

Mise à jour du 12 avril 2017

Commune Le Plan De La Tour

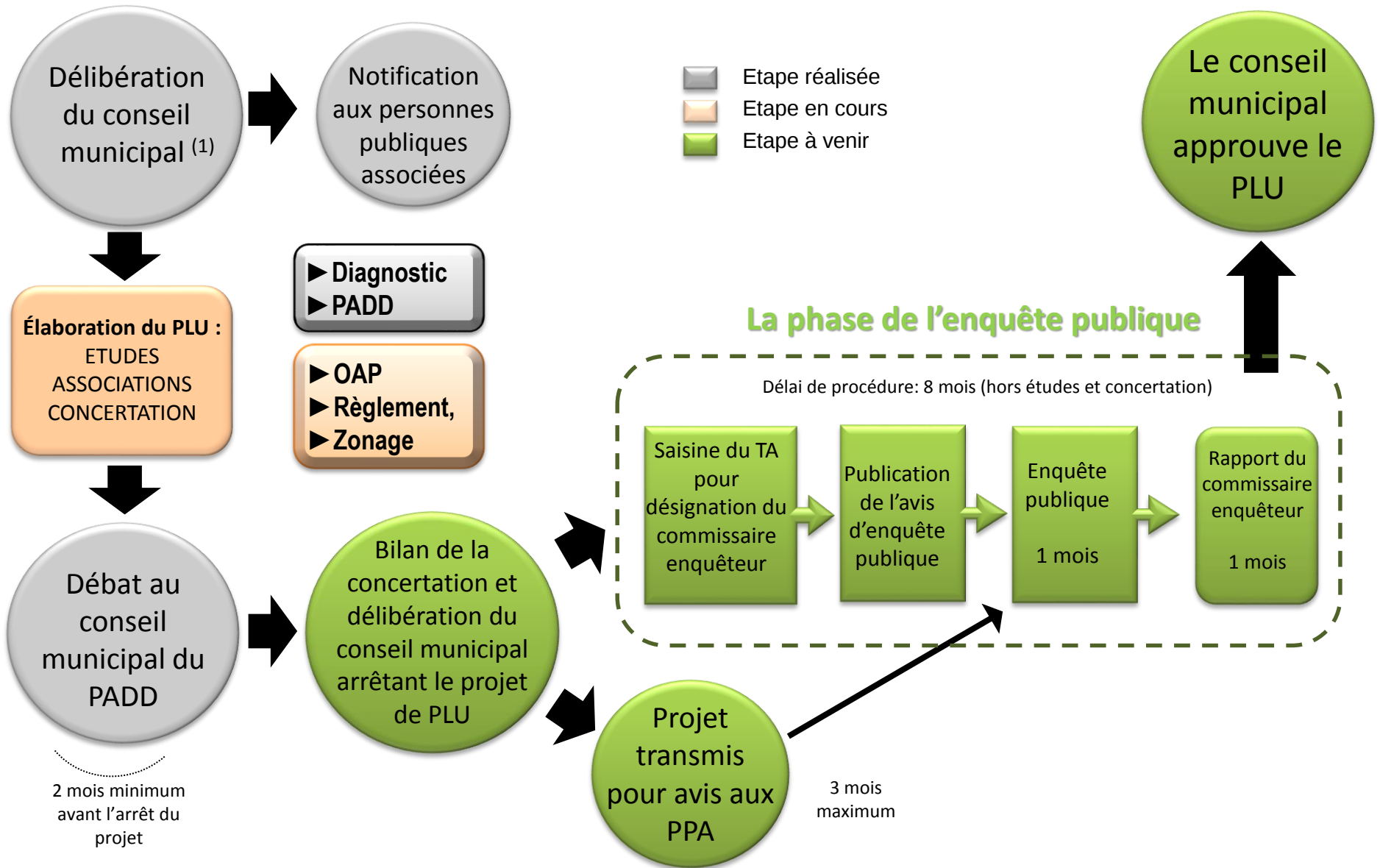


P LAN L LOCAL D' U RBANISME

Réunion de concertation Publique
Lundi 20 mars 2017

- ❖ Présentation du DIAGNOSTIC et des
- ❖ Premières orientations du PADD

La procédure d'élaboration du PLU



(1) Prescrivant l'élaboration ou la révision du PLU et fixant les modalités de concertation



Paysage et environnement

I- Analyse Etat Initial de l'Environnement





Paysage et environnement

Paysage et patrimoine

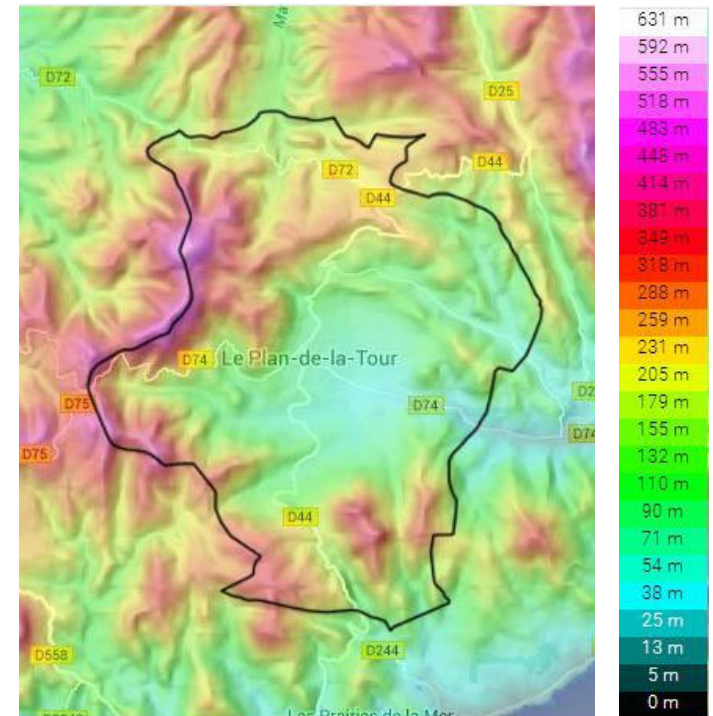


Contexte géographique et topographique

Un village au cœur du massif des Maures entre Vidauban et le Golfe de Saint-Tropez, en retrait du littoral

Un ensemble de crêtes et versants entourent le territoire formant un cirque

Plusieurs cours d'eau permanents et temporaires dont le plus important est le fleuve du Préconil



Les pénétrantes et entrées de ville

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

Depuis les hauteurs, de belles échappées visuelles vers le golfe de Saint-Tropez et le massif des Maures.

Terrains cultivés le long des départementales ouvrent le paysage et soulignent les lisières forestières.

A l'approche du village, certains aménagements, choix de clôtures ferment les vues et banalisent le paysage.



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



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

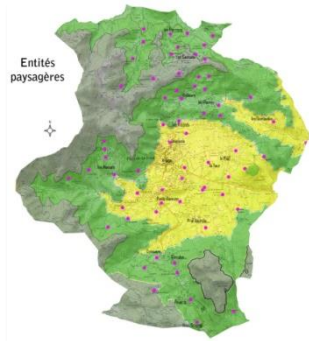


Lisière forestière



Les versants boisés, grand cadre paysager

Entité forestière, très peu bâtie, accueillant pistes forestières et chemins de randonnées.



Rapport d'intervisibilité fort entre la plaine et les versants

Éléments remarquables du paysage :
affleurements rocheux, versants abrupts boisés,
montagne de San Peire, La Colle Dure, Pétiache
en venant de Sainte-Maxime.

Paysage vulnérable au risque incendie.

Enjeux :

La gestion raisonnée de la forêt (restauration des terrains incendiés, création d'interfaces habitat/forêt) - **Enjeu fort** du fait du risque incendie

La préservation et la mise en valeur des vues sur le massif - **Enjeu fort** du fait de la pression urbaine et de la fermeture de certains milieux

La bonne intégration paysagère du bâti en plaine - **Enjeu fort** du fait du rapport de covisibilité avec le massif

Affleurements rocheux



San Peire



Vue sur la commune depuis la D44

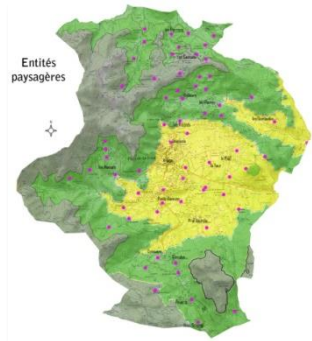
Alignement d'arbres menant au Château des Chênes

Mont avec pins parasols dans le vallon du Préconil

Impact du bâti sur le paysage

La plaine agricole

Entité bâtie et agricole



Éléments remarquables du paysage : la pinède sur le piémont du massif de San Peïre, la plaine viticole et ses éléments bocagers, les zones de pâture à proximité du village (Prés d'Icard, Playes), le village et son bâti d'intérêt patrimonial

Enjeux :

La préservation des espaces naturels et agricoles le long de la D74 – **Enjeu fort** au regard de la coupure paysagère qu'ils représentent avec la commune de Sainte-Maxime.

La définition des limites nettes à l'urbanisation autour du village et des hameaux afin de préserver la dualité paysage agricole/paysage urbain - **Enjeu fort**



Bosquets à proximité du hameau du Plan



Le patrimoine bâti et les sites archéologiques

1 monument historique classé (*Le Rêve de l'Oiseau* de Niki Saint-Phalle)



Un village qui renferme un patrimoine historique (église Saint-Martin, son clocher, sa tour, voutes, ...)



La Tour Paulety

15 sites archéologiques recensés

1 zone de présomption de prescription archéologique s'étendant en plaine

Enjeux :

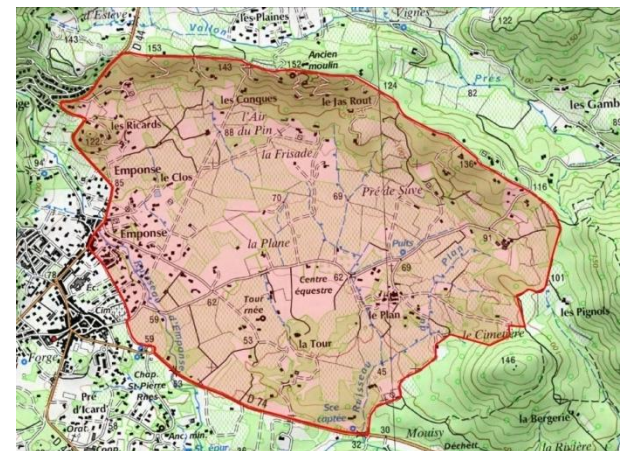
La question de la valorisation du site de Niki Saint-Phalle - **Enjeu fort**

La préservation du bâti d'intérêt patrimonial, témoin de l'histoire du Plan de la Tour - **Enjeu fort**

Zone de présomption de prescription archéologique



Eléments du patrimoine (PLU 2007)





Paysage et environnement

Biodiversité, milieux naturels et continuités écologiques



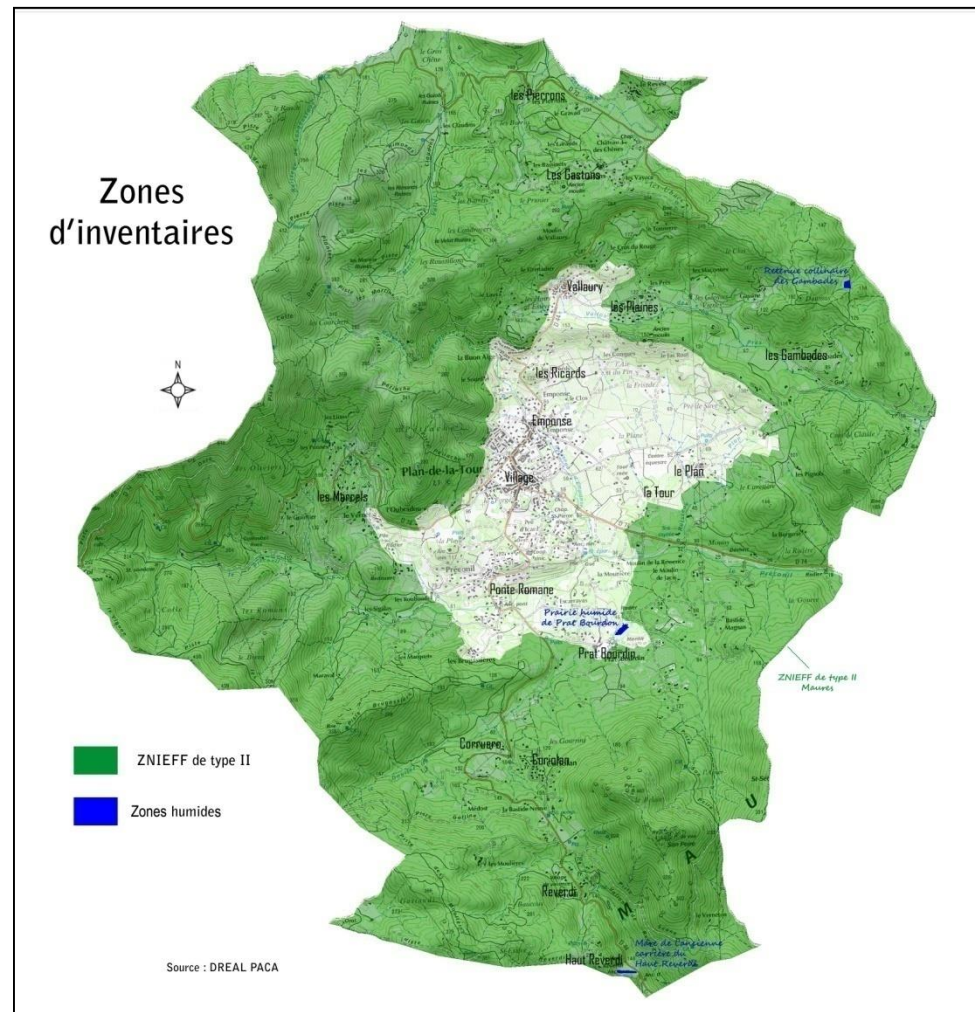
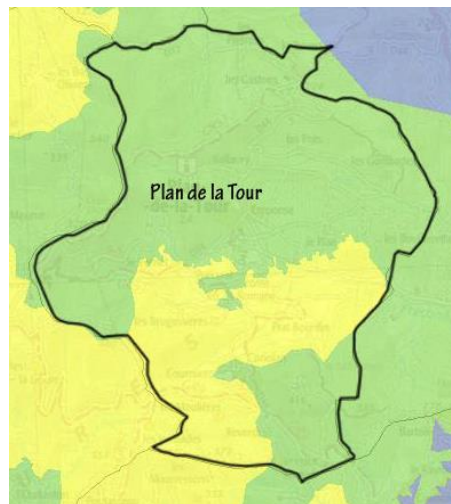
Les zones de richesse écologique

Ils correspondent aux milieux semi-ouverts et fermés encadrant la commune, inventoriés au titre de la ZNIEFF de type II des Maures. 84% du territoire communal concerné.

Zones favorables à la Tortue d'Hermann : la partie sud de la commune en zone de sensibilité notable Tortue d'Hermann

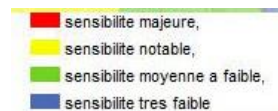
3 Zones humides identifiées à l'Atlas départemental (2016)

Principales pressions pesant sur les habitats Tortue d'Hermann : risque incendie.



Zones d'inventaires environnementaux

Zones de sensibilité Tortue d'Hermann



La Trame verte et bleue à l'échelle régionale

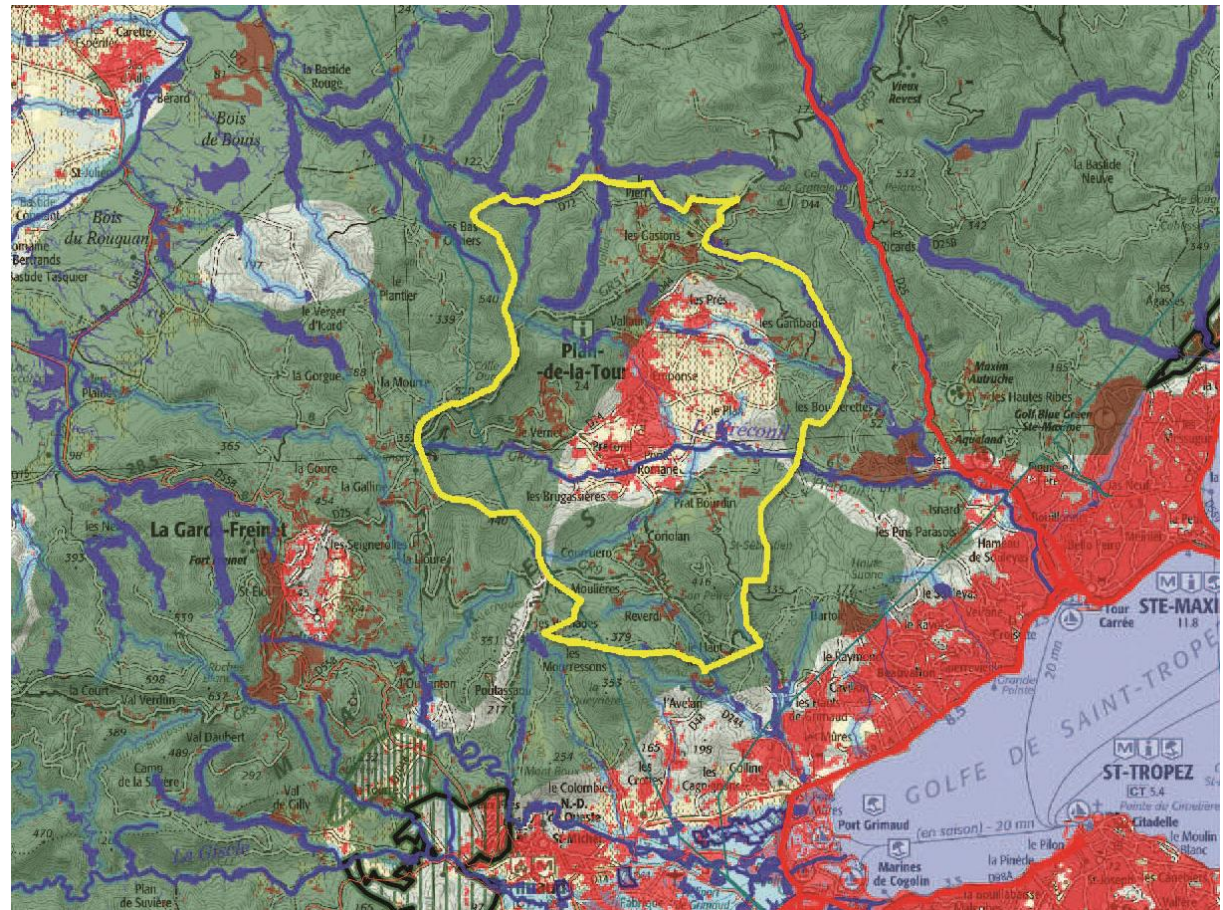
Extrait carte SRCE sur la commune

Le Plan de la Tour à l'interface de deux réservoirs de biodiversité : la plaine des Maures côté Vidauban et le massif des Maures côté Sainte-Maxime

L'urbanisation et la plaine viticole s'imposent comme une barrière écologique

Les objectifs retenus dans le SRCE :

- Préserver les versants boisés encadrant le territoire communal (réservoirs de biodiversité)
- Préserver les principaux cours d'eau (réservoirs de biodiversité et corridors)

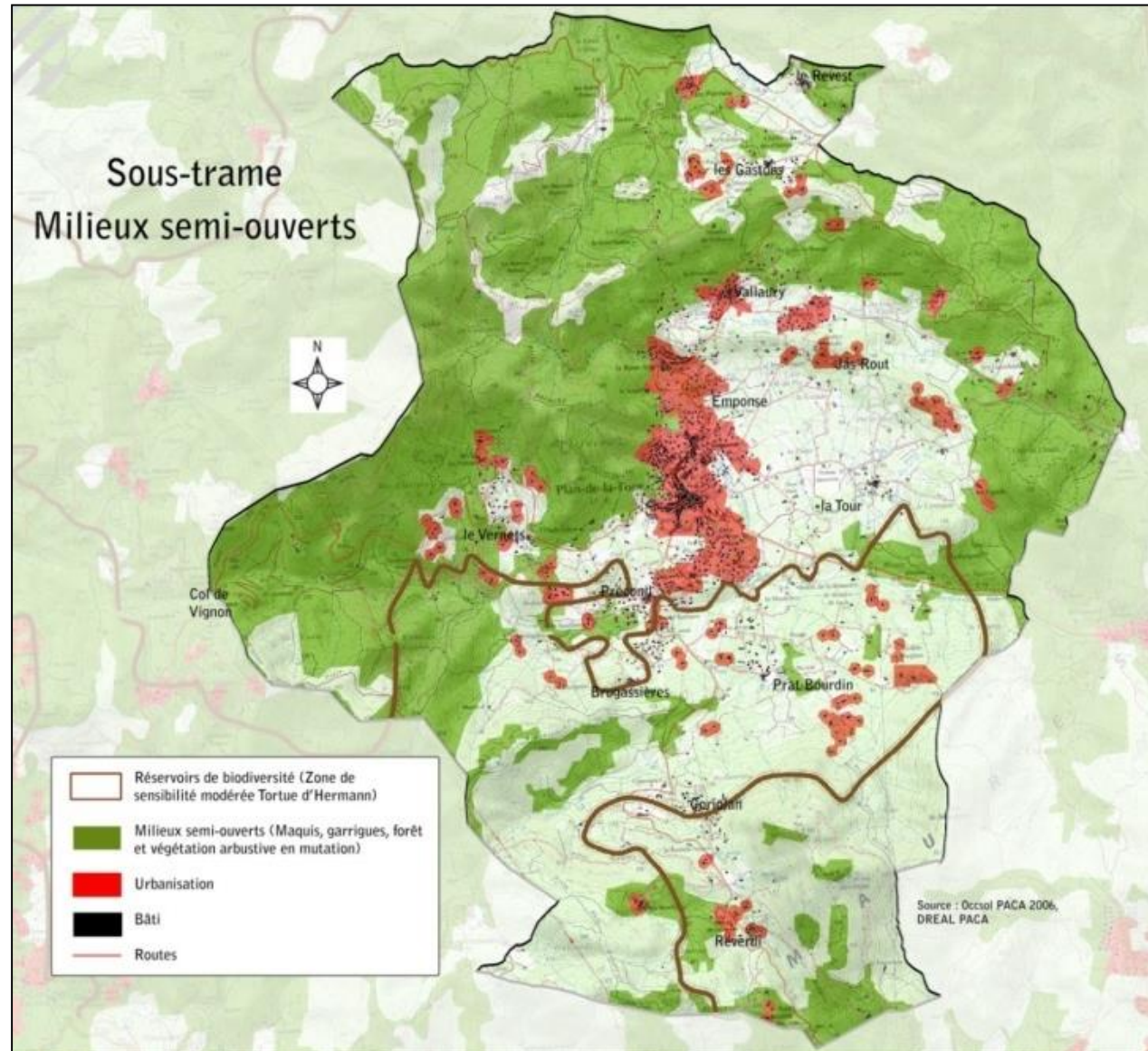


La Trame verte et bleue à l'échelle locale (1/2)

5 sous-trames à l'origine de la détermination des enjeux trame verte et bleue

Bonne représentation :

- des espaces viticoles en plaine et dans le secteur de au Nord (favorablement exposés)
- des milieux semi-ouverts encadrant la commune
- des milieux forestiers au Sud



La Trame verte et bleue à l'échelle locale (2/2)

Enjeux :

-La préservation des éléments bocagers au sein de la plaine agricole (micro-corridors) – **Enjeu fort**

-La préservation des corridors écologiques fonctionnels Est-Ouest / Nord-Sud représentés par la mosaïque de milieux semi-ouverts et fermés favorables à la Tortue d'Hermann, Aigle Royal, Pie Grièche Ecorcheur, Lézard ocellé – **Enjeu modéré** au regard de l'absence d'enjeux urbains susceptibles de remettre en cause la fonctionnalité des corridors

-La préservation des cours d'eau - **Enjeu fort**



Réservoirs de biodiversité (Natura 2000, ZNIEFF de type I)



Réservoirs de biodiversité (Zone de sensibilité modérée Tortue d'Hermann)



