

COMMUNE DE

La Londe les Maures

1

RAPPORT DE PRÉSENTATION



Prescription par DCM le 28 mars 2002

Arrêt par DCM le 27 juin 2012

Approbation par DCM le 19 juin 2013

Sommaire

Partie 1 : Préambule	5
I. Qu'est-ce qu'un PLU ?	5
II. La Démarche d'évaluation environnementale	6
III. Une situation géographique privilégiée	8
IV. Contexte administratif et intercommunal	10
V. Contexte historique	11
Partie 2 : Diagnostic	14
Chapitre 1 : Articulation du PLU avec les documents d'urbanisme supra-communaux et les plans et programmes mentionnés à l'art. L.122-4 du code de l'environnement	14
I. Articulation et compatibilité avec les documents d'urbanisme supra-communaux.....	14
II. Articulation du PLU avec les objectifs environnementaux de référence	25
III. Articulation du PLU avec les plans ou programmes relatifs à l'environnement.....	28
Chapitre 2 : Diagnostic territorial	35
I. Analyse sociodemographique.....	35
II. Habitat	41
III. Analyse Economique	51
IV. Analyse urbaine	65
Chapitre 3 : Etat Initial de l'Environnement	90
I. Milieu physique.....	90
II. Paysage et patrimoine	93
III. Milieux naturels et biodiversité	115
IV. Ressources naturelles	148
V. Pollutions, nuisances et qualité des milieux.....	154
VI. Risques naturels et technologiques	164
VII. Enjeux environnementaux.....	175
VIII. Caractéristiques des sites susceptibles d'être touchés de manière notable par le plu.....	178
Partie 3 : Choix retenus pour établir le PADD	195
et motifs de la délimitation des zones	195
I. Choix retenus pour établir le PADD	195
II. Compatibilité du PLU avec les plans et programmes de référence.....	212
III. Motifs de la délimitation des zones et des dispositions réglementaires	230
IV. Evolution POS-PLU	294
Partie 4 : Analyse des effets notables	298
du PLU sur l'environnement	298
I. Incidences prévisibles sur l'environnement.....	298
II. Analyse des effets notables sur le réseau Natura 2000.....	336
Partie 5 : Mesures d'évitement, de réduction	384
ou de compensation et suivi des résultats	384

I.	Mesures retenues	384
II.	Evaluation et suivi des résultats	390
Partie 6 : Résumé non-technique		393
I.	Synthèse du Diagnostic	393
II.	Synthèse de l'Etat Initial de l'Environnement et de l'Evaluation Environnementale	395
Annexes : Prise en compte de l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière environnementale		396

Partie 1 : Préambule

I. QU'EST-CE QU'UN PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme réglementaire, qui, à l'échelle communale ou intercommunale, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol.

Dans le cadre de l'article L 121.1 du Code de l'Urbanisme, le PLU détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part;
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, d'équipements publics, sportifs, culturels et d'intérêt général, en tenant compte de l'équilibre entre emploi et habitat, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ainsi que des moyens de transport;
- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'environnement (air, eau, écosystèmes, sites et paysages, réduction des nuisances sonores, sauvegarde du patrimoine bâti remarquable, prévention des risques et des pollutions ...).

En application de l'article L 123-1, le PLU se compose :

- d'un **rapport de présentation** (le présent document) ;

Il contient un diagnostic du territoire, explique les choix d'aménagements retenus et analyse les incidences du PLU sur l'environnement.

- du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (**PADD**) ;

Le PADD définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme.

- les **Orientations d'Aménagement** précisant le projet de la commune sur certains secteurs (facultatif) ;

- d'un **règlement**, d'un **zonage** et de documents graphiques.

Le zonage délimite les différentes zones : urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles et forestières (N).

Le règlement définit, pour chaque type de zone, les règles applicables en matière d'implantation et de construction. Le règlement et les documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été institué par la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 et est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2001.

Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS).

II. LA DEMARCHE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'évaluation environnementale issue de la Directive européenne du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a été transposée dans le droit français par l'Ordonnance du 3 juin 2004 puis le Décret du 27 mai 2005.

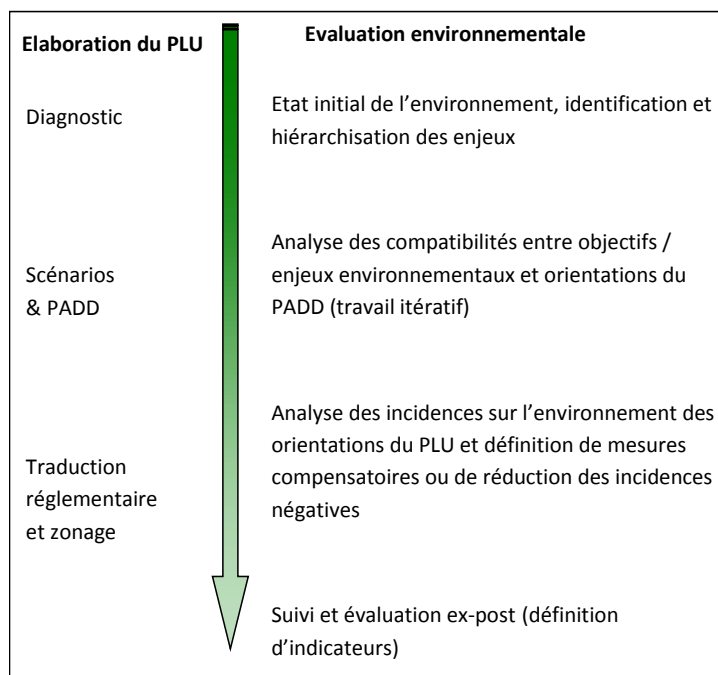
Ainsi, une procédure d'évaluation environnementale est imposée pour certains plans et programmes, dont les SCoT et les PLU (Articles L 121-10 et suivants du Code de l'Urbanisme qui précisent les plans et programmes soumis à évaluation environnementale : DTA, SCoT, PLU, ...).

Il s'agit de mener une évaluation des effets potentiels ou avérés sur l'environnement des PLU et ce à tous les stades de leur élaboration. Cette démarche impose un principe d'auto-évaluation, de prise de conscience et de responsabilisation face aux grands projets de planification urbaine.

L'évaluation fait l'objet d'un avis spécifique du Préfet qui porte sur la qualité de l'évaluation et aussi sur la prise en compte effective de l'environnement dans le document arrêté.

Le processus d'évaluation environnementale du PLU est surtout fondé sur une méthode itérative qui doit s'articuler autour de 3 principes généraux :

- Connaître les enjeux environnementaux du territoire et les hiérarchiser. Certains points de vigilance peuvent alors faire l'objet d'une attention plus particulière.
- Identifier les incidences des dispositions envisagées et favoriser des choix ayant le souci de la qualité environnementale. C'est une démarche prospective qui doit aider à la formalisation du projet.
- Mener une concertation tout au long du projet avec le public et les autorités. C'est l'assurance d'une approche transparente et transversale.



L'évaluation environnementale est une démarche intégrée tout au long du projet de PLU. Elle vise à évaluer les incidences du projet de PLU sur l'environnement, et notamment les zones susceptibles d'être touchées (zones sensibles du point de vue environnemental et/ou zones de projets d'extension urbaine).

Son contenu est précisé à l'article R122-20 du Code de l'Environnement, ainsi qu'à l'article R.123-2-1 du Code de l'Urbanisme. Enfin, le récent Décret du 9 avril 2010 relatif à l'évaluation des incidences Natura

2000 impose aux SCoT, PLU et autres documents de planification soumis à évaluation environnementale, non approuvés avant mai 2011, et étant susceptibles d'affecter les sites Natura 2000 sur le territoire concerné, de réaliser une étude d'incidences sur les sites Natura 2000 risquant d'être impacté par le projet.

L'article R 414-23 de Code de l'Environnement précise le contenu attendu de l'étude d'incidences et indique que l'évaluation reste proportionnée à l'importance du document et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence ainsi qu'à l'état des connaissances à la date d'élaboration de cette étude.

Le rapport de présentation d'un PLU soumis à évaluation environnementale est régi par l'article R.123-2-1 du Code de l'Urbanisme :

« Lorsque le Plan Local d'Urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L. 121-10 et suivants, le rapport de présentation :

1° Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 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 telles que celles désignées conformément aux articles R. 214-18 à R. 214-22 (1) du code de l'environnement ainsi qu'à l'article 2 du décret n° 2001-1031 du 8 novembre 2001 relatif à la procédure de désignation des sites Natura 2000 ;

4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, 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 par rapport aux autres solutions envisagées. 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 et rappelle que le plan fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de son approbation ;

6° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée. »

En cas de modification ou de révision, 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 et documents.

III. UNE SITUATION GEOGRAPHIQUE PRIVILEGIEE

La commune de La-Londe-les-Maures est située dans la zone centrale du littoral varois, entre la presqu'île de Giens à l'Ouest et le Cap Bénat à l'Est. Elle couvre une superficie de près de 7 930 hectares, ce qui la classe dans la moyenne des communes du département. Limitée à l'Ouest par la commune d'Hyères, au Nord par Pierrefeu et Collobrières et à l'Est par Bormes-les-Mimosas, elle fait partie du Canton de la Crau, en périphérie proche de l'agglomération toulonnaise.

A 30 km du centre-ville de Toulon, 10 km de celui d'Hyères, la commune bénéficie d'une position stratégique dans le développement de l'agglomération toulonnaise.

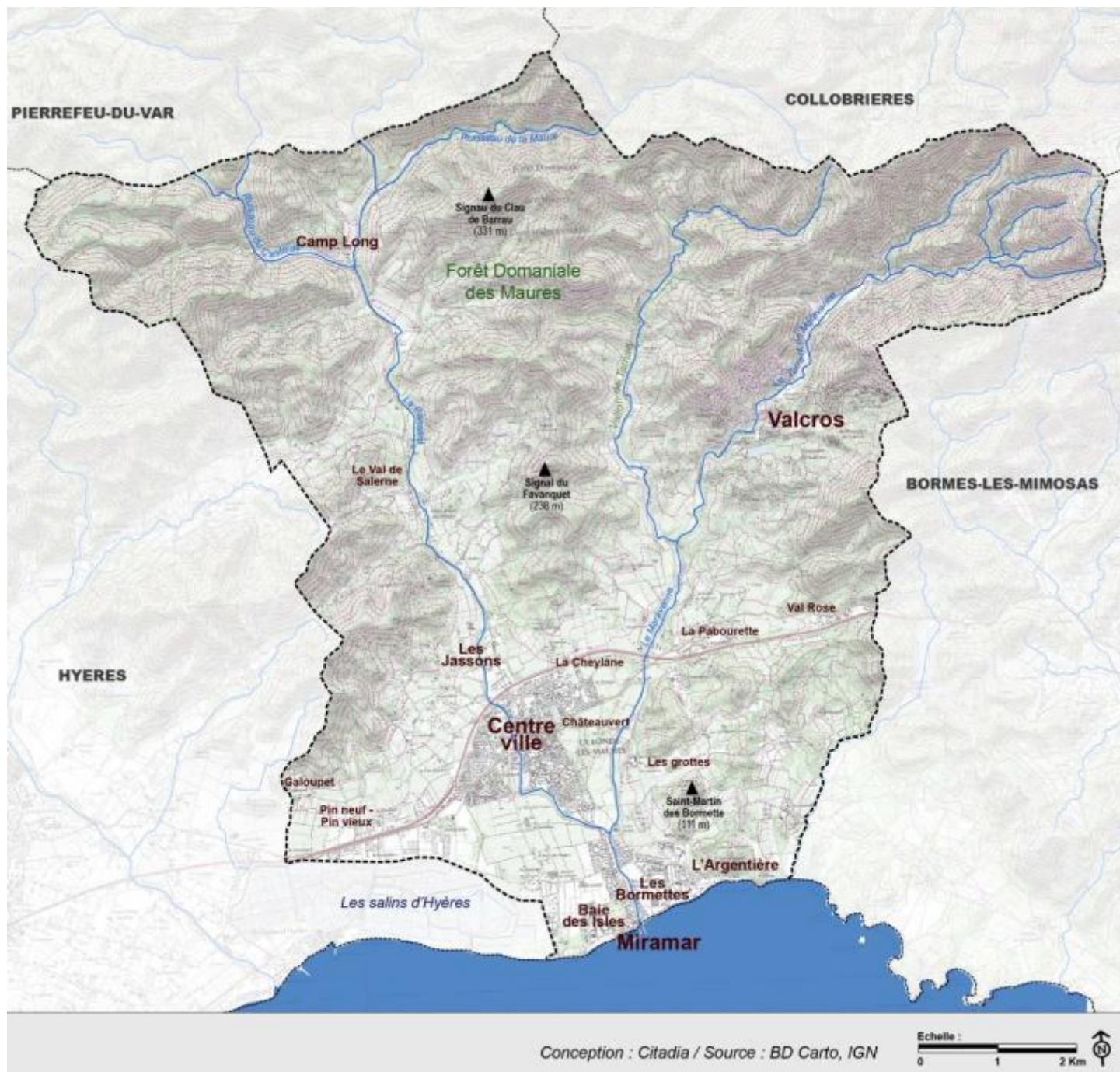


La commune se caractérise par trois composantes spatiales majeures :

- **Au Nord, un vaste ensemble montagneux** correspondant aux contreforts méridionaux du massif des Maures. Près des ¼ de la commune est recouvert d'espaces boisés. Les reliefs boisés aux profils adoucis sont de type collinaire ne culminant pas au-delà de 330m. Ils ont la particularité d'être entaillés de vallons humides d'orientation Nord/Sud le long desquels existent des poches d'agriculture. Au Sud-Est, les reliefs perdent de l'altitude, et descendent vers la mer en petites collines séparées par des vallons agricoles.
- **Au centre**, en continuité avec la plaine agricole d'Hyères, **une plaine côtière et des vallons agricoles** caractérisés par la prédominance de la viticulture, développée sur de grands domaines, mais où sont également implantées des activités horticoles et maraîchères sous serres ou de plein champ. Dans la partie centrale de la plaine, est implanté le centre-ville londais et ses extensions pavillonnaires.
- **Au Sud, l'espace littoral (plaine côtière)** borde la méditerranée sur trois kilomètres d'une côte sableuse assez étroite formant quatre plages distinctes. Urbanisation et espaces naturels se partagent le linéaire côtier. Les deux extrémités de la commune participent à la coupure

d'urbanisation du littoral avec à l'Ouest la Pinède du Bastidon, attenante aux milieux humides des salins d'Hyères, tandis qu'à l'Est, l'ensemble de basses collines évoquées précédemment forme une continuité avec le massif boisé du Cap Bénat, localisé sur la commune de Bormes les Mimosas, formant un amphithéâtre.

Présentation des principaux quartiers et sites communaux



IV. CONTEXTE ADMINISTRATIF ET INTERCOMMUNAL



La commune de La-Londe-les-Maures appartient à la communauté de communes Méditerranée - Porte des Maures CCMPM qui regroupe les communes de La Londe-les-Maures, Bormes-les-Mimosas, Pierrefeu-du-Var et Cuers.

Cette communauté de commune a été créée par arrêté préfectoral du 30 juillet 2010. Elle représente un bassin de population de 32 838 habitants pour une superficie totale de 28 600 hectares.

Périmètre de la communauté de commune

Elle intervient dans les domaines de compétences suivants délégués par les communes membres depuis le 1er janvier 2011 :

- Développement économique,
- Aménagement de l'espace communautaire,
- Politique de logement social d'intérêt communautaire,
- Élimination et valorisation des déchets des ménages et déchets assimilés,
- Promotion touristique, affaires culturelles et sportives,
- Voirie.

V. CONTEXTE HISTORIQUE

Une occupation ancienne

L'occupation humaine à La-Londe-les-Maures est très ancienne puisqu'elle remonte à la préhistoire comme en témoigne le Dolmen de Gaoutabry situé dans le Massif des Maures au Nord de la commune.

Aux 7^{ème} et 6^{ème} siècles avant Jésus Christ, les ligures occupent les sites du Pic St Martin et des Vannades. La peuplade des Bormani, donne son nom au territoire des Bormettes qui à l'époque s'étendait de Bormes-les-Mimosas à la Garde (à l'Ouest) en remontant à Pignans (au Nord).

Les phocéens au 6^{ème} siècle exploitent des mines de plomb argentifère sur le littoral d'où le nom d'Argentière. La relève est assurée par les romains qui y établissent un port. Serpentine et basalte seront par ailleurs extrait jusqu'au Moyen Age pour l'architecture et la sculpture.

Le développement des grands domaines agricoles



Dès le 12^{ème} siècle, les moines de l'abbaye de Montrieux et les chartreux de la Verne donnent en fermage les terres qu'ils ont acquises par donation. Les moines de La Verne construiront au 16^{ème} siècle des châteaux à vocation viticole (Château des Bormettes, château du Bastidon...)

En 1678, Antoine Lemonier, Sieur de La Londe en Seine Maritime, acquiert des terres et fait construire un château, donnant par là même son patronyme au territoire. Les Chartreux dépossédés à la Révolution, leurs terres sont défrichées et mises en culture. La-Londe-les-Maures, rattachée à la commune d'Hyères ne regroupe alors que quelques bastides et hameaux.

Château des Bormettes

Au 19^{ème} siècle avec l'engouement pour la Côte d'Azur, la bourgeoisie s'installe, fait édifier des belles demeures, comme le peintre Horace Vernet en 1855, peintre officiel de Louis Philippe, avec son château de style hispano-mauresque. Un village commence à se développer avec une église et une école et la cession de terres par de gros propriétaires fonciers : les Allègre.

Château Horace Vernet



L'époque minière : un fort développement économique et démographique pour La-Londe-les-Maures

En 1875, Victor Roux riche financier marseillais devient propriétaire du domaine des Bormettes et commence **l'exploitation des mines de l'Argentières en 1885**. De nouveaux filons sont découverts au Nord de la commune à la Rieille et au Verger.

La-Londe-les-Maures connaît une forte activité minière pour laquelle est construite en 1894 une ligne de chemin de fer pour acheminer minerais et mineurs, mais aussi une cheminée fonderie d'un kilomètre de long, la plus longue d'Europe.

En un siècle la population double et plus d'un millier de personnes travaillent alors pour ces mines qui ont été les plus importantes mines métallifères de France et parmi les plus productives d'Europe en Zinc.

Le village prend son essor et devient commune à part entière le 11 janvier 1901 sous le nom officiel de La-Londe-les-Maures. L'activité se ralentit dès 1904, **la dernière mine, les Vergers, cesse toute activité en 1929**.

L'ère industrielle londaise : le développement d'une cité autonome au Sud de la commune

En 1907, le groupe Schneider du Creusot installe une usine d'armement sur le site des Bormettes, au Sud de la commune (montage puis fabrication de torpilles) profitant de la main d'oeuvre minière. La-Londe-les-Maures prend un nouvel essor avec l'édification d'un village autonome autour de l'usine. En effet, aux côtés des bâtiments de la direction et du grand atelier, est construite de 1913 à 1921 d'une cité ouvrière de type corons : 103 maisons corons et 10 villas pour les cadres, ainsi qu'une coopérative, un théâtre, une école, un restaurant, une station électrique...

A cette époque la cité est la seule à bénéficier de l'eau courante et des commodités. Une ligne de chemin de fer est même créée en 1920 rejoignant la ligne Toulon Saint-Raphaël et dont les vestiges correspondent aujourd'hui au chemin des annamites.

Alors que les commandes diminuent, l'usine de torpilles est nationalisée en 1937 et associée à la Société des Torpilles de Saint-Tropez pour devenir l'Etablissement des constructions des Armes navales. Jusqu'à sa **fermeture en 1993**, l'industrie londaise se tourne vers des modèles d'armement top secrets et devient pionnière dans certains domaines techniques comme les machines à commandes numériques.



Image d'archive de l'usine d'armement

La forêt des Maures, la viticulture et le développement touristique balnéaire

Les activités agro-pastorales dans la forêt des Maures ont toujours fait partie de l'identité londaise essentiellement par l'exploitation du charbon et du liège. De nombreuses traces d'habitat rural isolé ou en hameau en témoignent encore. Ces activités aujourd'hui disparues, le lien avec les Maures reste fort par le développement croissant des loisirs verts. (Visites thématiques et pédagogiques, projets de voies vertes...)

L'emprunte agricole marque toujours l'économie et la culture londaise. Si l'horticulture (Gerberas, tulipe de plein champ), une grande pépinière et le maraîchage sont présents, **la viticulture est omniprésente**

avec quelques 20 domaines et une cave coopérative. La qualité de la production est régulièrement récompensée avec pour 2002 16 domaines londaïses primés : 4 médailles d'or, 2 d'argent, 10 de bronze.

La-Londe-les-Maures se tourne aussi vers la réintroduction de la culture de l'olive. Trois domaines oléicoles sont présents sur le territoire dont la plus grande oliveraie du département du Var. (Domaines des Jassons, de la Jouasse et des Myrthes)

Depuis les années 1950, La-Londe-les-Maures se positionne comme station touristique balnéaire et a vu se développer dans les années 1980 sur sa bordure littorale un urbanisme résidentiel de vacances de type intégré. Contrairement aux autres communes varoises, le tourisme a été freiné par l'activité industrielle.

Un essor urbain récent

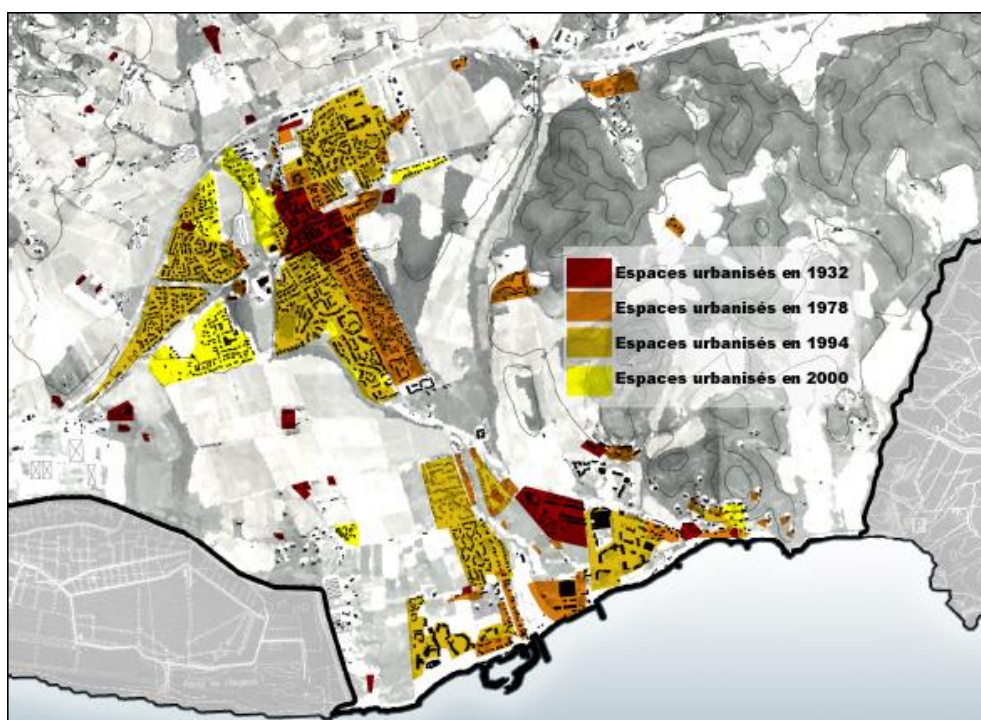
Le développement tardif de la commune, à partir de la fin du XIX^{ème} siècle, mais surtout depuis les 70 années avec l'essor du tourisme, se traduit par une urbanisation récente de la commune.

En termes de poids, de répartition et d'évolution historique du parc de logements, on peut constater que le parc de logements anciens (construits avant 1945) est faible. Il correspond à une urbanisation bipolaire localisée :

- Au cœur de l'agglomération, constitué à l'origine par le croisement de quatre chemins.
- Sur le site des Bormettes et de l'Argentière lors de la période d'activité minière (19^e siècle) et de l'usine d'Armement (début 1900).

La plus forte progression en termes de construction s'est faite entre 1975 et 1989, période pendant laquelle le parc de logement a augmenté de 42%, ce qui est très largement supérieur à la moyenne nationale (22,9% entre 1975 et 1989). Cette construction importante coïncide avec l'extension urbaine de l'ensemble du bassin d'habitat de l'agglomération toulonnaise. Elle s'est principalement localisée autour du centre-ville, de la façade littorale et sur le site excentré de Valcros, distant de 4 kilomètres de la centralité londaïse. Ce mode d'expansion urbaine s'est fortement développé, depuis près de vingt-cinq ans, sous la forme d'un habitat individuel excessivement consommateur d'espace.

