

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

Chapitre 3 : Etat Initial de l'Environnement

I. MILIEU PHYSIQUE

1. Une commune littorale, entre plaine et montagne

Le territoire de La-Londe-les-Maures est marqué par deux unités bien différenciées.

- **Au Nord, dessinant un amphithéâtre d'Ouest en Est tourné vers la mer, les reliefs boisés annoncent les contreforts du massif cristallins des Maures.** Ces terrains métamorphiques (phyllades noires, quartzites) s'élèvent jusqu'à plus de 300 m en limite Nord et présentent, à l'Est, des petites collines successives.

Le Massif des Maures

Ces reliefs sont entrecoupés de vallons dont les plus importants contiennent les deux torrents traversant le territoire communal, le Pansard à l'Ouest et le Maravenne à l'Est, qui délimitent des formations d'alluvions récentes.

L'existence de nombreuses fractures au sein des terrains métamorphiques a favorisé la formation de filons métallifères (galène, blende,...) exploités à la fin du 19ème siècle.



La plaine de La Londe

- **Au Sud, la plaine de La-Londe-les-Maures s'étend depuis Hyères jusqu'aux premières collines des Bormettes.** Elle se termine au Sud par un littoral marqué essentiellement par la présence de plages de sable. Ces formations sédimentaires reposant sur le permien sont particulièrement composées d'alluvions anciennes (village et au-dessus des salins) et plus récentes sur le littoral, renfermant des sables, des graviers et des galets.



2. Un important réseau hydrographique

La plaine de La-Londe-les-Maures se présente comme le réceptacle d'un important bassin-versant qui recueille les eaux provenant des contreforts du massif des Maures. Elles sont ainsi drainées par un réseau hydrographique développé qui est à l'origine des trois torrents principaux que sont le Maravenne, Valcros et le Pansard dont le bassin versant peut être estimé à 78 km².

Ces deux ruisseaux montrent les caractéristiques typiques des cours d'eau méditerranéens : des étiages très bas en période estivale et des



Cours d'eau Le Pansard

crues violentes, ce qui explique les inondations constatées sur certains secteurs par temps de pluie.

Leur régime hydrologique est régulé en amont par la présence de barrages et retenues d'eau, notamment celles de Valcros et de Camp-Long.

Sur le plan hydrogéologique, les dépôts sédimentaires récents sont le siège de circulations d'eau qui, sans en connaître la teneur réelle, restent toutefois beaucoup plus restreintes que celles constatées à Hyères, la plaine alluviale de La-Londe-les-Maures étant plus réduite. De plus, les cours d'eau comme le Maravenne et le Pansard jouent plus un rôle de drainage que d'alimentation des nappes phréatiques. Cependant, les ressources en eau qu'ils représentent permettent l'alimentation de quelques puits et forages privés.



3. Un climat méditerranéen

Les conditions climatiques locales sont celles du climat méditerranéen qui règne sur la Provence. Ses caractéristiques principales sont :

- Des étés chauds et secs, et des hivers doux, avec un ensoleillement annuel remarquable (plus de 2 800 heures par an, soit environ 310 jours) et des températures agréables (moyenne annuelle proche de 15°C).
- Des saisons intermédiaires pendant lesquelles les précipitations sont les plus fréquentes, et parfois violentes.
- Sur le plan pluviométrique, le nombre de jours de précipitation reste faible (moyenne de 59 jours par an, correspondant à 750 mm).
- La présence du mistral, vent dominant orienté Nord-Ouest, froid et sec, actif plus de 100 jours par an, principalement en hiver, et participant au maintien d'un ciel clair et ensoleillé. Si dans les terres ses effets sont atténués par les reliefs localisés au Nord de la commune, le mistral peut-être très violent sur la façade maritime.
- Des écarts thermiques importants, tant saisonniers que journaliers.

D'une manière générale, les caractéristiques climatiques locales offrent un cadre de vie agréable pour les habitants et représente un atout en terme de potentiel touristique, étalé sur les quatre saisons.

Cependant, les étés chauds et secs associés au mistral, ainsi que les précipitations violentes sont en partie à l'origine de l'existence sur le territoire communal de zones soumises aux risques d'incendies de forêts, d'inondations et de mouvements de terrain.

Le territoire de La-Londe-les-Maures est divisé en **deux unités topographiques** qui offrent diverses ambiances paysagères : les reliefs boisés du contrefort du massif cristallin des Maures, striés par des vallons, structurent le nord de la commune, et la plaine agricole s'étend d'Est en Ouest jusqu'au littoral.

Le réseau hydrographique se compose de **trois torrents principaux** qui s'écoulent du bassin du massif des Maures au littoral (le Maravenne, Valcros et le Pansard) et participent à la richesse écologique locale.

Le climat méditerranéen de la commune offre un **cadre de vie agréable** et une **attractivité touristique**, bien que les étés chauds et secs et les précipitations violentes aggravent les **risques d'incendies, d'inondation et de mouvements de terrain**.

II. PAYSAGE ET PATRIMOINE

1. Un territoire au cœur d'un vaste ensemble paysager remarquable

Se développant sur 7929 hectares, la commune de La-Londe-les-Maures se situe dans le domaine de la Provence cristalline, sur les contreforts méridionaux du vieux massif hercynien des Maures.



La commune de La-Londe-les-Maures et son inscription dans le grand territoire

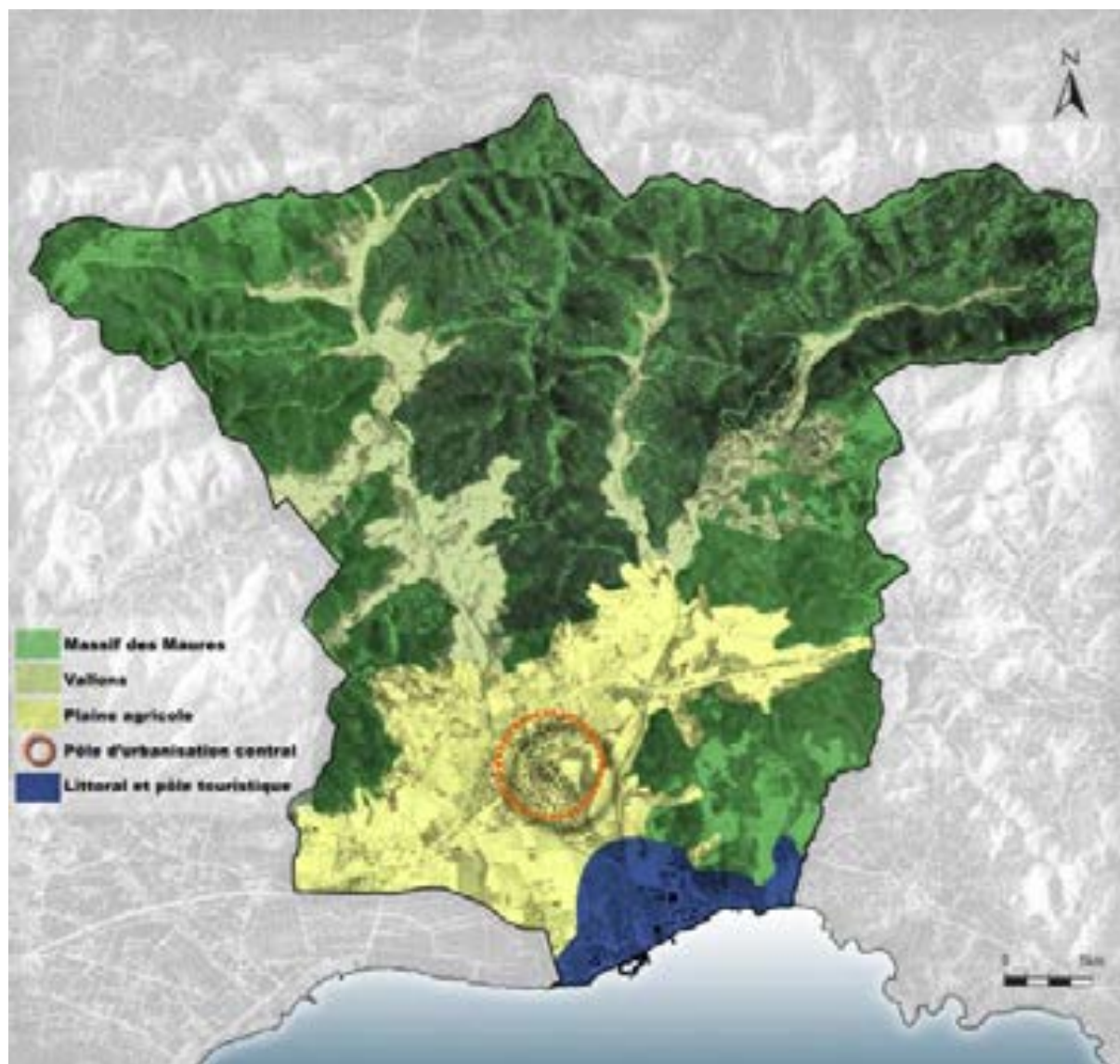
La-Londe-les-Maures se trouve ainsi au cœur d'un vaste ensemble paysager remarquable. Les forêts londaises du Nord de la commune se prolongent vers les forêts de Pierrefeu du Var et de Collobrières, tandis que les collines boisées du Sud-Est sont en continuité avec les collines de Bormes les Mimosas. La plaine londaise prolonge à l'Est la plaine agricole et les milieux humides d'Hyères, quant au littoral, il marque la position centrale de La-Londe-les-Maures dans la rade d'Hyères.

Dans son écrin boisé que constituent les Maures, La-Londe-les-Maures est aussi protégée au sud par les avancées de la presqu'île de Giens à l'ouest et du Cap Bénat à l'est, tandis que les îles d'or referment la rade.

Au regard de la topographie et de la fonctionnalité des espaces, trois unités paysagères sont identifiables :

- Les contreforts méridionaux du Massif des Maures, à l'intérieur desquels on trouve ou sous unité paysagère constituée par les trois vallons entourant les cours d'eau principaux (Pansard, Maravenne-Tamary et Valcros).
- La plaine agricole et le pôle d'urbanisation central.
- Le littoral et le pôle urbain touristique.

Ces trois unités paysagères, fondant la structure du territoire communal, sont présentées dans la carte ci-dessous.



2. Du littoral aux massifs boisés, trois unités paysagères

a. Les contreforts méridionaux du massif des maures et les vallons

Approche générale

- **Un écrin boisé plongeant jusqu'à la mer**

Les contreforts méridionaux du Massif des Maures forment un écrin boisé protégeant et entourant l'ensemble du territoire communal.

Peu élevés, ils montent lentement et rejoignent, au Nord, les communes limitrophes de Pierrefeu du Var et de Collobrières, avec des hauteurs variant de 120 mètres au-dessus de la Coulerette, à 276 mètres dans le secteur de Camp Long et de 135 mètres au-dessus de la Givaudane à 388 mètres à la Citadelle, localisée au Nord du site de la Rieille.



Le massif des Maures

Sur l'extrémité Est du territoire londaï, les Maures descendent jusqu'au littoral, les collines se succédant de 78 mètres à l'Argentière, à 175 mètres au Pied de Cheval au-dessus de la RD 98, pour culminer à 470 mètres, non loin du col de Babaou.

Se développant bien au-delà des communes limitrophes précitées, cette ceinture boisée, de faible altitude et au profil adouci, forme une masse linéaire d'arrière-plan dans le paysage général de la commune. Cette perception est très nette depuis la RD 98 et plus encore depuis le littoral londaï.

Cet ensemble, très compartimenté du fait d'un important réseau hydrographique, est marqué par la présence de deux vallons principaux, qui constituent les seuls axes de pénétration dans le massif des Maures, avec :

- A l'Ouest, le vallon du Pansard, orienté Nord-Sud qui relie La-Londe-les-Maures à la commune de Pierrefeu du Var.



Vue du vallon du Pansard, sur le site de la route des Borrels

- A l'Est, le vallon du Maravenne et de ses affluents (Valcros et Tamary). Ces contreforts méridionaux du Massifs des Maures et les vallons témoignent de la remarquable richesse des espaces naturels londaï et proposent à l'oeil des alternances et des variations paysagères de toute beauté : forêts de chênes lièges sur les reliefs pentus ; maquis bas sur les déclivités plus douces ; activités agricoles en fond de vallons.

- **La présence de l'homme dans la forêt**

Ce vaste espace naturel n'en a pas moins connu l'occupation humaine dont les traces d'exploitation des richesses naturelles sont toujours visibles, avec : un habitat rural dispersé et des bastides agricoles ; un hameau (Notre Dame des Maures, dans le vallon du Pansard) ; des traces de charbonnières, et d'anciens puits de mines.

D'origines plus récentes, des activités à dominantes touristiques ou résidentielles ont également pris place à l'intérieur de ces espaces naturels. A ce titre, on note la présence de deux entités distinctes :

- L'une sur le site de Ginouviers, à l'Ouest dans le vallon du Pansard, correspondant à un centre de vacances aujourd'hui non exploité.
- L'autre sur le domaine golfique de Valcros à l'Est dans le vallon du même nom. Autour du lac, du barrage de Valcros et du golf, un très vaste complexe résidentiel accroché à flanc de collines, urbanisé sous la forme de lotissements, domine l'ensemble. Cette urbanisation pavillonnaire, témoignant d'un étalement urbain déconnecté de l'agglomération existante londaïse, est fortement perçue depuis la RD 98, mais également depuis la façade maritime où elle apparaît dans le champ de vision au-dessus de l'extrémité Ouest du site classé du Cap Bénat et par-delà le Port Miramar.



Vue du complexe résidentiel de Valcros et de son lac

Une autre caractéristique marquante de cette présence humaine à l'intérieur de cette unité paysagère renvoie à la présence d'un habitat diffus localisé dans les zones classées NB dans le précédent POS. Ces « poches » d'urbanisation collinaire bénéficient de relations de co-visibilité avec le littoral lundais et la mer Méditerranée qui, au Sud de la commune, leur font face.



L'habitat diffus du hameau de Notre-Dame

b. La plaine agricole et le pôle d'urbanisation central

Approche générale

Au cœur de l'espace londais se situe une plaine agricole et urbaine. Commençant aux pieds des contreforts méridionaux du Massif des Maures, et d'une altitude de 27m à l'ouest dans le secteur du Galoupet à 38 m à l'est du côté de la Valletanne, elle descend doucement vers le Sud à environ 30m à la Brûlade et 5 m à l'Ouest à la Désirade. Cette unité ne forme pas un ensemble homogène. En effet, la plaine se trouve compartimentée à partir de la coupure physique opérée par la présence d'axes de circulation majeurs qui déterminent de part et d'autre de leurs linéaires des occupations spatiales diversifiées.



La plaine agricole

- **Une partie Nord occupée par les activités agricoles**

La partie de plaine située au Nord de la RD 98 est réservée aux activités agricoles, avec une occupation viticole dominante. Notons que la partie de plaine située à l'Ouest de la RD 88, localisée en continuité avec la plaine agricole hyéroise, abrite des exploitations maraîchères et horticoles en partie sous serres. Cette seconde partie porte des traces de mitage bâti plus nombreuses dues à l'urbanisation diffuse localisées au sein des différentes zones NB du précédent POS (Bas et Haut Pansard; La Coulerette ; Pin Neuf-Pin vieux).

- **Des activités économiques localisées le long de la RD 98**

Les espaces localisés en franges de la RD 98 sont caractérisés par la présence de plusieurs zones d'activités économiques. Ces espaces, quoiqu'idéalement placés au centre de cette unité paysagère, reçoivent des constructions souffrant d'une relative pauvreté architecturale et sont souvent peu ou mal équipées.



Des activités économiques dans le secteur de Pin Neuf-Pin Vieux

- **Un pôle urbain central**

Le pôle urbain central est caractérisé par une urbanisation « en croix », orthogonalement organisée autour des axes viaires formés par les avenues Albert Roux - Georges Clémenceau, la rue Foch et l'avenue du Général de Gaulle. Il est composé d'un bâti dense et reçoit une diversité de fonctions urbaines spécifique aux centralités urbaines.



L'avenue Georges Clémenceau

- **Des quartiers périphériques se développant autour du pôle urbain central**

Les extensions urbaines se sont progressivement développées au détriment des espaces agricoles originels, en direction du Sud du fait de la coupure physique opérée par la RD 98. Ce paysage urbain se caractérise principalement par une mixité des formes bâties alternant villas individuelles et petits immeubles collectifs. Au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre-ville, on note une prédominance de plus en plus effective d'un habitat pavillonnaire témoignant d'un étalement urbain fortement consommateur d'espace et créant des situations de ruptures typo-morphologiques fortes avec le coeur de ville londonais.



Le lotissement Domaine de l'Olympe au sud-ouest du centre-ville

- **La plaine viticole du Bastidon et la plaine de la Cheylane à la Brûlade**

La partie Sud-Ouest de l'unité paysagère est constituée par la plaine viticole du Bastidon qui jouxte les milieux humides des Salins d'Hyères, tandis que le Pansard et sa ripisylve marquent une frontière nette avec l'urbanisation londaïse.

Le cœur de la plaine entièrement viticole possède une grande valeur paysagère. La vigne s'étale aux alentours du domaine du Bastidon. Les vues sont larges et dégagées avec des perspectives intéressantes sur les collines de Saint Jean des Bottes et Saint Martin des Bormettes.



Vue de la plaine agricole du Bastidon

La présence d'une zone classée NB dans le précédent POS, sur le site du Bastidon, déjà partiellement urbanisée, altère la qualité du paysage local en participant fortement à un mitage spatial inadéquat vis-à-vis de sa spécificité agricole.



L'habitat diffus au chemin de la Garenne

La partie Est de l'unité paysagère, comprise entre les espaces urbanisés londsais et les collines précitées, est composée :

- D'un espace agricole stratégiquement localisé sur le site de La Cheylane en continuité de l'agglomération existante.



Le site de La Cheylane, en continuité des espaces urbanisés

- D'une alternance d'espaces agricoles ou boisés, localisés au sud de la RD 559a et bénéficiant de la présence du cours d'eau du Maravenne et de sa ripisylve.
- D'un îlot urbain (classé en zone NB dans le précédent POS) formé autour d'un village de vacances, le centre Azureva, dont la composition d'ensemble se réfère directement à celle
- D'un hameau intégré correctement dans son environnement immédiat (immeubles de facture sobre ; tonalités douces des façades ; végétalisation encadrant, en premier plan, les morphologies bâties ; espaces collectifs largement dimensionnés, en cœur d'îlot).

Ces deux portions de plaine se rejoignent sur le site stratégiquement localisé de la Brûlade, par ailleurs lieu de confluence des deux cours d'eau du Pansard et du Maravenne. A ce titre, cet espace joue un rôle de carrefour naturel faisant office de coupure d'urbanisation entre le pôle urbain central et les quartiers littoraux. De plus, ce site bénéficie de fortes relations de co-visibilité avec le paysage viticole, les collines boisées et la voie « douce » (piétonnier et piste cyclable) du chemin des Annamites.

c. Le pôle urbain littoral

Approche générale

- **Une variété des paysages littoraux**

Dernière unité paysagère caractérisant le territoire londaï, le pôle urbain littoral commence à partir du site de la Brûlade et descend au Sud en s'évasant jusqu'à la mer. Ici encore, l'unité comporte des secteurs bien différenciés confirmant ainsi la richesse et l'originalité du territoire londaï.

Plusieurs styles et ambiances paysagères se côtoient. D'abord des quartiers d'habitat individuel pavillonnaire, des ensembles d'habitat collectif largement dévolus aux activités touristiques, des campings, des infrastructures portuaires de plaisance, mais également un ancien site industriel en friche et une cité ouvrière à l'architecture de type corons, localisés dans le quartier des Bormettes.



L'habitat individuel, plage de l'Argentière



La cité ouvrière des Bormettes

Autre atout de cette unité paysagère, la présence d'espaces naturels remarquables avec d'une part, à l'Ouest, la pinède de pins parasols du Bastidon aujourd'hui propriété du Conservatoire du Littoral, localisée en continuité avec le site des Salins d'Hyères et jouant un rôle effectif de coupure d'urbanisation; et d'autre part, à l'Est l'espace boisé localisé à l'extrémité du Cap Bénat, en limite avec la commune de Bormes des Mimosas.



Les paysages littoraux à l'est

Cette unité perçue depuis la mer fait apparaître la dualité entre les linéaires d'espaces naturels localisés le long de la façade littorale et les imposantes masses bâties ceinturant l'urbanisation portuaire.

- **L'urbanisation portuaire**

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 londaise

- **Les plages et arrières plages**

Localisées de part et d'autre de la centralité portuaire, les plages londaïses se développent sur la partie restante du linéaire littoral. Leur arrières plans étant doublement constitués par :

- Des zones de loisirs ou des délaissés localisés au droit des espaces urbanisés.
- Des espaces naturels ou agricoles qui viennent toucher la fine bande côtière sableuse, offrant à la vue la qualité et la particularité de ces « contacts » paysagers remarquables.



Vue de la plage de l'Argentière

- **Le quartier des Bormettes**

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, cette situation apparemment paradoxale conférant au lieu une identité particulière.

En partie Nord du site, est implantée l'ancienne cité ouvrière, développée sur la base d'alignement bâtis de faible hauteur sur le modèle des coronas. Cette typologie d'habitat individuel groupé, est encadrée par des villas de facture architecturalement plus élaborée, des espaces publics centraux largement dimensionnés achevant de structurer un ensemble doté d'une remarquable qualité urbaine.



Vue de l'espace public central du quartier des Bormettes

- **L'urbanisation à vocation touristique**

Localisée 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.



L'habitat collectif du Boulevard de la Plage de l'Argentière

3. Un patrimoine naturel et bâti à préserver

a. Un patrimoine naturel support d'un développement local

Avec plus de 90% de son territoire consacré aux espaces naturels et agricoles, La-Londe-les-Maures possède un potentiel patrimonial important, avec :

- **Le massif des Maures, les vallons du Pansard, du Maravenne, de Tamary et de Valcros**, permettant de nombreuses balades et découvertes naturalistes.
- **La Pinède du Bastidon**, couverte de Pins parasols et de végétation typique méditerranéenne.
- **Les espaces boisés du Pellegrin**, faisant partie intégrante du site classé du Cap Bénat.
- **Les sentiers du littoral :**
 - Un commençant à partir de la plage de l'Argentière et se développant vers l'Est en direction de Brégançon.
 - Un second se développant en direction des Salins d'Hyères à l'Ouest.
- **Des cheminements « doux » structurants :**
 - La promenade des Annamites (du village aux plages de l'Argentière et de Tamaris).
 - Le sentier de la Garenne (du village à la plage de Miramar).
- Mais aussi **quatre plages**, avec d'Est en Ouest, Le Pellegrin, L'Argentière, Tamaris et Miramar.

De nombreuses activités liées aux espaces naturels sont pratiquées sur la commune :

- **Des sentiers** permettent à la population permanente et aux touristes d'effectuer des ballades au sein des espaces boisés ou des promenades le long du littoral.
- **Le milieu marin** est propice aux activités de loisirs (plaisance, baignade, plongée, etc...); mais constitue également un support pour la pêche professionnelle, bien que cette activité soit devenue marginale sur la commune et qu'elle ait une influence néfaste sur la préservation de l'herbier à posidonies de la rade d'Hyères.

Les espaces naturels de la commune de La-Londe-les-Maures jouent un rôle important dans le maintien de la qualité de vie de la population résidente, au titre de leur multiplicité et de leurs commodités d'accès (nombreuses propriétés publiques : Conservatoire du Littoral au Bastidon ; forêt domaniale au Camp des Vanades et au Camp Long ; Conseil Général du Var sur le site de La Brûlade ; sentiers piétonniers communaux ; etc...). Ils participent également fortement dans l'attractivité touristique de la commune.

Dans ce cadre, les actions de valorisation engagées par la commune et les différents acteurs gestionnaires d'espaces naturels (ONF ; Conservatoire du Littoral) en créant des sentiers de promenade et en proposant des visites thématiques commentées, sont importantes pour le maintien et la préservation des écosystèmes remarquables. En effet, ces actions jouent un double rôle de canalisation du public, favorisant la maîtrise de la fréquentation, et de stimulation pédagogique, en le sensibilisant aux richesses environnementales et paysagères de la commune.

b. Le patrimoine bâti

Le patrimoine archéologique

La-Londe-les-Maures possède un riche passé archéologique avec quelques 24 sites répertoriés. Sur différents lieux de la commune, on observe de nombreuses preuves d'occupation romaine (Les Jassons, Tamary,...).

Le patrimoine religieux

Le patrimoine religieux est surtout représenté par l'Eglise paroissiale de la commune. On note également la présence d'un oratoire, localisé dans le hameau de Notre Dame des Maures.

Le patrimoine Historique

De nombreux châteaux et vieilles bastides agricoles jalonnent le territoire communal. Par exemple, on citera le château du bastidon (16ème siècle), ou encore le Château Horace Vernet.

Le patrimoine bâti londais est également représenté par un site est très rare dans la région : la cité ouvrière des Bormettes, de type corons.

Le patrimoine agricole

Sur le territoire communal londais, on recense deux moulins à huile, celui du Jassons (1769) et celui du rond-point de la poste. Est également répertorié comme site remarquable, le domaine de Saint Pons, datant du 18ème siècle.

Le patrimoine minier

La commune de La-Londe-les-Maures est une ancienne ville minière. Plusieurs sites sont remarquables tels que les mines des Valcros exploitées jusqu'en 1956, les mines de l'Argentière dont les traces d'exploitation remonte au Moyen Age. Ces deux sites ont par ailleurs été reconnus site d'intérêt pour une valorisation scientifique et/ou historique dans l'optique d'une ouverture au public.



Eglise de La-Londe-les-Maures



Château du Bastidon



Château Horace Vernet

4. Diverses protections patrimoniales

a. Les protections foncières

Les sites faisant l'objet de protections foncières sont les suivants :

- **La pinède du Bastidon** : Acquisition par le Conservatoire du Littoral et des Rivages Lacustres de la Pinède du Bastidon à l'Est du littoral londaï et contiguë aux Salins D'Hyères. Cet espace participe à la coupure d'urbanisation au titre de la Loi littorale.
- **Le site de La Vieille Londe** : acquisition par le Conseil Général au titre d'espace naturel sensible au nord-ouest du centre-ville.
- **Les 715 hectares acquis par l'Office National des Forêts (ONF)**, localisés sur les deux secteurs du Pas des Vanades et de Camp Long.
- **Le site de La Brûlade** : acquisition par le Conseil Général de ce site comme espace naturel sensible et faisant office de coupure d'urbanisation entre le pôle urbain du village de La-Londe-les-Maures et le pôle urbain touristique littoral.



Pinède du Bastidon

b. Les protections réglementaires

Les Monuments Historiques

- **Le Dolmen de Gaoutabry**

Le Dolmen de Gaoutabry est un Monument Historiques Inscrit par arrêté du 22/02/1988 (propriété privée). Ce dolmen pourrait être daté vers 2500 av. J.-C., fin du Néolithique donc, comme l'attestent des fouilles effectuées sur le site. Cependant, il n'a été redécouvert qu'en 1876 par le baron Gustave Charles Ferdinand de Bonstetten.

- Notons, également, qu'une procédure est en cours pour obtenir le classement du **Château Horace Vernet** auprès des Monuments historiques.



Dolmen de Gaoutabry

Les Sites naturels Classés

- **Le site classé « Le Cap Benat et le Domaine Public Maritime correspondant »**

Sources : DREAL PACA ; Analyse paysagère des EBC et des zones agricoles dans le PLU de la commune à l'intérieur et autour du site classé, Luyton, Mai 2011.

Le site du Cap Bénat, inscrit globalement en 1970, a fait l'objet d'une instance de classement en 1972, pour être en définitive classé le 23 juillet 1975 sur environ 1.700 ha.

D'anciens sites inscrits ponctuels sont englobés dans le grand site inscrit du Cap de Bormes (18/12/1970) : Domaine de Brégançon (SI 03/07/1942), Domaine de Léoube (SI 03/07/1942), Domaine de la Reine Jeanne (SI 08/04/1943).

Seul l'extrême ouest du périmètre du site classé et le DPM s'étendent sur la partie sud-est de la commune de La Londe. Ils se développent sur 210 hectares, constituant par ailleurs une coupure d'urbanisation au titre de l'art. 146-2 du code de l'urbanisme (loi Littoral).



Vues depuis la commune de La Londe

L'objectif du classement est de maintenir l'unité esthétique de cet ensemble naturel qui constitue un point fort du littoral varois encore bien caractérisé par la forêt, le vignoble et une succession de plages à l'état naturel. C'est un paysage caractérisé par les collines boisées en pin et en chêne liège, les vignobles structurant la plaine et un littoral découpé par des criques de sable fin et des pointes rocheuses.

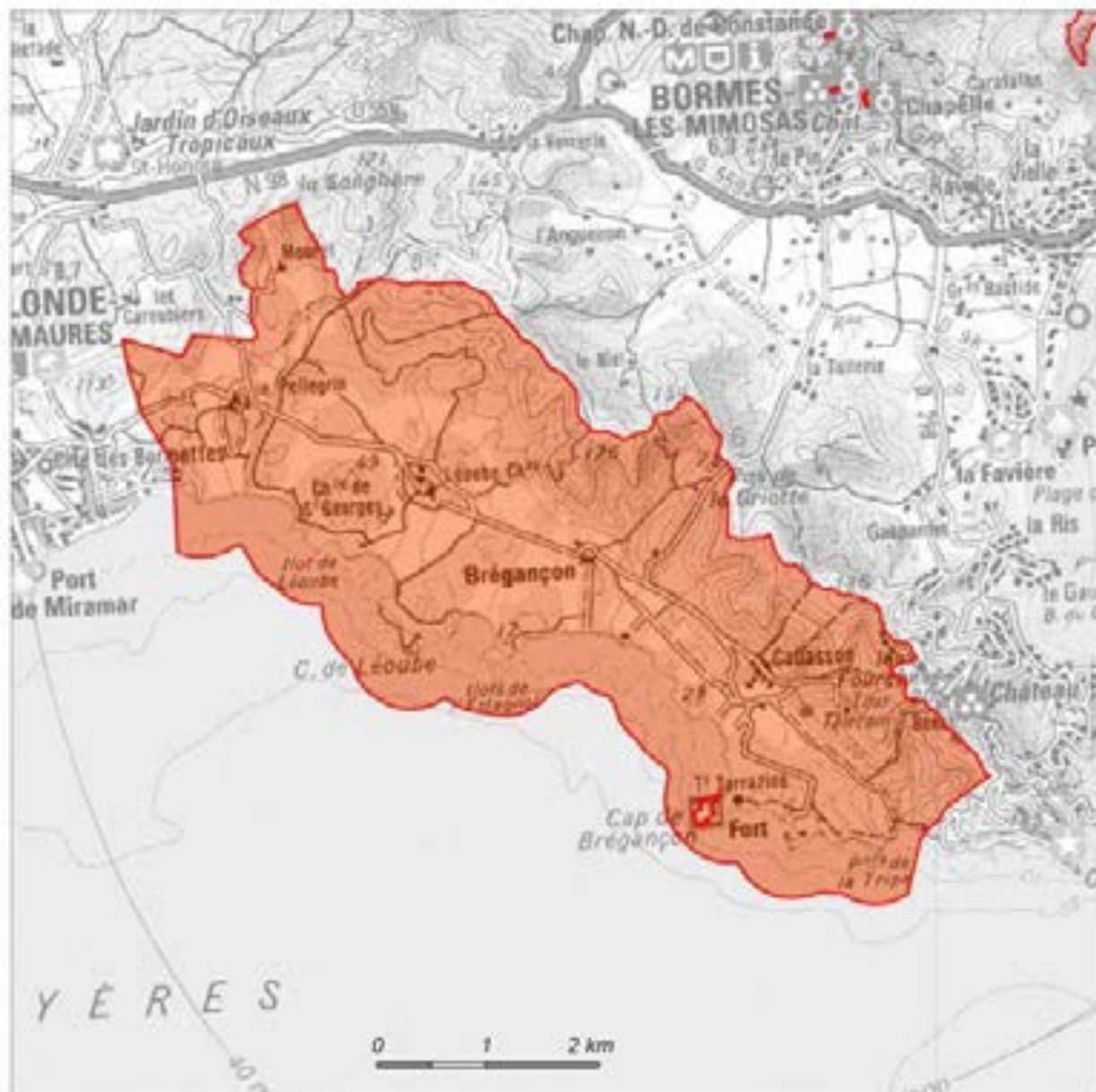
Les paysages qui se découvrent au fil de la route sont autant de cartes postales qui se succèdent, tant les cadrages entre les paysages de vignobles, les allées plantées le long de la route, les domaines qui se découvrent après un bosquet, les fonds de plan qui cadrent les vues soit vers la mer, soit vers les collines, constituent des petites scénographies qui enrichissent la perception des lieux pour l'usager qui sait apprécier la valeur et la qualité de ces paysages.

La perception de ces paysages s'est construite à partir d'un équilibre «harmonieux» et intelligent entre les surfaces cultivées essentiellement en plaine et en début de coteaux, et les espaces naturels boisés qui occupent les reliefs un peu plus forts des collines.

Aujourd'hui, les enjeux paysagers portent sur l'équilibre et la pérennisation de ces paysages, sur ces interfaces entre le naturel et le cultivé, sur la richesse paysagère et environnementale des lieux.

Le Cap Benat et le DPM correspondant

Date procédure : 23/07/1975



Fiche créée le : 26/03/2010

1/50 000 ème

DREAL

Adresse postale : Le Tholonet

DREAL PACA CS80005

Allée Louis Philibert 13182 Aix en Provence cedex 5

Téléphone : 04 42 66 66 00 - Télécopie : 04 42 66 66 01

IGN num 1006

- **Le site classé « La presqu'île de Giens, l'étang et les salins des Pesquiers »**

Sources : DREAL PACA ; Analyse paysagère des EBC et des zones agricoles dans le PLU de la commune à l'intérieur et autour du site classé, Luyton, Mai 2011.

Est classé parmi les sites du département du Var, sur le territoire des communes d'Hyères-les-Palmiers et de La Londe-des-Maures, et par le décret du 27 décembre 2005, l'ensemble formé par la presqu'île de Giens, les îles et les îlots avoisinants, l'étang et les salins des Pesquiers et les Vieux Salins, d'une superficie de 2990 ha environ, dont 1.590 ha appartenant au domaine public maritime.

Sur la commune de La Londe, le site classé des Vieux Salins est un paysage emblématique, au même titre que la presqu'île de Giens, dans le département du Var, un lieu constitué par la réunion de la terre, de la mer et les reflets changeants du ciel dans l'eau. Localisé en continuité Est des Salins d'Hyères, il constitue également une coupure d'urbanisation au titre de la loi littoral. Cette zone autrefois humide transformée en salins est un paysage rare et unique sur le littoral entre Marseille et Nice, un véritable havre de paix et de tranquillité pour un certain nombre d'oiseaux. En effet, les paysages des Vieux salins témoignent de l'activité de l'homme. Ces paysages, autrefois caractérisés par une immense lagune, ont été façonnés en 1848 pour la production du sel. Le maillage orthogonal des digues de sable, des canaux et des marais salants structure et découpe le paysage. Les pompes, les éléments en bois pour tenir les digues, les martelières, les ponts de bois sont autant de témoins du passé industriel du lieu.

Aujourd'hui, coincé entre la mer au Sud, les infrastructures liées à la route RD 98 et à la RD 559 au Nord, la plaine viticole et résidentielle d'Hyères et de La Londe, le port de Miramar à l'Est, ce lieu est bordé de toutes parts, par les activités et occupations humaines qui structurent l'environnement du site.

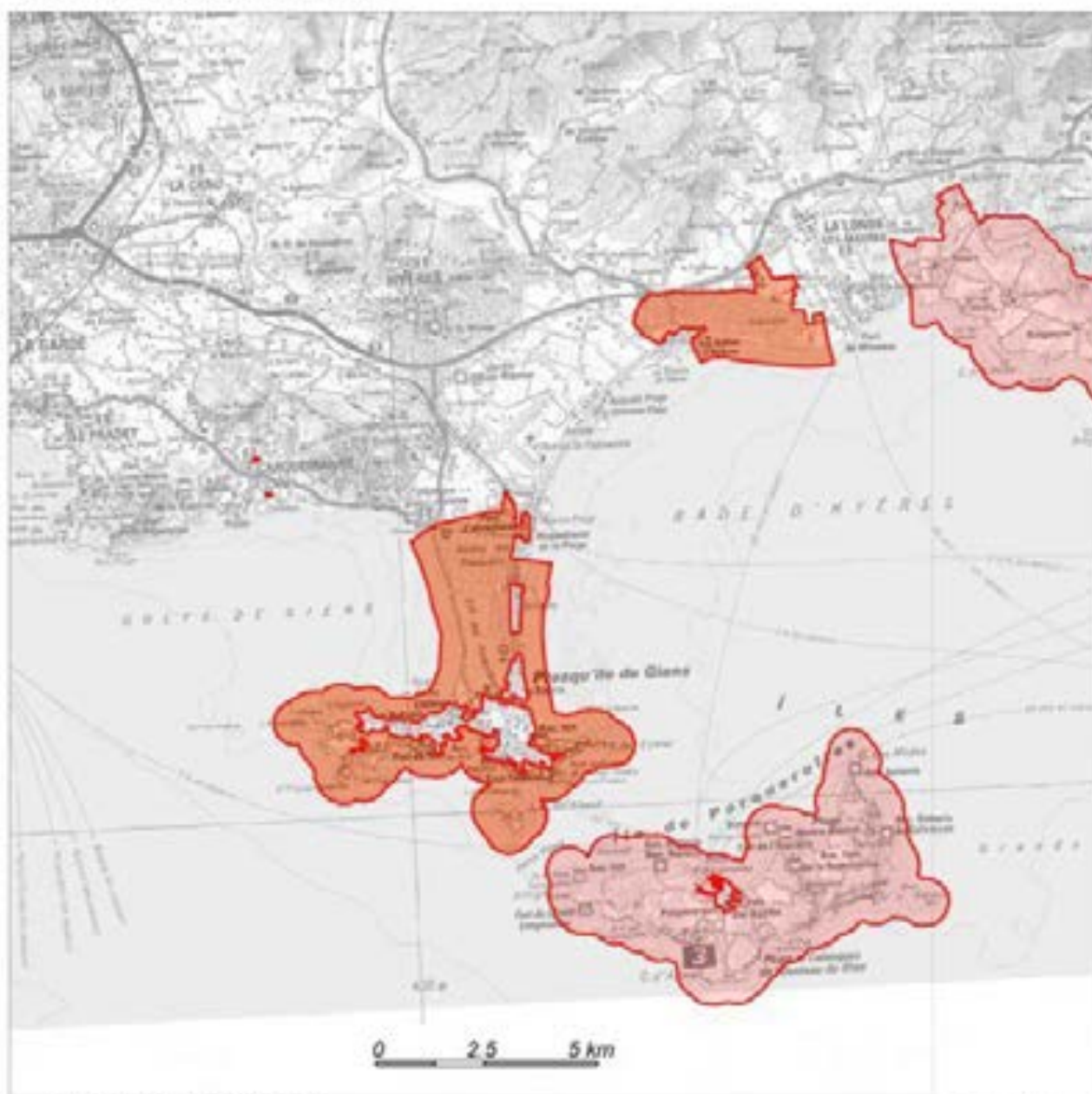


Le site est aujourd'hui géré par le Conservatoire du Littoral et protégé pour sa grande qualité paysagère et environnementale. Il accueille une végétation naturelle variée en fonction des milieux allant des roselières et des algues dans les canaux, en passant par les sansouïres sur les berges des canaux, les prés salés à jonçaias maritimes, les pelouses sur les digues de sable, et les bosquets de tamaris et de pins parasols. Le site est également un refuge pour de nombreux oiseaux migrateurs (tel l'échasse blanche, l'avocette élégante, le flamant rose... etc.), qui nichent sur les digues de sable naturel.

Les marais salants se découvrent depuis la plage à travers la silhouette des bosquets de pins parasols et de tamaris. Les canaux se laissent apercevoir depuis la route à travers les roselières, les joncs, les cannes de Provence, les tamaris et les frênes. Les digues sur lesquelles poussent pelouses et liseron des sables se parcourent à pieds.

La presqu'île de Giens, l'étang et les salins des Pesquiers

Date procédure : 27/12/2005



Fiche créée le : 26/03/2010



1/125 000 ème

DREAL

Adresse postale : Le Tholonet
 DREAL PACA CS80065
 Allée Louis Philibert 13182 Aix en Provence cedex 9
 Téléphone : 04.42.66.66.00 - Télécopie : 04.42.66.66.01

CGN 6601 1008

Cartographie des identités paysagères de La Londe Les Maures

-  Site classé
-  ZNIEFF terrestre de Type II



Les paysages et structures végétales du littoral

-  Boisements (Châtaigniers et pins maritimes)
-  Alignement d'arbres et allées
-  Sables

Les paysages cultivés

-  Végétation
-  Boisements autour des domaines
-  Domaines viticoles bâtis
-  Canaux drainants Canaux de Provence, marais salés

Les paysages collinaires

-  Collines bordées
-  Retenues d'eau
- Lignes de crête

Les milieux humides

-  Ripisylves



Caractéristiques des paysages situés en Site Classé (source : Analyse paysagère des EBC et des zones agricoles dans le PLU de la commune à l'intérieur et autour du site classé, Luyton, Mai 2011)



Synthèse

Le territoire de La-Londe-les-Maures est structuré par trois unités paysagères :

- **les contreforts méridionaux du Massif des Maures**, à l'intérieur desquels on trouve ou sous unité paysagère constituée par les trois vallons entourant les cours d'eau principaux (Pansard, Maravenne-Tamary et Valcros). Ce vaste espace naturel est occupé par un habitat rural dispersé, des bastides agricoles, un hameau, des activités touristiques et le quartier résidentiel Valcros. L'habitat diffus y est en situation de co-visibilité avec le littoral.
- **la plaine agricole et le pôle d'urbanisation central** ne forment pas un ensemble homogène du fait de la présence d'axes de circulation majeurs qui déterminent de part et d'autre de leurs linéaires des occupations spatiales diversifiées (activités agricoles, activités économiques, pôle urbain central, quartiers périphériques, plaine viticole).
- **le littoral et le pôle urbain touristique** dans lequel plusieurs ambiances paysagères se côtoient : des quartiers d'habitat individuel, des ensembles d'habitat collectif, des campings, des infrastructures portuaires de plaisance, un ancien site industriel en friche et une cité ouvrière. La présence d'espaces naturels remarquables jouent également un rôle de coupure d'urbanisation.

Avec plus de 90% de son territoire consacré aux espaces naturels et agricoles, La-Londe-les-Maures possède un **potentiel patrimonial important** composé du massif des Maures et de ses vallons, de la Pinède du Bastidon, des espaces boisés du Pellegrin, des sentiers du littoral et des plages.

La commune possède aussi un riche **patrimoine culturel, architectural et agricole**. Le Dolmen de Gaoutabry est un Monument Historiques Inscrit par arrêté du 22/02/1988.

Les paysages emblématiques du littoral de La-Londe-les-Maures sont protégés via **deux périmètres de sites naturels classés** : « La presqu'île de Giens, l'étang et les salins des Pesquiers » qui concerne la partie sud-ouest du territoire communal et « Le Cap Benat et le Domaine Public Maritime correspondant » qui s'étend sur la partie sud-est.

Evolution au fil de l'eau

Le paysage londais est d'une qualité remarquable grâce à la diversité de milieux : massifs boisés, plaine agricole et espaces littoraux. L'évolution de l'urbanisation de la commune conduit au mitage de la plaine agricole et des vallons, notamment dans les zones NB du POS. Ce modèle de développement ne répond plus aux objectifs de limitation et de maîtrise du développement urbain visés par le projet communal.

En l'absence de PLU, la poursuite de l'urbanisation dans les zones d'habitat diffus indurera un ratio de logements à l'hectare peu satisfaisant au regard du principe d'économie et de bonne gestion de l'espace, une altération des paysages, et une augmentation des populations exposées aux risques d'incendies (interfaces habitat et espaces boisés), de mouvements de terrain et d'inondation.

III. MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE

La commune de La-Londe-les-Maures dispose sur son territoire d'une importante superficie d'espaces naturels constitués d'espaces boisés mêlant futaies et maquis ; de milieux humides liés à un réseau hydrographique développé ; et d'un espace littoral terrestre et marin étendu.

1. Une richesse écologique reconnue

a. Le Réseau Natura 2000

Le réseau Natura 2000 est un projet de la commission européenne qui vise à protéger sur le territoire de l'Europe un réseau de sites naturels abritant des habitats, ainsi que des espèces animales ou végétales qui sont devenues rares ou qui sont menacées.

Les habitats et espèces d'intérêt communautaire sont précisés dans les annexes des directives 74/409 (dite directive Oiseaux) et 92/43 (directive Habitats, flore et autres groupes faunistiques) du Conseil de l'Union Européenne.

Le réseau Natura 2000 a pour objectif de favoriser le maintien de la biodiversité tout en tenant compte des exigences économiques, sociales, culturelles (articles L 414-1 à L414-7 et articles R 214-15 à R 214-39 du code de l'environnement.).

Ces sites sont identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales et de leurs habitats.

- **La proposition de Site d'Importance Communautaire « Rade d'Hyères » (pSIC - FR9301613)**

Cette pSIC, d'une superficie de 949,59 hectares, est un écosystème remarquable, associant milieux terrestres, milieux marins, continentaux, insulaires, forestiers, littoraux de côtes rocheuses ou sableuses, et zones cultivées.

Ce vaste site marin ceinture les îles d'Hyères. C'est un archipel constitué de trois îles principales et de divers îlots. Vestige des premiers mouvements géologiques de l'ère primaire, l'insularité de ces terres date des dernières glaciations du quaternaire, il y a 20 000 ans.

Port-Cros : Couvrant un territoire à la fois terrestre et marin, le parc national de Port-Cros, créé en 1963, fut le premier du genre en Europe. Il est constitué de l'île de Port-Cros, de celle de Bagaud ainsi que de deux îlots : la Gabinière et le Rascas. Son périmètre inclut d'autre part une ceinture marine de 600 m de large autour de ses rivages. Le sud de l'île offre des falaises escarpées et des vallées étroites orientées vers le nord, où elles atteignent la mer pour s'y fondre en de nombreuses criques.

Porquerolles : Le massif de Porquerolles comporte l'île de Porquerolles et les îlots du Gros Sarranier, du Petit Sarranier, du Petit Langoustier et du Cap Rousset. L'île de Porquerolles se présente comme un croissant de 8 km de long et de 2 à 3 km de large, orienté est-ouest. Sa superficie est de 1257 ha. Quatre grandes plaines cultivées orientées nord-sud s'intercalent avec les reliefs forestiers. De hautes falaises entrecoupées de calanques forment la côte sud. Au nord, les plaines s'évasent en vastes plages de sable clair, entrecoupées d'escarpements rocheux peu élevés.

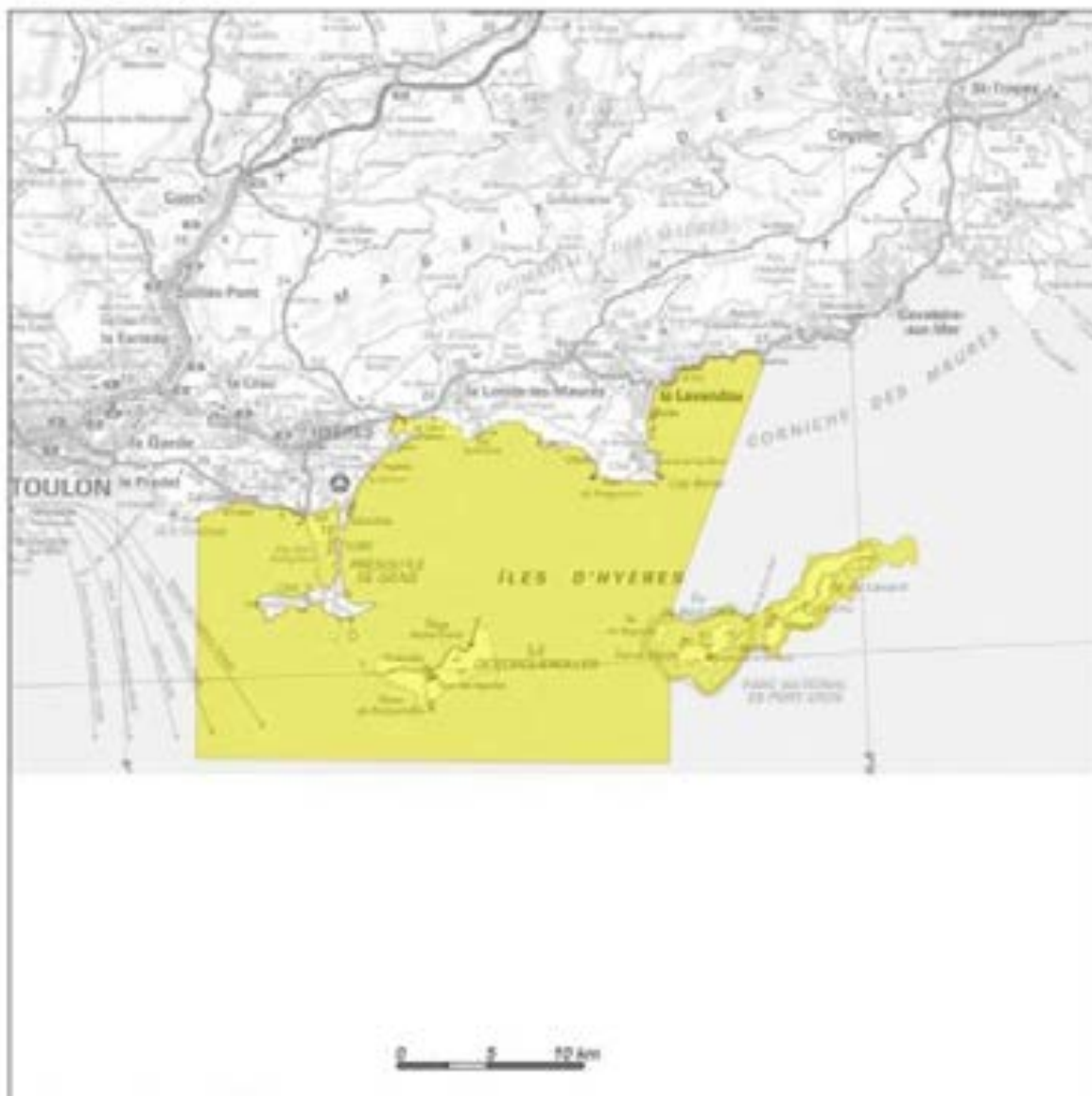
Levant : L'île du Levant est la plus orientale. D'une superficie de 1010 hectares, elle est principalement recouverte d'un maquis élevé. Des pare-feux entretenus au fil des ans sont répartis sur l'île aux alentours des zones utilisées par la défense, dans le cadre général des mesures de protection incendie de l'île. Ces zones ouvertes de faible superficie, rompent l'uniformité et la monotonie du paysage.