Corridors écologiques

Milieux fermés



Forêt de feuillus, conifères, mélangées

Milieux semi-ouverts



Maquis, garrigues, forêt et végétation arbustive en mutation

Milieux ouverts



Végétation clairsemée, surfaces à dominante agricole mais présence de végétation naturelle

Milieux humides et aquatiques



Zones humides



Cours d'eau

Milieux agricoles



Cultures diverses



Vignobles



Oliveraies



Urbanisation

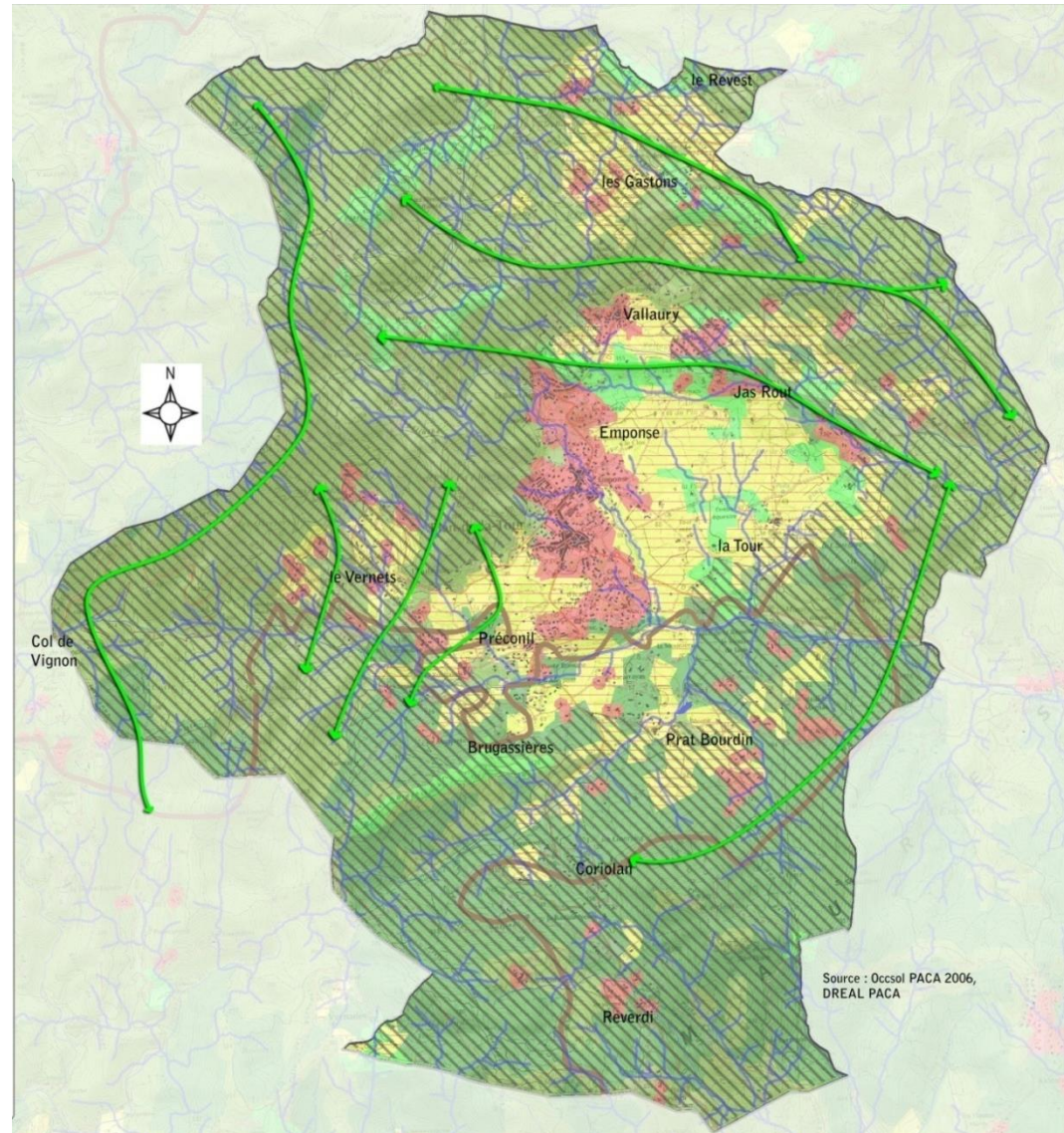


Bâti



Routes

Synthèse de la trame verte et bleue



Source : Occsol PACA 2006, DREAL PACA



Paysage et environnement

Risques naturels, nuisances et ressource en eau



Le risque feu de forêt

Carte du PPRIF faisant l'objet d'une application anticipée (201

Plusieurs feux déclarés dont les plus importants remontent à 1990 et 2003 avec respectivement 1127 et 1495 ha de surfaces incendiées.

Un risque fort en raison d'un important couvert boisé et des conditions climatiques et topographiques

Un PPRIF prescrit en 2003. Certaines dispositions mises en opposabilité immédiate par arrêté préfectoral du 27 décembre 2011.

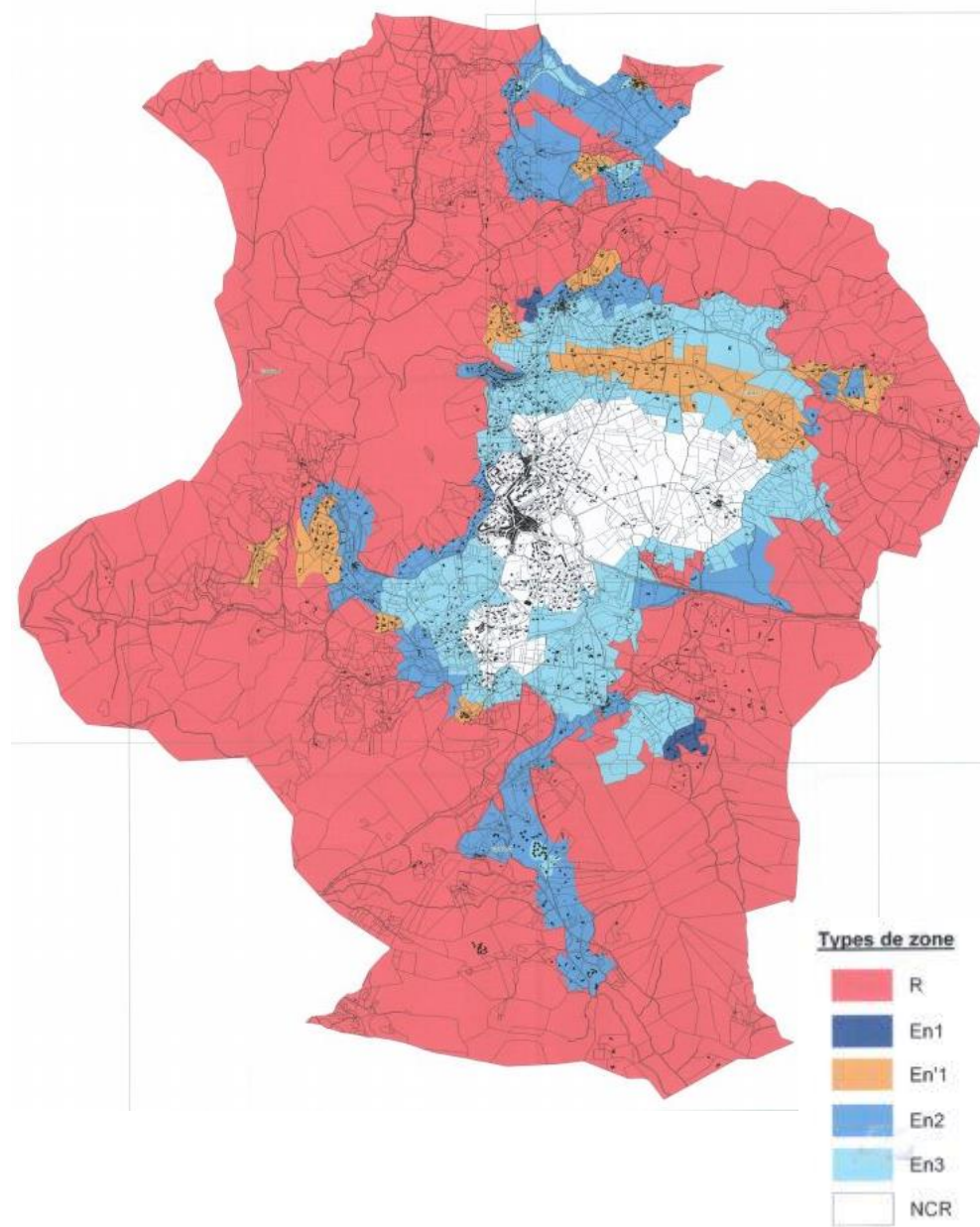
5 zones à risques sont identifiées : zones inconstructibles à constructibles sous conditions

Afin de limiter le risque incendie de forêt, plusieurs mesures sont prises sur le territoire communal :

- L'obligation légale de débroussaillage - OLD (arrêté préfectoral du 30 mars 2015)
- CCGST : création d'interfaces habitat/forêt au-delà des 50 m de l'OLD
- Le maintien du sylvopastoralisme ...

Enjeu :

La prise en compte du risque feu de forêt dans l'aménagement et la construction. **Enjeu fort** en raison d'importantes surfaces boisées et de l'imbrication espaces boisés/bâti (hameaux)



Le risque inondation

Depuis 1990, 9 arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ont été pris en lien avec le risque inondation.

Dernier épisode marquant : 27/11/14, crue de 184m³/s ayant entraîné des érosions de berge

Le Préconil inscrit à l'atlas des zones inondables.

Ponte Romano, un secteur vulnérable : une dizaine de constructions dans le lit majeur et 4 constructions dans le lit mineur

Mise en œuvre d'un Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) du bassin versant du Préconil (surveillance, gestion des ouvrages ...)

En projet : PPR inondation et PPR ruissellement.

Enjeux :

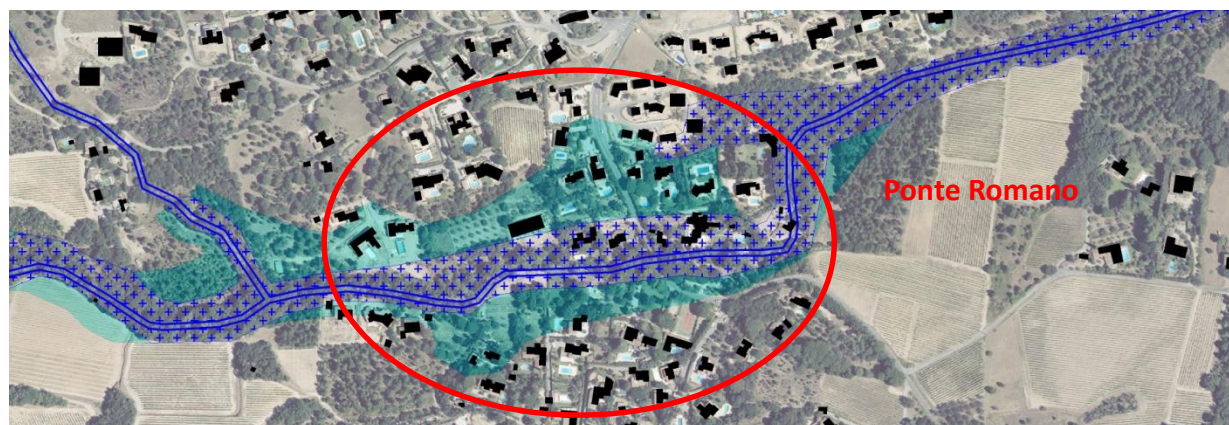
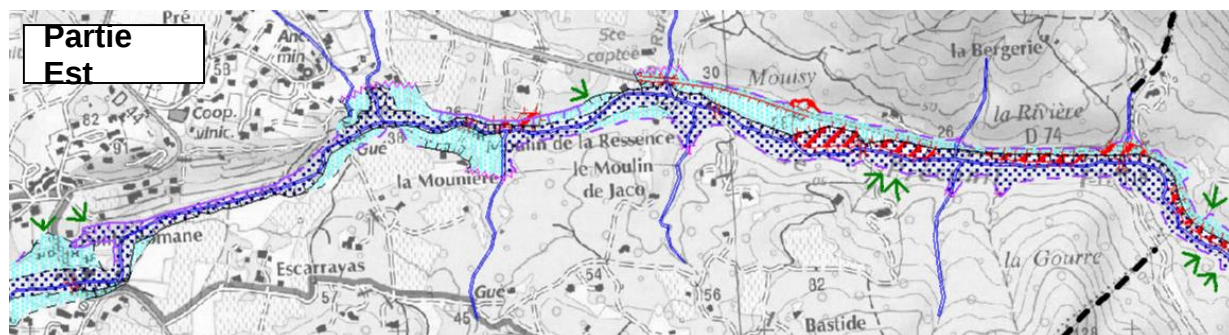
La prise en compte du risque inondation dans l'aménagement et la construction.

Enjeu fort du fait de la vulnérabilité du territoire, d'une population exposée

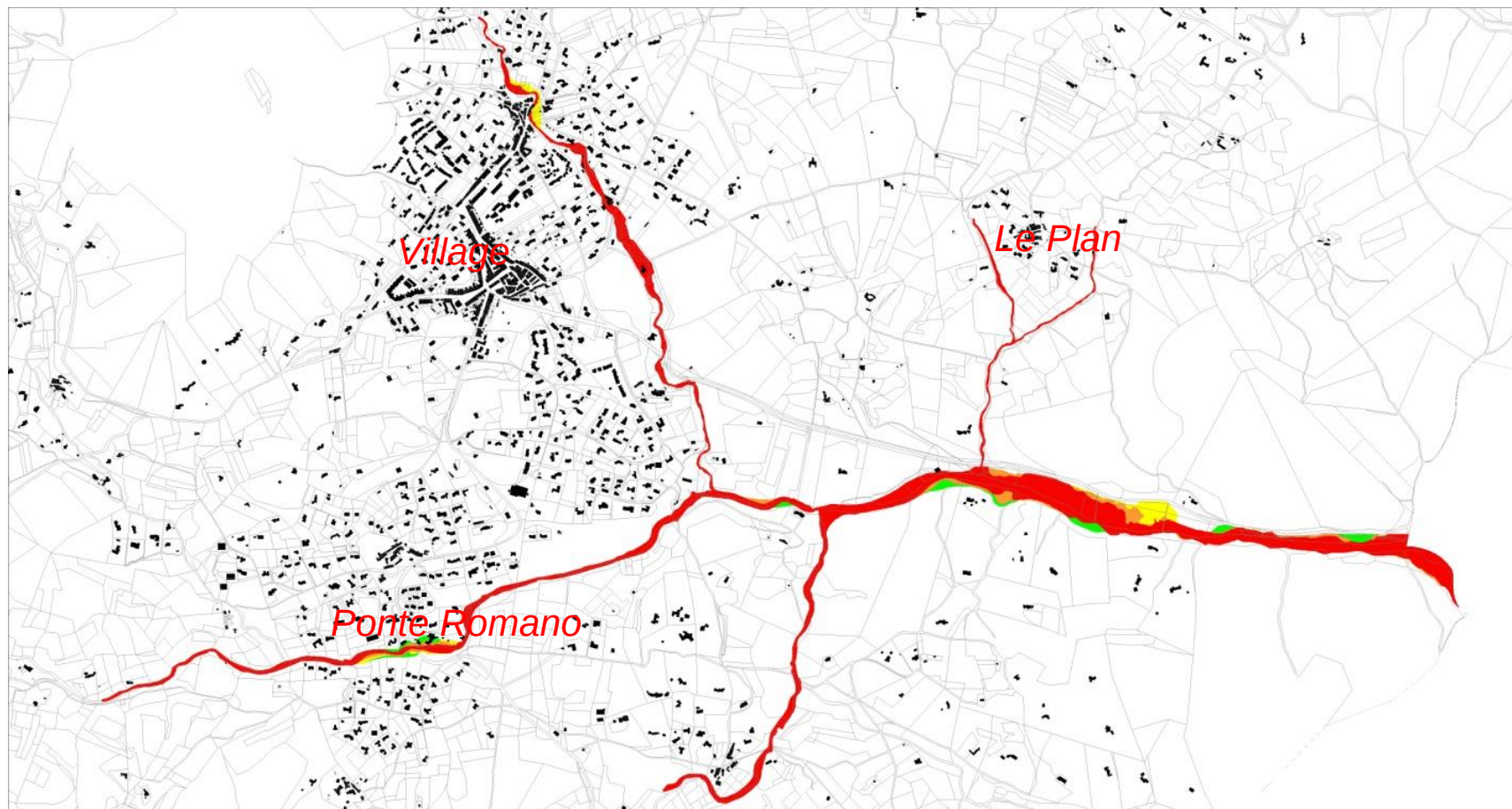
La question de la limitation de l'imperméabilisation des sols

Enjeu fort

Le Préconil dans l'Atlas des zones inondables



Carte d'aléa inondation sur la commune de Plan-de-la-Tour – projet décembre 2016



Les risques Mouvements de terrain

L'absence d'arrêtés de déclaration de catastrophe naturelle en lien avec le risque mouvement de terrain

Mais un territoire vulnérable face aux chutes de blocs (épisode de 2003)

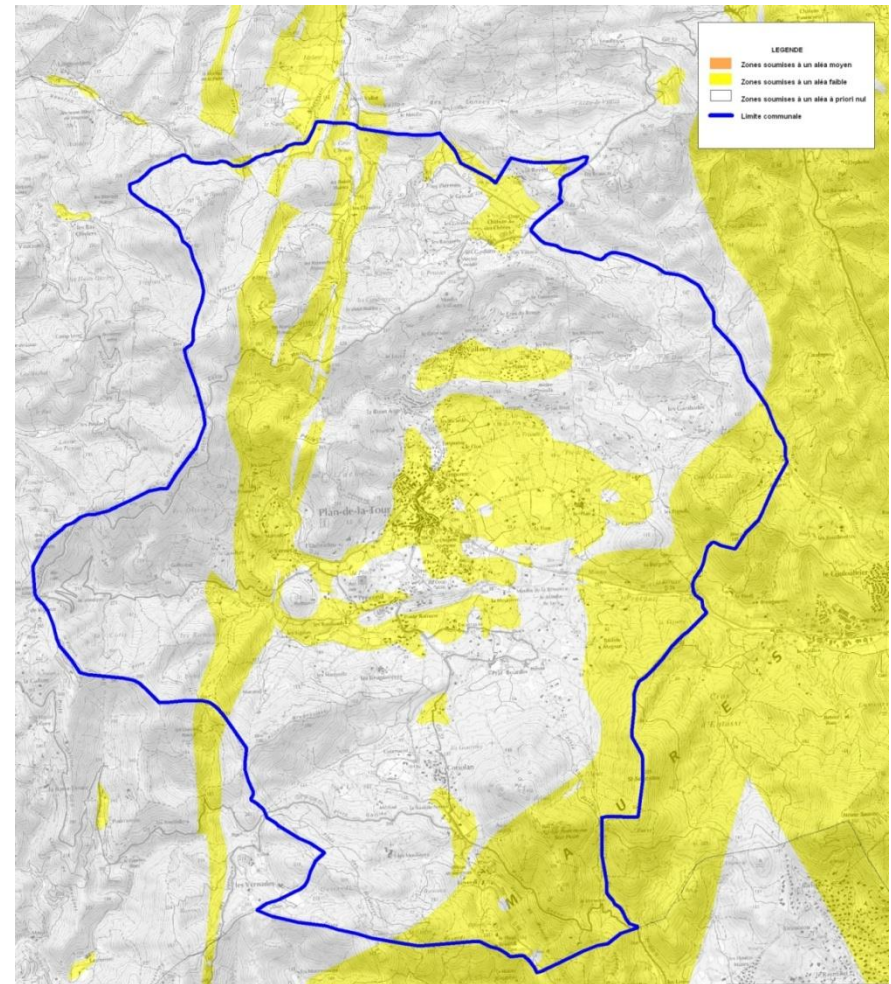
Et une commune en zone d'aléa faible face au phénomène de retrait et gonflement des argiles

Enjeux :

La protection de la forêt - **Enjeu fort** au regard du risque érosion

La prise en compte du phénomène de retrait et gonflement des argiles dans l'aménagement et la construction - **Enjeu Faible** du fait d'un aléa jugé faible sur la commune

Carte aléa retrait et gonflement des argiles



Le bruit routier

CHIFFRES CLES :

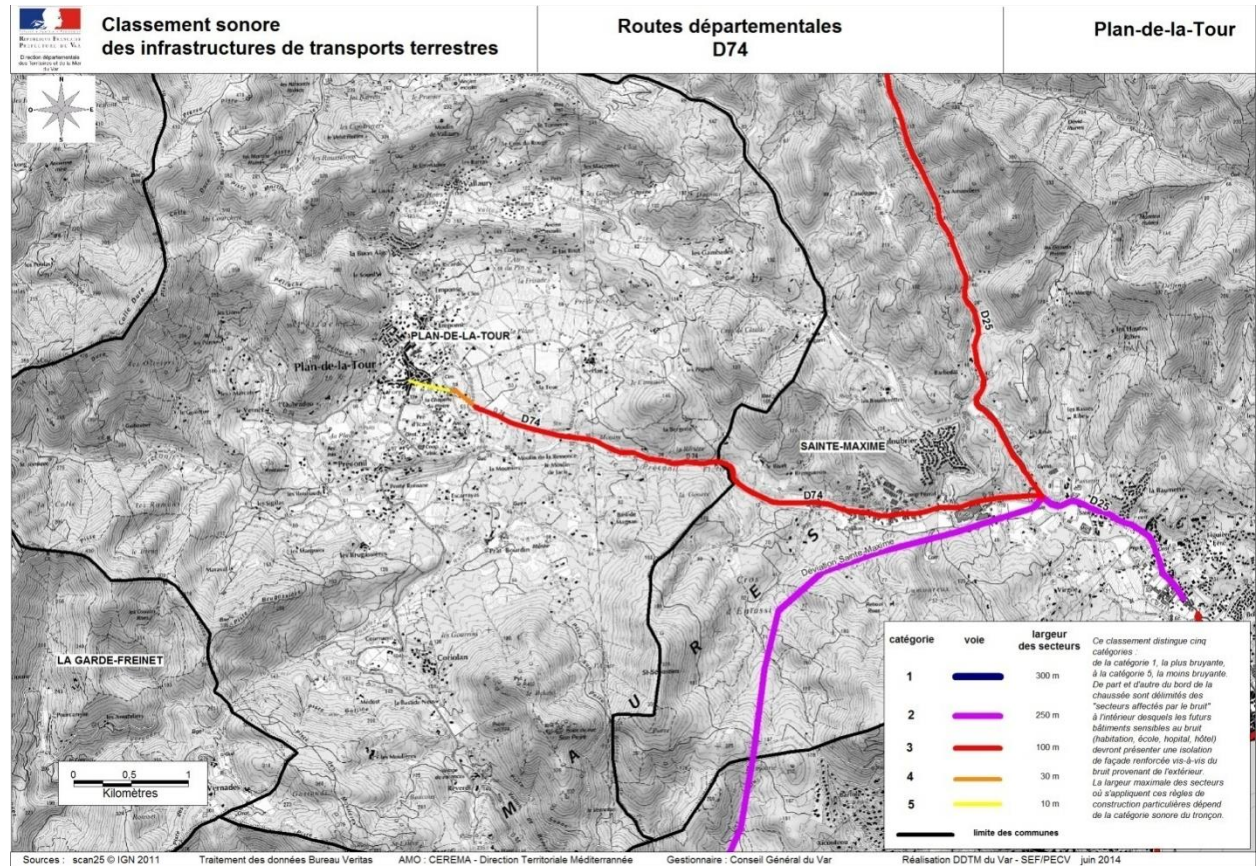
- D44 : 2500 véhicules/jour
- D74 : sup. 5000 véhicules/jour
- 1 infrastructure routière classée voie bruyante : la D74: les secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de la route varient de 10 à 100 m

ATOUTS :

- L'absence de zones industrielles ou d'activités sources de nuisances sonores

FAIBLESSES :

- Le trafic routier, première source de nuisances sonores



Enjeu :

La prise en compte de la réglementation quant à l'isolement acoustique des constructions situées dans le secteur affecté par le bruit - **Enjeu faible**