A partir de la fin des années 70 jusqu'au début des années 90, plusieurs grandes opérations axées sur l'accueil touristique ont également été mises en place près du littoral avec, entre autre, les programmes d'urbanisation balnéaire de l'Argentière, de la Baie des Isles (ZAC Miramar).



L'évolution de l'urbanisation londaïse (agglomération centrale et pôle littoral)

Partie 2 : Diagnostic

Chapitre 1 : Articulation du PLU avec les documents d'urbanisme supra-communaux et les plans et programmes mentionnés à l'art. L.122-4 du code de l'environnement

I. ARTICULATION ET COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME SUPRA-COMMUNAUX

L'aménagement du territoire communal de la Londe-les-Maures est soumis au respect du cadre réglementaire en termes de planification. Ce cadre réglementaire impose l'articulation et la compatibilité des documents d'urbanisme les uns avec les autres.

En effet, en application de l'article **L122-1-15** du Code de l'Urbanisme :

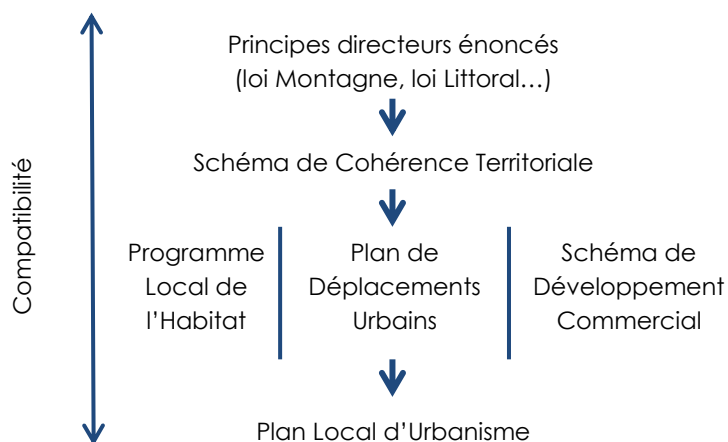
« [...] les **plans locaux d'urbanisme** [...] sont compatibles avec le document d'orientation et d'objectifs des schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur. Il en est de même pour les autorisations prévues par l'article L. 752-1 du code de commerce et l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée. [...] »

Et, en application de l'article **L111-1-1** du Code de l'Urbanisme :

« Les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral prévues aux articles L. 145-1 à L. 146-9, [...], les chartes des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux, ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux. Ils doivent prendre en compte les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux lorsqu'ils existent.

Les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur. [...] Ils doivent prendre en compte les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux lorsqu'ils existent. »

Il existe ainsi une hiérarchie entre les différents documents de planification et des exigences de compatibilité entre ces différents documents.



Le PLU de la Londe-les-Maures doit donc être compatible avec

- o La Loi Littoral (article L 146-1 du Code de l'Urbanisme)
- o le Schéma de Cohérence Territoriale Provence Méditerranée, lequel doit à son tour être compatible avec les lois Solidarités et Renouvellement Urbain (SRU) et Urbanisme et Habitat (UH).

1. La loi Littoral

Le territoire de la Londe-les-Maures est soumis à la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite loi Littoral.

La **loi Littoral du 3 janvier 1986** se veut une loi d'équilibre entre l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral français. Elle concerne aussi bien **le littoral terrestre que le domaine maritime** : « *les communes riveraines des mers et océans, des étangs salés, des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares, ainsi que les communes riveraines des estuaires et des deltas lorsqu'elles sont situées en aval de la limite de salure des eaux et participent aux équilibres économiques et écologiques littoraux* » (Art.L. 321.2 C.Env.). Ce territoire présente une grande variété de sites, de paysages et de milieux d'un intérêt majeur. De nombreuses activités économiques y ont trouvé ces dernières décennies des conditions particulièrement favorables à leur développement et en tout premier lieu le tourisme et ses activités d'accompagnement.

Les projets s'y sont multipliés, certains avec une ampleur telle qu'ils ont une tendance à rompre, ou à donner l'impression de rompre un équilibre traditionnel. Les conflits d'intérêt se sont cristallisés, les contentieux se sont multipliés.

La loi a cherché à organiser cet équilibre, voire à arbitrer les conflits d'usage en définissant les grands principes plutôt qu'une règle normative stricte.

L'urbanisme n'est concerné directement que par 9 des 42 articles de la loi Littoral. **Cette loi est opposable aussi bien aux documents d'urbanisme qu'aux divers modes d'occupation du sol (L 146.1).**

Les grands principes d'aménagement, applicables aux communes littorales sont :

- La maîtrise de la capacité d'accueil des espaces urbanisés et la préservation de coupures d'urbanisation (L 146.2) ;
- L'accès libre au rivage (L 146.3) ;
- L'extension de l'urbanisation, en continuité de celle existante des agglomérations et villages existants, ou en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement (L 146.4) ;
- La limitation de l'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage (L 146.4) ;
- La protection des espaces non urbanisés dans la bande de 100 mètres par interdiction de construire, exception faite des constructions et installations nécessaires à des services publics ou des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (L 146.4) ;
- La protection des espaces naturels remarquables du point de vue de la qualité des paysages et de leur intérêt écologique (L 146.6) ;
- L'interdiction des routes côtières et voies nouvelles de transit à moins de 2 000 mètres du rivage, sauf contraintes topographiques et urbanistiques particulières (L 146.7).

Une volonté d'une part d'approfondissement et d'autre part de transparence ont conduit les services de l'état à mener une réflexion de fond sur certaines notions :

- coupure d'urbanisation et capacité d'accueil (L 146.2) ;
- espaces proches du rivage (L 146.4.II) ;
- protection des sites et des milieux écologiques (L 146.6).

La notion de **capacité d'accueil**

Article L.146-2 du code de l'urbanisme :

“Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

- de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 146-6 ;
- de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;
- des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.

Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère de coupure d'urbanisation”.

Circulaire du 22 octobre 1991 :

“La capacité d'accueil est une notion fondamentale, mais de quantification délicate. Son estimation doit découler d'une approche globale, portant sur des unités de territoire qui, par l'homogénéité de leurs caractéristiques géographiques, naturelles, paysagères et d'usage, constituent des entités résidentielles et touristiques. Son estimation porte sur la totalité des urbanisations existantes ou à créer et prend en compte les espaces naturels qu'il faut préserver d'une fréquentation excessive.”

Une des spécificités du littoral est sa fragilité environnementale qui implique de mesurer le plus finement possible la capacité d'accueil des populations permanentes et saisonnières ainsi que les équipements nécessaires pour les accueillir.

Les espaces naturels sont particulièrement sensibles à la fréquentation humaine. En dehors de leur valeur agricole ou forestière, ils sont aussi le support de nombreuses activités humaines qui valorisent leur dimension de patrimoine.

Leur délimitation, ainsi que la définition de leur affectation prioritaire nécessitent une analyse de leur sensibilité, donc de leur capacité d'accueil, en termes de population permanente et saisonnière. Ces études, menées par les pouvoirs publics (collectivités territoriales essentiellement) permettent de préciser les modes de valorisation de ces espaces et leurs modes de gestion par rapport à la fréquentation publique.

La notion de **coupure d'urbanisation**

Les coupures d'urbanisation sont définies par le double fait qu'elles séparent des espaces urbanisés et qu'elles présentent des caractéristiques naturelles et/ou agricoles.

La coupure d'urbanisation est un espace naturel ou agricole non urbanisé. Elle peut néanmoins être délimitée sur des espaces où existent certaines formes d'urbanisation mais qui, dans un rapport de proportionnalité, ne remettent pas en cause les caractéristiques naturelles ou agricoles dominantes de l'espace.

Les coupures d'urbanisation n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles constructions ni d'extension de l'urbanisation.

Peuvent néanmoins être autorisés :

- le changement de destination des constructions existantes au titre de l'article L.123-3-1 du CU sans extension autorisée.
- les équipements publics d'infrastructures d'intérêt général, dont la localisation répond à une nécessité technique impérative.
- les constructions, aménagements et installations nécessaires :
 - o aux activités agricoles
 - o au déroulement des activités sportives et de loisirs existantes.
- les constructions, installations et aménagements légers nécessaires à la réalisation de parcs et de jardins publics et aux activités de loisirs de plein air (hors hébergement).

Les espaces naturels présentant le caractère de coupure d'urbanisation sont classés en zone A (zone agricole) ou en zone N (zone naturelle) et indicés, ce qui permet de les identifier comme coupure d'urbanisation au titre de l'article L.146-2 du CU.

La notion d'**urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants ou en hameaux nouveaux**

Une agglomération est un ensemble urbain formé par une ville et sa banlieue (dictionnaire Larousse). L'aspect urbain, impliquant une continuité entre les habitations, domine dans cette situation.

Dans l'annexe à la circulaire de la DGUHC du 14 Mars 2006, il est indiqué :

- Les villages sont plus importants que les hameaux et comprennent ou ont compris dans le passé des équipements ou lieux collectifs administratifs, culturels ou commerciaux, même si, dans certains cas, ces équipements ne sont plus en service, compte tenu de l'évolution des modes de vie.
- La notion d'agglomération peut concerner de nombreux secteurs : une zone d'activités, un ensemble de maisons d'habitation excédant sensiblement la taille d'un hameau ou d'un village, mais qui n'est pas doté des équipements ou lieux collectifs qui caractérisent habituellement un bourg ou un village.

La notion de continuité s'applique à l'intégralité du territoire des communes littorales et dans le cadre des extensions de l'urbanisation des agglomérations et villages existants.

Il y a continuité si l'extension prévue est directement contiguë à un espace urbanisé.

En revanche, la distance et l'obstacle physique (route large, voie de chemin de fer, rivière, canal...) constituent les deux critères disqualifiant la notion de « continuité » et limitant l'extension de l'urbanisation.

S'agissant de l'obstacle physique, seule la conception d'un véritable projet urbain peut laisser envisager de surmonter ce critère de discontinuité (création de franchissements, de continuités piétonnes justifiant les relations entre l'existant et le projet, requalification et intégration au projet urbain de l'espace créant la discontinuité).

En dehors des espaces proches du rivage, l'implantation de constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières incompatibles avec le voisinage des zones habitées peut se faire sans respecter la continuité précédemment explicitée.

Le « hameau nouveau intégré à l'environnement » constitue une forme d'urbanisation nouvelle possible. Elle doit être intégrée à l'environnement : le caractère dérogatoire prévu par la « Loi Littoral » pour ce type de production urbaine justifie que sa nécessité soit établie et que son insertion dans le site

soit exemplaire. Les hameaux nouveaux ne sont autorisés ni dans les espaces remarquables, ni dans les coupures d'urbanisation, ni dans la bande littorale. La création de « hameau nouveau intégré à l'environnement » doit être réfléchie et répondre à une nécessité bien déterminée ou à un concept d'aménagement. Le projet de « hameau nouveau intégré à l'environnement » doit être global, car celui-ci n'a pas vocation à servir de base à une urbanisation future. La préoccupation est double : assurer une cohérence dans l'urbanisation réalisée et éviter le développement d'une certaine forme de mitage de l'espace. Seule une évolution du projet de hameau, définie dans le cadre du PLU et dans le respect des principes fixés par le SCoT, est possible.

La notion d'**extension limitée de l'urbanisation**

L'extension de l'urbanisation peut se produire de trois manières :

- sous forme de création d'un quartier nouveau à la périphérie de la ville ou de l'agglomération ;
- par la production d'une urbanisation qui s'étend en surface, en continuité avec les agglomérations et villages existants. Il s'agit alors du renforcement de l'urbanisation des quartiers périphériques d'une agglomération ou d'un village ;
- par la production d'une urbanisation qui se construit en volume au sein d'un espace urbanisé, avec des conditions de hauteur, d'emprise au sol ou de coefficient d'occupation du sol (COS) des constructions nouvelles supérieures à la situation initiale. Il s'agit alors de la modification importante des caractères d'un quartier, notamment par une densification sensible.

C'est autant la valeur absolue du projet qui devra être prise en compte, que la portée relative de l'extension projetée au regard de l'urbanisation dans la commune ou dans le quartier concerné, et son impact environnemental.

2. SCoT Provence Méditerranée

Le P.L.U doit être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale. Le rapport de présentation doit donc justifier de la compatibilité du P.L.U avec les dispositions du SCoT. La commune est comprise dans le Schéma de Cohérence Territoriale Provence Méditerranée, approuvé le 16 octobre 2009. Le périmètre du SCoT Provence Méditerranée, défini par les arrêtés préfectoraux datant du 8 novembre 2002, 23 octobre 2003 et du 8 septembre 2010, comprend 32 communes réparties comme suit :

- Les communes de la communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée ;
- Les communes de la communauté de communes de la Vallée du Gapeau ;
- Les communes de la communauté de communes Sud Sainte-Baume ;
- Les communes de la communauté de communes Méditerranée - Porte des Maures CCMPM, qui inclut La-Londe-les-Maures ;
- Et les communes de Bandol, Collobrières, Sanary-sur-Mer et Lavandou.

Le territoire concerné par le SCoT Provence Méditerranée s'étend sur 120 233 hectares, de la mer Méditerranée à l'arrière-pays, pour 526 000 habitants.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** du SCoT s'organise autour des trois orientations suivantes :

Encadrer et structurer le développement pour ménager le territoire

- Préserver et valoriser le capital naturel et agricole : le réseau vert, bleu et jaune de l'aire toulonnaise
- Organiser et maîtriser le développement de l'aire toulonnaise

Afficher les axes de développement de l'aire toulonnaise

- Affirmer une ambition métropolitaine
- Elaborer une stratégie de développement économique
- Répondre aux besoins de logements
- Promouvoir une offre de transports collectifs performante

Promouvoir un cadre de vie de qualité

- Apaiser la ville
- Entretenir une qualité paysagère au sein des espaces urbains
- Concevoir un mode de développement qui compose avec les risques naturels et technologiques
- Gérer durablement les ressources du territoire et minimiser les impacts de l'activité humaine

Le Document d'Orientations Générales (DOG) reprend les orientations du PADD et les précise en leur donnant une résonance spatiale. Le SCoT identifie ainsi les enjeux suivants pour la commune de La Londe-les-Maures.

Orientation 1 : Encadrer et structurer le développement pour ménager le territoire

1. Le SCoT identifie deux espaces caractéristiques du littoral appartenant au réseau vert, bleu et jaune de l'aire toulonnaise qui sont à préserver car présentant le caractère de **coupure d'urbanisation** (selon l'article L.146-2 du Code de l'urbanisme) :
 - Les espaces naturels des vieux salins, de l'étang de l'anglais ainsi que la pinède et la plaine agricole du Bastidon-Miramar entre le village des Vieux Salins et Miramar ;
 - La frange sud des espaces naturels compris entre la mer et les espaces agricoles identifiés comme remarquables entre les espaces urbanisés de l'Argentièrre à La-Londe-les-Maures et le lotissement du cap Bénat à Bormes.

LE RESEAU VERT BLEU ET JAUNE DE L' AIRE TOULONNAISE



LE SOCLE DU RÉSEAU VERT, BLEU ET JAUNE

- ESPACE À DOMINANTE NATURELLE Les Maurettes
- LES ZONES HUMIDES, LES COURS D'EAU ET FLEUVES CÔTIERS ET LEURS RIPISYLVES
 - Principale zone humide Marais de l'Estagnol
 - Cours d'eau principal La Rège
- ESPACE À DOMINANTE AGRICOLE Vallée du Réal Collobrier

LES ESPACES DISPOSANT DE CARACTERISTIQUES PARTICULIERES

LES ESPACES CONSTITUANT DES COUPURES AGRO-NATURELLES
 La lettre renvoie à la description détaillée de l'espace indiquée dans l'Objectif 1 - Chap.1 du DOG

LES ESPACES AGRO-NATURELS CONSTITUANT DES SITES D'INTÉRÊT PAYSAGER SPÉCIFIQUE
 Le numéro renvoie à la description détaillée de l'espace indiquée dans l'Objectif 1 - Chap.1 du DOG 1

LES ESPACES CARACTÉRISTIQUES DU LITTORAL :

Les espaces définis à l'article L.146-6 du code de l'urbanisme
 Le numéro renvoie à la description détaillée de l'espace indiquée dans l'Objectif 1 - Chap.1 du DOG 8

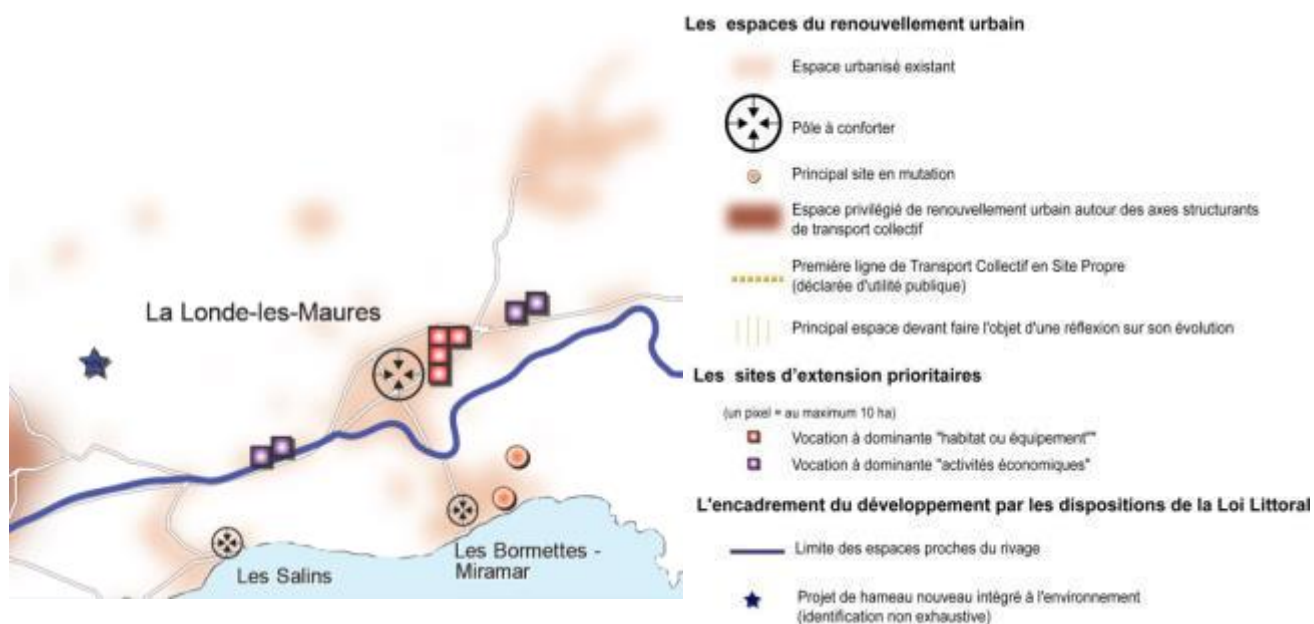
Les espaces définis à l'article L.146-2 du code de l'urbanisme
 La lettre renvoie à la description détaillée de l'espace indiquée dans l'Objectif 1 - Chap.1 du DOG
 Cette représentation est schématique :
 - elle ne représente ni la largeur, ni la profondeur de la coupure d'urbanisation
 - elle n'implique pas forcément que la coupure d'urbanisation soit perpendiculaire au littoral

2. La commune de La-Londe-les-Maures est considérée comme un pôle intercommunal jouant le rôle de « bourg-centre » desservant un bassin de vie qui comprend plusieurs communes et une population significative. Cela implique :
- l'accueil de façon prioritaire des équipements publics et des activités commerciales ayant vocation à desservir tout le bassin de vie local ;
 - de tenir un rôle structurant dans l'organisation des lignes de transport public.

Pour cela, le SCoT définit, en accord avec les principes **d'extension limitée de l'urbanisation** (selon l'article L. 146-4 II du Code de l'urbanisme), les espaces de développement de la commune

- Trois sites d'extensions prioritaires, ayant pour vocation à accueillir le développement communal, ont été identifiés ainsi que leurs enveloppes foncières respectives :
 - La Cheylane-Châteauvert, site à vocation d'habitat/équipements : 42 ha ;
 - Pin Neuf-Pin – Pin Vieux : 20 ha ;
 - La Pabourette (Entrée Est) : 20 ha.
- Le site des Bormettes, friche urbaine de la DCNS, est considéré comme un espace littoral stratégique à forts enjeux. A ce titre, celui-ci pourra faire l'objet d'une opération de renouvellement urbain.

LE SCHÉMA DE L'ACCUEIL DU DÉVELOPPEMENT FUTUR



Orientation 2 : Afficher les axes de développement de l'aire toulonnaise

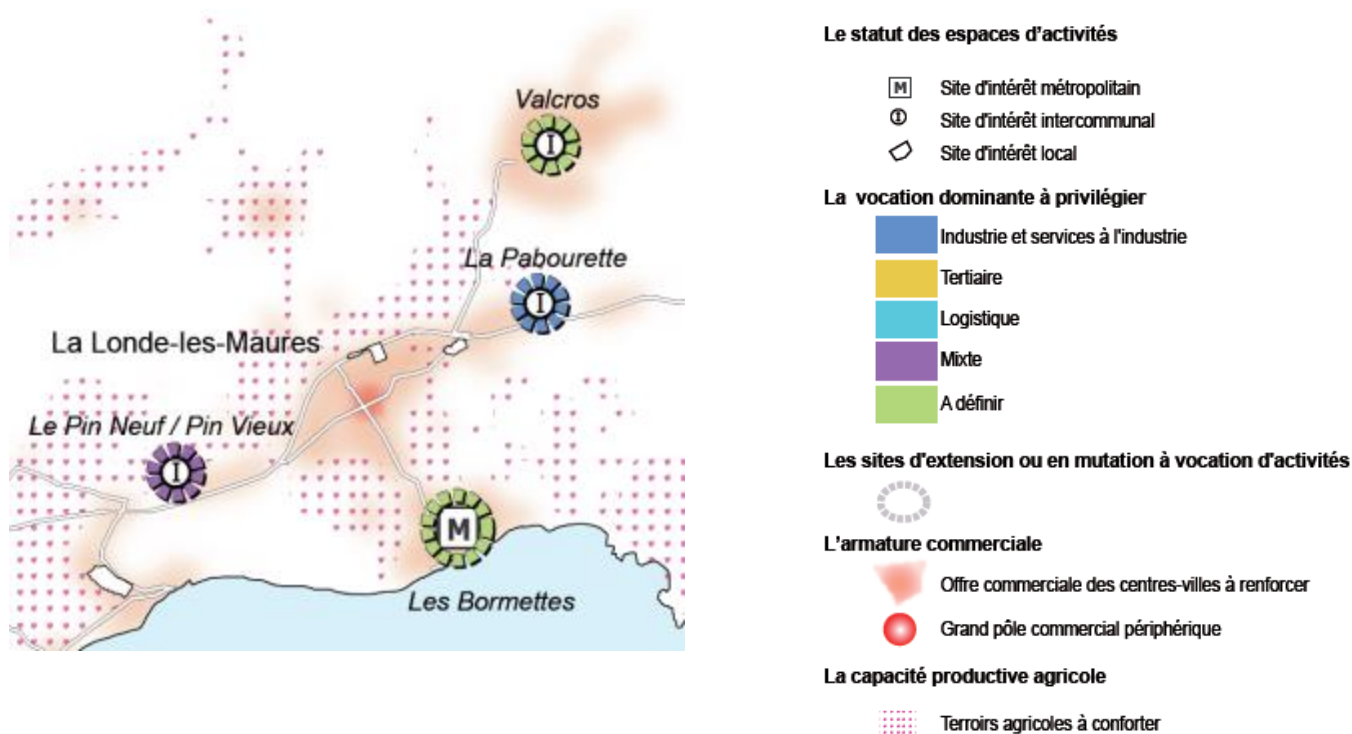
1. Le SCoT a pour objectif de rendre lisible **l'armature économique de l'aire toulonnaise**. Pour cela, il définit une hiérarchie des espaces économiques et les sites de développement. Il vise également à améliorer le positionnement des entreprises dans l'agglomération et optimiser les investissements publics.

Plusieurs sites majeurs du développement économique de l'aire toulonnaise se situent sur la commune de La Londe-les-Maures :

- Site d'extension à vocation d'activités ou site en mutation d'intérêt métropolitain : les Bormettes.
- Site d'extension à vocation d'activités ou site en mutation d'intérêt inter-communal : la Pabourette, Pin neuf-Pin vieux, Valcros.