Cet important espace maritime et terrestre présente une diversité biologique exceptionnelle : des groupements végétaux marins d'une qualité exceptionnelle, des ceintures de végétation halophile et/ou psammophile le long des côtes, des forêts littorales étendues. La diversité des espèces floristiques et faunistiques est remarquable (forte richesse en poissons, nombreuses espèces rares, plus de 1500 espèces animales et végétales recensées, baies abritant des herbiers de Posidonies, nombreux oiseaux

et mammifères marins fréquentent la zone marine). L'habitat 1160 "Grandes criques et baies peu profondes" couvre 40 % de la superficie du site.

La principale menace qui pèse sur les milieux terrestres est la surfréquentation (incendies, récoltes, dérangement des espèces animales...). Le maintien des herbiers de Posidonies et des groupements végétaux juxta-littoraux est aussi tributaire de la qualité des eaux marines et de la maîtrise de la fréquentation de la marine de plaisance. Les herbiers de Posidonies sont également menacés par l'extension de l'espèce exogène *Caulerpa taxifolia*.

FR9301613
RADE D'HYERES



Fiche créée le :03/10/2011
1/300 200 ème

DREAL

Adresse postale : Le Tholonet
DREAL PACA CS80065
Allée Louis Philibert 13182 Aix en Provence cedex 3
Téléphone : 04 42 66 66 00 - Télécopie : 04 42 66 66 01

©DREAL-2010

Habitats naturels d'intérêts communautaires de la pSIC

- 2230-Dunes avec pelouses des Malcolmietalia
- **2250-Dunes littorales à Juniperus spp. ***
- **2270-Dunes avec forêts à Pinus pinea et/ou Pinus pinaster ***
- 3120-Eaux oligotrophes très peu minéralisées sur sols généralement sableux de l'ouest méditerranéen à Isoètes spp.
- 92D0-Galeries et fourrés riverains méridionaux (Nerio-Tamaricetea et Securinegion tinctoriae)
- 9320-Forêts à Olea et Ceratonia
- 9330-Forêts à Quercus suber
- 9340-Forêts à Quercus ilex et Quercus rotundifolia
- 9540-Pinèdes méditerranéennes de pins mésogéens endémiques
- **3170-Mares temporaires méditerranéennes ***
- 5210-Matorrals arborescents à Juniperus spp.
- 5320-Formations basses d'euphorbes près des falaises
- 5330-Fourrés thermoméditerranéens et prédésertiques
- 5410-Phryganes ouest-méditerranéennes des sommets des falaises (Astralago-Plantaginetum subulatae)
- **6220-Parcours substeppiques de graminées et annuelles des Thero-Brachypodietea ***
- 8220-Pentes rocheuses siliceuses avec végétation chasmophytique
- 8330-Grottes marines submergées ou semi-submergées
- 1110-Bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine
- **1120-Herbiers de posidonies (Posidonion oceanicae) ***
- 1140-Replats boueux ou sableux exondés à marée basse
- **1150-Lagunes côtières ***
- 1160-Grandes criques et baies peu profondes
- 1170-Récifs
- 1210-Végétation annuelle des laissés de mer
- 1240-Falaises avec végétation des côtes méditerranéennes avec Limonium spp. endémiques
- 1310-Végétations pionnières à Salicornia et autres espèces annuelles des zones boueuses et sableuses
- 1410-Prés-salés méditerranéens (Juncetalia maritimi)
- 1420-Fourrés halophiles méditerranéens et thermo-atlantiques (Sarcocornietea fruticosi)
- 1430-Fourrés halonitrophiles (Pegano-Salsoletea)
- 2110-Dunes mobiles embryonnaires
- 2120-Dunes mobiles du cordon littoral à Ammophila arenaria (dunes blanches)

***Habitats prioritaires**

Espèces visés à l'Annexe II de la directive 92/43/CEE**Mammifères**

- 1310-Minoptère de Schreibers (*Miniopterus schreibersii*)
- 1321-Vespertillon à oreilles échancrées (*Myotis emarginatus*)
- 1349-Grand Dauphin (*Tursiops truncatus*)

*Minoptère de Schreibers***Amphibiens**

- 1229-Phyllodactyle d'Europe (*Phyllodactylus europaeus*)
- 1190- Discoglosse sarde (*Discoglossus sardus*)
- 1220-Cistude d'Europe (*Emys orbicularis*)
- 1217- Tortue d'Hermann (*Testudo hermanni*)

*Grand Dauphin***Invertébrés**

- 1065-Damier de la Succise (*Euphydryas aurinia*)
- 1078-Ecaille chinée (*Callimorpha quadripunctaria*)
- 1083-Lucane cerf-volant (*Lucanus cervus*)
- 1088-Grand capricorne (*Cerambyx cerdo*)

*Tortue d'Hermann***Flore**

- *Corallium rubrum*
- *Palinurus elaephas*
- *Lithophaga lithophaga*
- *Caretta caretta*
- *Globicephala melas*
- *Centrostephanus longispinus*
- *Posidonia oceanica*
- *Patella ferruginea*
- *Stenella coeruleoalba*
- *Balaenoptera physalus*
- *Pinna nobilis*

*Damier de la Succise**Posidonia oceanica*

- **Le Site d'Importance Communautaire « La Plaine et le Massif des Maures » (SIC – FR9301622)**

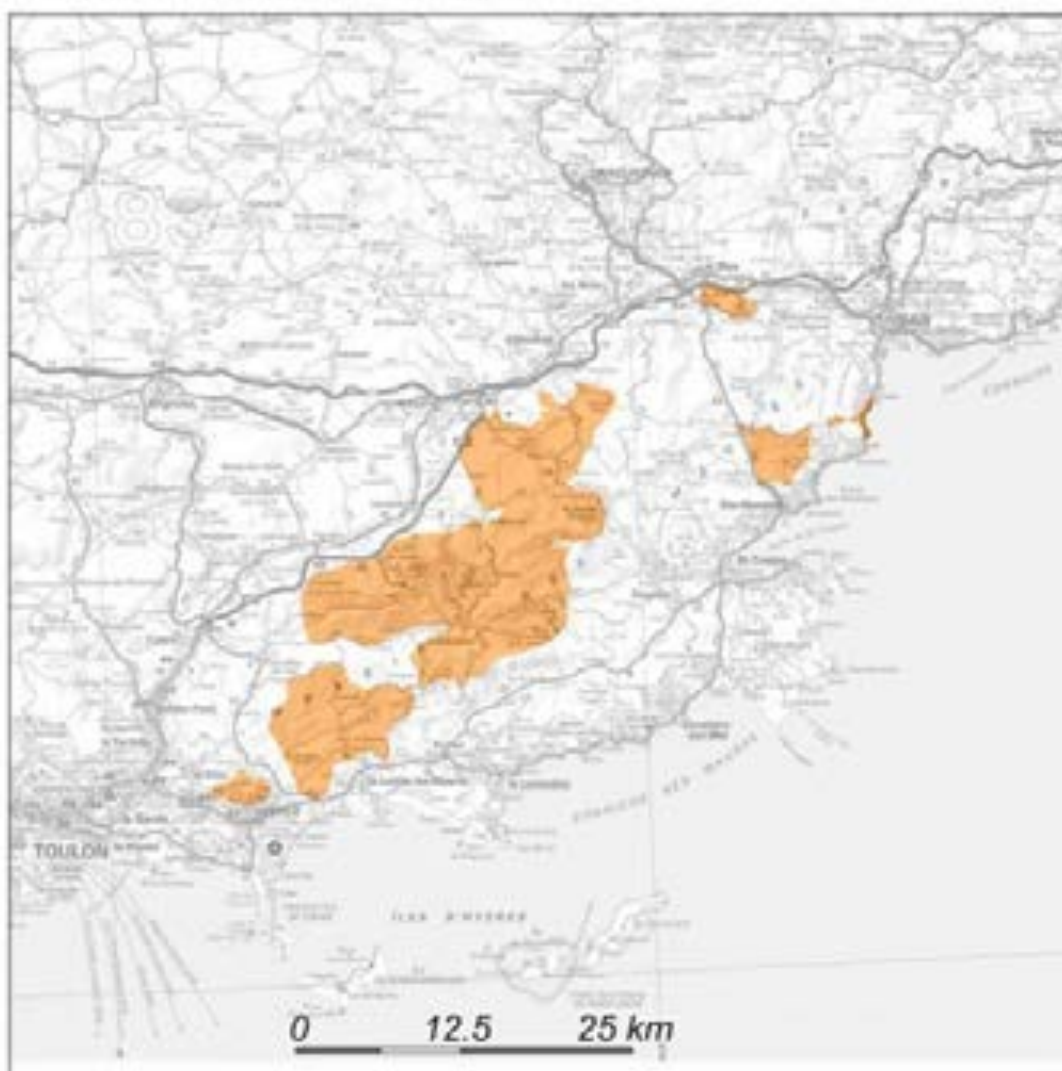
Ce site, d'une superficie de 33 953,70 hectares, est une zone cristalline très diversifiée en biotopes bien préservés. Il est caractérisé par des paysages rupestres, des cultures et friches, des ripisylves, des taillis, des maquis, des pelouses, des mares temporaires méditerranéennes, des ruisseaux et rivières, et des sources.

Le site accueille un ensemble forestier exceptionnel sur les plans biologique et esthétique. La Plaine des Maures comporte une extraordinaire palette de milieux hygrophiles temporaires méditerranéens (Habitat 3170 : Mares temporaires méditerranéennes). La diversité et la qualité des milieux permettent (paysages rupestres, cultures et friches, ripisylves, taillis, maquis, pelouses, ruisseaux, rivières, sources..) le maintien d'un cortège très intéressant d'espèces animales d'intérêt communautaire et d'espèces végétales rares.

La qualité des zones humides et la biodiversité animale et végétale dépendent de la qualité biologique et physico-chimique des eaux qui alimentent le site et de leur préservation vis à vis de la surfréquentation (surtout à proximité des villes et du littoral).

FR9301622

LA PLAINE ET LE MASSIF DES MAURES



Fiche créée le :03/10/2011

1/400 000 érne

DREAL

Adresse postale : Le Thiconal
DREAL PACA CS80065
Allée Louis Philbert 13162 Aix en Provence cedex 5
Téléphone : 04 42 66 66 00 - Télécopie : 04 42 66 66 01

©04/04/2016

Habitats naturels à l'origine de la désignation du site

- 2210-Dunes fixées du littoral du Crucianellion maritimae
- 3120-Eaux oligotrophes très peu minéralisées sur sols généralement sableux de l'ouest méditerranéen à Isoètes spp.
- 3150-Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition
- 91B0-Frênaies thermophiles à Fraxinus angustifolia
- **91E0-Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae) ***
- 9260-Forêts de Castanea sativa
- 92A0-Forêts-galeries à Salix alba et Populus alba
- 9320-Forêts à Olea et Ceratonia
- 9330-Forêts à Quercus suber
- 9340-Forêts à Quercus ilex et Quercus rotundifolia
- 9540-Pinèdes méditerranéennes de pins mésogéens endémiques
- **3170-Mares temporaires méditerranéennes ***
- 3290-Rivières intermittentes méditerranéennes du Paspalo-Agrostidion
- 4030-Landes sèches européennes
- 5210-Matorrals arborescents à Juniperus spp.
- 5310-Taillis de Laurus nobilis
- 5330-Fourrés thermoméditerranéens et prédésertiques
- 5410-Phryganes ouest-méditerranéennes des sommets des falaises (Astralago-Plantaginietum subulatae)
- **6220-Parcours substeppiques de graminées et annuelles des Thero-Brachypodietea ***
- 8220-Pentes rocheuses siliceuses avec végétation chasmophytique
- 8230-Roches siliceuses avec végétation pionnière du Sedo-Scleranthion ou du Sedo albi-Veronicion dillenii

***Habitats prioritaires**

Espèces à l'origine de la désignation du site**Mammifères**

- 1303-Petit rhinolophe (*Rhinolophus hipposideros*)
- 1307-Petit Murin (*Myotis blythii*)
- 1324-Grand Murin (*Myotis myotis*)
- 1310-Minioptère de Schreibers (*Miniopterus schreibersii*)
- 1304-Grand rhinolophe (*Rhinolophus ferrumequinum*)
- 1316-Murin de Capaccini (*Myotis capaccinii*)
- 1321-Murin à oreilles échanquées (*Myotis emarginatus*)
- 1323-Vespertilion de Bechstein (*Myotis bechsteinii*)

**Amphibiens**

- 1217-Tortue d'Herman (*Testudo hermanni*)
- 1220-Cistude d'Europe (*Emys orbicularis*)

**Poissons**

- 1138-Barbeau méridional (*Barbus meridionalis*)
- 1131-Blageon (*Leuciscus souffia*)



Barbeau

Invertébrés

- 1041-Cordulie à corps fin (*Oxygastra curtisii*)
- 1065-Damier de la Succise (*Euphydryas aurinia*)
- 1078-Ecaille chinoise (*Callimorpha quadripunctaria*)
- 1079-Taupin violace (*Limoniscus violaceus*)
- 1083-Lucane cerf-volant (*Lucanus cervus*)
- 1084-Pique prune (*Osmoderma eremita*)
- 1088-Grand Capricorne (*Cerambyx cerdo*)



- **La Zone de Protection Spéciale « Salins d'Hyères et des Pesquiers » (ZPS – FR9312008)**

La presqu'île de Giens occupe une position charnière entre l'Afrique et l'Europe. Elle est composée d'un double tombolo (cordon littoral constitué par une levée de galets ou de sable reliant une île au continent), créant une avancée de près de 30 kilomètres sur la mer. Cette formation géologique quasiment unique au monde est facilement repérable pour les oiseaux lors de leurs migrations pré et post-nuptiales.

La complémentarité des milieux naturels crée des conditions écologiques complexes favorisant aussi bien les haltes migratoires, l'hivernage que la reproduction de nombreuses espèces d'oiseaux. Dans cet ensemble de plus de 900 hectares, plusieurs milieux sont représentés : des réservoirs d'eau permanents ou temporaires de profondeur variable bordés de sansouire notamment, des tables salantes, des marais d'eau saumâtre, des pinèdes littorales de Pins parasols, de dunes ou de bosquets Chênes verts. Cette zone humide d'importance internationale représente un intérêt majeur pour l'avifaune et notamment pour le Flamant rose. D'autre part 251 espèces d'oiseaux dont 73 espèces nicheuses, 135 hivernantes et 224 espèces migratrices ont été identifiées.

Les causes de vulnérabilité du site sont :

- La dégradation des zones de nidification (îlots, digues) par érosion
- Le dysfonctionnement hydraulique des salins suite à leur abandon
- Le dérangement humain par pénétration sur les zones de nidification
- Les dégradations des zones périphériques par les aménagements de voiries ou touristiques

FR9312008

Salins d'Hyères et des Pesquiers



Fiche créée le :26/03/2010
1/125 000 ème

DREAL

Adresse postale : Le Tholonet
DREAL PACA CS80065
Allée Louis Philibert 13182 Aix en Provence cedex 5
Téléphone : 04.42.66.66.00 - Télécopie : 04.42.66.66.01

BRN scan 1008

Espèces à l'origine de la désignation de la ZPS**Oiseaux visés à l'Annexe I de la directive 79/409/CEE du Conseil**

- | | | | |
|--------|---------------------------|--------|--|
| - A229 | Alcedo atthis | - A180 | Larus genei |
| - A029 | Ardea purpurea | - A176 | Larus melanocephalus |
| - A024 | Ardeola ralloides | - A157 | Limosa lapponica |
| - A222 | Asio flammeus | - A246 | Lullula arborea |
| - A021 | Botaurus stellaris | - A272 | Luscinia svecica |
| - A133 | Burhinus oedicnemus | - A073 | Milvus migrans |
| - A243 | Calandrella brachydactyla | - A074 | Milvus milvus |
| - A196 | Chlidonias hybridus | - A023 | Nycticorax nycticorax |
| - A197 | Chlidonias niger | - A094 | Pandion haliaetus |
| - A031 | Ciconia ciconia | - A072 | Pernis apivorus |
| - A030 | Ciconia nigra | - A392 | Phalacrocorax aristotelis
desmarestii |
| - A080 | Circaetus gallicus | - A170 | Phalaropus lobatus |
| - A081 | Circus aeruginosus | - A151 | Philomachus pugnax |
| - A082 | Circus cyaneus | - A035 | Phoenicopterus ruber |
| - A084 | Circus pygargus | - A034 | Platalea leucorodia |
| - A027 | Egretta alba | - A032 | Plegadis falcinellus |
| - A026 | Egretta garzetta | - A140 | Pluvialis apricaria |
| - A379 | Emberiza hortulana | - A119 | Porzana porzana |
| - A098 | Falco columbarius | - A132 | Recurvirostra avosetta |
| - A103 | Falco peregrinus | - A195 | Sterna albifrons |
| - A002 | Gavia arctica | - A190 | Sterna caspia |
| - A001 | Gavia stellata | - A193 | Sterna hirundo |
| - A189 | Gelochelidon nilotica | - A191 | Sterna sandvicensis |
| - A135 | Glareola pratincola | - A302 | Sylvia undata |
| - A127 | Grus grus | - A166 | Tringa glareola |
| - A131 | Himantopus himantopus | - A167 | Xenus cinereus |
| - A022 | Ixobrychus minutus | | |
| - A338 | Lanius collurio | | |

Oiseaux migrateurs régulièrement présents sur le site non visés à l'Annexe I de la directive 79/409/CEE du Conseil

- | | | | |
|--------|---------------------------|--------|----------------------|
| - A298 | Acrocephalus arundinaceus | - A069 | Mergus serrator |
| - A056 | Anas clypeata | - A058 | Netta rufina |
| - A052 | Anas crecca | - A160 | Numenius arquata |
| - A050 | Anas penelope | - A141 | Pluvialis squatarola |
| - A055 | Anas querquedula | - A008 | Podiceps nigricollis |
| - A051 | Anas strepera | - A161 | Tringa erythropus |
| - A025 | Bubulcus ibis | - A162 | Tringa totanus |
| - A149 | Calidris alpina | - A142 | Vanellus vanellus |
| - A145 | Calidris minuta | | |
| - A138 | Charadrius alexandrinus | | |
| - A137 | Charadrius hiaticula | | |

- **La Zone de Protection Spéciale « Iles d'Hyères » (ZPS – FR9310020)**

Ce vaste site marin, de 48 688,40 hectares ceinture les îles d'Hyères. C'est un archipel constitué de trois îles principales et de divers îlots. Vestige des premiers mouvements géologiques de l'ère primaire, l'insularité de ces terres date des dernières glaciations du quaternaire, il y a 20 000 ans.

Le principal enjeu ornithologique concerne la population de Puffins Yelkouans : 360 à 450 couples nicheurs en 2006 (90% des effectifs nationaux). D'autre part 25% de la population française de Puffin cendre se reproduit sur ce site. Signalons également le premier cas de reproduction du Cormoran de Méditerranée sur l'île du Levant en 2006. La zone marine couvre la rade d'Hyères ainsi qu'une partie des eaux profondes au large des îles, elle est fréquentée en toutes saisons par de nombreux oiseaux marins. Les fourrés sclerophylles et les forêts de Chênes verts des îles constituent le milieu de prédilection de nombreuses autres espèces d'oiseaux (Hibou petit-duc, Coucou-geai, Engoulevent d'Europe... les falaises sont fréquentées par Faucon pèlerin, le Martinet pale...

Les causes de vulnérabilité du site sont :

- L'impact négatif d'espèces introduites et/ou envahissantes (Rat noir, chat haret, Goéland leucophée) sur les colonies d'oiseaux marins pélagiques (Puffins).
- Les feux de forêt.
- La forte fréquentation touristique et de loisirs, comme sur l'ensemble du littoral de la région PACA.
- La fragilité de l'écosystème due à son caractère insulaire.
- Les pollutions par les embruns, pollutions marines.

FR9310020

Iles d'Hyères



Fiche créée le :26/04/2010

1/300 200 ème

DREAL

Adresse postale : Le Tholonet
 DREAL PACA CS80065
 Allée Louis Philibert 13182 Aix en Provence cedex 5
 Téléphone : 04 42 66 66 00 - Télécopie : 04 42 66 66 01

0624 van 2516

Espèces à l'origine de la désignation de la ZPS**Oiseaux visés à l'Annexe I de la directive 79/409/CEE du Conseil**

- | | | | |
|--------|-----------------------|--------|--|
| - A229 | Alcedo atthis | - A023 | Nycticorax nycticorax |
| - A029 | Ardea purpurea | - A094 | Pandion haliaetus |
| - A024 | Ardeola ralloides | - A392 | Phalacrocorax aristotelis
desmarestii |
| - A010 | Calonectris diomedea | - A119 | Porzana porzana |
| - A224 | Caprimulgus europaeus | - A384 | Puffinus puffinus mauretanicus |
| - A026 | Egretta garzetta | - A464 | Puffinus yelkouan |
| - A100 | Falco eleonora | - A195 | Sterna albifrons |
| - A103 | Falco peregrinus | - A193 | Sterna hirundo |
| - A014 | Hydrobates pelagicus | - A191 | Sterna sandvicensis |
| - A022 | Ixobrychus minutus | - A302 | Sylvia undata |
| - A176 | Larus melanocephalus | | |
| - A177 | Larus minutus | | |

Oiseaux migrateurs régulièrement présents sur le site non visés à l'Annexe I de la directive 79/409/CEE du Conseil

- | | | | |
|--------|---------------------------|--------|------------------------|
| - A086 | Accipiter nisus | - A341 | Lanius senator |
| - A298 | Acrocephalus arundinaceus | - A604 | Larus michahellis |
| - A168 | Actitis hypoleucos | - A179 | Larus ridibundus |
| - A200 | Alca torda | - A230 | Merops apiaster |
| - A228 | Apus melba | - A160 | Numenius arquata |
| - A227 | Apus pallidus | - A158 | Numenius phaeopus |
| - A028 | Ardea cinerea | - A278 | Oenanthe hispanica |
| - A025 | Bubulcus ibis | - A214 | Otus scops |
| - A087 | Buteo buteo | - A017 | Phalacrocorax carbo |
| - A136 | Charadrius dubius | - A005 | Podiceps cristatus |
| - A137 | Charadrius hiaticula | - A155 | Scolopax rusticola |
| - A211 | Clamator glandarius | - A016 | Sula bassana |
| - A099 | Falco subbuteo | - A304 | Sylvia cantillans |
| - A204 | Fratercula arctica | - A004 | Tachybaptus ruficollis |
| - A123 | Gallinula chloropus | - A162 | Tringa totanus |
| - A048 | Tadorna tadorna | - A165 | Tringa ochropus |
| - A233 | Jynx torquilla | | |

Autres espèces importantes d'oiseaux

- Falco tinnunculus
- Sylvia melanocephala
- Monticola solitarius
- Upupa epops
- Tichodroma muraria

b. Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

Les ZNIEFF (zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique) n'ont pas de portée réglementaire directe. Elles sont fondées sur un recensement et un inventaire exhaustif des espaces naturels dont l'intérêt repose tant sur la dynamique et la richesse de l'écosystème que sur la présence d'espèces faunistiques ou floristiques rares ou menacées. Elles représentent ainsi un atout et une richesse du territoire et peuvent être une indication de la présence possible d'espèces protégées (L 441-1 du code de l'environnement).

Il existe deux types de ZNIEFF :

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

Les zones de type II peuvent inclure une ou plusieurs zones de type I.

- **La ZNIEFF du Bois au Sud du Château vert (ZNIEFF terrestre de type 1 ; 83-100-107)**

Se développant sur une superficie de 18,382 hectares et localisée au Sud-Est du centre-ville, l'intérêt de cette ZNIEFF terrestre réside dans la présence d'un boisement mixte constitué par des Pins d'Alep et des Chênes liège, avec un sous-bois où dominent les cistes et le mirte. Cette richesse est d'autant plus notable qu'on trouve sur le site certaines espèces rares de flore éphémère (Isoetes histrix de Provence ; Isoetes duriaei).

Il est à noter que la situation de continuité par rapport à l'agglomération centrale londaïse confère au site un enjeu particulier. Toutefois, l'extension du cœur de ville sur le site de Châteauvert ne devra pas porter atteinte au périmètre de cette ZNIEFF, par ailleurs considérée comme un espace boisé significatif de la commune et, à ce titre, couverte par des Espaces Boisés Classés (EBC).



- **La ZNIEFF des Vieux Salins d'Hyères (ZNIEFF terrestre de type 1 ; 83-100-110)**

Se développant sur une superficie de 369,759 hectares et localisée au Sud-Ouest de la commune, cette ZNIEFF terrestre constitue une des dernières zones humides préservées entre la Camargue et la frontière italienne. Son intérêt faunistique et floristique est particulièrement important, de par la présence de nombreux peuplements menacés ou remarquables (avec, à titre d'exemple, pas moins de vingt et une espèces animales patrimoniales recensées).

Comme précédemment noté dans le paragraphe relatif aux richesses littorales, aucune modification de l'occupation des sols ne doit être envisagée, permettant ainsi de préserver les richesses environnementales et paysagères d'un site exceptionnel, correspondant, par ailleurs, à une « coupure d'urbanisation » intangible au titre de l'application de la loi Littoral.



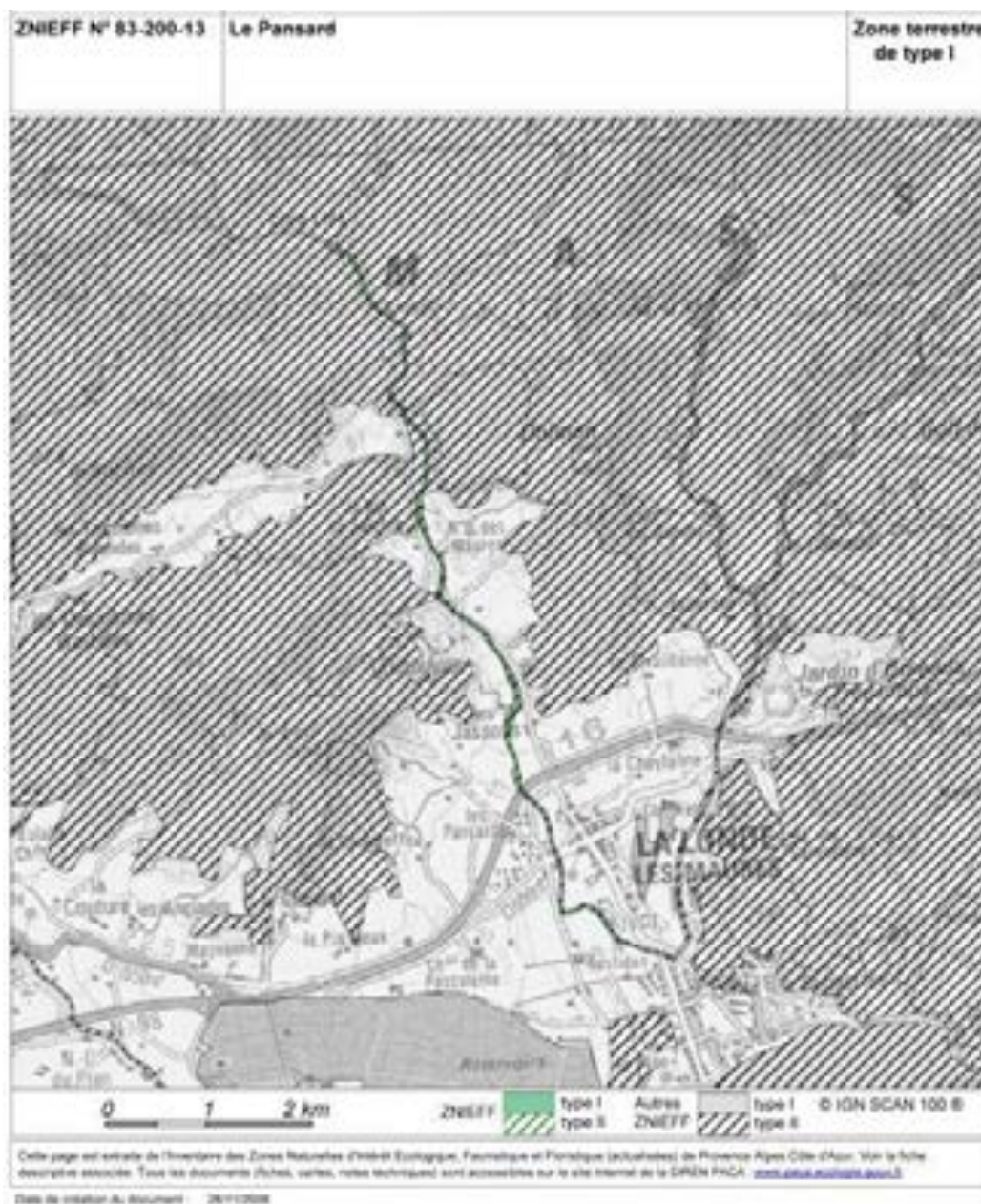
- **La ZNIEFF du Pansard (ZNIEFF terrestre de type 1 ; 83-200-137)**

Se développant sur une superficie de 36,631 hectares, cette ZNIEFF terrestre se développe le long du vallon du Pansard, depuis le lieu-dit du Camp Long jusqu'à sa liaison avec le cours d'eau du Maravenne.

Elle se caractérise principalement par la présence de peuplements de Lauriers roses sauvages, localisés le long de la ripisylve. Elle présente également un intérêt faunistique certain (sept espèces animales patrimoniales, dont quatre sont déterminantes, trois espèces d'avifaune et quatre espèces déterminantes d'invertébrés).

Dans son linéaire localisé au Nord de la RD 98, cette ZNIEFF est largement bordée par des sols à vocation viticole. Dans le cadre du développement du terroir londaïs, les nouvelles surfaces que le PLU prévoit d'affecter aux activités agricoles devront être délimitées de manière à respecter les richesses naturelles présentes le long de la ripisylve du Pansard.

Le classement en Espace Boisé Classé (EBC) de cette ripisylve est également à prévoir afin de préserver la spécificité de cet espace naturel.

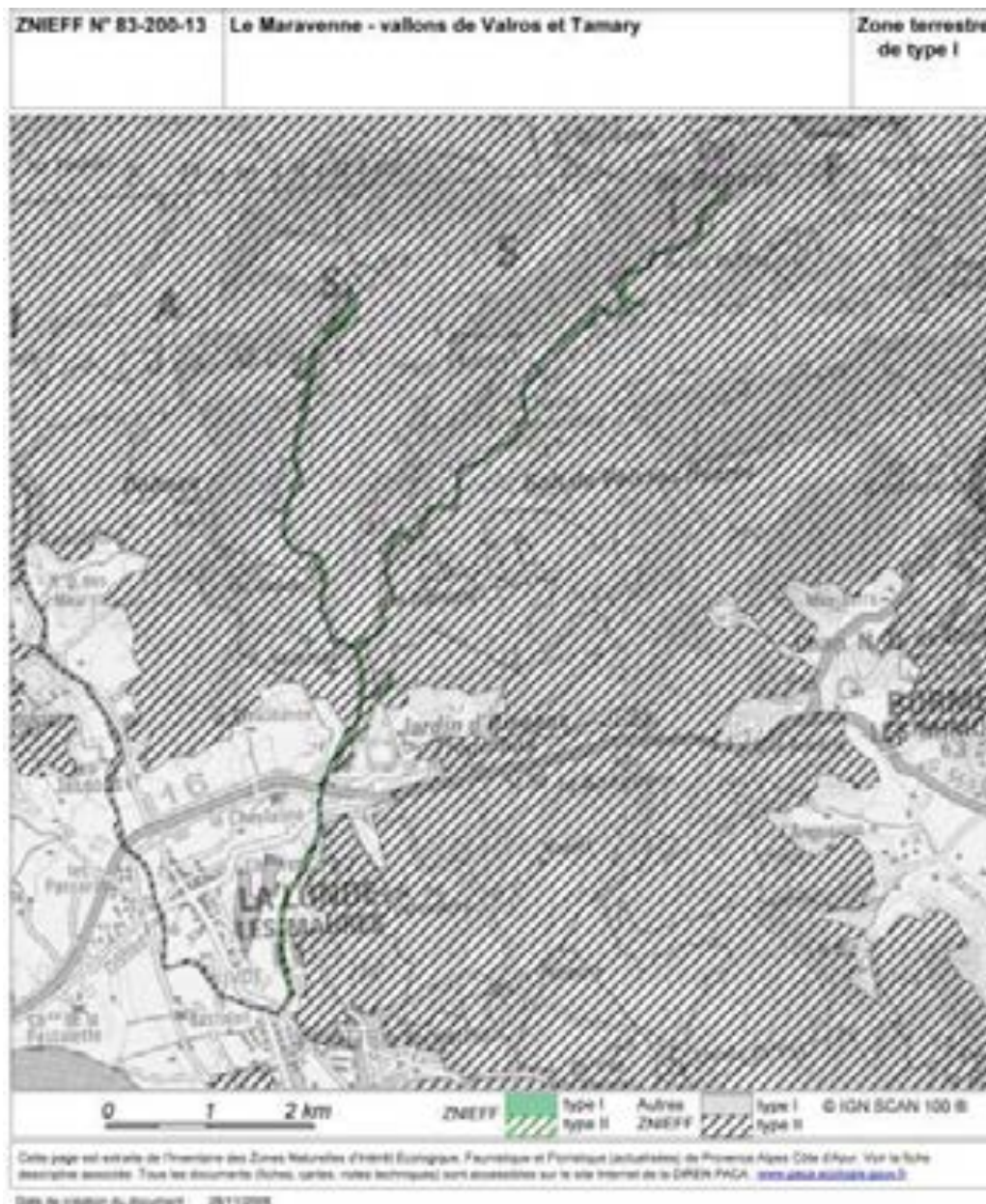


- **La ZNIEFF du Maravenne et des Valons de Valcros et du Tamary (ZNIEFF terrestre de type 1 ; 83-200-138)**

Se développant sur une superficie de 69,483 hectares, cette ZNIEFF terrestre se développe le long du vallon du Maravenne jusqu'à sa liaison avec le cours d'eau du Pansard. Elle englobe également les vallons de Tamary et de Valcros. Comme pour la ZNIEFF du Pansard, on note la présence remarquable d'oueds à Lauriers roses sauvages, localisés le long de la ripisylve. Sa richesse environnementale étant complétée par de belles formations de Chênes et par la présence d'un patrimoine faunistique intéressant (douze espèces animales y sont recensées, dont la Cistude d'Europe qui se reproduit le long des cours d'eau et des retenues).

De même que pour le cas du Pansard, dans son linéaire localisé au Nord de la RD 98 on note que cette ZNIEFF est largement bordée par des sols à vocation viticole. Dans le cadre du développement du terroir londaï, les nouvelles surfaces que le PLU prévoit d'affecter aux activités agricoles devront être délimitées de manière à respecter les richesses naturelles présentes le long des ripisylves des cours d'eau (Maravenne ; Tamary ; Valcros).

Le classement en Espace Boisé Classé (EBC) de ces ripisylves est également à prévoir afin de préserver la spécificité de ces espaces naturels.

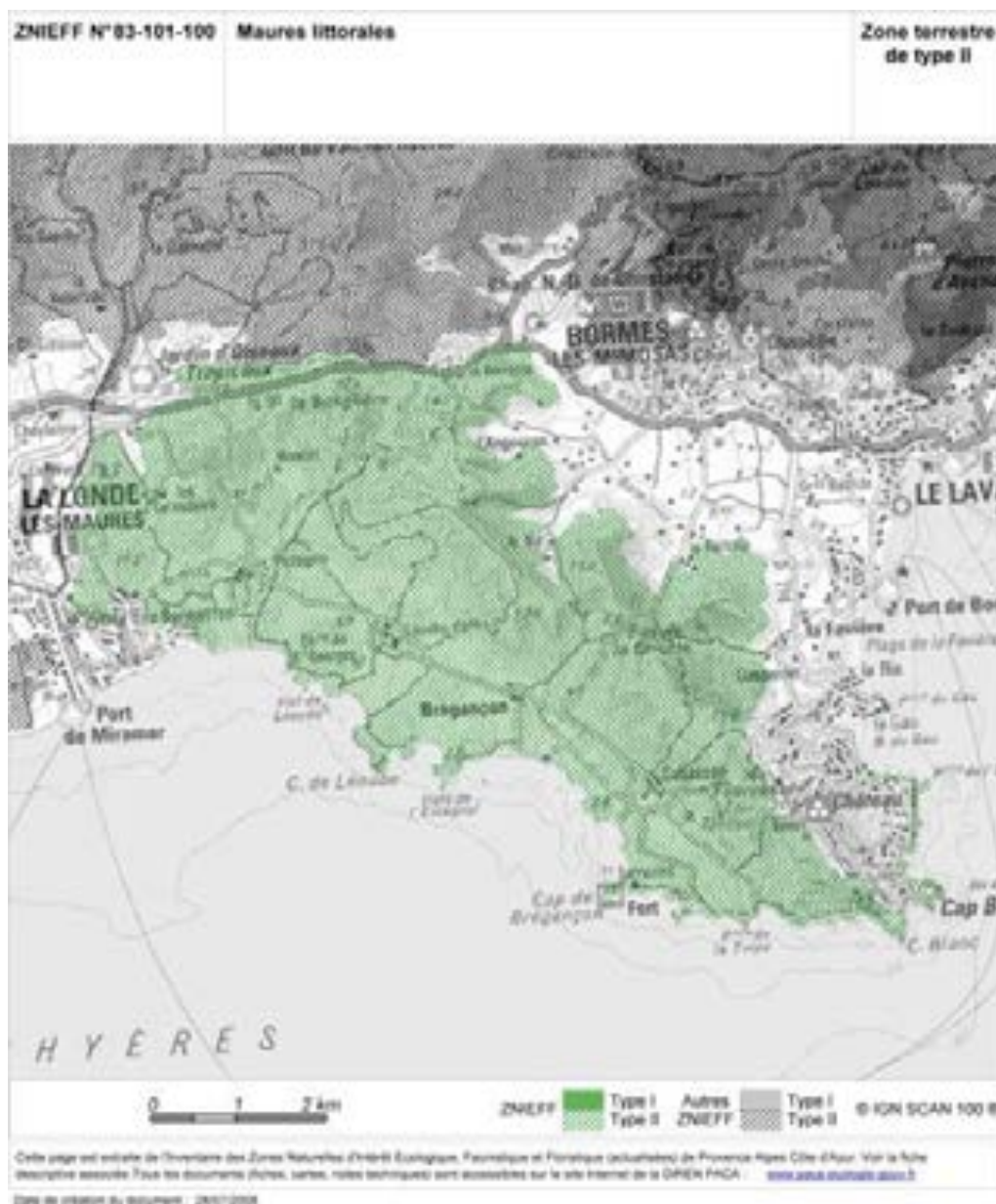


- **La ZNIEFF des Maures littorales (ZNIEFF terrestre de type 2 ; 83-101-100)**

Se développant sur une superficie de 3 044,65 hectares et localisée dans la partie Sud – Est de la commune, cette ZNIEFF se développe sur un vaste ensemble comprenant la portion occidentale du Cap Bénat et les reliefs littoraux attenants. Cet espace est caractérisé par l'alternance de maquis et boisements entrecoupés par parcelles de vignes. L'urbanisation y est encore relativement limitée, à l'exception de certaines « poches » ponctuellement comprises entre la RD 98 et la RD 559a.

Cette zone présente un ensemble de milieux littoraux riches et diversifiés dans lesquels vivent de nombreuses espèces végétales rares ou menacées. La richesse de cet espace naturel étant complétée par un intérêt faunistique élevé (présence de vingt-neuf espèces animales patrimoniales dont 17 sont déterminantes).

Comme précédemment noté dans le paragraphe relatif aux richesses littorales, aucune modification de l'occupation des sols ne doit être envisagée, permettant ainsi de préserver les richesses environnementales et paysagères de cette zone dont la frange Sud-Est (de la Plage de l'Argentière jusqu'à la limite communale avec Bormes les Mimosas) correspond à une « coupure d'urbanisation » intangible au titre de l'application de la loi Littoral.



- **La ZNIEFF du Plan de La-Londe-les-Maures -Les Moulières (ZNIEFF terrestre de type 2 ; 83-150-100)**

Se développant sur une superficie de 42,416 hectares et localisée au Sud-Ouest de la commune, entre les Vieux Salins d'Hyères et le port de Miramar, cette ZNIEFF est principalement caractérisée par des pinèdes de Pins Pignon et Pins d'Alep longeant la frange littorale et des parcelles agricoles, des vergers et des friches assurant sa terminaison Nord. Elle présente également un intérêt faunistique, cinq espèces dont deux déterminantes y résidant.

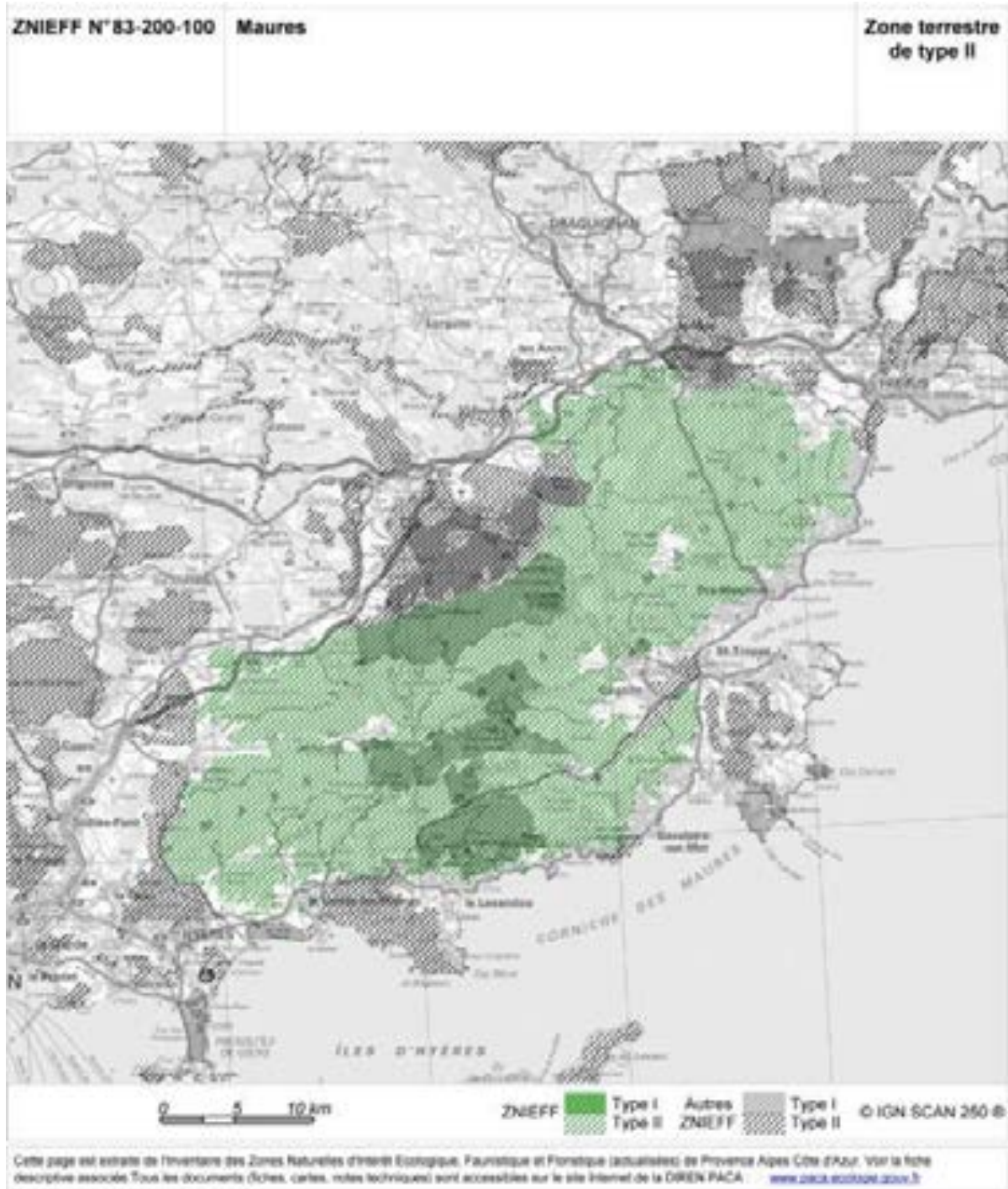
La limite Est de cette zone est totalement urbanisée (ZAC de Miramar ; pôle urbain littoral) et aucune extension de l'urbanisation ne peut être envisagée à l'intérieur de son périmètre, permettant ainsi de préserver les richesses environnementales et paysagères qu'elle abrite.

Notons, de plus, que cette limite Est correspond très exactement avec une coupure d'urbanisation intangible au titre de l'application de la loi Littoral.



- **La ZNIEFF des Maures (ZNIEFF terrestre de type 2 ; 83-200-100)**

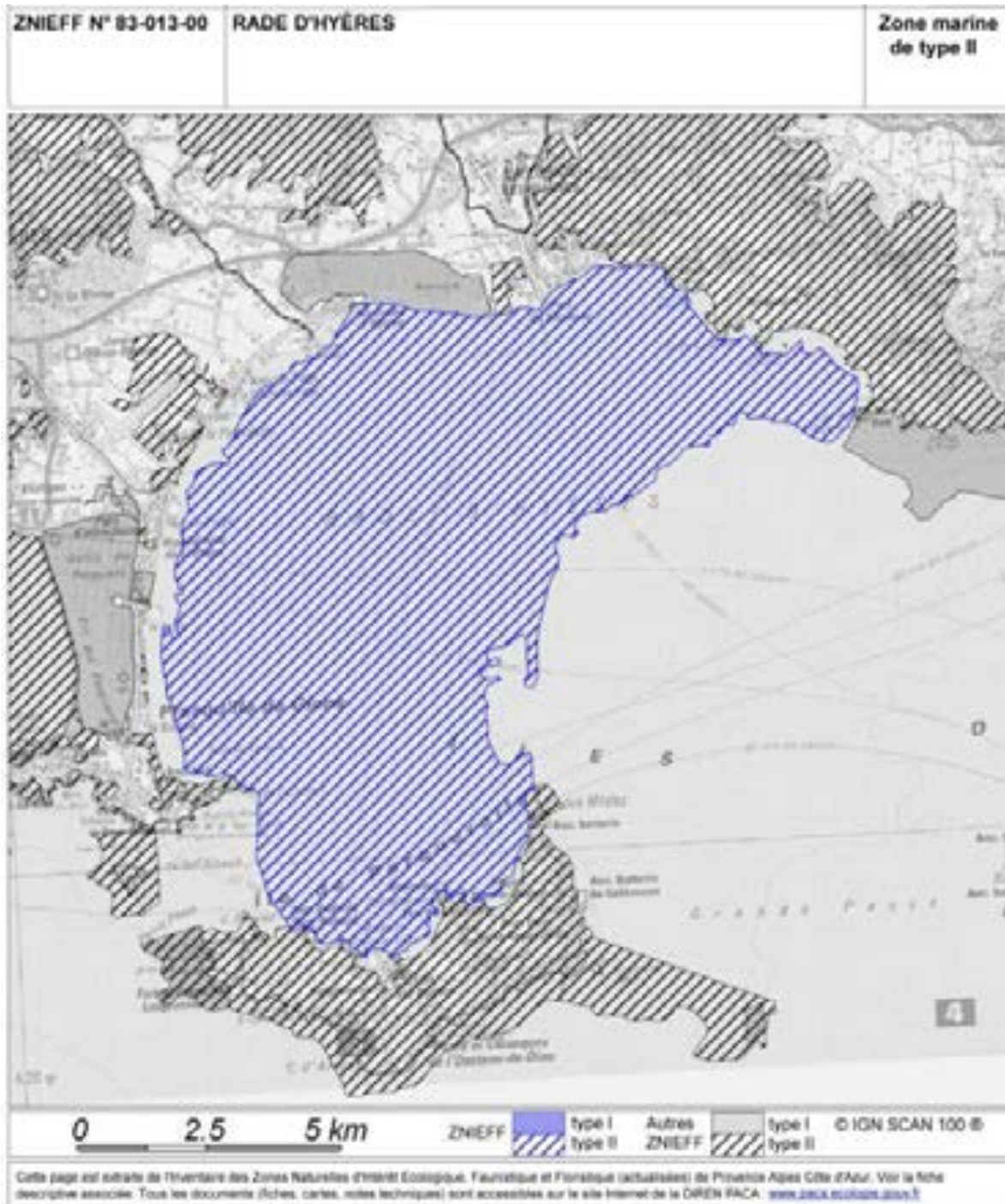
Se développant sur une superficie de 75 425,55 hectares et localisée à l'Est et au Nord de la commune, cette zone est caractérisée par un ensemble forestier exceptionnel tant au niveau biologique qu'esthétique. Il est à noter que nous sommes ici dans le cas d'une évolution de zone, les limites de cette ZNIEFF ayant été définies pour intégrer dans sa totalité le Massif des Maures.



- **La ZNIEFF de la rade d'Hyères (ZNIEFF maritime de type 2 ; 83-013-000)**

Se développant selon un arc de cercle localisé entre l'île de Porquerolles, à l'Ouest, et le fort de Brégançon, à l'Est, cette ZNIEFF présente un vaste herbier à posidonies, actuellement fortement endommagé par des pratiques anthropiques (pêche professionnelle aux arts traïnants).