II- Le diagnostic territorial

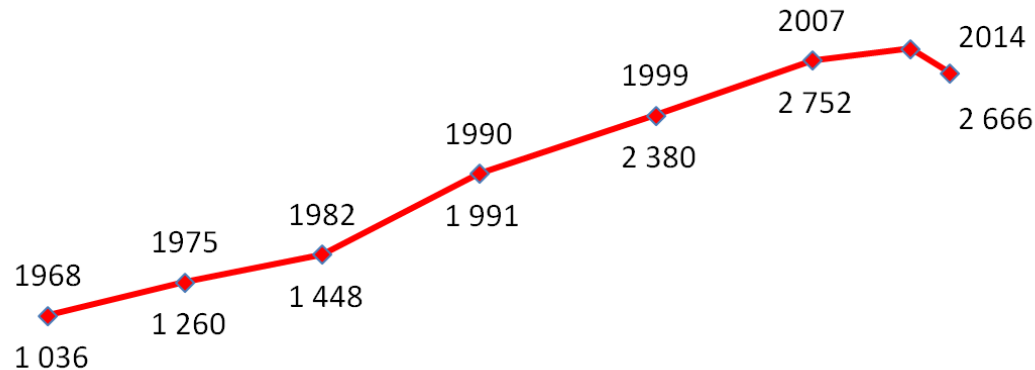
1. Diagnostic socio-économique et fonctionnel

A- Les dynamiques démographiques
et habitat

Une croissance démographique en baisse

✓ 2666 habitants en 2014

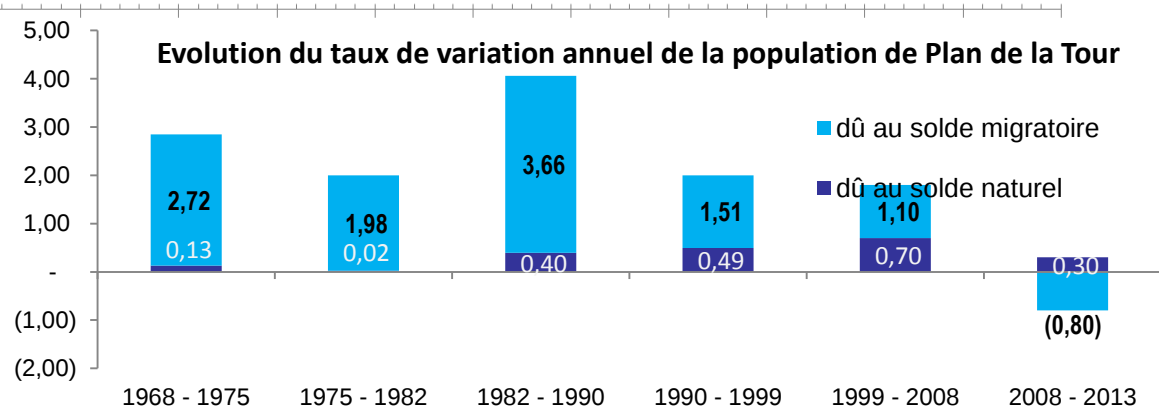
Evolution de la population de Plan de la Tour



■ Un ralentissement dû à la chute du solde migratoire:

- 70 habitants en plus/an entre 1982 et 1990
- 45 habitants en plus/an entre 1990 et 2007
- 15 habitants en plus/an entre 2007 et 2012
- - 0.8 % sur période 2008-2013

Evolution du taux de variation annuel de la population de Plan de la Tour



Évolution de la population par tranche d'âge entre 2007 et 2012

	Le Plan-de-la-Tour		CC Golfe de St Tropez	
	Nbre	taux	Nbre	tx
0-14 ans	7	1%	- 542	-6%
15-29 ans	- 38	-10%	- 35	0%
30-44 ans	- 61	-10%	-1 089	-10%
45-59 ans	76	12%	- 488	-4%
60 ans et +	92	15%	2 070	13%

✓ Un vieillissement progressif de la population

Des ménages en augmentation mais dont la taille diminue

✓ 1 197 ménages en 2012

En moyenne 10 ménages en plus /an

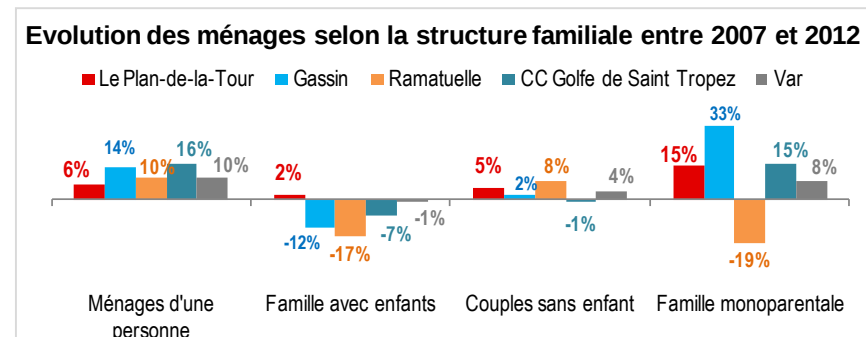
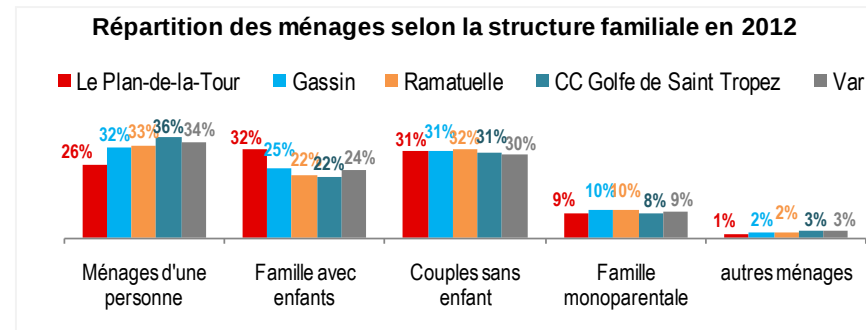
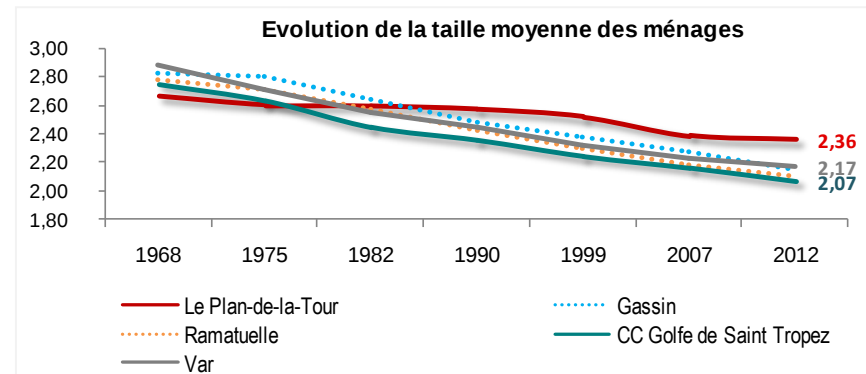
✓ Une diminution continue de la taille des ménages : 2,67 en 1968 contre 2,36 en 2012 (2,07 en moyenne à l'échelle intercommunale et 2,17 à l'échelle du Var)

✓ Une prédominance des familles (72%)

✓ Des personnes seules moins nombreuses (26%) qu'à l'échelle du Golfe et du Var

✓ Des écarts de revenus importants

- Revenus ménages imposables 4 fois supérieurs à ceux des non imposables
- 27 665 € de revenu moyen par ménage en 2012, inférieur à la CC du Golfe (28 835€) et supérieur au département (25 152€)



Pourtant une croissance continue du parc de logements

✓ 2312 logements au 1^{er} janvier 2017

En moyenne 37 logements en plus /an =

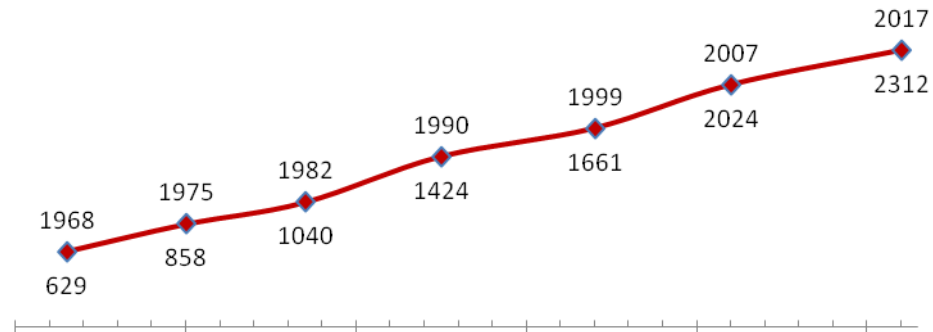
2124 logements en 2012 +188 logements construits entre 2012 et fin 2016

✓ Une croissance continue du parc de logement dont le rythme ralentit ces dernières années : + 9 % entre 2007 et 2017 contre +22% entre 1999 et 2007

✓ Prédominance des résidences principales (53% en 2013)

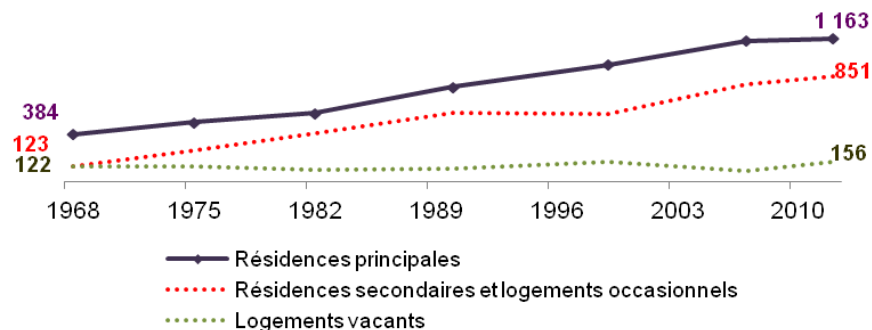
✓ Un parc de logements récents (59% du parc construits après 1975)

Evolution du nombre de logements de Plan de la Tour



Evolution de la structure du parc de logements du Plan de la Tour

Source Insee



Mais toujours un habitat à dominante individuel et peu accessible

- ✓ 1 679 logements sont des maisons individuelles

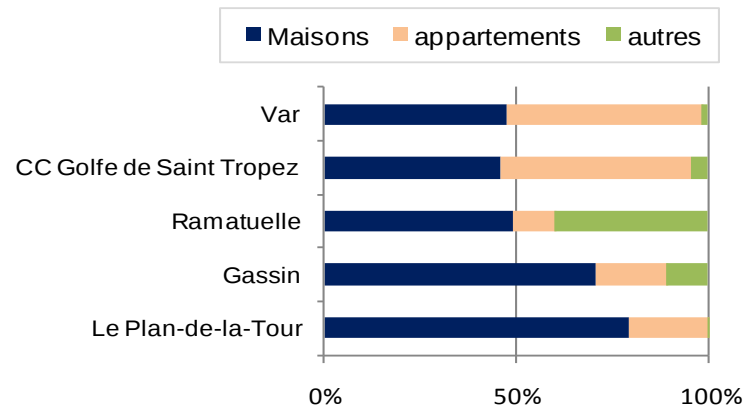
Soit 79% du parc de logements

- ✓ Malgré une légère augmentation, la part des logements collectifs demeure faible

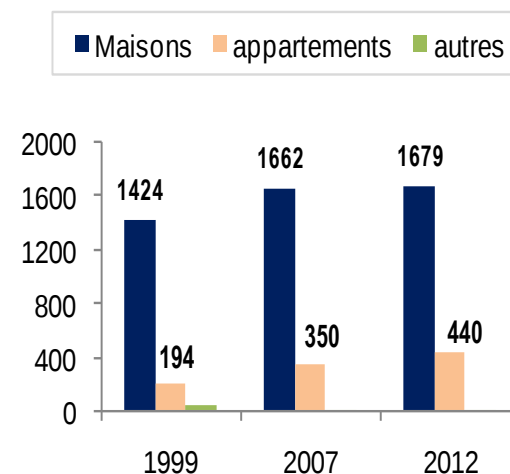
- ✓ Des prix immobiliers à l'accession élevés constituant un frein à l'installation de jeunes ménages

Entre 4 500 – 5000€/m² pour les programmes neufs et aux alentours de 4 000€- 4500€/m² pour les logements dans l'ancien

Répartition du parc selon le type de logements en 2012



Répartition par type de logements sur le Plan de la Tour



Et dont la majorité reste de grande taille

- ✓ **Peu de petits logements au regard de la forte proportion de petits ménages**

Une majorité de grands logements : les 4 pièces et + représentent 66% des résidences principales en 2012

- ✓ **Des propriétaires majoritaires et un parc locatif dont la part diminue depuis 1999**

Un marché de la location saisonnière qui concurrence la location à l'année

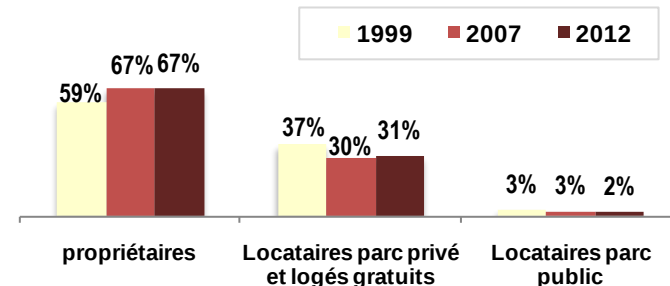
- ✓ **Un parc social peu développé : 2,8% des résidences principales (40 logements)**

33 logements sociaux , 2 logements communaux et 5 logements sociaux et très sociaux conventionnés ANAH

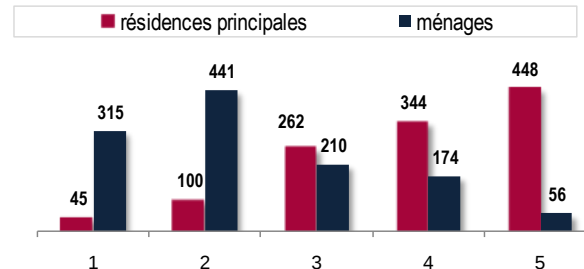
38 demandes sociales enregistrées au 1^{er}/01/2015

Projet en cours : 18 logements sociaux « l'Aire du Pin »

Evolution des statuts d'occupation Le Plan de la Tour



Rapprochement en 2012
Taille des ménages et taille des résidences principales à Le Plan de la Tour



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 St Tropez	7%	20%	28%	24%	21%
Var	5%	15%	28%	28%	24%

Quelle évolution démographique à l'horizon 15 ans ?

- ✓ En 2014, **2 666 habitants**
- ✓ **Estimation théorique de la population au 1^{er} janvier 2016**
(prolongation de la **tendance récente 2008 – 2014 = - 0,85 %**)
 **nombre d'habitants estimé en baisse = 2621 habitants**
- ✓ **3 scénarii étudiés :**

	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 au fil de l'eau : + 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

Les besoins en logements au regard des perspectives de développement

Sur la base des 3 hypothèses

		Scénario 1 Hypothèse basse tendance 2008 - 2014	Scénario 2 Hypothèse fil de l'eau 1999-2014	Scénario 3 Hypothèse haute 1999-2012
Population estimée au 1 janvier 2016		2 621	2 621	2 621
Taux de variation envisagé		-0,85%	0,76%	1,3%
Population projetée en 2030		2 326	2 914	3 157
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
Besoins en résidences principales à l'horizon 2030	Total	-83	177	284
	moyenne par an	-6	13	20
Besoins en logements à l'horizon 2030	Total	-115	246	395
	moyenne par an	-8	18	28

DEMOGRAPHIE ET LOGEMENT

CONSTATS

- L'objectif du PLU de 2007, de ne pas dépasser 3000 habitants à l'horizon 2015/2020 est atteint.

Une tendance équivalente à celle observée sur l'ensemble du territoire

- Une régression de la croissance démographique sur la période récente – 0,85%/an
Un SCoT en 2006, préconisant un taux de croissance proche 1%/an
- Un vieillissement de la population
- Une baisse de la taille moyenne des ménages qui accroît les besoins en logements
- Un habitat principal majoritaire mais une forte proportion de résidences secondaires
- Une production qui se maintient, essentiellement tournée vers le logement individuel
- Un parc social peu développé

ENJEUX

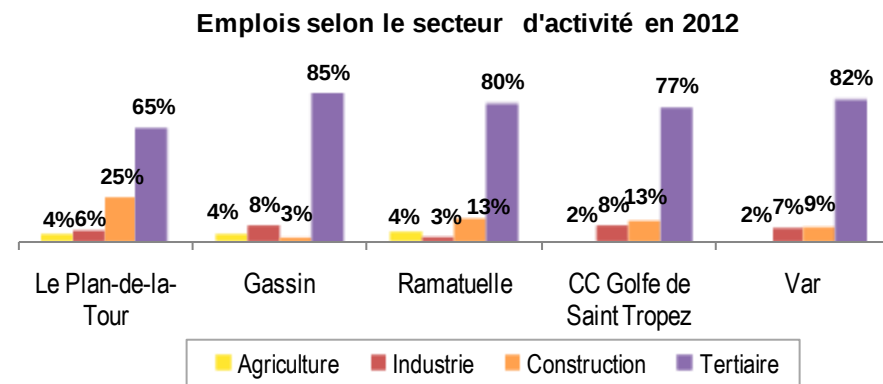
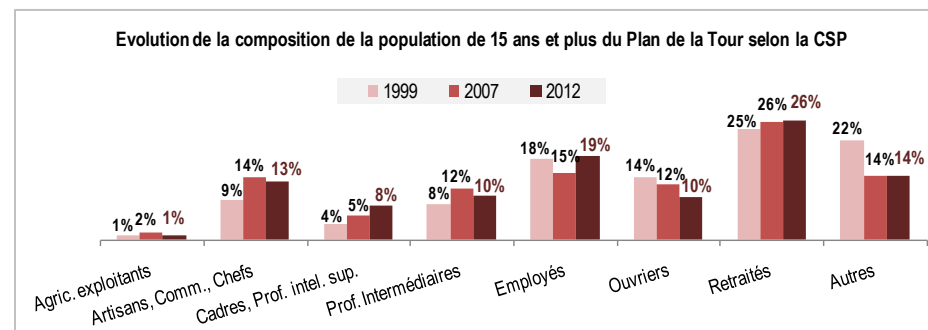
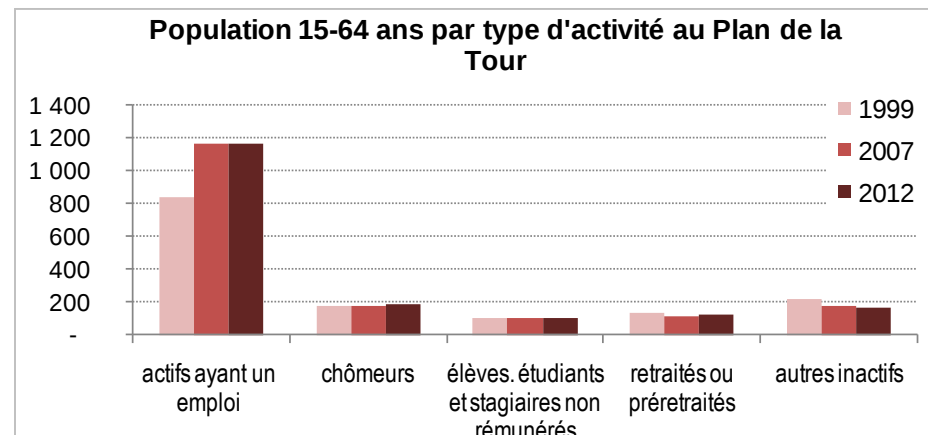
- *Comment concilier maîtrise de l'urbanisation et équilibre démographique ?*

1. Diagnostic socio-économique et fonctionnel

B- Les dynamiques économiques

Une population active qui se maintient

- ✓ **1 360 actifs en 2012** -1352 en 2007
 - ✓ **Un taux de chômage élevé de 13,9%**, en augmentation par rapport à 2007, cependant inférieur à celui du Var (14,3%) et l'intercommunalité (14,4%)
 - ✓ **Une part importante d'employés (31%) et d'artisans, commerçants...(23%)**
 - ✓ **Une prédominance du secteur tertiaire (65%)** mais un taux inférieur à la moyenne intercommunale (77%) et départementale (82%)
- Le domaine de la construction bien représenté (25% des emplois) et en augmentation depuis 2007 (+17%)



Un nombre d'emplois stable

✓ 550 emplois en 2012

✓ Un profil de commune résidentielle

- Déséquilibre entre le nombre d'emplois et celui des actifs occupés, 550 emplois pour 1171 actifs occupés
- Près de deux tiers d'actifs « sortants » (63%). Les principaux mouvements sortants se font en direction de Sainte Maxime et de Gassin.