L'importance de maintenir la pérennité de la filière agricole, en sauvegardant les capacités productives de la filière horticole présentes dans le bassin hyérois, qui sont soumis à une forte pression urbaine, est également rappelée. Plus largement, l'amélioration de la filière doit s'accompagner de la préservation et de l'extension des productions et des terres labélisées par les différents AOC.

LE SCHÉMA DE LA STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE



2. Afin de favoriser le recentrage de la croissance de la population dans TPM, 60% de la **production de résidences principales** doit s'y localiser. Dans le secteur Est (La Londe-les-Maures, Le Lavandou, Bormes-les-Mimosas, Collobrières et Pierrefeu), le SCoT énonce un objectif annuel minimum de production de résidences principales jusqu'en 2020 de 160.
3. Dans le cadre de la promotion de la mobilité durable, le SCoT ambitionne également une **amélioration du réseau de voiries locales**, et notamment des liaisons entre le quartier des Bormettes-Miramar, le centre-ville de La-Londe-les-Maures et la RD 98, dans l'hypothèse d'un fort développement de l'emploi sur l'ancien site des Bormettes, ainsi que l'achèvement de l'échangeur sur la RD 98 à l'Est de la commune de La Londe.

Orientation 3 : Promouvoir un cadre de vie de qualité

La promotion de la qualité du cadre de vie s'inscrit pour la commune de La-Londe-les-Maures:

- Par la prise en compte des risques naturels et notamment du risque incendie. Des aménagements adéquats doivent être réalisés pour minimiser ce risque, en recherchant un équilibre entre efficacité et impacts environnementaux. Par exemple, dans un espace urbanisé et boisé tel que le domaine de Valcros, la plantation en périphérie du site d'une oliveraie peut constituer un pare-feu naturel. Sur la partie basse du domaine, une extension du golf peut de la même manière constituer une coupure verte naturelle efficace en cas d'incendie.
- Par le développement des énergies renouvelables

Les **équipements producteurs d'énergies renouvelables** (parcs éoliens, photovoltaïques, systèmes de production d'eau chaude sanitaire...) sont autorisés dans les secteurs pouvant accueillir ce type d'équipement, sous réserve que ces équipements ne portent pas atteinte à la richesse écologique et à la qualité paysagère des espaces d'implantation.

3. Programme Local de l'Habitat

La commune de La Londe-les-Maures n'est pas concernée par un PLH.

4. Plan de Déplacement Urbain

La commune de La Londe-les-Maures n'est pas concernée par un PDU.

5. Schéma de développement commercial du Var

Ce schéma définit les principes et les orientations suivants :

- La mise en place d'une gestion prévisionnelle et concertée de l'urbanisme commercial ;
- L'adaptation quantitative et qualitative aux mutations de la demande commerciale ;
- L'adaptation structurelle du maillage commercial et artisanal départemental (typologie, complémentarité, spécialisation) ;
- La confortation prioritaire de l'offre commerciale des centres-villes et des centralités historiques (centre de quartier, centre de village) et maintien de la diversité du commerce et de l'artisanat traditionnel ;
- La requalification et l'intégration urbanistique, architecturale et paysagère des équipements commerciaux isolés ou des zones d'activités commerciales en entrée d'agglomération (ou le long des grands axes et d'échangeurs routiers et autoroutiers) ;
- La prise en compte des contraintes d'adaptabilité et de flexibilité des pôles et des établissements commerciaux sur le long terme ;
- La nécessité de conforter et de préserver la densité du commerce et l'artisanat traditionnel afin de garantir un bon niveau de service commercial de proximité à la population ;

- La nécessité de la valorisation et du développement du commerce non sédentaire et du maintien de l'attractivité des halles et des marchés de plein air ;
- La mise en place de nouveaux moyens d'information, de concertation et de gestion de l'urbanisme commercial départemental ;
- L'évolution vers une meilleure maîtrise du développement commercial au travers de l'intégration progressive de la problématique commerciale et économique dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme commercial réglementaires (SCoT et PLU).

De plus, il définit par secteur opérationnel une liste de préconisations. La Londe-les-Maures appartient au secteur de Toulon Hyères :

- Recherche d'options de développement de l'offre commerciale en GMS en complémentarité avec l'offre du pôle La Valette – Grand Var.
- Maintien d'un positionnement commercial attractif du pôle du centre-ville et enjeu d'adaptation des locaux professionnels à la demande.
- Poursuite de divers projets de développement en cours (cf. ZAC de la Gare).
- Volonté d'engagement d'actions concrètes vis-à-vis du développement d'une offre de foncier et de locaux adaptée à l'artisanat.
- Maîtrise du développement anarchique des pôles commerciaux excentrés le long de la RN98.
- Opportunité de renforcement de l'offre GMS dans les secteurs de l'équipement de la personne et de l'équipement de la maison.

II. ARTICULATION DU PLU AVEC LES OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX DE REFERENCE

Les objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire sont en règle générale repris dans les lois et règlements nationaux, ainsi que dans les outils de déclinaison territoriale que constituent les plans et programmes divers des collectivités locales et territoriales. Le respect des engagements internationaux est ainsi obtenu par celui des politiques nationales et outils de déclinaisons territoriales.

1. Protocole de Kyoto du 11 décembre 1997

Ce protocole a été ratifié le 16 mars 1998. Bien que théoriquement en vigueur depuis cette date, il n'est réellement entré en action au niveau mondial que le 30 novembre 2005 après l'adoption formelle de ses premières modalités de fonctionnement, lors de la Conférence des Nations Unies sur les changements climatiques (Montréal - 28 novembre au 9 décembre 2005). Préalablement à cette entrée en vigueur, plusieurs conférences se sont succédées afin de définir les modalités de mise en œuvre du protocole (La Haye en 2000, Bonn en 2001, Marrakech en 2001).

L'après Kyoto (après 2012) a été amorcé lors de la conférence de Montréal et surtout celle de Bali où pour la première fois les pays en développement ont été associés aux négociations. Suivies en 2008 par celle de Poznan, ces conférences de l'après Kyoto devraient déboucher sur un nouvel accord qui s'appliquera sur la période 2013-2017 lors de la conférence de Copenhague qui a eu lieu du 7 au 18 décembre 2009.

2. Directive Habitats et Directive Oiseaux : le réseau Natura 2000

Protéger la diversité biologique est un objectif majeur des politiques environnementales mondiale, européenne ou française. Afin de répondre à ce défi, l'Union Européenne a mis en place le réseau Natura 2000.

3. Directive Cadre sur les déchets du 5 avril 2006 qui procède à la codification de la directive 75/442/CEE et de ses modifications successives

Cette directive poursuit les objectifs de valorisation des déchets (art. 4).

4. Directive Cadre sur l'Eau du 23 octobre 2000 transposée en droit interne par la Loi du 21 avril 2004

La directive cadre donne la priorité à la protection de l'environnement, en demandant de veiller à la non dégradation de la qualité des eaux et d'atteindre d'ici 2015 un bon état général tant pour les eaux souterraines que pour les eaux superficielles, y compris les eaux côtières.

Il est demandé d'améliorer la qualité chimique des eaux :

- en inversant, là où c'est nécessaire, la tendance à la dégradation de la qualité des eaux souterraines,
- et, pour les eaux superficielles, en réduisant progressivement les rejets de substances « prioritaires », les rejets devant être supprimés dans 20 ans pour des substances « prioritaires dangereuses ».

5. Loi de programme du 13 juillet 2005 fixant les orientations de la politique énergétique (POPE)

La loi POPE fixe la stratégie française et les objectifs à atteindre en matière d'énergie. Pour cela, la loi se base sur :

- la maîtrise de la demande d'énergie ;
- la diversification du bouquet énergétique ;
- le développement de la recherche et de l'innovation dans le secteur de l'énergie ;
- la maîtrise des moyens de transport et de stockage adaptés aux besoins.

Pour cadrer les actions à conduire pour l'application de cette loi, la France se donne des objectifs chiffrés, notamment, le soutien à un objectif international d'une division par 2 des émissions mondiales de gaz à effet de serre d'ici 2050, ce qui nécessite une division par 4 ou 5 des émissions pour les pays développés. La Loi Grenelle 2 renforce cette loi avec plusieurs mesures concrètes en faveur de la consommation énergétique et de la prévention des gaz à effets de serre (GES).

6. Article L.411-5 du Code de l'Environnement, relatif à la préservation du patrimoine biologique

Instaurant la réalisation d'un inventaire du patrimoine naturel, cet article s'est traduit par un vaste programme initié par le Ministère de l'Environnement en 1982 qui a conduit à la définition de zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), qui constitue un inventaire des espaces les plus riches sur le plan des écosystèmes sans leur conférer de caractère réglementaire.

7. Loi du 31 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques (LEMA)

Venue renforcer les dispositions de la Loi sur l'Eau de 1992, la LEMA rend les communes compétences pour délimiter la nature des zones d'assainissement (assainissement collectif, non collectif). La poursuite de l'amélioration de la qualité et de la ressource en eau s'inscrit dans les programmes d'actions de ces schémas, ainsi que la mise aux normes des systèmes d'assainissement collectif et les zones d'assainissement non collectif, afin de mettre en œuvre des actions nécessaires et adaptées.

8. Loi Littoral du 3 janvier 1986

La loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 dite « Loi Littoral » implique certaines contraintes aux documents d'urbanisme

- la protection des équilibres biologiques et écologiques, la préservation des sites, des paysages et du patrimoine culturel et naturel du littoral ;
- le maintien de coupures d'urbanisation dans les espaces proches du rivage ;
- l'inconstructibilité de la bande des 100 mètres à partir du rivage, à l'exception, sous conditions, des constructions liées aux activités économiques nécessitant la proximité de l'eau ;
- la mise en oeuvre d'un effort de recherche et d'innovation portant sur les particularités et les ressources du littoral.

9. Loi paysage du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages

Venant compléter les lois « Montagne » et « Littoral », la Loi Paysage constitue une loi d'aménagement et d'urbanisme, qui concerne la protection et la mise en valeur des paysages qu'ils soient naturels, urbains, ruraux, banals ou exceptionnels.

Elle permet un plus grand respect du paysage dans les documents et les opérations d'urbanisme. Ainsi, le PLU doit prendre en compte la préservation de sa qualité et la maîtrise de son évolution. Elle s'est notamment traduite par l'ajout d'un volet paysager pour toute demande de permis de construire, de manière à ce que la délivrance des droits à construire puisse tenir compte de l'impact paysager des futures constructions.

10. Stratégie nationale pour la biodiversité

Reconnaissant la biodiversité comme une composante essentielle du vivant, faisant partie du patrimoine exceptionnel de la métropole française et de l'outre-mer, cette stratégie a été établie pour faire face à la perte de biodiversité générée par l'effet cumulé de « la destruction, la fragmentation et l'altération des habitats, l'introduction d'espèces allogènes et la surexploitation d'espèces ». Comme tous les autres pays européens, la stratégie vise clairement à stopper l'effondrement de la biodiversité, maintenir la diversité génétique, des espèces, des habitats et enfin améliorer la trame écologique (maintien de la diversité des paysages et de la connectivité écologique). Plusieurs plans d'actions ont été élaborés : transversaux ou spécifiques à certains domaines comme l'agriculture, la mer, les infrastructures de transports, le patrimoine naturel ou encore l'urbanisme. Ce dernier concerne tout particulièrement les PLU, en tant qu'outil privilégié pour la mise en œuvre de la stratégie au niveau local.

L'identification d'une trame verte et bleue et les mesures de protections associées s'inscrivent pleinement dans les objectifs de la stratégie nationale pour la biodiversité.

11. Plan Climat France 2004-2012

Sur l'ensemble du territoire français, un Plan Climat a été mis en place en 2004. Il propose un ensemble de mesures permettant d'économiser 54 millions de tonnes d'équivalent CO₂.

La France a actualisé, en novembre 2006, le Plan Climat 2004-2012, qui doit lui permettre de tenir ses engagements pris dans le cadre du Protocole de Kyoto. Ce texte transpose également les directives européennes sur le climat et définit les actions nationales de prévention du changement climatique.

III. ARTICULATION DU PLU AVEC LES PLANS OU PROGRAMMES RELATIFS A L'ENVIRONNEMENT

1. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône- Méditerranée-Corse

Porté par l'Agence de l'eau Rhône – Méditerranée – Corse, ce schéma a été approuvé le 20 décembre 1996. Il vient d'être révisé par la Préfet coordonnateur du bassin le 20 novembre 2009.

Le nouveau SDAGE 2010-2015 est entré en vigueur le 21 décembre 2009 pour une durée de 6 ans et porte maintenant uniquement sur le bassin Rhône – Méditerranée (le bassin de Corse ayant été détaché depuis 2003).

Il traduit la directive-cadre européenne sur l'eau, et décline les objectifs et les orientations qui permettront d'atteindre une bonne qualité des eaux et des milieux aquatiques d'ici 2015.

Les principes généraux portés par le SDAGE restent fondés sur une gestion équilibrée de la ressource en eau, à l'échelle du bassin versant, avec la participation de l'ensemble des acteurs de l'eau.

Les huit grandes orientations du SDAGE 2010 – 20015 sont :

- Prévention : privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité.
- Non-dégradation : concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques.
- Vision sociale et économique : intégrer les dimensions sociales et économiques dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux.
- Gestion locale et aménagement du territoire : organiser la synergie des acteurs pour la mise en œuvre de véritables projets territoriaux de développement durable.
- Pollutions : lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions toxiques et la protection de la santé.
- Des milieux fonctionnels : préserver et développer les fonctionnalités naturelles des bassins et milieux aquatiques.
- Partage de la ressource : atteindre et pérenniser l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir.
- Gestion des inondations : gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau.

Le SDAGE ne fait pas l'objet d'une traduction locale par un SAGE concernant le territoire de La-Londe-les-Maures.

2. Le Plan Départemental de Gestion des Déchets Ménagers et Assimilés et des déchets de l'assainissement du Var

Le Plan de Gestion des Déchets Ménagers et Assimilés, et des déchets de l'assainissement du Var a été approuvé le 24 janvier 2004. Il est en cours d'actualisation afin d'intégrer les orientations actées par la délibération du Conseil Général :

- « l'amélioration du tri des déchets en amont,
- le principe de territorialisation,
- l'émergence privilégiée de projets sous maîtrise d'ouvrage publique. »

L'objectif du plan est d'assurer une cohérence départementale dans la gestion des déchets, notamment par la mutualisation des équipements (centres de tri, déchetteries, centres de stockage) prévue par zone de regroupement.

Ce plan présente un état des lieux de la gestion des déchets dans le département. Il fixe des objectifs de valorisation à l'horizon 2005 et 2010, ainsi que des mesures permettant d'atteindre ces objectifs.

Ainsi, les principaux objectifs pour le département du Var sont de :

- supprimer les décharges brutes (70 dans le Var) : elles seront soit supprimées, soit transformées en dépôts d'inertes voire en déchetteries,
- rechercher des solutions de valorisation ou de mise en décharge pour gravats et inertes,
- développer les collectes sélectives de verre, carton, plastiques et métaux,
- collecter séparément les déchets fermentescibles contenus dans les ordures ménagères,
- collecter séparément les déchets verts,
- séparer les déchets industriels banals,
- réutiliser et recycler les emballages et matériaux recyclables, déchets organiques, boues d'épuration,
- récupérer et réutiliser l'énergie contenue dans les déchets,
- valoriser les mâchefers,
- stocker les déchets ultimes.

Par ailleurs, le plan départemental de gestion des déchets du Bâtiment et des Travaux Publics du Var a été approuvé par arrêté préfectoral le 19 avril 2010. Il remplace le précédent plan approuvé en 2006 et propose de nouvelles pratiques, la mise en place de nouveaux équipements ainsi que des mesures d'accompagnement afin d'optimiser la gestion des déchets de chantier du Var.

3. Le Plan Régional d'Élimination des Déchets Industriels

Le Plan Régional d'Élimination des Déchets Industriels (PREDI) en Provence- Alpes-Côte d'Azur a été approuvé par arrêté préfectoral du 1er août 1996 et sert de cadre décennal.

Les objectifs du Plan peuvent être résumés en quatre points :

- Assurer l'adéquation entre les besoins et les capacités de traitement, après évaluation des flux de production actuels et prévisibles
- Promouvoir la création d'au moins un centre de stockage pouvant accueillir les déchets industriels spéciaux et les déchets ultimes pour toute la région PACA
- Mettre en œuvre le principe de proximité pour la localisation et l'utilisation des centres de traitement qui apparaîtront nécessaires
- Veiller à une bonne information des partenaires concernés et des populations locales, tout en assurant les concertations souhaitables

4. Le Schéma Départemental des Carrières

Le Schéma Départemental des Carrières est un outil de décision pour une utilisation rationnelle des gisements minéraux et la préservation de l'environnement. Il définit les conditions générales d'implantation des carrières dans le département.

Le SDC du Var, approuvé par le Préfet le 22 novembre 2001, comporte :

- un inventaire des ressources,
- une analyse des besoins du département,
- une analyse des modes d'approvisionnement et de transport,
- un examen de l'impact des carrières existantes,
- un inventaire des données environnementales,
- des orientations et des objectifs visant à réduire l'impact des extractions sur l'environnement et à privilégier une utilisation rationnelle des matériaux,

- des orientations et des objectifs pour la remise en état des carrières en fin d'exploitation.

Concernant la commune de La-Londe-les-Maures, il n'y a pas de carrière en activité sur le territoire communal.

5. Les Documents d'Objectifs des Site Natura 2000

Le document d'objectifs (DOCOB) correspond à une conception déconcentrée de l'application des directives Habitats et Oiseaux. Il a pour objet de faire des propositions quant à la définition des objectifs et des orientations de gestion et quant aux moyens à utiliser pour le maintien ou le rétablissement des habitats naturels et des espèces dans un état de conservation favorable.

La commune de La-Londe-les-Maures est concernée par le DOCOB du Site d'Importance Communautaire (SIC) de la plaine et du massif des Maures et le DOCOB du SIC de la Rade d'Hyère et des Zones de Protection Spéciales (ZPS) des Iles d'Hyères et des Salins d'Hyères et des Pesquiers.

6. Le Plan Départemental de Protection des Forêts contre les Incendies

Les Plans Départementaux de Protection des Forêts Contre les Incendies (PDPFCI) ont pour objectifs d'une part, la diminution du nombre d'éclosions de feux de forêts et des superficies brûlées, d'autre part, la prévention des conséquences de ces incendies sur les personnes, les biens, les activités économiques et sociales et les milieux naturels (article R 321-15 du Code Forestier).

Les PDPFCI doivent permettre à terme la mise en cohérence des différentes politiques qui concourent à la protection des personnes et des biens, ainsi que des milieux naturels et des espèces remarquables. Ils constituent un plan d'actions visant à diminuer le nombre et la surfaces des feux de forêt ainsi qu'à prévenir leurs conséquences. Ils sont établis pour 7 ans sur la base d'une analyse du risque et d'un bilan des actions de prévention menées.

Le Plan Départemental de Protection des Forêts contre des Incendies (PDPFCI) du Var a été approuvé le 29 décembre 2008, après consultation de la Commission Départementale de Sécurité et d'Accessibilité (CCDSA) le 15 septembre 2008, de la Commission Régionale de la Forêt et des Produits Forestiers (CRFPF) le 5 décembre 2008 et des collectivités territoriales du 29 septembre 29 novembre 2008. Le territoire varois est divisé en différents massifs : la commune de La Londe-Les-Maures est comprise dans le périmètre du massif « sud », identifié comme très sensible.

Le PDPFCI du Var vise quatre objectifs prioritaires :

- Continuer à diminuer le nombre de départs de feux
- Continuer à améliorer la maîtrise des feux de forêts naissants
- Renforcer la protection des biens et des personnes
- Améliorer la qualité du réseau d'équipements et assurer l'entretien des ouvrages

Ces objectifs sont déclinés en 24 fiches actions, qui concernent notamment l'intégration du risque d'incendie dans les documents d'urbanisme et la création et mise aux normes des équipements DFCl. Le massif « sud », auquel appartient la commune de La Londe-Les-Maures, est concerné par la quasi-totalité de ces actions.

7. Le Schéma Départemental des Ressources et de l'Alimentation en Eau

En 2006, le Conseil Général du Var a élaboré le Schéma Départemental des Ressources et de l'Alimentation en Eau (SDRAE) afin de garantir une alimentation en eau de qualité et en quantité suffisante à l'horizon 2015.

Le schéma comporte un diagnostic recensant les besoins et les potentialités pour aboutir à des conclusions qui orienteront la politique d'accompagnement du Département en matière d'aides financières aux communes.

Le SDRAE du Var vise quatre objectifs :

- Etablir un état des lieux de la situation actuelle, évaluer la situation future en matière de ressource et d'alimentation en eau potable dans le Var et évaluer les besoins en eau à l'horizon 2015.
- Dégager les priorités majeures et planifier les actions et équipements à prévoir pour l'assurance d'une alimentation en eau de qualité et en quantité suffisante, dans les règles de gestion durable de la ressource.
- Evaluer les enveloppes budgétaires nécessaires à prévoir pour la prochaine décennie.
- Donner l'état des indicateurs de la ressource et de l'alimentation en eau.

8. Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement du réseau routier national du Var

Conformément à la circulaire du 23 juillet 2008 relative à l'élaboration des Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) concernant les grandes infrastructures routières, ferroviaires et aéroportuaires, le Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de l'Aménagement des Territoires précise l'organisation de la réalisation des PPBE ainsi que leur contenu pour les infrastructures routières nationales et ferroviaires les plus circulées, en tenant compte des démarches engagées, notamment la politique nationale de résorptions des Points Noirs Bruit (PNB).

Dans le Var, il s'agit de réaliser le PPBE du réseau routier national (RRN) dont le seuil de trafic dépasse les 16 400 véhicules par jour. Ce plan, qui concerne les autoroutes A8, A50 et A57, est en cours d'élaboration par la DDTM du Var. Le document cartographie le bruit lié aux voies bruyantes dans l'objectif de mieux prévenir, traiter et réduire les nuisances sonores, mais aussi de préserver les zones dites « calmes ». Il recense les actions déjà prises ou en cours, et définit celles prévues pour les prochaines années. Il propose également une évaluation du nombre de personnes exposées à un niveau de bruit excessif et identifie les sources des bruits dont les niveaux devraient être réduits.

9. Le Plan de Prévention du Bruit dans l'environnement de l'agglomération TPM

Une des compétences de la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée (TPM) en faveur de la protection de l'environnement et du cadre de vie concerne la lutte contre les nuisances sonores.

Dans ce cadre, le Bureau Veritas a réalisé pour TPM une cartographie stratégique du bruit afin d'identifier les secteurs et les quartiers les plus exposés aux nuisances sonores, puis d'estimer la population exposée et de quantifier les nuisances. Un Plan de Prévention de Bruit dans l'Environnement sera ensuite élaboré pour définir un plan d'actions. Il vise notamment à prévenir l'augmentation de la population exposée aux nuisances sonores et à réduire les nuisances à la source, mais aussi à préserver les zones calmes.

10. Le Plan de Protection de l'Atmosphère du Var

Le décret du 25 mai 2001 prévoit des Plans de Protection de l'Atmosphère (PPA) dans les agglomérations de plus de 250 000 habitants et pour les zones où les valeurs limites sont dépassées ou risquent de l'être.

Le PPA du Var a été approuvé par arrêté préfectoral le 10 mai 2007. Il prévoit des mesures locales de connaissance et de réduction des émissions polluantes de sources fixes (industrielles, urbaines) et de sources mobiles (transports), mais aussi des mesures d'urgence en cas de pollution à l'ozone.

11. Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA)

Conformément à la loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie (LAURE) de 1996, la région Provence – Alpes – Côtes d'Azur s'est dotée d'un plan énergie pour la qualité de l'air, dont l'objectif principal est l'amélioration de la qualité de l'air. Le PRQA ou PPA a été approuvé par le préfet en date du 23 mai 2007.

Le plan de protection de la qualité de l'air contient les principales mesures préventives et correctives, d'application temporaire ou permanente, qui peuvent être prises pour réduire de façon chronique les pollutions atmosphériques. Le plan de prévention de l'air rassemble également les informations nécessaires à l'établissement du plan : diagnostic, éléments cartographiques, inventaire des émissions, ainsi que les modalités des procédures d'urgence en cas de dépassement des seuils d'alerte. Le PRQA de la région PACA n'a considéré que les polluants d'origine humaine. Le document peut être qualifié d'obsolète dans la mesure où il se base sur des relevés de 1994 et fixe des objectifs à l'horizon 2003. La commission chargée de l'élaboration du document a été mandatée en 1997, mais le document mis à disposition du public n'est pas daté.