D'autres facteurs liés à la présence humaine influencent également l'évolution de cette zone (baignade ; navigation ; pêche non professionnelle ; manoeuvres militaires ; etc...). Une protection de l'herbier vis-à-vis des pratiques précitées doit être mise en place.



c. Les arrêtés préfectoraux de protection de biotope

Les arrêtés préfectoraux de protection de biotope visent à prévenir la disparition des espèces protégées (espèces animales non domestiques ou végétales non cultivées) par la fixation de mesures de conservation des biotopes nécessaires à leur alimentation, à leur reproduction, à leur repos ou à leur survie. Ces biotopes peuvent être constitués par des mares, des marécages, des marais, des haies, des bosquets, des landes, des dunes, des pelouses ou par toutes autres formations naturelles peu exploitées par l'homme.

Un arrêté de protection de biotope peut également avoir pour objet l'interdiction de toute action portant atteinte de manière indistincte à l'équilibre biologique des milieux et notamment l'écobuage, le brûlage, le broyage des végétaux, la destruction des talus et des haies, l'épandage de produits antiparasitaires.

Sur la commune de La Londe, un arrêté préfectoral du 20 juin 2011 porte sur la création d'une **zone de protection de biotope de l'ancienne mine de Valcros**. Cette protection s'explique à la fois par la localisation du site et par la présence d'espèces d'intérêt communautaire.

En effet, le site est compris dans le périmètre du SIC FR9301622 et dans le périmètre d'étude du programme LIFE 04 NAT/FR/000080 « conservation de trois chiroptères cavernicoles dans le Sud de la France ». De plus, les galeries de cette ancienne mine présentent un enjeu important pour la conservation du Petit rhinolophe, du Minoptère de Schreibers, du Petit Muron, du Murin de Natterer et de l'Oreillard méridional, espèces figurant respectivement sur les annexes 2 et 4 de la Directive 92/43/CEE.

Ancienne mine de Valcros



d. La zone de sensibilité pour la protection de la Tortue d'Hermann

La Tortue d'Hermann est actuellement l'un des reptiles les plus menacés à l'échelle européenne et mondiale. Son déclin s'est amorcé très tôt en Europe occidentale (Italie, France, Espagne) où son maintien devient de plus en plus précaire. En France, l'espèce a disparu du massif des Albères dans les Pyrénées-Orientales dans les années 1960. Elle ne subsiste plus qu'en Corse et, en effectifs réduits, dans le Var. Les mesures mises en œuvre pour préserver l'espèce depuis une vingtaine d'années n'ont pas permis d'enrayer le processus de déclin qui est dû à des causes multiples : urbanisation et aménagement du littoral méditerranéen, incendies de forêts, collecte illicite de spécimens, abandon des pratiques agro-pastorales traditionnelles. Si des mesures efficaces ne sont pas mises en œuvre dans les meilleurs délais, on peut craindre la disparition de la dernière population continentale et le déclin rapide des populations de la Corse.

Habitats favorables

Dans la plaine des Maures, l'espèce fréquente des milieux naturels : pinèdes, bois de chênes, maquis haut peu dense, maquis bas clairsemé. La présence de zones ouvertes pour le dépôt des pontes, d'espaces enherbés pour l'alimentation et d'un point d'eau est déterminante.

L'espèce fait défaut dans les vignes en exploitation et évite généralement les milieux très ouverts à sol nu ou à végétation très rase, qu'elle peut toutefois traverser pour rejoindre un habitat favorable.

Elle est rare voire absente des forêts denses, notamment lorsque celles-ci sont situées en versant nord (condition trop froides et humides) et peu fréquente dans les zones de maquis dense, sauf si elles sont contigües avec des habitats plus chaud, ces zones denses servant alors de refuge en cas de forte chaleur.

Les études menées en Corse et sur deux populations de la Plaine des Maures montrent que les tortues exploitent des habitats assez distincts au cours de leur cycle annuel d'activité. Durant la période chaude (juillet-août), elles ont tendance à se réfugier le long des cours d'eau, dans les fonds de vallon et dans les ripisylves, dans les forêts denses voire dans les maquis hauts qui offrent à cette période de l'année un ombrage et une humidité suffisants. La présence d'une strate herbacée importante (printemps, automne) ou de cachettes fraîches (été), y compris celles qu'offre une couche épaisse de litière de feuilles de chêne ou d'aiguilles de pins, semble être un bon indicateur de fréquentation au printemps et en automne. Pour les milieux d'été, la présence de mousse, de garance et plantes encore vertes permettent l'utilisation des pinèdes malgré une strate herbacée raréfiée, tout en éliminant les milieux très sombres (forêts très denses, fonds de vallon très escarpés à maquis haut). Les forêts sur lierre ne sont fréquentées qu'en lisière ou dans les clairières où l'alimentation est alors composée de clématite, garance, pissenlits et espèces sœurs. En hiver, elles recherchent les zones bien drainées, souvent rocheuses et généralement arborées, offrant des conditions thermiques et hygrométriques favorables à l'hibernation.

Objectifs de conservation

Identifiée comme espèce d'intérêt communautaire au sein du site Natura 2000 de la plaine et du massif des Maures, la Tortue d'Hermann fait l'objet de nombreux objectifs de conservation :

- Localiser les pare-feux et pistes DFCl en crête et non en fond de vallon, afin de limiter la pénétration humaine
- Eviter ou limiter les infrastructures (élargissement de routes, projet de voie nouvelle, grandes infrastructures, et l'urbanisation, qui fragmentent les populations ;
- Développer les programmes d'études et de recherches afin d'affiner les connaissances sur l'espèce;
- Développer et dynamiser les activités agricoles favorables au maintien de la Tortue d'Hermann : oléiculture, prairies de fauche, pâturage, notamment en bord de cours d'eau, élevage ovin ou équin avec entretien des forêts claires de chêne-liège, châtaigneraies;
- Faciliter, suite à l'arrachage ou à l'abandon des vignes la transformation de ces parcelles en vergers enherbés, oliviers ou en prairies de fauche;
- Valoriser et développer la viticulture traditionnelle;

- Développer le pastoralisme traditionnel et permanent (agropastoralisme et sylvopastoralisme);
- Éviter l'embroussaillage des sous-bois de suberaies et limiter localement la régénération de pins maritimes;
- Limiter autant que possible le recours au débroussaillage mécanique non sélectif et éviter systématiquement un broyage de la végétation au ras du sol;
- Dans le cas où le débroussaillage mécanique est retenu, le réaliser entre mi-novembre et fin février;
- Aménager des milieux ouverts peu arborés avec des haies et ronciers pour fixer des noyaux de population.

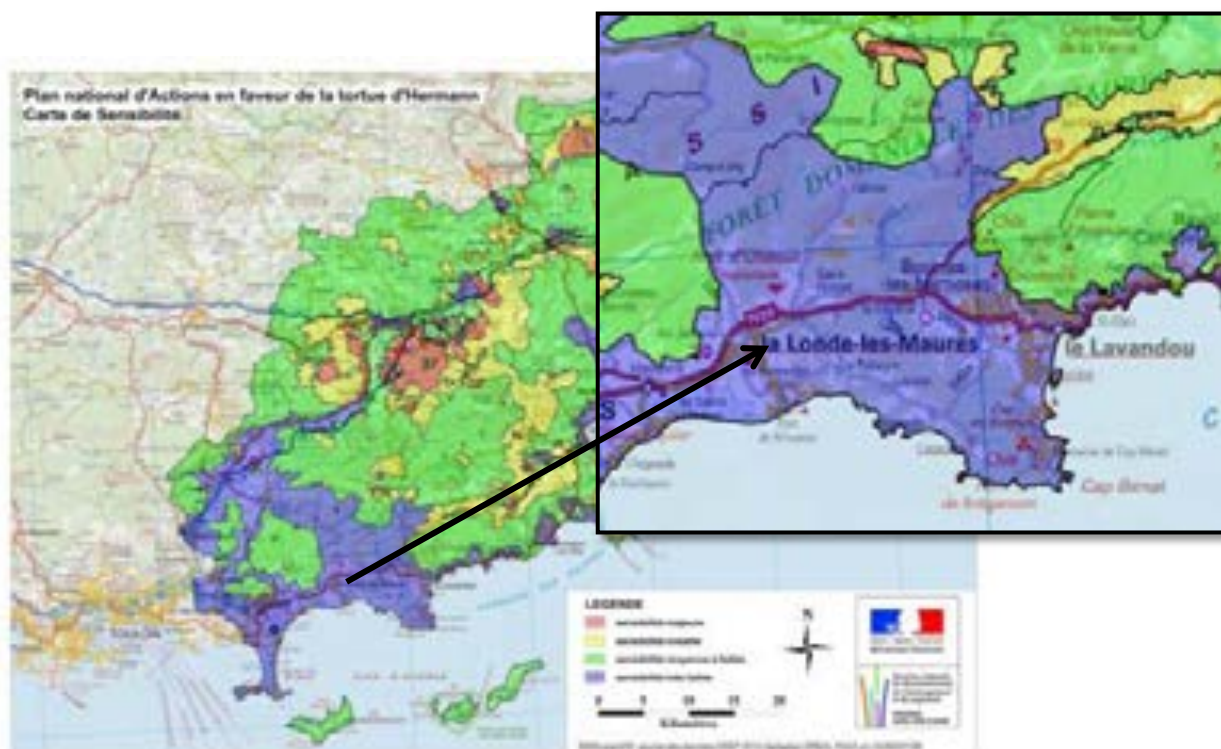
Plan National d'Action (PNA)

Le Plan National d'Actions (PNA) en faveur de la Tortue d'Hermann, élaboré pour la période 2009-2014, synthétise les connaissances biologiques disponibles sur cette espèce, décrit les principales menaces qui pèsent sur son avenir, fait un bilan des actions menées et propose une politique générale en faveur de sa protection sur le territoire national. Sa finalité est avant tout de fournir un cadre clair en vue d'organiser et de coordonner les actions qui seront mises en œuvre en France dans les années qui viennent.

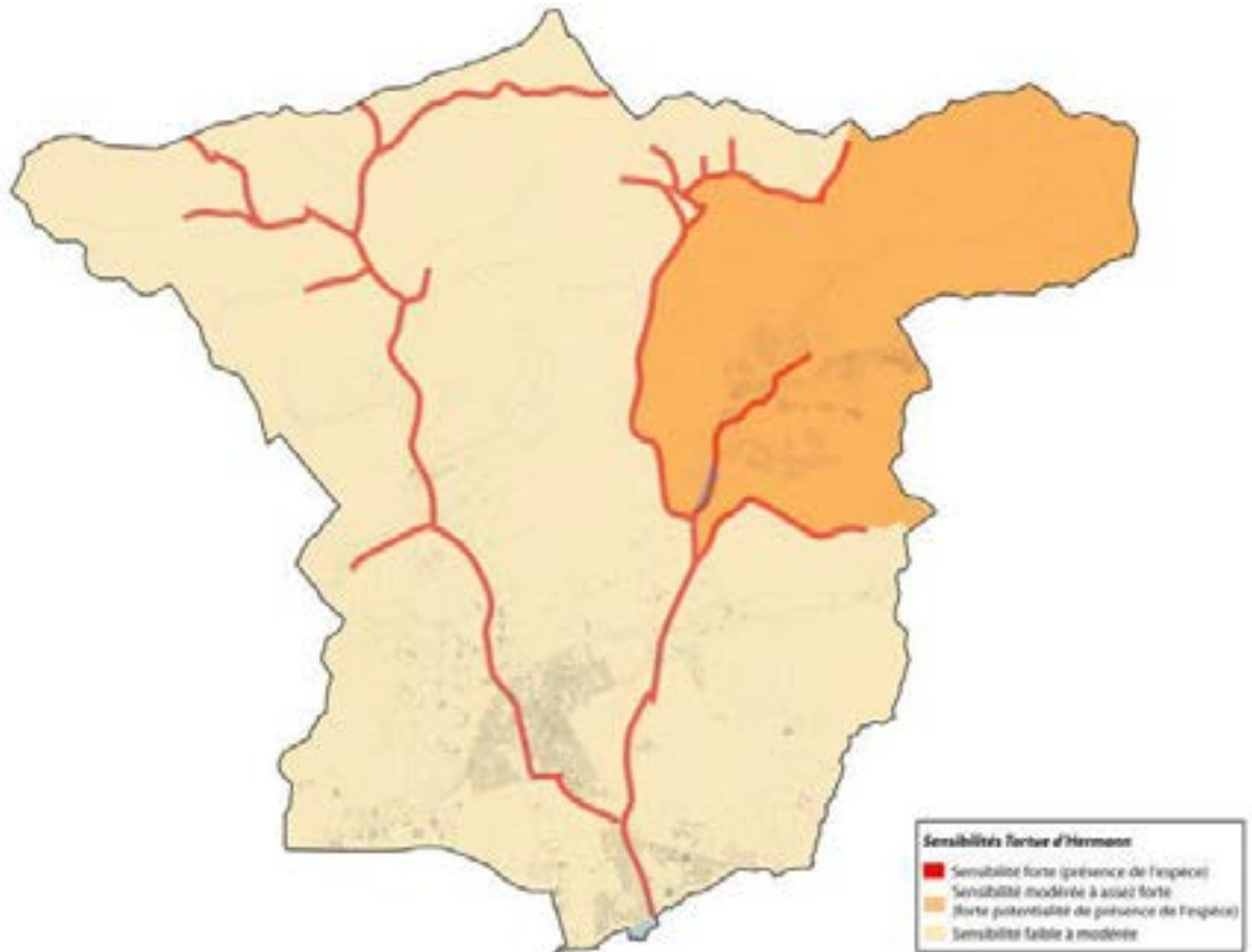
Les grands objectifs du Plan sont :

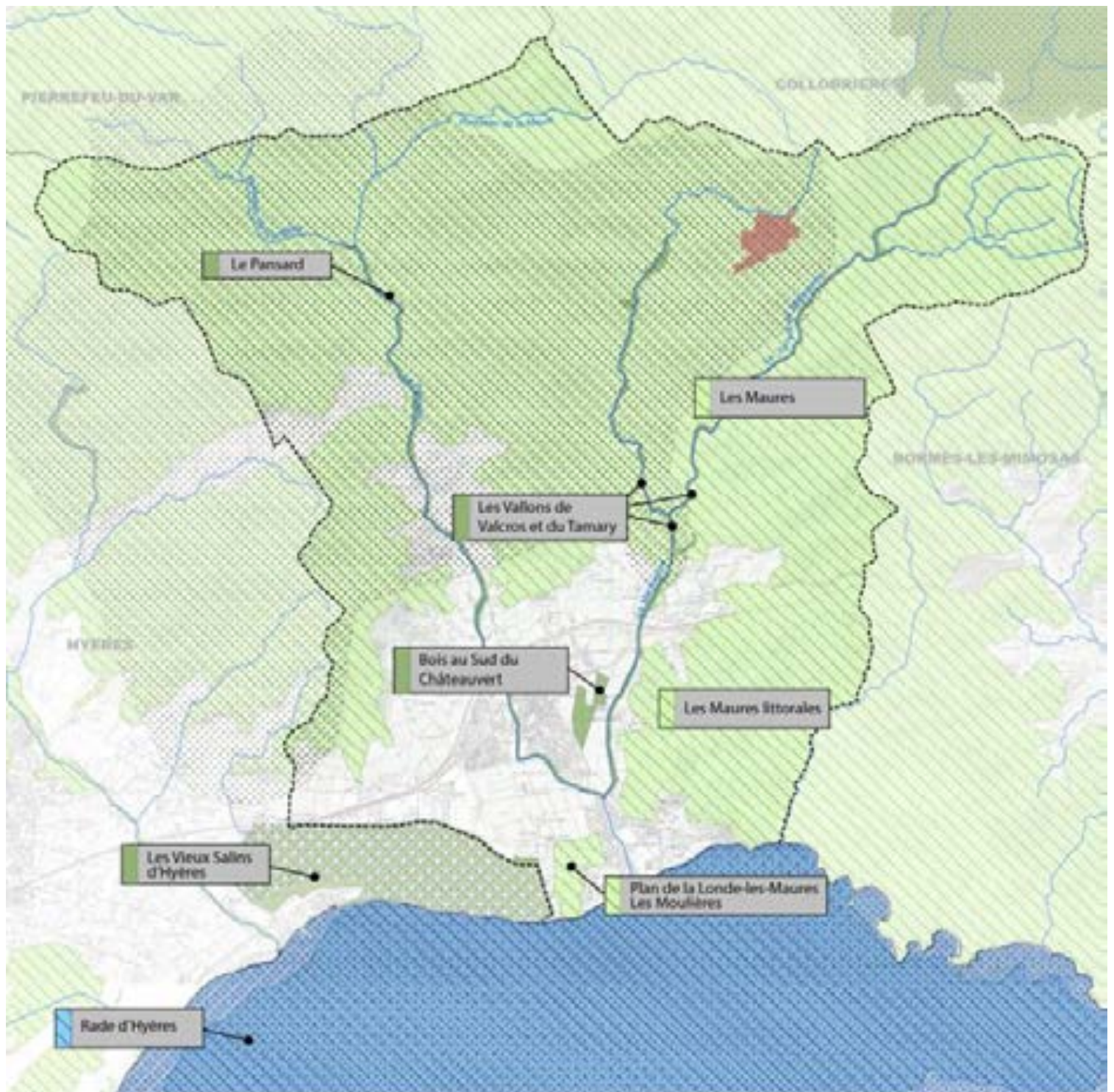
- Améliorer la prise en compte des besoins de conservation de l'espèce
- Conserver un réseau cohérent des sites favorables et de populations
- Maintenir et développer les habitats favorables à l'espèce
- Faire baisser les menaces liées aux incendies
- Limiter le déclin des populations par perte de spécimens
- Éviter l'affaiblissement sanitaire ou génétique des populations
- Fonder la mise en œuvre du plan sur des connaissances et évaluations scientifiques
- Impliquer le public dans la conservation de l'espèce

Sur la commune de La Londe, la zone de protection de la Tortue d'Hermann est de sensibilité moyenne à très faible, comme le montre la carte ci-après. Cette espèce est protégée sur la commune par les périmètres du réseau Natura 2000 et également identifiée dans les inventaires écologiques de type ZNIEFF.






La carte ci-dessous affine le périmètre de sensibilité de la Tortue d'Hermann sur la commune. Elle est issue d'une synthèse des études menées par ECOMED dans le cadre de l'analyse des sensibilités écologiques des vallons londaïcs et du domaine de Valcros. Elle révèle que les différents vallons et le secteur de Valcros sont les plus sensibles et présentent les habitats les plus favorables pour l'espèce.






ZNIEFF

-  ZNIEFF terrestre de type I
-  ZNIEFF terrestre de type II
-  ZNIEFF maritime de type II

Natura 2000

-  Directive Habitat
ZSC (zone spéciale de conservation)
-  Directive Oiseaux
ZPS (Zone de Protection Spéciale)

 Arrêté préfectoral de Biotope

Conception : Citadia / Source : BD Cartho, IGN  

2. Une vaste trame verte et bleue

a. Rappels réglementaires

Le projet de loi du **Grenelle de l'Environnement 2** portant « Engagement National pour l'Environnement » prévoit une prise en compte de la trame verte et bleue dans les documents d'urbanisme, à partir des Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique, avec lesquels ils devront être compatibles. L'objectif de cette mesure est de préserver et de remettre en bon état les continuités écologiques afin de favoriser le maintien d'une certaine biodiversité.

Article L371-1 du Code de l'Environnement

Créé par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 121

« I-La trame verte et la trame bleue ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural.

A cette fin, ces trames contribuent à :

- 1° Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique ;
- 2° Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques ;
- 3° Mettre en œuvre les objectifs visés au IV de l'article L. 212-1 et préserver les zones humides visées aux 2° et 3° du III du présent article ;
- 4° Prendre en compte la biologie des espèces sauvages ;
- 5° Faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages ;
- 6° Améliorer la qualité et la diversité des paysages.

II. – La trame verte comprend :

- 1° Tout ou partie des espaces protégés au titre du présent livre et du titre Ier du livre IV ainsi que les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité ;
- 2° Les corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles, permettant de relier les espaces mentionnés au 1° ;
- 3° Les surfaces mentionnées au I de l'article L. 211-14.

III. – La trame bleue comprend :

- 1° Les cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux figurant sur les listes établies en application de l'article L. 214-17 ;
- 2° Tout ou partie des zones humides dont la préservation ou la remise en bon état contribue à la réalisation des objectifs visés au IV de l'article L. 212-1, et notamment les zones humides mentionnées à l'article L. 211-3 ;
- 3° Les cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux et zones humides importants pour la préservation de la biodiversité et non visés aux 1° ou 2° du présent III.

IV. – Les espaces naturels, les corridors écologiques, ainsi que les cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux ou zones humides mentionnés respectivement aux 1° et 2° du II et aux 2° et 3° du III du présent article sont identifiés lors de l'élaboration des schémas mentionnés à l'article L. 371-3.

V. – La trame verte et la trame bleue sont notamment mises en œuvre au moyen d'outils d'aménagement visés aux articles L. 371-2 et L. 371-3. »

b. Structures et composantes de la Trame verte et bleue

Les principes d'un réseau écologique

Un réseau écologique constitue un maillage d'espaces ou de milieux nécessaires au fonctionnement des habitats et de leur diversité ainsi qu'aux cycles de vie des diverses espèces de faune et de flore sauvages et cela, afin de garantir leurs capacités de libre évolution.

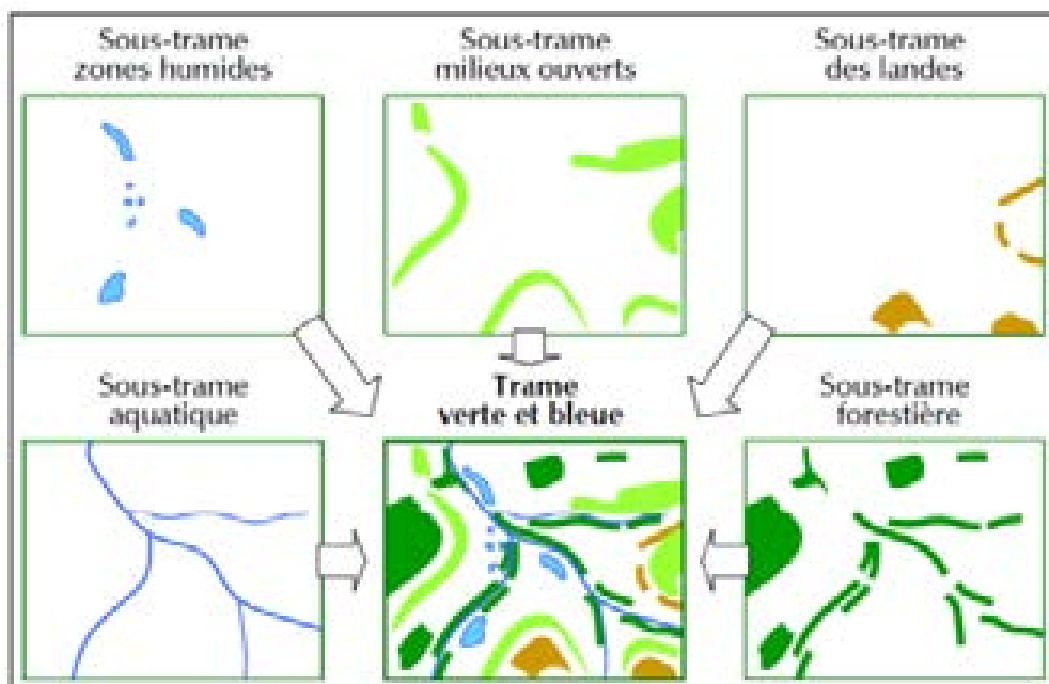
La Trame verte et bleue est considérée comme étant constituée de trois éléments principaux :

- **Les cœurs de nature** : C'est dans ces espaces que la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée. Les conditions indispensables à son maintien et à son fonctionnement sont réunies. Ainsi une espèce peut y exercer l'ensemble de son cycle de vie : alimentation, reproduction, repos, et les habitats naturels assurer leur fonctionnement.
- **Corridor écologique** : Voie de déplacement empruntée par la faune et la flore, qui relie les réservoirs de biodiversité. Cette liaison fonctionnelle entre écosystèmes ou habitats d'une espèce permet sa dispersion et sa migration.
- **Zone de transition** : Dans certains réseaux écologiques cette zone joue un rôle de protection des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques d'influences extérieures potentiellement dommageables.

La prise en compte des différents milieux naturels

Tout réseau écologique comporte une dimension liée aux différents types de milieux abritant des habitats naturels et des espèces sauvages plus ou moins inféodées à ceux-ci. À chaque type de milieu correspond une sous-trame. C'est l'ensemble de ces sous-trames qui forme le réseau écologique global du territoire.

*Exemple de Trame verte et bleue composée de sous-trames écologiques spécifiques
(source : Cemagref)*



Les éléments de fragmentation des milieux

La fragmentation des milieux représente diverses formes de ruptures dans les continuités écologiques identifiées sur un territoire. Il s'agit de tout phénomène artificiel de morcellement de l'espace, susceptible d'empêcher une ou plusieurs espèces vivantes de se déplacer ou de se disperser comme elles le pourraient en l'absence de facteur de fragmentation. Par exemple, l'urbanisation, les routes, les pollutions par les pesticides, l'eutrophisation ou encore la pollution lumineuse.

c. La Trame Verte et Bleue de La Londe

La trame verte

Les espaces boisés occupent environ 6 000 hectares, ce qui représente près de 75 % de la superficie du territoire communal. Ils forment de grands ensembles continus sur les reliefs des Maures et sont composés de boisements plus épars dans la plaine.

- **Les contreforts du Massif des Maures**

Au Nord de la commune, un couvert forestier important recouvre les collines des Maures occidentales au sein desquelles la forêt domaniale bénéficiant du régime forestier représente 715 ha (Camp Long, Pas des Vanades).

Ils sont essentiellement composés de formations adaptées aux substrats cristallins : pinèdes et surtout chênes-lièges formant des subéraies, avec des sous-bois ou des espaces plus ouverts constitués de maquis : arbousier, philaire, ciste, cytise, bruyère à balais...

Ces boisements sont entrecoupés dans les vallons par des parcelles agricoles et des milieux humides (ruisseaux) qui sont favorables à la rencontre d'espèces animales et végétales diversifiées. Aussi, ces milieux représentent une importante sensibilité écologique et sont, de ce fait, inclus dans le périmètre de la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique du massif des Maures (ZNIEFF 8357P00). Ces écosystèmes sont préservés dans le document d'urbanisme réglementaire en vigueur qui maintient les espaces boisés et les espaces agricoles en zones naturelles. Toutefois, le développement du hameau de Notre-Dame des Maures vers l'Est représente une menace de mitage pour ces milieux remarquables. De même, le risque incendie constitue une menace potentielle pour ces écosystèmes forestiers.

Une grande partie du périmètre représenté par la ZNIEFF est inclus dans le projet de Site d'Intérêt Communautaire (pSIC) « Plaine et Massif des Maures », sélectionné pour intégrer le réseau Natura 2000. Pris en application de la directive européenne « habitats » de 1992, la procédure vise la préservation de la biodiversité à travers la définition de Zones Spéciales de Conservations (ZSC) au sein de chaque pays de l'Union.

En terme de perspectives liées à l'évolution des sites localisés à l'intérieur du périmètre du Psic « Plaine et Massif des Maures », un projet de développement des zones agricoles accompagné de mesures de déclassement d'Espaces Boisés Classés (EBC) a été retenu dans le cadre du présent PLU.

- **La plaine de La-Londe-les-Maures**

Dans la plaine, les principaux ensembles boisés sont, de l'Est vers l'Est : le Pin Neuf - la Pascalinette, le Bastidon (propriété du Conservatoire du Littoral), la colline de Saint-Martin des Bormettes et la colline de Pellegrin.

D'autres ensembles ou boisements isolés constituent des alignements intéressants ou sont composés d'arbres remarquables de par leur âge (notamment le chêne millénaire du Pas du Cerf ou certains arbres centenaires aux Bormettes). Ces espaces boisés représentent plus un intérêt paysager ou culturel qu'écologique.

La trame boisée de la plaine est complétée par une trame ouverte, constituée d'espaces cultivés ou en friche. Les secteurs non couverts par des périmètres de protection ou d'inventaires écologiques représentent des zones relais potentielles pour la préservation de la biodiversité.

La trame bleue

- **Les milieux humides liés aux cours d'eau principaux**

Les torrents méditerranéens du Pansard, du Maravenne et de Valcros ont façonné des écosystèmes remarquables. En effet, leur régime hydrologique, fortement influencé par les caractéristiques climatiques locales, a permis le développement de ripisylves renfermant une richesse écologique importante.

Ainsi, de nombreuses espèces remarquables ont été inventoriées : sur le plan faunistique, il a été notamment identifié la présence d'insectes endémiques (coléoptères) ; mais la richesse écologique de ces secteurs est surtout marquée par la présence de nombreuses espèces végétales rares et /ou protégées, dont le Laurier Rose aux formations très étendues le long des deux ruisseaux. D'autres espèces protégées ont également été localisées, notamment l'Isoète épineux, le Sérapias à petite fleur ou encore la Spirante d'Eté. Ces milieux remarquables ont été inclus dans la ZNIEFF « Massif des Maures », mais ils font également l'objet d'un recensement individuel en tant que ZNIEFF (« Vallon du Pansard », « Vallon de Maravenne et de Valcros ») qui démontre leur valeur écologique remarquable.

Au sein des galeries des anciennes mines de Valcros, il a également été recensé une population de chiroptères (chauves-souris) remarquables car faisant partie d'espèces relativement rares. Une demande d'arrêté de biotope a d'ailleurs été déposée pour ce site.

La préservation des écosystèmes remarquables est importante pour le maintien de la biodiversité observée. A ce titre, l'occupation du sol des secteurs d'épanchement des crues des ruisseaux doit être maintenue en l'état.

- **Les richesses littorales**

La commune de La-Londe-les-Maures bénéficie d'un cordon littoral relativement préservé de l'urbanisation qui a gardé un aspect « naturel ». En effet, la seule emprise conséquente est l'aménagement du port de Miramar, qui représente environ 1/5ème du linéaire littoral.

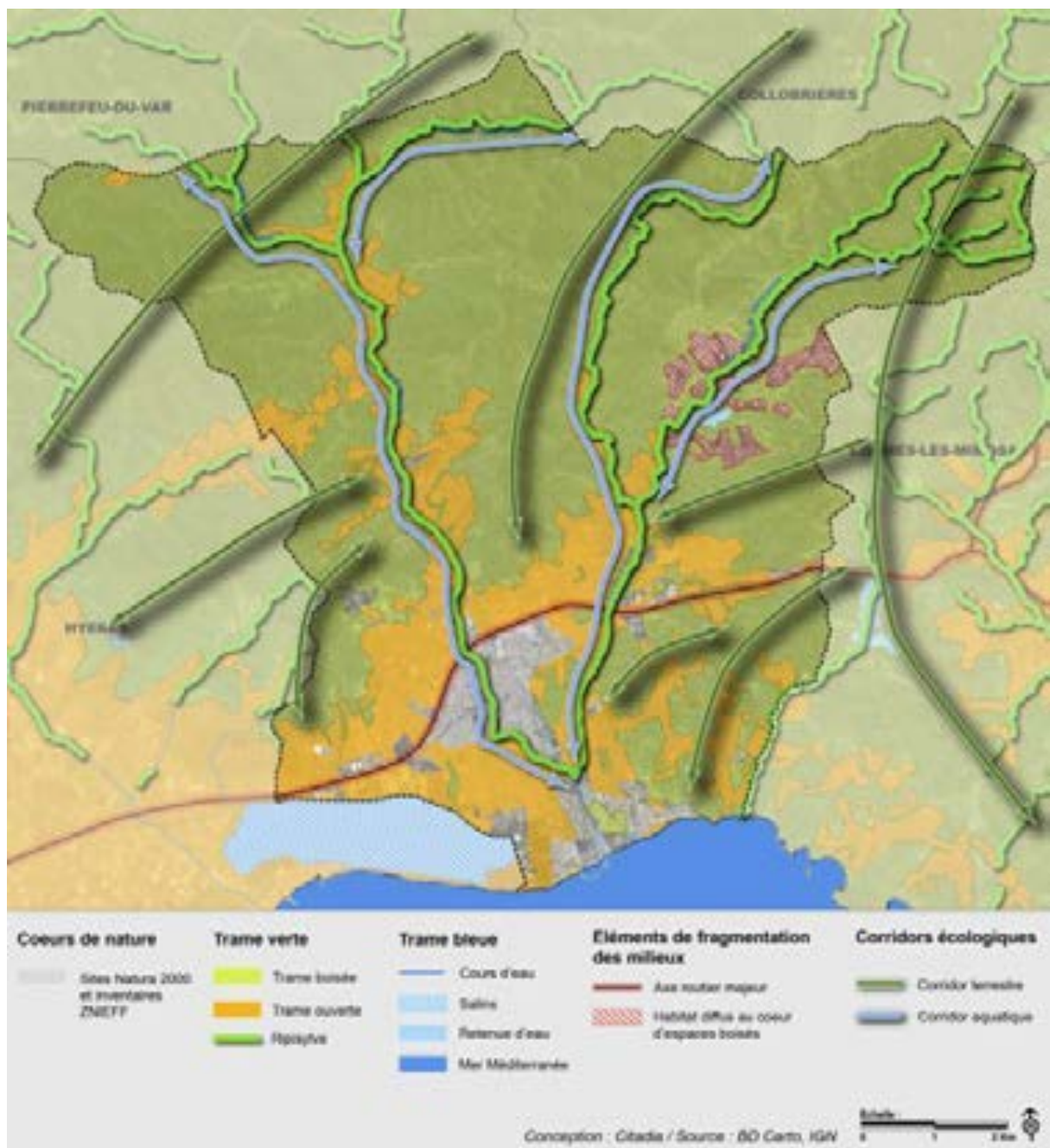
La majorité du littoral landais est occupée par des plages sur près des deux-tiers de sa longueur, avec de l'ouest vers l'Est : la plage de Miramar, la plage de Tamaris, la plage de l'Argentière et la plage de Pellegrin. Bien que le Port ne représente qu'une faible emprise, il est à l'origine des phénomènes d'érosion qui touchent la plage de Miramar en constituant une barrière pour le transit de matériaux par les courants marins. Il est ainsi constaté sur la plage un creusement du sable sous l'action des vagues dû à l'arrêt des apports du courant.

Sur le plan écologique, les éléments remarquables du littoral landais sont surtout liés au milieu marin. En effet, la rade d'Hyères bénéficie de conditions océanographiques généralement calmes qui ont permis le développement d'herbiers de posidonie particulièrement étendus. L'abondante population de cette phanérogame marine, espèce protégée, permet la présence d'écosystèmes riches et diversifiés qu'il faut préserver.

Enfin, la limite Sud-Ouest de la commune avec Hyères les Palmiers est limitrophe des vieux salins localisés sur cette dernière. Cette zone humide littorale, propriété du Conservatoire du littoral, présente une richesse écologique importante, notamment l'avifaune, avec des habitats proches de ceux observables en Camargue. Il est donc important de maintenir l'occupation du sol naturelle ou agricole actuelle des secteurs limitrophes.

- ➔ **Le PLU devra être compatible avec les dispositions du SDAGE relatives à la préservation de la qualité écologique des milieux naturels terrestres et marins.**

Trame Verte et Bleue



Synthèse

La commune dispose sur son territoire d'une importante superficie d'espaces naturels constitués d'espaces boisés ; de milieux humides liés à un réseau hydrographique développé ; et d'un espace littoral terrestre et marin étendu.

Ces espaces sont le support d'une biodiversité remarquable identifiée et protégée par divers inventaires écologiques et périmètres de protection :

- **ZNIEFF terrestres de type I** : « Bois au sud du Château Vert », « Vieux Salins d'Hyères », « Le Pansard », « Le Maravenne - vallons de Valros et Tamary »
- **ZNIEFF terrestres de type II** : « Maures littorales », « Plan de la Londe-les-Maures - les Moulière », « Maures »
- **ZNIEFF marine de type II** : « Rade d'Hyères »
- **Site d'Importance Communautaire (Directive Habitats)** : « La Plaine et le Massif des Maures »
- **Proposition de Site d'Importance Communautaire (Directive Habitats)** : « Rade d'Hyères »
- **Zone de Protection Spéciale (Directive Oiseaux)** : « Iles d'Hyères », « Salins d'Hyères et des Pesquiers »
- **Arrêté préfectoral de protection de biotopes** : « Ancienne mine de Valcros »
- **Zone de sensibilité pour la protection de la Tortue d'Hermann** : « moyenne à faible »

Ces divers périmètres représentent des réservoirs de biodiversité qui sont les composantes de la trame verte (trame boisée et trame ouverte) et bleue (cours d'eau, retenues d'eau, zones humides et mer Méditerranée) du territoire londais. De nombreux corridors écologiques terrestres et aquatiques parcourent ces espaces naturels.

Evolution au fil de l'eau

La commune possède une biodiversité remarquable. Les espaces forestiers au nord, striés par des vallons et des cours d'eau, les espaces ouverts de la plaine et le littoral au sud offrent une diversité de milieux propices au développement de la faune et de la flore. Ces continuums terrestres et aquatiques, ainsi que les corridors qui y sont associés, sont sensibles au phénomène d'étalement urbain et au développement des infrastructures de transports.

IV. RESSOURCES NATURELLES

1. Des ressources en eau potable suffisantes

Source : Service de l'eau potable, rapport annuel 2010

La plupart des habitations est alimentée par le réseau d'eau potable (93 %), le reste représentant l'habitat isolé qui puise sa ressource à partir de forages individuels privés.

La commune dispose actuellement de 12 réservoirs dont 7 au domaine de Valcros. La capacité totale de stockage est largement supérieure à la consommation moyenne annuelle constatée et demeure supérieure à la consommation maximale estivale. La-Londe-les-Maures n'a donc aucun problème d'approvisionnement en eau potable.

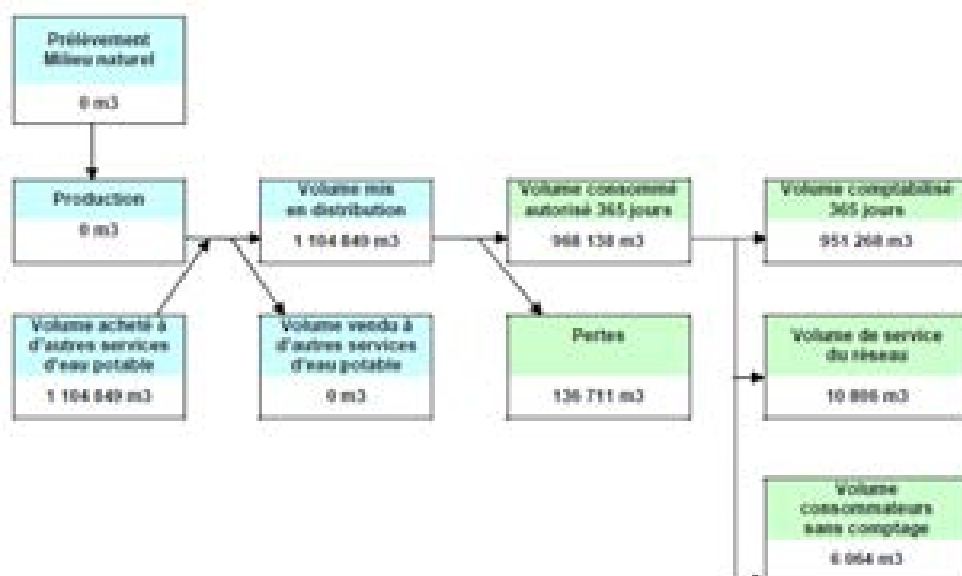
Le captage

L'eau potable distribuée est entièrement fournie en gros par le SIAE des Communes de la Région EST de Toulon en 6 points principaux de livraison. Le contrat de fourniture d'eau potable souscrit auprès du Syndicat, prévoit un débit maximum de 80 l/s. L'origine de l'eau fournie provient de trois ressources différentes, chacune associée à une installation de traitement, et qui sont indiquées ci-dessous par ordre d'importance :

- Le Réseau de la Société du CANAL de PROVENCE (eau du Verdon), qui alimente l'usine de traitement d'eau potable des MAURETTES. Cet ensemble fournit désormais la plus grande partie de l'eau de La Londe.
- La Retenue d'eau du TRAPAN appartenant à la Société du CANAL de PROVENCE qui alimente l'usine de traitement d'eau du TRAPAN. Cette usine est mise en route en période de pointe de consommation (à partir de Pâques et jusqu'en Octobre).
- La retenue de CARCES appartenant à la Ville de Toulon, et dont l'eau est traitée à l'usine de potabilisation de CARNOULES. Cette usine complète les besoins l'été et peut intervenir en secours.

Les volumes

En 2010, les volumes d'eau achetés pour les besoins de la commune s'élèvent à 1 104 849 m³ soit -5,3% par rapport aux volumes de 2009. Le volume journalier consommé passe de 2000 m³/j en basse saison à 5000m³/j voire 6000m³/j en haute saison. Cette consommation est sensible notamment au printemps et en août et à rapprocher de l'augmentation du nombre d'abonnés. En 2010, la commune comptait 6604 abonnés (soit 167m³/abonné) contre 6532 abonnés (soit 178m³/abonné) en 2009.



Le traitement, le refoulement et le stockage

Préalablement à son acheminement vers les réservoirs et le réseau, l'eau est traitée au chlore gazeux. L'eau étant de bonne qualité, cet agent stérilisant est utilisé à faible dose (0,20 mg/l) afin de prévenir les risques éventuels de pollution pouvant survenir lors du transport ou du stockage.

Une fois ainsi traitée, l'eau est distribuée gravitairement ou par pompage en fonction de la demande soit vers le réseau, soit vers les réservoirs. Néanmoins, afin de respecter un taux de résiduel de chlore de 0,10 mg/l sur le réseau (Plan Vigipirate), une rechloration sur les points d'achats d'eau s'avère nécessaire.

Ainsi, le réservoir des Bormettes a été équipé en 2002 (financé par la collectivité), les réservoirs de Jassons, Pansard et la station de pompage du Lac ont été équipés d'un système d'injection de chlore gazeux et le réservoir de Valrose d'un système d'injection de javel en 2006.

Le réseau

Le service de distribution publique d'eau potable de la Ville de La Londe-les-Maures comprend 5 unités de distribution :

- La Ville de La Londe-les-Maures
- Le Quartier du Pas du Cerf
- Les 3èmes Borrels
- Le Quartier de Val Rose
- Le Domaine de Valcros

L'unité de distribution de la Ville de La Londe-les-Maures : L'eau distribuée sur cette unité provient des 3 points de livraison du SIAE des Communes de la Région EST de Toulon aux trois réservoirs : les Jassons, le Pansard, les Bormettes.

L'unité de distribution du Pas du Cerf : L'eau distribuée sur cette unité provient d'un point de livraison du SIAE des Communes de la Région_EST de Toulon au réservoir et surpresseur du Pas du Cerf.

L'unité de distribution des 3èmes Borrels : Cette partie du Hameau est alimentée à partir du réseau du SIAE des Communes de la Région_EST de Toulon, via le réseau de la Ville d'Hyères des 3èmes Borrels.

L'unité de distribution de Val Rose : L'eau distribuée sur cette unité provient d'un point de livraison du SIAE des Communes de la Région_EST de Toulon au réservoir du Val Rose.

L'unité de distribution du Domaine de Valcros : Pour cette unité de distribution, l'eau a pour origine un point de livraison depuis le SIAE des Communes et de la Région EST de Toulon.

L'unité de distribution du Domaine de VALCROS dispose de :

- 7 réservoirs : Le Lac, Le Cros du Diable, La Bergerie (bâche de reprise), La Bastide Blanche, L'Alycastre, La Galinette, La Rive Droite.
- 3 stations de pompages : Le Lac, La Bergerie, La Rive Droite.

La capacité totale des réservoirs est de 10 200 m³ et la commune dispose de 3 jours de réserve.

- **Dans le cadre de l'élaboration du PLU, les dispositions du SDAGE relatives à la préservation de la ressource en eau potable devront être prises en compte.**

2. Une maîtrise des rejets

La collecte des eaux usées s'effectue de manière séparative et conduit les effluents de l'agglomération vers la station d'épuration communale des Bormettes qui traite également les eaux usées de la cave des vigneronnais. Elle dispose d'une capacité de 36000 Equivalent Habitants (EH), dont les travaux d'extension pour lui adjoindre une filière biologique sont aujourd'hui terminés. Cette station est donc désormais conforme aux normes européennes pour la capacité précitée. Le dimensionnement actuel de la station permet d'accepter les augmentations d'effluents à traiter lors de la période estivale.

Le domaine de Valcros dispose également d'une station d'épuration d'une capacité de 6000 EH. Aucun dysfonctionnement n'a été relevé concernant cette installation privée. Cette station est conçue pour accepter une extension éventuelle susceptible de doubler sa capacité de traitement (soit 12000 EH). Cette extension n'est pas programmée dans l'immédiat. La station d'épuration de Valcros et son réseau ne sont pas pris en compte dans les équipements communaux ; ils traitent les effluents des lotissements concernés de façon exclusive et restent privatifs à ce jour.

La quantité d'eau traitée en STEP est de 754 691 m³ en 2010 (+0,15 % par rapport à 2009). Cette quantité représente un peu moins des 2/3 de l'eau distribuée par le réseau d'eau potable communal. La baisse de la quantité d'eau traitée depuis 2004 découle à priori des économies d'eau réalisées par les abonnés. Une nouvelle hausse en 2008 ne peut s'expliquer que par une augmentation du volume d'eau utilisée par les abonnés (+52 abonnés) ou de nouvelles entrées d'eau parasite.

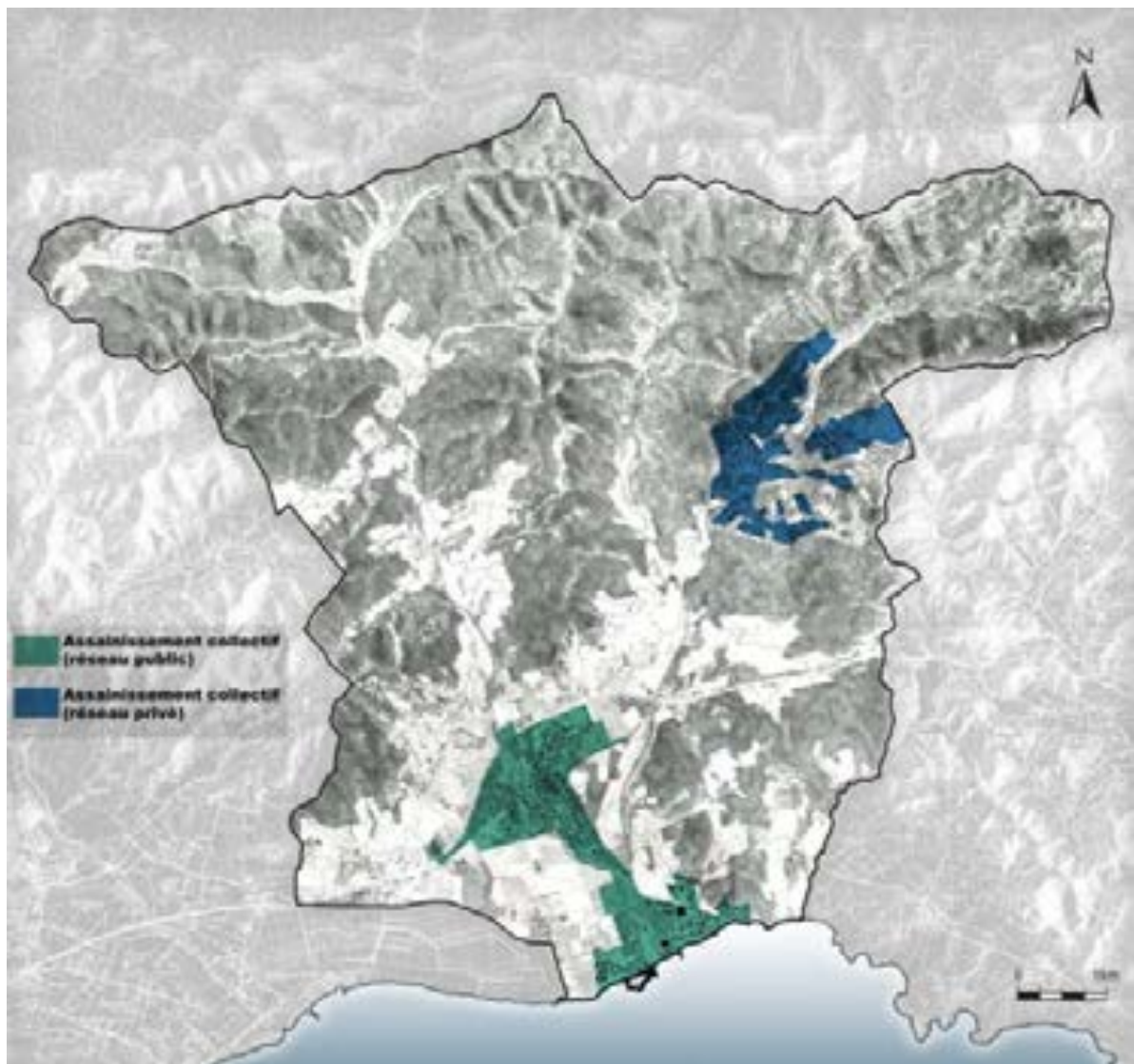
Le moyenne du volume d'eau arrivée en STEP par abonné est de 126m³/abonné/an en 2010. Le taux de raccordement est relativement constant depuis plusieurs années, oscillant entre 75 et 74 %.

Le linéaire de réseau principal de la commune est constant : 33 Km dont 2 Km en refoulement.

Notons, enfin, qu'un certain nombre d'unités foncières construites en dehors des zones desservies par les réseaux, sont équipées de systèmes d'assainissement autonome (environ 400 unités). A ce titre, et en conformité avec la réglementation, ces installations ont été recensées et font l'objet, depuis le 1er janvier 2006, d'un contrôle initial puis périodique effectué par le Service Public Assainissement Non Collectif (SPANC). Ces opérations de contrôle ont été confiées à la société Véolia dans le cadre d'une Délégation de Service Public (DSP). Au cours de l'année 2010, 409 contrôles ont été effectués.