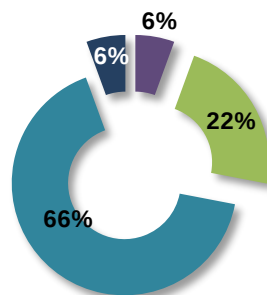
	Nombre d'emplois		Evol.des emplois 2007 - 2012	
	2 007	2 012	Nb	Tx
Le Plan-de-la-Tour	547	550	3	1%
Gassin	2 310	2 366	56	2%
Ramatuelle	1 097	1 104	7	1%
CC Golfe de Saint Tropez	23 360	24 186	825	4%
Var	343 535	351 221	7 686	2%

	Concentration d'emplois*	
	2 007	2 012
Le Plan-de-la-Tour	0,46	0,46
Gassin	1,90	2,00
Ramatuelle	1,06	1,20
CC Golfe de Saint Tropez	1,06	1,09
Var	0,93	0,92

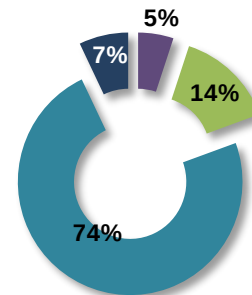
✓ 396 établissements actifs au 01/01/2014 (source SIRENE)

Des établissements principalement dans les secteurs du commerce et des services (66%) et de la construction (22%)

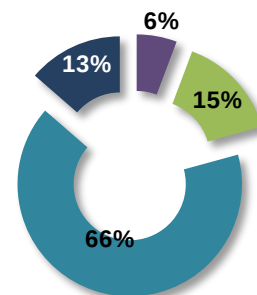
Le Plan de la Tour



CC Golfe de Saint Tropez



VAR



■ Construction

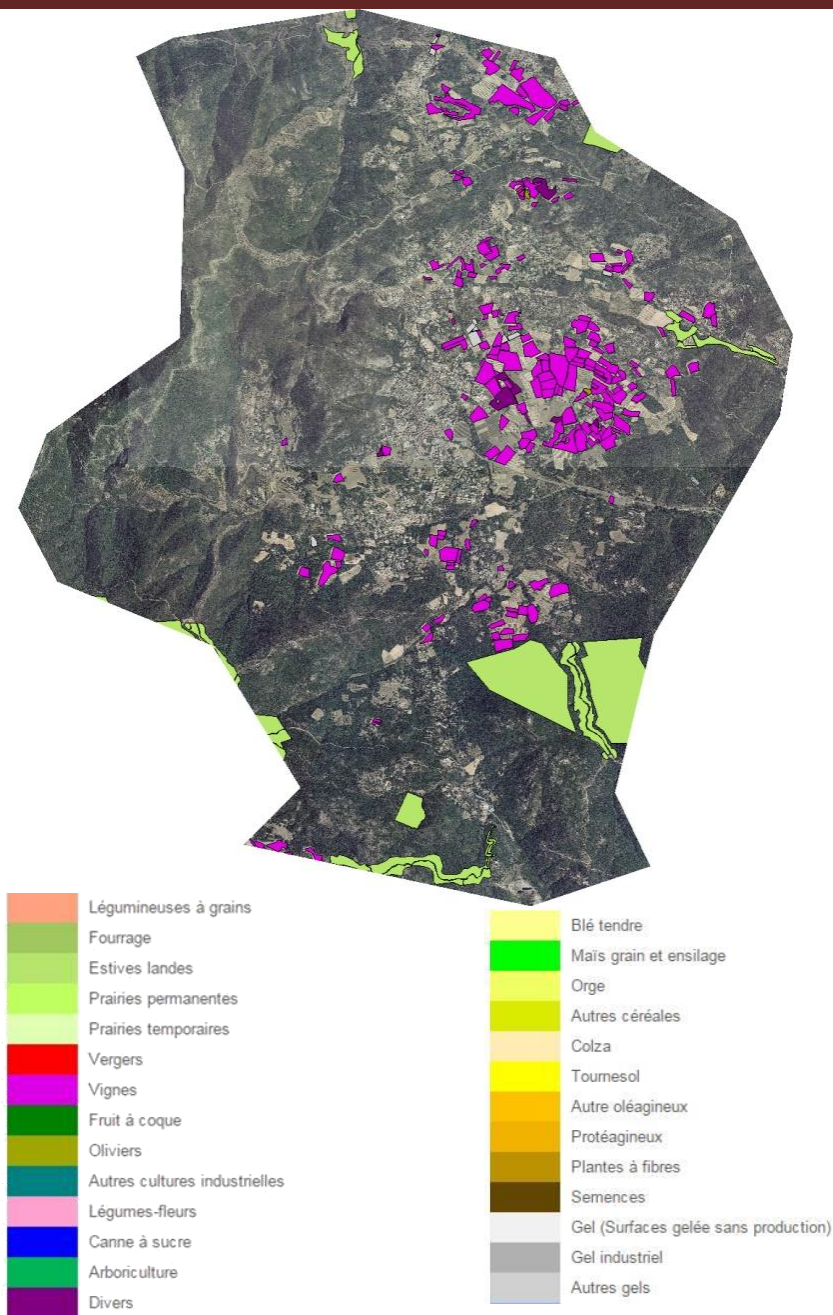
■ Administration publique, enseignement, santé et action sociale

■ Industrie

■ Commerce, transports et services divers

Une activité agricole dynamique

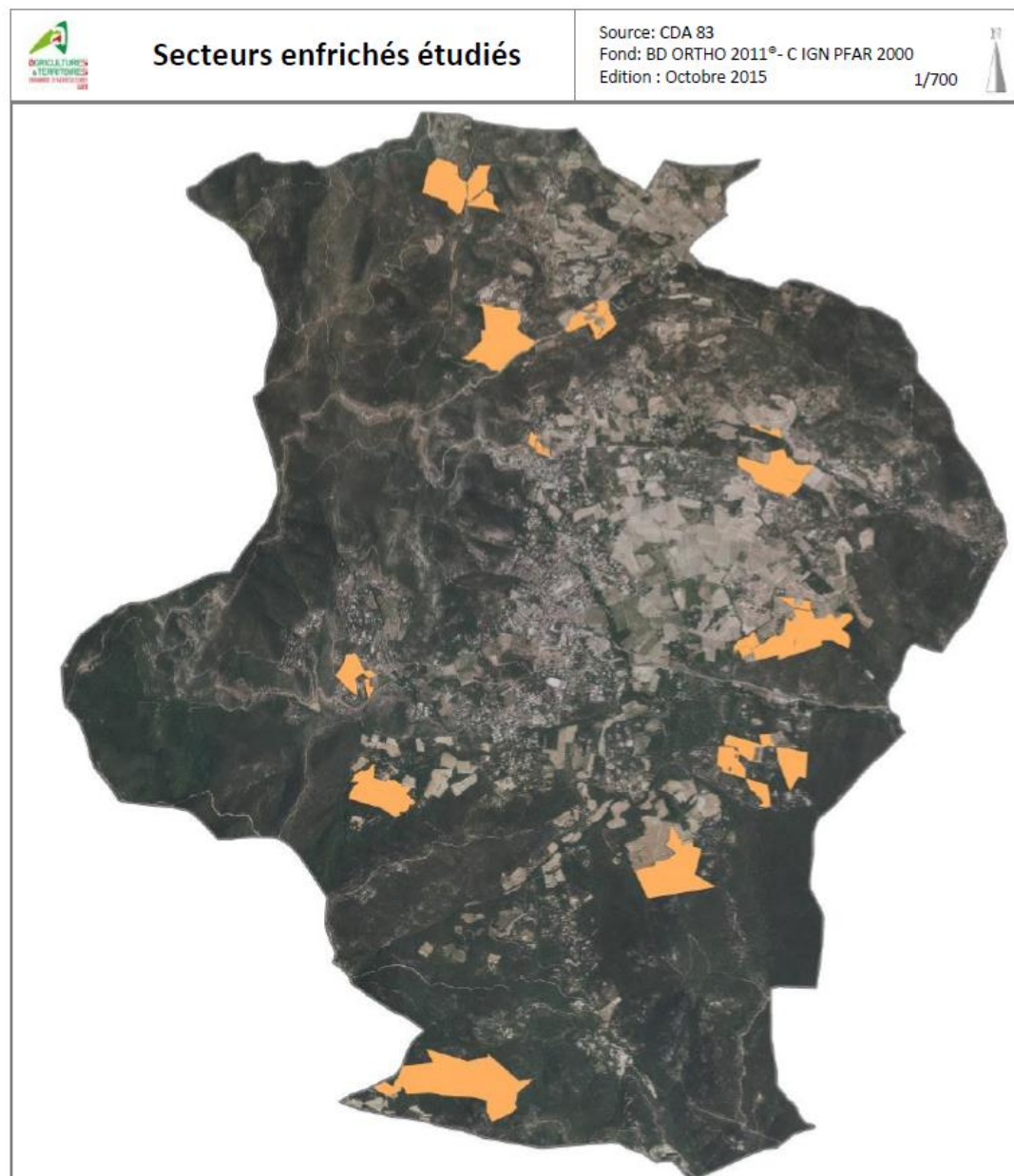
- ✓ **Une activité pourvoyeuse d'emplois :**
L'agriculture en 2012, représente 4% des emplois (2% à l'échelle intercommunale et du département)
- ✓ **La viticulture prédomine**
La Cave des Vignerons du Plan de la Tour regroupe presque la totalité des 110 viticulteurs de la commune qui exploitent plus de 300 ha de vignes
Une filière viticole de qualité : totalité du vignoble classée en AOC Côtes de Provence
- ✓ **Une agriculture de qualité:** 2 AOC et 17 IGP
- ✓ **Un vieillissement des chefs d'exploitation qui pose la question de la pérennité de l'exploitation :** en 2010, 55% des chef d'exploitation ont 55 ans et plus



✓ Des marges de reconquêtes foncières

Des secteurs en friche qui offrent un potentiel de redynamisation agricole

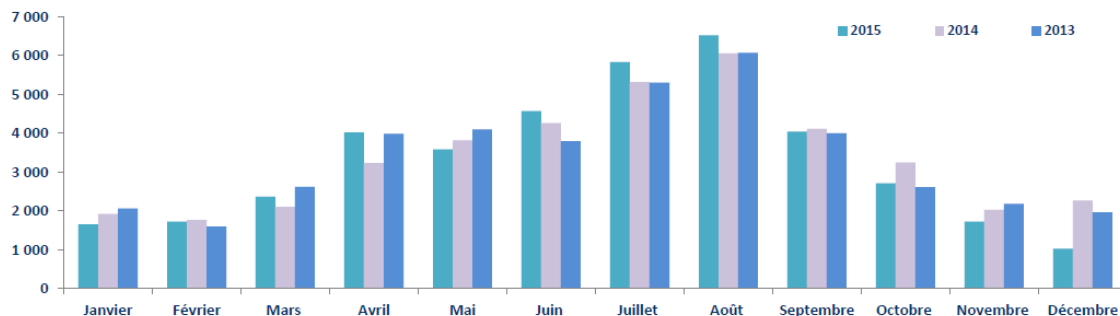
- 11 secteurs représentant 144 ha
- Des contraintes topographiques
- 9 secteurs semblent disposer d'un potentiel de développement agricole (à minima de 50 ha)



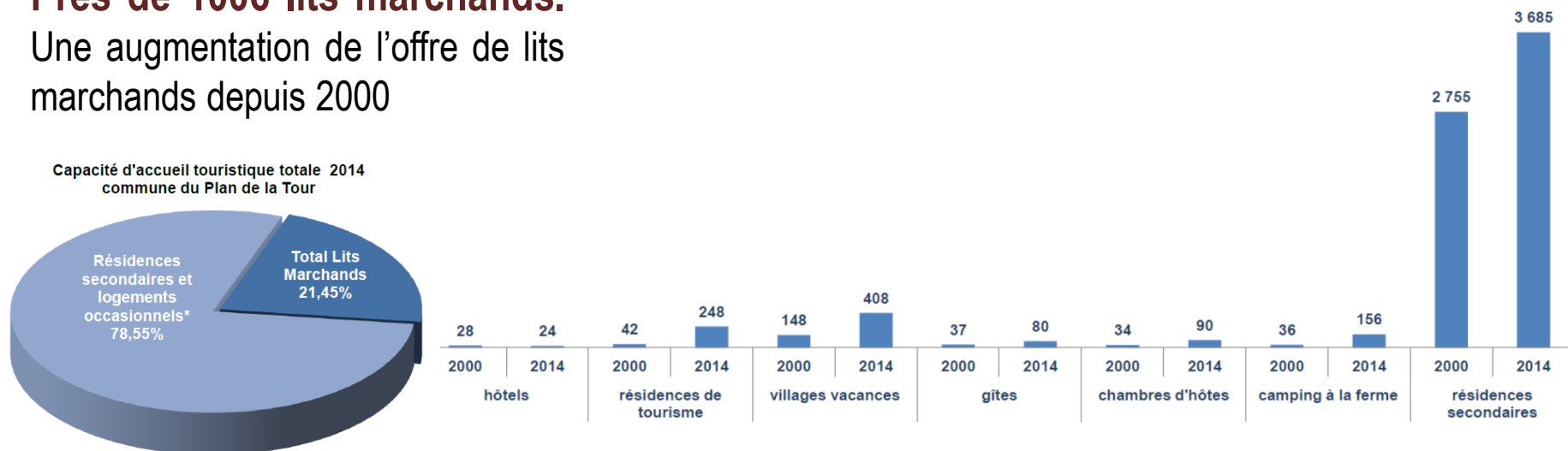
Le tourisme, un axe important de l'économie

- ✓ Des atouts naturels
- ✓ Une fréquentation estivale en hausse (selon le tonnage des ordures ménagères)
- ✓ Un hébergement touristique en résidences secondaires important
- ✓ Près de 1006 lits marchands. Une augmentation de l'offre de lits marchands depuis 2000

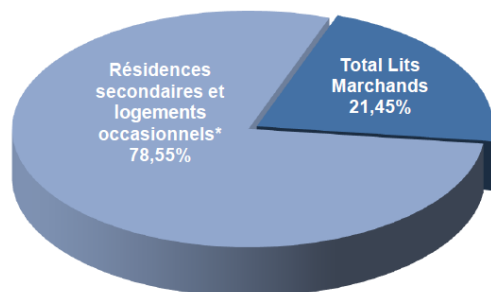
I Volume de fréquentation touristique obtenu à partir du tonnage des ordures ménagères commune du Plan de la Tour



Evolution du parc d'hébergements entre 2000 et 2014 - commune du Plan de la Tour



Capacité d'accueil touristique totale 2014 commune du Plan de la Tour



EMPLOI ET ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

CONSTATS

- Un nombre d'emplois stable
- Un déséquilibre entre le nombre d'actifs occupés et le nombre d'emplois
- Un secteur tertiaire bien développé
- Une agriculture encore bien présente, fortement représentée par la viticulture, mais une baisse continue des surfaces agricoles utilisées et du nombre d'exploitations
- Le tourisme, une activité en développement sur Le Plan de la Tour : fréquentation touristique estivale et capacité d'accueil marchande en hausse

ENJEUX

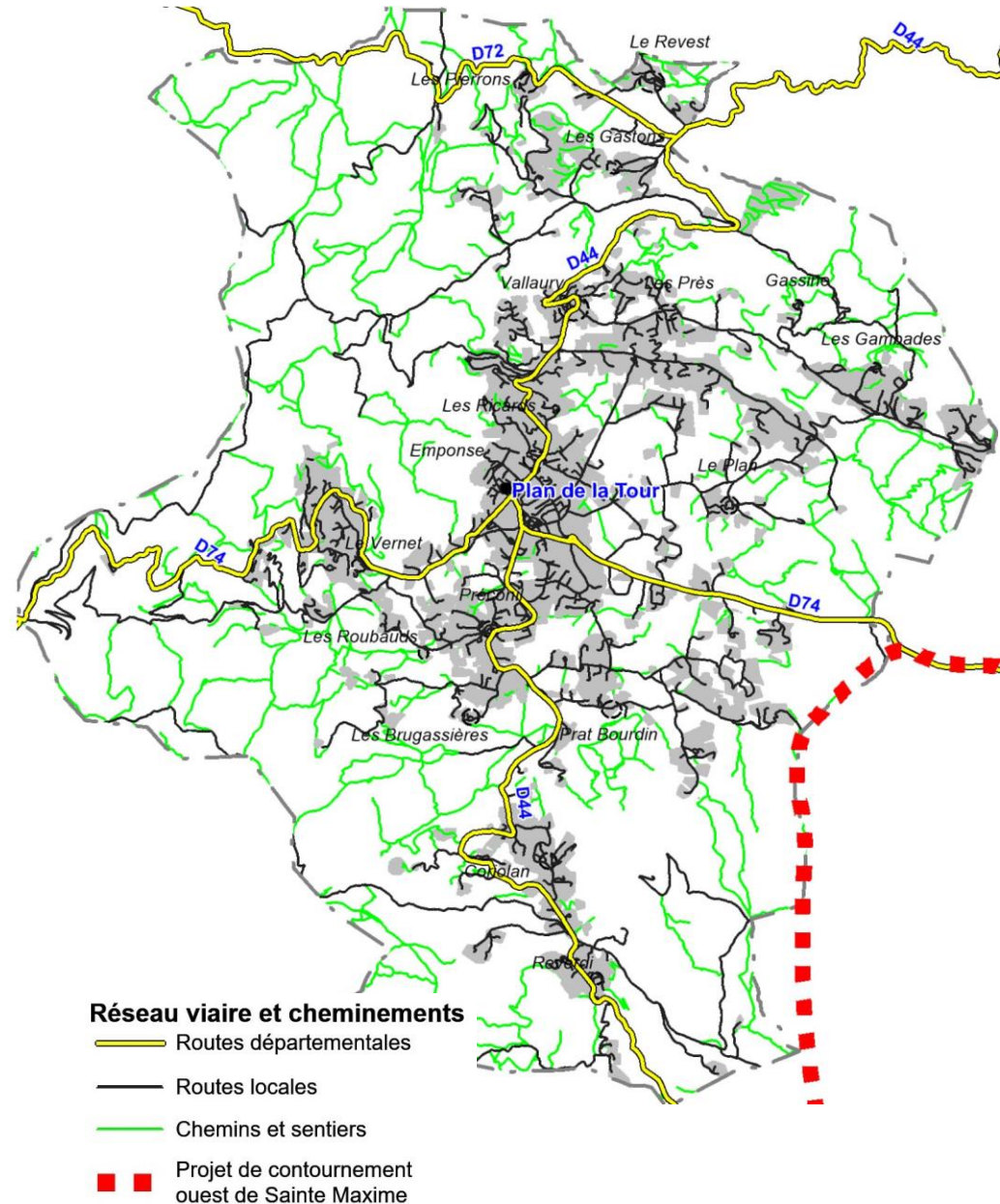
- *Promouvoir le développement du tissu économique communal permettant le développement de l'emploi*
- *Maintenir et préserver l'activité agricole*
- *Favoriser l'allongement de l'activité touristique au delà de la période estivale*

1. Diagnostic socio-économique et fonctionnel

C- Les réseaux et équipements

- ✓ Une commune au croisement de plusieurs routes
- ✓ Un réseau communal constitué de petites routes dépourvues de bandes cyclables aménagées
- ✓ Nombreux chemins et sentiers

- ✓ Une offre en transport en commun permettant des liaisons régulières avec les communes voisines
- 7 lignes du Département, dont 4 permettent de relier aux établissements scolaires du Golfe
- ✓ Gare la plus proche : les Arcs (30 kms)



DEPLACEMENTS ET MOTORISATION DES MÉNAGES

✓ De nombreux déplacements quotidiens

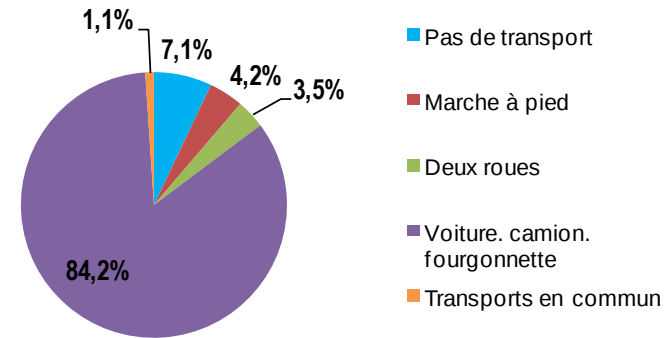
- En 2012, seulement 1,1% des actifs de la commune utilisent les transports en commun pour se rendre au travail.
- **84,2% des actifs utilisent la voiture**
- En 2012, 92% des ménages ont au moins une voiture

✓ Des modes de déplacements doux peu développés



- ✓ **6 parcs de stationnement public (soit près de 300 places) auxquels s'ajoutent les stationnements le long des voies**

Moyens de transports utilisés par les actifs plantourians
source Insee 2012



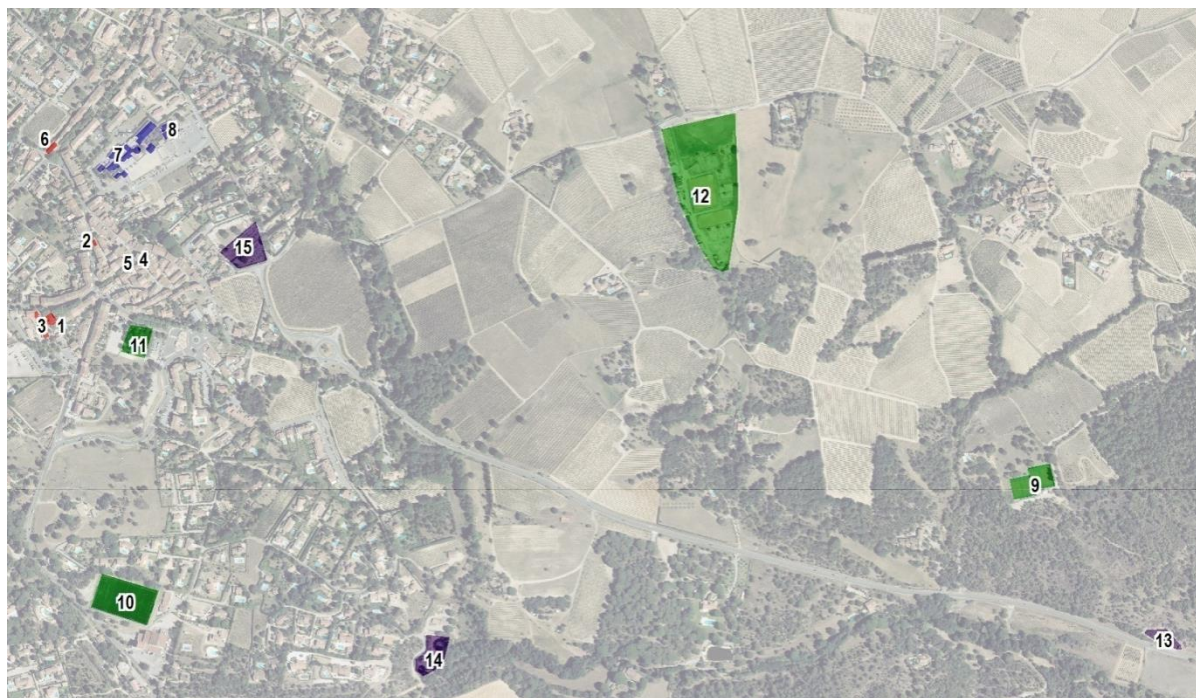
UN NIVEAU D'EQUIPEMENTS SATISFAISANT

✓ Un niveau d'équipements de proximité satisfaisant

Mairie, nombreux commerces, école maternelle et élémentaire, professionnels de santé (médecins de généralistes, infirmier, pharmacie, chirurgiens dentistes ...) , équipements sportifs..

✓ Des équipements scolaires dont les effectifs scolaires se maintiennent : 186 élèves en élémentaire et maternelle en 1994, 190 en 2003 et **197 en 2015**

✓ Des équipements, services publics intermédiaires et supérieurs à proximité : *Sainte maxime (9kms)*



EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS

- 1. Mairie et Police municipale
- 2. Bureau de Poste
- 3. Office de tourisme
- 4. Service municipale, jeunesse et sport
- 5. Bibliothèque
- 6. Foyer des campagnes

EQUIPEMENTS SCOLAIRES

- 7. Groupe scolaire Marcel Aumérat
- 8. Crèche

EQUIPEMENTS SPORTIFS

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

EQUIPEMENTS DIVERS

- 13. Déchetterie
- 14. Station d'épuration
- 15. Cimetière

LE RESEAU D'ASSAINISSEMENT

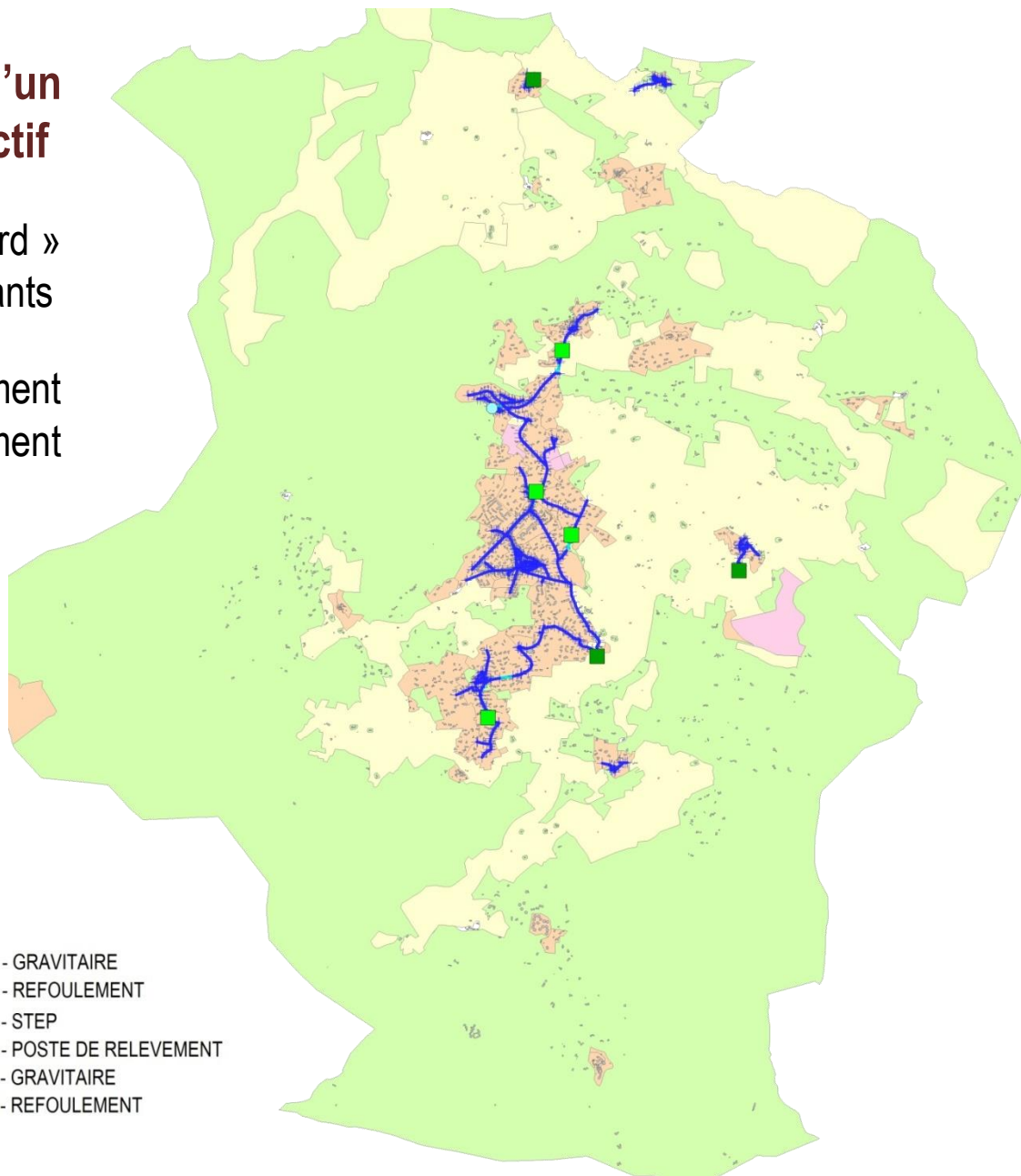
- ✓ Un centre urbain qui bénéficie d'un bon raccordement au réseau collectif
- ✓ Une stations d'épuration « les Prés d'Icard » d'un capacité de 4 417 équivalents-habitants
- ✓ 5 systèmes indépendants d'assainissement semi-collectif permettant le raccordement des nombreux hameaux de la commune
- ✓ En 2014:
 - 1 494 abonnés au réseau collectif
 - 434 installations d'assainissement autonome dont 314 diagnostiquées : 38% ont reçus un avis favorables