Le PRQA de la région a débuté par une importante phase de diagnostic qui a permis de caractériser la qualité de l'air grâce à la recherche des différents types de polluants présents et par l'étude de l'origine de ces polluants. Le Plan se compose ensuite de 38 orientations destinées à améliorer la situation constatée, réparties entre « Recommandations Sanitaires et environnementales » et « Améliorer et préserver la qualité de l'air ». Un suivi doit également être organisé.

12. Le Plan de l'Énergie PACA

La Région PACA dispose depuis 2005 d'un programme en faveur de l'énergie : le Plan « Énergie 2010 ».

Il s'agit notamment d'actions orientées sur :

- le développement des énergies renouvelables, avec pour objectif d'être la première région solaire de France en 2010,
- les économies d'énergie.

Ce dispositif a été complété par le programme « AGIR pour l'énergie », adopté fin 2006. Il peut se décliner en Plans Locaux de l'Énergie et de l'Environnement au sein des collectivités locales.

13. Schéma Régional Climat-Air-Energie PACA

La loi Grenelle 2 prévoit l'élaboration dans chaque région d'un Schéma Régional Climat Air Energie. Elaboré conjointement par l'Etat et la Région, sa vocation est de définir les grandes orientations et objectifs régionaux en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, maîtrise de la demande d'énergie, développement des énergies renouvelables, qualité de l'air et adaptation au changement climatique.

Le SRCAE fixe ainsi :

- les orientations permettant d'atténuer les effets du changement climatique et de s'y adapter,
- les orientations permettant de prévenir ou de réduire la pollution atmosphérique,
- les objectifs qualitatifs et quantitatifs à atteindre en matière d'économie d'énergie, d'efficacité énergétique et de développement des énergies renouvelables aux horizons 2020 et 2050.

Le plan climat-énergie régional, les SCOT, PLU et les plans climat-énergie des collectivités doivent être en cohérence avec les orientations du SRCAE. Le SRCAE de la région PACA est actuellement en cours d'élaboration.

14. Le Plan Climat Energie du département du Var

La loi relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement adoptée le 21 octobre 2008 à l'Assemblée Nationale et le 10 février 2009 par le Sénat (dite loi Grenelle 1) stipule que «l'Etat incitera les régions, les départements et les communes et leurs groupements de plus de 50 000 habitants à établir, en cohérence avec les documents d'urbanisme, des plans climat-énergie territoriaux avant 2012».

Promulguée le 12 juillet 2010, la loi portant Engagement National pour l'Environnement, dite « Grenelle 2 », est un texte d'application et de territorialisation du Grenelle de l'Environnement et de la loi Grenelle 1. Pour poursuivre l'objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre, le Grenelle de l'Environnement renforce les mesures d'économies d'énergie et soutient le développement des énergies renouvelables.

Dans ce contexte, le Conseil Général du Var a choisi de réaliser son Agenda 21 départemental, dont le volet « énergie » correspond au Plan Climat Energie, actuellement en cours d'élaboration. Le premier axe d'intervention du Conseil Général concerne la sécurisation de l'approvisionnement électrique du Département, qui fait l'objet d'un Contrat d'Objectifs Ministériel (COM).

Le Plan Climat Energie du Var répondra aux objectifs suivants :

- Réduire les émissions de gaz à effet de serre à l'échelle du territoire varois
- Améliorer la qualité de l'air
- Valoriser les ressources locales et renouvelables
- Améliorer l'autonomie électrique et l'efficacité énergétique du territoire
- S'adapter aux effets du changement climatique

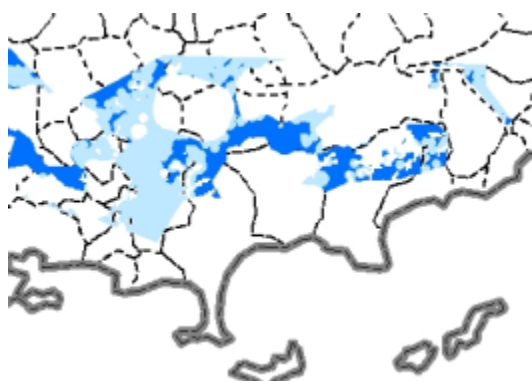
15. Le Schéma Régional Eolien PACA

Définis par l'article 90 de la loi du 12 juillet 2010 dite "Grenelle 2", les schémas régionaux éoliens (SRE) identifient les parties du territoire régional favorables au développement de l'énergie éolienne terrestre compte tenu d'une part du potentiel éolien et d'autre part des servitudes, des règles de protection des espaces naturels ainsi que du patrimoine naturel et culturel, des ensembles paysagers, des contraintes techniques et des orientations régionales. Ils établissent la liste des communes dans lesquelles sont situées ces zones.

Ainsi les zones de développement de l'éolien (ZDE) créées ou modifiées postérieurement à la publication du SRE doivent se situer au sein de ces parties favorables du territoire régional.

Le SRE PACA a été approuvé par le préfet de région le 28 septembre 2012.

Des zones préférentielles de développement de l'éolien (petit (mâts < 50 m), ou petit et grand éolien) sont identifiées dans le Nord de la commune.



Extrait de la carte n°11 du Schéma Régional Eolien de PACA « Zones préférentielles et objectifs de développement »

Légende

- Limites départementales
- Enjeux excluant l'implantation d'éolienne, gisement éolien < 4.5 m/s, sensibilités paysagères majeures, sites inscrits, zones Natura 2000 et zones RAMSAR, zone LFR 95A
- Zones préférentielles de développement de l'éolien :
 - Petit éolien uniquement (mâts < 50 m)
 - Petit et grand éolien

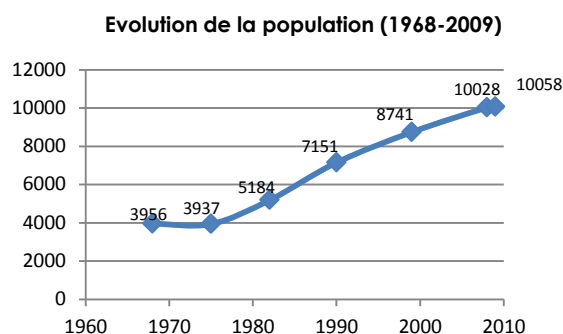
Chapitre 2 : Diagnostic territorial

I. ANALYSE SOCIODEMOGRAPHIQUE

1. Un dynamisme démographique

La commune de La Londe-les-Maures a connu une croissance démographique très importante depuis le milieu des années 50, avec une population communale qui a presque doublé en quarante ans pour atteindre 10 058 personnes en 2009.

Source : INSEE-RGP2009



Cette croissance démographique a connu son summum de 1975 à 1990 avec un taux de croissance démographique annuel moyen de 4%, supérieur à ceux de l'agglomération de Toulon et du Var.

Depuis 1990, cette croissance ralentit, en lien avec la diminution progressive du solde migratoire, mais demeure supérieure à celle de l'agglomération toulonnaise, qui stagne depuis 1982. A ce titre, l'évolution du taux d'évolution démographique annuel moyen tend désormais à se rapprocher de la moyenne départementale.

Evolution et comparaison des taux d'évolution démographique annuel moyen (TEDAM)

		1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008
La Londe-les-Maures	Différence (nbr)	-19	1247	1967	1590	1317
	TEDAM	-0,1%	4,0%	4,1%	2,3%	1,5%
Canton de La Londe-Les-Maures (TEDAM)		1,1%	4,5%	2,9%	2,4%	1,5%
TPM (TEDAM)		-0,5%	1,1%	0,5%	0,4%	0,5%
Var (TEDAM)		1,7%	1,8%	1,8%	1,1%	1,2%

Source : INSEE-RGP 2008

Deux phénomènes démographiques sont plus particulièrement à l'origine de ce dynamisme démographique.

⇒ **Les flux migratoires**

La croissance démographique est essentiellement due à l'installation de nouveaux habitants sur la commune, caractérisant ainsi l'attractivité du territoire londaïs à partir du milieu des années 70.

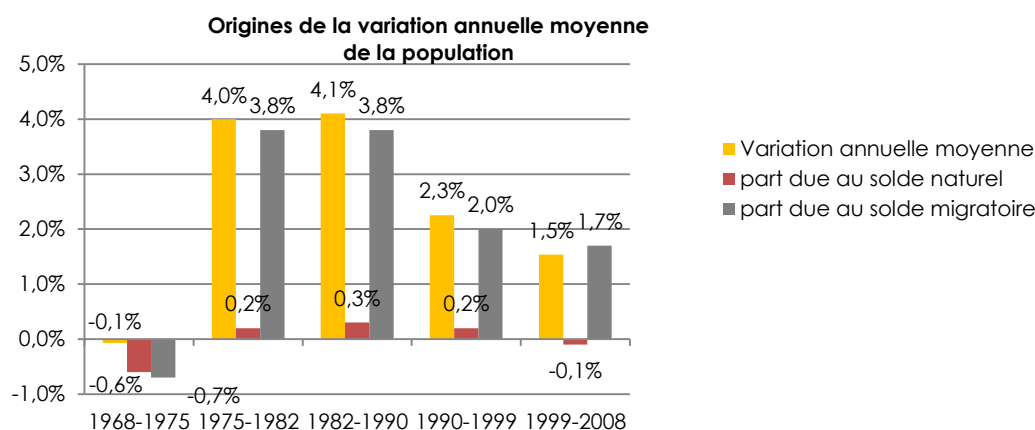
Le solde migratoire est très important entre 1975 et 1990 (stabilité autour de +4% de taux de variation annuelle), mais subit un certain ralentissement depuis 1990.

Cette croissance démographique, connue par la commune à l'instar de celle des communes de l'Est de l'agglomération toulonnaise, s'explique par la forte attractivité du territoire liée à un contexte géographique favorable :

- la commune est située sur le littoral, à proximité de l'agglomération toulonnaise et des principaux équipements et infrastructures. A cela s'ajoute le phénomène d'héliotropisme qui pousse les français et plus généralement les européens à déménager vers le Sud et le littoral ;
- elle bénéficie d'une qualité de vie en termes de paysage et d'environnement qui y est supérieure à celle de l'agglomération ;
- elle présentait, à l'origine, un potentiel foncier important.

La commune présente ainsi beaucoup d'atouts attrayants pour de nouvelles populations. Toutefois, la raréfaction du foncier, liée au durcissement des conditions d'urbanisation sur le littoral, et l'augmentation des prix du foncier disponible ont contribué très largement à affaiblir la dynamique démographique, en rendant l'installation dans la commune plus difficile.

Le solde naturel quasiment nul depuis 1975 témoigne, quant à lui, de la constance d'un faible renouvellement générationnel.



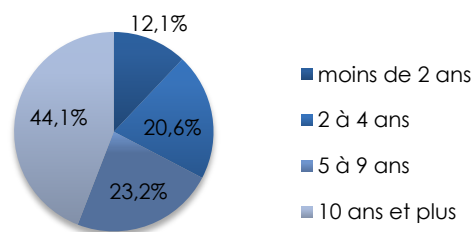
Source : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments – RP1999 et RP2008 exploitations principales État civil

⇒ **Une résidentialisation pérenne des habitants**

Le profil des ménages et la forte proportion de logements individuels occupés par leurs propriétaires traduisent mécaniquement un « effet d'ancrage des ménages » : près de 70 % ménages ont emménagé dans la commune il y a au moins 5 ans et 64,5 % occupaient le même logement 5 ans auparavant.

Ces mêmes caractéristiques ont aussi pour conséquence de limiter les champs du possible en matière de mobilité résidentielle, seuls 12 % des ménages résidaient dans un autre logement se situant dans la commune

Ancienneté d'emménagement des ménages dans la commune



Sources : Insee, RP2008 exploitation principale

2. Une diminution de la taille des ménages associée à un vieillissement de la population

L'évolution de la structure des ménages londaïx correspond à la tendance actuelle de diminution de la taille moyenne des ménages à l'échelle nationale. Sur la commune, l'indice est passé de 3,29 en 1968 à 2,26 en 2008. En comparaison, la taille des ménages dans le Var ou en PACA a subi une diminution similaire.

Ce phénomène, dit de desserrement des ménages, est constaté sur l'ensemble de la France métropolitaine. Il est dû à une combinaison de plusieurs phénomènes :

⇒ La décohabitation des jeunes

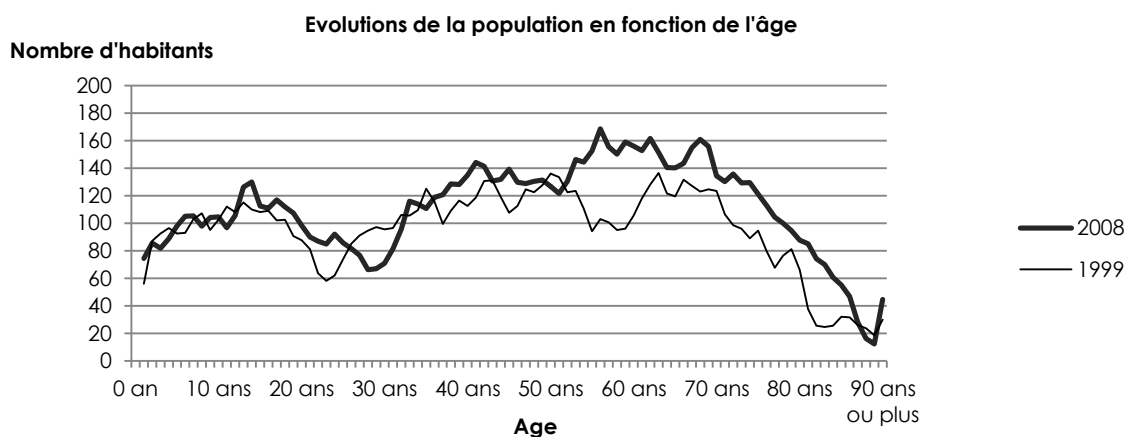
Le souhait de plus grande indépendance vis-à-vis de la famille et les contraintes de mobilité liées au lieu de travail ou au lieu d'étude incitent les jeunes adultes à se loger hors du domicile familial de manière précoce.

⇒ Un vieillissement généralisé de la population;

Le phénomène de diminution de la taille des ménages est corrélé au vieillissement perceptible de la population dont l'âge moyen passe de 42,4 ans en 1999 à 45 ans en 2008. Celui-ci était de 38,2 ans en 1990. Entre 1999 et 2008 :

- la population de moins de 50 ans augmente de 5,5% ;
- la population de plus de 50 ans augmente de 32,5% ;
- la population de plus de 75 ans augmente de 51,4%.

Outre l'ancienneté d'emménagement des ménages évoquée précédemment, les prix de l'immobilier londaïx réduisent les possibilités d'installation des jeunes ménages. Ceux-ci favorisent plutôt les retraités, plus à même d'investir dans une habitation individuelle, logement représentatif du parc communal.

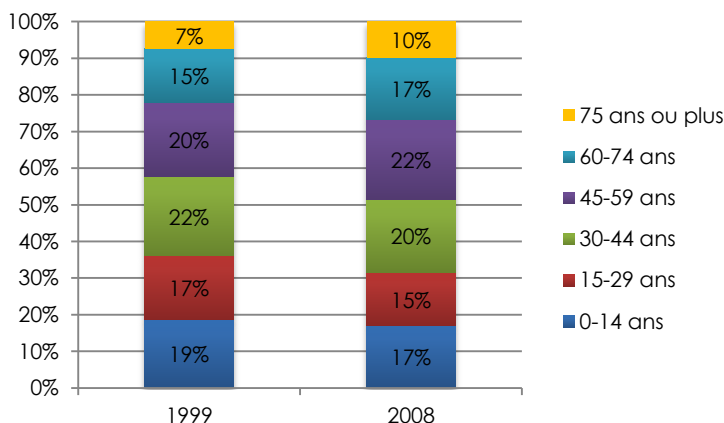


De facto, la part des jeunes actifs (20-35 ans) est sous-représentée, tendance qui se retrouve aussi mais dans une moindre mesure, au niveau de l'agglomération Toulon Provence Méditerranée.

Toutefois, il est intéressant de noter que le pic de déficit en jeunes actifs de 20-25 établi en 1999 évolue : celui concerne désormais davantage les 27-32 ans alors que les 20-25 ans voit leur nombre augmenter.

Ce phénomène traduit les difficultés, à la fin des années 90, de l'accessibilité aux logements de cette tranche d'âge, notamment à des logements adaptés, ainsi que par un déficit d'emplois sur la commune. Les politiques engagées en matière de logements et d'emplois depuis 1999 ont semble-t-il permis d'enrayer une partie de ces phénomènes, sans, toutefois, permettre de rattraper ce déficit.

Evolution et répartition des classes d'âge entre 1999 et 2008

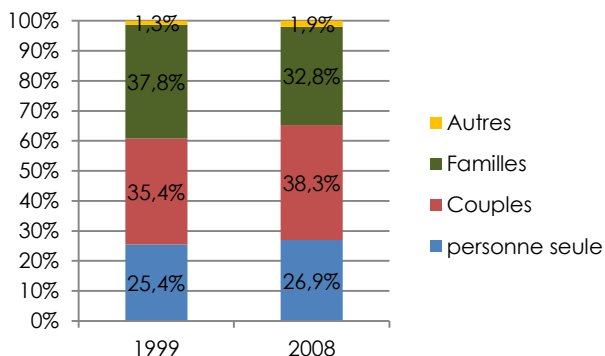


Source : INSEE-RGP 99-08

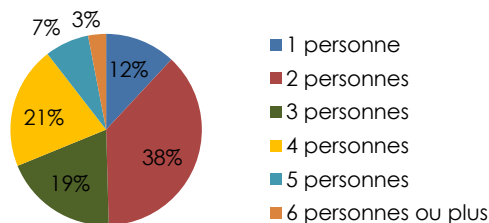
⇒ Une augmentation des familles monoparentales en lien avec le vieillissement de la population et la progression des divorces ;

A La Londe, les couples sans enfants et les personnes seules représentent plus de 65 % des ménages ; leur part a par ailleurs augmenté depuis 1999. La part des ménages de type famille est en régression, alors que le nombre de famille monoparentale est en légère augmentation. Toutefois, les ménages de 3 personnes ou plus représentent toujours 50% de la population. Bien qu'en diminution, les familles représentent donc encore une part importante de la population.

Evolution de la composition des ménages



Répartition de la population par taille des ménages en 2008



Source : INSEE-RGP 2008

Cette évolution (réduction de la taille des ménages) nécessite de produire toujours plus de logements pour loger un nombre équivalent d'habitants et d'adapter les modes d'habiter aux besoins de ménages plus petits et de plus en plus âgés.

3. Une population majoritairement inactive

Population par type d'activité

		Population par type d'activité	
Actifs	Actifs ayant un emploi	34,4%	40,1%
	Chômeurs	5,7%	
Inactifs	Elèves (- de 18 ans)	16,0%	59,9%
	Étudiants (+ de 18 ans)	2,9%	
	Femme/Homme au foyer	5,1%	
	Retraités	31,7%	
	Autres	4,2%	

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

Entre 1999 et 2008, la population active totale de La Londe-les-Maures a progressé du point de vue quantitatif (3 415 en 1999 et 4 011 en 2008), portant le nombre d'actif ayant un emploi à 3485 personnes. En parallèle, on observe que le nombre de chômeurs a également diminué, ceux-ci représentant 10,5% de la population active 15-64 ans en 1999 contre 9,4% en 2008. Cependant, le taux d'activité demeure stable, passant de 47,7% à 47,6 % entre 1999 et 2008 chez les plus de 15 ans.

La population londaise se caractérise donc majoritairement par une population inactive. La commune compte ainsi quasiment autant de retraités que d'actifs ayant un emploi, ce qui a un impact fort sur l'activité économique communal et sur son développement.

Parmi les actifs, les activités socio-professionnelles prédominantes sont celles des employés et des ouvriers, qui représentent plus de 50 % de la population active, suivis par les professions intermédiaires. Toutefois, ce sont les cadres qui connaissent la plus forte augmentation entre 1999 et 2008.

Evolution des catégories socio-professionnelles (15-64 ans)

	1999		2008		Evolution 1999-2008	Evolution de la représentativité 1999-2008
	Nombre	Part	Nombre	Part		
Agriculteurs exploitants	88	2,5%	95	2,4%	8,0%	-3,9%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	416	12,0%	382	9,8%	-8,2%	-18,3%
Cadres et professions intellectuelles supérieures	228	6,6%	395	10,2%	73,2%	54,2%
Professions intermédiaires	772	22,4%	916	23,6%	18,7%	5,6%
Employés	1169	33,9%	1234	31,8%	5,6%	-6,0%
Ouvriers	780	22,6%	857	22,1%	9,9%	-2,2%
Ensemble	3453	100,0%	3879	100,0%		

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations complémentaires

4. Des ménages plutôt aisés

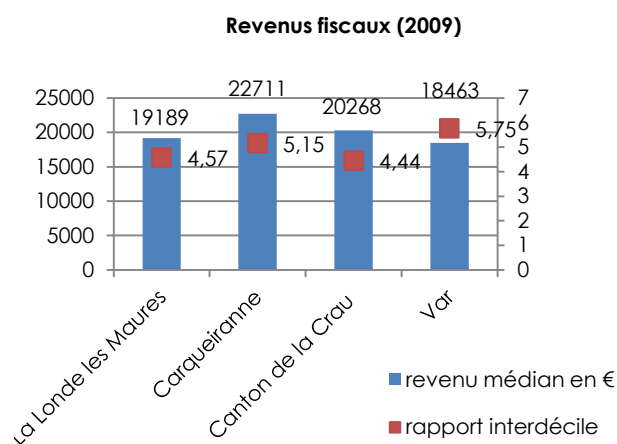
Le revenu médian s'élève à 19 189 € en 2009 par unité de consommation, un niveau globalement équivalent à celui du canton de La Crau et du Var (+/- 5%), bien que les disparités de revenus soit légèrement plus faibles dans la commune que dans le département.

De fait, la proportion de ménages imposables en 2008 (56,6 %) se révèle moins forte que celle observée dans le Canton mais largement supérieure à celle du département.

Cela signifie donc qu'une partie importante de la population vit avec peu de ressources. Il est donc souhaitable pour la commune de prendre en considération ces populations en leur proposant notamment une offre de logement adaptée et diversifiée.

En outre, il convient de souligner l'origine des revenus dont les « pensions, retraites et rentes » représentent 39,6 % des revenus totaux déclarés. Cette part est supérieure de + 6,9 % à celle dans le Canton de la Crau et de + 7,6 % à celle du département. Ce phénomène est à mettre en relation avec la forte proportion de personnes de plus de 50 ans dans la population, en lien avec leur augmentation progressive.

Revenus des ménages en 2008			
	La-Londe-les-Maures	Canton de la Crau	Var
Revenu net déclaré moyen en euro	33 855 €	35 948 €	22 648 €
Part de foyers imposables	56,6%	58,6%	52,8%
Part de foyers non imposables	43,4%	41,4%	47,2%
Sources : DGFiP, Impôt sur le revenu des personnes physiques			



Synthèse

L'analyse de l'évolution de la démographie communale révèle l'existence de deux phénomènes. En effet, si la commune connaît un rythme de croissance annuelle élevé (+2,3% pour la période 1990-1999 et 1,5% pour la période 1999-2008), ce dynamisme démographique, principalement causé par des apports migratoires, s'accompagne d'un vieillissement sensible de la population.

Ce vieillissement se traduit par une représentativité accrue des retraités dans la population communale : ils sont aujourd'hui aussi nombreux que les actifs ayant un emploi.

Si ce renforcement des retraités est bénéfique pour l'activité locale, les retraités de la commune bénéficiant de revenus stables et conséquents, il entraîne également une concurrence accrue pour l'accès au logement. Cette concurrence s'effectue au détriment des jeunes actifs qui éprouvent des difficultés pour se loger.

II. HABITAT

1. Une croissance soutenue d'un parc de logements à double usage

Corolairement à l'augmentation démographique de la commune, le parc de logements londais a fortement augmenté depuis le début des années 80, et notamment entre 1975 et 1990. Cette évolution s'est poursuivie entre 1999 et 2008 : 1067 logements neufs ont été construits, portant à 9 003 logements la capacité totale du parc londais à l'année 2008.

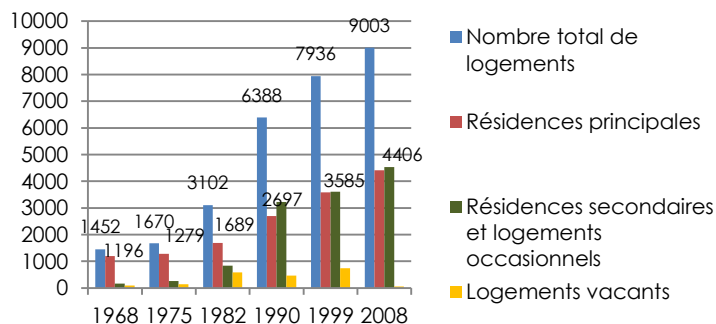
La construction s'est néanmoins ralentie à partir des années 90, en lien notamment avec la promulgation de la loi Littoral et la révision partielle du POS qui en a découlée, limitant les possibilités d'urbanisation de la commune.