Comme précédemment noté, certaines zones de la commune, support d'un développement de l'urbanisation localisé en continuité de l'urbanisation existante, doivent faire l'objet d'une extension du réseau d'assainissement collectif. Par contre, certains secteurs caractérisés par leur éloignement vis-à-vis de l'agglomération londaise (site de Valrose, par exemple, à l'extrémité Est de la commune) doivent conserver leur système d'assainissement autonome, un prolongement du réseau collectif s'avérant injustifiable en terme urbanistique, technique ou financier.

Les zones urbaines desservies par un réseau d'assainissement collectif



3. Une gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales sont collectées dans les parties agglomérées par des ouvrages maçonnés et sont ensuite évacuées sans traitement vers le milieu marin. Pour le reste du territoire, elles sont drainées par les moyens d'écoulement naturels constitués par les fossés et les ruisseaux.

Lors d'intenses épisodes pluvieux, le ruissellement urbain peut créer localement des dysfonctionnements. Cela se produit notamment dans le centre ancien, dans certains quartiers d'extension urbaine plus récente (lotissement « Les jardins de Provence, par exemple), ou sur la façade littorale, où les eaux pluviales s'accumulent. Fréquemment, des pluies d'une rare violence s'abattent sur la commune, provoquant d'importants dégâts. De même, lors de fortes pluies, les crues de Valcros, du Maravenne et du Pansard sont à l'origine d'un risque inondation important dans la plaine. Cet aspect sera traité dans le chapitre consacré aux risques d'inondations.

La prise en compte des problèmes liés aux aménagements pluviaux apparaît comme un enjeu important sur lequel le PLU doit apporter un certain nombre de mesures claires et efficaces. A ce titre, un schéma directeur des eaux pluviales a été réalisé en 2006, dans lequel un zonage d'assainissement pluvial pour l'ensemble des zones urbanisées ou des zones naturelles et agricoles et naturelles situées en limite d'agglomération a été créé.

De même, l'inscription d'emplacements réservés stratégiquement localisés, destinés à la réalisation de bassins d'orage, et définis dans le cadre d'une cohérence avec le zonage pluvial précité, permettra de soulager les réseaux existants. Au titre, des dégâts causés par les problèmes d'inondation, ces emplacements devront être répartis en amont de l'agglomération centrale londaise, mais également au sein des espaces urbanisés de la façade littorale.

- **Dans le cadre de l'élaboration du PLU, les dispositions du SDAGE relatives aux rejets ponctuels et diffus dans le milieu devront être prises en compte.**

Synthèse

93% des habitations londaises sont alimentées par le réseau d'eau potable. En 2010, les volumes d'eau achetés pour les besoins de la commune s'élèvent à 1 104 849 m³ soit -5,3% par rapport aux volumes de 2009. La commune dispose actuellement de 12 réservoirs dont 7 au domaine de Valcros.

La capacité totale des réservoirs est de 10 200 m³ et la commune dispose de 3 jours de réserve.

La collecte des eaux usées s'effectue de manière séparative et conduit les effluents de l'agglomération vers la station d'épuration communale des Bormettes (capacité de 36000 EH). Le domaine de Valcros dispose d'une station d'épuration privée (capacité de 6000 EH).

La quantité d'eau traitée en STEP est de **754 691 m³ en 2010** (+0,15 % par rapport à 2009). La moyenne du volume d'eau arrivée en STEP par abonné est de **126m³/abonné/an en 2010**. Le taux de raccordement est de 75 %. Le linéaire de réseau principal de la commune est constant : **33 Km dont 2 Km en refoulement.**

400 unités foncières sont équipées d'un **système d'assainissement autonome**. Elles font l'objet d'un contrôle périodique effectué par le SPANC.

Le réseau pluvial de la commune est constitué de caniveaux et buses en zone urbanisée et de fossés pluviaux dans les zones excentrées. Un risque de ruissellement urbain est identifié dans le centre ancien et dans certains quartiers d'extension urbaine plus récente.

Un schéma directeur des eaux pluviales a été réalisé en 2006, dans lequel un zonage d'assainissement pluvial pour l'ensemble des zones urbanisées ou des zones naturelles et agricoles et naturelles situées en limite d'agglomération a été créé.

Evolution au fil de l'eau

La capacité totale de stockage pour l'alimentation en eau potable est supérieure à la consommation moyenne annuelle constatée, la commune n'a donc aucun problème d'approvisionnement en eau potable.

La STEP des Bormettes est désormais conforme aux normes européennes pour sa capacité (36 000 EH). Son dimensionnement actuel permet d'accepter les augmentations d'effluents à traiter lors de la période estivale. Le domaine de Valcros dispose également d'une station d'épuration d'une capacité de 6000 EH, qui est conçue pour accepter une extension éventuelle susceptible de doubler sa capacité de traitement (soit 12000 EH). Ces deux STEP sont largement dimensionnées pour permettre d'accepter une augmentation de la quantité des effluents à traiter.

V. POLLUTIONS, NUISANCES ET QUALITE DES MILIEUX

1. Des nuisances sonores liées au trafic routier

Les nuisances sonores affectant la commune sont essentiellement liées à la circulation routière. Les voies concernées sur la commune sont la RD 98, la RD 559a et la RD 42b.

L'arrêté préfectoral du 7 juin 2000 a établi un classement des voies bruyantes interurbaines. Celui-ci détermine notamment pour les tronçons d'infrastructures concernées un classement en catégories de 1 à 5 (de la plus bruyante à la moins bruyant

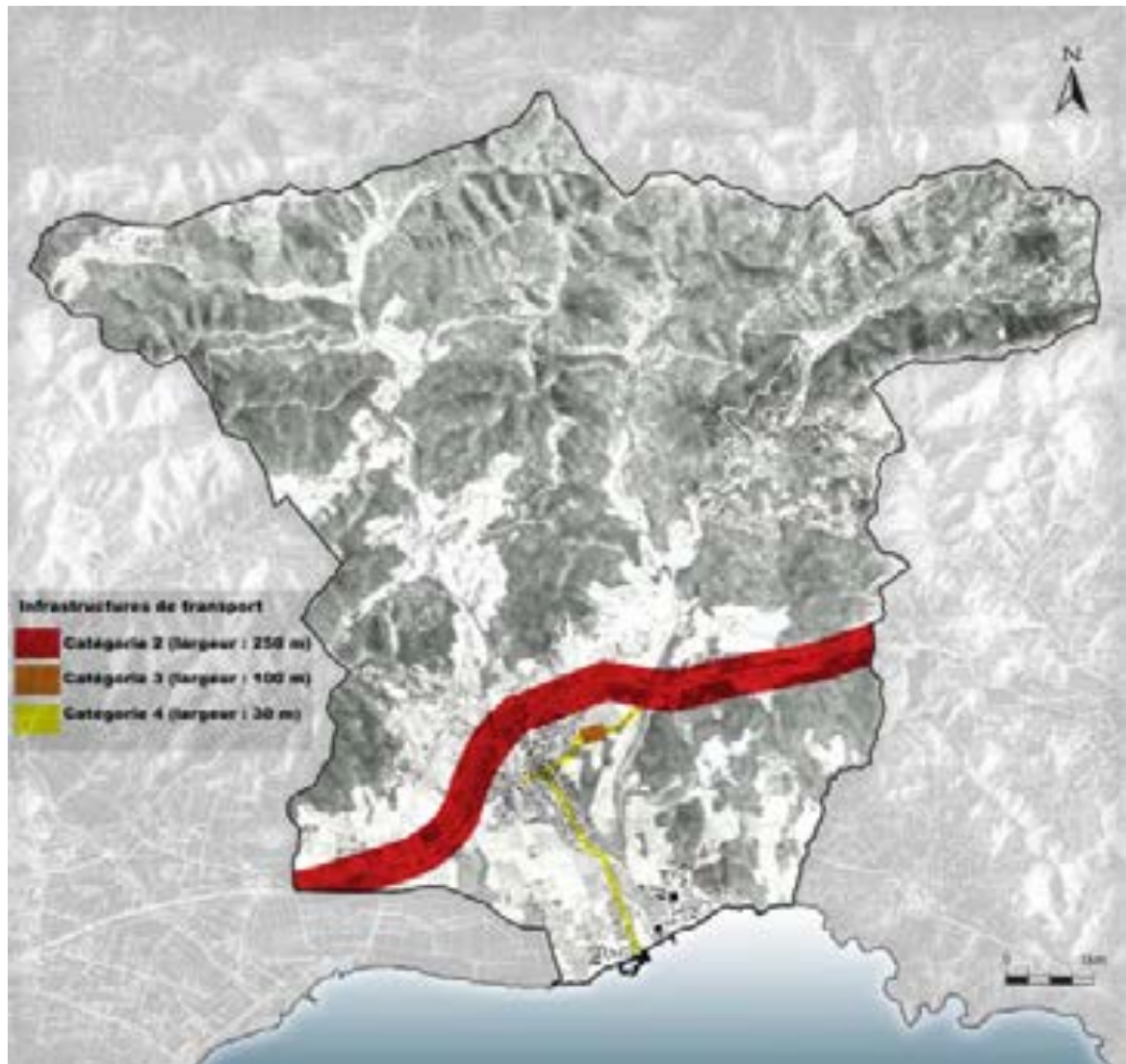
e) et la largeur des secteurs affectés par le bruit, de part et d'autre de la voie. Toutefois, ce classement ne définit pas des secteurs non constructibles mais vise à fixer des prescriptions d'isolement phonique qui s'imposent à toutes constructions nouvelles dans la zone déterminée de part et d'autre de la chaussée.

Les caractéristiques des voies concernées sur le territoire communal sont définies dans le tableau présenté ci-dessous.

VOIE CONCERNEE	TRONCON	CATEGORIE	LARGEUR AFFECTEE
RD 98	/	2	250 m
RD 559a	limite communale avec Hyères- début limitation à 60 km/h	3	100 m
	début limitation à 60 km/h - pont sur la RD 98	4	30 m
	pont sur la RD 98 - début agglo. La Londe les Maures	3	100 m
	début agglo. La Londe les Maures - fin agglo. La Londe les Maures	4	30 m
	fin agglo. La Londe les Maures - début limitation à 60 km/h	3	100 m
	début limitation à 60 km/h - bretelle d'accès RD 98	4	30 m
	bretelle d'accès RD 98 - RD 98	3	100 m
RD 42b	RD 559B – port Miramar	4	30 m

Les activités de plaisance génèrent également un trafic automobile supplémentaire, mais qui reste toutefois modéré.

L'aéroport d'Hyères, pourtant proche, reste peu perceptible et ne génère pas de nuisance sonore significative pour la population.



Les secteurs soumis à des prescriptions d'isolation phonique, le long des voies bruyantes

- La lutte contre le bruit est un des impératifs de l'aménagement du territoire. Le PLU, en tant qu'instrument de prévision et donc de prévention, doit intervenir sur les différents modes d'occupation du sol admis ou susceptibles d'être admis au voisinage des voies bruyantes. L'objectif est d'améliorer la situation existante ou future des riverains, notamment les habitants.

2. Une gestion optimale des déchets

La collecte et le traitement des déchets sont générés par un SIVOM regroupant La Londe, Bormes les Mimosas et le Lavandou. En 2010, le volume d'ordures ménagères collectées s'élève à 16 416,55 t soit une baisse de 7,8% par rapport à 2009.

Volumes de déchets collectés sur le territoire du SIVOM

	SIVOM	SIVOM	SIVOM	SIVOM	SIVOM
2010	OM	VEGETAUX	CARTONS	VERRE	MONSTRES
TOTAL	16416,55	1786,87	233,07	98,07	1743,42
TOTAL	-1389,06	740,32			
EVOL°/2009	-7,80%	70,74%			

Le SIVOM participe également au développement du tri sélectif sur les 3 communes par la mise en œuvre d'actions de sensibilisation de la population. Les effets sur les performances du tri sont réels puisque les quantités de déchets triés sont en augmentation de 2,38% en 2009. Sur la commune de La Londe, des éco-parcs (photo ci-contre) et des colonnes à verre sont disposés dans le centre-ville et aux abords.



Les déchets ménagers collectés sont dirigés vers le Centre d'Enfouissement Technique (CET) du Balançan sur la commune du Cannet des Maures. Il n'a pas été relevé de difficultés particulières de collecte : l'accès aux secteurs d'habitat se fait convenablement et ne nécessite pas un redimensionnement des voies existantes. En outre, la commune dispose d'une déchetterie située sur la route du Lavandou. Cet équipement est jugé suffisant pour répondre aux besoins de la commune et aucun projet de création d'une nouvelle installation liée à la gestion des déchets n'est actuellement envisagé.

3. Une pollution de l'air essentiellement liée aux transports routiers

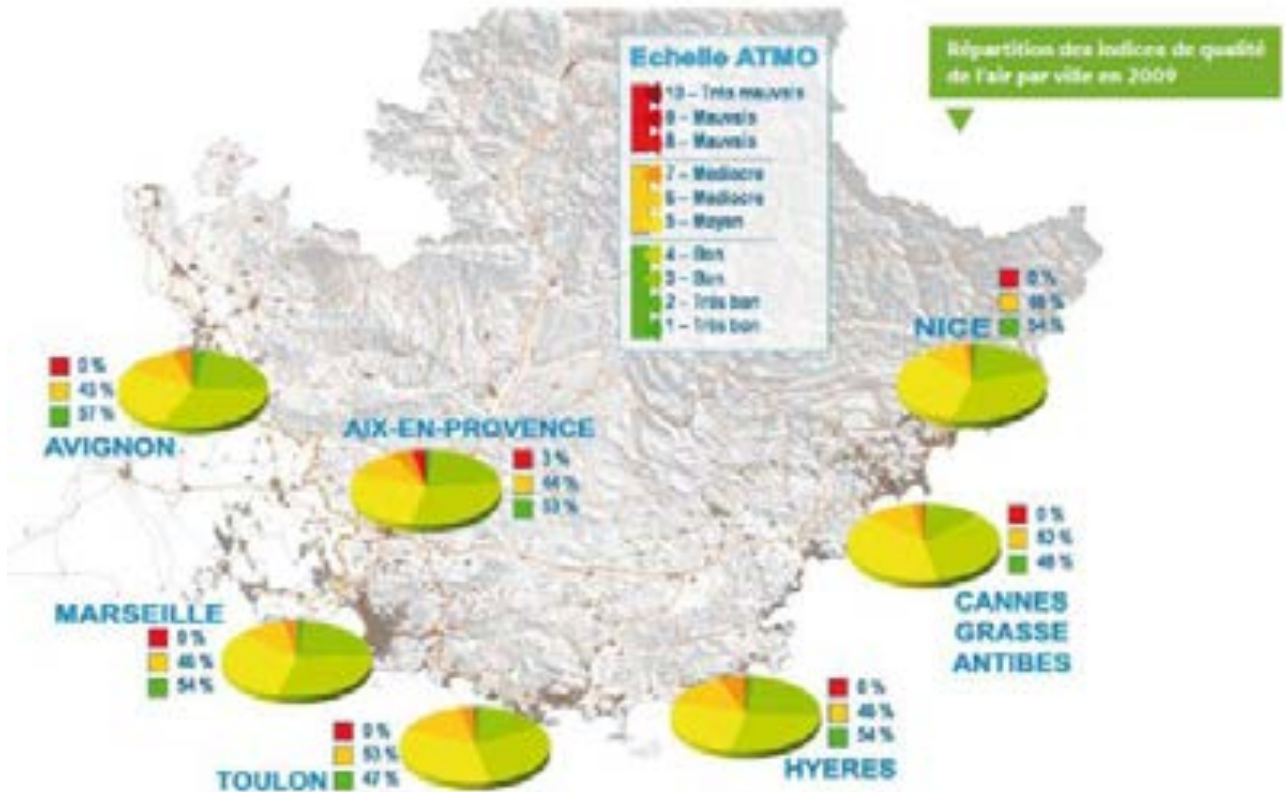
Sources : Atmo PACA 2009

Dans la Région Provence Alpes Côte d'Azur, en 2009, la qualité de l'air a été contrastée : amélioration pour les particules, stabilisation pour les oxydes d'azote, mais aussi retour de l'ozone avec un ensoleillement important. Dans le Var, la bande côtière, très urbanisée, engendre une pollution liée aux transports et aux activités domestiques.

Les centres urbains majeurs (Toulon, Fréjus, Draguignan...) présentant une forte densité de population sont les principaux pôles émetteurs du département. Dans l'arrière-pays, en revanche, les sources d'émissions de polluants sont beaucoup moins nombreuses, en dehors de quelques zones urbanisées et des grands axes routiers et autoroutiers.

a. La pollution de l'air

Huit stations de surveillance de la qualité de l'air sont implantées sur le territoire varois. **La station la plus proche de la commune de La-Londe-les-Maures est située à Hyères.**



L'indice journalier de la qualité de l'air, Indice Atmo, permet d'apprécier globalement la qualité de l'air d'une agglomération. La station urbaine d'Hyères compte, en 2009, 54% d'indices Très bon à Bon (vert), 46% Moyen à Médiocre (jaune) et 0% Mauvais à Très mauvais (rouge). **Les jours d'indices bons sont plus nombreux que dans les agglomérations voisines. Globalement, la qualité de l'air à Hyères est plutôt bonne.**

b. Les émissions

• L'ozone (O3)

La pollution photochimique dans le Var en 2009 a été plus importante que sur les années 2007 et 2008, qui ont été les deux années les moins polluées en ozone sur le Var. Néanmoins, le nombre d'épisodes de pollution à l'ozone de l'année 2009 reste inférieur à celui mesuré entre 1999 et 2006.

Plusieurs pics de pollution à l'ozone (dépassements du seuil de recommandation et d'information de 180 µg/m³/h) ont été enregistrés, hormis sur la station de Chalucet.

Typologie des mesures d'ozone en 2009 dans le Var

Station	Type	Moyenne annuelle en µg/m ³	Maximum en µg/m ³			N° jours avec max. horaire ¹			N° jours avec moy. sur 8h ²		ADT40 (mil. j/km ²) en µg/m ³
			Jour entier	Sur 8h	Sur 15	180	200	240	110	120	
Plan d'Aups / Sainte Baume	Rural	88	143	170	194	11	0	0	124	80	34 028
Brignoles	Périurbain	47	118	147	154	7	1	0	114	76	33 445
Hyères	Urban	68	122	147	199	1	0	0	110	70	30 119
La Valette-de-Var	Périurbain	58	111	133	167	1	0	0	88	42	33 817
Toulon Arsenal	Urban	55	107	148	187	4	0	0	76	42	21 242
Toulon Chalucet	Urban	51	107	139	176	0	0	0	43	17	15 998
Seuil d'information et de recommandation					180						
Seuils d'alerte	Seuil d'alerte européen				240						
	Seuils d'alerte pour la mise en œuvre progressive des mesures d'urgence				240 ¹ 300 ² 240						
	Valeurs cibles (à partir de 2010)								28		18 000 ¹
Objectifs de qualité				120							6 000 ¹

¹ Sur 8 heures consécutives - ² Pour la protection de la végétation

• Les particules en suspension (PM10, PM2,5)

En 2009 les concentrations moyennes annuelles en particules de diamètre inférieur à 10 µm (PM10) varient entre 25 et 39 µg/m³ sur les sites de l'agglomération toulonnaise. Ils respectent la valeur limite européenne annuelle de 40 µg/m³.

Typologie des mesures de particules en suspension en 2009 dans le Var

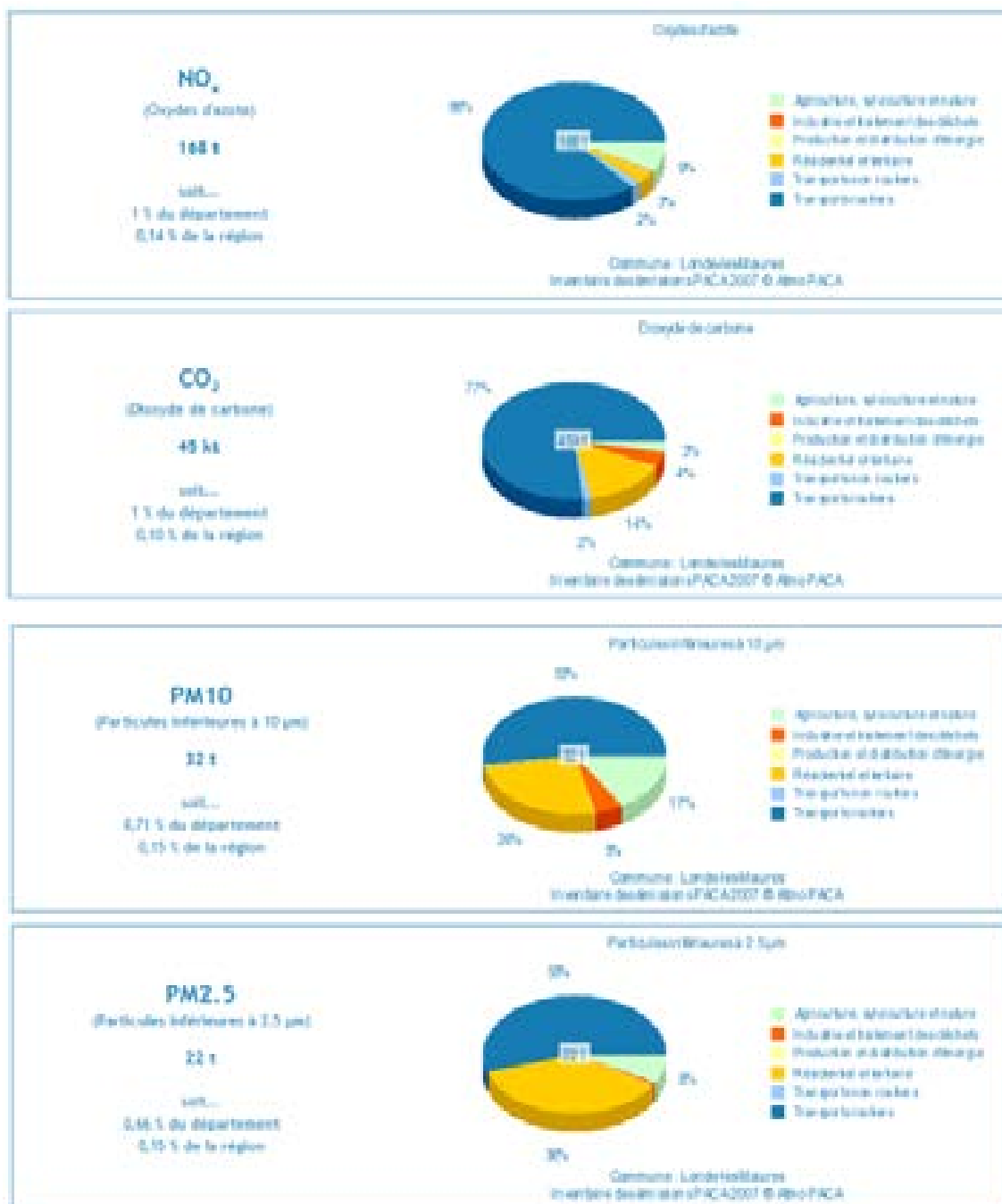
Station	Type	Moyenne annuelle en µg/m ³	Périodicité 90 des moy. journalières	Maximum en µg/m ³		N° de moyennes journalières ¹				
				journalier	mensuel	50	60	100	120	
Hyères	Urban	28	37	59	94	1	0	0	0	
Toulon Chalucet	Urban	29	45	64	127	22	0	0	0	
Toulon Pech	Trafic	39	45	118	148	11	4	1	0	
Valeurs limites			40	50						
Objectif de qualité			50							
Station PM2,5										
Toulon Chalucet ¹	Urban	21	30	51	114	0	0	0	0	
Valeurs limites européennes		25								
Pour 2009		28								
Pour 2010		25								
Valeur cible européenne (à partir de 2015)		25								

¹ Mesure effectuée le 17/05/2009, représentative annuelle de 90%

c. Les sources de pollution

L'inventaire des émissions PACA en 2007 (Emiprox) a permis la mise à jour de la base de données permettant de visualiser la répartition des sources d'émissions des différents polluants.

Sur la commune de La Londe, les émissions d'oxydes d'azote (NOx), de dioxyde de carbone (CO2) et de particules totales (PM) sont principalement liées aux transports routiers et au secteur résidentiel et tertiaire.



Source : AtmoPACA, inventaire des émissions PACA 2007

d. Une qualité de l'air contrôlée

Conformément à la Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Énergie (LAURE) de 1996, la Région PACA s'est dotée d'un Plan Régional pour la Qualité de l'Air, dont l'objectif principal est l'amélioration de la qualité de l'air en réduisant les pollutions atmosphériques. Le PRQA a été approuvé par le Préfet de Région le 10 mai 2000.

La principale orientation du PRQA est le développement de la surveillance de la qualité de l'air. Il fixe des objectifs en matière de réseau de surveillance et de dispositifs de mesure des polluants. Il impose également l'information de la population et le suivi de l'état de santé par un système de veille sanitaire. Enfin, il fixe des objectifs de réduction des émissions polluantes d'origines humaines en vue d'améliorer et de préserver la qualité de l'air.

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.

Parmi les compétences de la Communauté d'Agglomération de Toulon Provence Méditerranée, la lutte contre la pollution de l'air est une des compétences retenues en faveur de l'environnement. Elle adhère à AtmoPACA et contribue à la surveillance de la qualité de l'air.

Ses actions se traduisent aussi à travers la mise en œuvre du Plan de Déplacements Urbains (PDU) 2010-2015, qui prévoit notamment le développement des modes de transports alternatifs à la voiture, moins polluants pour limiter le trafic automobile en centre-ville.

Le réseau de surveillance

La surveillance de la qualité de l'air dans le Var est réalisée par AtmoPACA, grâce à un réseau permanent de huit stations implantées sur le territoire. Ces stations permettent de mesurer les polluants issus des transports, de l'activité industrielle, des chauffages domestiques et la pollution photochimique.

En 2009, la surveillance s'est renforcée avec notamment le démarrage des mesures en PM_{2,5} sur 5 sites (Avignon, Aix, Cannes, Gardanne, Toulon). Ces particules sont reconnues pour leurs effets néfastes pour la santé. La Directive Européenne 2008/50/CE fixe une valeur limite annuelle de 25 µg/m³ à atteindre en 2015. Le projet français issu du Grenelle de l'Environnement est de 15 µg/m³.

- ➔ **Dans le cadre du PLU, des mesures (zonage et règlement) peuvent être prises pour favoriser l'utilisation des modes doux et des transports en commun, mais aussi pour limiter directement l'utilisation de la voiture (zone 30, politique de stationnement, ...). Ces mesures contribueront à la réduction des pollutions de l'air liées aux transports.**

4. Une qualité des eaux et des milieux aquatique hétérogène

a. L'eau potable

Sur l'ensemble des analyses microbiologiques et physico-chimiques (44 analyses DDASS) effectuées sur le réseau de la commune en 2010, 88,89% se sont révélées conformes (2 non conformes sur 18 : un traitement supplémentaire à l'eau de javel a été mis en place à la Bergerie pour corriger ce défaut).

b. Les eaux souterraines

La commune est concernée par deux masses d'eaux souterraines : celle du massif de l'Esterel, des Maures et des îles d'Hyères, et celle du Gapeau. Selon le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône Méditerranée (SDAGE RM) 2010-2015, seules les eaux souterraines du Gapeau sont de mauvaise qualité et présentent des pollutions agricoles et aux pesticides.

Le SDAGE préconise différentes mesures pour pallier à ces problèmes et fixe un objectif d'atteinte du bon état chimique en 2015 et d'atteinte du bon état quantitatif en 2021. Le tableau ci-dessous expose l'analyse de la qualité des eaux souterraines effectuée dans le cadre du SDAGE.

Masses d'eaux souterraines	Etat chimique 2009	Etat quantitatif 2009	Echéance d'atteinte du bon état chimique	Echéance d'atteinte du bon état quantitatif	Problèmes	Mesures
Socle massif de l'Esterel, des Maures et Iles d'Hyères	Bon	Bon	2015	2015		
Alluvions du Gapeau	Mauvais	Mauvais	2015	2021	Pollution agricole Pollution par les pesticides Risque pour la santé Déséquilibre quantitatif	Réduire les apports d'azote organique et minéraux Réduire les surfaces désherbées et utiliser des techniques alternatives au désherbage chimique en zones agricoles Délimiter les ressources faisant l'objet d'objectifs plus stricts et/ou à préserver en vue de leur utilisation future pour l'alimentation en eau potable Déterminer et suivre l'état quantitatif des cours d'eau et des nappes Définir des objectifs de quantité Etablir et adopter des protocoles de partage de l'eau Quantifier, qualifier et bancariser les points de prélèvements

c. Les eaux superficielles

La commune est concernée par deux masses d'eaux superficielles : celle du Maravenne et du Pansard, et celle du Vallon de Tamary. Selon le SDAGE RM, le Maravenne et le Pansard présentent un état écologique moyen dû à une dégradation morphologique. Le SDAGE fixe un objectif d'atteinte du bon état chimique en 2021. Le tableau ci-dessous expose l'analyse de la qualité des eaux superficielles effectuée dans le cadre du SDAGE.

Eaux superficielles	Etat écologique	Etat chimique	Echéance d'atteinte du bon état écologique	Echéance d'atteinte du bon état chimique	Problèmes	Mesures
Le Maravenne Le Pansard	Moyen	Bon	2021	2015	Dégradation morphologique	Diagnostic du fonctionnement hydromorphologique du milieu et des altérations physiques et secteurs artificialisés
Vallon de Tamary	Bon	Bon	2015	2015		

d. Les eaux de baignade

Sur le littoral de la commune, les eaux de baignade correspondent à celles du Cap de l'Estérel et du Cap de Brégançon. Selon le SDAGE RM, ces eaux présentent un bon état écologique et un bon état chimique. La qualité des eaux de baignade est donc satisfaisante. Le tableau ci-dessous expose l'analyse de la qualité de ces eaux effectuée dans le cadre du SDAGE.

Eaux de baignade	Etat écologique	Etat chimique	Echéance d'atteinte du bon état écologique	Echéance d'atteinte du bon état chimique	Problèmes	Mesures
Cap de l'Estérel – cap de Brégançon	Bon	Bon	2015	2015		

- La préservation de la qualité des masses d'eau, qu'elles soient souterraines ou superficielles, est partiellement tributaire de la bonne gestion de l'assainissement. L'élaboration du PLU devra donc inciter à la limitation des zones d'urbanisation diffuse dont les installations d'assainissement autonome s'avèrent, dans leur globalité, moins efficace qu'un dispositif d'assainissement collectif.
- Le PLU devra être compatible avec les dispositions du SDAGE relatives à la préservation de la qualité des milieux.

Synthèse

Trois axes routiers majeurs traversent la commune (RD 98, RD 559, RD 42b) et génèrent des **nuisances sonores** liées à la circulation routière. Elles sont classées comme voies bruyantes interurbaines selon l'arrêté préfectoral du 7 juin 2000. Les secteurs affectés par ces nuisances sont soumis à des prescriptions relatives aux caractéristiques acoustiques.

La collecte, le traitement des déchets et le développement du tri sélectif sont gérés par un SIVOM intercommunal. En 2010, le volume d'ordures ménagères collectées s'élève à 16 416, 55 t soit une baisse de 7,8% par rapport à 2009. Les quantités de déchets triés sont en augmentation de 2,38% en 2009. Il n'a pas été relevé de difficultés particulières de collecte.

Les déchets ménagers collectés sont dirigés vers le **Centre d'Enfouissement Technique (CET) du Balançon** sur la commune du Cagnet des Maures, et la commune dispose d'une **déchetterie** située sur la route du Lavandou, équipement jugé suffisant pour répondre aux besoins de la commune.

La **qualité de l'air** de la commune est plutôt bonne selon le réseau de surveillance AtmoPACA en 2009. Toutefois, les principales **sources de pollution de l'air** sont les transports routiers et le secteur résidentiel et tertiaire.

La **qualité des milieux aquatiques** n'est pas homogène sur l'ensemble du territoire : les eaux souterraines des alluvions du Gapeau sont de mauvaise qualité, alors l'état de celles du massif des Maures est bon ; la qualité des eaux superficielles du Maravenne et du Pansard est plutôt moyenne, et celle du vallon de Tamary est bonne ; les eaux de baignade sont de bonne qualité.

Evolution au fil de l'eau

Suivant les tendances actuelles d'émissions de polluants sur la commune, les transports, le résidentiel et le tertiaire continueront à être les principaux secteurs polluants. Il ne s'agit pas de diminuer leur part dans la répartition des émissions mais de diminuer quantitativement les émissions. La politique actuelle et la prise de conscience générale sur l'écologie vont globalement dans ce sens.

En termes de qualité des milieux aquatiques, des problèmes de pollution sont révélés dans les eaux souterraines. Au regard des objectifs de SDAGE et des problématiques sanitaires, l'enjeu est de limiter la pollution de l'eau par des pratiques agricoles plus respectueuses de l'environnement.

Concernant la gestion des déchets, les quantités de déchets triés étant en augmentation, l'évolution au fil de l'eau est positive.

Enfin, en l'absence de PLU, une politique de développement des modes doux ne pourrait être envisagée afin de limiter les nuisances sonores et les émissions de gaz à effet de serre sur la commune.

VI. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

1. Un risque feux de forêts prédominant

Le territoire de La-Londe-les-Maures dispose d'une importante superficie d'espaces boisés composés de futaies plus ou moins denses et de maquis, qui se concentrent essentiellement au Nord de la commune. Cette partie de la commune est donc particulièrement vulnérable face au risque incendie.

La commune a connu au cours des trente dernières près de **150 départs de feu** parmi lesquels, en 1985, un incendie particulièrement important qui a dévasté le Nord Est de la commune et qui s'est étendu depuis Bormes jusqu'à Pierrefeu.

Des actions de prévention et de protection sont depuis quelques temps menées sur la commune dans le cadre du **Plan Intercommunal de Débroussaillage et d'Aménagement Forestier** (PIDAF) élaboré par le SIVU Hyères La Londe. Une programmation de travaux de débroussaillage et de création de pistes DFCI est actuellement en cours.

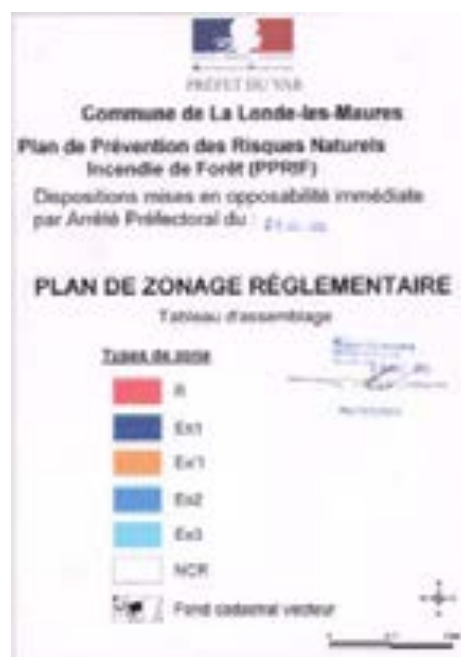
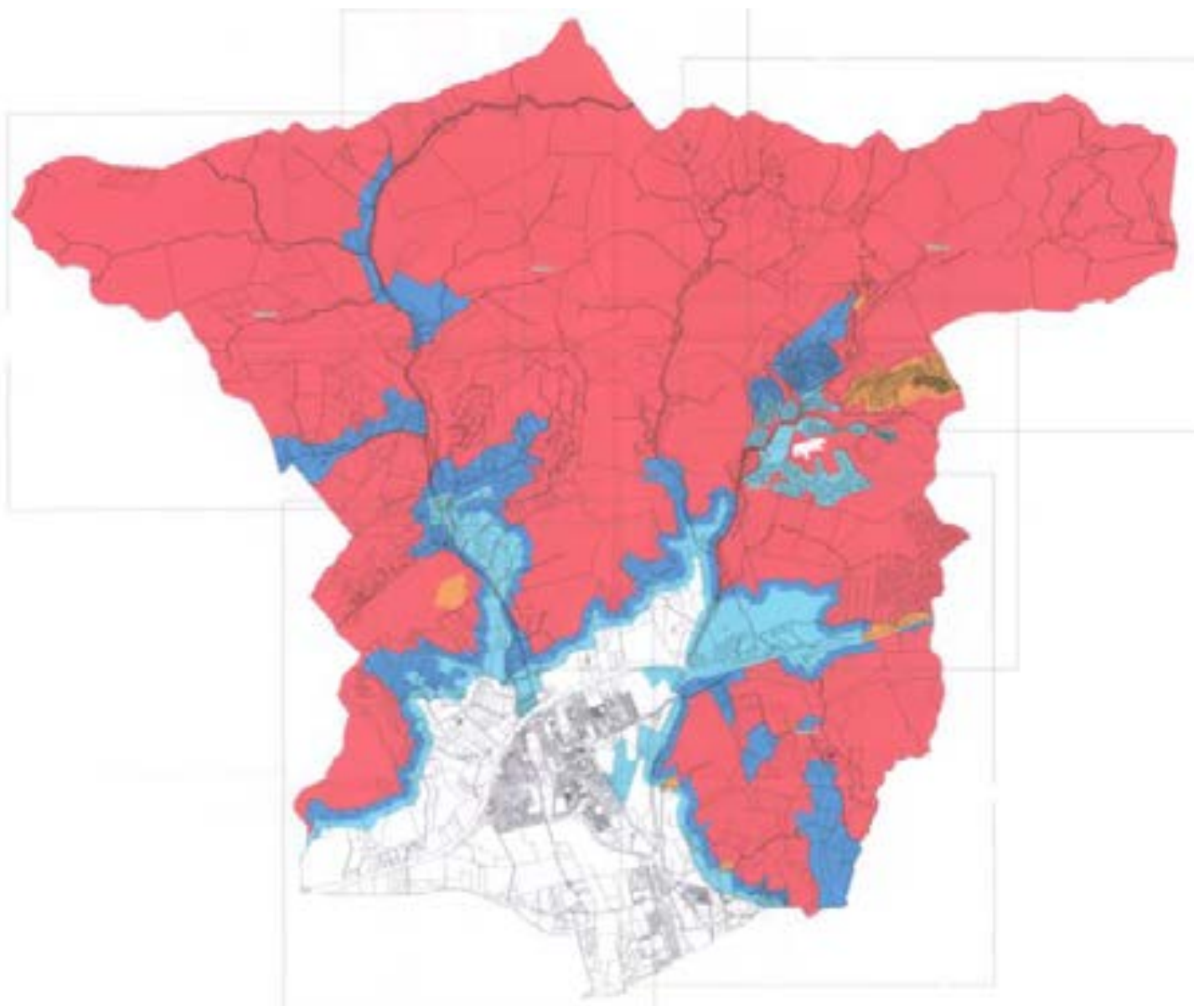
La prise en compte du risque incendie dans le PLU doit donc se traduire, d'une part, par une limitation de l'habitat diffus aux franges du massif forestier de manière à éviter d'exposer de nouvelles populations, et d'autre part, par un règlement d'occupation du sol sur les zones vulnérables compatible avec les aménagements et travaux de Défense de la Forêt Contre les Incendies (DFCI) nécessaires et possibles, notamment à l'interface urbain / forestier. Par exemple, des secteurs d'anciennes terrasses de cultures repris par des Pinèdes sans grand intérêt biologique peuvent être réhabilités, et le règlement ne doit pas représenter un obstacle.

De même, l'accessibilité des secteurs d'habitat diffus en milieu forestier doit permettre aux engins de secours d'intervenir sans difficultés. La largeur requise minimale est de 4 à 6 m pour les accès des secteurs d'habitat localisés aux franges ou au sein des espaces boisés.

Notons, en outre, qu'un **Plan de Prévention des Risques d'Incendie et de Feux de Forêts** (PPRIFF) a été prescrit par la Préfecture du Var, en date du 13 octobre 2003. Ce PPRIFF doit délimiter le périmètre des zones soumises au risque concerné et définir les prescriptions d'occupation du sol qui en résultent à travers un règlement. Une fois approuvé, ce PPRIFF s'appliquant en tant que servitude d'utilité publique, les types d'occupation et d'utilisation du sol projeté dans les périmètres concernés devront respecter les dispositions réglementaires édictées en application de ce plan. **Un arrêté préfectoral du 21 décembre 2011 rend immédiatement opposables certaines dispositions du projet de PPRIFF sur la commune de La Londe. Pour autant, celui-ci ne vaut pas encore servitude d'utilité publique.** Ses dispositions sont annexées au présent PLU, conformément à l'article R.123-14 du Code de l'Urbanisme.

Le territoire sur lequel s'appliquent les mesures d'opposabilité immédiate est divisé en trois types de zones :

- **Les zones rouges (R)** : zones correspondant à un niveau d'aléa moyen à très élevé ne présentant pas d'enjeux particuliers, et zones non directement exposées au risque où certaines occupations ou utilisations du sol pourraient aggraver celui-ci ou en créer de nouveaux. En général, ces zones sont inconstructibles.
- **Les zones à enjeux (Enx)** : zones à enjeux correspondant à un niveau d'aléa faible à très élevé. Elles font l'objet d'une différenciation en fonction de l'intensité de l'aléa et de l'amélioration de la défense envisageable ou non pour ces zones :
 - En1 (risque fort à très fort sur zones bâties pour lesquelles toute forme d'extension de l'urbanisation est proscrite) ;
 - En'1 ((risque fort à très fort sur zones bâties ou non bâties pour lesquelles la constructibilité future est proscrite) ;
 - En2 (risque modéré à fort sur des zones où une constructibilité est admise sous réserve) ;
 - En3 (risque faible à modéré sur des zones où une constructibilité est admise sous réserve) ;
- **Les zones « non concernées par le risque » (NCR)** : zones dans lesquelles le risque est très faible à faible et pour lesquelles le simple respect des règles existantes est suffisant pour assurer un niveau de sécurité satisfaisant.



2. Un risque inondation important

Les crues des Vallons du Pansard et du Maravenne provoquent régulièrement des inondations des terrains situés de part et d'autre de leurs berges. Déjà en 1966, les crues ont fait monter le niveau à plus d'un mètre dans le secteur de Miramar. Par la suite, les événements de novembre 1996 ont conduit à la promulgation d'un arrêté de catastrophe naturelle (paru au JO le 21 janvier 1997).

Plus récemment, les précipitations violentes du 17 novembre 2002 ou celles de septembre 2005 ont également entraîné des crues causant d'importants dégâts principalement sur Hyères, mais qui ont touché La-Londe-les-Maures en de nombreux quartiers.

A ce titre, la commune dispose de deux documents identifiant les secteurs impactés par le risque inondation :

- **L'Atlas des Zones Inondables (AZI)**, qui est un document réalisé par bassin versant via une approche hydrogéomorphologique. Il permet la connaissance de la totalité des zones susceptibles d'être inondées par débordements des cours d'eau hors phénomènes non naturels et pérennes. L'AZI est un élément d'information sans valeur réglementaire mais est porté à connaissance au sens de l'article R121.1 du Code de l'Urbanisme.
- **Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)**, qui a été prescrit le 07 mai 1997. A partir de plusieurs études hydrauliques réalisées depuis 1993, une cartographie du risque a été établie, un projet de PPRI défini (août 2000) et soumis à enquête publique (octobre-novembre 2000). Ce PPRI a été approuvé en date du 30 décembre 2005.

Les périmètres inondables figurant dans le PPRI sont les suivants :

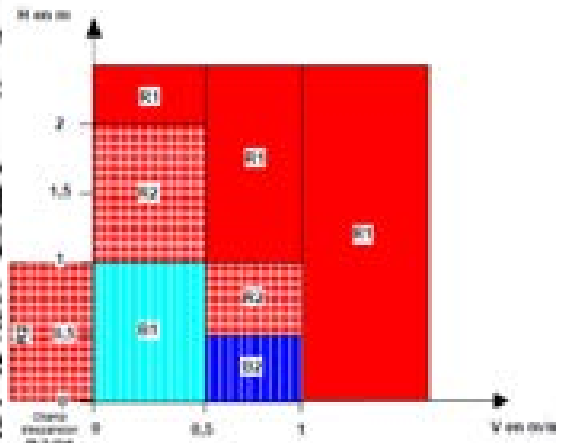
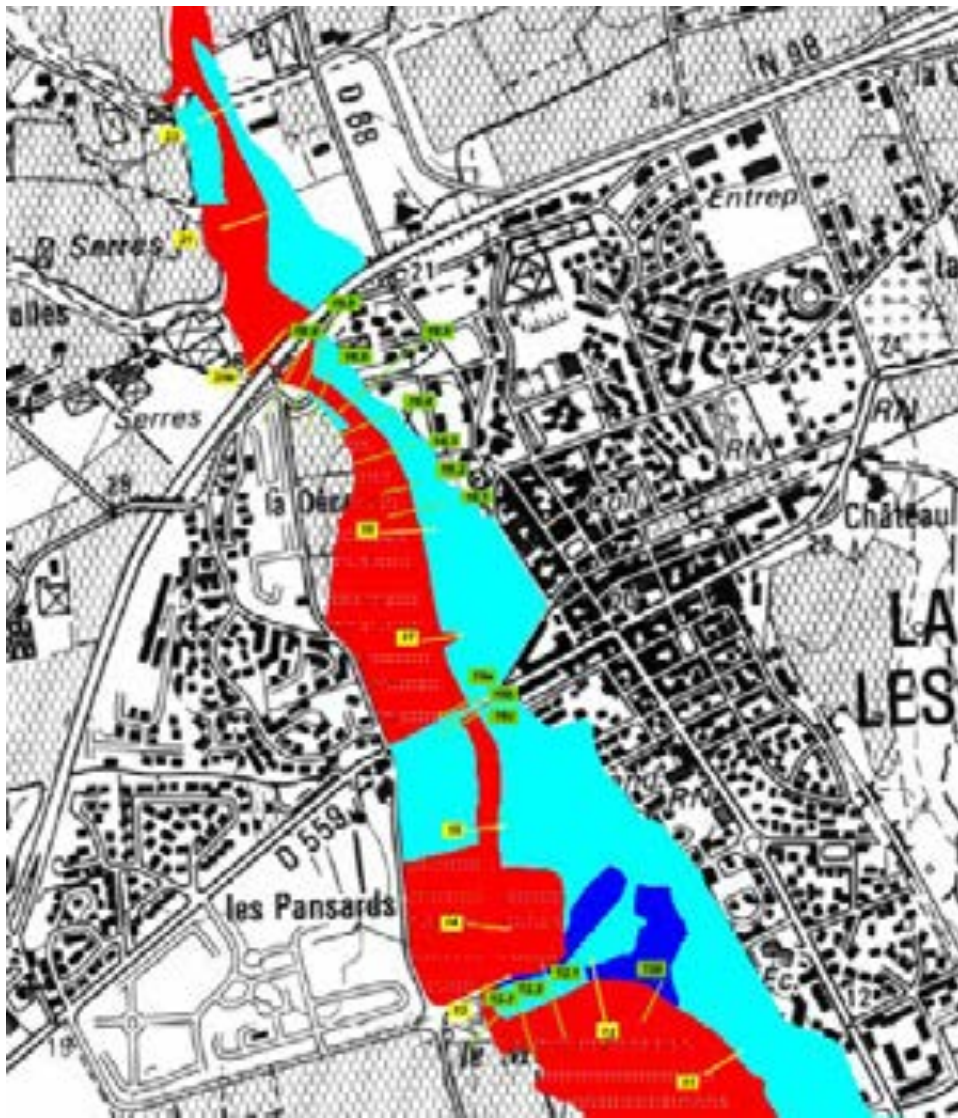
- **La zone rouge** pour laquelle le risque trop important interdit toute construction nouvelle. Elles sont divisées en deux secteurs : R1 et R2, plus permmissif.
- **La zone bleue**, au sein de laquelle le risque peut être rendu acceptable par des mesures de prévention adaptées, elle aussi divisée en deux secteurs : B1 et B2.

Le champ d'inondation s'étend sur de nombreux secteurs où s'est développée l'urbanisation, notamment à l'Est et au Sud du village, jusqu'au port de Miramar.