BATI PRIVE

ZONAGE

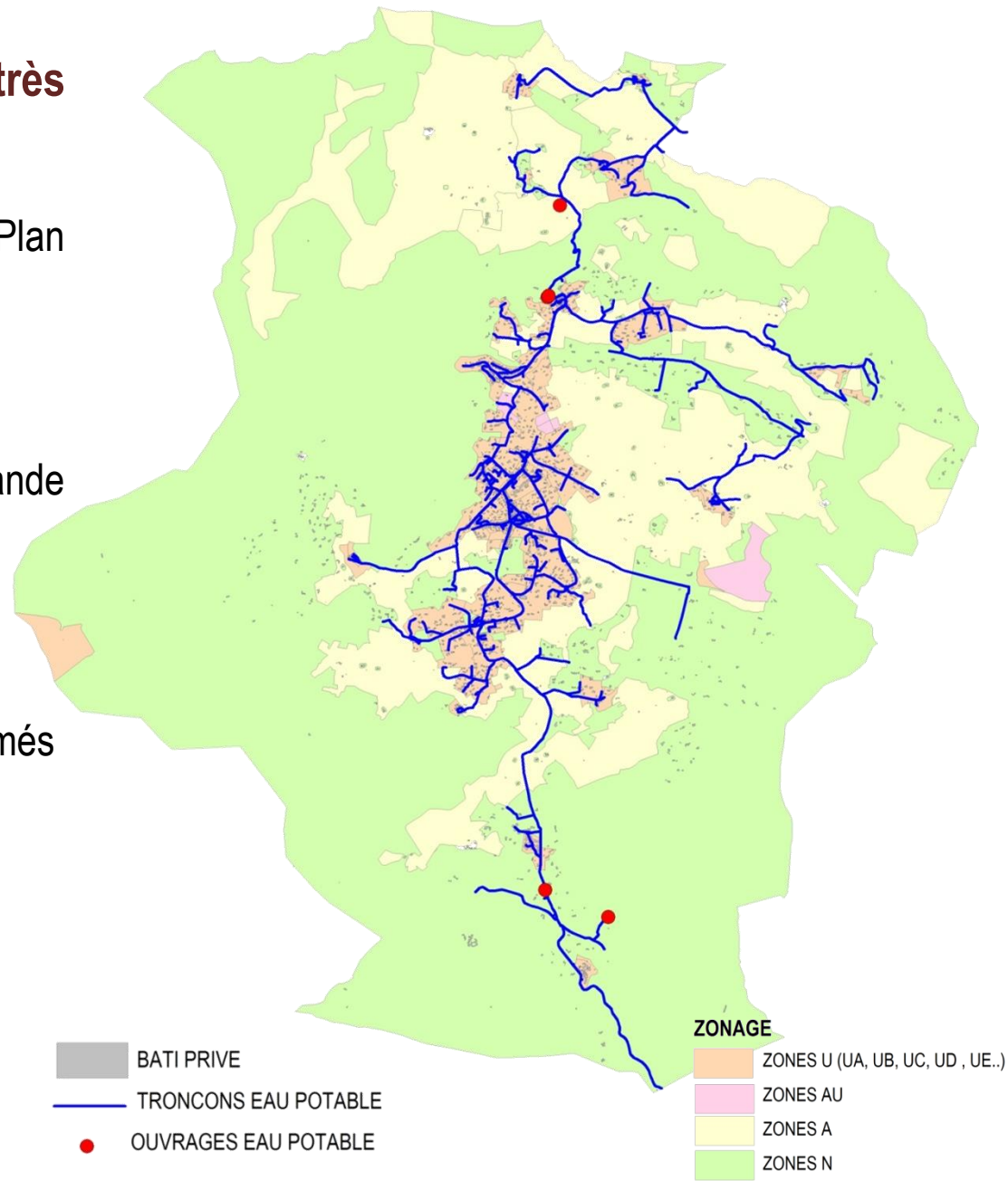
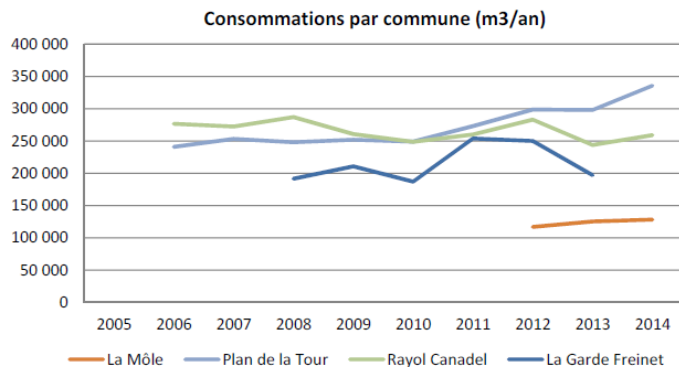
- ZONES U (UA, UB, UC, UD , UE..)
- ZONES AU
- ZONES A
- ZONES N

- TRONCON EAUX USEES - GRAVITAIRE
- TRONCON EAUX USEES - REFOULEMENT
- OUVRAGE EAUX USEES - STEP
- OUVRAGE EAUX USEES - POSTE DE RELEVEMENT
- REGARDS EAUX USEES - GRAVITAIRE
- REGARDS EAUX USEES - REFOULEMENT



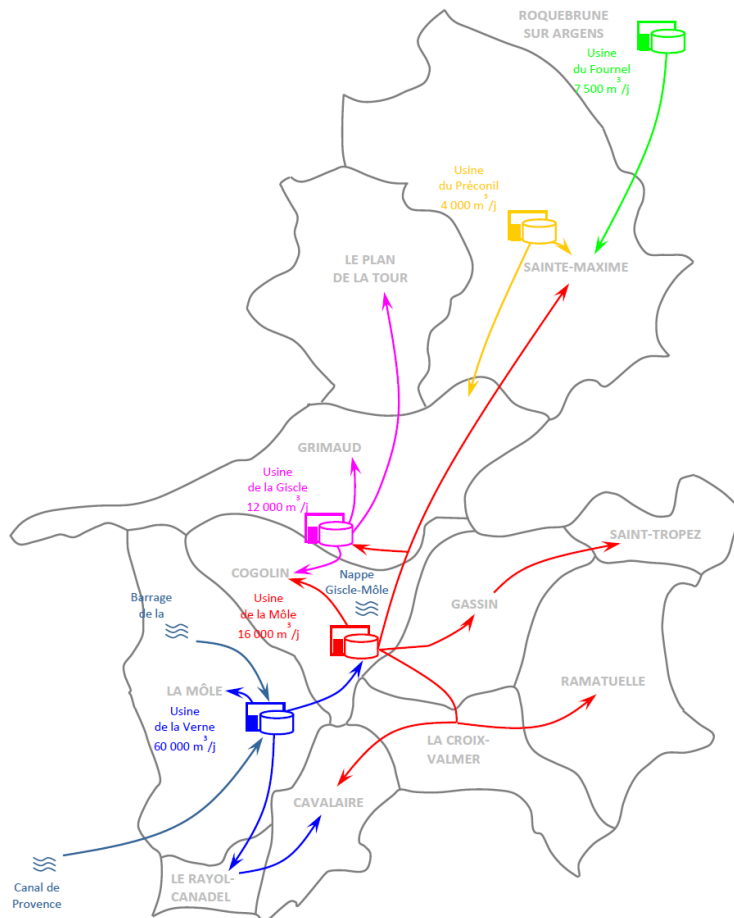
LE RESEAU D'EAU POTABLE

- ✓ Un réseau qui dessert une très grande partie de la commune
- ✓ 1 935 abonnés sont dénombrés sur Le Plan de la Tour en 2013
- ✓ 3 réservoirs de 500m³ chacun
- ✓ Alimentation en eau assurée en grande partie par le barrage de la Verne et la nappe aquifère de la confluence Giscle Môle
- ✓ Une augmentation des volumes consommés

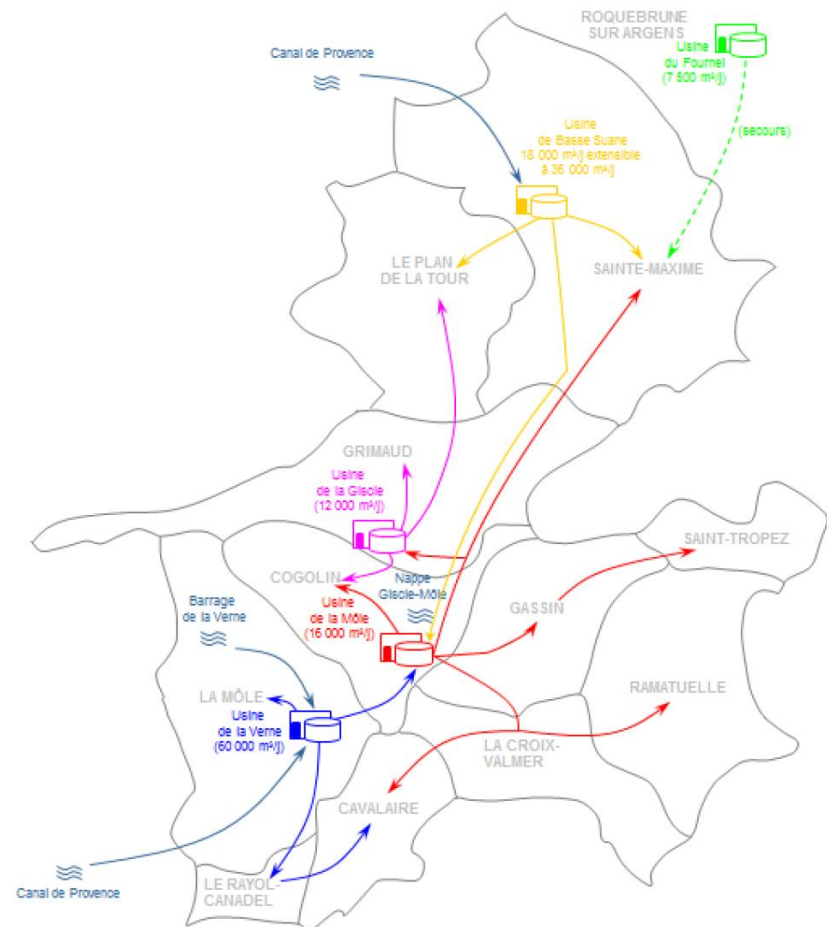


LE RESEAU D'EAU POTABLE

- ✓ Une sécurisation de l'alimentation en eau du territoire par le projet de liaison Verdon Saint Cassien de la Société du Canal de Provence permettant l'acheminement d'une ressource importante jusqu'à l'Est varois



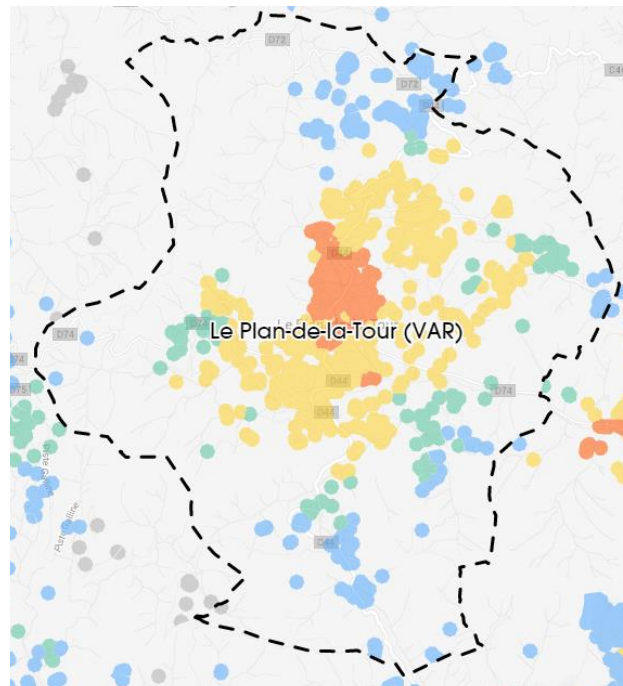
Synoptique du réseau d'eau potable du SIDECM



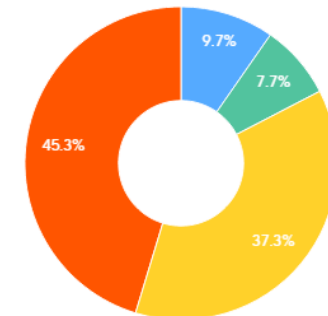
Synoptique de fonctionnement du réseau après les travaux de renforcement de l'alimentation en eau de Sainte-Maxime

AUTRES RESEAUX TECHNIQUES

- ✓ La commune dispose d'un petit réseau de collecte des eaux pluviales dans le village.
- ✓ L'élimination des déchets ménagers et assimilés est gérée par Communauté de commune du Golfe de Saint-Tropez
- ✓ 99,9% des ménages sont éligibles au DSL, cependant les habitants semblent disposer d'un débit assez faible



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



EQUIPEMENTS, SERVICES ET RÉSEAUX

CONSTATS

- Des équipements de proximité satisfaisants
- Un recours au véhicule individuel important
- Des modes de déplacements doux très peu développés
- Un réseau routier très étendu et mal adapté au trafic qu'il supporte
- 38% des installations d'assainissement autonome diagnostiquées ne sont pas aux normes (avis favorable du Service de contrôle intercommunal (le SPANC))

ENJEUX /OBJECTIFS

- *Coordonner et calibrer les besoins en équipements et la croissance démographique*
- *Faciliter les modes de déplacements doux*
- *Améliorer et sécuriser les voiries de desserte locale et intercommunale, notamment dans les hameaux*
- *Poursuivre les études de raccordement des principaux hameaux de la Commune sur le réseau collectif ou sur des systèmes d'assainissement semi collectifs*
- *Permettre le développement des communications numériques*

2. L'évolution de l'occupation du sol

A- la consommation de l'espace

Une occupation du sol fortement marquée par l'agriculture et les boisements

L'espace naturel domine les paysage → 73% (plus de 2759 ha)

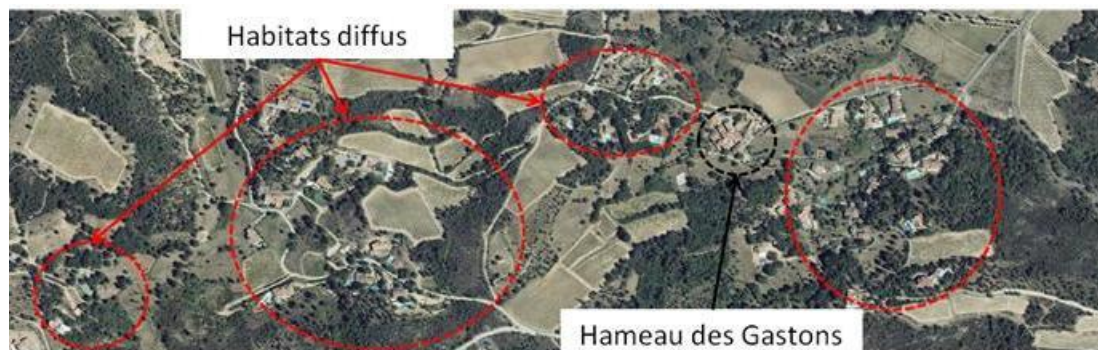
→ *Espace naturel fragilisé par l'habitat diffus*

L'espace agricole → 14% (plus de 524,9 ha) dont près de 109 ha sont en friches. Cet espace agricole de qualité est occupé principalement par des vignes, quelques oliveraies, des prés .

L'espace artificialisé → 12% du territoire soit 453,7 ha.

Habitat soit regroupé en hameau , soit diffus

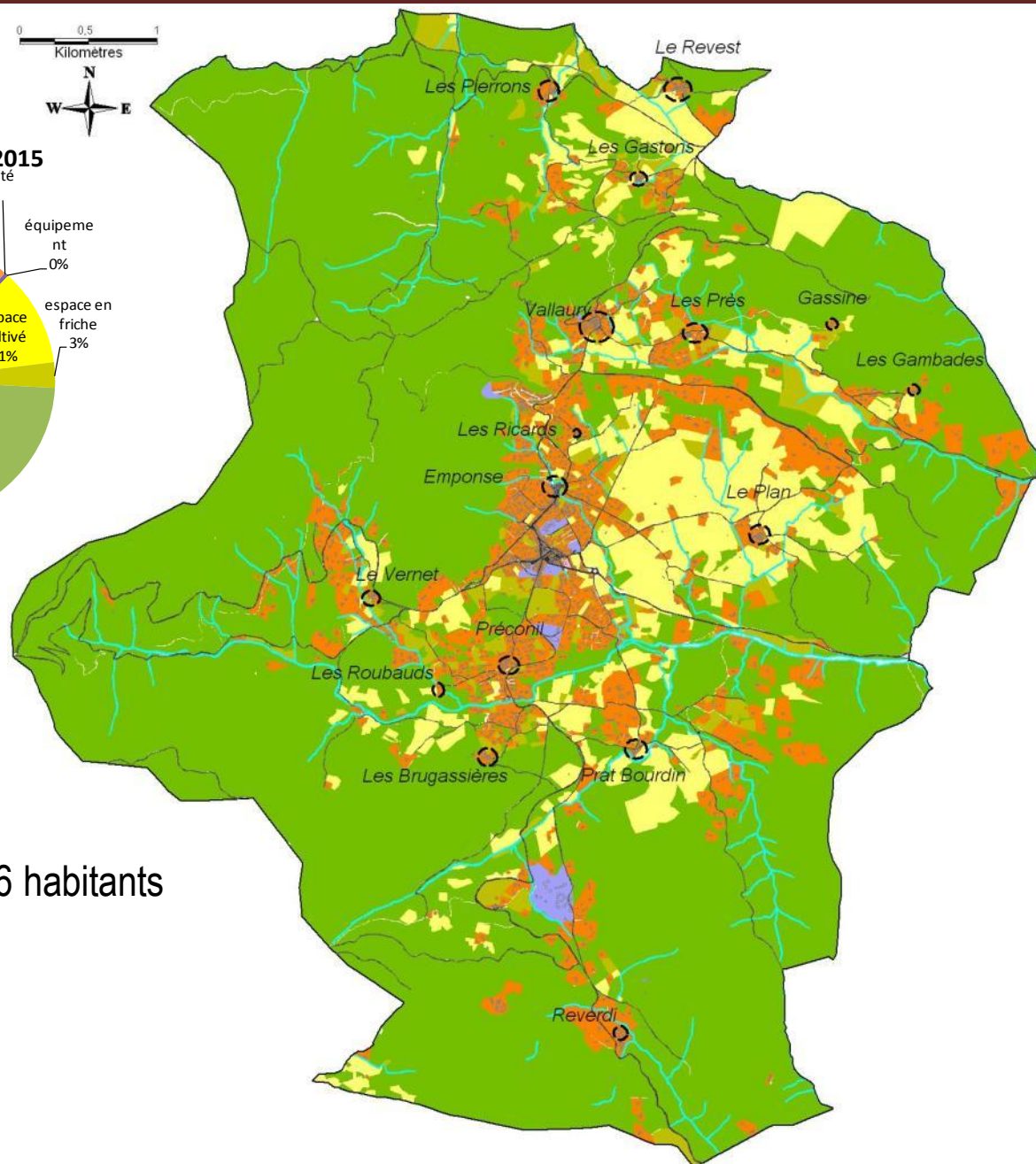
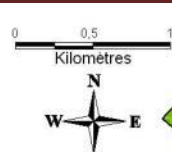
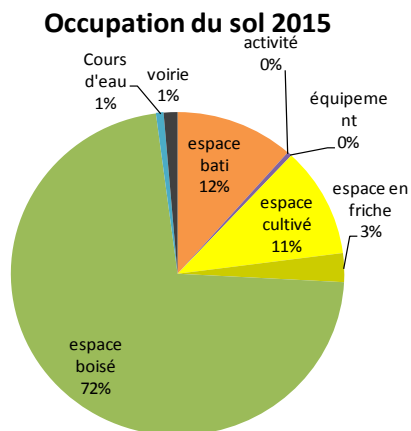
2015	ha	%
Espace urbanisé	453,7	12%
Espace agricole	524,9	14%
Espace naturel	2759,0	73%
voirie	50,9	1%
	3788,5	100%



Un espace urbanisé globalement peu dense

Occupation du sol en 2015

(source : ortho 2014, cadastre DGI 2015, permis récents)



Une densité qui reste faible :

Espace urbanisé 2015 : **453,7 ha**

Pour une population permanente de 2666 habitants
et 2312 logements .

