteurs ;
- de promouvoir les labels de qualité et l'agriculture biologique ;
- d'aider les agriculteurs dans la recherche de débouchés (vente directe, marché paysan, ...) ;
- d'inciter à la spécialisation des exploitations vers une agriculture à forte valeur ajoutée avec maîtrise de la filière (de la production à la commercialisation).

Conformément au souci de pérenniser le foncier agricole, le règlement de la zone A s'appuie entièrement sur les prescriptions du règlement préconisé par la Charte en matière de construction liée à une exploitation agricole.

Une sous-zone Ai est introduite afin de valoriser l'agriculture à usage DFCI. A la différence de la zone A, compte tenu de l'aléa fort au niveau incendie, des restrictions sont apportées à la constructibilité, seuls les locaux d'exploitation sont tolérés, avec une incitation aux édifices troglodytes.

## **4. Préserver et mettre en valeur les paysages naturels et urbains**

La commune du Plan de la Tour doit adopter une démarche volontariste en matière de préservation et de mise en valeur des sites et paysages.

### **4.1. Préserver la qualité des paysages**

Cet objectif passe par des mesures de lutte contre les pollutions, par la protection des espaces sensibles et par la recherche d'une qualité architecturale.

S'agissant de la lutte contre les pollutions, elle doit s'inscrire dans le cadre de l'élaboration du schéma d'assainissement, par le traitement des eaux usées et des eaux vannes. Pour ce faire, il est prévu la construction d'unités de traitement dans les hameaux.

Au titre des espaces sensibles, une attention particulière sera portée à la vallée du Préconil, qui constitue, sur le plan paysager, un élément structurant.

De même, la route de Sainte Maxime, qui demeure l'axe le plus fréquenté, doit bénéficier d'un traitement paysager de qualité, se développant jusqu'aux entrées du village, afin de donner une image valorisante de la commune.

Des coupures d'urbanisation sont indispensables, non seulement avec les communes limitrophes, comme Sainte Maxime, mais également entre le village et les hameaux, et entre les hameaux eux-mêmes, lesquels ont vocation à être de véritables lieux de vie.

Des cônes de vue, que ce soit à l'entrée du village ou des principaux hameaux, doivent être préservés.

### **4.2. Préserver le patrimoine communal**

Le caractère rural de la commune doit être conforté par la sauvegarde ou la reconstitution soignée d'éléments de son patrimoine et la préservation des vestiges archéologiques, qui témoignent de son essence et de son histoire séculaire.

Sur le plan architectural, les constructions nouvelles, comme la rénovation du bâti ancien, impose de privilégier l'utilisation des pierres du pays (granit) et de respecter la palette des couleurs propres au village, de façon à conserver à nos rues une qualité d'aspect et des perspectives agréables.

Pour ce faire, la commune s'est dotée d'un guide de prescriptions architecturales et d'une palette de couleurs. Elle a confié au CAUE (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement) une mission de contrôle du volet paysager des constructions nouvelles et anciennes.

De plus des actions seront menées afin de préserver les éléments les plus remarquables du patrimoine de la commune, avec notamment des demandes d'inscription des sites comme la Tour Pauléti, emblème de la commune ou de la propriété « Le Rêve de l'Oiseau » édifiée par l'artiste Niki de Saint-Phalle.