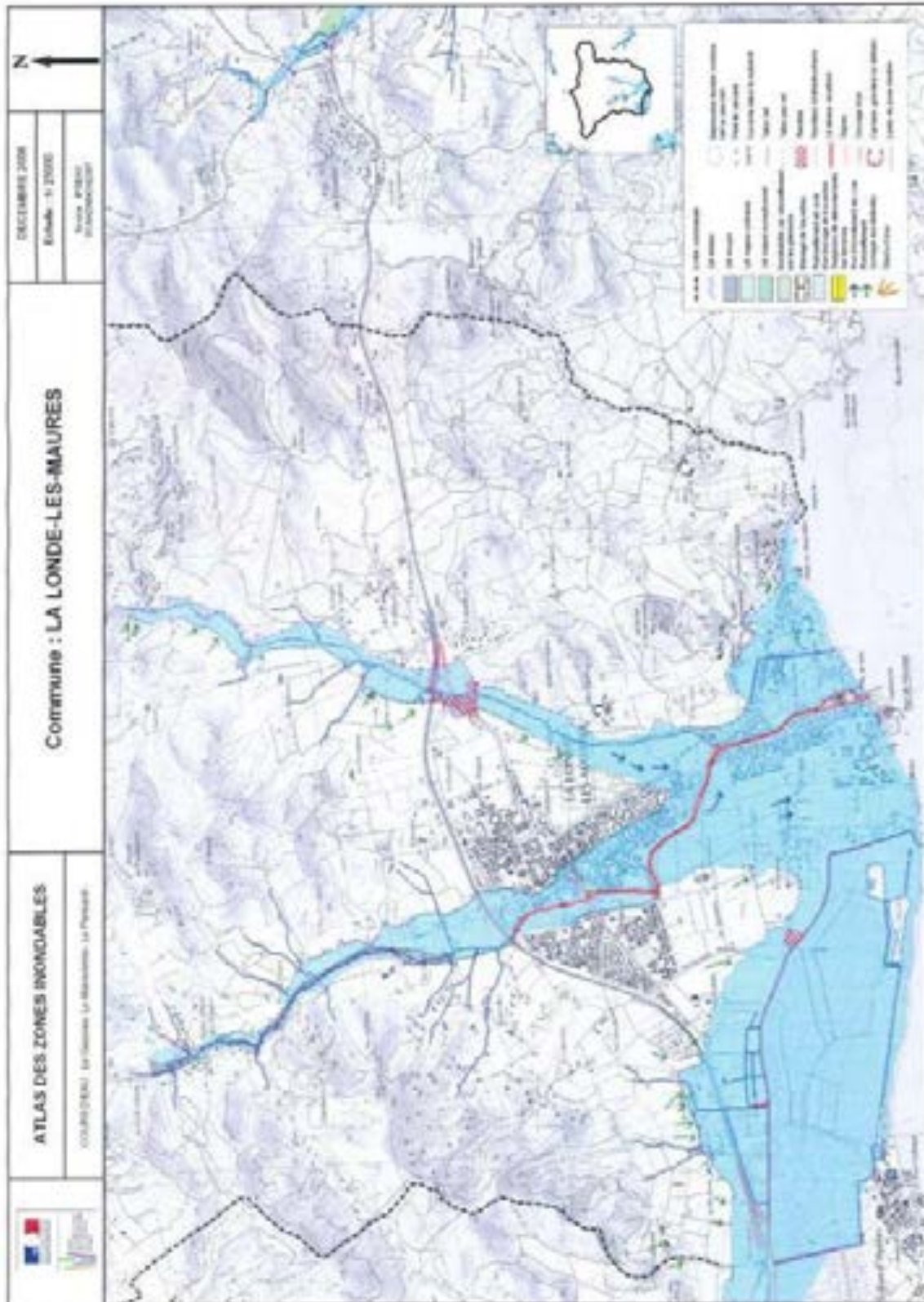
Des orientations d'aménagement permettant de limiter le risque inondation peuvent être prises en compte dans la réflexion sur l'élaboration du PLU. Il s'agit notamment :

- D'une part, de **favoriser l'épanchement sur certains secteurs agricoles et forestiers de part et d'autre des deux cours d'eau** qui limiteront les inondations sur les secteurs vulnérables en aval. Il est donc nécessaire de préserver le réseau de fossés et de canaux existants et d'améliorer leurs tracés de manière à permettre une meilleure gestion de l'inondation.
- D'autre part, de **maîtriser le ruissellement pluvial sur les sols forestiers et agricoles des bassins versants**. En effet, ce facteur conditionne l'importance de la crue en cas de fortes pluies. Concrètement cela pourrait se traduire, par exemple, par la préservation obligatoire de certains secteurs forestiers ou la nécessité de maintenir des cultures ne favorisant pas l'écoulement des eaux.

- ➔ **Le PLU devra être compatible avec les dispositions du SDAGE relatives à la gestion du risque inondation.**



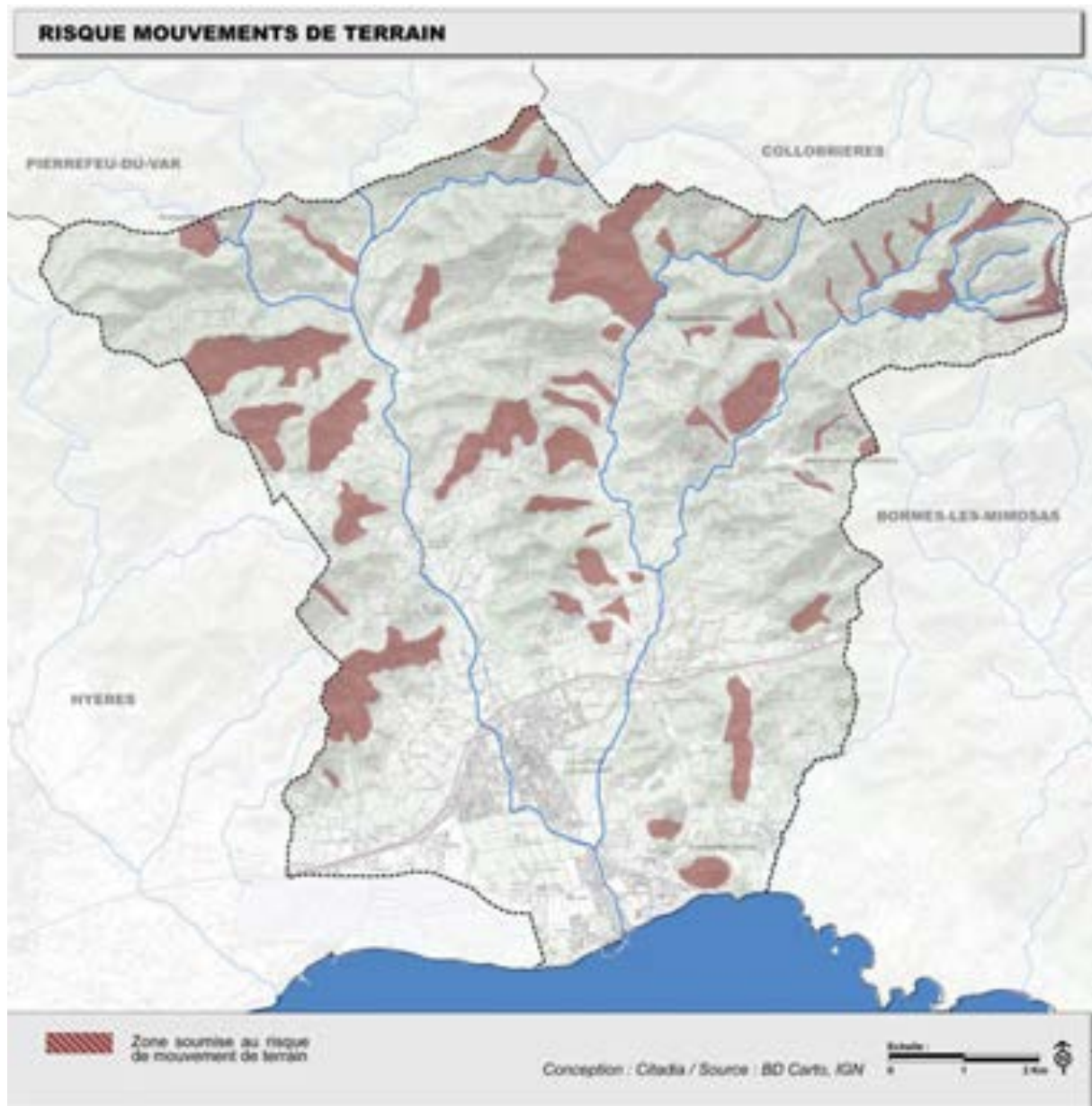
Extrait de la carte réglementaire du PPRI de La Londe-les-Maures (centre-ville), août 2005



3. Un risque mouvements de terrain ponctuel

Les caractéristiques géologiques de la commune avec notamment la présence de schistes, de phyllades, et d'anciennes galeries d'exploitations minières au nord et au sud de la commune peuvent présenter des risques d'affaissement et de ravinement.

A ce titre, les points sensibles sont les anciennes mines de l'Argentière et des Bormettes près du littoral, au Nord-Ouest les anciennes mines de Camp Long et du Pas du Cerf, au Nord les anciennes mines de Mirabelet et au Nord-Est l'ancienne exploitation de fer située à hauteur du Mas de Valcros.



Toutefois, il n'a été recensé aucun événement lié aux mouvements de terrain sur la commune.

Les secteurs vulnérables sont pour la plupart localisés dans des zones naturelles, certains concernant des zones où de l'habitat est présent à proximité : Coulerette, Pellegrin et Valcros. Bien qu'aucun événement, ni étude récente n'apporte de données précises, ces secteurs d'aléa nécessitent une vigilance particulière lors de l'installation éventuelle de nouvelles habitations.

En ce qui concerne les secteurs d'anciennes galeries minières, la Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement (DRIRE) PACA a réalisé une étude sur les mines soumises au code minier.

Seuls les sites inclus dans les concessions de La Londe, auxquelles n'appartiennent pas les mines de Valcros, ont été étudiés. Par conséquent, les éventuels projets de valorisation liés à ces dernières devront au préalable analyser les risques éventuels existant sur le site.

4. Un risque lié au transport de matières dangereuses

Il s'agit du risque consécutif à un accident se produisant lors du transport de matières dangereuses, par voie routière, ferroviaire, aérienne ou d'eau.

La commune de La-Londe-les-Maures dispose d'un réseau d'infrastructures routières susceptibles de générer des flux de transport de matières dangereuses, essentiellement la RD 98 et la RD 559a.

La RD 42b qui dessert l'ancien site industriel des Bormettes est également mentionné dans le Dossier Communal Synthétique sur les risques majeurs. Cependant, la désaffectation du site lui confère moins d'enjeu par rapport aux autres voies.

La commune demeure donc vulnérable face à ce risque, toutefois, aucun incident de ce type n'a jusqu'à aujourd'hui affecté La Londe.

5. Un risque lié aux ruptures de barrage

La commune est également concernée par le risque de rupture de barrage, qui concerne ceux de Camp Long, de Valcros et du Trapan, qui, bien que situé sur la commune de Bormes les Mimosas, est à prendre en compte.

Une étude du risque de rupture a été réalisée au sujet du barrage de Valcros.

6. Un risque de submersion lié à l'instabilité des falaises côtières

Les mouvements de terrain que subissent les falaises côtières font partie des différents phénomènes susceptibles de générer un tsunami dans la mesure où la dimension de la masse écroulée est suffisante (plusieurs centaines de milliers de m³) et que la zone de réception du mouvement de terrain correspond à une zone immergée avec une tranche d'eau de plusieurs mètres d'épaisseur.

Le risque tsunami est étudié sur la façade méditerranéenne. La Londe-les-Maures est un site d'étude. En effet, le risque tsunami a pour source deux phénomènes présents sur la commune : le risque sismique et les mouvements de terrains (côtiers ou sous-marins).

7. Un risque sismique faible

Une nouvelle classification est entrée en vigueur en mai 2011. **La-Londe-les-Maures se situe dans la zone de sismicité 2 (faible, sur une échelle de 1 à 5).**

Les nouveaux textes sont :

- Deux Décrets du 22/10/2010 (N°2010-1254 relatif à la prévention du risque sismique, N°2010-1255 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français)
- Un arrêté du 22/10/2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments

Selon le décret du 22 octobre 2010, les bâtiments de la classe dite « à risque normal » (non ICPE par exemple) se répartissent en 4 catégories d'importance :

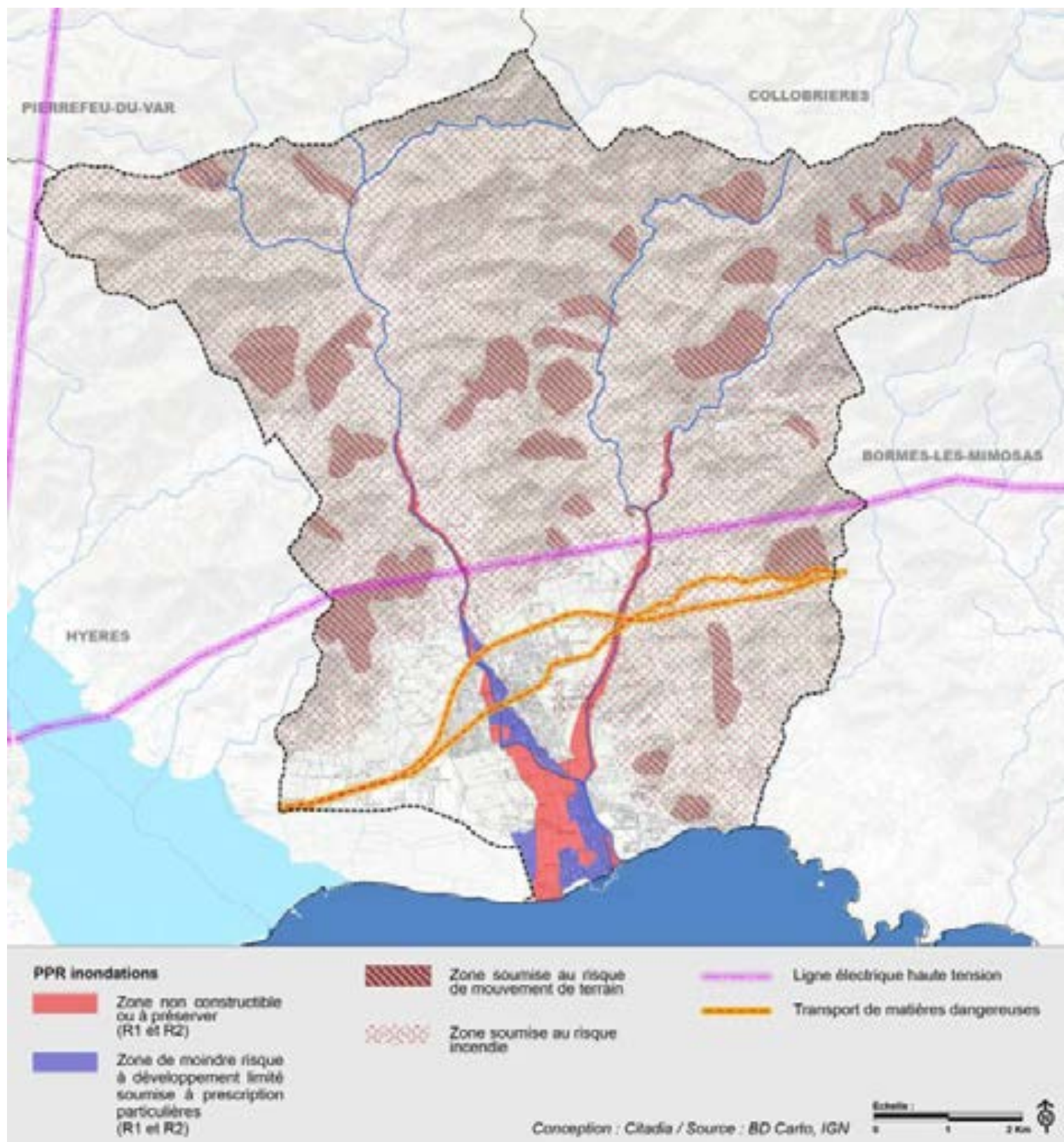
- **La catégorie I** : bâtiments dont la défaillance présente un risque minime pour les personnes et l'activité économique
- **La catégorie II** : bâtiments dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes (habitation individuelle, ERP inférieur à 300 personnes, collectifs à usage d'habitation, commercial ou de bureaux (d'au plus 300 personnes), parc de stationnement, bâtiments industriels d'au plus de 300 personnes)
- **La catégorie III** : bâtiments dont la défaillance présente un risque élevé pour la sécurité des personnes et en raison de leur importance socio-économique (établissements scolaires, collectifs à usage d'habitation, commercial ou de bureaux et bâtiments industriels de plus de 300 personnes, établissement sanitaires et sociaux, centre de production d'énergie)
- **La catégorie IV** : Bâtiment dont la performance est primordiale pour la sécurité civile, la défense et le maintien de l'ordre public (centre de secours, bâtiment de la défense, aéroports, aérodrome civil, bâtiment de production et de stockage de l'eau potable...)

Les bâtiments en zone de sismicité 2 doivent répondre à des nouvelles normes :

Catégorie \ Zone	I (hangars...)	II (maisons individuelles)	III (établissements)	IV (intervention prioritaire)
Zone 1	aucune exigence			
Zone 2	aucune exigence		Eurocode 8	
Zone 3	aucune exigence	règles simplifiées Eurocode 8 PSMI		Eurocode 8
Zone 4	aucune exigence	règles simplifiées Eurocode 8 PSMI		Eurocode 8
Zone 5 (Antilles)	aucune exigence	règles simplifiées Eurocode 8 CPMI Antilles		Eurocode 8

La conception des structures selon l'Eurocode 8 correspond aux règles de construction parasismique harmonisées à l'échelle européenne. La sécurité des personnes est l'objectif du dimensionnement parasismique mais également la limitation des dommages causés par un séisme.

Les règles PS-MI « construction parasismique des maisons individuelles et bâtiments assimilés » répondent à un certain nombre de critères, notamment géométriques.



- **Aux vues des risques encourus, des conditions spécifiques de constructibilité devront s'appliquer et être considérées dans le cadre de l'élaboration du PLU. En d'autres termes, la phase d'élaboration du PLU constitue un moment privilégié de réflexion qui permet de construire un projet de développement et qui, dans le même temps, contribue à minimiser l'exposition aux aléas et risques existants. Cela se traduit par :**
- **une intégration des risques naturels et technologiques dans la planification de l'aménagement du territoire communal, une cohérence avec le zonage projeté étant de rigueur ;**
 - **le maintien des composantes du milieu naturel contribuant à limiter certains risques (en particulier d'inondations et d'incendies de forêt) ;**
 - **la mise en place de mesures compensatoires (comme la gestion des eaux pluviales).**

Synthèse

La moitié nord de la commune, composée d'une importante superficie d'espaces boisés, est particulièrement vulnérable au **risque incendie**. Un **Plan de Prévention des Risques d'Incendie et de Feux de Forêts** (PPRIFF) a été prescrit par la Préfecture du Var, en date du 13 octobre 2003, et un arrêté préfectoral du 21 décembre 2011 rend **immédiatement opposables certaines dispositions** du projet de PPRIF sur la commune.

Les crues des Vallons du Pansard et du Maravenne provoquent régulièrement des inondations des terrains situés de part et d'autre de leurs berges. A ce titre, un **Plan de Prévention des Risques d'Inondation** (PPRI) a également été prescrit le 07 mai 1997 et a été approuvé en date du 30 décembre 2005.

Des secteurs vulnérables au **risque de mouvements de terrain** sont localisés dans des zones naturelles, certains concernant des zones où de l'habitat est présent à proximité : Coulerette, Pellegrin et Valcros.

En termes de risques technologiques, la commune dispose d'un réseau d'infrastructures routières susceptibles de générer des **flux de transport de matières dangereuses**, essentiellement la RD 98 et la RD 559a.

Le **risque de rupture de barrage** est également présent et concerne ceux de Camp Long, de Valcros et du Trapan.

Enfin, la commune se situe en **zone de sismicité 2** (faible).

Evolution au fil de l'eau

Les Plans de Prévention des Risques, les réglementations et la connaissance des risques naturels et technologiques vont dans le sens d'une prise en compte accrue des risques sur le territoire londaï. L'enjeu sera d'intégrer ces différents plans et études dans le projet de développement urbain de la commune.

VII. ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Thématique	Enjeux	Grands objectifs
Milieux naturels, biodiversité, paysages et patrimoine	Préservation de l'unité du front boisé des versants sud des Maures	<ul style="list-style-type: none"> → Protéger les réservoirs de biodiversité couverts par des périmètres de protection et des d'inventaires écologiques → Ne prévoir aucune extension de l'urbanisation londonaise à l'intérieur de ces remarquables espaces naturels → Limiter l'impact visuel des constructions sur le site de Valcros, très fortement perceptible depuis son environnement immédiat ou éloigné → Préserver les points de vue remarquables sur l'ensemble du territoire londonais → Préserver et valoriser les éléments identitaires localisés au sein du massif
	Valorisation des axes de pénétration dans le massif des Maures	<ul style="list-style-type: none"> → Maintenir les activités agricoles existantes → Promouvoir l'extension du terroir londonais, dans le respect des éléments identitaires structurant le paysage local → Mettre en œuvre une politique de développement d'un réseau de voies «douces » articulant pistes cyclables et cheminements piétonniers au cœur de ces espaces naturels et proposant une pratique durable de leurs traversées, de leurs découvertes ou de leurs visites.
	Affirmation du caractère spécifique du quartier de la Pabourette	<ul style="list-style-type: none"> → Conserver à l'urbanisation existante son caractère diversifié → Promouvoir un développement de cette diversité des fonctions urbaines, dans le cadre de son urbanisation future
	Préservation de l'unité paysagère de la plaine agricole	<ul style="list-style-type: none"> → Maintenir les activités agricoles existantes → Protéger les éléments identitaires du paysage local (ripisylves le long des cours d'eau principaux ; espaces boisés les plus significatifs ; bastides agricoles ; etc...) → Reclasser en zone naturelle les zones NB excentrées du précédent POS, permettant ainsi de signer l'arrêt d'une urbanisation diffuse spatialement dévalorisante → Préserver le caractère naturel du « nœud » constitué par le site de La Brûlade, à l'articulation entre l'agglomération centrale londonaise et le pôle urbain littoral

	Valorisation des entrées de ville	<ul style="list-style-type: none"> → Prendre en compte de manière urbaine, architecturale et paysagère les franges longeant la RD 98 permettant de conserver des perspectives sur l'environnement immédiat ou éloigné → Optimiser leurs conditions d'accessibilité et d'équipements d'infrastructures
	Valorisation du patrimoine bâti et paysager	<ul style="list-style-type: none"> → Protéger les ripisylves du Pansard et du Maravenne → Protéger les éléments paysagers identitaires du paysage local (espaces boisés significatifs ; alignements de Pins parasols ; etc...) → Protéger la richesse et la diversité du patrimoine bâti urbain ou agricole (cité ouvrière, villas, bâtis isolés en bande côtière ; etc...) ou agricole (château Horace Vernet ; etc...).
	Densification adaptée des tissus urbains existants	<ul style="list-style-type: none"> → Proposer des mesures permettant d'assurer une évolution du cœur de ville londonais, dans le respect de ses morphologies bâties préexistantes → Proposer des mesures de densification et de renouvellement urbain à favoriser dans les quartiers périphériques → Proposer des mesures de requalification des espaces publics structurant l'agglomération londonaise → Localiser et définir le cadre général de l'extension de l'agglomération existante → Permettre une application respectueuse de la loi Littoral → Proposer des mesures permettant d'assurer diversité des fonctions urbaines et mixité sociale de l'habitat à l'intérieur des nouveaux quartiers londonais → Créer des équipements et des espaces publics stratégiquement localisés à l'intérieur de la composition urbaine des futurs quartiers → Mettre en place un maillage articulé d'un réseau de voies « douces » permettant de mettre en relation les diverses entités de l'agglomération londonaise
	Préservation des espaces naturels ou agricoles bordant le littoral londonais	<ul style="list-style-type: none"> → Ne prévoir aucune extension de l'urbanisation londonaise à l'intérieur des espaces naturels (bande littorale et espaces proches du rivage localisés au sein de cette unité paysagère) → Protéger de manière stricte les espaces affectés aux activités agricoles longeant la bande littorale → Préserver le caractère naturel des deux coupures d'urbanisation localisées à l'Ouest du port de Miramar et à l'Est de la plage de l'Argentière → Préserver les espaces boisés les plus significatifs localisés au sein de cette unité paysagère.

Ressources naturelles	Amélioration de la gestion des eaux pluviales	<ul style="list-style-type: none"> → Prendre en compte le zonage d'assainissement des eaux pluviales et son règlement → Prendre en compte les problèmes liés aux aménagements pluviaux → Renforcer le réseau d'eaux pluviales
	Amélioration de la gestion des eaux usées	<ul style="list-style-type: none"> → Améliorer les rejets de la station d'épuration → Mettre en cohérence le zonage d'assainissement des eaux usées avec le projet de PLU
Risques	Limitation de l'exposition des biens et personnes aux risques	<ul style="list-style-type: none"> → Prendre en compte le Plan de Prévention du Risque Inondation → Renforcer le réseau d'eaux pluviales → Prendre en compte le Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt → Prendre en compte les risques de mouvements de terrain pour toute nouvelle construction à implanter dans les secteurs de risque → Limiter le risque de transport de matières dangereuses le long de la RN98 et de la RD559a → Prendre en compte le risque de rupture de barrage
Pollutions nuisances	Préservation de la qualité des eaux	<ul style="list-style-type: none"> → Renforcer la capacité de stockage → Renforcer le réseau public d'assainissement des eaux usées
	et Préservation de la qualité de l'air	<ul style="list-style-type: none"> → Faire respecter la réglementation en matière de rejets industriels et de brûlage des déchets
	Réduction des nuisances sonores	<ul style="list-style-type: none"> → Prendre en compte les mesures d'isolation acoustique aux abords des voies bruyantes

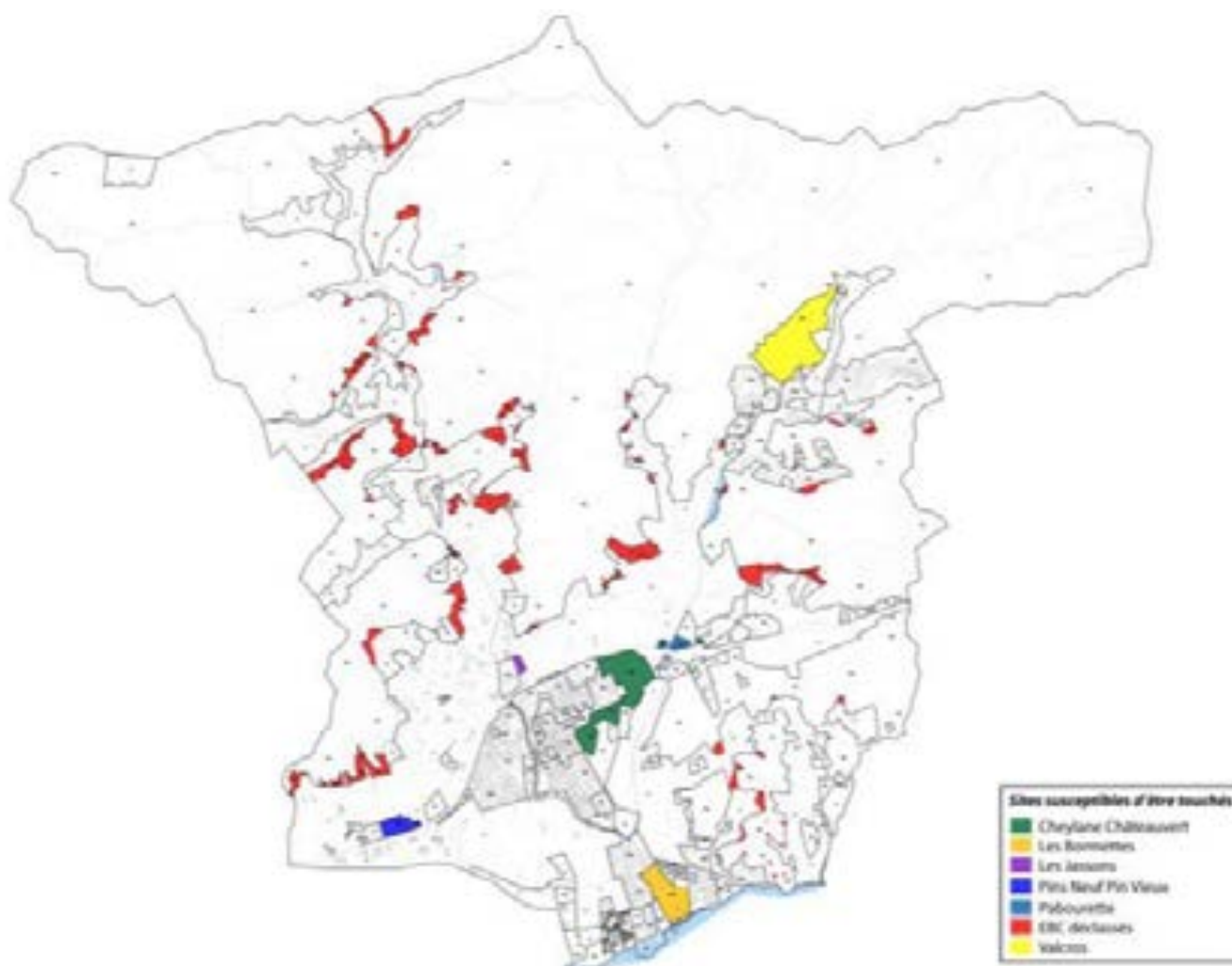
VIII. CARACTERISTIQUES DES SITES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉS DE MANIÈRE NOTABLE PAR LE PLU

Les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU sont les secteurs qui sont susceptibles d'être impactés directement ou indirectement par les orientations du document d'urbanisme et les futurs projets.

L'analyse qui suit propose d'apprécier la vulnérabilité de chaque site au regard de différents critères (environnementaux, paysagers, écologiques...). Cette sensibilité permettra de justifier la définition de mesures de réduction ou de compensation d'éventuels effets dommageables du PLU sur ces sites.

Sur la commune de La Londe, les sites susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU correspondent aux principaux sites de développement urbain et de changement de zones, qu'ils soient :

- **des ouvertures à l'urbanisation** (passage d'une zone à vocation agricole ou naturelle en zone à vocation urbaine) : les Jassons ;
- **et/ou de nouvelles zones urbanisables au PLU** (passage d'une zone agricole ou naturelle en zone urbaine ou à urbaniser) : les Jassons, la Cheylane – Châteauvert ;
- **et/ou des sites de report de l'urbanisation** (passage d'une zone U, NC ou NB en zone à urbaniser) : les Bormettes, le Pin Neuf – Pin Vieux, la Cheylane – Châteauvert, la Pabourette ;
- **des secteurs urbains qui présentent encore un potentiel foncier important** : Valcros
- **des déclassements d'EBC**



1. La Cheylane et Châteauvert

Classés en zone NC au POS, ces sites non urbanisés et désormais classés en zone à urbaniser au PLU sont considérés comme des sites de développement futur. Cette urbanisation aura des incidences sur l'environnement.



Situation

Les sites de La Cheylane et de Châteauvert sont localisés en continuité Est de l'agglomération londaise.

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 en mitoyenneté par rapport aux 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 londais.

Occupation du sol et paysage

Le secteur est composé d'une mosaïque de boisements mixtes et de parcelles viticoles. Certaines parcelles sont plus ou moins enfrichées, notamment dans le secteur de Châteauvert-ouest (au nord) et, dans une moindre mesure, à Châteauvert-est (partie est du secteur).

Le secteur de la Cheylane est quant à lui coupé du nord au sud par une piste en terre entourée de haies plantées. Cette piste est également bordée par un fossé qui donne au secteur une ambiance plus fraîche que l'environnement viticole des alentours.

Plus globalement, les deux sites se trouvent à l'interface entre des lotissements récents et des boisements dominés par le Pin d'Alep.

Risques

Ces deux sites ne sont pas impactés par le risque inondation.

Sensibilités écologiques

Les deux sites ne sont directement concernés par aucune protection d'ordre environnemental. Cependant, la ZNIEFF du « Bois au Sud de Châteauevert » borde les limites Sud et Ouest du site de Châteauevert. En outre, la ZNIEFF du « Maravenne – vallons de Valcros et Tamary » est localisée à proximité des deux sites, le cours d'eau du Maravenne étant distant d'une centaine de mètres par rapport à leurs limites Ouest.

Néanmoins, en terme de biodiversité, le volet naturel de l'étude d'impact du projet de création de ZAC réalisé par ECOMED en septembre 2010, révèle la présence d'espèces remarquables et d'habitats naturels :

➤ **Espèces remarquables**

- 7 espèces végétales protégées : le Sérapias d'Hyères, l'Isoète de Durieu, le Laurier rose, le Glaïeul douteux, le Sérapias négligé, le Sérapias à petites fleurs et la Romulée de Colonna ;
- 1 espèce d'entomofaune : Diane ;
- 5 espèces ornithologiques : Rollier d'Europe, Pipit rousseline, Rougequeue à front blanc, Milan noir et Petit-duc scops ;
- 3 chiroptères : Minioptère de Schreibers, Pipistrelle pygmée et Murin à moustache.

Sensibilités à la Tortue d'Hermann

Dans la plaine des Maures, l'espèce fréquente des milieux naturels : pinèdes, bois de chênes, maquis haut peu dense, maquis bas clairsemé. La présence de zones ouvertes pour le dépôt des pontes, d'espaces enherbés pour l'alimentation et d'un point d'eau est déterminante. L'espèce fait défaut dans les vignes en exploitation et évite généralement les milieux très ouverts à sol nu ou à végétation très rase, qu'elle peut toutefois traverser pour rejoindre un habitat favorable.

Les prospections ont ciblé la Tortue d'Hermann (*Testudo hermanni hermanni*). L'espèce n'est pas connue de ce secteur, et les prospections menées dans les zones les plus favorables se sont révélées vaines. La potentialité de présence d'une population viable de Tortue d'Hermann est ainsi jugée faible.

➤ **Habitats naturels**

- **Les parcelles viticoles** (90% du site de projet) : Elles sont, pour la plupart, soumises à un traitement extensif permettant le développement d'une flore messicole caractéristique dominée par l'Anthémis précoce (*Anthemis praecox*), dont la floraison blanche égaye les rangs de vigne à la fin de l'hiver et en printemps précoce. Très localement, à la faveur d'ornières induisant des micro-dépressions plus « humides » que le milieu environnant, la friche de Châteauevert-est abrite des espèces caractéristiques des zones temporairement inondées comme l'Isoète de Durieu (*Isoetes duriei*), espèce protégée ou le Jonc en têtes (*Juncus capitatus*). Cet habitat en pleine dynamique représente **un enjeu local de conservation faible**.
- **Piste de la Cheylane et complexe d'habitats associés** : Le secteur de la Cheylane est traversé du sud au nord par la piste d'accès au mas de la Cheylane. Cette piste est bordée, de part et d'autre, par un complexe d'habitats « linéaires » qui diversifie un secteur largement dominé par les vignes. Isolé au sein de parcelles viticoles, ce complexe d'habitats représente un linéaire de faible largeur autour de la piste (3-4m) mais abrite une diversité intéressante tant sur les plans spécifique que structural et fonctionnel. **Son enjeu local de conservation est modéré**.
- **Pinède de Pin d'Alep** : La pinède de Pin d'Alep (*Pinus halepensis*) est présente aux abords des parcelles viticoles au niveau des trois secteurs. Cette pinède présente une diversité structurale intéressante : sous-étage de Chêne vert (*Quercus ilex*)/Chêne-liège (*Quercus suber*), strate arbustive composée de Pistachier lentisque (*Pistacia lentiscus*), Ciste de Montpellier, Cade (*Juniperus oxycedrus*) et strate herbacée dominée par le Brachypode de Phénicie

(Brachypodium phoenicoides) et d'autres héliophiles à la faveur d'ouvertures. Les lianes (Clematis flammula, Smilax aspera, etc.) viennent compléter le cortège floristique de cette forêt typiquement méditerranéenne. **Sur le secteur, la pinède de Pin d'Alep représente un enjeu local de conservation faible.** Elle n'est pas concernée par l'annexe 1 de la directive Habitats vu sa situation secondaire.

- Fossé pluvial : Des fossés pluviaux sont présents, ça et là, au niveau des différents secteurs d'études (soit en marge extérieure, soit à l'intérieure de l'emprise du projet). **Très artificialisés, ils représentent un enjeu local de conservation très faible.**
 - **Oued à laurier rose** : Cet habitat n'est pas localisé sur l'emprise du projet ; il s'agit de la rivière Maravanne, qui s'écoule vers le sud, environ 500m à l'ouest des secteurs de Châteauvert. Ce cours d'eau est caractérisé par le Laurier rose (Nerium oleander) en situation naturelle où il bénéficie de statut de protection nationale (ce n'est pas le cas des individus plantés dans les haies ou les espaces verts!), la Canne de Provence (Arundo donax), la Lavatère d'Hyères (Lavateran olbia), l'Ail à trois angles (Allium triquetrum), etc. Le Mimosa (Acacia dealbata), espèce envahissante, est également présent. **Cet habitat est d'intérêt communautaire (Code EUR27 : 92D0) et représente un fort enjeu local de conservation** lié à sa distribution française et à l'intensité de l'urbanisation au sein de cette aire de répartition.
- ➡ **Au regard des caractéristiques précédemment évoquée, la sensibilité environnementale des sites de La Cheylane et de Châteauvert est jugée modérée.**

2. Les Bormettes

Anciennement classé au POS en zone urbaine, ce site ne constitue pas une ouverture à l'urbanisation au sens de l'évolution du zonage. Néanmoins, l'urbanisation à plus ou moins long terme de ce site aujourd'hui peu artificialisé aura des incidences sur l'environnement.



Situation

Le site des Bormettes est localisé en façade littorale de l'agglomération lonnaise, au sud du centre-ville et à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante.

Occupation du sol

Ancien site industriel aujourd'hui en friche, il fait l'objet d'un très fort enjeu de renouvellement urbain et est occupé par plusieurs bâtiments, dont une grande halle peu exploitable.

Le site est bordé des quartiers littoraux à vocation d'habitat permanent ou d'hébergement touristique et d'activités portuaires et balnéaires. Des éléments paysagers, notamment des alignements d'arbres remarquables, structurent le site et ouvrent des perspectives sur la mer.

Bien que le site soit relativement vaste, seuls 6 hectares seront réellement investis pour accueillir des constructions à vocation industrielle. Le reste demeurera en friche, conférant à l'environnement bâti périphérique, un cadre de vie végétal, agréable et apaisé.

Paysage

Le site, malgré les quelques constructions demeure encore d'aspect naturel. On distingue trois types de séquences, qui sont délimitées et caractérisées par la végétation.

Les zones Nord et Ouest, présentent un vaste espace ouvert engazonné, marqué par des bosquets plus ou moins denses, isolés. En opposition, le secteur Est propose des ambiances plus intimistes, de par la

présence d'alignements de platanes et de roseaux, qui viennent compartimenter l'espace. Le secteur Sud, donnant sur le littoral, affiche une trame paysagère aléatoire, et est ponctué par plusieurs îlots d'arbres, qui présentent des sujets intéressants, tels de grands pins, ou encore des eucalyptus.

L'élément reliant ces trois entités est l'avenue Schneider, bordée par des palmiers et des platanes ; elle constitue la ligne de composition principale du site, de par la nature, la forme et la hauteur, des plantations qui l'esquissent.

Risques

La commune est concernée par le risque d'inondation par le débordement du Pansard et du Maravenne. Elle est couverte par un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI), prescrit le 7 janvier 1997 et approuvé le 30 décembre 2005. Elle connaît également le phénomène de ruissellement en cas de fortes pluies avec une stagnation des eaux à certains endroits.

D'après la cartographie du risque, une partie mineure du site de projet (à l'ouest) est située en zone bleue (moindre risque), et dont le développement sera limité et soumis à des prescriptions particulières.

La commune de la Londe-les-Maures est également concernée par l'atlas des zones inondables relatif aux cours d'eau suivants : le Gapeau, le Maravenne et le Pansard. Le site des Bormettes est entièrement recouvert par le lit majeur ordinaire et le lit mineur du Maravenne a été requalifié.

Sensibilités écologiques

En termes de sensibilité environnementale, le site des Bormettes n'est concerné par aucun périmètre de d'inventaire écologique. Néanmoins, il se situe à proximité de plusieurs d'entre eux, plus particulièrement celui de la ZNIEFF II des Maures littorales, situé à l'est. Le site est par ailleurs concerné par une sensibilité faible au titre du Plan National en faveur de la tortue d'Hermann.

Le site se localise en contiguïté de deux périmètres de protection Natura 2000 qui se superposent : la zone de protection spéciale « Salins d'Hyères et des Pesquiers », et la proposition de site d'intérêt communautaire « Rade d'Hyères ». Cette situation devra être prise en compte dans le projet, notamment si ce dernier comprend des aménagements sur le bord de mer, mais également sur la question des rejets.

Sensibilités à la Tortue d'Hermann

Dans la plaine des Maures, l'espèce fréquente des milieux naturels : pinèdes, bois de chênes, maquis haut peu dense, maquis bas clairsemé. La présence de zones ouvertes pour le dépôt des pontes, d'espaces enherbés pour l'alimentation et d'un point d'eau est déterminante. L'espèce fait défaut dans les vignes en exploitation et évite généralement les milieux très ouverts à sol nu ou à végétation très rase, qu'elle peut toutefois traverser pour rejoindre un habitat favorable.

Dans le cadre d'une étude écologique menée par ECOMED sur les vallons londaï (Analyse des sensibilités écologiques des zones N nouvellement classées en zone agricoles inconstructibles, ECOMED, septembre 2010), une analyse fine des sensibilités herpétologiques a été réalisée à l'échelle de la commune. Celle-ci révèle une sensibilité faible à modérée sur l'ensemble de la plaine, à l'exception des cours d'eau du Maravenne et du Pansard et de leurs abords qui présente une sensibilité forte.

- **Au regard des caractéristiques précédemment évoquée, la sensibilité environnementale du site des Bormettes est jugée modérée.**

3. Les Jassons

L'urbanisation du site des Jassons s'inscrit en continuité de la zone d'activité et dans une logique de développement maîtrisé de l'économie industrielle, artisanale et tertiaire sur la commune.

Situation

Le site des Jassons est localisé en continuité nord de l'agglomération londaise, à l'intersection d'axes de desserte structurants à l'échelle communale : la RD98 et la RD88. Le secteur susceptible d'être touché par la mise en œuvre du PLU est localisé au nord de la zone d'activités des Jassons et constitue une ouverture à l'urbanisation dans la mesure où il s'agit d'un terrain non urbanisé, classé en zone NC au POS et reclassé en zone UE au PLU.

Occupation du sol et paysage

Le site est occupé par un espace agricole et bordé d'un ensemble boisé remarquable.

Risques

Le site n'est pas concerné par aucun risque naturel ou technologique.

Sensibilités écologiques

Aucun périmètre de protection ou d'inventaire écologique n'est identifié sur le site. La ZNIEFF du Pansard est située à proximité mais est séparée du site par la zone d'activités des Jassons.

Sensibilités à la Tortue d'Hermann

Dans la plaine des Maures, l'espèce fréquente des milieux naturels : pinèdes, bois de chênes, maquis haut peu dense, maquis bas clairsemé. La présence de zones ouvertes pour le dépôt des pontes, d'espaces enherbés pour l'alimentation et d'un point d'eau est déterminante. L'espèce fait défaut dans les vignes en exploitation et évite généralement les milieux très ouverts à sol nu ou à végétation très rase, qu'elle peut toutefois traverser pour rejoindre un habitat favorable.

Dans le cadre d'une étude écologique menée par ECOMED sur les vallons londais (*Analyse des sensibilités écologiques des zones N nouvellement classées en zone agricoles inconstructibles, ECOMED, septembre 2010*), une analyse fine des sensibilités herpétologiques a été réalisée à l'échelle de la commune. Celle-ci révèle une sensibilité faible à modérée sur le secteur des Jassons et plus largement sur la plaine. Néanmoins, au regard de l'occupation du sol actuelle (espace cultivé), l'habitat en présence ne semble pas favorable à la Tortue d'Hermann.

- **Au regard des caractéristiques précédemment évoquée, la sensibilité environnementale du site des Jassons est jugée faible.**



4. Pin Neuf - Pin Vieux

Anciennement classé en zone 1NB au POS et désormais classé en zone 1AU au PLU, ce site ne constitue pas une ouverture à l'urbanisation au sens d'un déclassement de zones naturelles ou agricoles. Néanmoins, l'urbanisation à plus ou moins long terme de ce site qui présente encore aujourd'hui du potentiel foncier aura des incidences sur l'environnement.

Cet espace est identifiés au SCOT approuvé de Provence Méditerranée comme site d'extension prioritaire à vocation dominante d'activités économiques



Situation

Le site du Pin Neuf – Pin Vieux est localisé en continuité Ouest de l'agglomération londaise, en limite Nord de la RD98 et en entrée de ville Ouest.

Occupation du sol et paysage

Ce site est déjà largement artificialisé. Il accueille des bâtiments d'activités et quelques maisons individuelles. Les «dents creuses» de ce site ont permis de définir une réserve foncière en vue de créer une future zone d'activités économiques sur la commune. Il s'agit d'espaces en friche, d'aspect assez dégradé, et servant parfois pour du stockage de matériaux. La végétation arborée sur le site est peu développée et se retrouve essentiellement aux abords des parcelles d'habitat pavillonnaire.

Risques

Le site n'est pas concerné par aucun risque naturel. Sa proximité avec la RD98 et la RD559A le rend potentiellement sensible au risque de transport de matières dangereuses.

Sensibilités écologiques

Aucun périmètre de protection ou d'inventaire écologique n'impacte le site et le caractère déjà largement artificialisé du site limite sa sensibilité écologique.

Sensibilités à la Tortue d'Hermann

Dans la plaine des Maures, l'espèce fréquente des milieux naturels : pinèdes, bois de chênes, maquis haut peu dense, maquis bas clairsemé. La présence de zones ouvertes pour le dépôt des pontes, d'espaces enherbés pour l'alimentation et d'un point d'eau est déterminante. L'espèce fait défaut dans les vignes en exploitation et évite généralement les milieux très ouverts à sol nu ou à végétation très rase, qu'elle peut toutefois traverser pour rejoindre un habitat favorable.

Dans le cadre d'une étude écologique menée par ECOMED sur les vallons londais (*Analyse des sensibilités écologiques des zones N nouvellement classées en zone agricoles inconstructibles, ECOMED, septembre 2010*), une analyse fine des sensibilités herpétologiques a été réalisée à l'échelle de la commune. Celle-ci révèle une sensibilité faible à modérée sur le secteur Pin Neuf Pin Vieux et plus largement sur la plaine. Au regard de l'occupation du sol actuelle, et notamment de sa large artificialisation, le site ne semble pas favorable à la Tortue d'Hermann.

- **Au regard des caractéristiques précédemment évoquée, la sensibilité environnementale du site Pin Neuf-Pin Vieux est jugée faible.**

5. Pabourette

Le site de la Pabourette est divisé en trois secteurs anciennement classés NC ou NB au POS et reclassés en zone 1AU et 1AUa. Insuffisamment équipés à l'heure actuelle, ils sont principalement destinés à recevoir des constructions à vocation d'activités économiques.

Ces espaces sont identifiés au SCOT approuvé de Provence Méditerranée comme sites d'extension prioritaires à vocation dominante d'activités économiques



Situation

Ce site est localisé au nord-est du centre-ville, à proximité de la RD98 et du Pansard.

Occupation du sol et paysage

Occupé par des bâtiments d'activités et quelques maisons individuelles, le site présente encore des espaces non urbanisés, notamment sur le secteur ouest et le secteur central. Ces espaces sont occupés par des surfaces cultivées ou en friche et quelques boisements.

Risques

Le risque inondation impacte une partie du secteur localisé au centre du site et concerne des usfaces déjà urbanisées.

Sensibilités écologiques

Aucun périmètre de protection ou d'inventaire écologique n'impacte le site. La ZNIEFF des vallons de Valcros et du Tamary est localisée en bordure du site. Néanmoins, les infrastructures routières et l'urbanisation existante réduisent fortement les connexions possibles entre le corridor écologique du Tamary et le site d'étude.

Sensibilités à la Tortue d'Hermann

Dans la plaine des Maures, l'espèce fréquente des milieux naturels : pinèdes, bois de chênes, maquis haut peu dense, maquis bas clairsemé. La présence de zones ouvertes pour le dépôt des pontes, d'espaces enherbés pour l'alimentation et d'un point d'eau est déterminante. L'espèce fait défaut dans les vignes en exploitation et évite généralement les milieux très ouverts à sol nu ou à végétation très rase, qu'elle peut toutefois traverser pour rejoindre un habitat favorable.

Dans le cadre d'une étude écologique menée par ECOMED sur les vallons londaïs (*Analyse des sensibilités écologiques des zones N nouvellement classées en zone agricoles inconstructibles, ECOMED, septembre 2010*), une analyse fine des sensibilités herpétologiques a été réalisée à l'échelle de la

commune. Celle-ci révèle une sensibilité forte sur le périmètre de ZNIEFF des vallons de Valcros et de Tamary, et faible à modérée sur le secteur d'étude.

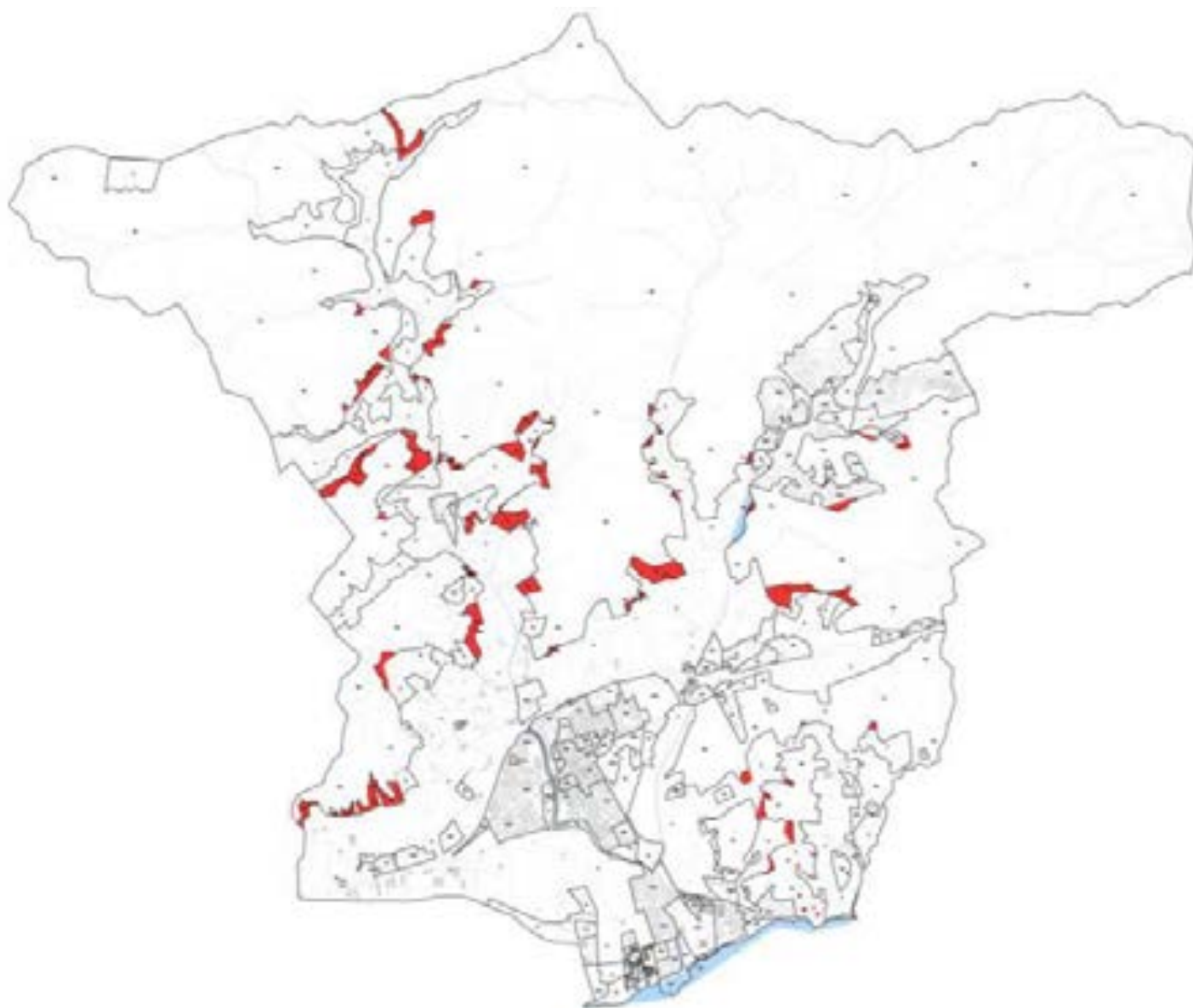
- **Au regard des caractéristiques précédemment évoquée, la sensibilité environnementale du site de la Pabourette est jugée modérée.**

6. Déclassement d'Espaces Boisés Classés

Une adaptation des périmètres d'Espaces Boisés Classés (EBC) a été réalisée lors de l'élaboration du PLU. En effet, sur certains secteurs dans le précédent POS, les tracés des EBC ne permettaient pas d'assurer pleinement la nécessaire préservation des espaces boisés significatifs du Massif des Maures.