Densité par ha urbanisé, environ :

► 6 hab /ha

► 5 logt /ha

Une consommation foncière importante depuis 1998 : +35% d'espace urbanisé

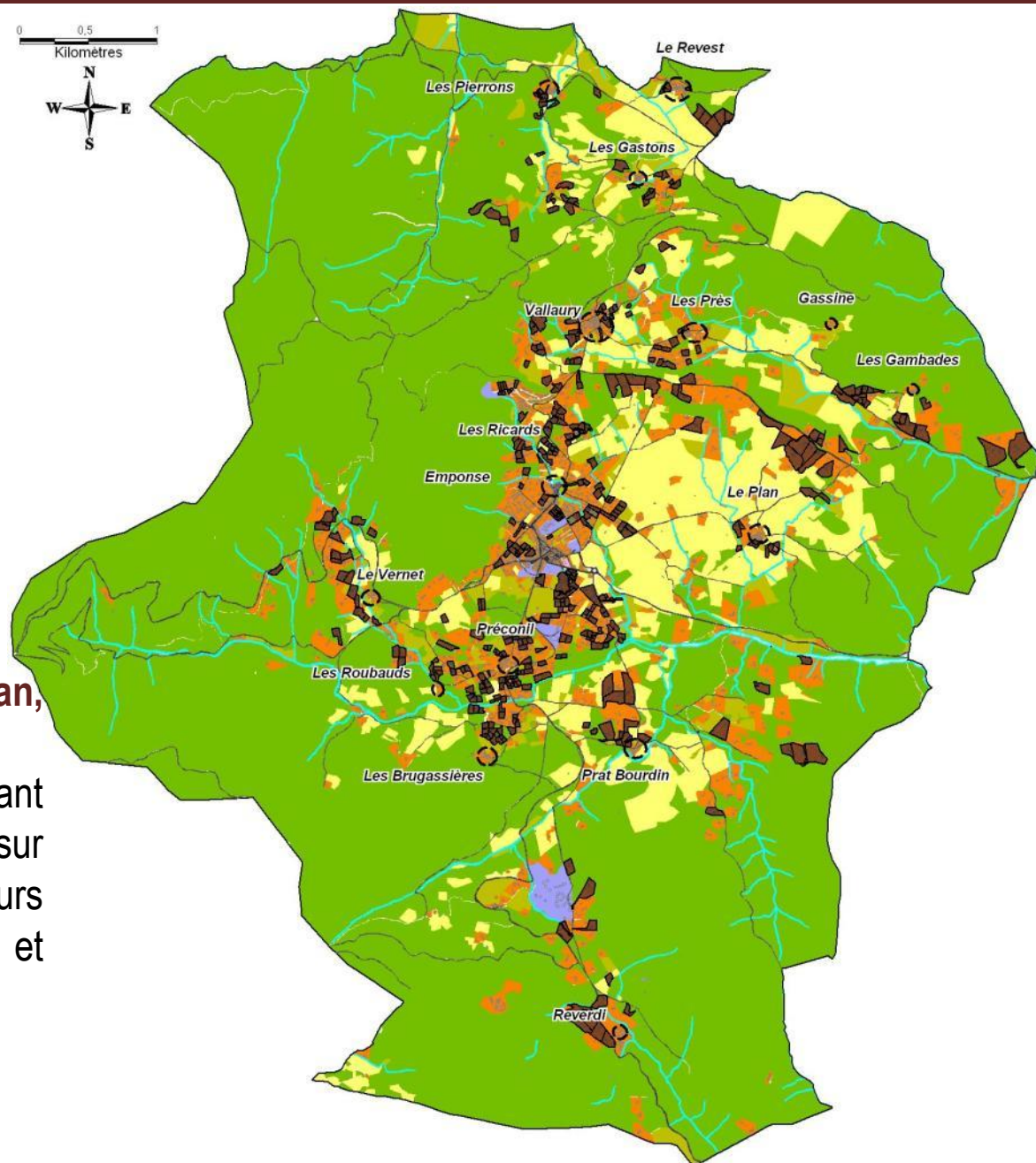
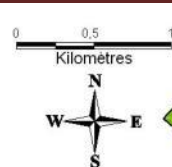
 Terrains consommés entre 1998 et 2015 pour l'urbanisation

Occupation du sol en 2015

(source : ortho 2014, cadastre DGI 2015, permis récents)

 espace boisé
 espace cultivé
 espace en friche
 espace bâti
 équipement
 activité

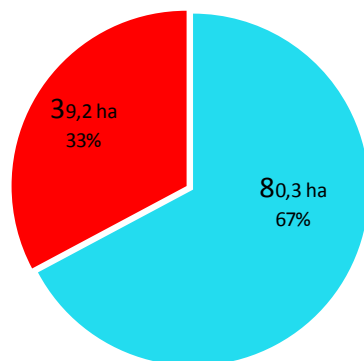
 bâti
 Voiries principales
 Cours d'eau



**119,5 ha consommés soit 6,6 ha par an,
et 3,2% du territoire communal**

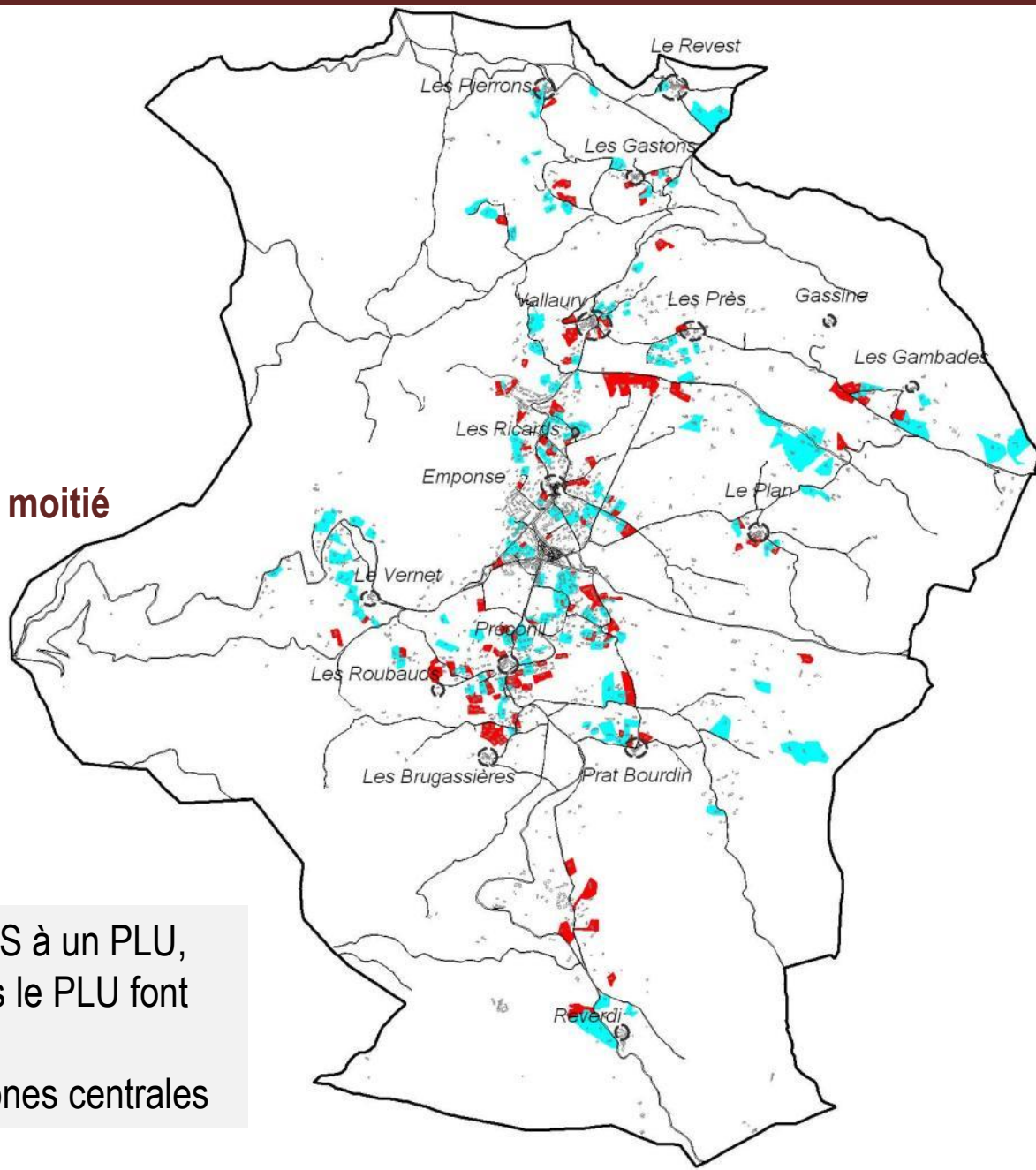
Elle a touché tous les quartiers, cependant
un développement urbain important et sur
de petites parcelles dans les secteurs
situés autour des hameaux du Préconil et
des Ricards.

Une consommation foncière issue en grande partie des zones NB du POS



Consommation foncière en baisse de moitié depuis l'approbation du PLU en 2007

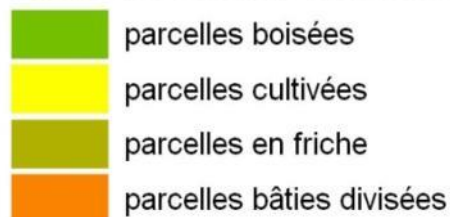
- Entre 1998 -2006 : consommation foncière de **80 ha** soit près de **9 ha/an**.
- Entre 2007 et 2015 la consommation foncière est en forte baisse : **39,2 ha** soit seulement **4,4 ha par an**



- >> **Avant 2007**, effet du passage d'un POS à un PLU, les zones NB appelées à disparaître dans le PLU font l'objet d'une recrudescence de permis .
- >> après 2007 : Concentration sur les zones centrales

Une consommation foncière qui a touché majoritairement des espaces boisés

Nature des terrains consommés depuis 1998

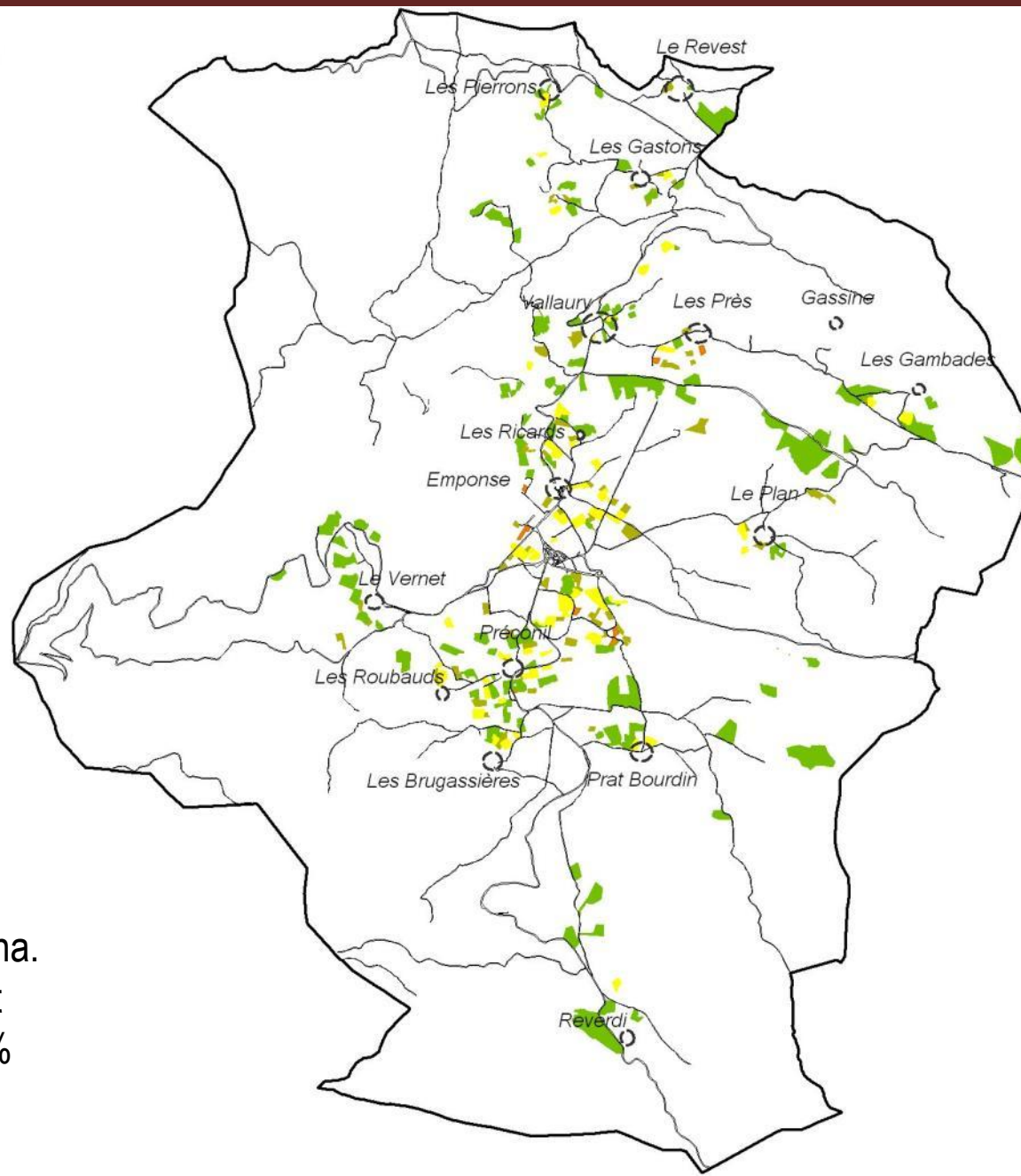


	ha	%	[2007 – 2015]
parcels bâties divisées	1,3	1%	2%
parcels boisées	79,9	67%	53%
parcels cultivées	18,7	15,7%	23%
parcels en friche	19,5	16,3%	22%
Total général	119,5	100%	100%

Consommation foncière touchant principalement les espaces naturels

Les zones agricoles et naturelles ont reculées globalement de 118,4 ha depuis 1998

- Les espaces naturel : - 80,1 ha,
 - les espaces agricoles et en friche : -38,4 ha.
- Mais ces derniers sont proportionnellement plus touchés : -7% depuis 1998 contre -3% pour les espaces naturels.



Une consommation foncière à destination de l'habitat

Une consommation foncière au profit de l'habitat individuel

• **99,7% de la surface consommée depuis 1998 est dédiée à de l'habitat individuel**, principalement sous forme d'habitat diffus, mais quelquefois organisé en lotissement.

Un mode d'urbanisation qui a peu changé depuis la mise en place du PLU

- La baisse de consommation foncière depuis 2007 correspond à une baisse du nombre de logements « produits » et non à une meilleure optimisation du territoire .
- Même si sur la période 2007 – 2015 la surface consommée par logement diminue légèrement, elle est encore de l'ordre de **2000 m² par logement**.

<i>Base de calcul 2015 = 2214 logts</i>	nb logements « produit » (Insee)	surface consommée pour un logement 1998- 2015	surface moy en m ² par logt	densité moy de la surface consommée (logts/ha)
1998- 2007	+ 363	80,3	2212	4,5
2007 – 2015	+190	39,2	2062	4,8
<i>Total 1999 – 2015</i>	+ 553	119,4	2159	4,6

ENJEUX/ORIENTATIONS

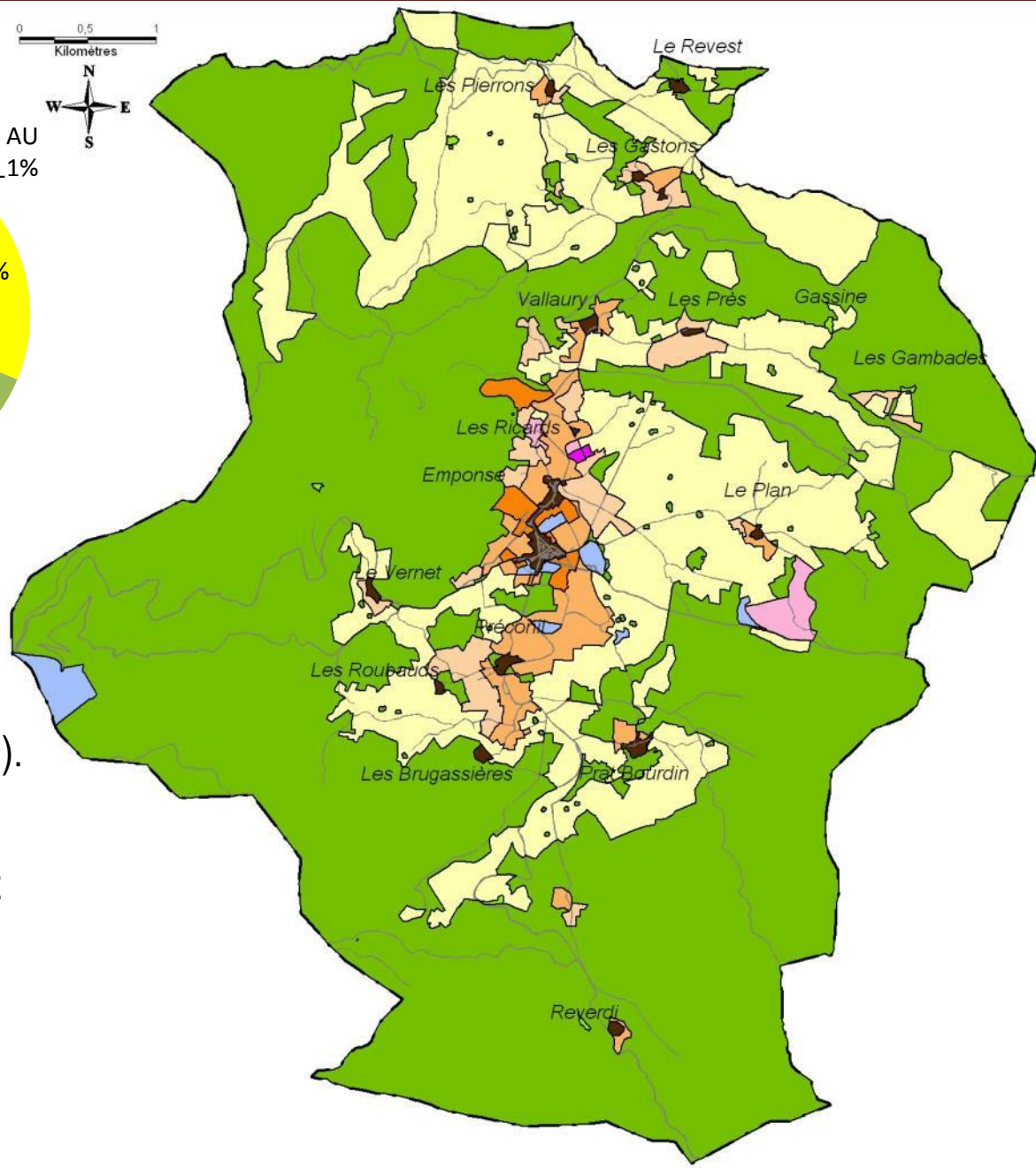
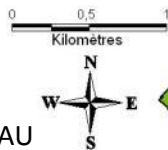
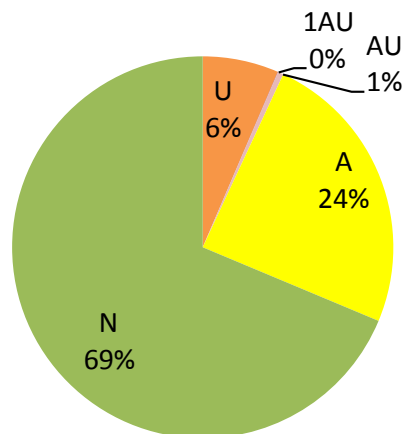
- **Redéfinir l'enveloppe urbaine future en fonction des besoins actuels et futurs de la commune en améliorant encore l'optimisation des zones urbaines**
- **Poursuivre la préservation des zones naturelles et agricoles**

2. L'évolution de l'occupation du sol

C- Bilan du PLU

Un PLU qui a fortement réduit l'enveloppe urbaine du POS

Zonage du PLU M1 (08/2012)



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 réglementaires (ALUR, LAAAF).

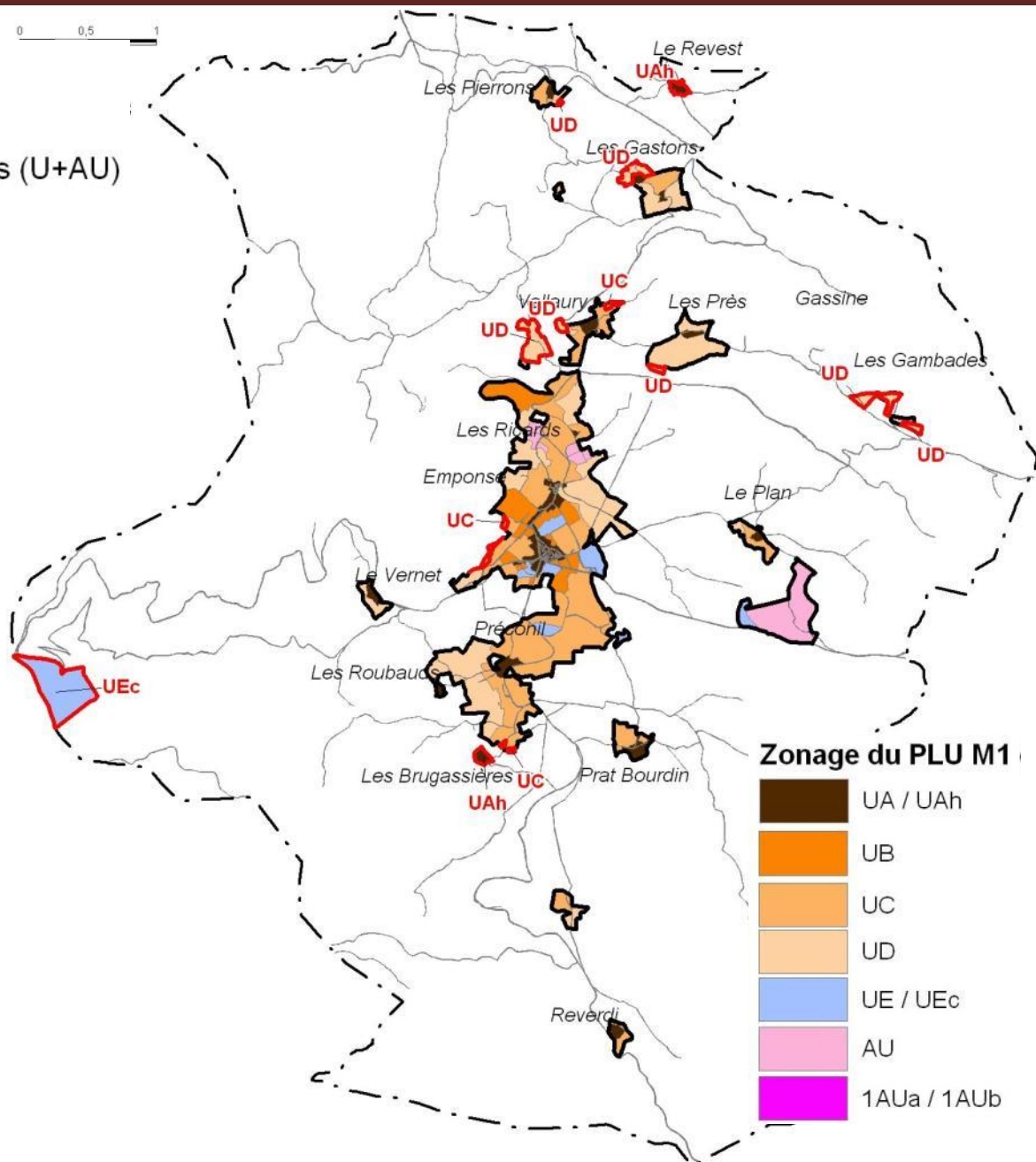
Depuis 2007 le PLU a fait l'objet d'une modification approuvée le 21/08/2012 dont l'objet principal était l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AU des Ricards et la suppression de certains emplacements réservés.

Assez bonne anticipation du PPRIF par le PLU actuel

-  Zones rendues inconstructibles par le PPRIF
-  Zones potentiellement constructibles (U+AU)

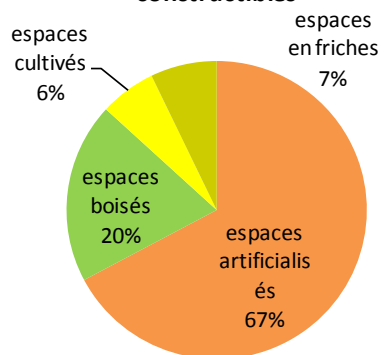
Sur les 243,9 ha de zone U, seuls 28 ha sont rendus inconstructibles par le PPRIF soit 11% de celle-ci.