Évolution du nombre de logements par catégorie

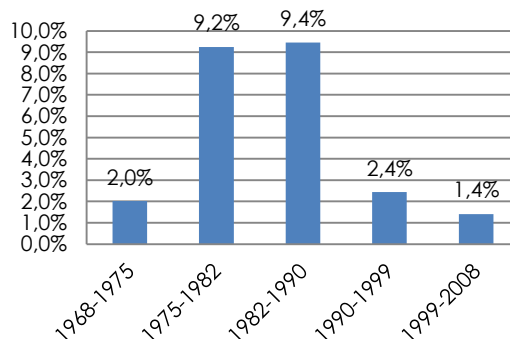
	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Nombre total de logements	1452	1670	3102	6388	7936	9003
Résidences principales	1196	1279	1689	2697	3585	4406
Résidences secondaires et logements occasionnels	165	257	833	3225	3609	4537
Logements vacants	91	134	580	466	742	60

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2008 exploitations principales.

Evolution du nombre et de la typologie de logement entre 1968 et 2008



Taux d'accroissement annuel moyen du parc de logements

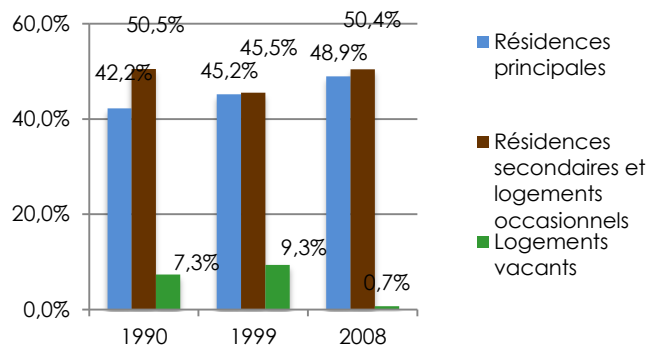


Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2008 exploitations principales

Cette augmentation du parc de logement concerne autant les résidences principales, lié à l'attractivité résidentielle de la commune, que les résidences secondaires, lié à l'attractivité touristique du territoire.

Cette proportion importante des résidences secondaires confirme la très forte attractivité touristique de cette commune littorale dont une large partie du parc est occupée par de l'hébergement destiné au tourisme ou à la villégiature.

Evolution et répartition du parc de logements 1990-2008



Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2008 exploitations principales

2. Caractéristiques des résidences principales : un habitat individuel récent mais inadapté

L'augmentation du nombre de résidences principales depuis les années 70, en lien avec l'urbanisation du littoral, de Valcros et de l'extension urbaine autour des noyaux d'urbanisation originels se traduit dans la typologie du parc, qui privilégie les grands logements adaptés aux familles.

- **Les grands logements sont prédominants : 65,3 % des résidences principales sont des maisons.**

La répartition des résidences principales de la commune en fonction de leur taille est très proche de la moyenne départementale, avec une forte proportion de grands logements, en lien avec la généralisation de l'urbanisation sous forme d'habitat individuel (pur ou groupé selon les secteurs d'urbanisation). Les résidences de plus de 4 pièces représentent ainsi 55,3 % du parc de résidences principales. En outre, on constate que ces logements tendent à être de plus en plus grands. Ainsi, entre 1999 et 2008, les nouvelles résidences de plus de 5 pièces ont représenté 44 % des 821 résidences principales nouvellement comptabilisées. Les T4 représentaient 23% des 821 nouvelles résidences, et les T2 seulement 20%.

- **75 % des résidences principales ont moins de 40 ans.**

Le parc est donc récent et en bon état.

- **Les occupants sont majoritairement propriétaires de leur logement**

C'est le cas pour 66% d'entre eux, en augmentation depuis 1999.

Plus modestement, les locataires progressent également en nombre mais se sont légèrement tassés en pourcentage, attestant par là même d'une faiblesse de l'offre locative sur le territoire communal. La typologie d'habitat développé, essentiellement individuel, correspond à l'habitat plébiscité par les familles.

Répartition de la typologie des résidences principales en fonction du nombre de pièces				Répartition de la typologie des résidences principales en fonction de leur date de construction			
	Maisons	Appartements	Total		Maisons	Appartements	Total
1 pièce	0,3%	2,5%	2,8%	Avant 1949	6,6%	4,4%	11,0%
2 pièces	2,6%	11,3%	13,9%	De 1949 à 1974	6,3%	7,7%	14,0%
3 pièces	15,8%	11,8%	27,5%	De 1975 à 1981	10,0%	5,4%	15,3%
4 pièces	23,9%	6,8%	30,7%	De 1982 à 1989	18,1%	8,6%	26,8%
5 pièces	15,4%	1,8%	17,1%	De 1990 à 1998	15,3%	4,7%	20,0%
6 pièces ou plus	7,4%	0,5%	7,9%	De 1999 à 2005	8,8%	4,1%	12,9%
Total	65,3%	34,7%	100,0%	Total	65,1%	34,9%	100,0%

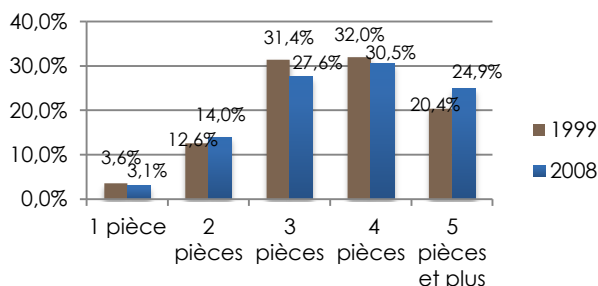
Source : Insee, RP2008 exploitation principale

**Evolution du parc de logement locatif
et du parc social**

	2008		1999	
	Nombre	Part	Nombre	Part
Propriétaire	2895	66%	2209	62%
Locataire du parc privé	1307	30%	1165	32%
dont locataire logement HLM	403	9%	335	9%
Logé gratuitement	204	5%	211	6%
	4406	100%	3585	100%

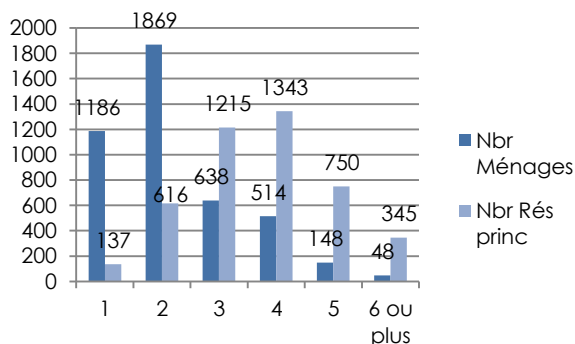
Source : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales

**Evolution de la taille des résidences principales
entre 1999 et 2008**



Cette uniformité des types d'habitat pose toutefois le problème d'une relative inadéquation entre l'offre d'habitat et les besoins liés aux typologies des ménages. La comparaison entre la taille des ménages et celles des logements révèle l'importante part que représentent les ménages d'une ou deux personnes confrontés à une offre de logement très faible de 1 ou 2 pièces. A l'inverse, la part des ménages de 4 personnes ou plus, si conséquente soit-elle, est minoritaire, alors que l'offre en T4/T5 ou + représente plus de 55% du marché londonais. Ceci s'explique par le fait qu'un nombre important de ménage de petite taille habite dans des résidences de taille plus importante. Cette tendance, qui domine sur le territoire de l'agglomération toulonnaise (hors Toulon), pose la question de l'installation sur le territoire de certaines familles monoparentales, des jeunes ménages ou de la population vieillissante, qui n'ont pas forcément besoin de grands logements pour se loger. Alors que les phénomènes de vieillissement, de décohabitation ou plus simplement de diminution de la taille des ménages devraient s'accroître à l'avenir, l'évolution du parc résidentiel de la commune tend vers toujours plus de grands logements et pourrait, à terme, poser des problèmes de renouvellement générationnel.

**Adéquation entre taille des ménages et la
taille des résidences principales en 2008**



Source : Insee, RP2008 exploitation principale

3. Caractéristiques des résidences secondaires : un habitat essentiellement collectif composé de grands logements

Le parc de résidences secondaires de la commune se compose, contrairement au parc de résidences principales, essentiellement de logements collectifs puisque l'on recense 62,4 % d'appartements contre 37,6% de maisons. 64,4 % du parc se composent de logements de 4 ou 5 pièces, les résidences secondaires ont donc des superficies élevées.

Ces résidences sont relativement récentes puisque moins de 5 % d'entre-elles ont plus de 40 ans. L'impact résidentiel de l'essor touristique ne se produit en effet qu'à partir des années 70 : la construction augmente progressivement pour connaître un pic entre 1982 et 1989. Plus de 45 % des résidences secondaires datent d'ailleurs de cette période. Dans les faits, le parc triple sur les périodes 1975-1982 et 1982-1990.

Répartition de la typologie des résidences secondaires en fonction du nombre de pièces				Répartition de la typologie des résidences secondaires en fonction de leur date de construction			
	Maisons	Appartements	Total		Maisons	Appartements	Total
1 pièce	0,2%	3,5%	3,7%	Avant 1949	1,1%	1,3%	2,3%
2 pièces	1,2%	23,7%	25,0%	De 1949 à 1974	1,6%	0,7%	2,3%
3 pièces	4,7%	1,3%	6,0%	De 1975 à 1981	6,1%	9,7%	15,8%
4 pièces	14,5%	33,8%	48,3%	De 1982 à 1989	12,6%	32,9%	45,5%
5 pièces	16,1%	0,0%	16,1%	De 1990 à 1998	7,7%	14,4%	22,1%
6 pièces ou plus	0,9%	0,0%	0,9%	De 1999 à 2005	8,3%	3,7%	12,0%
Total	37,6%	62,4%	100,0%	Total	37,3%	62,7%	100,0%

Source : Insee, RP2008 exploitation principale

La construction se localise alors principalement le long du littoral, sous formes de programmes immobiliers, dans les quartiers des Bormettes et de la Baie des Isles.



Résidences Ambre, Opale, Jade et Grenat aux Bormettes



Résidences Les Seychelles et centre-commercial à la Baie des Isles.

Si le rythme de construction du parc de résidences secondaires s'est fortement ralenti au tournant des années 90, marquées notamment par l'application de la Loi Littoral, une reprise semble s'amorcer depuis 1999, via notamment l'urbanisation du secteur de Valcros et la récente opération de résidences touristiques à l'Agelonde.

Si les quartiers littoraux accueillent l'essentiel des résidences secondaires, le centre-ville et Valcros en compte également, mais ceux-ci sont progressivement utilisés en tant que résidences principales. A la fin des années 90, Valcros comptait pour environ 60 % de résidences secondaires, contre 50 % actuellement.

4. Etat du logement social

La commune de La Londe-les-Maures dispose, en 2012, de 366 logements locatifs sociaux, représentant près de 8 % des résidences principales recensées en 2008. La majorité de ces logements se situent au centre-ville.

Les demandes en logements sociaux sont nombreuses sur la commune, d'autant plus que le taux de rotation est très faible dans le parc existant et que les délais d'attente peuvent atteindre plusieurs années. Cette faible rotation des logements s'explique d'une part par le fait que les ménages n'arrivent pas à se reloger dans le parc privé, mais également du fait que les familles installées depuis longtemps dans le parc et dont les enfants sont partis restent dans leur grand logement.

Nom du logement	Bailleur social	Nombre de logements	Localisation
Le Petit-Bois	SEM	159	Centre-ville
Branly	SEM	44	Centre-ville
Le Chêne et l'Olivier	SEM	9	Centre-ville
Les Bormettes	SEM	5	Les Bormettes
Château Vert	LOGIS Familial Varois	24	Centre-ville
Moulin Vieux	VAR Habitat	1	Centre-ville
La Brulåde	VAR Habitat	1	Centre-ville
Le Gymnase	ERILIA	56	Centre-ville
Ondine	ERILIA	53	Centre-ville
TOTAL		352	



HLM Le Petit Bois



Le chêne et l'olivier

Bien que la commune ne soit pas concernée par les dispositions de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), du fait de sa non appartenance à une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, elle n'en demeure pas moins concernée par les dispositions de l'article 64 de la loi précitée. A ce titre, ces dispositions font notamment obligation aux communes, ou à leur groupement, de permettre la réalisation de logements locatifs sociaux nécessaires à la mixité sociale de l'habitat. Cette obligation doit être remplie, en matière foncière, par des actions ou opérations d'aménagement que ces collectivités territoriales conduisent ou autorisent, en application de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, ou par des subventions foncières.

A ce titre, cette obligation peut se traduire par une politique foncière volontariste dans le PLU par la localisation de servitudes dédiés à la mixité sociale de l'habitat, à l'intérieur des tissus urbains constitués, de même que dans les zones à urbaniser que le présent PLU aura à charge de définir.

Le contexte immobilier très tendu de la commune, qui concerne plus largement l'Est très prisé de l'agglomération toulonnaise, rend la réalisation de nouveaux logements sociaux difficiles. Pour autant, la diversité des bailleurs sociaux présents sur la commune permet l'existence permanente d'une relative dynamique sociale par la réalisation ou la mise en projets de nouveaux logements sociaux, comme en atteste le projet de Var Habitat d'acquérir 14 logements aux futures constructions des Tennis.

5. Un marché immobilier tendu et une demande immobilière forte

Le marché immobilier de la commune s'avère tendu comme en témoigne l'implosion du taux de vacance qui a atteint 0,7% en 2008, contre 9,3% en 1999 (60 logements en 2008 contre 742 en 1999). Ce taux de vacance quasi-nul témoigne de l'attractivité résidentielle de la commune.

Ces chiffres traduisent également une pénurie de l'offre immobilière locale compte tenu de la demande et favorise ainsi une envolée des prix du marché immobilier.

⇒ **L'offre et la demande locale**

L'analyse du marché montre que l'offre actuellement proposée à la vente est répartie pour moitié entre les appartements et pour moitié par les maisons, avec une tendance à la dominante maisons.

Pour les appartements, l'offre est dominée par les T2 (40%), puis viennent les studios (un tiers de l'offre), enfin viennent les T3 et à la marge les T4 et plus. Ils sont principalement localisés en centre-ville et sont alors recherchés pour des résidences principales.

Pour les maisons, les T5 et plus dominent l'offre proposée à la vente (40% environ) et les T4 (30% environ). Cependant, l'offre de maison est très hétérogène et va du petit mas de 40m², voire moins, à des maisons situées en centre-ville ou sa proximité, dans le secteur de Valcros ou bien en bord de mer.

Du fait de la composition de l'offre, les demandeurs sont principalement composés de :

- Retraités souhaitant vendre leur bien, et disposant d'un apport initial conséquent, pour se rapprocher du centre. Ils recherchent alors des appartements avec ascenseur et d'autres prestations adaptées ou bien des maisons de plain-pied.
- Actifs recherchant de l'individuel ou du collectif. Les catégories de demandeurs qui sont le plus satisfaites ont des budgets de l'ordre de 300 000€ à 500 000€. Ceux-ci travaillent principalement dans les pôles d'emplois aisément accessibles et recherchant un cadre de vie plus qualitatif que celui de Hyères.

⇒ **Des prix du marché immobilier élevé par rapport à l'aire urbaine toulonnaise**

Les prix moyens s'établissent actuellement autour de 5000 € du m² en moyenne, contre 2500 € à Toulon, avec des prix variant de 4 000 à 6 000 €/m² pour les appartements dans l'ancien (source : Notaires de France, période allant du 01/12/2010 au 30/11/2011) et autour de 6 400 euros pour les appartements neufs en 2010. Concernant le logement individuel, le classement de l'Express 2010 montre un prix moyen de 436 600€. Les transactions recensées par PAP l'année précédente s'élevaient en moyenne à 4 620€/m², avec une fourchette allant de 3 900€/m² à 5 600€/m². Des écarts de prix importants existent et s'expliquent par des critères tels que l'exposition, la vue sur mer, les prestations ou encore l'accessibilité du bien.

⇒ **Un marché globalement inadapté, mais en mutation**

Comme évoqué précédemment, il existe un décalage entre l'offre et la demande pour les ménages qui recherchent des résidences principales. Les T2 et les T3 sont fortement prisés et il s'agit des logements qui se vendent en premier dans tous les programmes neufs ou de rénovation.

A ce titre, durant la période de validité du PLU annulé (2009-2011), de nombreux programmes immobiliers ont vu le jour afin de répondre à la demande de résidences principales de petites tailles. Sur les sept derniers permis de construire pour des programmes immobiliers de logements collectifs autorisés dans la commune, 34 % des logements étaient des T2, 37% étaient des T3 et 29 % étaient des T4+.

Ces chiffres attestent d'un progressif rééquilibrage en cours du parc de logement, notamment en centre-ville, mais également de la dynamique de construction et de renouvellement urbain potentielle de la commune une fois son nouveau PLU approuvé.

Permis de construire logements collectifs :

Nom	Nombre de logements	Typologie de logements	Exemple de Prix	Localisation
	16	3 T2 6 T3 7 T4		Rue Louis Bussone (Centre-ville)
Le Clos Stéphanie	8	2 T2 3 T3 3 T4	T4 de 90 m ² à 450 000 €	Rue Frédéric Mistral (Centre-ville)
(Logements liés à la gendarmerie)	12			La Cheylane, Avenue de la première division libre (Centre-ville, Est)
Agelonde				Bd de la Plage de l'Argentière (Argentière)
Les Jardins d'Eden	29	11 T2 6 T3 11 T4 1 T5		Rue Aristide Perrin (Centre-ville)
Le Chantourne	15	4 T2 5 T3 6 T4		Rue des Poilus (Centre-ville)
Duo Soleil	55 (14 sociaux)	28 T2 21 T3 5 T4 1 T5		Rue des Tennis (Centre-ville)
	16	10 T3 6 T4		La Cheylane (Centre-ville, Est)

⇒ Des perspectives d'évolutions similaires

La situation et les aménités du territoire londais vis-à-vis de l'agglomération toulonnaise ont depuis des décennies favorisé le développement urbain de la commune et son attractivité résidentielle n'a pas faibli. Au regard de la demande immobilière forte et du potentiel de renouvellement urbain existant, déjà observés lors de l'opposabilité du PLU annulé, cette attractivité demeure constante et devrait se poursuivre dans la prochaine décennie.

Ainsi, en se basant sur le taux de croissance annuel moyen de 1,5 % connu par la commune entre 1999 et 2008, celle-ci devrait connaître un accroissement de sa population d'environ 2 500 habitants. A l'horizon 2022, la population londaise serait alors de 12 500 habitants.

Le PLU, dont les objectifs se basent sur les mêmes échéances, devra répondre aux besoins suscités en termes de logements par cette croissance démographique. La réalisation de ces prévisions démographiques est conditionnée à l'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Cheylane-Chateauvert, dont la réalisation semble néanmoins acquise afin de répondre aux besoins en logements sociaux.

Synthèse

Le parc de logement londais est en augmentation constante depuis la fin des années 70. La commune a connu un pic de construction entre 1975 et 1990, période durant laquelle les taux de croissance annuel moyen étaient supérieurs à 9 %. Depuis 1990, avec l'entrée en vigueur de la loi Littoral et la révision partielle du POS communal, cette croissance s'est ralentie.

Cette construction a concerné deux types de logement :

- Les résidences secondaires, majoritaires dans la commune à hauteur de 50,4 %. Elles sont constituées principalement de grands logements collectifs (appartements de 4 ou 5 pièces) localisés sur la façade littorale.
- Les résidences principales (48,9% du parc), sont constituées principalement de grandes maisons (4 pièces et plus) situées dans le centre-ville et dans le quartier de Valcros.

Cette répartition du parc traduit à la fois l'attractivité résidentielle de la commune ainsi que son attractivité touristique.

Toutefois, la composition actuelle du parc pose le problème de l'inadéquation entre la taille des ménages et la taille des logements. Compte tenu du nombre de ménages de petite taille (1 ou 2 personnes), le nombre de T2/T3 disponible est insuffisant. Cela se traduit par un marché immobilier tendu mais porteur, en attente d'un document d'urbanisme répondant aux problématiques foncières et immobilières de la commune.

III. ANALYSE ECONOMIQUE

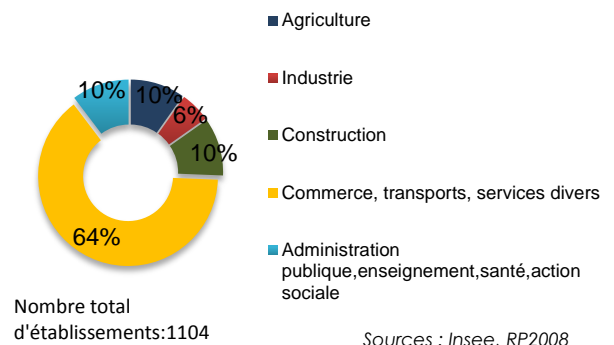
1. Caractéristiques de l'économie landaise

a. Des entreprises tertiaires à la base d'une économie présenteielle

La commune de La-Londe-les-Maures se caractérise par un tissu économique de petites entreprises à dominante tertiaire (commerces, services...) :

- 72 % des établissements n'ont aucun salarié. Les établissements de moyenne et grande taille (>20 salariés) représentent seulement 3% du total sur l'ensemble de la commune ;
- Sur les 1104 établissements et entreprises que comptait la commune en 2010, 74 % appartiennent au secteur tertiaire ;
- 73 % des entreprises créées en 2010 appartiennent à ce secteur. Le territoire landais, à l'instar du département, se caractérise ainsi par une tertiarisation de son tissu économique, à l'instar de celle qui se produit à l'échelle du département.

Etablissements par secteurs d'activités en 2010



Cette prédominance du secteur tertiaire s'explique par le **caractère présentiel (lié à la consommation) de l'activité économique communale**. La présence de résidents permanents (actifs ou retraités à fort pouvoir d'achat) et ponctuels (touristes) sont autant de facteurs qui favorisent le développement de ce type d'activité.

Les activités commerciales et de services de proximité se situent principalement à l'intérieur des centralités urbaines landaises :

- En centre-ville, on note la présence de trois moyennes surfaces, implantées aux entrées Est et Ouest du centre-Ville en bordure de la RD 559a et au Nord du centre-ville, complétées par une offre en services relativement diversifiées.
- Dans le pôle littoral, l'offre est restreinte. Seuls des commerces de petites superficies sont implantés et de nombreux commerces et services de proximité sont saisonniers et n'ouvrent que durant la période estivale. Cette situation contraint les habitants, obligés de se rendre en centre-ville pour effectuer leurs achats.

Si cette offre répond globalement à la demande locale, on peut se demander si le nombre de services et de commerces restera suffisant au vu du rythme de croissance démographique de la commune. A ce titre, il convient de souligner la nécessité de pérenniser l'ouverture annuelle des commerces.

Malgré leur faible proportion, les activités productives (industrie, construction et agriculture) jouent également un rôle important dans le développement communal. En effet, l'activité présenteielle et l'activité productive, toutes deux à l'origine de création de richesse (captation de revenus et création de richesse), en termes d'emplois et de revenus pour les habitants et pour la commune, s'organisent et organisent le territoire communal de manière différente. A ce titre, de nombreuses zones d'activité artisanales et industrielles sont organisées autour de grosses entreprises appartenant à ce secteur :

- Sottal TP (terrassment et travaux publics), localisé dans le secteur de la Pabourette, dispose de plus de 100 salariés ;
- Le pépiniériste Jean Rey (qui se distingue du cadre viticole communal), localisé dans le secteur du Bas jardin, disposait de plus de 100 salariés, avant un plan de licenciement économique.

Plusieurs petites zones d'activité économique à vocation essentiellement commerciales et artisanales sont localisées le long de la RD 559a (Pin Neuf-Pin Vieux, Pabourette...) ou du centre-ville (Les Jassons, la Pompe...). Une autre zone d'activité économique était localisée en retrait immédiat de la façade littorale londaise, sur le site des Bormettes. Elle était historiquement dévolue à des activités de fabrication de matériel de guerre et de munitions mais n'est plus exploitée depuis une quinzaine d'années. Ce site, dont la DCNS demeure propriétaire, représente aujourd'hui une vaste friche industrielle idéalement placée contenant, à ce titre, un potentiel de renouvellement urbain essentiel pour le devenir économique de la commune.