Ces déclassements ont fait l'objet de plusieurs études écologiques et paysagères, dont les principales conclusions sont reprises dans la présente analyse :

- « Analyse des sensibilités écologiques des zones N nouvellement classées en zone agricoles inconstructibles », ECOMED, septembre 2010 ;
- Etude paysagère « Déclassement d'EBC en faveur du développement de l'agriculture et proposition de mesures compensatoires », Cabinet LUYTON, mai 2007 ;



Situation

Les Espaces Boisés Classés du POS déclassés au PLU sont localisés aux abords des vallons du Pansard et du Maravenne, lui-même constitué en amont par les vallons de Valcros et Tamary, et à proximité du littoral au Cap Bénat.

Paysage

Dans le secteur du Galoupet, les parcelles sont situées en coteaux, en transition forte entre la plaine et les collines boisées.

Dans le vallon du Pansard, quelques parcelles sont situées au milieu du vallon, tandis que d'autres sont localisées sur les coteaux, voire sur les reliefs.

Sur les coteaux et dans le vallon du Maravenne, les parcelles sont situées en coteaux, en transition forte entre la plaine et les collines boisées.

Dans le vallon et les coteaux du Tamary, une parcelle est située au milieu du vallon, tandis que les autres sont localisées sur les coteaux, voire sur les reliefs.

Sensibilités écologiques

Les secteurs concernés par le déclassement d'EBC sont couverts par des périmètres de protection et d'inventaires écologiques de type ZNIEFF et Natura 2000. Ils sont identifiés dans les vallons londais mais aussi dans le Site Classé du Cap Bénat.

Vallons londais

En terme de biodiversité, plusieurs habitats naturels ont été inventoriés sur ces secteurs :

- Les boisements et cordons forestiers : la suberaie xérothermophile (valeur patrimoniale modérée), la suberaie mésophile (valeur patrimoniale modérée), la pinède de Pin d'Alep (valeur patrimoniale modérée) ;
- Les maquis : les maquis bas xérophiles (valeur patrimoniale faible), les maquis hauts méso-xérophiles, les maquis semi-boisés de Pin Maritime (valeur patrimoniale faible), les maquis semi-boisés de Pin d'Alep (valeur patrimoniale faible).

Cap Bénat

Les parcelles concernées par le déclassement s'inscrivent dans une mosaïque paysagère où alternent maquis, vignoble et boisement. Cet écosystème abrite une faune et une flore rares et menacées.

Il demeure très fonctionnel malgré l'utilisation de pesticides dans certaines parcelles cultivées. Un certain nombre d'espèces méditerranéennes rares s'est très bien adapté à la culture de la vigne. Ce phénomène a ici été attesté par l'observation de plusieurs orchidées protégées et du lézard ocellé.

Cette très bonne fonctionnalité écologique, avec le maintien de corridors boisés le long des cultures, est particulièrement favorable à de nombreuses espèces de chauves-souris.

Sensibilités à la Tortue d'Hermann

Dans la plaine des Maures, l'espèce fréquente des milieux naturels : pinèdes, bois de chênes, maquis haut peu dense, maquis bas clairsemé. La présence de zones ouvertes pour le dépôt des pontes, d'espaces enherbés pour l'alimentation et d'un point d'eau est déterminante. L'espèce fait défaut dans les vignes en exploitation et évite généralement les milieux très ouverts à sol nu ou à végétation très rase, qu'elle peut toutefois traverser pour rejoindre un habitat favorable.

Une analyse fine des sensibilités herpétologiques a été réalisée à l'échelle de la commune. Celle-ci révèle une sensibilité forte à l'intérieur des vallons, et faible à modérée sur le reste du secteur.

7. Valcros

Déjà classé en zone UF dans le POS, le site de Valcros est maintenu en zone urbaine au PLU. Il présente aujourd'hui un potentiel foncier important, destiné à l'extension de l'urbanisation du domaine de Valcros.

Situation

Le site est localisé au sein du domaine de Valcros, sur le versant sud du vallon de Valcros qui s'intègre dans le massif des Maures.



Occupation du sol et paysage

Le site est occupé par une vaste zone d'habitat pavillonnaire ainsi que par des espaces boisés et milieux semi-ouverts. A l'image du massif des Maures, le paysage actuel y est marqué par les feux de forêts. Sur le plan écologique, ces perturbations sont attestées par le maquis, forme régressive de dynamique forestière ;

Dans ces conditions, la physionomie des versants contraste entre les secteurs de maquis impénétrable et les zones décapées. Les pelouses sont rares, de superficies très restreintes, et se maintiennent seulement à la faveur d'accidents du relief (affleurements rocheux, etc.).

Le secteur est limité à l'est par le ruisseau de Valcros. Ce cours d'eau temporaire permet la mise en place de milieux plus mésophiles, au premier rang desquels figure la ripisylve, forêt de bord des eaux.

Risques

Le site est couvert en totalité par le risque feux de forêt. Il est également largement couvert par l'aléa mouvement de terrain.

Sensibilités écologiques

Le site est inclus (ou partiellement inclus) dans :

- un périmètre Natura 2000le SIC FR9301622 « La plaine et le massif des Maures »,
- deux périmètres d'inventaires, la ZNIEFF de type 1 n°83-200-138 « Le Maravenne, vallons de Valcros et Tamary », elle-même incluse dans la ZNIEFF de type 2 n° 83-200-100 « Maures ».

Plusieurs habitats naturels d'intérêt communautaire y sont identifiés :

- la forêt de Quercus suber (Chênes-Liège) : enjeu local de conservation faible ;
- la forêt galeries à Salix alba et Populus alba (Ripisylves du ruisseau de Valcros) : enjeu local de conservation modéré ;
- les galeries et fourrés riverains méridionaux (Oued à Laurier rose du ruisseau de Valcros) : enjeu local de conservation fort.

Aucune espèce floristique d'intérêt communautaire n'est avérée ni potentielle sur le site, mais d'autres espèces à enjeu local de conservation sont présentes : Isoète de Durieu, Sérapias d'Hyères, Sérapias à petites fleurs.

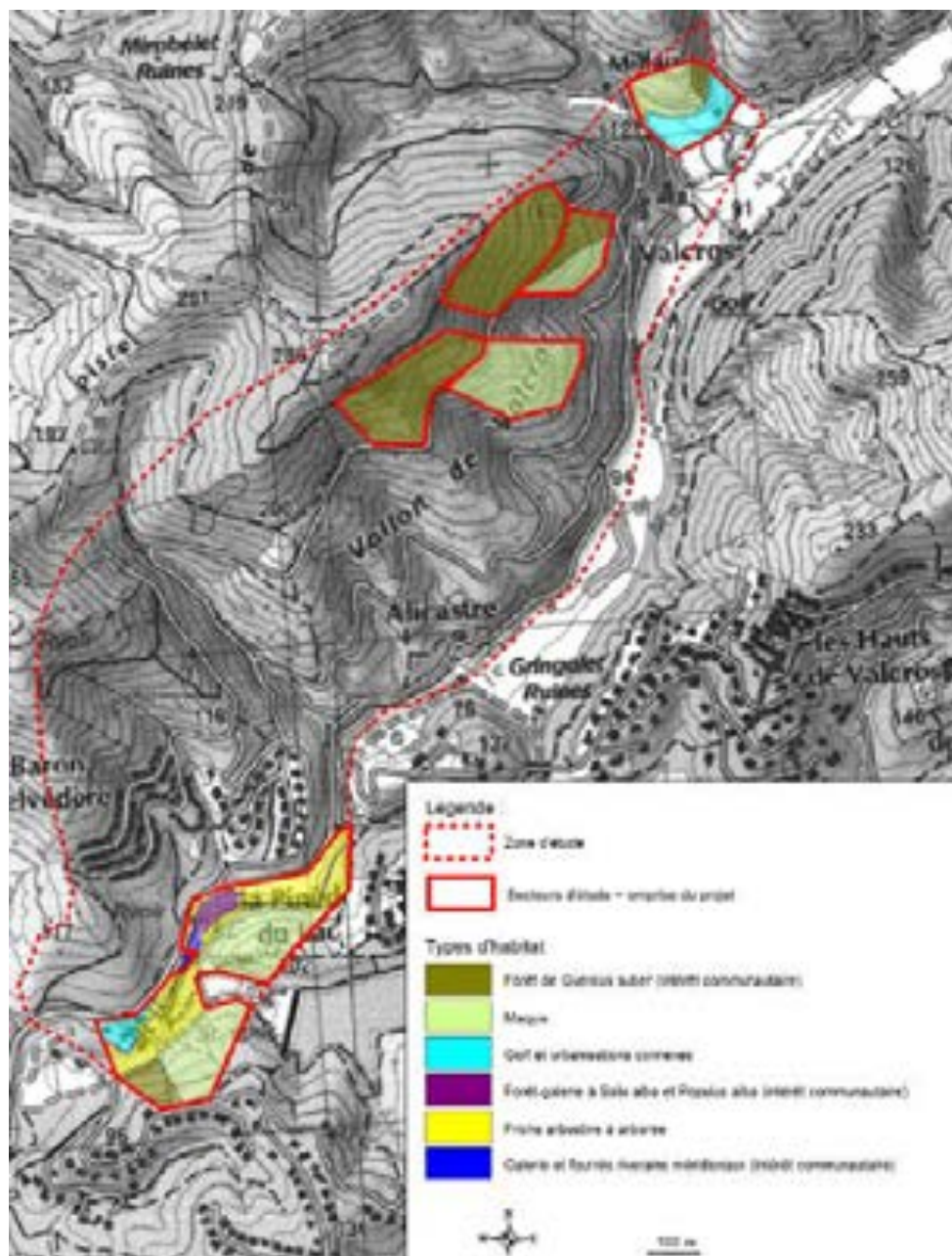
Aucun insecte d'intérêt communautaire n'est avéré sur le site, mais d'autres à enjeu local de conservation sont présents : Ehippigère de Provence, Pacha à deux queues.

Aucune espèce d'amphibiens d'intérêt communautaire n'est avéré sur le site, mais une autre à enjeu local de conservation est présente : la Rainette méridionale.

Un reptile d'intérêt communautaire est identifié sur le site : Cistude d'Europe. D'autres espèces à enjeu local de conservation sont présentes : Lézard des murailles, Lézard vert, Psammodrome d'Edwards, Couleuvre à échelons, Couleuvre de Montpellier, Couleuvre vipérine.

Des oiseaux d'intérêt communautaire sont identifiés sur le site : Bondrée apivore, Echasse blanche, Fauvette pitchou. Une autre espèce est à enjeu local de conservation : la Tourterelle des bois.

Aucun mammifère d'intérêt communautaire n'est avéré sur le site, mais d'autres à enjeu local de conservation sont présents, notamment plusieurs espèces de chiroptères.



Habitats naturels sur le site, source : ECOMED

Sensibilités à la Tortue d'Hermann

La présence de cette espèce à très forte valeur patrimoniale, inscrite aux annexes 2 et 4 de la directive Habitats, était a priori fortement suspectée sur la zone d'étude.

En effet, jusque dans les années 1990, un fort noyau de population se trouvait dans la région de la zone d'étude. Ainsi, une étude ciblant tout particulièrement cette espèce et impliquant une forte pression de prospection a été initiée dès le mois d'avril 2008.

Conformément aux études réalisées depuis 30 ans dans les Maures par le Dr. CHEYLAN

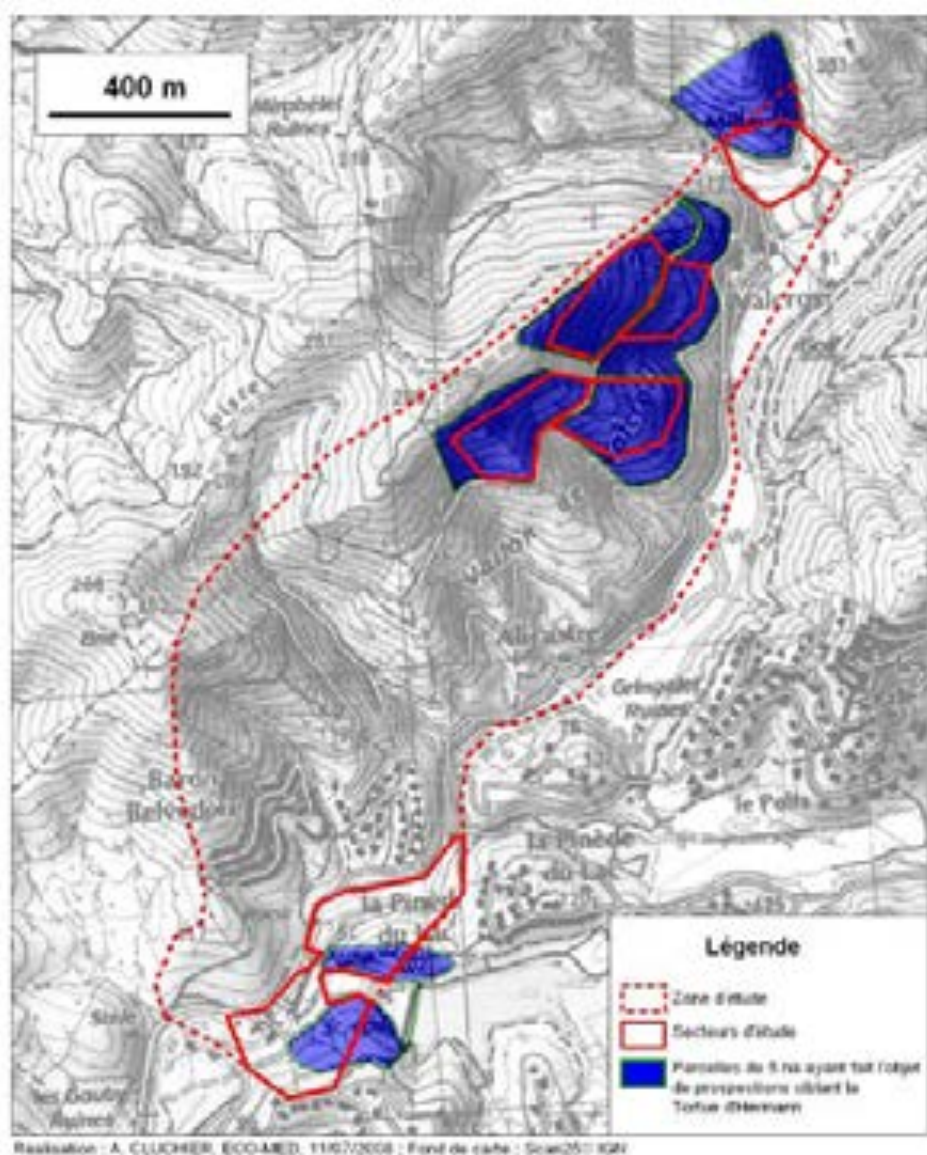
(CEFE-CNRS-EPHE Montpellier) sur la Tortue d'Hermann, une parcelle de 5 hectares a été déterminée en amont des inventaires pour chaque secteur d'étude. Ainsi, malgré une pression de prospection ciblée de 24 heures étalées d'avril à juin, menée par un herpétologue expérimenté, aucune Tortue d'Hermann n'a été contactée sur la zone d'étude. Il semblerait ainsi que la population de Tortue

d'Hermann anciennement présente à l'ouest du Vallon du Maravenne ait vu ses effectifs drastiquement diminuer au point de s'éteindre.

A ceci, peuvent être apportées deux principales explications toutes deux reliées à la problématique récurrente des incendies dans le département du Var :

- Deux incendies majeurs ont affecté la zone d'étude en 1965 et 1990. Or cette espèce longévive à la dynamique de population lente est particulièrement sensible aux feux, qui représentent la première cause d'extinction. En effet, les populations des Pyrénées orientales et de l'Aude se sont éteintes à la fin des années 1950 sous l'action d'incendies répétés.
- La gestion anti-incendie du domaine de Valcros implique un débroussaillage mécanique régulier avec girobroyage des secteurs d'étude. Cette gestion généralement appliquée de jour lors des périodes d'activité des Tortues d'Hermann (de fin février à juillet et de fin août à novembre) affecte particulièrement cette espèce, dont la capacité de fuir devant une telle menace est quasi nulle.

A l'issue de la campagne de terrain menée au printemps 2008, il est possible aujourd'hui d'affirmer l'inexistence d'une population de Tortue d'Hermann viable sur la zone d'étude.



Localisation des parcelles ayant fait l'objet d'un protocole de recherche ciblant la Tortue d'Hermann, source : ECOMED

Partie 3 : Choix retenus pour établir le PADD et motifs de la délimitation des zones

I. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

1. Maintenir les équilibres entre renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé et préservation des espaces agricoles, naturels et des paysages

a. Le renouvellement urbain et le développement urbain maîtrisé

L'essor démographique constaté dans le cadre du diagnostic territorial a mis en évidence l'attractivité du territoire londais. La croissance de la population, continue depuis le milieu des années 1970, ne s'est pas ralentie depuis le dernier recensement général de 2008. Ce phénomène, couplé avec le fait que la plupart des réserves foncières prévues dans le précédent POS sont aujourd'hui largement « consommées », induit une pression foncière sans cesse grandissante sur l'ensemble de la commune.

Face à cette situation particulière et en ce moment « clé » de son évolution, la commune entend avant tout se consacrer à la mise en œuvre d'une politique de « mise à niveau » de ses équipements d'infrastructures et de superstructures et de gestion économe de son territoire qui favorisera son développement durable.

Dès lors, maîtriser cette expansion démographique tout en conservant la qualité d'un cadre de vie qui constitue un des fondements majeurs de l'attractivité communale, devient un enjeu essentiel du présent PLU. A ce titre, la stratégie retenue par la commune, visant à une croissance maîtrisée de sa démographie, doit être encadrée par des dispositions adaptées vis-à-vis du potentiel de renouvellement urbain et du développement de ses espaces urbanisés.

Pour être exhaustive et cohérente, cette stratégie doit s'appliquer de manière spécifique en fonction des différents types de tissus constituant l'identité urbaine londaise, à savoir **son agglomération centrale, son pôle urbain littoral et son quartier excentré de Valcros.**

⇒ Le renouvellement urbain et l'agglomération centrale londaise

Comme annoncé dans la troisième orientation d'urbanisme et d'aménagement du PADD, la limitation de l'étalement urbain est un élément essentiel du projet communal. Cette stratégie de consommation spatiale « économe » a pour conséquence implicite de permettre d'assurer le renouvellement urbain de son agglomération centrale et doit se traduire, entre autre, par des actions favorisant :

- L'exploitation des potentialités de réhabilitation et d'extension d'immeubles.
- La densification des « dents creuses ».

De plus, conformément à la troisième orientation d'urbanisme et d'aménagement du PADD, la programmation d'une politique ambitieuse de créations d'équipements structurants dans l'agglomération centrale londaise doit permettre d'assurer les conditions de son renouvellement urbain.

Des actions complémentaires, illustrant cette stratégie de construction de « la ville sur la ville », ont pour objet la densification des tissus urbains existants entourant la centralité londaise, avec pour double cible :

- d'une part, les quartiers localisés en première ceinture, principalement urbanisés sous la forme d'une alternance entre des petits immeubles d'habitat collectif et des villas individuelles isolées ;
- d'autre part, les zones d'habitat diffus localisées en deuxième ceinture.

⇒ Le renouvellement urbain et le pôle urbain littoral

Comme énoncé dans la troisième orientation d'urbanisme et d'aménagement du PADD, la structuration du pôle urbain littoral doit, en une large partie, s'organiser sur la base du renouvellement urbain du site emblématique localisé sur la friche industrielle du quartier des Bormettes et du secteur de l'Agelonde.

Le renouvellement urbain sur le site des Bormettes doit s'organiser dans le cadre d'une pluralité fonctionnelle intégrant dans sa programmation future emploi, habitat et équipements ; l'ensemble devant s'inscrire dans le respect de sa situation exceptionnelle en bordure littorale.

Le renouvellement urbain sur le site de l'Agelonde, actuellement en cours, correspond à un complexe résidentiel et de loisirs qui permettra de promouvoir et de développer l'attractivité touristique de la commune.



Constructions et rénovations sur le site de l'Agelonde

⇒ Le renouvellement urbain et le quartier excentré de Valcros

Au regard de son éloignement par rapport à l'agglomération centrale londaise et de sa très forte perception dans son environnement naturel collinaire, une politique de renouvellement urbain sur le quartier de Valcros apparaît inadéquate.

En effet, toute tentative de densification du tissu urbain existant aurait comme conséquence inévitable d'accroître son impact dans son contexte immédiat ou éloigné. En conséquence, le présent PLU entend concevoir le devenir du quartier à travers la volonté manifeste de cicatrifier la plaie béante qu'il représente plutôt que de l'accentuer.

A ce titre, l'évolution de ce contexte urbain si particulier doit porter sur des mesures d'insertion architecturale et paysagère permettant de limiter l'impact des constructions dans le site, originellement somptueux, qui les abrite. Cet enjeu étant clairement exprimé dans le cadre de la troisième orientation d'urbanisme et d'aménagement du PADD.

⇒ Le développement maîtrisé de l'urbanisation londaise

Un des axes fédérateurs du projet urbain de la commune réside dans la détermination d'un cadre de référence pour la maîtrise de son développement urbain. Ce cadre de référence pouvant se résumer ainsi : toute extension de l'urbanisation doit être réalisée en continuité de l'agglomération existante et dans un souci de limitation de l'étalement urbain.

Cette stratégie permet de proposer une alternative forte vis-à-vis des politiques urbaines précédemment mises en œuvre, qui ont privilégié, au cours des trente dernières années, une expansion de l'urbanisation londaise, au profit d'une diffusion urbaine fortement consommatrice d'espace.

Ainsi, en préférant limiter l'extension de l'urbanisation, le projet communal entend rompre avec la poursuite de logiques urbaines dépassées, générant gaspillage d'espace, appauvrissement de quartiers existants, augmentation démesurée du coût des infrastructures, croissance continue des transports individuels ; autant de facteurs se révélant, à terme, incompatibles avec la volonté de conservation de la qualité de vie locale.

A ce titre, les zones d'extension urbaine sont stratégiquement localisées en continuité de l'agglomération centrale londaïse :

- Dans le prolongement immédiat du cœur de ville, sur le site de Châteauvert, situé à l'extrémité Est de l'avenue du Général De Gaulle.
- En frange Est des quartiers résidentiels, précédemment urbanisés sous la forme de lotissements, sur le site de La Cheylane.
- En entrées de ville, à travers la réintégration en zones d'urbanisation future de secteurs classés en zones NB dans le précédent POS. Le premier de ces secteurs est localisé en limite Ouest de l'agglomération londaïse, sur le site du Pin Neuf – Pin Vieux longeant la RD 98. Le second est implanté au Nord-Ouest de la RD 88, sur le site des Jassons, en continuité de la zone artisanale du même nom. Le troisième est situé à l'Est dans le quartier de La Pabourette, le long de la RD 559a et en continuité du site de La Cheylane.

2. La préservation et le développement maîtrisé des espaces affectés aux activités agricoles

La préservation des espaces affectés aux activités agricoles fait l'objet d'une attention particulière dans le cadre du présent PLU. En effet, ces espaces participent de manière essentielle au fondement même de l'identité londaïse, que ce soit en termes de qualité paysagère, comme en termes d'impact de l'agriculture sur l'économie locale.

A ce titre, la préservation des unités paysagères des contreforts méridionaux du Massif des Maures et de la plaine agricole constitue un des enjeux essentiels du présent PLU afin de lutter contre le mitage progressif par des constructions diffuses à vocation d'habitat. Cet objectif est clairement exprimé dans le cadre de la première orientation d'urbanisme et d'aménagement du PADD. De plus, le développement maîtrisé des espaces affectés aux activités agricoles fait l'objet d'une attention particulière exprimée dans la seconde orientation d'urbanisme et d'aménagement du PADD. Les choix opérés dans la définition des périmètres des nouvelles zones agricoles du PLU se sont effectués dans le respect d'un objectif de protection environnementale et paysagère des sites localisés à l'intérieur du pSIC « Plaine et Massif des Maures » éligible au réseau Natura 2000. Les nouveaux espaces agricoles localisés dans les vallons du Pansard, du Maravenne, de Tamary et de Valcros traduisent ainsi la politique respectueuse de développement du terroir londaïse et son intégration dans son environnement et dans le paysage local.

Par ailleurs, le confortement de l'activité économique, principalement liée à la viticulture, doit également être assuré, grâce à la conservation des surfaces existantes affectées aux zones agricoles. Cette conservation pouvant être, par ailleurs, le support d'un développement des exploitations par la diversification et la valorisation de leur production.

Cette double politique de préservation spatiale et de confortement économique témoigne de la nécessaire protection des espaces agricoles et reflète la priorité donnée par la commune pour la reconnaissance et la gestion durable de son terroir.

Notons enfin que l'extension de l'urbanisation londaïse sur les sites de La Cheylane et de Châteauvert va effectivement se traduire par une perte de surfaces classées en AOC Côtes de Provence. Néanmoins, il convient de rappeler que ces superficies d'AOC représentent une perte totale de 33,74 hectares (20,81 hectares en friche sur La Cheylane et 12,09 hectares, cultivés, sur Châteauvert), à comparer avec les 50 hectares de nouvelles surfaces agricoles créées dans le cadre du projet de PLU. Le bilan et l'équilibre du PLU en la matière ne peut donc, à ce titre, être contesté. De plus, il paraît utile de rappeler que la perte des surfaces actuellement exploitées sur la zone n'a pas d'impact majeur sur la pérennisation de la production agricole des domaines de La Cheylane et de Châteauvert. En effet, chaque domaine disposera toujours, malgré la perte précitée, de la Surface Minimum d'Installation (SMI¹) telle que définie, d'une part par au Schéma Directeur des Structures Agricoles du département du Var, et d'autre part à l'arrêté ministériel fixant les coefficients d'équivalence pour les productions hors sol. A titre indicatif, la SMI pour les exploitations viticoles est de 6 hectares dans le département du Var.

¹ A titre indicatif, la SMI pour les exploitations viticoles est de 6 hectares dans le département du Var.



La Cheylane



Châteauvert

3. La préservation des espaces naturels et des paysages londaï

Les espaces naturels et les paysages londaï constituent un écrin environnemental qui participe largement à la constitution de l'image valorisante de la commune. L'étendue, la richesse et la diversité de ces espaces naturels déterminent un potentiel environnemental et paysager de première importance qui doit être préservé.

Dans le cadre du présent PLU, le projet communal vise à assurer la protection nécessaire de ces espaces, mentionnée dans la première orientation d'urbanisme et d'aménagement du PADD, s'articulant autour des axes stratégiques suivants :

- Ne prévoir aucune extension de l'urbanisation londaï dans les espaces boisés localisés dans les contreforts du Massif des Maures.
- Empêcher toute possibilité d'urbanisation future au sein des vallons du Pansard, du Maravenne, de Tamary et de Valcros, ces derniers assurant une interface de première importance avec les espaces boisés précités.
- Valoriser les ripisylves des cours d'eau principaux localisés dans les vallons précités, en prévoyant un renforcement de leur protection réglementaire (création ou conservation des Espaces Boisés Classés qui les bordent).
- Assurer la valorisation patrimoniale du cœur du hameau de Notre Dame des Maures, implanté au cœur du vallon du Pansard, en stoppant le mitage d'habitat diffus qui l'entoure et le dénature.
- Interdire toute extension d'un habitat diffus à l'intérieur des zones classées NB dans le précédent POS, localisées au sein des espaces naturels londaï.

Cette politique de préservation des espaces naturels s'accompagne également de mesures de sauvegarde des magnifiques perspectives paysagères qui parsèment le territoire communal :

- Perception des paysages naturels et agricoles, le long de la RD 88, en direction de Collobrières et Pierrefeu du Var.
- Perception des paysages agricoles et littoraux, à l'intérieur de la plaine du Bastidon.
- Perception des paysages naturels et agricoles, le long de la RD 42b, en direction de Bormes les Mimosas.
- Perception des paysages maritimes, boisés et agricoles, le long de la bande côtière londaï.

Notons enfin, que ces mesures de conservation des grands paysages communaux, s'accompagnent de mesures de protection des paysages de proximité. Celles-ci seront plus précisément développées ultérieurement dans le cadre du présent rapport.

4. Favoriser la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale de l'habitat

a. Répondre à la demande d'habitat en maîtrisant la capacité d'accueil

Les capacités d'accueil développées par le PLU de La Londe les Maures se basent sur une croissance démographique en adéquation avec le maintien de l'attractivité résidentielle de la commune et visent à répondre aux besoins d'une population estimée à 12 500 habitants à l'horizon 2022. En effet, ce scénario de développement démographique est la traduction d'une croissance dynamique, notablement observée depuis la fin des années 70, qui tient compte de la pression foncière actuelle et de celle qui s'annonce tout aussi prévisible pour la décennie à venir. En effet, la situation de la commune, en limite de la deuxième couronne de l'agglomération toulonnaise, stratégiquement desservie par des axes de circulation de première importance (RD 98 ; RD 559a), constitue un attrait pour les ménages en recherche d'habitat dans des zones agglomérées moins denses. Cette attractivité manifeste pourrait, par ailleurs, être accentuée dans la mesure où les potentialités foncières des autres communes du secteur Est de l'agglomération toulonnaise ou du canton viendraient à se raréfier.

Ce scénario de développement de la démographie communale détermine un apport de population supplémentaire estimé à environ 2500 personnes, à l'horizon 2022, sur la base du recensement effectué par l'INSEE en 2008 (10 028 habitants) et du maintien de la croissance démographique observée entre 1999 et 2008.

Les besoins induits en constructions nouvelles, estimés à partir de la taille moyenne des ménages en 2008 (soit 2,3 personnes/ménage), équivalent à 1090 logements.

Sur la base de ce scénario, cet objectif de développement communal équilibré va induire les phénomènes suivants :

- Un regain d'intérêt vis-à-vis des disponibilités foncières localisées à l'intérieur du cœur de ville londais, concourant par là même à renforcer sa vocation de centralité en exploitant sa capacité de renouvellement urbain. En zone UA et UB notamment, l'article 10 du règlement du PLU permet une hauteur des constructions plus grandes (un niveau supplémentaire par rapport au POS), permettant un gain estimé à plus de 200 logements.
- Une nouvelle attractivité pour les disponibilités foncières localisées en première et deuxième couronne, correspondant aux tissus urbains constitués ou aux zones d'extension urbaine prévues dans le cadre du présent PLU. L'ouverture à l'urbanisation de la Cheylane-Châteauvert notamment devrait en effet permettre la réalisation de près de 750 logements.
- Le comblement des dents creuses dans les zones résidentielles de plus faible densité devrait permettre la réalisation d'un peu plus de 100 logements.

b. Favoriser la diversité des fonctions urbaines

Au cours des dernières décennies, l'extension progressive des espaces urbanisés londais s'est réalisée selon une logique de zonage strictement fonctionnel, qui a donné à la commune une allure d'archipel. A titre d'exemple, on peut constater que les zones d'extension urbaine les plus récentes sont totalement destinées au seul habitat individuel de type pavillonnaire. Cette extension monofonctionnelle a eu pour conséquence une division urbaine, opposant lieux de vie et lieux de travail, lieux de commerces et lieux de détente ou de loisirs.

Signe d'une expansion urbaine aujourd'hui dépassée, cette évolution monofonctionnelle a également favorisé l'usage à outrance de la voiture, engendrant des problèmes d'encombrements et de pollution.

Le présent PLU entend rompre avec ce mode d'expansion pour lui préférer une stratégie plus diversifiée visant à améliorer son fonctionnement urbain.

⇒ **La pérennisation de la diversité des fonctions urbaines dans le cœur de ville londais**

La pérennisation de la diversité des fonctions urbaines dans le cœur de ville londais correspond à la volonté de conserver le tissu commercial, de services et d'équipements qui accompagne sa fonction d'habitat.

Cet enjeu essentiel du PLU consiste donc à valoriser le seul espace urbanisé de la commune où, actuellement, cette diversité s'exerce pleinement. Les actions visant à conforter cette vitalité urbaine sont les suivantes :

- Continuer la politique initialement entreprise de mise en valeur du patrimoine bâti et d'éradication de l'habitat indigne.
- Programmer des opérations d'embellissement du cadre urbain, par la requalification de ses espaces publics de référence.
- Poursuivre la politique d'extension des grands équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pérenniser le tissu commercial et de services existant (réalisation d'aménagements piétonniers adaptés ; optimisation de la capacité de stationnement des véhicules légers...).

⇒ **La dynamisation et la reconquête d'une diversité des fonctions urbaines à l'intérieur des quartiers périphériques et du pôle littoral**

L'instauration d'une politique visant à favoriser la diversité des fonctions urbaines à l'intérieur des quartiers périphériques doit être élaborée selon une double stratégie :

- De dynamisation du caractère multi-fonctionnel des quartiers situés en première couronne autour du cœur de ville londais. Dans ces quartiers, cette dynamisation sera assurée par la mise en place d'actions multiples et similaires à celles précédemment évoquées pour la centralité londaise (valorisation du patrimoine bâti ; embellissement du cadre urbain ; extension ou création d'équipements publics structurants...). Notons enfin, que ces actions seront accompagnées par des mesures adaptées d'augmentation des possibilités maximales d'occupation du sol.
- De reconquête du caractère multi-fonctionnel des quartiers périphériques plus excentrés, correspondant aux zones d'extensions urbaines les plus récentes, en y autorisant désormais une diversité des fonctions urbaines, à condition que les nouvelles activités ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage.

⇒ **La mise en œuvre d'une diversité des fonctions urbaines à l'intérieur des futurs quartiers londais**

Cette stratégie de conquête d'un caractère multi-fonctionnel sera également requise dans les nouveaux quartiers de La Cheylane et de Châteauevert, supports de l'extension de l'agglomération londaise. A ce titre, cette diversité associera à l'intérieur de ces quartiers des ensembles d'immeubles collectifs, de l'habitat individuel groupé ou isolé, des équipements publics structurants, des activités commerciales, artisanales et de service, mis en cohérence et unifiés par des espaces publics et des espaces verts largement dimensionnés.

La diversité des fonctions urbaines sur la friche industrielle du quartier des Borquettes sera, quant à elle, liée à la réalisation d'un pôle tertiaire à vocation technologique auquel sera associé les fonctions d'habitat permanent, commerciale et de services, liés au pôle précité ou à la vocation littorale du site (extension potentielle du port Miramar...). En l'absence d'un projet clairement identifié sur ce site, ce cadre général de programmation, agissant comme le support fédérateur de son renouvellement urbain, sera affiné ultérieurement, par le biais d'un partenariat effectif avec la Direction des Constructions Navales (DCN) propriétaire de l'unité foncière concernée.

⇒ Le développement des zones d'activités économiques

Comme précédemment évoqué dans le cadre du présent rapport, la localisation stratégique des zones d'activités économiques de la commune, le long de la RD 98, et les faibles disponibilités foncières dont elles disposent désormais doit être l'objet d'une nouvelle impulsion visant à créer de nouvelles surfaces pour les activités concernées.

Au regard de la situation de l'emploi local, analysée dans le diagnostic territorial, cette création de nouvelles disponibilités foncières apparaît essentielle dans le cadre du présent PLU : si ce document d'urbanisme n'a pas pour objectif de réduire le taux de chômage sur la commune, il a pour responsabilité effective de proposer des réserves foncières permettant de dynamiser l'activité économique locale.

c. Favoriser la mixité sociale de l'habitat

En complément de la stratégie et des actions mises en œuvre en faveur de la diversité des fonctions urbaines, la nécessaire cohésion territoriale et sociale londonaise doit être assurée par des mesures favorisant une mixité sociale de l'habitat. A ce titre, cet enjeu fort du présent PLU, doit promouvoir un équilibre générationnel entre une population jeune et active et des « seniors » dont le diagnostic territorial a montré la part grandissante dans la structure démographique communale, attestant par là même d'un vieillissement certain de la population.

Cet enjeu, mentionné dans la troisième orientation générale d'urbanisme et d'aménagement du PADD, doit être suivi d'effet sur l'ensemble des espaces urbanisés londonais.

⇒ Favoriser la mixité sociale de l'habitat dans les tissus urbains existants

Les actions visant à favoriser la mixité sociale dans les tissus urbains existants renvoient à la mobilisation du parc immobilier communal, nécessitant préalablement la réalisation d'un inventaire permettant d'étudier, dans le cadre d'opérations de réhabilitation, une capacité de programmation de logements locatifs sociaux pour toutes les catégories de ménages, notamment les plus modestes.

Parallèlement, la poursuite d'actions de sensibilisation auprès des propriétaires privés est prévue, vis-à-vis des subventions octroyées par l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH) dans le cadre de la réhabilitation à but social de leur patrimoine.

La mixité sociale de l'habitat au sein des quartiers d'extensions urbaines les plus récentes, développés dans le cadre d'une utilisation non-économique de l'espace sous la forme d'un habitat pavillonnaire monotypé (maisons individuelles) doit également être développée. A ce titre, la possibilité d'implanter des petits ensembles d'immeubles collectifs, dans les « dents creuses » encore non urbanisées, doit permettre de compléter le tissu urbain existant. Cette diversification des morphologies bâties doit être l'occasion de proposer de nouveaux programmes d'habitat en locatif ou primo accession.



Le Chêne et l'Oliver 2 – opération récente facilitant l'accession à la propriété pour e familles Londonaises

⇒ **La mixité sociale de l'habitat**

La mixité sociale de l'habitat doit être un élément fondateur de la programmation des futurs quartiers de l'agglomération londaise. A ce titre, l'aménagement des sites de La Cheylane et de Châteauvert, ne pourra être conçu que dans le cadre d'une offre de logements articulée autour d'une capacité de 20% de logements sociaux, à répartir entre du locatif et de l'accession à la propriété à but social, en application de l'article L. 123-1-5 16

La capacité totale d'habitat sur ces deux sites ne pouvant être inférieure à 750 logements, un minimum de 150 logements locatifs sociaux seront réalisés au sein de ces quartiers.

Le minimum de 150 logements sociaux locatifs prévus dans le cadre du présent PLU permettra d'accroître de plus de 42% la capacité initiale recensée de 352 logements.

Ce développement important du parc locatif social est à prendre comme un signe fort de la volonté communale de proposer des actions en faveur de la mise en place d'une mixité sociale de l'habitat sur le territoire londais. Cet enjeu prioritaire du PLU devra également s'accompagner d'une politique générale de recherche de mixité dans la typologie et le statut d'occupation des nouveaux programmes d'habitat : mixité typologique, à destination des jeunes actifs ou des retraités ; diversité dans les statuts d'occupation des logements offerts aux londsais.

5. Assurer une utilisation économe et équilibrée de l'espace

⇒ Protéger l'environnement naturel

Comme précédemment développé dans les chapitres du présent rapport, le PLU entend assurer une protection efficace et coordonnée de son environnement naturel. Cet enjeu majeur du PLU se trouve donc confirmé dans la première orientation générale d'urbanisme et d'aménagement du PADD qui prévoit de préserver durablement un cadre environnemental de qualité.

Le développement urbain de la commune, pensé et élaboré dans le cadre d'une continuité par rapport à l'agglomération londaise, atteste d'un souci de protection de son environnement, facteur essentiel de l'attractivité communale.

Ainsi, le développement de nouvelles surfaces agricoles, à l'intérieur du site « Plaine et Massif des Maures », éligible au titre du réseau Natura 2000, a été élaboré dans le cadre d'une évaluation environnementale précise et étayée, en choisissant de ne pas intégrer dans les zonages concernés les secteurs soumis à des sensibilités écologiques fortes ou très fortes.

Cette exigence de protection se traduit également par :

- Une protection stricte des espaces à grande valeur écologique et environnementale. A ce titre, l'ensemble des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) conservent leur classement en zone naturelle ou agricole. Il en va de même à l'intérieur du projet de Site d'Intérêt Communautaire (pSCI) « Plaine et Massif des Maures » sélectionné pour intégrer le réseau Natura 2000.
- Une protection des Espaces Boisés Classés (EBC) tels que définis dans le précédent POS, à l'exception des déclassements ponctuels d'EBC localisés sur les premières pentes et les vallons du Pansard, du Maravenne, de Tamary et de Valcros, inhérents au développement du terroir agricole londais.
- Une identification précise des espaces boisés les plus significatifs à l'intérieur du Massif des Maures, cette identification ayant permis de développer fortement ces espaces désormais classés en EBC.
- Un classement en EBC des ripisylves bordant les cours d'eau du Pansard, du Maravenne, du Tamary et de Valcros.
- La préservation des EBC localisés sur et en retrait du littoral londais (coupure d'urbanisation, à l'Ouest de la Baie des Isles ; espaces boisés, à l'Est de l'Argentière ...), permettant ainsi de protéger la richesse des paysages méditerranéens de la commune.
- Le reclassement en zone naturelle de l'ensemble des zones classées NB du précédent POS localisées à l'intérieur du Massif des Maures et de la plaine agricole londaise.
- Le reclassement en zone naturelle des ex zone NB, localisée autour du cœur de hameau de Notre Dame des Maures.
- Le reclassement en zone naturelle du site de La Brûlade, réservé en vue d'une urbanisation future dans le précédent POS.

⇒ Prévenir les risques

La protection des espaces urbanisés, des biens et des personnes face aux risques est également un objectif majeur du PLU. Ces risques, qu'ils soient d'origine naturelle ou autre, ont été précédemment identifiés dans l'état initial de l'environnement. Leur prise en compte est apparue essentielle dans l'élaboration du PADD et, à ce titre, la cinquième orientation d'urbanisme et d'aménagement qu'il développe intègre l'objectif de prévention concerné.

- La prévention du risque d'inondation

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), approuvé en date du 30 décembre 2005 fait partie intégrante du PLU et fait l'objet d'une annexe du dossier. Les mesures réglementaires que ce Plan de Prévention impose se traduisent par la conservation de périmètres d'inconstructibilité et de limitation d'occupation des sols dans les zones soumises à des risques majeurs ou modérés.

Cette politique de prévention se traduit également par l'obligation faite de traiter les eaux pluviales à l'échelle de toute opération et de maîtriser les débits de fuite.

- La prévention du risque d'incendie de forêt

De même que pour la prévention du risque d'inondation, le territoire londais est encadré par un Plan de Prévention des Risques d'Incendie et de Feux de Forêts (PPRif), prescrit en date du 13 octobre 2003 et rendu opposable par anticipation par l'arrêté préfectoral du 20 décembre 2011.

Notons, également, que le PLU prévoit des emplacements réservés visant à élargir les chemins desservant les quartiers d'habitation, de manière à permettre un accès sécurisé des services de secours en cas de sinistre.

- La prévention du risque de mouvements de terrain

Le risque de mouvements de terrains ne fait pas l'objet d'un Plan de Prévention des Risques. Toutefois, l'analyse des caractéristiques géologiques du territoire laisse apparaître une sensibilité particulière de certains secteurs, susceptible de provoquer des mouvements de terrain. En l'absence d'étude détaillée, les seuls éléments disponibles figurent sur le Dossier Communal Synthétique des Risques Majeurs et sa carte récapitulative repérant l'aléa mouvement de terrain.

A ce titre, la prévention du risque mouvement de terrain dans le PLU passe nécessairement par la prise en compte des secteurs identifiés sur ce document. Ainsi, en amont de tout projet de construction localisé à l'intérieur des périmètres concernés, il est conseillé de consulter en mairie l'étude de l'aléa mouvement de terrain. En fonction du projet et de la situation du terrain, la réalisation d'une étude géotechnique peut être recommandée.

⇒ **Respecter les objectifs de développement durable**

Outre les orientations visant à limiter l'étalement urbain et à préserver les espaces naturels et agricoles, les objectifs de développement durable se reconnaissent dans les orientations définies dans le PADD, destinées à préserver la qualité de l'air et de l'eau.

- La préservation de la qualité de l'air et la promotion des modes de déplacements alternatifs

Bénéficiant de conditions de dessertes attractives, la commune de La Londe les Maures est soumise à une augmentation continue du trafic de véhicules motorisés qui nuit à la préservation de la qualité de l'air.

La réalisation programmée de travaux d'élargissement et de création de voies, à l'Ouest et à l'Est des espaces urbanisés londais, permettra de désengorger les liaisons actuelles entre le centre-ville et le pôle urbain littoral, améliorant ainsi les conditions de desserte locale.

La localisation excentrée des aménagements concernés permettra de préserver la qualité de l'air dans l'agglomération centrale londaise et le pôle urbain littoral, dans la mesure où, à l'Ouest, les aménagements concerneront l'élargissement des chemins du Pansard et du Bastidon, dont les linéaires ne bordent les espaces urbanisés londais que dans leur parties Nord et Sud, le reste des voies traversant la plaine agricole du Bastidon. Ces aménagements font l'objet d'emplacements réservés dans le cadre du présent PLU.

Par ailleurs, comme précédemment noté dans le premier chapitre du présent rapport, l'essentiel des déplacements urbains londais s'effectue par le biais des voitures particulières. En augmentation constante, ce mode de déplacement nuit à la qualité de l'air, et devient un inconvénient majeur vis-à-vis des problématiques de conservation de la qualité de vie locale et de sécurité de ses habitants. Dès lors, le rééquilibrage du système de déplacements devient un enjeu fondamental du PLU, coïncidant avec la nécessaire mise en place d'un réseau de modes de déplacements « doux » sur la commune.

Cette approche multimodale des déplacements, clairement exprimée dans la quatrième orientation générale d'urbanisme et d'aménagement du PADD, doit s'appuyer sur un certain nombre d'actions visant à développer l'offre en pistes cyclables et cheminements piétonniers. Grâce à la réduction envisagée du trafic automobile, ces actions permettront de favoriser la préservation de la qualité de l'air sur la commune. Ces actions sont les suivantes :

- Développement de liaisons piétonnes et cyclables inter quartiers, sur les emprises publiques existantes ou par l'intermédiaire d'emplacements réservés. Ce nouveau maillage devant assurer des connexions valorisées entre l'agglomération centrale londaise, le pôle urbain littoral et le quartier excentré de Valcros.
- Développement de liaisons piétonnes et cyclables à l'intérieur des futurs quartiers de La Cheylane et de Châteauvert, ces aménagements permettant, en outre, de se raccorder et de

- dynamiser les voies « douces » existantes constituées par la Piste cyclable du Littoral (Toulon – Brégançon) et le Chemin des Annamites.
- Développement de liaisons piétonnes et cyclables territoriales, mettant en relation le territoire londais et les communes limitrophes (Pierrefeu du Var ; Collobrières ; Hyères les Palmiers ; Bormes les Mimosas).
- Développement de liaisons piétonnes et cyclables sur la bande littorale, le long des arrières - plages (sites des Bormettes et de l'Argentière).

L'ensemble de ce dispositif ambitieux renvoie à la mise en application du schéma directeur des « voies vertes » dont le PADD prévoit qu'elles permettront de favoriser le développement des modes de transports alternatifs à la voiture, tout en assurant la coexistence sécurisée des réseaux cyclables et piétons avec les automobilistes, et en développant des moyens de lutte contre les nuisances aux riverains.

Le PLU propose également d'accompagner cette stratégie de promotion des modes de déplacements « doux » par un développement de l'offre en places de stationnement pour les véhicules particuliers, dans l'agglomération centrale londaise et à l'intérieur du pôle urbain littoral.

Ce développement de la multimodalité des déplacements nécessite également une amélioration des conditions de transit interurbain et de desserte urbaine, au moyen d'emplacements réservés pour élargissement ou création de voies, de giratoires ou de carrefours routiers sécurisés, stratégiquement localisés en entrées de ville. A ce titre, on peut noter que le futur carrefour d'entrée de ville Est, succédant à celui réalisé en 2005 sur l'entrée de ville Ouest, doit être réalisé prochainement. Cet aménagement, localisé à l'intersection de la RD 98 et de la RD 559a, sera d'autant plus essentiel qu'il assurera la desserte Est du futur quartier de La Cheylane.