- Deux hameaux UAh (2,1 ha) en zone rouge : Le Revest, Les Brugassières.
- La zone UEc (14,17 ha) en zone Rouge site culturel « Le Rêve de l'Oiseau»
- Les zones UD en diverses localisations sont impactées pour une dizaine d'hectares ainsi que les zone UC mais dans une bien moindre mesure (15 ha)

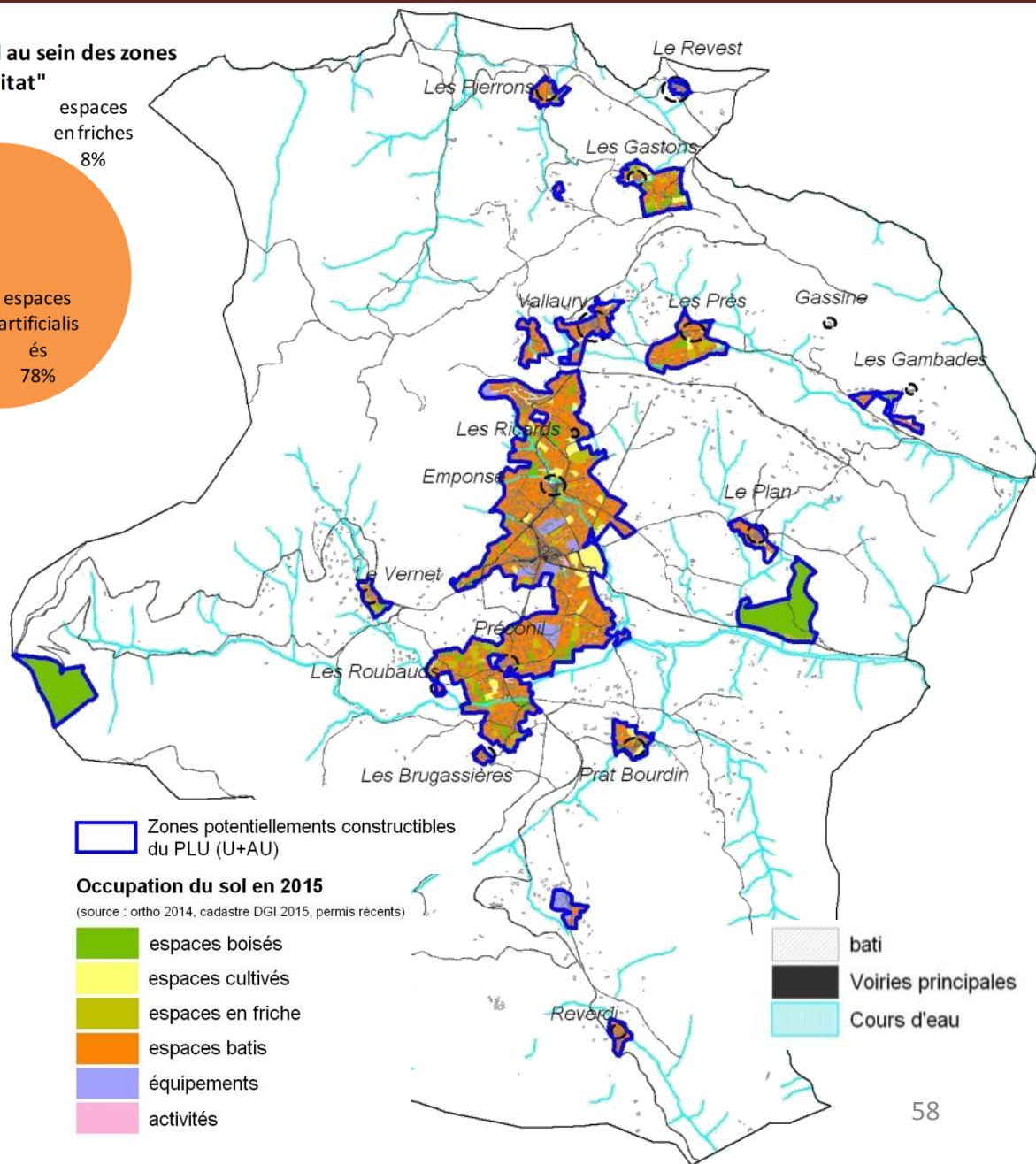
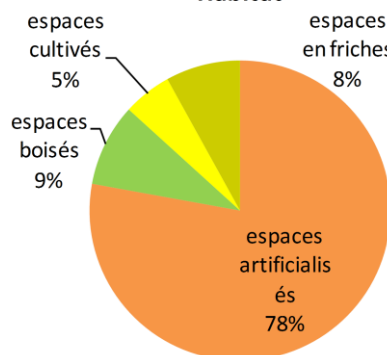


Zonage du PLU et occupation du sol actuelle ,46 ha « disponible » pour l'habitat

Occupation du sol au sein des zones constructibles



Occupation du sol au sein des zones "Habitat"



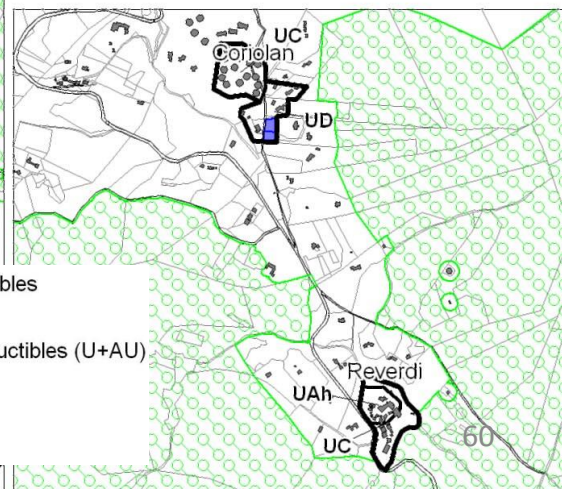
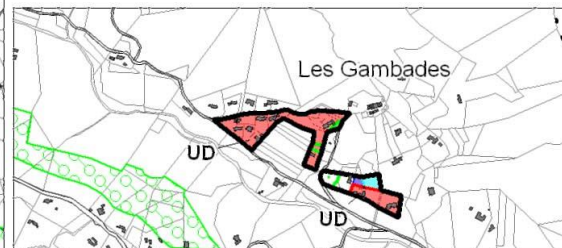
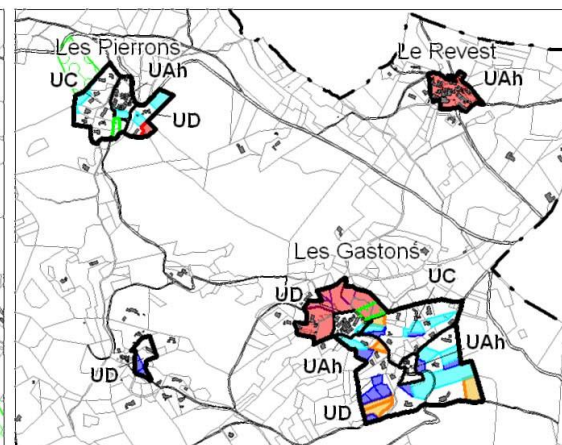
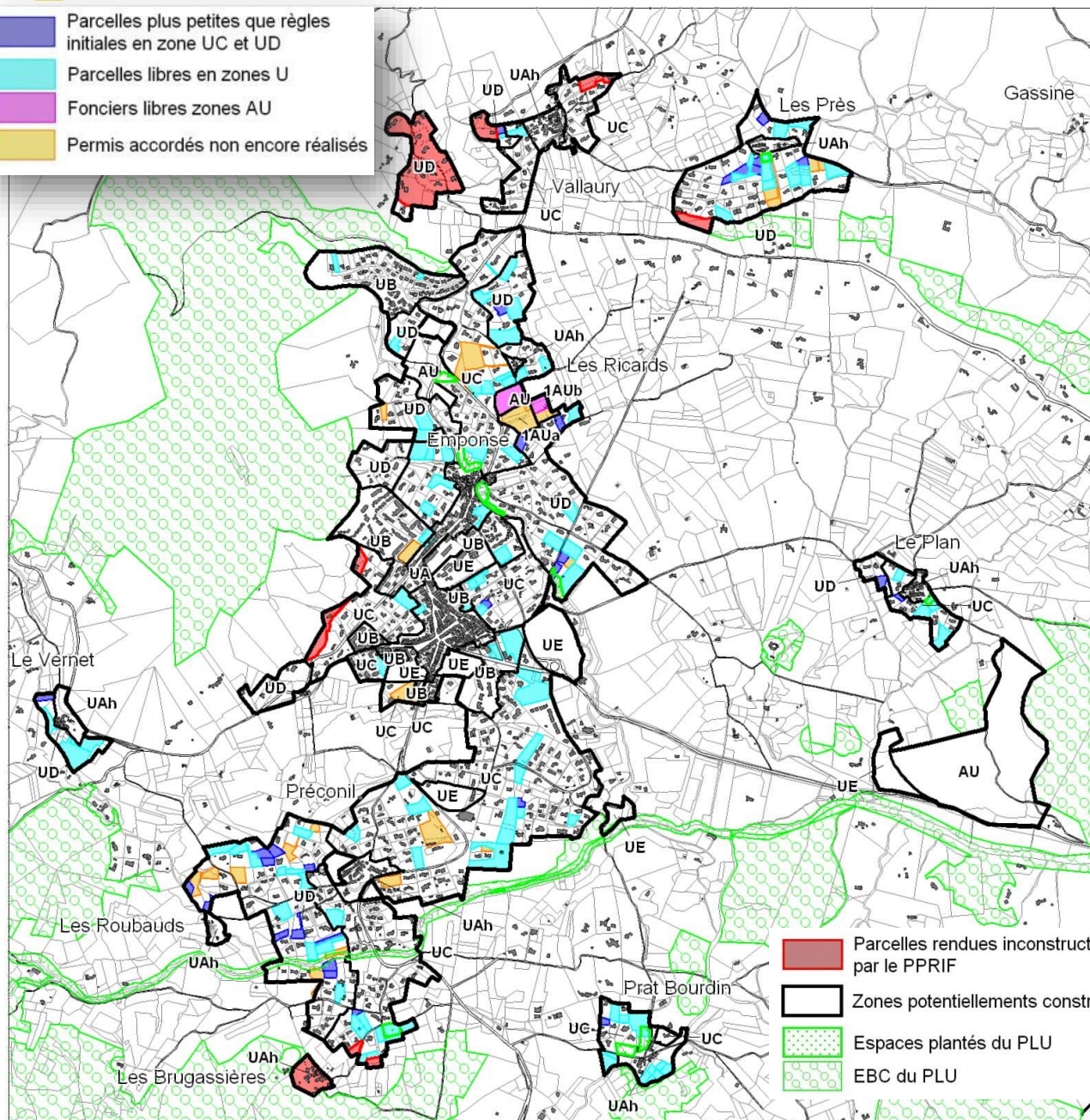
- Les zones urbanisables (U+AU) sont artificialisées à 67% soit **33 % de potentiellement disponible**.
- Pour l'habitat et hors zones AU fermées à l'urbanisation, la part « disponible » n'est plus que de **22% (soit environ 46 ha)**.

2. Bilan du PLU, capacité et étude de densification

D – capacité d'accueil résiduelle du
PLU

Terrains libres : 32 ha disponibles au sein des zones U et AU ouvertes

- 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



Terrains libres : 32 ha disponibles au sein des zones U et AU ouvertes

	Surface des zones à vocation Habitat	%	Terrains libres (ha) avant ALUR	%	Terrains libres (ha) après ALUR	%
Zones U	219,3	99%	26,9	99%	31,7	99%
Zones 1AU	1,3	1%	0,3	1%	0,3	1%
	220,7	100%	27,2	100%	32,0	100%

- Dans le PLU **220,7 ha** sont à vocation d'habitat
- Actuellement près de **32 ha** seraient « disponibles » au sein des zones directement urbanisables soit 15% des 220,7 ha dédiés à l'habitat
- La suppression de la taille minimale de parcelle pour les zones UC et UD : + 5 ha
- Nombreux permis de construire ont été accordés et ne sont pas encore réalisés. Cela concerne environ **6,5 ha** pour plus de 120 **logements**, ceux-ci ont été soustrait au foncier libre.

Terrains libres et capacité d'accueil : 290 logts avant ALUR et 447 après ALUR

	Terrains libres (ha) Avant ALUR	Terrains libres (ha) après ALUR	Capacité résiduelle Avant ALUR	Capacité résiduelle Après ALUR	Capacité résiduelle Après ALUR raccordable
Zones U	26,9	31,7	285	439	316
Zones 1AU	0,3	0,3	5	8	8
Total U et 1AU	27,2	32,0	290	447	324

Avant l'application de la loi ALUR : on comptait un potentiel de **290 logements** dont **285 situés en zones U** et **5 en zones AU ouvertes**.

Après l'application de la loi ALUR : la capacité est presque multipliée par 1,5. Elle est estimée à **447 logements** dont **439 situés en zones U** et **8 en zones AU ouvertes**.

Par ailleurs ces terrains libres, notamment ceux situés en zone UD ne sont pas tous raccordables aux réseaux d'assainissement collectif de la commune. **Seuls 19,2 ha** seraient raccordables, soit un potentiel global de **324 logements** raccordables.

Les règles actuelles du PLU et les conséquences de la loi ALUR

Exemple des modifications de surface de plancher induites avant et après ALUR



surface initiale	Zone PLU	localisation	Taille mini de parcelle avant ALUR	Cos avant ALUR	CES	CEV	nb de niveau	SP avant ALUR	SP potentiel après ALUR
2001	UC	Quartier Les Ricards	750	0,15	0,2	0,4	2	300	800

X 2,6



surface initiale	Zone PLU	localisation	Taille mini de parcelle avant ALUR	Cos avant ALUR	CES	CEV	nb de niveau	SP avant ALUR	SP potentiel après ALUR
4681	UD	Quartier centre-Emponse	1500	0,12	0,15	0,4	2	561	1404

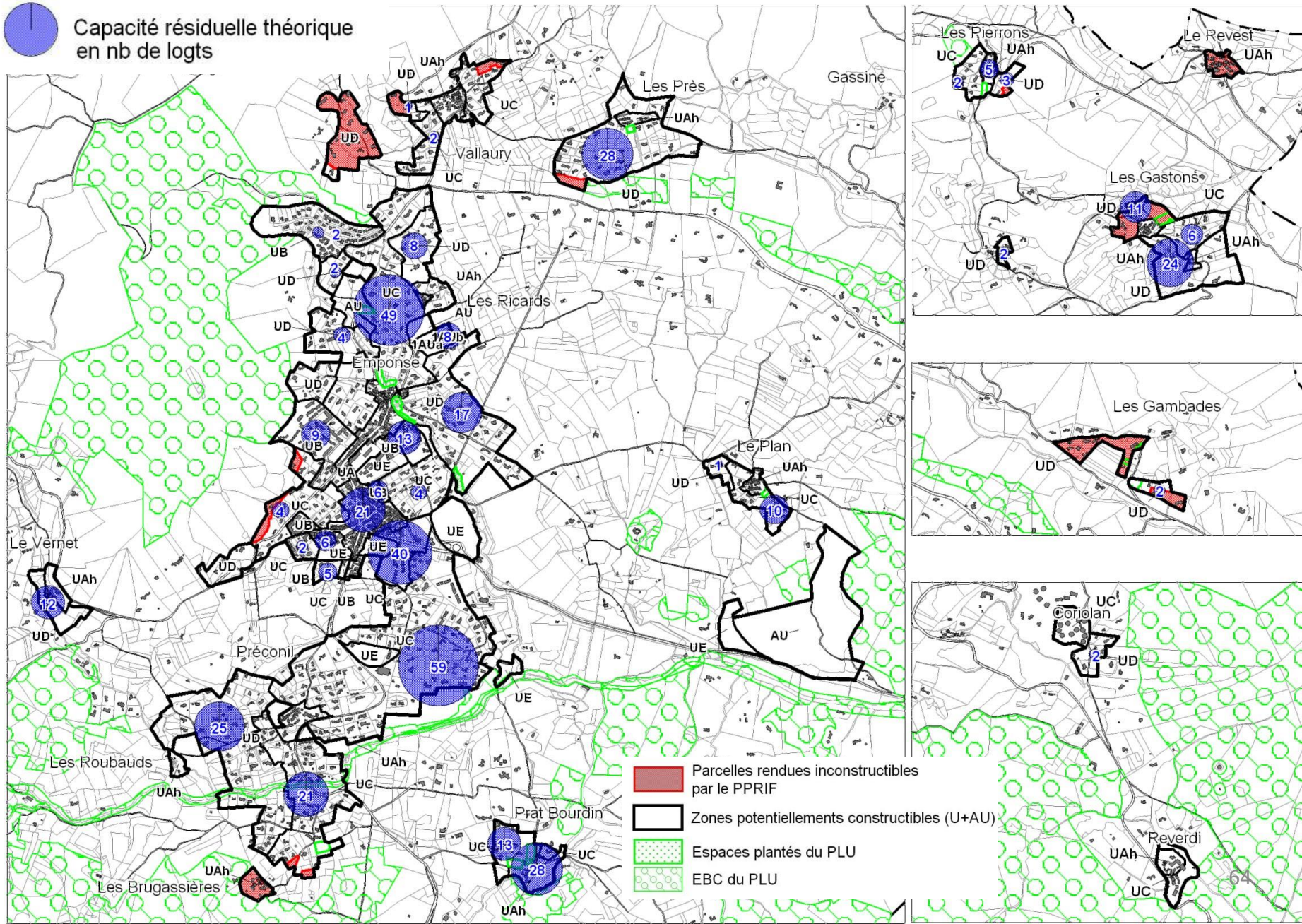
X 2,5

SP = Surface de Plancher

Terrains libres et capacité d'accueil : 447 logements répartition géographique



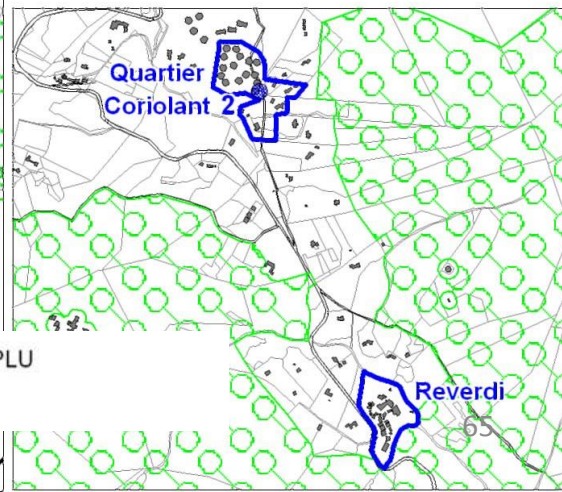
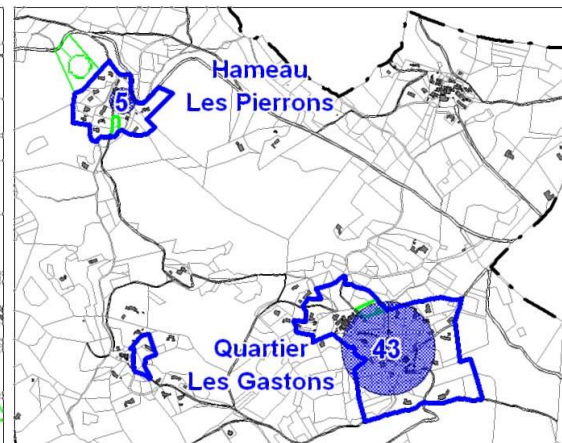
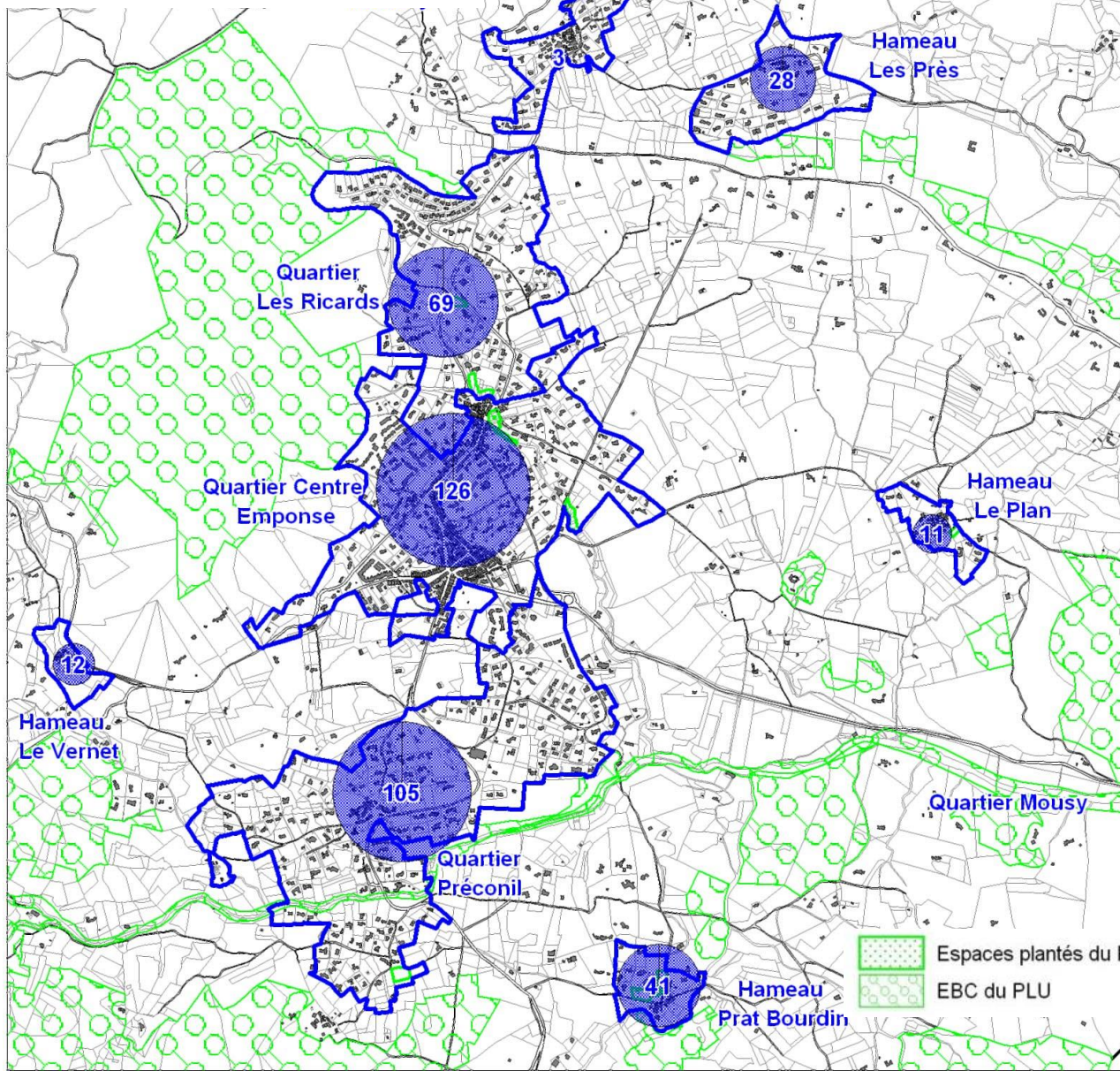
Capacité résiduelle théorique
en nb de logts



Terrains libres et capacité d'accueil : 447 logements répartition par quartier



Capacité résiduelle théorique
en nb de logts



Espaces plantés du PLU
EBC du PLU

Un potentiel résiduel dans le PLU dans zones urbaines : **447 logements**,

- ▶ soit environ 250 résidences principales (hypothèse part des Résidences Principales = à 56%)
- ▶ environ 590 habitants supplémentaires possibles (taille des ménages à 2,36)
- ▶ des projets en cours totalisant environ 124 logements soit 164 habitants



755 personnes supplémentaires et 571 logements à venir

Cela permettrait de couvrir les besoins en logements dégagés par l'hypothèse de croissance la plus **haute pour 2030 : → + 536 personnes et +395 logements**

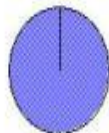
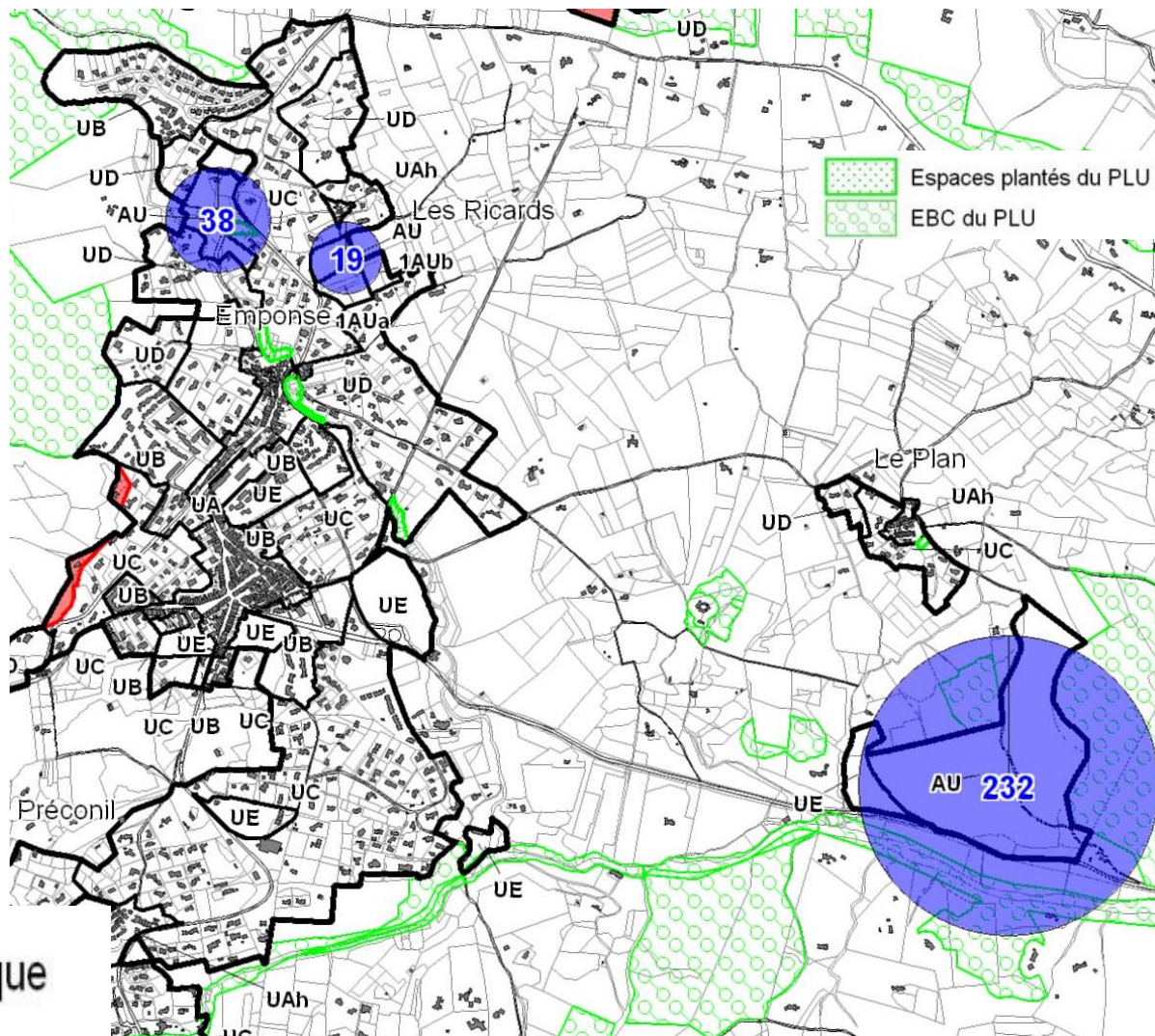
La loi ALUR remet fortement en question l'urbanisation envisagée dans le PLU initial en multipliant par 1,6 les possibilités en zone UC et 2,5 en UD,

→ **Enjeux : Redéfinir une densité en cohérence avec les objectifs démographiques**

Capacité d'accueil et scénario de développement

Terrains libres et capacité d'accueil : possibilités des zones AU fermées

→ Se pose également la question du maintien de certaines zones AU fermées qui pourraient générer environ 289 logements.