Cependant, on ne peut que regretter que la majeure partie des différentes zones d'activités économiques localisées le long de la RD 559a ne soit pas raccordée au réseau d'assainissement collectif des eaux usées. Cette carence en réseau d'équipement ne permet pas d'assurer durablement le développement structuré des zones d'activité économique concernées. Il y a donc lieu de prévoir, pour l'avenir, une politique de développement simultané des zones et des réseaux. De plus, au regard des disponibilités foncières limitées dont disposent ces différentes zones d'activités économiques (exception faite du site des Bormettes) la réflexion relative à la définition et à la localisation de nouveaux espaces à dominante économique se pose comme un enjeu essentiel pour le devenir de la commune.

Les établissements agricoles représentent 10% des établissements communaux, plus qu'à l'échelle départementale (6,6% en 2009), signe de la vitalité de la filière viticole, pourtant soumise à une forte pression foncière. L'activité agricole fait l'objet d'un développement complémentaire ci-après.

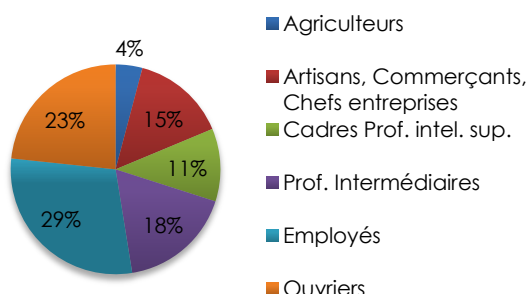
b. Le marché de l'emploi dans la commune

⇒ Un emploi globalement tertiaire

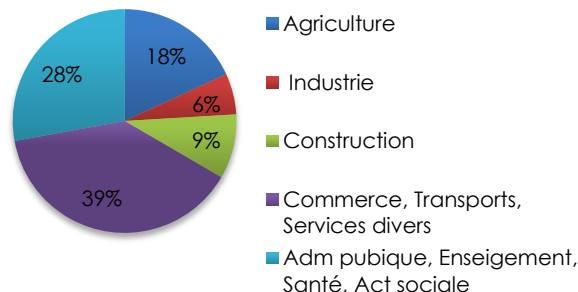
Les chiffres de l'emploi sont en accord avec la typologie des activités communales : 67% des emplois sont à vocation tertiaire.

Alors que les activités du secteur agricole représentent une faible part du nombre d'entreprises et d'établissements, celles-ci regroupent un important nombre d'emplois, supérieur à celui de l'industrie et de la construction réunis. **L'agriculture est ainsi la seconde source d'emplois, derrière le secteur tertiaire.**

Répartition de l'emploi dans la commune par catégorie socio-professionnelle en 2008



Répartition de l'emploi dans la commune par secteur d'activités en 2008



L'emploi dans la commune(LT) par secteur d'activité

		Agriculture	Industrie	Construction	Commerce, Transports, Services divers	Adm publique, Enseignement, Santé, Act sociale	Total
2008	Nombre	439	143	226	938	674	2420
	Part	18%	6%	9%	39%	28%	100%
1999	Nombre	444	105	223	824	440	2036
	Part	22%	5%	11%	40%	22%	100%

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales

⇒ **Un nombre d'emploi en augmentation, au profit des emplois tertiaires**

Les entreprises et établissements de la commune totalisent 2494 emplois en 2008. Ce nombre a augmenté de 30 % depuis 1999 (+581 emplois), bien plus en comparaison qu'à l'échelle du département, mais demeure dans la moyenne locale.

	Nombre d'emplois sur le territoire			Ratio emploi/population active		
	1999	2008	évolution	1999	2008	évolution
La Londe-les-Maures	1913	2494	+ 30,4%	0,56	0,62	+ 11,0%
Canton de La Crau	5 949	7 931	+ 33,3%	0,45	0,51	+ 14,4%
Var	282 697	346 375	+ 22,5%	0,77	0,81	+ 5,4%

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales

NB : les divergences relevées du nombre d'emploi dans la commune s'explique par les méthodes de comptabilisation employées par l'INSEE.

Le développement des activités tertiaires est à l'origine de cette augmentation: 90 % des nouveaux emplois sont créés dans ce secteur d'activité. Alors que l'emploi dans la construction demeure stable, celui dans l'industrie augmente de 36 % entre 1999 et 2008. Néanmoins, cette augmentation ne représente que 9 % de l'augmentation globale du nombre d'emplois.

La compétitivité des domaines viticoles et le faible potentiel d'extension de ceux-ci justifient de la relative stabilité des emplois dans le secteur agricole, vis-à-vis des possibles diminutions ou augmentations qui pourraient l'affecter.

Cette augmentation permet une amélioration du ratio $\frac{\text{Nombre d'emplois}}{\text{Population active (15-64 ans)}}$, mesurant la concentration de l'emploi dans la commune, qui passe de 0,56 en 1999 à 0,62 en 2008. Malgré cette évolution positive, l'indicateur de concentration d'emplois demeure faible par rapport à la concentration de l'emploi de l'agglomération toulonnaise ou du département qui est de 0,81. Les efforts engagés pour combler le déficit en emplois sur le territoire au cours de la dernière décennie devront donc être poursuivis.

⇒ Une commune déficitaire en emplois pour ses résidents

Lors du dernier recensement de 2008, seulement 44% des actifs ayant un emploi résidaient sur la commune, soit une perte de 0,5 points par rapport à 1999. Ce pourcentage reste légèrement inférieur à la moyenne enregistrée en 2008 sur le département de Var (45,2%) mais supérieur au Canton de La Londe-Les-Maures (29,4%).

Ce chiffre traduit un déficit en emplois sur la commune. En effet, en 2008, 1952 actifs résidents à La Londe, soit 56 % de la population active, se déplaçaient vers une autre commune pour aller travailler. Dans le sens inverse, « seulement » 961 actifs non-résidents entrent dans la commune pour y travailler. Pour les sortants, la destination première est Hyères, suivie de Bormes et Le Lavandou, La Garde, Cuers et La Valette. Pour les entrants, l'origine principale est Hyères.

L'évasion hors du département reste très faible, avec seulement 147 personnes, représentant 4,2 % du total des 3 485 actifs occupés résidant sur la commune. Leur destination principale est l'agglomération marseillaise. Ce phénomène d'accroissement des migrations pendulaires, s'effectuant principalement au bénéfice d'autres communes de l'agglomération toulonnaise, se traduit donc par une augmentation très importante des déplacements et de la mobilité des actifs.

Lieu de travail des actifs (en %)				
	La Londe-les-Maures	Canton de La Londe-Les-Maures	Var	La Londe-les-Maures
dans la commune de résidence	44,0%	29,4%	45,2%	1006
dans une autre commune du département	51,8%	66,4%	44,2%	1185
dans un autre département de la région	1,7%	2,2%	8,6%	39
dans une autre région de France métropolitaine	2,3%	1,6%	1,5%	53
hors France métropolitaine	0,2%	0,20%	0,2%	5
<i>Source : INSEE-RGP 99</i>				

La création d'activités sur la commune est donc un réel enjeu. Les emplois créés permettront et l'attraction de jeunes actifs, et la réduction des mouvements pendulaires entre le territoire londais et les communes voisines.

2. Une activité touristique importante

a. Une commune estivale très fréquentée

La commune de La Londe-les-Maures se caractérise par une forte fréquentation touristique, particulièrement sensible en période estivale. Durant les mois de juillet et d'août, la population totale résidant sur la commune est estimée à plus de 35 000 personnes, avec un pic de plus de 45 000 personnes durant la première quinzaine d'août, équivalent à un triplement de la population locale.

b. L'offre d'hébergement touristique

Pour répondre à cette augmentation de population saisonnière, les structures d'hébergements touristiques sont nombreuses et variées sur le territoire communal.

Le camping-caravaning représente l'offre d'hébergement la plus importante, ce qui est caractéristique d'une clientèle familiale. Les locations de mobiles-homes et bungalows sont de plus en plus demandées dans les campings. Les besoins en fonciers nécessaires pour répondre à la demande par ce type d'hébergement impliquent néanmoins une répartition dispersée de l'offre sur la commune, contrairement aux locations saisonnières qui se localisent principalement sur le littoral, dans les quartiers de la Baie des Isles, de l'Argentière et des Bormettes.

L'offre hôtelière est quant à elle plus restreinte. On ne compte que trois hôtels «classiques» dans la commune, dont l'offre qualitative est restreinte puisque les deux hôtels présentant le meilleur classement ne disposent que d'une étoile chacun. Cette situation résulte d'une transformation et d'une privatisation progressive des chambres d'hôtels en résidences secondaires ou en locations saisonnières, particulièrement dans le secteur de la Baie des Isles.



A l'inverse, les résidences de vacances, et les villages vacances dans une moindre mesure, connaissent un fort développement lié à leur offre d'activités diversifiée et adaptée au plus grand nombre de vacanciers. Pour améliorer la qualité de son offre, la résidence Odalys d'Agelonde a par exemple procédé à la réhabilitation de 219 appartements/chambres et en a construit 240 nouveaux.

Odalys / Bâtiment réhabilité et nouvelles constructions



Cette opération atteste de l'attractivité touristique du territoire communal et de la dynamique immobilière potentielle de la commune. Cette dynamique est à prendre en considération dans le cadre du présent PLU car elle permettra, à terme, de rénover et de redynamiser cette zone littorale, dont l'architecture reste marquée par les années 1970-1980 et par une activité économique très saisonnière. Les trois résidences/villages de vacances peuvent accueillir plus de 1500 personnes.



Immeubles de résidences secondaires
et locations saisonnières / Les
Bormettes

Les locations de meublés par les particuliers sont difficiles à quantifier car leur commercialisation échappe au circuit professionnel. L'office de tourisme a initié depuis 1997 un classement de ces meublés afin qu'ils soient référencés dans les guides. En 2012, 168 meublés sont ainsi référencés. A ces chiffres il convient de rajouter les 4 500 résidences secondaires qui font également l'objet de nombreuses locations saisonnières.

Type d'hébergement	Nb d'établissements	Nom des principaux établissements	Nb de chambres ou d'emplacements	Estimation de la capacité d'accueil (nb de personnes)
Hôtels	4	Hôtel Méditerranée, L'Île d'Or Odalys vacances, Hôtel F1 et Hôtel de Provence		
Campings / PRL	9	Camping LES MOULIERES, Camping LE PANSARD, Camping LA BRULADE, Camping LA PABOURETTE, Camping DE LA PASCALINETTE, Camping MIRAMAR, Camping DOMAINE DU JASSON, Camping LE PALUEL et Parc Valrose	1480	
Location privée	168			749
Résidence de vacances	3	Odalys, Argentière Club et Domaines les Provençales	487	1586
Gîtes et chambre d'hôtes	15	-		
Villages vacances	2	Odelvar et Azureva	178	400

c. Les activités en lien avec le tourisme

Les structures permettant des activités liées à la mer (clubs de nautisme voile légère, canoë...) sont assez peu nombreuses malgré la forte population estivale. La commune souhaiterait promouvoir ce type d'activité en aménageant un pôle nautique dans le secteur du port. En dehors du tourisme balnéaire, majoritaire sur la commune, on note également la présence du golf de Valcros, au Nord-Est de l'agglomération londaise, et du Jardin Zoologique Tropical dans le quartier de La Pabourette, ainsi que les nombreux restaurants, commerces, agences de locations, clubs de plongées, locations de vélos qui fonctionnent grâce au tourisme.



Miramar – le port et activités tertiaires saisonnières (commerces de souvenirs, restaurants...)

Notons, enfin, que l'activité des domaines agricoles, à travers l'offre de certains gîtes et les visites de caves participe également à dynamiser l'offre liée à la fréquentation touristique. De nombreux domaines viticoles ont diversifié leur activité en développant notamment le concept d'oenotourisme. Certains domaines proposent par exemple de multiples activités, comme de la location de salles et l'organisation d'évènements.



Château du Galoupet

d. Organisation et incidences spatiales de l'activité touristique

Le littoral revêt une importance particulière dans l'économie de la commune en raison des activités liées au tourisme (hébergements, commerces) et à la plaisance. Les autres activités en rapport avec la mer sont désormais quasi-inexistantes : il ne reste qu'un seul pêcheur en activité sur la commune.

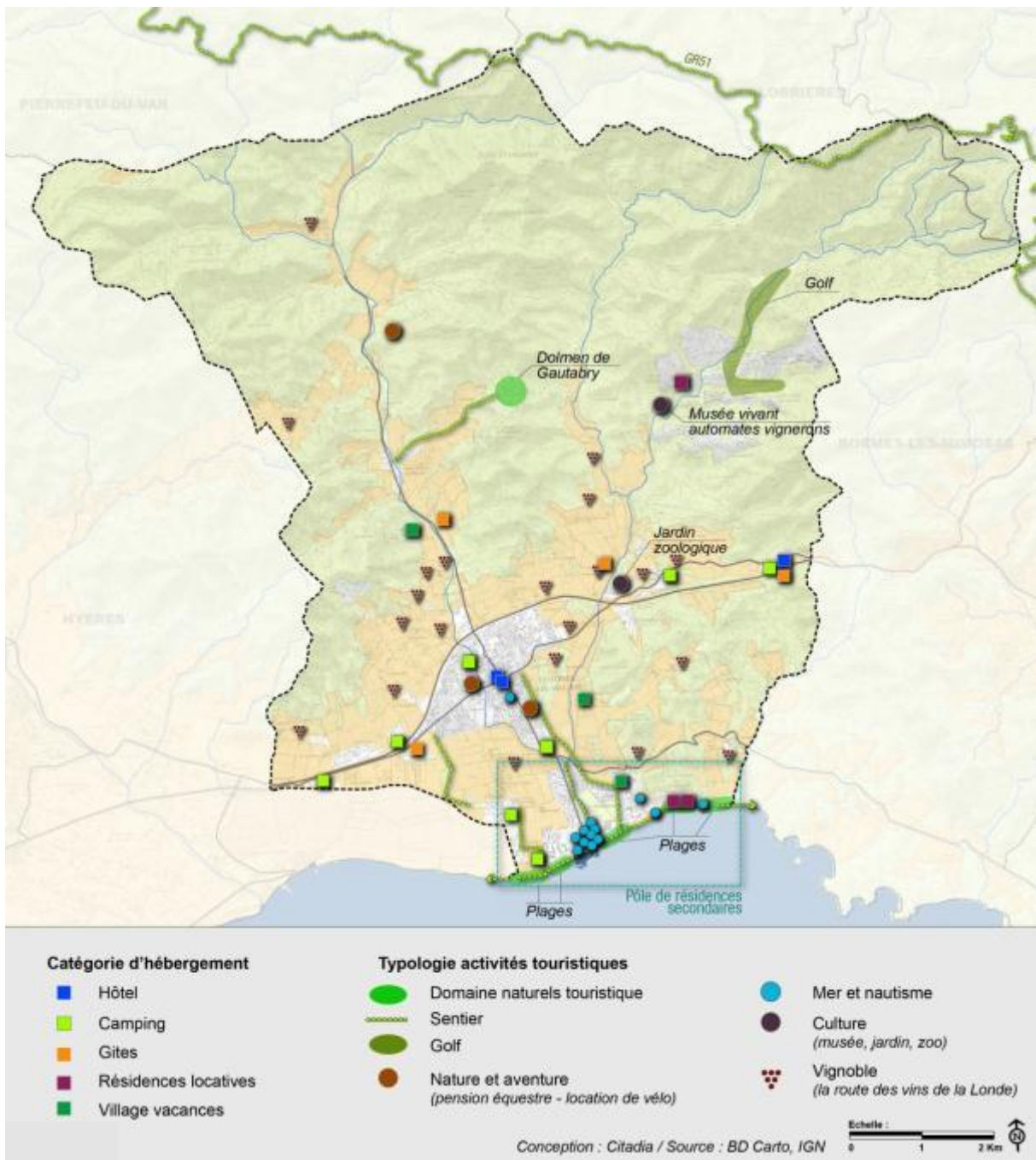
Les plages et le port de plaisance représentent les principales attractions touristiques, les massifs naturels et les vignobles venant en seconde position.

Le port du Miramar possède une capacité d'accueil de 600 places. Il est occupé par les bateaux de plaisance (à quai ou sur ponton), ainsi que par la gare maritime d'où partent les navettes assurant la liaison avec les îles d'Or (Porquerolles et Port-Cros) de juin à septembre. Le port du Maravenne peut accueillir 600 bateaux. En raison de la passerelle piétonne, qui limite la hauteur à l'entrée du port à 3 m, seuls les bateaux sans mat peuvent y accéder. Ces deux ports sont saturés. Notons, en outre, que 200 places sont réservées aux bateaux de passage afin de respecter le cahier de charges du classement « Pavillon Bleu d'Europe », dont la commune est labellisée en 2011.

Par ailleurs, la commune est située sur l'itinéraire de deux routes touristiques du Comité départemental du tourisme : La route des forêts de légende et la route des parcs et jardins. Ces routes, qui proposent des parcours à travers plusieurs communes varoises sont éditées dans des petits guides diffusés par les offices de tourisme.

Parallèlement, l'office de tourisme de La Londe-les-Maures met en valeur le patrimoine naturel et culturel au travers de visites à thème. Cette image de nature et de terroir a permis d'étaler la fréquentation touristique en dehors de la haute saison estivale.

Organisation du développement touristique de la commune



3. Un secteur agricole qui demeure essentiel

L'activité agricole demeure un élément essentiel de l'économie londaie. Le dernier recensement agricole, effectué au cours de l'année 2010, fait état d'une Superficie Agricole Utile (SAU) se développant sur 1259 ha, soit près de 16% du territoire communal. Cette SAU est en légère diminution par rapport à 2000 (-3%), mais, replacé dans le contexte départemental de déprise agricole (la SAU départementale a diminuée de 27%), ce chiffre atteste d'un important dynamisme de la filière agricole locale, malgré une baisse sensible du nombre d'exploitations (89 en 2010 contre 105 en 2000).

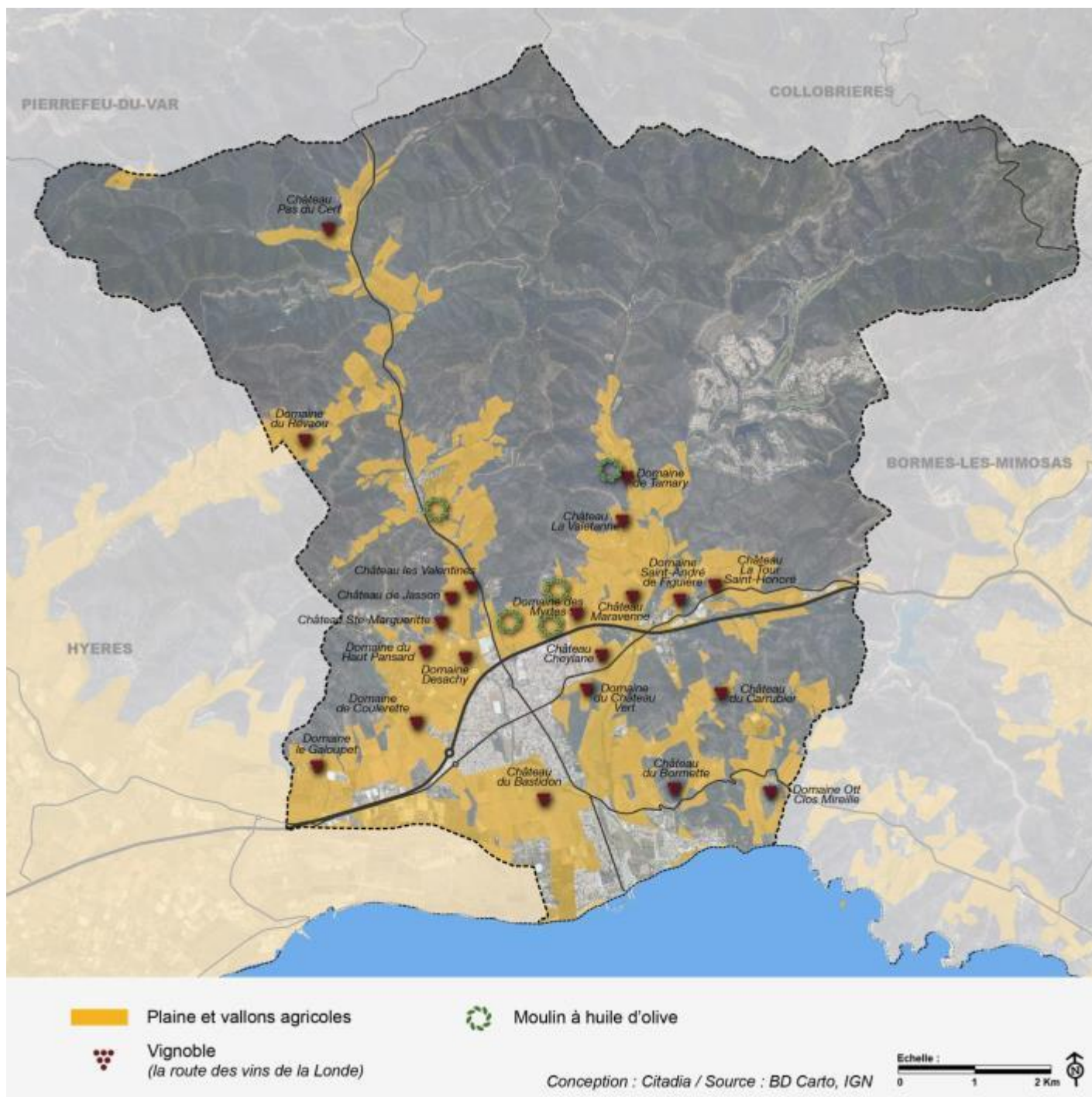
	Nombre d'exploitations			SAU totale en ha		
	2010	2000	1988	2010	2000	1988
Canton de La Crau	308	387	652	2 375	2 632	2596
La Londe-les-Maures	89	105	123	1 259	1 302	1042
Part de la Londe dans l'agriculture du canton	28,9%	27,1%	18,9%	53,0%	49,5%	40,1%

Sources : Agreste, recensement Agricole 1988, 2000 et 2010

La production viticole domine l'ensemble du territoire communal. En effet, selon ce recensement de 2000, celle-ci représente plus 75% de la SAU et compte une vingtaine de domaines viticoles dont les superficies dépassent aisément plusieurs dizaines d'hectares.

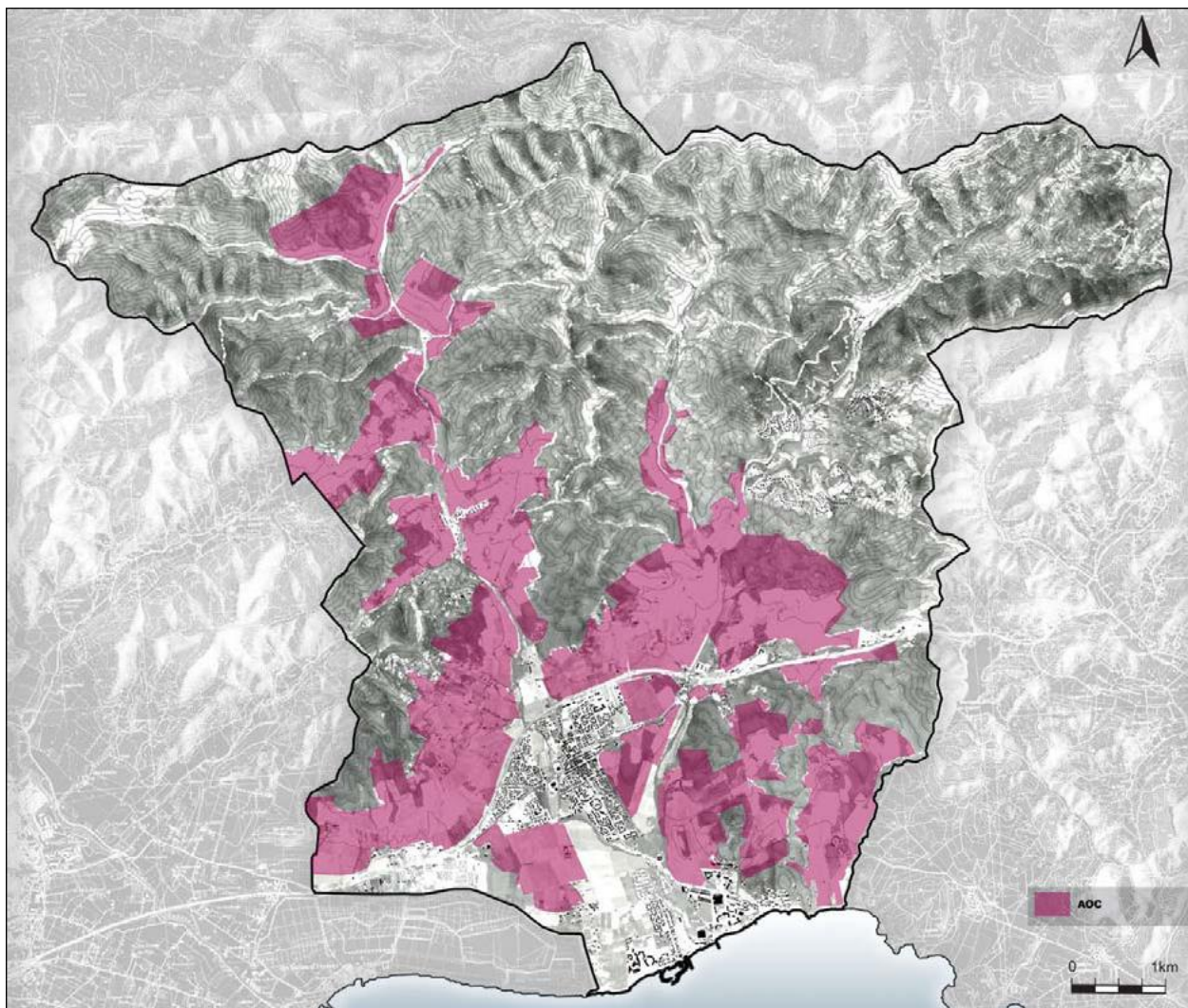
Orientation technico-économique des exploitations				
	Exploitations		SAU (ha)	
	2000	1988	2000	1988
TOTAL	102	123	1302	1042
dont :				
Grandes cultures	3	0	19	0
Légumes, fruits, viticulture	93	119	1135	988
bovins	0	0	0	0
autres animaux	-	-	-	-

Sources : Agreste, recensement Agricole 1988 et 2000



Notons, par ailleurs, que près de 84% du vignoble exploité par les vignerons londaïes était cultivé, en 2000, selon le cahier des charges de l'AOC « Côtes de Provence », signe d'une amélioration et d'une valorisation qualitative de la production locale. Le périmètre d'AOC couvre une large partie du territoire londaïes, que ce soit au Sud comme au Nord de la RD 98, axe routier principal qui la traverse de part en part selon un axe Est-Ouest.