- La préservation de la qualité des eaux

Un des objectifs retenus pour établir le PADD, concerne la volonté d'assurer une utilisation économe et équilibrée de l'espace londais, Pour ce faire il convient de respecter des engagements permettant un développement durable du territoire communal. Dans ce cadre, la préservation de la qualité des eaux est définie comme un critère fondamental et le PLU a effectivement programmé les actions suivantes :

- Création d'un nouveau réservoir d'alimentation dans le quartier des Jassons, à côté du réservoir existant, afin de mettre en adéquation le réseau avec les prévisions d'accroissement démographique. Ce nouvel équipement fait l'objet d'un emplacement réservé. La capacité de ce nouvel équipement est de 1000 m3. Il sera principalement destiné aux futurs quartiers de La Cheylane et de Châteauvert et ses conditions de réalisation feront l'objet de développements à préciser dans la procédure de modification ou de révision du PLU à laquelle cette zone (2AU) est soumise. En termes de localisation, ce nouveau réservoir sera implanté à côté de l'équipement existant. Cette création représente à elle seule un capacité d'alimentation supplémentaire instantanée de plus de 1800 Equivalent Habitants (selon une moyenne de 550 litres/jour). Elle permettra d'absorber l'expansion de la commune dans les années à venir sans problème de réseau. De plus, en terme de distribution, les réservoirs des Jassons, du Pansard et des Bormettes étant maillés, l'évolution potentielle de consommation d'eau liée à une augmentation de la population dans la zone sud de la commune pourra être prise en charge par la capacité globale de stockage de ces 3 équipements.
- Extension programmée du réseau public d'assainissement collectif des eaux usées, couvrant la totalité des quartiers périphériques qui n'y sont pas raccordés et limitant ainsi les risques de pollution diffuse. Cette politique ambitieuse permettra d'équiper les zones d'activités économiques existantes (Pin Neuf – Pin Vieux ; La Pabourette) et futures (Les Jassons) ainsi que les futurs quartiers de l'agglomération centrale londaise (La Cheylane et Châteauvert). La réalisation des équipements concernés s'effectuant sous emprises publiques ou étant traduite sous la forme d'emplacements réservés.
- La réalisation d'une micro-station d'assainissement des eaux usées au hameau de Notre Dame des Maures, initialement envisagée, n'a pas été retenue dans le cadre du présent PLU. En effet, la localisation prévue cet équipement, en zone inondable, ne permet pas sa réalisation. Aucune autre implantation n'étant possible sur ce site fortement contraint (habitat diffus ; occupations agricoles ; inondabilité), les constructions concernées n'auront pas l'obligation d'être raccordées au réseau d'eaux usées. A titre informatif, cette disposition n'a aucune incidence sur le règlement de la zone (UAa) du PLU, un assainissement autonome à la parcelle étant possible, conformément au zonage d'assainissement approuvé par la commune.
- Modifications à apporter au zonage d'assainissement des eaux usées afin qu'il soit totalement compatible et cohérent avec le zonage et le règlement du PLU.

- La limitation de l'exposition des personnes aux nuisances sonores

En matière de prévention des nuisances sonores, le PLU intègre les dispositions applicables aux secteurs soumis aux nuisances sonores causées par la RD 98, la RD 559a et la RD 42b, telles que définies par l'arrêté préfectoral du 07 juin 2000.

De plus, il est à noter que le PLU prévient les risques de nuisances pouvant être provoqués par certaines activités en n'autorisant, à l'intérieur des zones urbaines concernées, que celles qui ne présentent pas de nuisances pour le voisinage.

⇒ **Préserver et valoriser le patrimoine londais**

Le maintien d'un cadre de vie de qualité passe par une valorisation et une protection accrue de la diversité de ses paysages naturels, agricoles ou urbains. Leur richesse et leur complémentarité, éléments de référence de l'identité communale, sont un enjeu majeur du PLU, clairement exprimé dans la première orientation générale d'urbanisme et d'aménagement du PADD.

- Le maintien de la diversité des paysages

La protection des espaces naturels, la préservation des paysages agricoles, la valorisation du patrimoine urbain, au niveau de sa composante bâtie et de ses espaces publics de référence, sont autant d'éléments qui permettent d'apprécier la diversité du patrimoine londais.

A l'échelle territoriale, la protection des grandes entités naturelles et des espaces affectés aux activités agricoles, en n'y proposant aucune extension de l'urbanisation, permet d'assurer un premier niveau de valorisation du patrimoine communal.

A l'échelle locale, et conformément à l'article L. 123-1 7° du Code de l'urbanisme, le PLU propose un deuxième niveau de valorisation patrimoniale en identifiant et localisant les éléments identitaires devant être protégés ou requalifiés. Cette identification est permise depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) qui autorise les communes à établir leur propre protection patrimoniale.

Ces éléments à protéger englobent l'ensemble des composantes structurelles du patrimoine londais, en termes de paysage urbain ou agricole (bâtiments, espaces publics, végétations remarquables).

- La valorisation du patrimoine urbain

La richesse et la diversité du paysage urbain sont principalement caractérisées par :

- La qualité architecturale présente à l'intérieur du cœur de ville qui présente une structure typomorphologique centrale traditionnelle, avec des constructions ordonnancées le long des voies. Les alignements bâtis proposent des variations de hauteurs, d'ouvertures, de teintes et de toitures qui font le charme du lieu. Comme points d'orgue, on peut noter la présence de grands équipements publics (hôtel de ville, écoles maternelle et primaire...) ou culturels (chapelle paroissiale) qui émergent dans l'organisation d'ensemble du tissu urbain.



L'église paroissiale, rue Joseph Laure

- La qualité des espaces publics structurant le centre-ville, où l'alternance des places principales et des placettes ponctue harmonieusement l'espace urbain.



La place André Allègre, où est implanté l'ancien hôtel de ville

- L'organisation typique et la qualité spatiale des hameaux de Notre Dame des Maures et de La Décelle, riches de leur âme provençale.



Le hameau de Notre Dame des Maures

- La spécificité de l'ancienne cité ouvrière du quartier des Bormettes, où les alignements bâtis et les éléments de modénature architecturale, organisés autour d'espaces publics structurants (voies, places), fondent l'identité d'un quartier dont la mémoire doit être préservée.
- La richesse d'un patrimoine paysager témoignant d'un passé fortement marqué par la vocation agricole originelle des espaces urbanisés londonais. A ce titre, de magnifiques ensembles, alignements ou arbres isolés ponctuent et scandent les différents quartiers.
- La valorisation du patrimoine agricole

La richesse et la diversité du paysage agricole sont principalement caractérisées par :

- Le patrimoine bâti, avec les riches et massives bastides, châteaux ou bâtiments, qui ponctuent çà et là les vastes étendues viticoles exploitées. Cependant, en terme stratégique et au regard des possibilités de changement de destination données par un classement au titre de l'article L. 123-3 1 du Code de l'urbanisme, il a été décidé de ne pas classer ces constructions, excepté sur le site du Pin Vieux où est édifié un bâtiment totalement inexploité présentant une évidente valeur architecturale, évitant ainsi de favoriser une modification de la « nature » de ces zones agricoles.
- Les superbes ensembles ou alignements paysagers entourant fréquemment les bastides précitées, ainsi que la présence d'arbres remarquables isolés. Dans un même souci d'efficacité stratégique, ces différents éléments n'ont pas été classés dans le PLU comme de nouveaux Espaces Boisés Classés, mais sont répertoriés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, permettant ainsi une souplesse certaine quant aux travaux qui seraient susceptibles d'assurer leur valorisation.
- La liste des éléments de patrimoine urbain et agricole devant être protégés ou valorisés

Dans le cadre d'une référence aux différentes composantes patrimoniales développées dans les paragraphes précédents, le PLU dresse une liste détaillée des éléments à protéger, à requalifier ou à mettre en valeur. Cette liste est présentée-en page suivante.

L'élément de patrimoine bâti agricole portant le numéro 39, mentionné en italiques dans la liste ci-avant, est également concerné par l'article L. 123-3-1 du Code de l'urbanisme qui permet, au titre d'une mise en valeur et d'une pérennisation de la construction concernée, son changement de destination, dès lors que celui-ci ne compromet pas l'exploitation agricole.

6. Analyse environnementale des orientations du PADD

Le diagnostic du PLU de La-Londe-les-Maures a fait émergé cinq grands enjeux pour le projet communal :

- **Préserver et mettre en valeur les espaces naturels et les activités qui leur sont dévolues**, tout en valorisant le patrimoine bâti et l'identité paysagère de la commune
- **Assurer le confortement et la diversification de l'économie locale** (activités tertiaires, agriculture, tourisme), dans un souci d'équilibre entre la préservation des espaces naturels et le développement du cadre urbain
- **Développer l'attractivité urbaine** en renforçant la fonction de centralité du village, en poursuivant l'équipement de la façade littorale et en localisant des réserves foncières pour l'urbanisation future à l'intérieur de la ville existante ou en périphérie immédiate avec celle-ci
- **Diversifier et hiérarchiser l'organisation des déplacements urbains** en poursuivant les opérations de requalification et de développement des réseaux primaires et secondaires, tout en proposant un maillage cohérent et articulé de nouvelles voies « douces » sur l'ensemble du territoire communal
- **Protéger les habitants et les sols de l'ensemble des risques et des nuisances auxquels la commune peut être confrontée**, en portant une attention particulière sur la prévention des risques d'incendie et d'inondabilité qui sont les plus importants à considérer.

D'un point de vue environnemental, ces axes de réflexion traduisent la volonté de sauvegarder les espaces forestiers, riches et diversifiés, ainsi que les espaces agricoles, de maîtriser le développement urbain, de gérer les interfaces entre les espaces bâtis et les zones de risques, et de promouvoir des modes de déplacements alternatifs à la voiture et respectueux de l'environnement.

Le PADD du PLU de La-Londe-les-Maures présente le projet communal pour les années à venir et repose sur les enjeux établis à l'issu du diagnostic du territoire. Les enjeux environnementaux sont traduits de manière transversale à travers la formulation d'orientations générales et d'objectifs. Ces derniers génèrent des effets induits positifs qui sont présentés dans le tableau ci-dessous.

Ainsi, la commune de La-Londe-les-Maures a défini les grandes lignes de son développement pour les dix prochaines années, avec une volonté de minimiser et de gérer en amont les impacts potentiels du développement urbain et en intégrant des objectifs de qualité et de gestion environnementale afin de préserver le cadre de vie de ses habitants et les qualités du site (paysagères, écologiques, ...).

Orientation	Prise en compte des enjeux environnementaux	Effets induits
Préserver durablement un cadre environnemental de qualité et mettre en valeur le patrimoine bâti et paysager	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver les espaces naturels ▪ Créer des axes de découverte du massif des Maures et des Salins ▪ Protéger les paysages viticoles ▪ Protéger les paysages méditerranéens littoraux ▪ Prendre en compte le patrimoine bâti et les traces d'activités passées ▪ Préserver le patrimoine paysager 	<ul style="list-style-type: none"> → Préservation de l'intégrité des sites et espaces naturels → Préservation du paysage urbain et de l'identité → Préservation de la trame verte et bleue → Protection des milieux et maintien de la biodiversité → Valorisation des sites remarquables
Accompagner le développement économique	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Développer l'activité agricole ▪ Diversifier les activités dans les zones agricoles ▪ Inciter au développement du tourisme vert 	<ul style="list-style-type: none"> → Préservation des paysages agricoles → Valorisation des pratiques agricoles
Maîtriser le développement urbain et organiser la vie sociale de tous les londaïs	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Limiter l'étalement urbain et favoriser la mixité sociale de l'habitat ▪ Structurer le pôle urbain littoral ▪ Limiter l'impact visuel des constructions de Valcros ▪ Assurer l'intégration architecturale et paysagère du site de Ginouviers ▪ Préserver la spécificité du hameau de Notre Dame des Maures 	<ul style="list-style-type: none"> → Limitation de la consommation d'espace → Renouvellement urbain → Intégration des aménagements dans l'environnement → Préservation du paysage urbain et de l'identité
Diversifier et hiérarchiser les équipements liés aux déplacements	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Désengorger le centre-ville du flux de circulation à destination du pôle urbain littoral ▪ Poursuivre les opérations d'aménagement urbain et valoriser les entrées de ville ▪ Développer les pistes cyclables et les cheminements piétonniers ▪ Développer le long du littoral les espaces dédiés aux piétons 	<ul style="list-style-type: none"> → Réduction de l'usage de la voiture par une offre et une complémentarité des réseaux de transports alternatifs → Réduction des émissions de gaz à effet de serre liées à la circulation automobile → Amélioration du confort des pratiques urbaines
Prévenir les risques et réduire les nuisances	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prendre en compte l'exposition aux risques en zone inondable ▪ Prendre en compte le risque incendie ▪ Prendre en compte les risques mouvements de terrain ▪ Prendre en compte le risque lié au transport de matières dangereuses ▪ Prendre en compte le risque de rupture de barrage ▪ Améliorer les rejets de la station d'épuration ▪ Préserver la qualité de l'air ▪ Respecter les mesures d'isolation acoustique ▪ Modifier le zonage d'assainissement des eaux usées ▪ Elaborer un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales 	<ul style="list-style-type: none"> → Sécurité des biens et des personnes → Limitation des risques de pollutions des milieux → Réduction des nuisances sonores → Réduction du risque de ruissellement urbain

II. COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES DE REFERENCE

L'élaboration du PADD et sa traduction réglementaire dans le PLU ont pris en compte les lois d'aménagement et d'urbanisme, les contraintes supra-communales et les servitudes d'utilité publique.

1. La prise en compte de la loi « littoral »

La prise en compte et la compatibilité du PLU avec les dispositions de la loi du 03 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral (loi « Littoral ») s'articule autour des éléments suivants :

a. Une conformité par rapport à l'article L. 146-2 du code de l'urbanisme

L'article L. 146-2 du code de l'urbanisme dispose que la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser doit tenir compte :

« de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L.146-6 ; » (soit les espaces terrestres et marins remarquables de la commune).

« de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ; » (...)

Les capacités d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, définies dans le PLU sur la base d'une densification maîtrisée, d'une limitation de la consommation d'espace et d'une promotion des opérations de renouvellement urbain respectent les dispositions précitées. A ce titre, on peut noter les justifications suivantes :

- La capacité d'accueil des futurs quartiers d'extension de l'agglomération centrale londaise, sur les sites de La Cheylane et de Châteaupert (zone 2AU), ne porte pas atteinte aux espaces remarquables de la commune, puisqu'ils ne sont pas localisés en leur sein. Par ailleurs, la réduction des surfaces agricoles occasionnées par ces projets est largement compensée par le gain correspondant au développement du terroir londais sur les premières pentes du Massif des Maures. Notons, enfin, que la perte des surfaces agricoles actuellement exploitées sur les sites, n'aura pas d'incidence sur la Surface Minimum d'Installation (SMI) des domaines concernés de La Cheylane et de Châteaupert, qui disposeront toujours de 6 hectares de terres viticoles cultivées par domaine.
- La capacité d'accueil sur le site de la friche industrielle des Bornettes (zone 3AU), à l'intérieur du pôle urbain littoral, n'est pas encore définie. Elle sera précisée dans le cadre de son ouverture à l'urbanisation, sous la forme d'une procédure de modification ou de révision simplifiée du PLU.
- La capacité d'accueil sur le site de Ginouviers (zone Ng) correspond à la réouverture potentielle du village de vacances créé en 1959, dont l'urbanisation existante, légalement autorisée, représente 4500 m² de SHON. Sur ce site, désormais classé en zone naturelle (Ng) dans le PLU, la constructibilité maximale pour les constructions liées à la restructuration du village de vacances ne pourra excéder la SHON totale légalement autorisée.
- La capacité d'accueil correspondant à une extension du centre de vacances Azureva (zone UBb) est très limitée (18 chambres environ).
- La capacité d'accueil sur les sites du Pin Neuf – Pin Vieux et de La Pabourette (zone 1AU) correspond à une extension des zones d'activités économiques, sur laquelle la fonction d'habitat n'est pas autorisée dans le règlement du PLU, à l'exception des logements de

fonction et de gardiennage liées aux activités compatibles avec le caractère de la zone. Cette capacité d'accueil est donc totalement marginale.

« des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés » (...)

La capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser du PLU n'a aucune incidence sur les conditions précitées.

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

Les coupures d'urbanisation telles que définies et cartographiées par la DDE du Var en 1997 sont totalement respectées dans le cadre du PLU. A ce titre, les deux coupures d'urbanisation répertoriées sur le territoire londaï, à savoir les espaces littoraux localisés entre la commune d'Hyères et la ZAC de Miramar (au Sud-Ouest de la commune), et les espaces localisés entre l'Argentière et le Cap Bénat (au Sud-Est), conservent leur caractère d'espace naturel.

b. Une conformité par rapport à l'article L. 146-3 du code de l'urbanisme

Aucune nouvelle « opération d'aménagement » n'est prévue, dans le cadre du présent PLU, « à proximité du rivage ».

Par ailleurs, les conditions d'aménagement des précédentes opérations (ZAC Miramar ou quartier de l'Argentière) organisant et préservant « le libre accès du public » au rivage ne sont pas remises en compte dans le cadre du présent PLU.

c. Une conformité par rapport à l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme

Conformément à l'article L.146-4 I, « l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ».

A ce titre, les nouveaux quartiers de La Cheylane et de Châteauvert respectent cette continuité par rapport à l'agglomération centrale londaïse.

Par ailleurs, les zones ou secteurs du PLU concernés par l'application de l'article L. 146-4 II, renvoyant à la notion d'« extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage » ont reçu l'accord de la Commission Départementale des Sites, Perspectives et Paysages, consultée en date du 16 décembre 2005. Les zones ou secteurs concernés sont les suivants :

- Le centre de vacances Azureva, nouvellement classé en zone UBb du PLU. Ce classement étant justifié par le fait que l'urbanisation existante qui peut y être constatée a été élaborée sous la forme d'un hameau intégré dans son environnement immédiat ou éloigné.
- La ZAC de Miramar, sur le site de La Baie des Isles, nouvellement classée en zone UZ du PLU. Ce classement ne prévoit aucune extension de l'urbanisation existante, et est uniquement justifié par la nécessaire réintégration du Plan d'aménagement de Zone (PAZ) et du Règlement d'aménagement de Zone (RAZ) dans le cadre global du PLU.
- Le site de l'Agelonde, qui conserve son classement en zone UD et ne subit que de très légères modifications de son périmètre (uniquement motivées par un affinement du zonage vis-à-vis du contexte physique du site).
- Les sites du Pin Neuf – Pin Vieux et de La Pabourette, nouvellement classés en zone 1AU, à l'intérieur desquels une urbanisation existante peut être constatée.

Notons, en outre, que le présent PLU respecte l'article L. 146-4 III qui dispose qu' « **en dehors des espaces urbanisés, les constructions sont interdites dans une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage (...)** ». Rappelons que cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités exigeant la proximité immédiate de l'eau (y compris les établissements publics balnéaires saisonniers).

d. Une conformité par rapport à l'article L. 146-5 du code de l'urbanisme

L'article L.146-5 est également respecté, dans la mesure où les terrains de campings et de stationnements de caravanes, localisés « en dehors des espaces urbanisés » font désormais l'objet, dans le cadre du PLU, « de délimitations de secteurs prévus à cet effet ».

Notons que les campings et terrains de caravanes concernés sont tous existants, que le PLU ne prévoit aucune extension de leurs unités foncières et que les travaux et aménagements susceptibles d'être réglementairement autorisés ne peuvent être « installés dans la bande littorale » de cent mètres, telle que définie dans l'article L. 146-4 III.

e. Une conformité par rapport à l'article L. 146-6 du code de l'urbanisme

Conformément à l'article L. 146-6, le présent PLU préserve « les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ».

A ce titre, le PLU ne prévoit aucune modification quant à la protection des espaces dont le précédent POS assurait la préservation; à savoir :

- Les contreforts méridionaux du massif des Maures.
- Le bois des Moulières et, par extension, l'ensemble de la bande littorale Ouest, comprise entre la ZAC Miramar et la limite communale avec la commune d'Hyères les Palmiers.
- La bande littorale Est, située entre la plage de l'Argentière et la limite communale avec Bormes les Mimosas.
- La colline littorale de Saint Martin des Bormettes, localisée en premier plan des reliefs annonçant le Massif du Cap Bénat.
- Les massifs et les paysages littoraux du Cap Bénat et des Salins d'Hyères.
- Les espaces marins (herbiers de posidonies et récif-barrière).

Par ailleurs, le PLU prévoit un renforcement de la préservation de ces espaces et paysages remarquables, à travers les mesures suivantes :

- Reclassement en zone naturelle de la zone du Bastidon, classée NB dans le précédent POS.
- Reclassement en zone UZ de la ZAC Miramar, sans y permettre aucune possibilité d'extension de son périmètre et de sa constructibilité (SHON maximale de la ZAC conservée).
- Réductions ponctuelles des périmètres de certains secteurs fortement perceptibles depuis leur environnement immédiat ou éloigné, à l'intérieur du quartier de Valcros (zone UF).
- Reclassement en zones naturelles des zones classées NB dans le précédent POS et localisées au sein des espaces remarquables du territoire londaï. Les parties vierges de ces zones demeureront donc inconstructibles.
- Modification du périmètre de la zone recevant le centre de vacances de Ginouviers, et des Espaces Boisés Classés (EBC), tels qu'identifiés dans le précédent POS. Notons que ces mesures

ont été approuvées par la Commission Départementale compétente en matière de Nature, de Paysages et de Sites, lors de ses consultations en date du 16 décembre 2005 et du 25 mai 2007.

Notons, enfin, que le présent PLU prévoit un dernier niveau, essentiel, de protection de ces espaces remarquables, par le classement en Espaces Boisés Classés (EBC) de l'ensemble des sites considérés comme appartenant désormais aux « ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ». Ces nouveaux EBC sont localisés à l'intérieur des contreforts méridionaux du Massif des Maures et dans les autres secteurs boisés de la commune. Leur identification précise, approuvée par la Commission Départementale compétente en matière de Nature, de Paysage et de Sites, en date du 25 mai 2007, sera présentée ci-après, dans le cadre du chapitre 5 du présent rapport. Notons, cependant, qu'ils font désormais l'objet d'une sectorisation particulière dans le cadre des zones naturelles protégées du PLU.

La prise en compte de la loi relative à la protection et à la mise en valeur des paysages

L'article 3 de la loi du 08 janvier 1993 est repris dans l'article L. 123-1 7° du Code de l'urbanisme : les PLU doivent prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution. Cet article précise que les PLU peuvent : « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »

La prise en compte de la richesse et de la diversité des paysages identitaires du patrimoine londais a été un enjeu majeur dans l'élaboration du PLU. Cette prise s'étant concrétisée grâce aux mesures suivantes :

- L'identification précise des ensembles boisés les plus significatifs de la commune, localisés au Nord de la RD 98, et leur protection par l'intermédiaire d'un classement en Espaces Boisés Classés (EBC).
- La conservation des espaces boisés significatifs de la commune, localisés au Sud de la RDN 98, et leur protection par l'intermédiaire d'un classement en Espaces Boisés Classés (EBC).
- La protection et la mise en valeur des éléments de patrimoine bâti (urbain et agricole), des espaces publics, et du patrimoine paysager (urbain et agricole). Ces éléments, repérés dans les documents graphiques du PLU, sont intégrés dans les articles 11 et 13 des différentes zones du règlement qui prévoient que :
 - « Tous les travaux exécutés sur un immeuble, un ensemble d'immeubles, ou un espace public faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique ou historique ». « En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ou espaces publics ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine. » (articles 11).
 - « Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur, au titre de l'article L. 123-1-5-7 du code de l'urbanisme et repérés sur les documents graphiques, les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces espaces. S'ils sont plantés, la suppression partielle de ces espaces ou des plantations doit être compensée par des plantations de qualité équivalente. » (articles 13).

2. La prise en compte de la loi « Barnier »

La loi du 02 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement a créé diverses mesures destinées au traitement des « entrées de ville ». A ce titre, l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme dispose désormais qu' « en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre des autres routes classées à grande circulation. ». Elle précise également que ces dispositions « ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un autre document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

L'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme implique donc d'étudier plus précisément le devenir des espaces localisés le long des voies concernées, afin d'en maîtriser le développement.

Sur la commune de La-Londe-les-Maures, les contraintes au titre de l'article L. 111-1-4 se situent sur une bande de 75 mètres, mesurée à partir de l'axe de certaines portions de la RD 98.

Ces contraintes touchent donc les secteurs suivants :

⇒ **Les sites de La Cheylane et de Châteauvert :**

Ces sites ont été choisis pour recevoir les futurs quartiers d'extension de l'agglomération centrale londaise (classés en zone 2AU). Au regard de l'enjeu essentiel que représente cette partie du projet urbain communal, une étude spécifique devra être effectuée dans le cadre de la modification ou de la révision simplifiée du PLU, destinée à l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

⇒ **Le site du Pin Neuf – Pin Vieux (classé en zone 1AU) :**

Ce site a été choisi pour recevoir une extension de la zone d'activités économiques qui y est d'ores et déjà implantée. En terme de qualité urbaine, architecturale et paysagère, l'implantation des futures constructions, ou les extensions des constructions existantes devront respecter tout un ensemble de dispositions qui permettront d'organiser et de qualifier le front urbain longeant la RD 98 ; à savoir : une marge de recul uniformisée de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie pour les constructions à usage autre que l'habitation ; un traitement unitaire de la constitution et de la hauteur des clôtures, des portails et des piliers ; une obligation d'intégration des enseignes murales dans la composition d'ensemble des constructions et une impossibilité qu'elles dépassent la hauteur maximale autorisée dans la zone ; un traitement paysager en accompagnement des aires de dépôts et de stockage visant à limiter leur impact visuel dans l'environnement.

En termes d'accessibilité, la voie de desserte existante, longeant la limite Nord de la RDN 98, s'avère totalement sécurisée. Néanmoins, les nouveaux portails à réaliser devront respecter un retrait obligatoire de 5 mètres par rapport à la voie.

En termes de réduction des nuisances sonores, les constructions à usage d'habitation (seulement autorisées dans le cas de logements de fonction ou de gardiennage) devront présenter une isolation phonique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 07 juin 2000.

⇒ **Le site de La Pabourette. (classé en zone 1AU) :**

Ce site a été choisi pour recevoir une extension limitée de la zone d'activités économiques qui y est implantée.

Cette zone est déjà largement urbanisée et son extension doit permettre sa valorisation urbaine, architecturale et paysagère. A ce titre, elle pourra recevoir un équipement hôtelier stratégiquement implanté « en façade principale » de la zone, à l'intersection entre la RD 559a et la route de Valcros. Notons, en outre, qu'il est prévu de réaliser (sous la forme d'un emplacement réservé) un parc

paysager d'entrée de ville, sur une parcelle communale longeant la RD 559a. En outre, les prescriptions décrites dans le paragraphe précédent, en termes de qualité urbaine, architecturale et paysagère s'appliquent également à cette zone.

En termes d'accessibilité, les voies de desserte existantes, RD 559a et route de Valcros, s'avèrent totalement sécurisées. Néanmoins, les nouveaux portails à réaliser devront respecter un retrait obligatoire de 5 mètres par rapport à la voie.

En termes de réduction des nuisances sonores, les constructions à usage d'habitation (seulement autorisées dans le cas de logements de fonction ou de gardiennage) devront présenter une isolation phonique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 07 juin 2000.

Le contexte supra-communal

3. Le SCOT Provence Méditerranée

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme, « le Plan Local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale ». La commune de La-Londe-les-Maures ayant intégré, en date du 08 novembre 2002, le périmètre du SCOT Provence Méditerranée, le PLU se doit d'être compatible avec ce document, non encore approuvé à ce jour.

Au titre de l'article L. 122-2 du Code de l'urbanisme, les communes situées à moins de 15 kilomètres d'une agglomération de plus de 50 000 habitants ou à moins de 15 kilomètres du rivage de la mer et n'étant pas couvertes par un SCOT, conformément au 2ème alinéa de l'article L.122-18 du Code de l'urbanisme, doivent obtenir l'accord du syndicat mixte compétent en matière de SCOT, pour déroger à l'interdiction d'ouvrir à l'urbanisation des zones naturelles.

Dans ce cadre, deux demandes de dérogation ont été présentées au Syndicat Mixte SCOT Provence Méditerranée, qui a donné lieu à son accord par délibérations du Comité Syndical en dates du 17 mars et du 01 décembre 2006.

Il est à noter que cet accord a été obtenu à l'unanimité pour l'ensemble des zones dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue dans le PLU, les délibérations précitées indiquant que l'examen des différentes ouvertures à l'urbanisation ne fait pas apparaître d'inconvénients majeurs pour l'environnement, pour les communes voisines ou pour les activités agricoles.

ORIENTATIONS DU SCOT

TRADUCTION DANS LE PLU

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

1 – Préserver et valoriser le capital naturel et agricole : le réseau vert, bleu et jaune de l'aire Toulonnaise



LE SOCLE DU RÉSEAU VERT, BLEU ET JAUNE

ESPACE À DOMINANTE NATURELLE

Le socle

LES ZONES HUMIDES, LES COURS D'EAU ET FLEUVES CÔTIERS ET LEURS RIPÉRIÈRES

Principale zone humide

Cours d'eau principal

Socle de l'écosystème

Zone de l'écosystème

ESPACE À DOMINANTE AGRICOLE

Zone de l'écosystème

LES ESPACES DISPOSANT DE CARACTÉRISTIQUES PARTICULIÈRES

LES ESPACES CONSTITUANT DES COUPURES AGRO-NATURELLES
La lettre renvoie à la description détaillée de l'espace indiquée dans l'annexe 1 – (Page 1 du SOO)



LES ESPACES AGRO-NATURELS CONSTITUANT DES SITES D'INTÉRÊT PAYSAGER (SPIC)

La lettre renvoie à la description détaillée de l'espace indiquée dans l'annexe 1 – (Page 1 du SOO)



LES ESPACES CARACTÉRISTIQUES DU LITTORAL

Les espaces définis à l'article

L. 145-5 du code de l'urbanisme

La lettre renvoie à la description détaillée de l'espace indiquée dans l'annexe 1 – (Page 1 du SOO)



Les espaces définis à l'article

L. 145-2 du code de l'urbanisme

La lettre renvoie à la description détaillée de l'espace indiquée dans l'annexe 1 – (Page 1 du SOO)

Cette représentation est symbolique

- 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



A - Identifier des espaces à préserver

- a. Le socle du réseau vert, bleu et jaune
- b. Les espaces disposant de caractéristiques particulières

Le PLU protège les espaces naturels et agricoles constitutifs de la trame verte bleue communale, en compatibilité avec les objectifs du SCOT :

- *Sont classés en zone agricole dans le PLU :*

Les espaces agricoles à protéger : les piémonts et vallées viticoles des Maures et du Cap Bénat.

L'espace agro-naturel constituant un site d'intérêt paysager spécifique à préserver : la vallée du Pas du Cerf, langue d'agriculture ponctuée de hameaux s'insinuant au cœur du massif des Maures.

- *Sont classés zones naturelles dans le PLU :*

Les espaces naturels à protéger : les espaces naturels du massif des Maures constituant une unité de fonctionnement écologique de taille moyenne à forte naturalité, support d'une richesse écologique reconnue.

Les espaces caractéristiques du littoral : Le bois de Châteauvert, support d'une grande richesse écologique ; les espaces non bâtis du massif des Maures.

B – Les orientations concernant la délimitation, la préservation et la valorisation des espaces du réseau vert, bleu et jaune

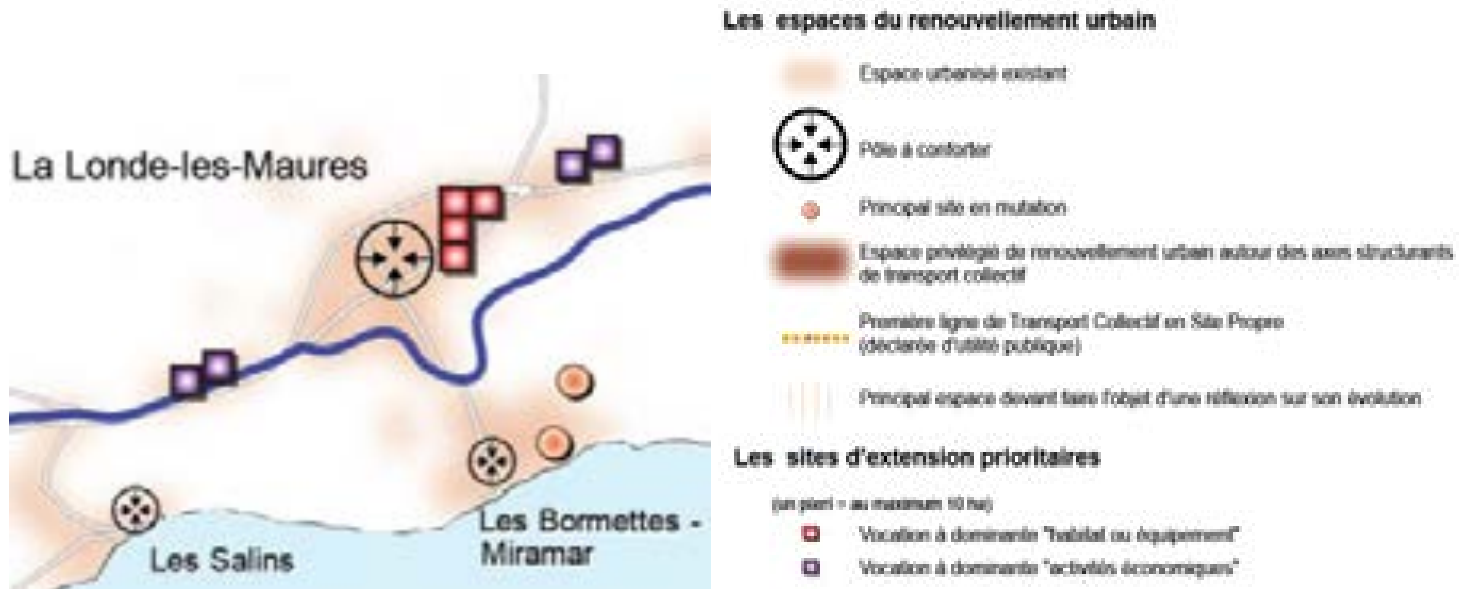
- a. Les orientations générales

Le PLU tient compte du périmètre de protection du réseau Natura 2000 (SIC « Plaine et massif des Maures ») et de l'existence d'inventaires ZNIEFF, en classant en zones naturelles ou agricoles ces différents espaces.

Le PLU protège de façon stricte la rivière du Pansard dans sa traversée

<p>b. Les orientations particulières</p>	<p>du centre-ville par un classement en zone N. Les ripisylves des principaux cours d'eau sont protégées par des Espaces Boisés Classés.</p> <p>La qualité des eaux et des milieux aquatiques est évaluée dans l'Etat Initial de l'Environnement.</p> <p>Les conséquences de l'imperméabilisation des sols sur l'écoulement des eaux sont maîtrisées par la mise en place de mesures de réduction dans le règlement d'urbanisme et le zonage, notamment un coefficient de végétalisation à la parcelle selon les zones et des règles de gestion des eaux pluviales.</p> <p>La zone A du PLU correspond à toutes les zones agricoles du territoire communal qu'il est prévu de conserver et de pérenniser mais également les zones où est favorisée une reconquête des terres agricoles. Il s'agit des secteurs exploités ou exploitables pour l'agriculture, dont la valeur agronomique et biologique des sols est reconnue.</p> <p>Le secteur Aa correspond aux zones dans lesquelles aucune construction n'est autorisée, afin de préserver leur unité paysagère.</p> <p>La zone N du PLU correspond à toutes les zones naturelles du territoire communal qui présentent des sensibilités environnementales et qu'il est prévu de conserver et de pérenniser.</p> <p>La zone N comprend six secteurs, dont le secteur NL qui correspond aux espaces à préserver au titre de l'article L. 146-6 du Code de l'urbanisme. Ce secteur est strictement protégé selon les dispositions en vigueur de la loi « Littoral ».</p>
--	---

2 – Organiser et maîtriser le développement de l'aire toulonnaise



La carte du Document d'Orientations Générales du Schéma de Cohérence Territoriale de Provence Méditerranée définit l'enveloppe urbaine maximale de développement urbain de l'urbanisation. Les principaux sites d'extension sont représentés schématiquement par des pixels, indiquant la destination du développement (à savoir dominante habitat ou dominante activités).

<p>A – Privilégier une localisation du développement dans les espaces bien desservis par les transports collectifs</p>	<p>Les secteurs de développement / extension de la commune se situent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'Est du centre-ville dans les secteurs à vocation d'habitat de la Cheylane et de Châteauvert, situés à proximité de 5 lignes du réseau Mistral et en continuité de l'enveloppe urbaine déjà constituée. - le long de la RD98, sur les sites de Pin Neuf-Pin vieux et de St-Honoré/la Pabourette, situés à proximité du centre-ville.
<p>B – Recentrer et intensifier le développement dans la rade de Toulon et les pôles majeurs</p> <ol style="list-style-type: none"> Elaborer un grand projet urbain et économique pour la Rade de Toulon Favoriser la diversité des fonctions économiques et urbaines dans le « pôle Est » Affirmer le rayonnement et les spécificités du grand centre-ville d'Hyères 	<p>Sans objet</p>
<p>C – Renforcer le niveau de service des pôles intercommunaux, communaux et de proximité</p> <ol style="list-style-type: none"> Donner un rôle de pôle intercommunal à Solliès-Pont, au Beausset, à Bormes-les-Mimosas/Le Lavandou, à La Londe-les-Maures et à Saint-Cyr. Conforter les pôles communaux et de proximité 	<p>Le centre-ville de La Londe et le quartier littoral des Bormettes-Miramar sont tous deux considérés comme des pôles à conforter.</p> <p>A ce titre, le PADD prévoit d'y adapter le niveau d'équipement afin de répondre aux évolutions démographiques avenir et aux besoins touristiques, ceci notamment pour limiter les déplacements vers d'autres pôles.</p> <p>Les dispositions règlementaires régissant les centralités londaises favorisent un niveau de densité à même d'initier des programmes de renouvellement urbain tout en assurant la diversité des fonctions urbaines.</p>
<p>D – Limiter la consommation d'espace</p> <ol style="list-style-type: none"> Privilégier le renouvellement urbain pour accueillir l'habitat, les équipements et les activités 	<p>Les orientations du PADD visent à maîtriser les extensions de l'urbanisation telles que préconisées dans le SCoT.</p> <p>La suppression des superficies minimales et des COS dans les secteurs</p>

<p>b. Considérer certains espaces d'habitat aéré comme un potentiel de renouvellement urbain</p> <p>c. Maîtriser les extensions de l'urbanisation (40 ha pour l'habitat & 40 ha pour l'activité)</p>	<p>urbains permettent de créer une dynamique de renouvellement urbain et de concentrer le développement au sein des deux polarités.</p> <p>De plus, les projets d'extension du développement urbain du PLU de La Londe correspondent à l'enveloppe urbaine maximale définie dans le SCoT, qui se décompose de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une enveloppe de 38,5 ha dédiée à l'habitat répartie sur les secteurs de La Cheylane et de Châteauvert - Une enveloppe de 33 ha dédiée à l'activité économique répartie sur les secteurs de Pin Neuf/Pin vieux (7,5 ha), de la Pabourette St-Honoré (3,9 ha) et sur le site des Bormettes (21,6 ha). Le site des Bormettes n'est pas considéré dans le SCoT comme un site d'extension prioritaire mais comme un pôle à conforter : aucune enveloppe n'est donc définie. L'urbanisation future de ce secteur, actuellement en friche et entouré de zones urbaines, fera l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble permettant une optimisation du potentiel foncier. <p>De par leur positionnement et leur vocation, ces sites répondent aux objectifs de maîtrise foncière en se concentrant autour du centre-ville et dans l'axe de développement économique le long de la RD98.</p> <p>Leur urbanisation est conditionnée au respect d'aménagements urbains de qualité, privilégiant à la fois l'intégration paysagère et des densités de constructions permettant d'optimiser la consommation de foncier (densité moyenne de 30 à 35 logements à l'hectare, variant en fonction des secteurs en tendant vers les ambiances villageoises ou périurbaines, telles que définies par le SCoT).</p>
--	--

ORIENTATIONS DU SCOT	TRADUCTION DANS LE PLU
Orientation 2 : Afficher les axes de développement de l'aire toulonnaise	
1 - Affirmer une ambition métropolitaine	
A. Le Grand Projet Rade : un projet urbain et économique d'envergure métropolitaine	Sans objet
B. Affirmer le rayonnement de l'enseignement supérieur et de la recherche a. Mieux localiser les établissements de formation supérieure b. Améliorer la qualité et le fonctionnement des sites d'activités	Sans objet
C. Conforter l'attractivité touristique a. Diversifier l'activité touristique b. Assurer un bon niveau d'hébergement et mieux répartir les équipements c. Améliorer le fonctionnement des espaces touristiques et mieux répartir la fréquentation touristique dans le temps et dans l'espace	Le littoral et le cadre naturel et agricole sont à l'origine du développement et de l'attractivité touristique de la commune. La préservation de ces espaces (classement systématique en zone N ou A) répond donc à la problématique de confortement de l'attractivité touristique inscrit au PADD. Afin d'améliorer les conditions d'accès à la zone littoral durant la période estivale, plusieurs emplacements réservés ont été créés pour la réalisation d'un nouveau parking au Nord de la ZAC Miramar et pour l'élargissement du chemin du Bastidon. Afin de favoriser l'accueil touristique tout en tenant compte des spécificités naturelles, les hébergements touristiques font l'objet d'un zonage adapté à leur situation, par le classement soit en zone Ng ou UBa permettant leur intégration et la préservation des sites par des règles d'utilisations du sol et de hauteurs notamment plus ou moins strictes.
D. Consolider le développement et le rayonnement culturel de l'aire toulonnaise	Sans objet
E. Conforter la grande accessibilité de l'aire toulonnaise	Sans objet
2 - Elaborer une stratégie de développement économique	
A. Affirmer l'armature des espaces économiques a. Définition du niveau de rayonnement des sites b. Définition des vocations dominantes c. Favoriser les complémentarités entre les espaces d'activités économiques	L'orientation 2 du PADD définit les conditions permettant d'accompagner le développement économique en renforçant notamment le potentiel des zones d'activités économiques et en consolidant le potentiel des zones d'activités touristiques et de loisirs. A ce titre, les différentes zones d'activités disposent d'un règlement précisant les vocations dominantes de chaque zone.
B. Améliorer la qualité des zones d'activités a. Appliquer de nouvelles exigences de qualité b. Optimiser l'utilisation de l'espace	Afin de développer l'attractivité des zones d'activités existantes, le PADD prévoit d'atténuer leur impact visuel par des mesures d'accompagnement paysager, et de relier au réseau public d'assainissement des eaux usées celles qui ne le sont pas. Pour y parvenir, le zonage redéfinit leur périmètre en classant en zone à urbaniser les terrains non encore urbanisés et le règlement définit dans les articles 11 et 13 les conditions de leur aménagement. Ainsi les différentes zones d'activités existantes ou futures déclinent de nouvelles dispositions réglementaires permettant d'assurer une nouvelle qualité architecturale.
C. Déterminer la localisation préférentielle des activités a. Le Pôle Mer PACA et les autres activités de haute-technologie ou d'innovation (cf. chapitre 2.1 du PADD et du DOG)	L'orientation 2 du PADD définit les conditions du renforcement des zones d'activités économiques existantes. A ce titre, les extensions des zones d'activités actuelles se feront sous la forme de projets d'aménagements optimisant le potentiel foncier. Le site des Bormettes, friche urbaine, fera l'objet d'une réflexion quant à sa reconversion.