Capacité résiduelle théorique
en nb de logts

3. Premières orientations pour un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le PADD, un cadre de cohérence et de référence du PLU :

- ▶ Une pièce obligatoire du PLU
- ▶ Définit les orientations générales retenues par la commune dans le cadre de son PLU
- ▶ Un guide pour l'élaboration des règles d'urbanisme transcrites dans le zonage, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- ▶ Un cadre de référence dans le temps pour le PLU : ses orientations ne pourront être remises en cause
- ▶ Le PLU pourra être remanié par le biais de procédures de modifications et de révisions simplifiées
- ▶ Procédure de révision générale obligatoire si atteinte à l'économie générale du PADD

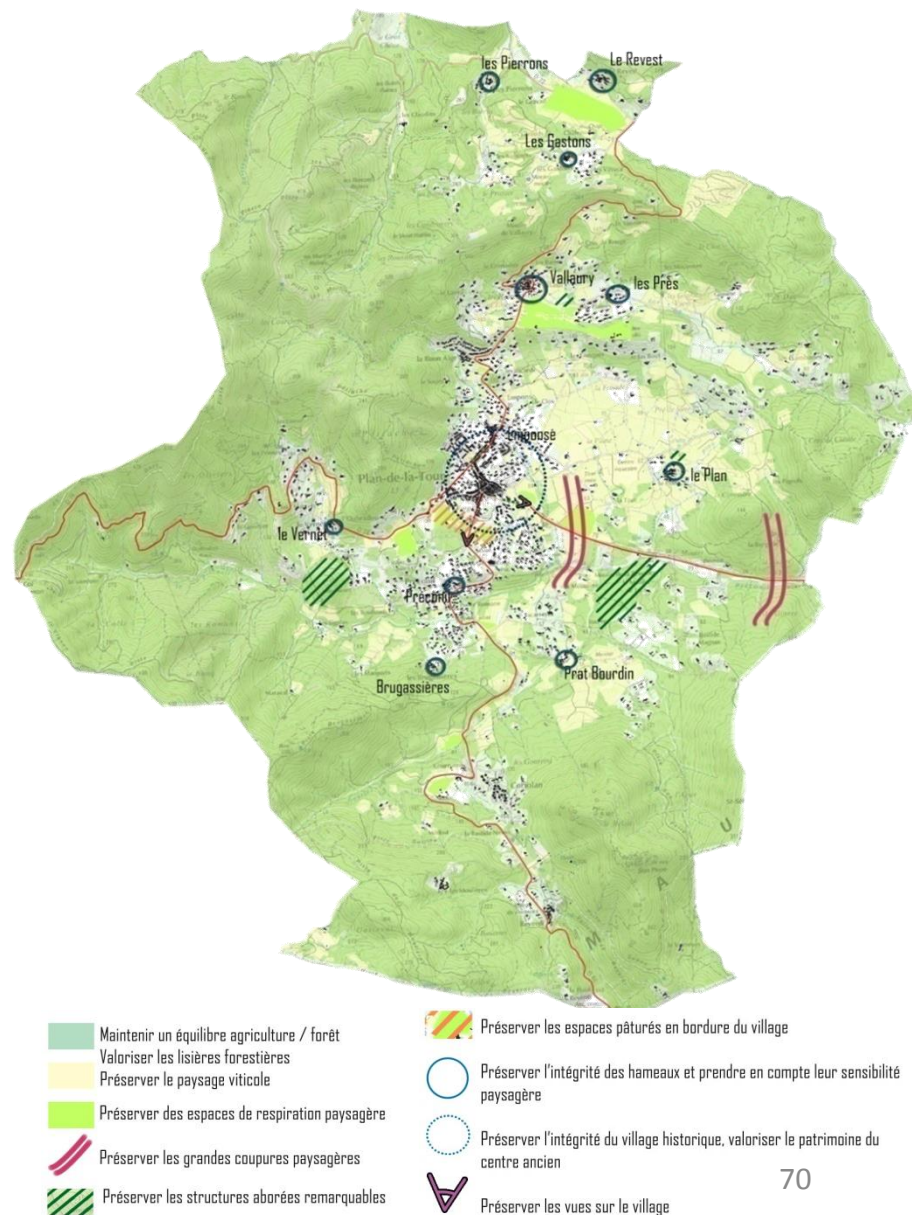
L'expression d'un projet politique global :

- ▶ Document qui définit la stratégie d'aménagement et de développement durables du territoire
- ▶ Un cadre de référence pour l'organisation de l'espace
- ▶ Liberté pour la commune de retenir les orientations les plus appropriées pour répondre aux enjeux de son territoire
- ▶ Une réponse aux objectifs fixés par la loi (Art L101-2 du code de l'urbanisme)

Orientation n°1 : Préserver et mettre en valeur l'environnement naturel et agricole et forestier, garant du cadre de vie

1 – Préserver les particularités du cadre paysager et l'identité villageoise

- ▶ Proposer un zonage cohérent avec l'occupation du sol de manière à préserver les espaces naturels et agricoles
- ▶ Préserver l'identité villageoise et valoriser le patrimoine urbain et bâti de la commune
- ▶ Maintenir la qualité paysagère des espaces naturels et agricoles qui créent l'identité communale
- ▶ Maintenir l'équilibre entre espaces naturels et espaces urbanisés, en ménageant des espaces de respiration paysagère



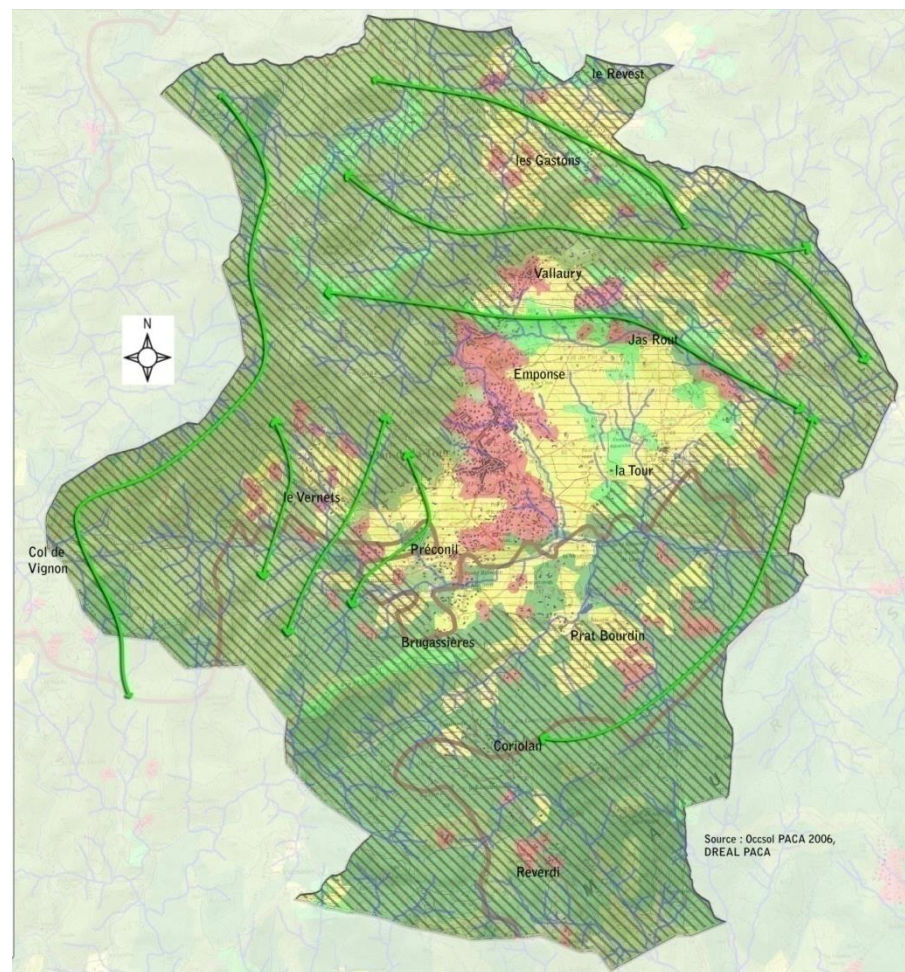
Orientation n°1 : Préserver et mettre en valeur l'environnement naturel et agricole, et forestier, garant du cadre de vie

2 – Préserver la forêt et la biodiversité

- ▶ Préserver les espaces naturels et la biodiversité
- ▶ Préserver les corridors écologiques de la commune

3 – Appréhender les risques environnementaux pour assurer un développement responsable

- ▶ Prendre en compte le risque incendie de forêt
- ▶ Prendre en compte le risque inondation et le risque de ruissellement urbain



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

Milieux fermés

Forêt de feuillus, conifères, mélangées

Milieux semi-ouverts

Maquis, garrigues, forêt et végétation arbustive en mutation

Milieux ouverts

Végétation clairsemée, surfaces à dominante agricole mais présence de végétation naturelle

Milieux humides et aquatiques

Zones humides

Cours d'eau

Milieux agricoles

Cultures diverses

Vignobles

Oliveraies

Urbanisation

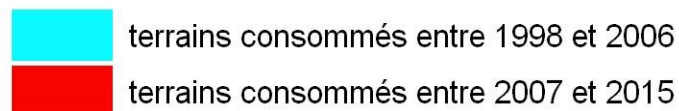
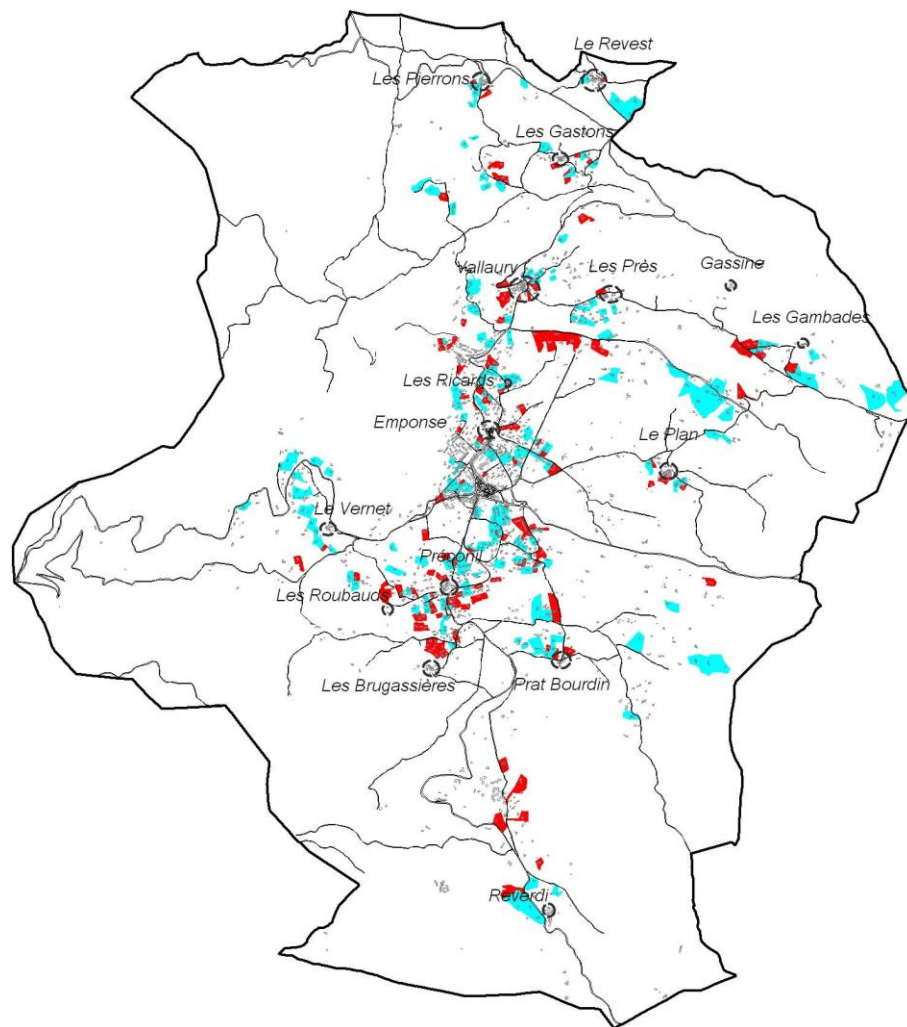
Bâti

Routes

Orientation n°2 : Organiser un développement urbain raisonné dans le territoire et du cadre de vie

1 – Maîtriser la croissance et assurer le parcours résidentiel

- ▶ Permettre et accompagner une croissance démographique modérée,
- ▶ Favoriser la fonction d'habitat permanent qui participe au maintien de la diversité sociale et de l'animation du cœur villageois ,
- ▶ Garantir une offre en logements suffisante et diversifiée



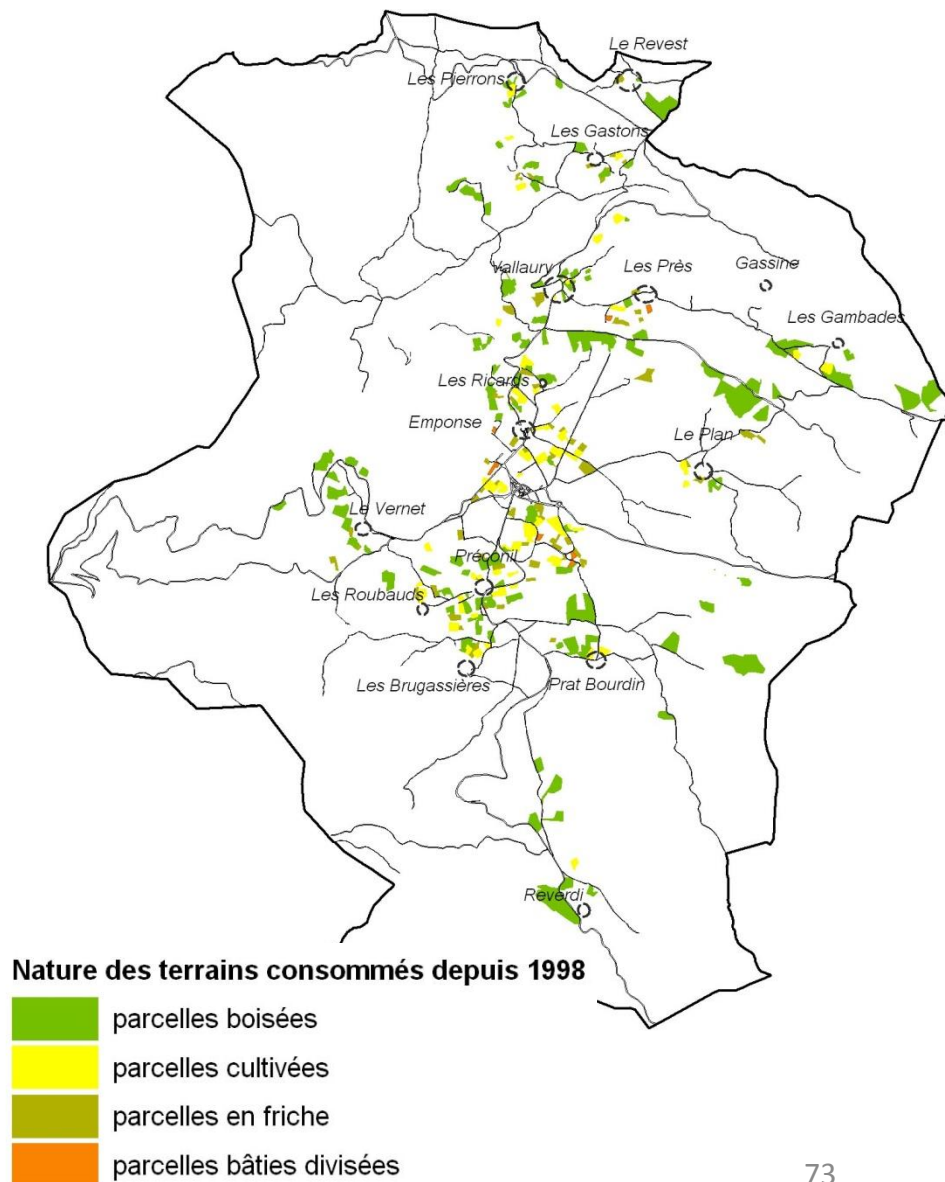
Orientation n°2 : Organiser un développement urbain raisonné dans le territoire et du cadre de vie

2 – Modérer la consommation foncière pour maintenir l'identité rurale de la commune

- ▶ Optimiser l'urbanisation dans les zones urbanisées existantes
- ▶ Préserver et valoriser l'authenticité du village historique
- ▶ Préserver la centralité villageoise
- ▶ Préserver l'identité et les caractéristiques des hameaux

L'objectif d'ici 2030 :

- optimiser l'enveloppe urbaine actuelle



1 – Soutenir les commerces et services de proximité

- ▶ Conforter l'attractivité des commerces de proximité du centre villageois

2 – Accompagner et favoriser le développement d'une économie locale en ouvrant de nouvelles perspectives de développement

- ▶ Mener une politique d'accompagnement et de développement de l'activité touristique
- ▶ Favoriser le développement d'activités complémentaires comme l'agro-tourisme

3 – Maintenir et renforcer l'activité agricole moteur de l'économie locale

- ▶ Préserver les espaces agricoles ayant une fonction économique et paysagère
- ▶ Favoriser le maintien des exploitations agricoles présentes sur la commune et la reprise des exploitations par de jeunes agriculteurs
- ▶ Mettre en place une politique de reconquête des friches agricoles
- ▶ Soutenir le développement d'une agriculture de qualité et les circuits courts

4 – Favoriser la desserte des réseaux de communication numérique

Orientation n°4 : Améliorer le maillage inter quartier et les différents modes de déplacement doux

1 – Favoriser l'émergence des modes de déplacements doux

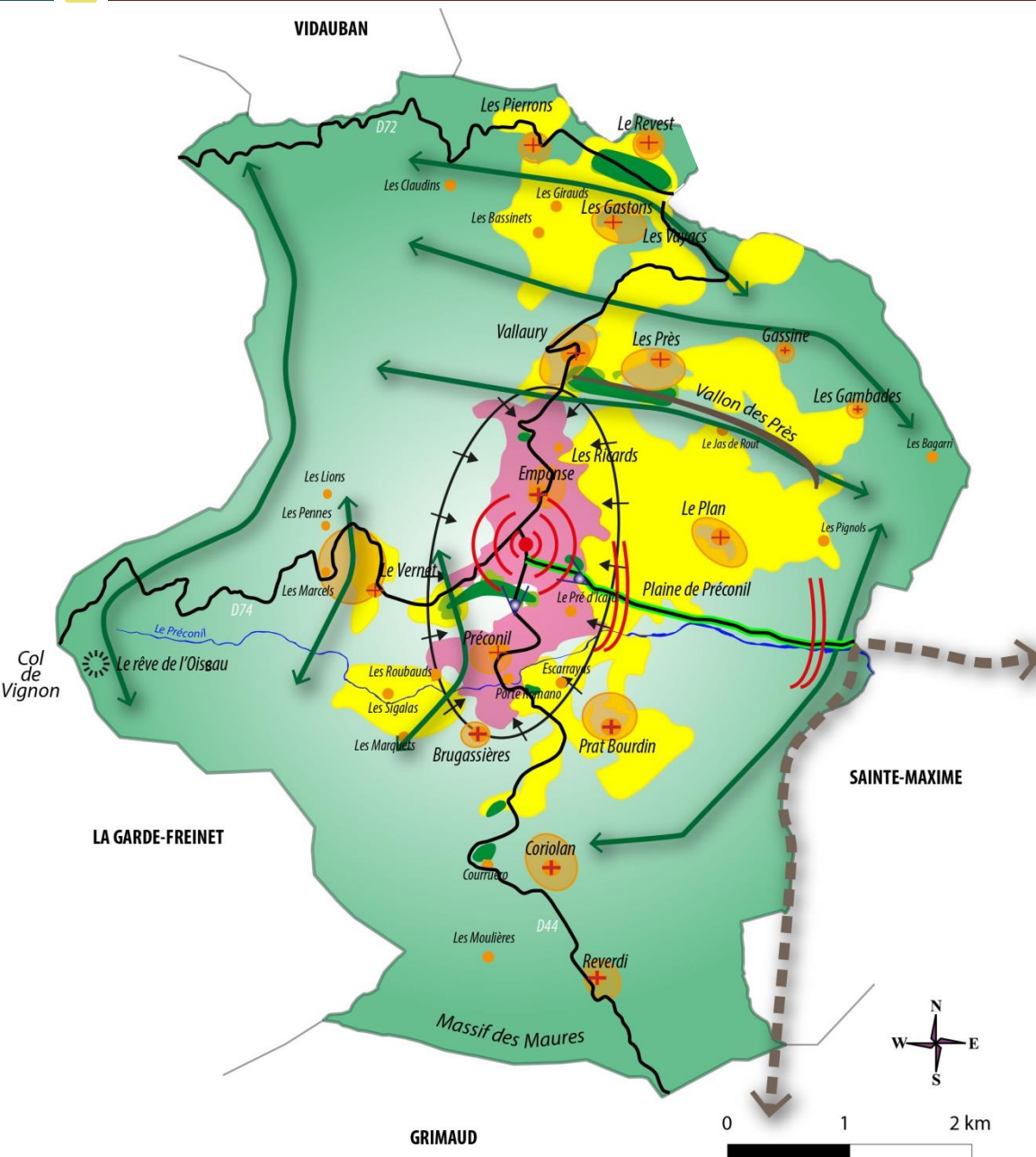
- ▶ Renforcer le maillage des différents quartiers et hameaux
- ▶ Améliorer la sécurité des déplacements
- ▶ Promouvoir le développement des pistes cyclables à l'instar du projet sur la départemental 74
- ▶ S'appuyer sur les chemins et sentiers ruraux pour développer les itinéraires de randonnées

2 – Améliorer le cadre de vie et la desserte pour les secours des hameaux

- ▶ Intégrer dans le domaine communal les voies ouvertes à la circulation publique

3 – Promouvoir l'utilisation des transports en commun

PADD carte de synthèse



PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE NATUREL

Préserver ...

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

ASSURER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN ÉQUILIBRÉ

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

CONFORTER LE TISSU ÉCONOMIQUE VILLAGEOIS ET AMÉLIORER LES SERVICES

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

AMÉLIORER LE MAILLAGE INTER QUARTIERS ET LES DIFFÉRENTS MODES DE DÉPLACEMENT

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