De plus, les productions des « Vins de pays des Maures » et des « Vins de pays du Mont Caume » de grandes qualités, tout comme la vitalité de la structure collective de la cave coopérative communale, permettent de constituer une réelle complémentarité dans l'offre d'une gamme riche et variée de produits accessibles au plus grand nombre.

Le terroir d'AOC « Côtes de Provence » et son impact sur le territoire londaï

Au-delà de cette omniprésence de la production viticole, d'autres filières existent :

- les terres labourables représentent moins de 4,5% de la Superficie Agricole Utilisée, soit un total de 61 hectares en 2000.
- l'oléiculture a également progressé : trois domaines avec leurs moulins sont situés sur la commune et produisent des huiles dont une partie est labellisée AOC huile de Provence. La commune compte plusieurs milliers d'oliviers.
- l'activité horticole se développe sur le territoire communal depuis le début des années 80 et couvrait plus de 200 hectares en 2000. La majorité des exploitations sont situées de part et d'autre de la RD 98, à l'ouest de l'agglomération, mais connaissent un relatif déclin.

Le dynamisme socio-économique dont fait preuve l'agriculture londaïse doit donc constituer un élément essentiel de la réflexion dans le cadre du présent PLU. Pérenniser et conforter les activités existantes, mais également proposer des possibilités d'expansion sur des sites propres à les recevoir se révèle être un enjeu essentiel pour le devenir économique de la commune, dans le respect de son identité paysagère et environnementale.

Synthèse

L'activité économique londaise est fondée sur les activités tertiaires liée à la consommation des résidents, actifs et retraités, à forts pouvoir d'achat, complétée durant la période estivale par celle des touristes. L'offre en service et commerce de proximité s'avère donc développée, notamment en centre-ville, mais souffre de son caractère saisonnier sur le littoral.

L'agriculture, et surtout la viticulture, représente la seconde activité économique de la commune en source d'emplois. Les domaines viticoles, qui s'étendent sur plus de 16% du territoire, développe une offre qualitative couronnée par l'AOC Côtes de Provence et ont su diversifier leur activité, via l'oenotourisme notamment.

Les activités industrielles et de constructions contribuent dans une moindre mesure à l'activité économique du territoire mais ont un impact fort sur son territoire. Elles sont regroupées principalement dans des zones d'activités le long de la RD559a et au Nord du centre-ville. Ces zones, non raccordées aux réseaux, souffre de problèmes de visibilité et d'une absence d'optimisation foncière, auquel il convient de répondre.

Malgré une progression globale de l'emploi dans la commune, celui-ci s'avère insuffisant pour répondre à la population active communale, et pour attirer une population de jeunes actifs assurant un renouvellement générationnel. La politique de développement économique de la commune engagée au cours de la dernière décennie doit donc être poursuivie.

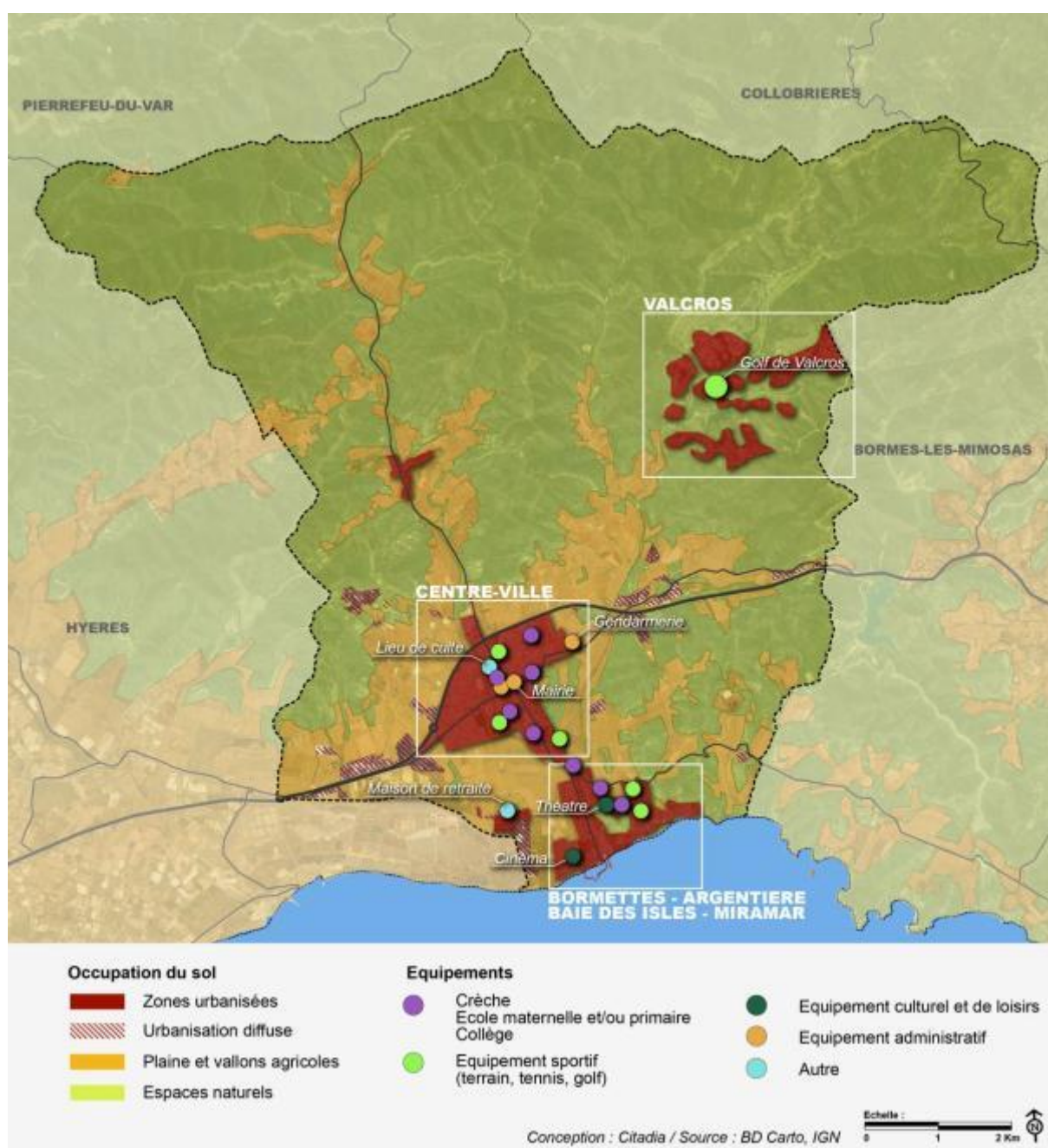
IV. ANALYSE URBAINE

1. Une urbanisation organisée autour de trois pôles urbains

Le tissu urbain de la commune se concentre autour de trois pôles centraux :

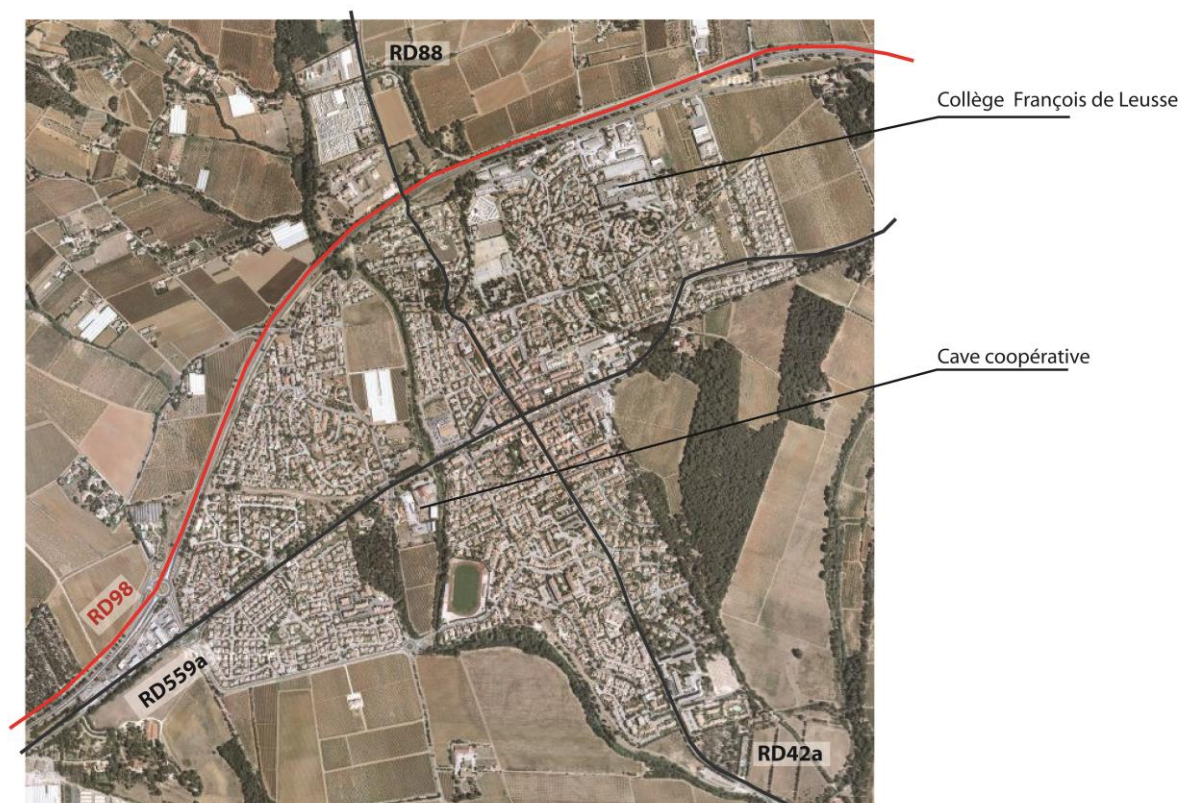
- Le centre-ville, à vocation résidentielle et commerciale, qui accueille de nombreux équipements structurants pour la commune ;
- Les quartiers des Bormettes, de l'Argentière et de la Baie des Isles, qui forment la façade urbanisée du littoral, à vocation touristique, et résidentielle dans une moindre mesure, qui accueillent également des commerces et quelques équipements.
- Le quartier de Valcros, à vocation purement résidentielle.

Organisation spatiale de la commune



a. Le centre-ville, pôle urbain central

Localisé dans la partie centrale de la plaine, le village originel de La-Londe-les-Maures s'est développé à partir des deux axes appelés aussi croisée des quatre chemins : la RD 559a (avenues Albert Roux et Georges Clémenceau) et la RD88 (Avenue du Général de Gaulle). L'urbanisation du village reste globalement contenue au Nord du fait de la coupure physique de la RD98 même si le secteur des Jassons a connu un développement récent. Au Sud, elle s'étend sous la RD 559a en se prolongeant de part et d'autre de l'avenue Charles de Gaulle (D42a) jusqu'au lieu-dit la Brûlade. A l'Est, elle reste contenue entre la RD 98 et la RD 559a mais progresse sur le domaine viticole de la Cheylane. C'est d'ailleurs à cet endroit qu'ont été bâtis la nouvelle gendarmerie et les logements associés, en continuité avec le tissu urbain existant. A l'Ouest, l'urbanisation a comblé l'espace jusqu'à la pointe formée par l'intersection entre la RD 98 et la RD 559a. Ce secteur accueille principalement des activités.



Carrefour,
intersection de la
RD559a, de la
RD88 et de la
RD42a



Contrairement à beaucoup de villages varois, La Londe-les-Maures ne possède pas de cœur médiéval. Son développement est postérieur au milieu du XIX^{ème} siècle et s'explique par la remise en exploitation de la mine de l'Argentière, inexploitée depuis l'antiquité. Le centre-ville conserve de nombreux bâtiments, témoins de cette époque, comme une petite cité ouvrière et des maisons de ville 19^{ème}, tout particulièrement en front des avenues Roux et Clémenceau.

Le cœur de ville, de superficie restreinte, fait ainsi très vite place à des extensions résidentielles récentes caractérisées par :

- Des villas individuelles ou jumelées, à l'Est, en direction de la Cheylane et le long de la RD 559a dans le prolongement de Châteauvert, ainsi qu'à l'Ouest, dans le quartier de la Décelle.



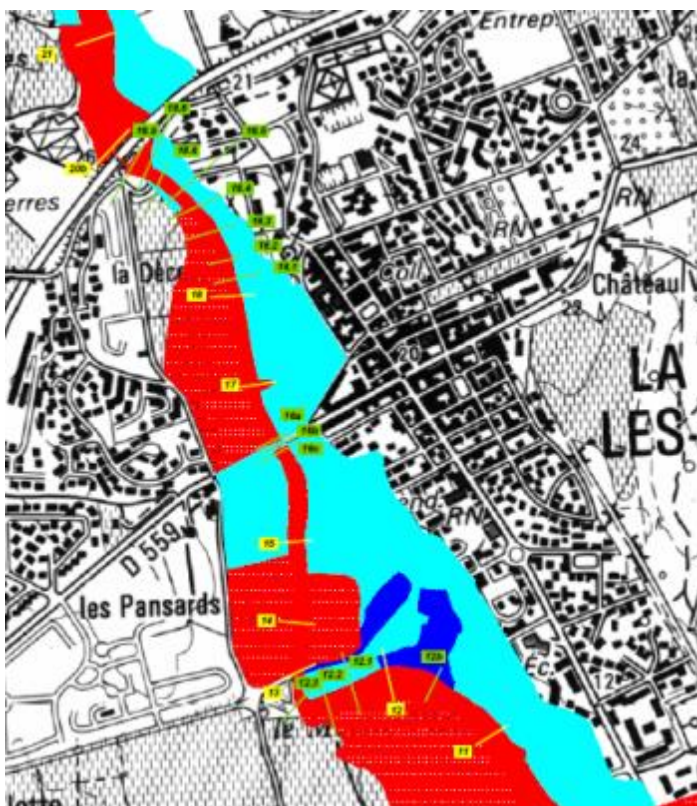
- Un bâti mixte et des équipements publics principalement localisés au Sud le long de l'avenue Charles De Gaulle.

- Un bâti à dominante collectif, au Nord, accompagné d'équipements publics et de zones d'activités économiques.



Cette typologie du bâti autorise un renouvellement urbain plus important que dans un centre-ville historique classique.

⇒ Une espace soumis au risque inondation



L'urbanisation du centre-ville n'est pas entièrement continue puisque le Pansard, affluent du Maravenne, petit fleuve côtier, traverse la commune du Nord au Sud et impose une restriction de la constructibilité dans son lit majeur, situé sur sa rive droite. Quelques habitations y ont été construites dans la partie Nord du centre-ville, mais la majeure partie de l'occupation du sol est consacrée à de la viticulture et de l'horticulture (serres) et accueille des équipements (cave coopérative), ne mettant pas en danger les personnes lors des crues à caractère torrentiel

Extrait du PPR Inondation

⇒ Les Jassons : une vocation économique à conserver



Le site des Jassons est localisé en continuité Nord du centre-ville et accueille une zone d'activité artisanale. En termes d'occupation du sol, le site est caractérisé par la présence, sur l'ensemble de sa partie localisée à l'Ouest de la RD 88, d'une activité de gardiennage de caravanes et de bateaux. La partie située à l'Est de la RD 88 est constituée par une friche agricole. Elle se termine par un ensemble boisé qui se développe en longeant une voie de desserte secondaire, et forme un écran visuel dense et homogène, fortement perceptible à partir de la RD 98.

Ce secteur, dont la vocation est clairement économique, mériterait un meilleur positionnement et un meilleur encadrement et s'inscrirait ainsi dans la logique de développement maîtrisé de l'économie artisanale et tertiaire de la commune.



ZA des Bas Jassons

⇒ Cheylane et Châteauvert : des sites potentiels de développement urbain



Les sites de La Cheylane et de Châteauvert sont localisés en continuité Est et Sud-Est du centre-ville. Le site de La Cheylane bénéficie d'une localisation particulièrement stratégique, à l'intersection de la RD 98 et de la RD 559a, axes de desserte structurants du territoire communal, et est mitoyen des zones d'extension urbaine les plus récentes, structurées sous la forme de lotissements. Le site de Châteauvert est, quant à lui, situé dans le prolongement immédiat du cœur de ville londonais.

Faisant l'objet actuellement d'une exploitation viticole, à l'exception d'un secteur d'habitat individuel localisé en limite Sud de la D559, **ces deux sites sont identifiés par le SCot PM comme site d'extension prioritaire**. A ce titre, ils représentent des réserves foncières importantes pour le développement communal, localisés en continuité avec le tissu urbain existant. Ces deux sites pourraient, à terme, répondre aux besoins communaux en foncier et en logement et accueillir des projets d'extension de l'urbanisation londonaise, sur la base d'objectifs d'aménagements précis alliant diversité des fonctions urbaines et mixité sociale de l'habitat, dans le respect des espaces naturels boisés qui les entourent.



La Cheylane – La nouvelle gendarmerie et le Domaine viticole, dont une partie est en friche



Châteaouvert

b. Le quartier de Valcros

Localisé au Nord-Est de la commune, le domaine de Valcros correspond à un ensemble vaste de macro-lotissements complètement indépendants, accrochés à flanc de collines et bénéficiant de vues panoramiques sur la plaine agricole et la façade littorale au Sud ou sur les vallons boisés des Maures au Nord.

Cet espace bâti exclusivement résidentiel et touristique est composé de divers lotissements, certains en villas individuelles sur plus ou moins grandes parcelles, d'autres en villas jumelées (les densités dans les différents lots sont donc variables). Au centre de cet ensemble est implanté un complexe golfique en proximité du lac du barrage de Valcros. L'isolement de ce secteur est renforcé par la présence d'une unique voie d'accès qui permet de rejoindre le village par la RD 559a



Vues internes du quartier Valcros, au Nord-Est de la commune



Vue de Valcros depuis l'extérieur de la commune

c. Le pôle urbain littoral



Localisé au Sud et débutant après la coupure naturelle constituée par le site de la Brûlade, le pôle d'urbanisation littoral occupe une large partie centrale du linéaire côtier londaï. Divers types de bâti se côtoient avec, en front de mer, une dominante marquée par des opérations d'immeubles collectifs à vocation d'hébergement touristique et d'habitat.



Vue panoramique du pôle urbain littoral

L'urbanisation littorale est ainsi marquée par plusieurs composantes :

- Les **ports de Miramar et de Maravenne**, ainsi que la gare maritime. Localisée au centre de la façade littorale, l'urbanisation portuaire est caractérisée par les activités liées au port de plaisance, aux commerces, services et résidences qui les bordent, l'ensemble donnant au lieu les allures d'une mini-centralité, particulièrement vivante et dynamique en période estivale.



Vue de l'urbanisation portuaire londaïse

- Localisé en retrait immédiat de la façade littorale, à l'Est de la centralité portuaire, le **quartier des Bormettes** constitue un espace mixte, occupé par une friche industrielle en bord de mer, des habitations et des équipements. Historiquement, ce quartier était destiné à la fabrication de matériel de guerre et de munitions. Depuis la cessation de ces activités il y a plus d'une dizaine d'années, le site est en friche et présente un important potentiel de renouvellement urbain pour la commune. Des études de reconversion du site sont actuellement réalisées par la DCNS. La limite Sud du quartier, au contact direct de la Méditerranée, est le siège d'activités balnéaires (plage de l'Argentière) de première importance pour la commune. Sa limite Ouest est bordée par le Maravenne, petit fleuve côtier. Sa limite Nord est constituée par le quartier anciennement lié à l'usine des Bormettes, structuré autour d'un habitat ouvrier « en bande », d'imposantes villas de cadres et d'espaces publics diversifiés (vaste place centrale, venelles de distribution de l'habitat ouvrier...). Dans ce secteur Nord, est également implantée une importante activité de gardiennage de bateaux. Ce quartier d'habitat (cité ouvrière, villas, espaces publics) fera l'objet d'une attention particulière au titre de la valorisation du patrimoine urbain de qualité.



Quartier des Bormettes - Cité ouvrière

- Des **lotissements constitués de pavillons individuels (pur ou groupé)** de part et d'autres du boulevard Louis Bernard et de l'habitat isolé en milieu boisé, localisé sur la colline de l'**Argentière**.



Lotissement de la rue de la ferme du plan

Habitat individuel, colline de l'Argentière

- Localisés de part et d'autre de la centralité portuaire et au contact immédiat des plages, des **ensembles immobiliers de hauteur plus importante** (de 4 à 5 étages) structurent fortement l'urbanisation littorale lonnaise. La vocation principalement résidentielle et touristique de ces opérations confère au lieu un caractère atonique, en dehors des périodes estivales. Ce phénomène étant par ailleurs accentué par la pauvreté manifeste apportée dans le traitement des espaces publics et par l'architecture désuète des années 70-80. Des efforts de rénovations sont cependant entrepris par certaines résidences, notamment Odalys, au Nord des Bormettes.



L'opération de La Baies des Isles, à vocation résidentielle et touristique

- Quelques **équipements commerciaux ou sportifs, et des campings**, ainsi que de vastes espaces de stationnements publics ou privés



Parking de la Baies des Isles (ci-dessous) et parking de l'Argentière (ci-dessus)



d. Une urbanisation complémentaire disséminée

Outre ces trois pôles urbains spécifiques, on note la présence sur le territoire communal d'une urbanisation complémentaire disséminée, principalement caractérisée par :

- **Le hameau Notre Dame des Maures**, localisé au Nord-Ouest de la commune dans le vallon du Pansard et à proximité directe de la RD 88. Le cœur du hameau est caractérisé par une urbanisation rurale de type provençale.



Hameau Notre-Dame-des-Maures

- **Le village vacance Azureva**, est localisé au sein de la plaine agricole centrale de la commune et à proximité du ruisseau du Maravenne.

Ce hameau correspond à la réalisation d'une opération d'urbanisation d'hébergement touristique dont la date de création remonte au début des années 1990. Cet espace urbanisé, classé en zone NB au POS, se développe sur une superficie réduite avoisinant 3,5 hectares, sur laquelle 6885 m² de SHON ont été antérieurement légalement autorisés.

La morphologie bâtie et l'écriture architecturale de ce village de vacances a été réalisée sous la forme d'un hameau particulièrement respectueux de son insertion dans son environnement immédiat. A ce titre, on peut noter : la faible perception extérieure des constructions, noyées dans leur écrin boisé ; la présence d'un vaste espace public central aménagé et planté ; la qualité d'ensemble de réalisation des constructions ; les teintes des revêtements, en parfaite



harmonie avec leur environnement ; les ouvertures et les modénatures qui respectent une typologie provençale). Ce hameau présente une vocation purement touristique (ouvert de février à octobre) qu'il convient de préserver. Un projet d'extension des activités existantes est en cours de réflexion mais s'avère limité en termes de capacité d'accueil et ne modifie nullement les limites de la zone classée NB dans le précédent POS.

Vue Aérienne du village vacances

- **Un semis de fermes et châteaux** matérialisant les domaines viticoles disséminés dans la plaine agricole mais aussi en habitat isolé dans le massif des Maures, localisés en général à proximité d'un point d'eau.



Domaine du Bastidion

- **Un mitage d'habitat diffus** localisé sur les flancs méridionaux du massif des Maures, au Nord-Ouest des secteurs des Jassons et Moserolles, dans la plaine viticole du Bastidion, et sur le secteur de St-Honoré (au-dessus de la Pabourette), au-dessus de la RD559a, en direction de Bormes les Mimosas.



Habitat diffus au-dessus de Moserolles



- **Une succession de zones d'activité économique** principalement localisées en entrées de ville le long de la RD 98/RD559a (Pin neuf-Pin vieux et La Pascalette, à l'Ouest, La Pompe, au centre ; La Pabourette, à l'Est).

Le site du Pin neuf - Pin vieux, localisé à proximité du centre-ville, bénéficie notamment d'une localisation particulièrement stratégique, en limite Nord de la RD 98, principal axe de desserte du territoire communal, et à proximité directe du carrefour d'entrée de ville Ouest, récemment réaménagé par la DDTM du Var.

Cette localisation stratégique est complétée par sa connexion avec l'attractivité de l'agglomération hyéroise, qui borde sa limite Ouest, et la présence de la zone d'activité économique des Bas Jardins (pépinière Jean Rey), implantée, face au site, au Sud de la RD 98.

Cependant, le site ne fait l'objet d'aucun développement organisé. Les occupations du site sont multiples et diversifiées, ce qui limite considérablement son potentiel de développement. Compte tenu de son utilisation, le foncier du site n'est donc pas optimisé. En effet, on note en son sein la présence de « poches d'urbanisation », où alternent des habitations (bastides, mas, pavillons) et des activités économiques (concession automobile ; gardiennage et entretien de bateaux ; activités artisanales ; etc...), séparées par des secteurs en situation d'exploitation ou de friches agricoles.



Habitat individuel, friche agricole et activités économiques dans le secteur Pin Neuf – Pin Vieux

Au regard des dents creuses de ce site déjà partiellement urbanisé et de la saturation des zones d'activités économiques existantes, ce secteur peut être considéré comme une réserve foncière en vue de créer une future zone d'activités économiques sur la commune. Son développement devra néanmoins être conditionné à son raccordement au réseau d'assainissement et à la réalisation d'une étude de mise en cohérence de la globalité de cette entrée de ville.

2. Transports et mobilité

a. La trame viaire de la commune

Trame viaire et mobilité



Située à 25 kilomètres à l'Est de Toulon, la commune de La Londe-les-Maures, dispose de conditions de dessertes relativement favorables :

- La RD98, voie structurante d'orientation Est-Ouest, traverse le territoire et permet de relier aisément Hyères et l'agglomération toulonnaise à l'Ouest et Bormes-les-Mimosas et le Lavandou. La commune est également localisée à moins de quinze minutes de l'aéroport de Toulon-Hyères, ce qui influe directement sur son attractivité touristique.

Cependant, seuls deux embranchements permettent d'entrer et de sortir de la commune, ce qui peut être à l'origine de problèmes de congestion du trafic en période estival.



Entrée de ville Ouest

La RD98 constitue également une coupure urbaine forte, qui a limité, en partie, l'urbanisation du centre-ville au Nord de celle-ci.



- La RD 559a, également orientée Est-Ouest, permet une desserte plus fine du centre-ville, des quartiers urbanisés situés dans son prolongement immédiat et de certains quartiers ou « poches » d'urbanisation plus excentrés (Valcros, Valrose...). ainsi que des activités, à partir de la RD98.



La RD 98 et la RD 559a assurent les principales liaisons territoriales avec les communes limitrophes d'Hyères les palmiers, à l'Ouest, et Bormes-les-Mimosas, à l'Est.

Cette desserte est complétée par un maillage articulé de routes départementales qui innervent le territoire communal et convergent vers la centralité villageoise, avec :



- La RD 88, qui traverse la commune du Nord jusqu'à la jonction centrale avec la RD 559a (ancien croisement des « 4 chemins » coïncidant avec l'origine de l'urbanisation londaise). Cette voie assure la liaison avec la commune de Collobrières.

- La RD 42b, qui assure le prolongement Sud de la RD 88, jusqu'à la façade littorale de la commune.



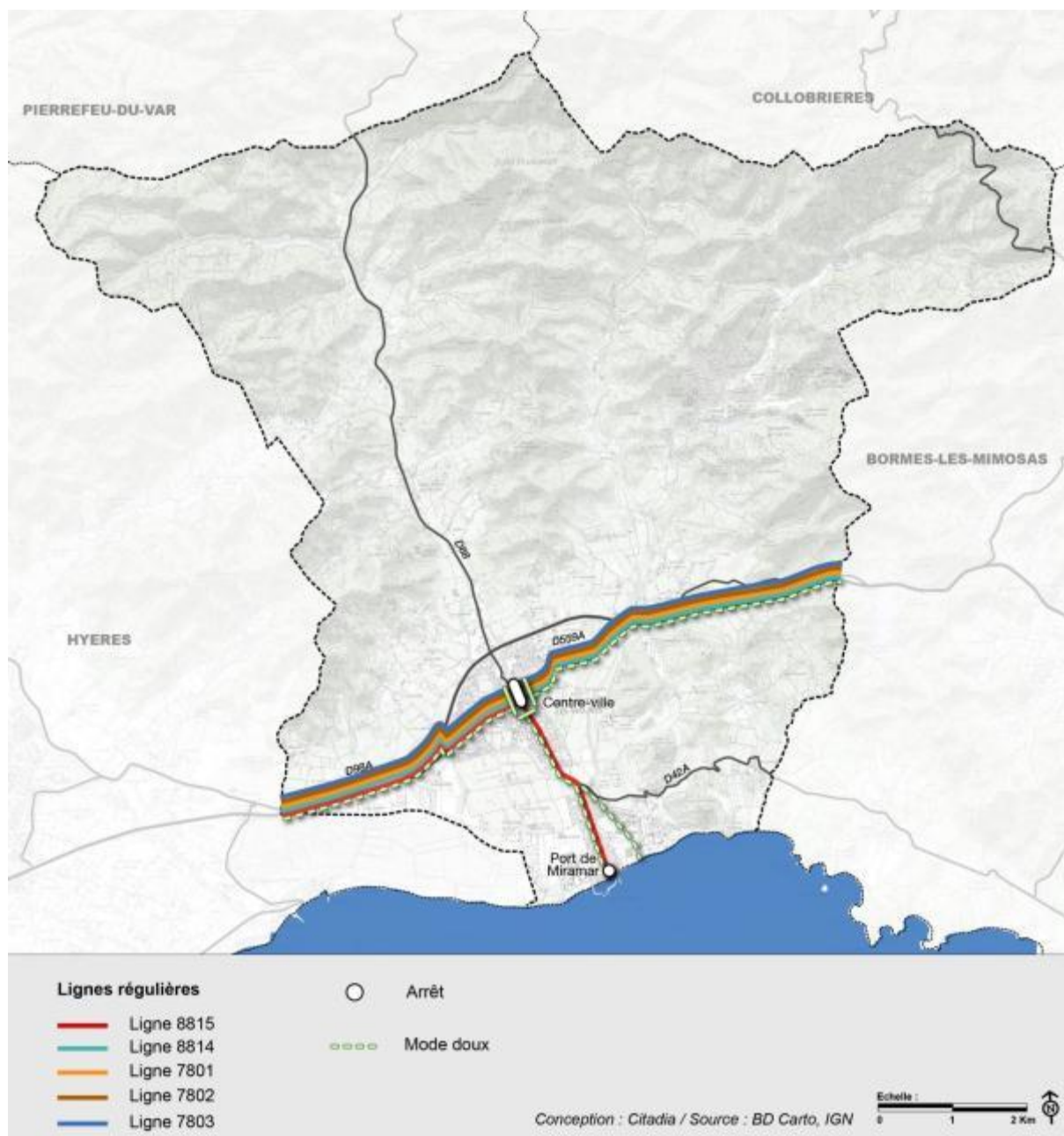
b. Une situation de convergence induisant des problèmes de trafic

La convergence des voies de desserte départementales (RD 559a ; RD 88 ; RD 42b) dans le centre-ville et au niveau du secteur de la Brulade (RD42a et Bd Louis Bernard, qui relie les quartiers des Bormettes/Argentière et de la Baie des Isles, qui sont « sans issues ») créent des problèmes récurrents de circulation causés par un trafic routier sans cesse grandissant. Cette situation d'engorgement est de surcroît décuplée durant chaque période estivale.

Dès lors, des solutions doivent être trouvées pour désengorger les voies principales via notamment l'aménagement de voies existantes mais aussi via l'amélioration du maillage interquartiers.

c. Un réseau de modes de déplacements « doux » à compléter

Mobilité et déplacements doux



⇒ Une desserte en transport en commun à développer

Une offre en transports en commun existe sur la commune puisque 5 lignes appartenant au réseau Varlib traversent la commune :

- La ligne 7801 relie Toulon et Saint-Tropez via La Londe-les-Maures ;
- La ligne 7802 permet de relier Toulon et Saint-Tropez via La Londe-les-Maures ;
- La ligne 7803 relie l'aéroport d'Hyères à Saint-Tropez et dessert la commune ;
- La ligne 8814 relie La Croix Valmer/Le Lavandou à Toulon via La Londe-les-Maures ;
- La ligne 8815 permet une jonction entre Hyères et le port de Miramar via La Londe-les-Maures.

Cependant, cette offre s'avère faible. Celle-ci ne propose que peu de bus aux heures de pointe, voire même en journée. L'amplitude saisonnière se fait largement sentir (diminution par 2 au minimum du nombre d'allers et retours en période estivale), en lien avec les problèmes de trafic, alors que celle-ci devrait au contraire être renforcée en direction du littoral.

⇒ Une offre en pistes cyclables et cheminements piétonniers à compléter



La commune dispose d'un réseau de transports en mode « doux » (pistes cyclables, cheminements piétonniers...) structuré qui permet de relier les principales centralités économiques, résidentielles, touristiques et littorales de la communes entre-elles. Principalement constitués par le chemin des Annamites (liaison centre-ville et plage de l'Argentière) et le sentier de La Garenne (liaison entre les quartiers Ouest et la plage de Miramar,) les voies concernées proposent des alternatives intéressantes et sécurisées.

Par ailleurs, des bandes cyclables sont matérialisées sur l'avenue du Général de Gaulle, dans le centre-ville, ainsi que sur le Boulevard Louis Bernard, jusqu'à la façade maritime.

A titre complémentaire, les sentiers du littoral proposent une valorisation des cheminements piétons le long des arrières plages londaises.

Pour conclure ce maillage, on note la présence de la Piste cyclable « Toulon – Brégançon », en partie aménagée sur la commune. Son tracé longe la RD 559a mais s'arrête aux portes de l'agglomération. Le tronçon manquant faisait l'objet d'un emplacement réservé (N° 69) dans le précédent POS, au bénéfice de la Région PACA. Cette réserve foncière doit être maintenue dans le cadre du PLU.



Vue du sentier du littoral



La piste cyclable qui longe la limite Nord des Salins d'Hyères

Ce contexte favorable doit être poursuivi par un ensemble d'actions et d'aménagements qui permettront de développer une véritable stratégie alternative en favorisant fortement le recours aux modes de déplacements « doux ». Cette stratégie devra s'effectuer sur la base de nouvelles liaisons à réaliser à l'intérieur des tissus urbains constitués, mais aussi à l'intérieur des zones ou des secteurs réservés pour l'extension future de l'agglomération. Pour être qualifiée de réellement exhaustive, elle devra également porter sur des mises en relation potentielles avec les territoires communaux limitrophes (Pierrefeu du Var ; Bormes-les-Mimosas...) à réaliser le long ou en parallèle des voiries départementales (RD 88, par exemple).

d. Un accroissement de la motorisation des ménages

Sur la commune, les déplacements sont majoritairement effectués en voiture individuelle. A ce titre lors du dernier recensement de 2008, 90% des habitants de la commune disposaient d'au moins un véhicule. Le taux de ménages disposant d'au moins une voiture a légèrement augmenté entre 1999 et 2008 (+ 2,7%). La différence notable de l'évolution concerne alors les ménages disposant de deux voitures ou plus. Le taux de la commune a également de 2,7% mais se trouve largement supérieur à celui de la communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée (+ 9%).

	La Londe-les-Maures		TPM	
	1999	2008	1999	2008
Au moins un emplacement réservé au stationnement	66,2 %	69,8 %	53,3 %	56 %
Au moins une voiture	87,3 %	90 %	76,9 %	79,8 %
- 1 voiture	53,1 %	53 %	51,8 %	51,9 %
- 2 voitures ou plus	34,3 %	37 %	25,1 %	28 %

Source : Insee RP 99 et 2008

Population active de 15 ans ou plus ayant un emploi par sexe, lieu de travail et moyen de transport

	Dans la commune de résidence	Dans une autre commune du département	Dans un autre département de la région	Hors région en France métropolitaine	Hors région ds Dom, Com ou à l'étranger	Ensemble
Pas de transport	144	0	0	8	0	152
Marche à pied	253	8	0	4	0	265
Deux roues	84	59	0	0	0	143
Voiture, camion, fourgonnette	1 064	1 565	39	51	8	2 728
Transports en commun	8	60	16	12	0	96
Ensemble	1 553	1 692	55	75	8	3 383

Source : Insee, RP2008 exploitation complémentaire.

Ce phénomène d'accroissement de la motorisation des ménages renvoie directement à la double problématique des déplacements et des stationnements à l'intérieur des différents types de tissu urbain de l'agglomération londaise. Les problèmes engendrés étant incontestablement accentués à la fois par le profil périurbain et touristique de la commune.

Concernant la problématique spécifique aux stationnements, on note la présence de parkings publics stratégiquement localisés dans le centre-ville londais, dans les tissus urbains situés dans son prolongement immédiat et dans le pôle urbain littoral. L'offre en stationnement sur le littoral, malgré deux parkings de 500 places, ne permet pas de répondre aux besoins. Les parkings sont saturés et le stationnement sauvage fréquent. Dans les quartiers urbanisés sous la forme de lotissements (notamment Valcros) cette problématique des stationnements publics n'est pas ou peu traitée (ponctuations éventuelles de parkings le long des voies de desserte).



Parking de la Baie des Isles



Parking de l'Argentière

En l'absence d'alternatives efficaces et adaptées au territoire londais, l'omniprésence de la voiture prévaut donc et se développe sans cesse, induisant ainsi des problèmes d'engorgement du trafic, de pollution, de sécurité routière.

Le présent PLU doit donc être une occasion de mettre en œuvre des solutions alternatives cohérentes et hiérarchisées permettant de favoriser la promotion de modes de déplacements « doux ».

3. Un niveau d'équipement à pérenniser

En termes d'équipements scolaires, les écoles maternelles et primaires, réparties sur quatre sites dans le centre-ville et en retrait de la façade littorale, dont certaines ont fait l'objet de programmes d'extension, permettent de disposer de capacités d'accueil qui correspondent aux besoins démographiques actuels de la commune. L'école élémentaire A. Bussonne, localisée dans le quartier des Bormettes est en cours de remplacement et comptera 10 classes. A ce titre, le maintien et l'installation de jeunes couples avec enfants s'avère crucial pour maintenir la fréquentation des établissements scolaires.



Les bâtiments de la nouvelle école A. Bussonne

La commune dispose également du collège François de Leusse, localisé au Nord du centre-ville, à l'intérieur de la zone d'activités de La Pompe. La surface importante de son unité foncière permet d'y envisager une extension possible de sa capacité d'accueil actuelle (450 élèves pour une capacité de 900). Un concours d'architecte est en cours pour la construction d'un gymnase.

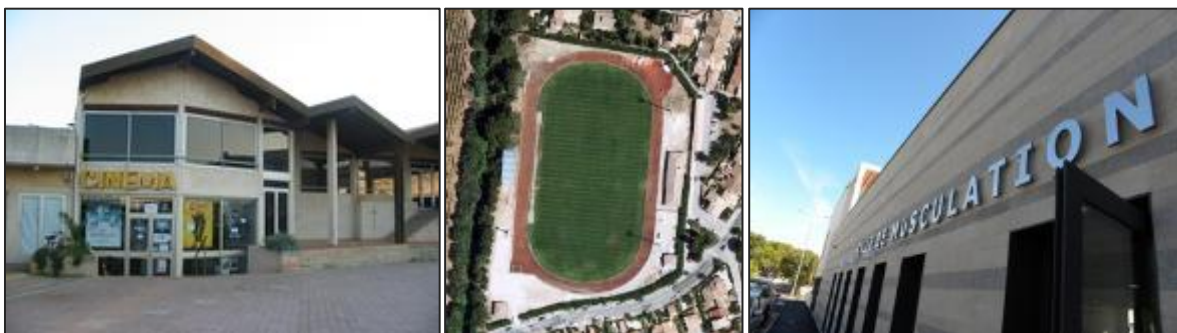


Collège François de Leusse

En termes d'équipements pour la petite enfance, la commune dispose de deux crèches, localisées dans le centre de l'agglomération et le quartier des Bornettes, pour une capacité totale d'accueil de 80 places.

En termes d'équipement pour les personnes âgées, on note la présence de l'établissement du centre Belisa, localisé au Sud-Ouest de l'agglomération londonaise, permettant d'accueillir 110 personnes âgées.

En terme d'activités sportives, culturelles et de loisirs, la commune dispose d'un bon niveau d'équipement, couvrant de manière homogène l'ensemble des espaces urbanisés londonais (centre-ville et quartiers limitrophes ; façade littorale), à l'exception du quartier de Valcros qui ne reçoit qu'un golf à vocation privée.



Ci-dessus, de gauche à droite

Le cinéma à la Baie des Isles

Le stade au centre-ville

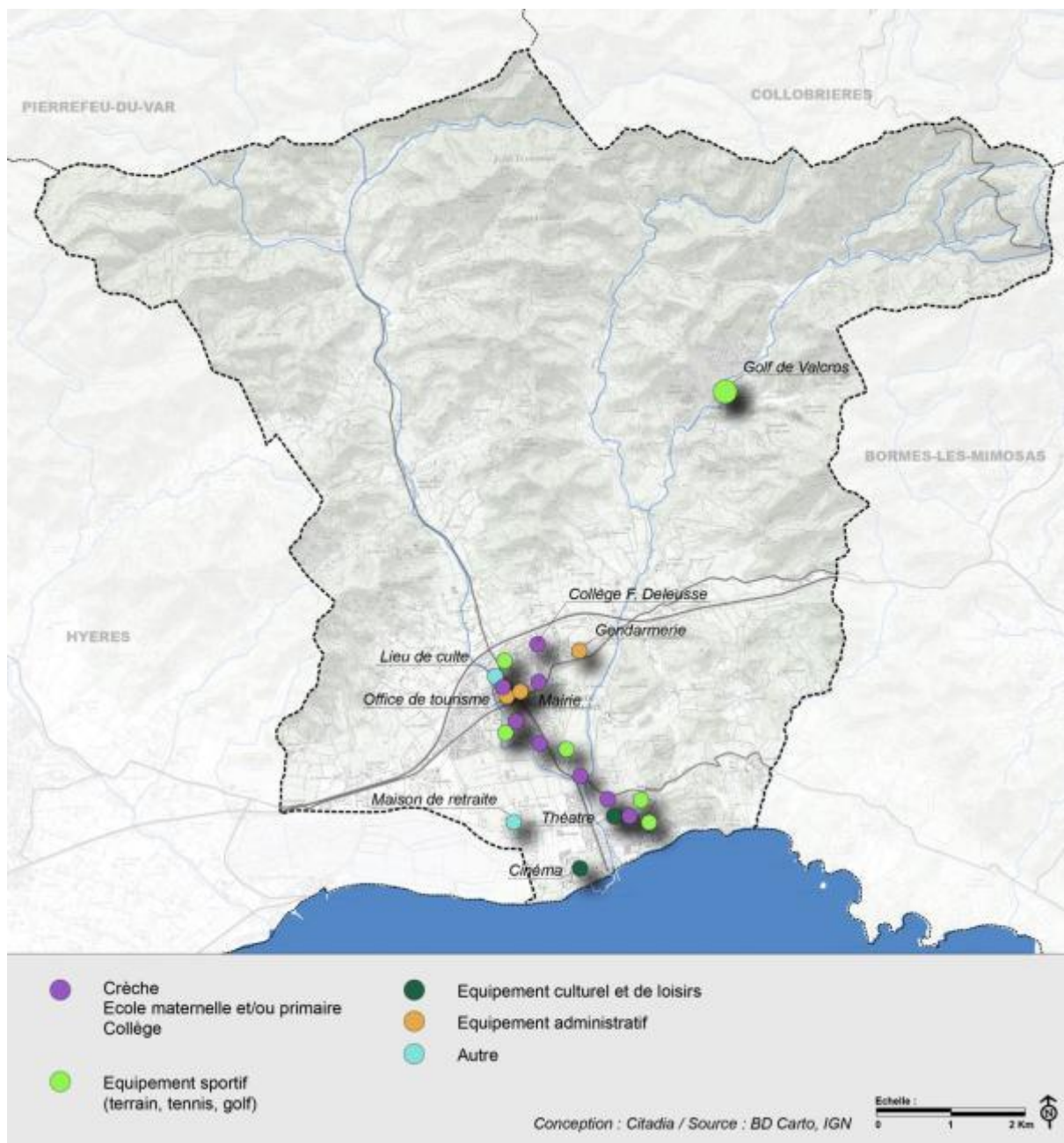
La nouvelle salle de musculation municipale du complexe le chêne et l'olivier 2

Ci-contre

Le Golf de Valcros

Pour conclure, notons que la commune a entamé un programme de mise à niveau des équipements publics ou privés correspondant à son évolution démographique et sociétale. Cette politique doit toutefois être poursuivie, afin de correspondre aux nouvelles attentes d'une population toujours plus nombreuse et plus désireuse de services adaptés, participant ainsi à la pérennisation de la qualité de vie locale. A ce titre, un nouveau gymnase sera mis en service dans les prochaines années. De même, une mixité des fonctions urbaines doit être envisagée comme base de programmation structurant de manière équilibrée l'aménagement de ses nouveaux quartiers.

Carte de répartition des équipements



Synthèse

Trois pôles urbains principaux structurent le territoire communal :

- Le centre-ville, polarité principale de la commune, est accessible par la RD98, voie structurante traversant le territoire. Elle concentre des zones d'habitat, des équipements et des activités économiques. Ce secteur dispose d'un potentiel de renouvellement urbain important. Deux réserves foncières, repérées comme site d'extension prioritaire par le SCoT, sont situées en continuité avec le tissu urbain : La Cheylane et Châteauvert, localisées à l'Est et au Sud-Est du centre-ville.
- Valcros est un quartier purement résidentiel créé à partir des années 70 sous forme de macro-lots. Il s'insère dans un cadre vallonné et boisé mais s'avère fortement isolé des autres zones urbanisées de la commune, n'étant connecté au reste de la commune que par une unique voie de gabarit moyen. Ce quartier ne présente pas de potentialités foncières compte tenu des contraintes et sensibilités environnementales.
- La façade littorale, à vocation résidentielle mais surtout touristique, se caractérise par une diversité des formes urbaines et architecturales, traduisant l'évolution de l'urbanisme dans ce secteur, depuis la cité ouvrière du XIX^{ème} siècle jusqu'aux programmes immobiliers touristiques des années 70 antérieurs à la loi Littoral. Le site des Bormettes, en friche urbain depuis 15 ans, possède un potentiel de renouvellement urbain important, inscrit au SCoT.

Ces pôles urbains sont complétées par des poches d'habitat diffus, quelques hameaux plus denses, ainsi que des zones à vocation économique dont l'organisation et le développement doit être améliorés, afin d'optimiser le foncier disponible et de préserver l'environnement.

L'organisation de la trame viaire qui irrigue ces différents quartiers pose de nombreux problèmes de circulation. Les voies desservant le centre-ville et la façade littorale sont peu connectées entre-elles et les quelques croisements communs forment ainsi des nœuds de circulation. Plus globalement, la mobilité de la commune est restreinte et fortement dépendante de l'automobile. Bien que la circulation douce soit favorisée par les aménagements cyclables, le réseau de bus n'offre pas une desserte suffisante pour répondre aux besoins, notamment durant la période estivale.