<ul style="list-style-type: none"> b. Localiser efficacement l'offre tertiaire c. Adapter la logistique aux besoins de l'économie locale d. Pour une armature commerciale équilibrée e. Accompagner le développement des activités de santé f. Assurer et pérenniser l'approvisionnement en matériaux de l'aire toulonnaise 	<p>Le renforcement de la vocation commerciale de l'espace urbain londais, dans le centre-ville, dans les quartiers périphériques, et sur la zone littorale doit être poursuivi. Cet objectif défini par le PADD doit être atteint par des opérations de réaménagement d'espaces publics et des mesures réglementaires autorisant les occupations du sol à caractère commercial sur l'ensemble des zones précitées.</p>
<p>D. Pérenniser la capacité productive agricole de l'aire toulonnaise</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Préserver les grands terroirs structurants de l'AOC Bandol, de l'AOC Côtes de Provence et des vins de pays associés et l'ensemble des vignes aujourd'hui cultivées b. Sauvegarder les capacités productives de la filière horticole d. Accompagner et assurer la réussite des labellisations récentes ou en cours c. Soutenir les micro-cultures et terroirs spécifiques e. Favoriser l'agriculture biologique et les circuits courts d. Mettre en œuvre un projet de développement stratégique agricole : le Pôle terre 	<p>La production viticole et les pépinières tiennent une place particulièrement importante dans l'économie de la commune mais sont soumis à une forte pression urbaine. En réponse à ces problématiques qui affectent, plus largement, l'ensemble de la filière agricole, l'affirmation et la dynamisation de la vocation agricole de la commune forment l'un des objectifs retenus par le PADD.</p> <p>Cet objectif se traduit par une protection règlementaire forte de ces espaces, organisé autour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De la protection des espaces agricoles effectifs ou potentiels, par un classement systématique en zone A. 50 ha de zone agricole ont ainsi été gagnés dans le PLU par rapport au POS, via notamment le classement de terres disposant préférentiellement d'un classement en AOC Côte de Provence. - De la prise en compte des caractéristiques techniques nécessaires au fonctionnement de la cave agricole par son classement en zone UBb avec un règlement adapté. - De la prise en compte des caractéristiques paysagères les plus sensibles, par la création d'une zone Aa où les constructions sont interdites.
<h3>3 - Répondre aux besoins de logements</h3>	
<p>A. Produire un nombre suffisant de logements, principalement en cœur d'agglomération</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Un objectif annuel de 2900 logements par an, dont 2.320 résidences principales b. Une localisation à 60% dans l'agglomération Toulon Provence Méditerranée 	<p>La suppression des superficies minimales et des COS dans les secteurs urbains permettent de créer une dynamique de renouvellement urbain et de concentrer le développement au sein des quartiers du centre-ville et des quartiers littoraux.</p>
<p>B. Produire une offre de logements adaptée à la solvabilité et au profil des ménages, notamment des actifs</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Accroître et mieux répartir l'offre de logements sociaux b. Adapter la localisation des logements aux besoins des habitants 	<p>La réalisation du nouveau quartier de la Cheylane-Châteauvert, qui permettra d'assurer une mixité sociale de l'habitat, est l'un des objectifs retenus par le PADD afin de répondre aux besoins en logements adaptés au profil des ménages</p> <p>De plus, le zonage et le règlement du PLU favorisent le renouvellement urbain au sein du centre-ville et du quartier littoral des Bormettes-Miramar, au plus proche des équipements, des commerces et des services, via notamment la suppression des superficies minimales et la révision de règles paralysantes pour assurer cet objectif.</p> <p>Les objectifs de production de logements sociaux du PLH, assure de la diversification du parc et de son adaptation aux besoins réels des ménages.</p>

4 - Promouvoir une offre de transports collectifs performante

<p>A. Offrir un système de transports collectifs métropolitain performant</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Développer et faciliter l'usage du train b. Organiser un système de lignes de transports collectifs en site propre c. Favoriser la circulation des lignes express d'autocar par autoroute d. Renforcer les dessertes maritimes, notamment dans la Rade de Toulon c. Compléter les axes structurants de transports collectifs par une desserte de proximité d. Assurer l'intermodalité 	<p>L'amélioration des modes de transport alternatifs à la voiture est un objectif inscrit au PADD.</p> <p>Il prévoit de développer les pistes cyclables et les cheminements piétonniers. Ainsi, à l'occasion de chaque projet de requalification de voirie, seront prévus des aménagements pour les piétons et les personnes à mobilité réduite. Plusieurs ER « voies vertes » ont ainsi été créés.</p> <p>De plus, le schéma directeur des voies vertes sera mis en application en prévoyant les réserves foncières nécessaires à sa réalisation.</p>
<p>B. Adapter l'offre de stationnement aux différentes pratiques de la ville</p>	<p>La démarche d'amélioration de la mobilité par les modes doux implique une meilleure prise en compte de la multimodalité. Pour cela, la réalisation de nouvelles places de stationnement sera assurée par le réaménagement ponctuel de certains espaces publics, des voies de desserte qui les bordent, et la mise en place d'un nouveau plan de circulation. De plus, de nouvelles aires de stationnement seront aménagées en des lieux stratégiquement localisés en centre-ville, dans les quartiers périphériques et en arrière de la façade littorale londaise.</p>
<p>C. Définir un véritable maillage des modes doux de déplacements</p>	<p>Plusieurs emplacements réservés permettront d'améliorer la trame de circulation des modes doux, notamment par la réalisation de voies vertes le long des berges du Pansard et de la Gargatte, du chemin des Annamites ou encore de la piste des Vanades.</p>
<p>D. Les orientations relatives à l'amélioration de la desserte des principaux espaces de développement économique et touristique</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Améliorer la desserte en transports collectifs des principaux sites touristiques b. Améliorer la desserte du Parc d'activités de Signes c. La desserte des espaces de développement du pôle Ouest et de l'espace économique de La Baou (Sanary-sur-Mer) d. La desserte des espaces du pôle Est e. La desserte des espaces de développement de l'entrée Ouest d'Hyères et la requalification de la voie Olbia 	<p>Le PLU participe à l'amélioration de la desserte des principaux espaces de développement économique et touristique via notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La création d'un giratoire au niveau de St-Honoré/La Pabourette ; - L'élargissement de la RD88 ; - L'élargissement de la voirie et la création d'un nouveau parking dans le quartier des Bormettes –Miramar.
<p>E. Achever le réseau autoroutier</p>	<p>Sans objet</p>
<p>F. Améliorer le réseau de voiries locales</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Les principes généraux de l'amélioration du réseau de voirie locale b. Les principaux projets 	<p>Plusieurs emplacements réservés sont prévus afin d'améliorer la trame viaire locale, par un élargissement des voies notamment.</p> <p>L'amélioration de la desserte du littoral par l'aménagement des chemins du Pansard et de la Garenne permettra notamment de limiter la congestion durant la période estivale et d'améliorer les conditions de desserte et la sécurité.</p>
<p>G. Réduire et mieux organiser les flux de transports de marchandises</p>	<p>Sans objet</p>

ORIENTATIONS DU SCOT	TRADUCTION DANS LE PLU
Orientation 3 : Promouvoir un cadre de vie de qualité	
1 – Apaiser la ville	
<p>A – Promouvoir une ville plus douce et accueillante</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Développer l'usage des modes doux pour les déplacements quotidiens et touristiques b. Améliorer la qualité des espaces publics 	<p>La promotion des modes doux se traduit dans le PLU par plusieurs emplacements réservés, identifiés au document graphique, relatif à l'aménagement de voies vertes.</p> <p>Des emplacements réservés relatifs à la requalification du réseau viaire et sont également identifiés au document graphique.</p>
<p>B – Diminuer l'exposition aux nuisances et aux pollutions</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Prévenir et réduire à la source les émissions sonores et atmosphériques b. Diminuer l'exposition aux nuisances sonores c. Diminuer l'exposition aux pollutions atmosphériques et aux nuisances olfactives d. Prendre en compte les sites et sols pollués 	<p>Le règlement d'urbanisme du PLU expose à l'article 6 des dispositions générales « zones de nuisances », la prise en compte des normes d'isolement acoustique concernant l'urbanisation dans les secteurs exposés aux bruits de transports terrestres. Les différents tronçons d'infrastructure concernés par un classement au titre des voies bruyantes sont reportés aux documents sur les documents graphiques.</p> <p>Le règlement d'urbanisme du PLU expose à l'article 6 des dispositions générales « zones de nuisances », les règles relatives aux nuisances causées par la station d'épuration.</p> <p>L'analyse des sites et sols pollués est abordée dans l'Etat Initial de l'Environnement.</p>
2 – Entretenir une qualité paysagère au sein des espaces urbains	
<p>A – Préserver les sites bâtis d'intérêt paysager spécifique qui constituent en partie le patrimoine bâti de l'aire toulonnaise</p>	<p>Sans objet</p>
<p>B – Améliorer la qualité des entrées de ville et d'agglomération</p>	<p>Plusieurs emplacements réservés, relatifs à la requalification de voies, sont identifiés sur le document graphique dans les secteurs d'entrée de ville.</p>
<p>C – Améliorer la qualité des projets d'aménagement en s'inspirant du contexte paysager existant</p>	<p>La préservation de la qualité du cadre de vie se traduit dans le PLU par l'affirmation des limites urbaines et une maîtrise des densités dans les secteurs où la qualité paysagère est à préserver. Un zonage et un règlement spécifique s'appliquent sur ces secteurs classés en UF au présent PLU. Il s'agit des parties urbanisées sensibles de la commune, implantée sur les reliefs collinaires des contreforts du Massif des Maures, où le paysage doit être préservé (site de Valcros).</p> <p>Dans le règlement d'urbanisme, l'article 11 des zones urbaines et à urbaniser fixe les règles relatives à l'intégration paysagère des constructions.</p> <p>Une Orientation d'Aménagement a été réalisée sur le site de la Cheylane-Châteauvert (2AU) permettant ainsi de définir des règles d'implantation des bâtiments et d'aménagement du site limitant l'artificialisation des sols et l'impact paysager des nouvelles constructions.</p>
<p>D – Aménager une armature de parcs et jardins</p>	<p>Le PLU identifie au document graphique des éléments du patrimoine paysager agricole et naturel à préserver (au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme) ainsi que des emplacements réserver pour l'aménagement de voies vertes.</p> <p>Les Espaces Naturels Sensibles de la commune sont classés en zones naturelles.</p>

3 – Concevoir une mode de développement qui compose avec les risques naturels et technologiques

<p>A – Prendre en compte les risques naturels</p>	<p>L'article 7 des dispositions générales du règlement d'urbanisme du PLU expose les règles relatives à la prévention des risques majeurs.</p> <p>La prise en compte du risque inondation se traduit dans le PLU par un report du PRRI (approuvé le 30 décembre 2005) sur le document graphique. Le PRRI figure en annexe du PLU.</p> <p>De plus, à l'article 4-2 du règlement de chaque zone concernée, des dispositions particulières sont destinées au traitement des eaux pluviales et de ruissellement, ainsi qu'aux surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (obligation de comporter un dispositif de recueil des matières précitées).</p> <p>Ce même article 4-2 du règlement de chaque zone impose désormais que <i>« le stockage des eaux pluviales générées par les surfaces imperméabilisées, devra être calculé sur la base d'un stockage minimal correspondant à une crue de retour décennal. »</i></p> <p>La prise en compte du risque incendie se traduit dans le PLU par un report du PPRif (non approuvé à ce jour mais opposable sur la commune par l'arrêté préfectoral du 21 décembre 2011) sur le document graphique. Le PPRif figure en annexe du PLU. Le PLU instaure également diverses mesures de prévention du risque.</p> <p>De plus, le règlement du PLU impose dans son article 3 relatif aux accès et voiries, une largeur de chaussée minimale pour toute voie de desserte.</p> <p>Pour prévenir le risque de mouvement de terrain, le règlement du PLU précise, dans le caractère des zones concernées par l'aléa, qu'en amont de tout projet de construction localisé dans ces périmètres, il est conseillé de consulter en mairie l'étude de l'aléa mouvement de terrain. En fonction du projet et de la situation du terrain, la réalisation d'une étude géotechnique est recommandée.</p>
<p>B – Prendre en compte les risques technologiques</p>	<p>Pour prévenir le risque lié au transport de matières dangereuses, le PLU prévoit que la réduction du risque encouru soit assurée par l'élargissement de la RD 98. De même, d'autres emplacements réservés destinés à l'élargissement de voies de desserte structurantes permettront de réduire le risque encouru.</p>

4 – Gérer durablement les ressources du territoire et minimiser les impacts de l'activité humaine

A – Promouvoir des opérations d'aménagement environnementales	Sans objet
B – Une métropole attentive à ses ressources <ol style="list-style-type: none"> Garantir la qualité de l'eau distribuée Satisfaire les besoins en eau Sécuriser l'alimentation Encourager la programmation en matière de gestion de la ressource et de l'alimentation en eau potable 	<p>La ressource en eau et l'alimentation en eau potable est analysée dans l'Etat Initial de l'Environnement.</p> <p>Les annexes sanitaires exposent la situation actuelle et la situation projetée de la gestion de l'eau potable sur la commune.</p> <p>Le règlement d'urbanisme, à l'article 4 de chaque zone urbaine et à urbaniser, fixe des règles de sécurisation de l'alimentation en eau potable : obligation de raccordement au réseau d'eau potable de tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable.</p>
C – Préserver la qualité des milieux aquatiques et des eaux de baignade <ol style="list-style-type: none"> Intégrer les enjeux liés à l'eau et aux milieux aquatiques dans les projets d'aménagement du territoire Poursuivre l'effort de mise aux normes des équipements d'assainissement Améliorer la gestion des eaux pluviales Encourager les pratiques environnementales Conforter les différentes démarches en cours ou à venir de gestion des milieux aquatiques 	<p>La gestion des eaux usées est analysée dans l'Etat Initial de l'Environnement.</p> <p>Les annexes sanitaires exposent la situation actuelle et la situation projetée de la gestion la gestion des eaux usées et des eaux pluviales sur la commune.</p> <p>L'article 4 de chaque zone urbaine et à urbaniser, relatif aux conditions de desserte des terrains par les réseaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - oblige le raccordement au réseau d'assainissement collectif de tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines - interdit tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eau pluvial
D - Une métropole économe en énergie <ol style="list-style-type: none"> Diminuer les consommations énergétiques Développer la production d'énergies renouvelables 	Le reclassement de zones NB et NA en zones A ou N participe à la limitation de l'étalement urbain et à la réduction des consommations énergétiques.
E – Une métropole qui assume de manière durable sa production de déchets <ol style="list-style-type: none"> Améliorer la gestion des déchets ménagers et assimilés Améliorer la gestion des déchets du BTP Améliorer la gestion des autres types de déchets Définir les principes de localisation et les conditions d'implantation des équipements liés à la gestion des déchets Intégrer les problématiques « déchets » en amont des projets d'aménagement 	La gestion des déchets est détaillée dans les annexes sanitaires du PLU.
F – Assurer l'approvisionnement en matériaux de l'aire toulonnaise	Sans objet

4. Les autres réglementations

La réglementation relative au patrimoine

Le patrimoine de la commune de La-Londe-les-Maures est important et protégé au titre de diverses réglementations :

- La loi du 02 mai 1930 relative aux sites et monuments historiques inscrits ou classés. Le seul monument historique inscrit concerne le dolmen de Gaoutabry (arrêté préfectoral du 22 février 1988). Par ailleurs, les sites naturels classés concernent le Cap Bénat (arrêté ministériel du 23 juillet 1975) et le prolongement des Salins d'Hyères. Ce monument et ces sites sont répertoriés dans la liste des servitudes d'utilité publique, en annexe du PLU.
- L'article R. 111-3-2 du Code de l'Urbanisme relatif à l'archéologie préventive. A ce titre, la liste non exhaustive des sites archéologiques est intégrée dans la liste des servitudes d'utilité publique, en annexe du PLU. De plus, un extrait de la carte archéologique nationale, sur la commune, est intégré dans le règlement du PLU, afin que l'état des lieux du patrimoine concerné soit mieux pris en compte (cf. Article 5 des Dispositions Générales).

Les projets d'intérêt général

L'article R. 121-3 du Code de l'Urbanisme définit les projets d'intérêt général institués dans le cadre de l'article L. 121-9. A ce titre, tout projet d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique constitue un projet d'intérêt général, à condition qu'il soit destiné à la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipement, au fonctionnement d'un service public, à l'accueil et au logement des personnes défavorisées ou de ressources modestes, à la protection du patrimoine naturel ou culturel, à la prévention des risques, à la mise en valeur des ressources naturelles ou à l'aménagement agricole et rural, et qu'il ait fait l'objet soit d'une délibération ou d'une décision d'une personne ayant la capacité d'exproprier, soit d'une inscription dans un des documents de planification prévus par les lois et règlements, approuvés par l'autorité compétente et ayant fait l'objet d'une publication. A ce jour, aucun projet n'est répertorié sur la commune. Par contre, un projet susceptible d'être qualifié d'intérêt général existe sur le territoire communal. Il concerne l'aménagement du giratoire de Valcros, emplacement réservé (N° 35), au bénéfice du Conseil Général du Var.

La prise en compte des servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont des limitations administratives au droit de propriété, instituées en application de législations particulières en vue notamment d'assurer la conservation du patrimoine naturel ou culturel, de préserver le fonctionnement de certaines ressources et équipements, ou relatives à la défense nationale, à la salubrité et à la sécurité publique.

Conformément à l'article R. 126-1 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol sont répertoriées en annexe du présent PLU.

La servitude au titre de l'article L. 123-2 d) du Code de l'Urbanisme

L'article L. 123-2 d) dispose que : « Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant (...) A délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

Comme précédemment évoqué, le PLU prévoit que la mixité sociale de l'habitat soit un élément fondateur de la réalisation des futurs quartiers de l'agglomération centrale londaise. A ce titre, il instaure une servitude consistant à délimiter les secteurs de La Cheylane et de Châteauvert (classés en zone 2AU) afin que dans le cadre de leur programmation d'ensemble, le pourcentage de 20% de la capacité totale d'habitat soit affecté à des catégories de logements locatifs sociaux, « dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

III. MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

1. Les choix en matière de zones urbaines

Rappel de l'article R.123-5 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, outre les secteurs déjà urbanisés, les secteurs de la commune où la capacité des équipements publics ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions ».

a. La zone UA (Le cœur de ville Londais)

La zone UA du présent PLU correspond au centre-ville Londais structuré autour des 2 axes principaux que constituent les Avenues Albert Roux et G. Clémenceau d'une part et l'Avenue du Général de Gaulle/Rue Maréchal Foch/Rue Joseph Laure d'autre part. Le périmètre de la présente zone UA est identique à celui du POS en vigueur et ambitionne, avec le règlement de participer à la mise en œuvre des objectifs de renouvellement urbain et de densification maîtrisée des espaces urbanisés Londais.

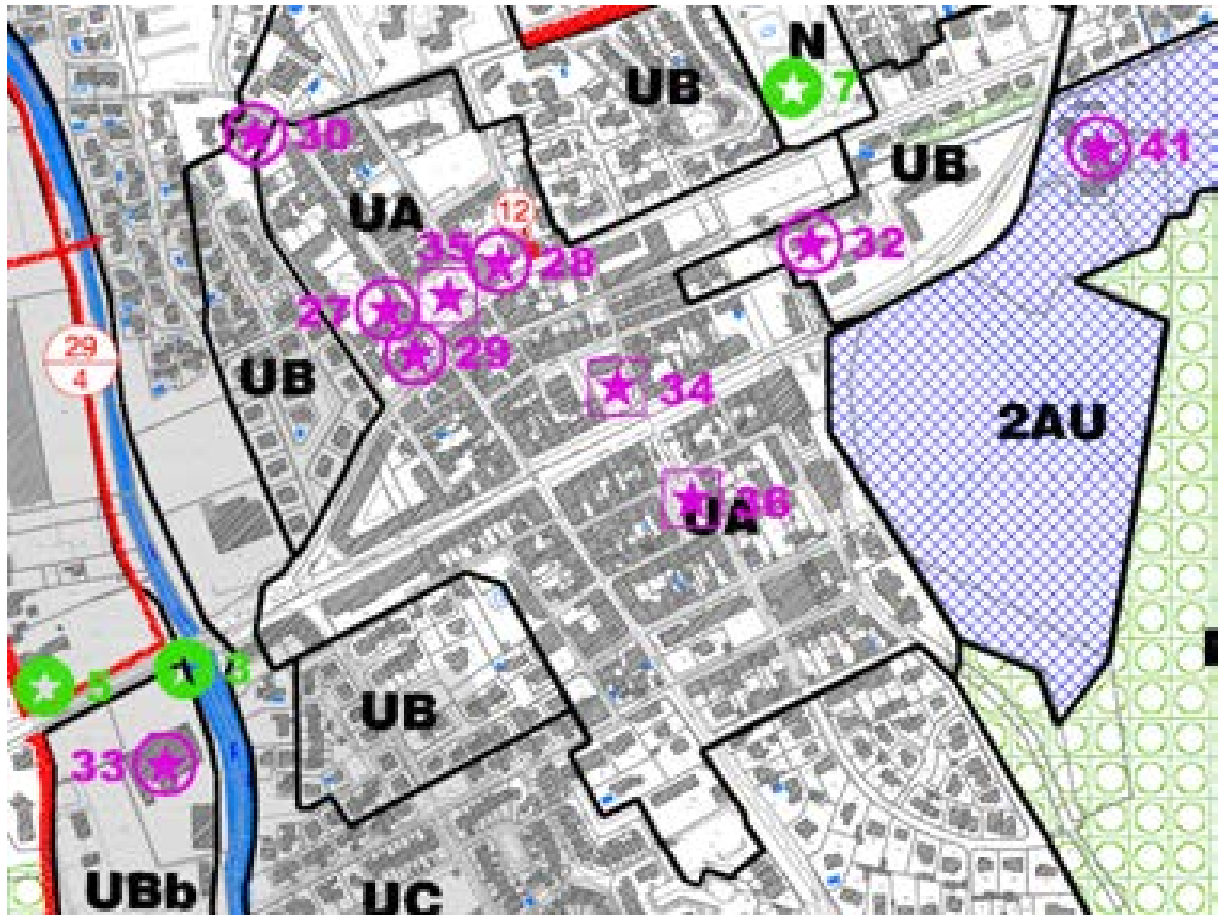


Avenue Albert Roux

On notera que le potentiel de renouvellement urbain et de densification maîtrisée du centre est réel compte tenu notamment des faibles densités enregistrées sur certaines franges de la zone UA.



Exemple de faible densité – Avenue du 8 Mai



L'objectif de renouvellement urbain et de densification maîtrisée comme objectif assigné à cette zone ne doit pas faire oublier les principes de protection du patrimoine bâti ou paysager recensés en cœur de ville.

En effet, malgré une histoire récente de La Londe au regard d'autres centres anciens, le présent PLU identifie pas moins de 6 éléments de patrimoine au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme.



Maison dorée

On recense :

- La maison dorée (n°27) sise rue Joseph Laure
- L'ancien hôtel de ville (n°28) situé place André Allègre
- Une habitation villageoise (n°29) avec un pigeonnier rue Gambetta
- La Place du 11 Novembre (n°34)
- La place André Allègre (n°35)
- La place Sochet (n°36)

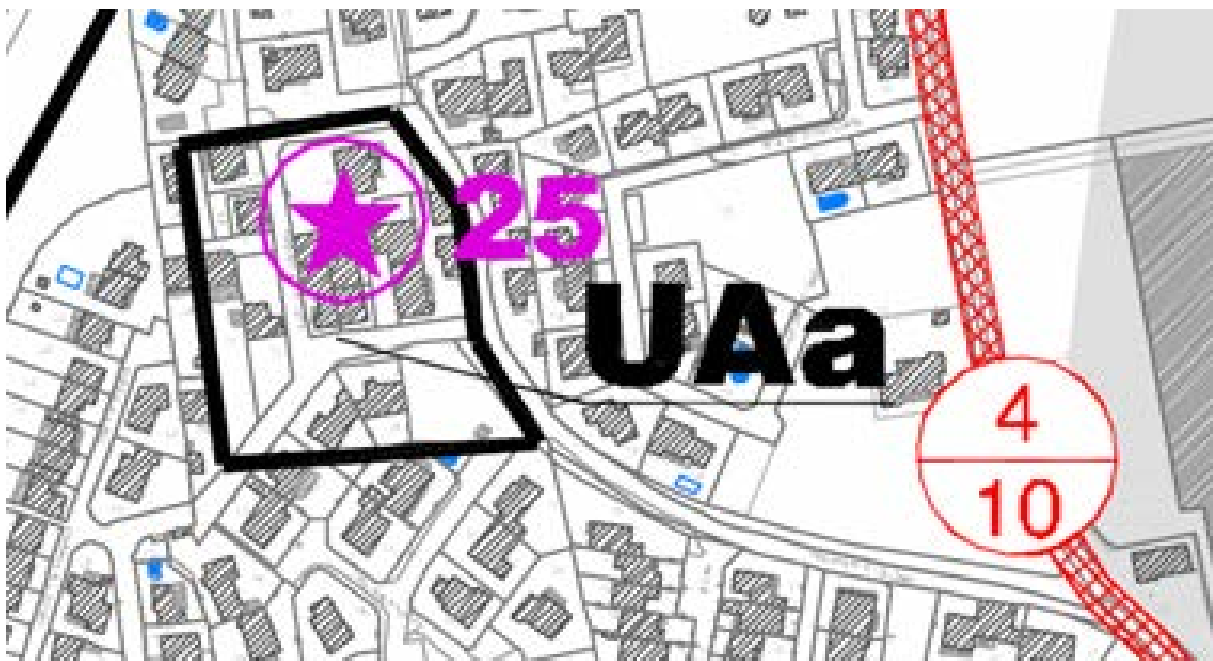
b. Le secteur UAa (hameau de la Décelle)

La zone UA comprend un secteur UAa correspondant au hameau de la Décelle situé à l'Ouest de l'agglomération Londaie à proximité de la RD98. Bien qu'aujourd'hui encerclé par un tissu pavillonnaire, le hameau reste bien identifiable avec des logiques d'implantation du bâti en rupture avec les lotissements alentours. Les bâtiments sont en effet plus proches des voies et l'implantation en limites séparatives est quasi systématique. En revanche, l'architecture traditionnelle est peu visible compte tenu des modifications (enduits, menuiseries et clôtures non traditionnels notamment).



Hameau de la Décelle

L'ambition du PLU est de tenir compte des principes d'implantation caractéristiques de ce hameau et des densités que ces dernières ont permis.



c. Le secteur UAa (hameau de Notre Dame des Maures)



La zone UA comprend un secteur UAa correspondant au hameau de Notre Dame des Maures situé au Nord de la commune. Ce hameau d'origine agricole bénéficie encore d'un environnement agricole et forestier d'exception qui le singularise nettement par rapport au hameau de la Décelle.



Pour autant, certaines transformations du bâti (enduits grossiers, menuiseries, auvents non traditionnels, volets à barres et écharpes, gouttières en PVC, escaliers extérieurs,...) contribuent là encore à une certaine banalisation architecturale dommageable pour l'image véhiculée par le hameau.



L'ambition du PLU est de tenir compte des principes d'implantation caractéristiques de ce hameau et des densités que ces dernières ont permis.

⇒ **Caractéristiques des principales dispositions du règlement**

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec le centre-ville et les hameaux comme les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt ou encore les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Enfin, le règlement s'attache à interdire également les occupations et utilisations des sols de type activités de dépôt, ouverture et exploitation de carrières ou de gravières ainsi que les occupations et utilisations du sol destinées aux Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, camping qui s'avèrent incompatibles avec l'environnement urbain (intégration paysagère).

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Un paragraphe relatif aux installations classées conditionne ces dernières à leur compatibilité avec le caractère de la zone. Leurs exigences de fonctionnement doivent en outre être compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

La zone UA étant pour l'essentiel constituée de façades alignées sur rue, l'alignement des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques est la règle principale. Quelques adaptations sont toutefois tolérées dans le cas notamment de terrains situés à l'angle de 2 voies.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La zone UA privilégie le maintien de la trame urbaine existante, à savoir une implantation en ordre continu. Le règlement prévoit donc qu'à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur, à compter de l'alignement des voies existantes ou à la limite de l'emplacement réservé pour voie à élargir ou à créer, les bâtiments doivent être implantés en ordre continu d'une limite séparative à l'autre. Dans le précédent POS la profondeur de cette bande n'était que de 15 mètres. Cette mesure favorisera donc une densification maîtrisée du tissu urbain, à l'intérieur des unités foncières.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

L'article UA10 prévoit une hauteur maximale de façade portée à 15 mètres (elle n'était que de 12 mètres dans le précédent POS). Cette mesure vise à favoriser une densification maîtrisée du tissu urbain tout en respectant les morphologies bâties existantes.

Cette hauteur maximale est réduite à 6m en secteur UAa afin de tenir compte des volumétries plus faibles des hameaux de la commune.

Article 11 : Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords

Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale de la zone UA. Sont à ce titre plus particulièrement traités :

- Les façades et revêtements
- Les toitures
- Les clôtures

Article 12 : Stationnement des véhicules

Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone. Les règles sont différenciées entre les destinations comme le permet l'article R.123-9 du code de l'urbanisme et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités.

Cet article est également l'occasion de rappeler que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.

Article 14 : Coefficient d'occupation des sols

L'instauration de règles de morphologie urbaine précises (en termes d'implantation et de hauteur) motive la non réglementation du coefficient d'occupation des sols.

d. La zone UB

La zone UB intéresse la première couronne du centre-ville Lonnais mais également le quartier d'habitat collectif du Petit Bois plus au Sud.

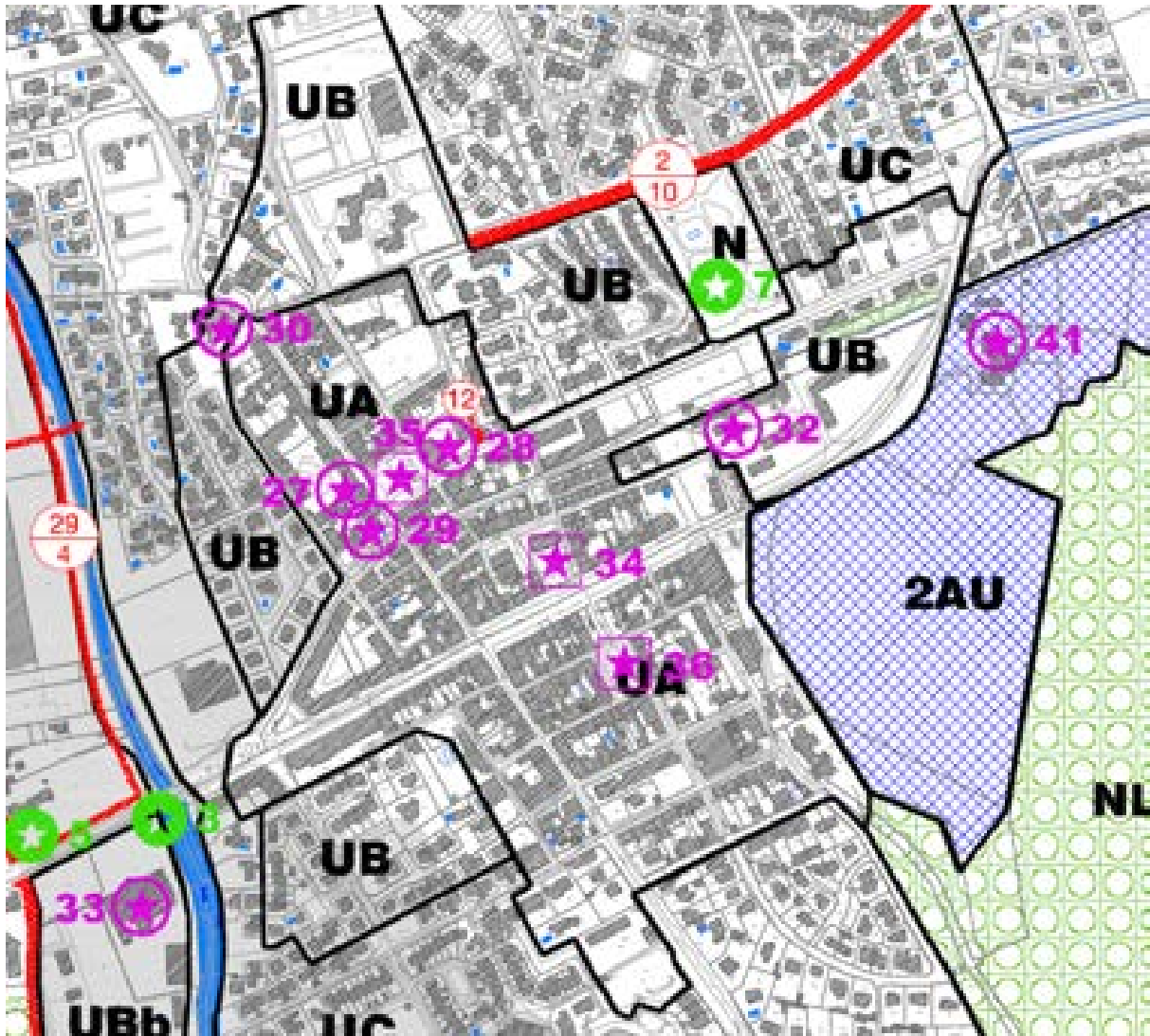


Quartier d'habitat collectif du Petit Bois

L'objectif est là encore de favoriser une certaine densité pour permettre une optimisation du foncier résiduel encore disponible mais aussi et surtout dans l'optique de pouvoir faire muter une partie du bâti existant. C'est pourquoi l'emprise de la zone UB englobe volontairement un tissu encore pavillonnaire afin de promouvoir une nécessaire diversification des programmes de logements sur la commune. C'est notamment le cas le long du Bd Azan eu égard à sa position privilégiée.



Espace pavillonnaire faisant face à une récente opération d'habitat collectif Bd Azan



La présente zone UB est concernée par un élément de patrimoine identifié n°32. Il s'agit de l'ancienne gare de chemin de fer située rue Oswald.



Les secteurs spécifiques - le secteur UBa – Village de vacances Azureva

Le secteur UBa correspond au village de vacances Azureva. La création d'un secteur UBa se justifie par le caractère spécifique de cette opération réalisée dans les années 90. Ce village de vacances s'est développé sous la forme d'un hameau nouveau relativement bien intégré dans un environnement dominé par les vastes espaces agricoles et les collines boisées des Maures littorales.

L'objectif du présent PLU est de permettre une augmentation très limitée de la capacité d'accueil du projet (surface de plancher supplémentaire de 750m² à rapporter aux 6885m² de surface de plancher existante). Les travaux visant à conforter l'activité doivent se réaliser au cœur du site touristique existant sans extension par rapport aux espaces agricoles et naturels environnants.

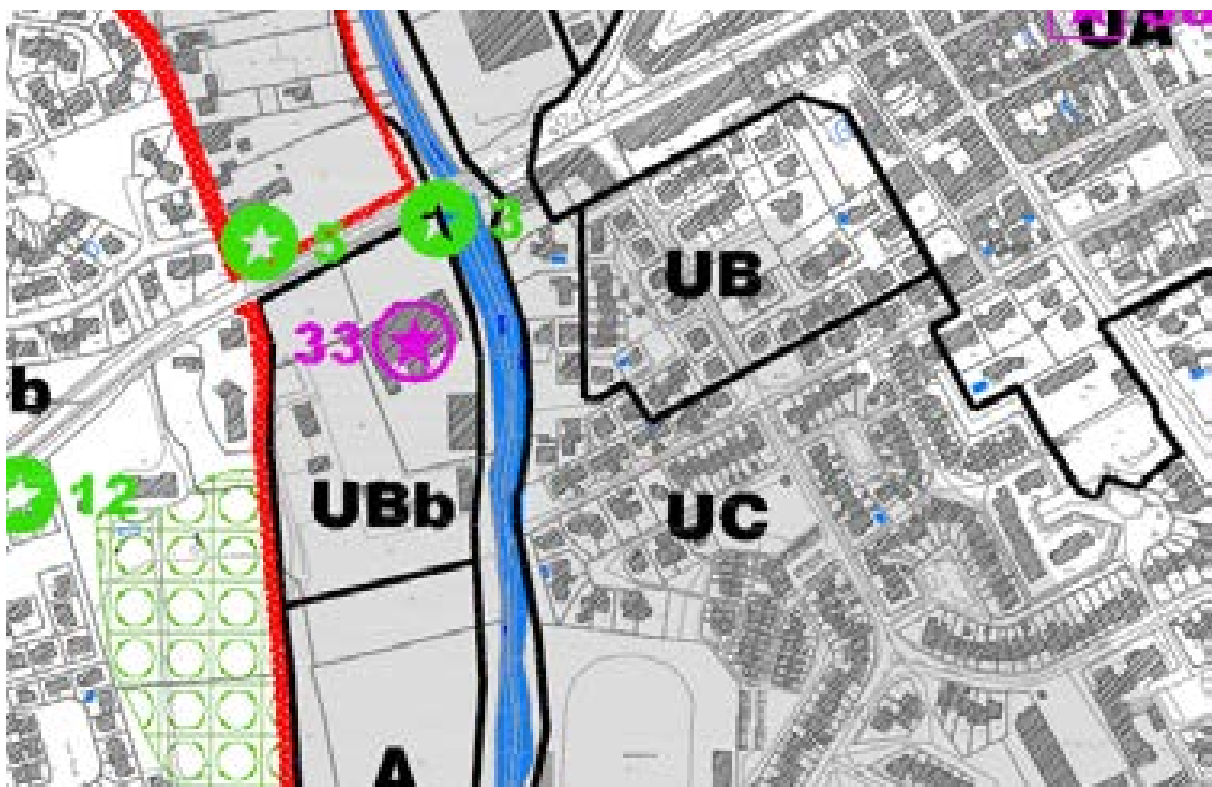
Pour ce faire, la zone a besoin de dispositions réglementaires bien spécifiques qui motivent un règlement différencié de la zone UB.



Les secteurs spécifiques – le secteur UBb : Cave coopérative

Le secteur UBb intéresse le site de la cave coopérative implantée en première couronne du centre, entre l'Avenue Albert Roux, le Pansard (cours d'eau) et le chemin du Pansard. Ce classement est motivé autant par sa localisation centrale que par la volonté de maîtriser de potentielles mutations.

C'est pourquoi le PLU identifie notamment au titre du patrimoine bâti la cave coopérative qui date des années 20. Cette mesure interdit la démolition du bâtiment et la préservation des principales caractéristiques structurelles et architecturales de la cave.



⇒ **Caractéristiques des principales dispositions du règlement**

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec la vocation principale de la zone comme les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt, destinées à l'exploitation agricole ou forestière qui font l'objet de zones spécifiques et réservées.

Enfin, le règlement s'attache à interdire également les occupations et utilisations des sols de type activités de dépôt, ouverture et exploitation de carrières ou de gravières ainsi que les occupations et utilisations du sol destinées aux Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, camping qui s'avèrent incompatibles avec l'environnement urbain (intégration paysagère).

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Un paragraphe relatif aux installations classées conditionne ces dernières à leur compatibilité avec le caractère de la zone. Leurs exigences de fonctionnement doivent en outre être compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité.

Un autre paragraphe vient préciser que dans le seul secteur UBb, les constructions destinées à l'exploitation agricole sont autorisées à condition d'être liées et nécessaires à l'activité de la cave coopérative.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol n'est pas réglementée afin de favoriser le renouvellement urbain ou l'optimisation du foncier.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12m soit du R+3. Cette disposition, qui se traduit concrètement par un étage supplémentaire possible par rapport au POS révisé vise à permettre un renouvellement urbain du tissu existant.

Article 11 : Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords

Cet article définit des principes généraux permettant de garantir une bonne insertion des constructions dans leur environnement. Sont à ce titre plus particulièrement traités les façades, les toitures et les clôtures.

Article 12 : Stationnement des véhicules

Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone. Les règles sont différenciées entre les destinations comme le permet l'article R.123-9 du code de l'urbanisme et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités.

Cet article est également l'occasion de rappeler que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.

Article 14 : Coefficient d'occupation des sols

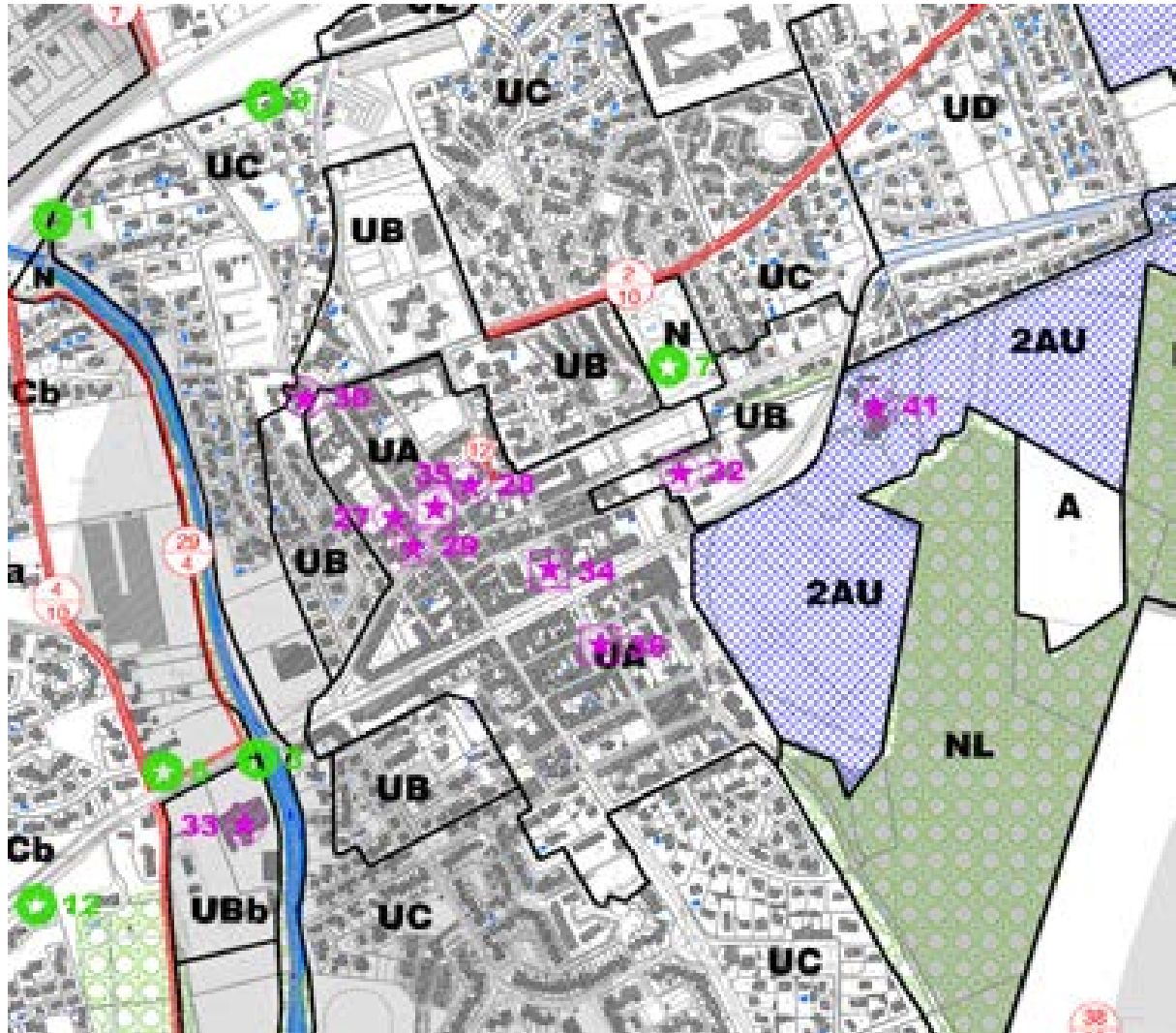
En zone UB, le COS est fixé à 0,50. Il entend favoriser des regroupements de parcelles avant opération de renouvellement urbain.

En secteur UBa, le COS est maintenu à 0,30 afin de limiter la capacité d'accueil du village de vacances

En secteur UBb, le COS est fixé à 0,50 pour tenir compte du volume important de la cave coopérative.

e. La zone UC

La zone UC intéresse des secteurs urbanisés localisés principalement en seconde couronne du centre-ville Londaïs.

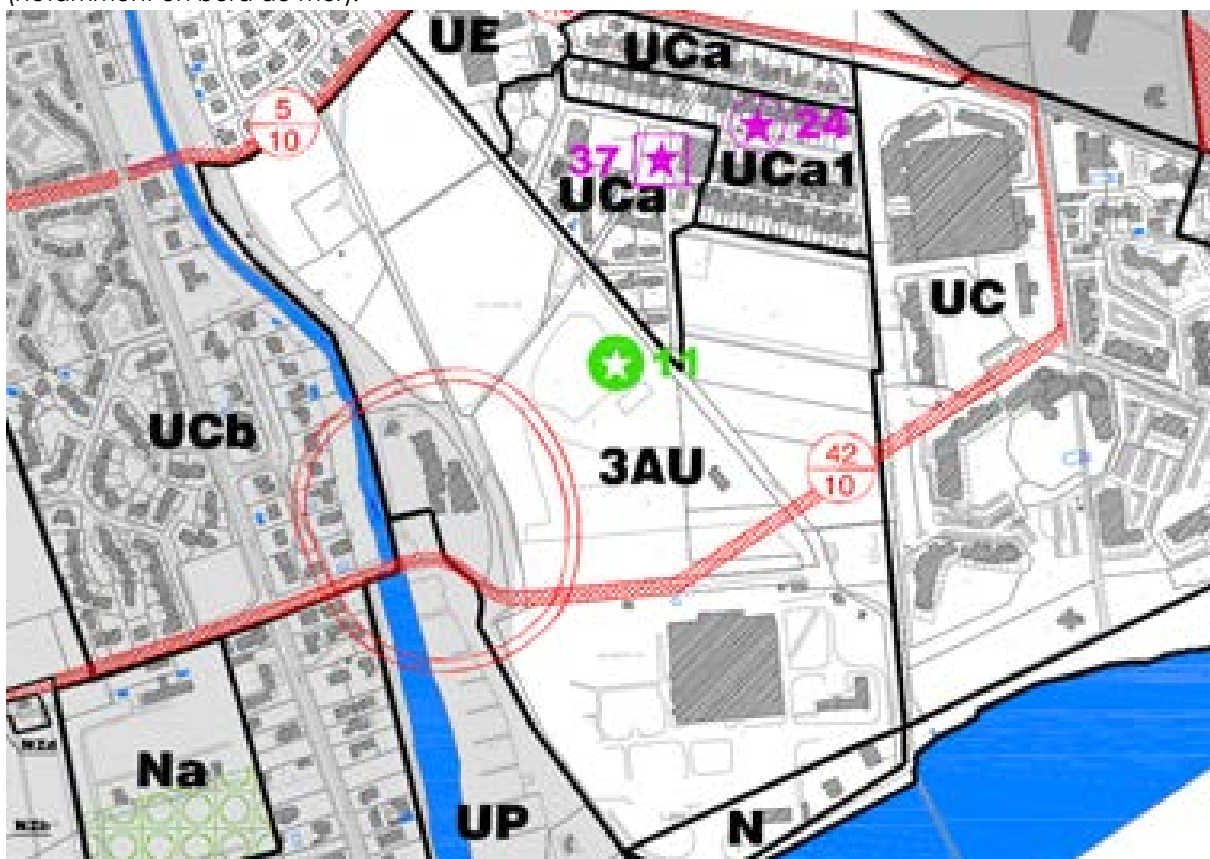


Extrait zone UC en seconde couronne du centre-ville



Av Alphonse Daudet – seconde couronne du centre-ville

La zone UC concerne aussi une frange importante des espaces urbanisés proches du littoral. A ce titre, les morphologies urbaines sont assez disparates et comprennent autant des tissus pavillonnaires de moyenne à forte densité que des ensembles plus volontiers tournés vers un habitat collectif (notamment en bord de mer).



Extrait zone UC - littoral



Bd Plage de l'Argentière - Littoral

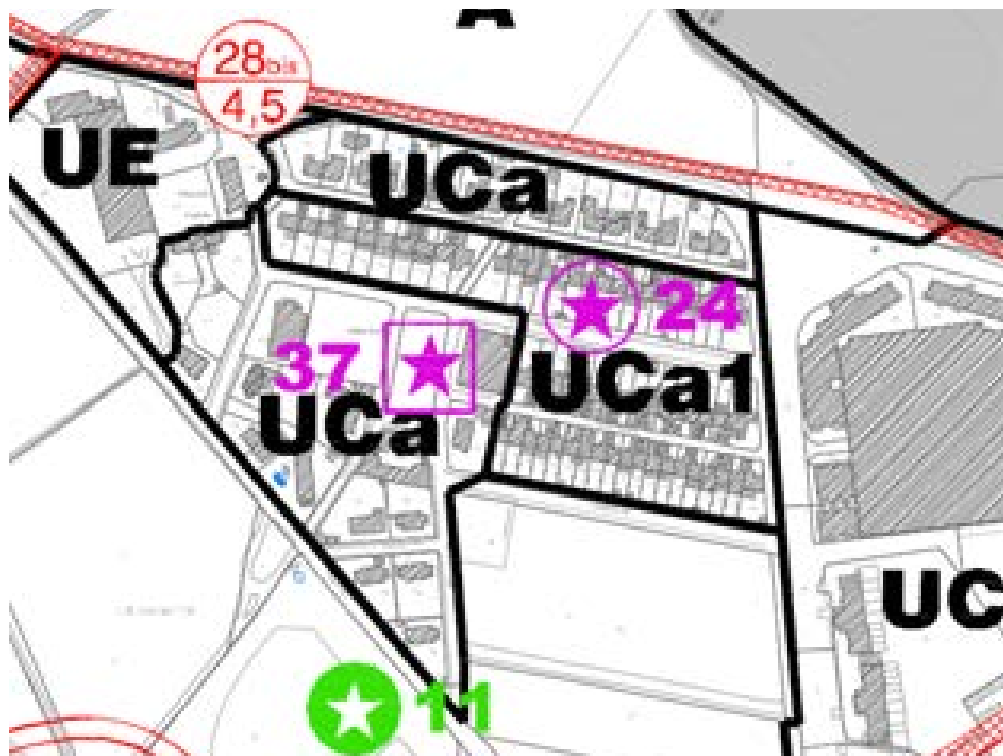
Les secteurs spécifiques – les secteurs UCa et UCa1 : les Bormettes

Les secteurs UCa et UCa1 couvrent l'ensemble du quartier des Bormettes localisé en retrait immédiat de la « façade » littorale londaise dont la valorisation patrimoniale doit être renforcée.

Dans ce cadre, le secteur UCa couvre une partie du périmètre de l'ancienne cité ouvrière sur lequel sont édifiées des villas individuelles, des équipements et des espaces publics.



Secteur UCa



Le secteur UCa1 correspond quant à lui plus précisément à l'habitat en bande typique de cette ancienne cité ouvrière. Ce secteur se caractérise par une plus forte densité et des principes d'implantations spécifiques que le règlement se doit de tenir compte.



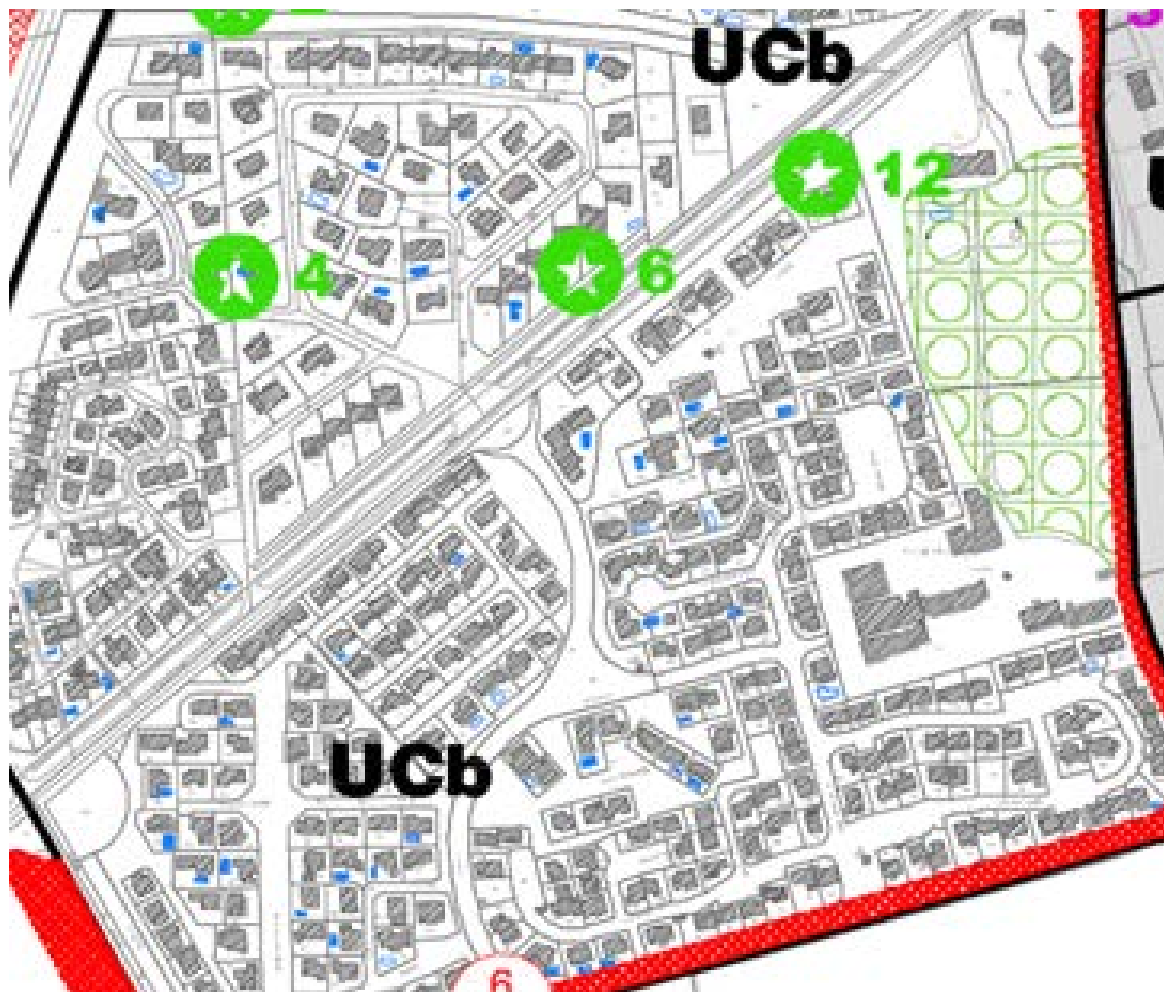
Secteur UCa1

Les secteurs spécifiques – les secteurs UCb

Les secteurs UCb couvrent des espaces pavillonnaires que la commune ne prévoit pas de faire muter. Il s'agit pour la plupart de vieux lotissements et/ou d'anciennes ZAC avec un potentiel de densification quasi nul. Le présent PLU n'entend pas faire évoluer ces secteurs, ce qui motive notamment le maintien des règles de hauteurs maximales à 7m notamment.



Bd des Thermes -



⇒ **Caractéristiques des principales dispositions du règlement**

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec la vocation principale de la zone comme les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt, destinées à l'exploitation agricole ou forestière qui font l'objet de zones spécifiques et réservées.

En outre, le règlement s'attache à interdire également les occupations et utilisations des sols de type activités de dépôt, ouverture et exploitation de carrières ou de gravières ainsi que les occupations et utilisations du sol destinées aux Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, camping qui s'avèrent incompatibles avec l'environnement urbain (intégration paysagère).

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Un paragraphe relatif aux installations classées conditionne ces dernières à leur compatibilité avec le caractère de la zone. Leurs exigences de fonctionnement doivent en outre être compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité.

Un autre paragraphe vient préciser que les extensions de camping-caravanings existants sont autorisées sous conditions.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

En zone UC la hauteur maximale de façade des constructions ne pourra excéder 9m soit du R+2. Cette règle favorise, dans un secteur marqué par la présence de petits collectifs au cœur d'espaces pavillonnaires, une densification limitée de la proche couronne du centre-ville Londais.

En revanche, dans les secteurs UCa et UCa1 (Ancienne cité ouvrière des Bormettes), toute surélévation d'une construction existante est interdite. Cette prescription entend préserver les caractéristiques principales des morphologies bâties de cette ancienne cité ouvrière.

Enfin, en secteur UCb, la hauteur maximale de façade des constructions est limitée à 7m (R+1) afin de préserver le caractère pavillonnaire de ces espaces.

Article 12 : Stationnement des véhicules

Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone. Les règles sont différenciées entre les destinations comme le permet l'article R.123-9 du code de l'urbanisme et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités.

Cet article est également l'occasion de rappeler que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Des dispositions spécifiques sont définies en dehors des secteurs UCa et UCa1. En zone UC et secteurs UCb, un pourcentage d'espace vert minimum de 30% est fixée par unité foncière. Ces dispositions spécifiques visent à préserver l'équilibre végétal/minéral caractéristique de ces secteurs.

Article 14 : Coefficient d'occupation des sols

Le COS est fixé à 0,35 en zone UC, secteur UCa et secteur UCb. Ce niveau de COS est légèrement augmenté (0,30 au POS révisé) et se justifie par la nécessité de promouvoir une densification maîtrisée de la zone.

Le COS est fixé à 0,40 en secteur UCa1 pour tenir compte de la morphologie urbaine particulière de la cité ouvrière caractérisée par de très petites parcelles.

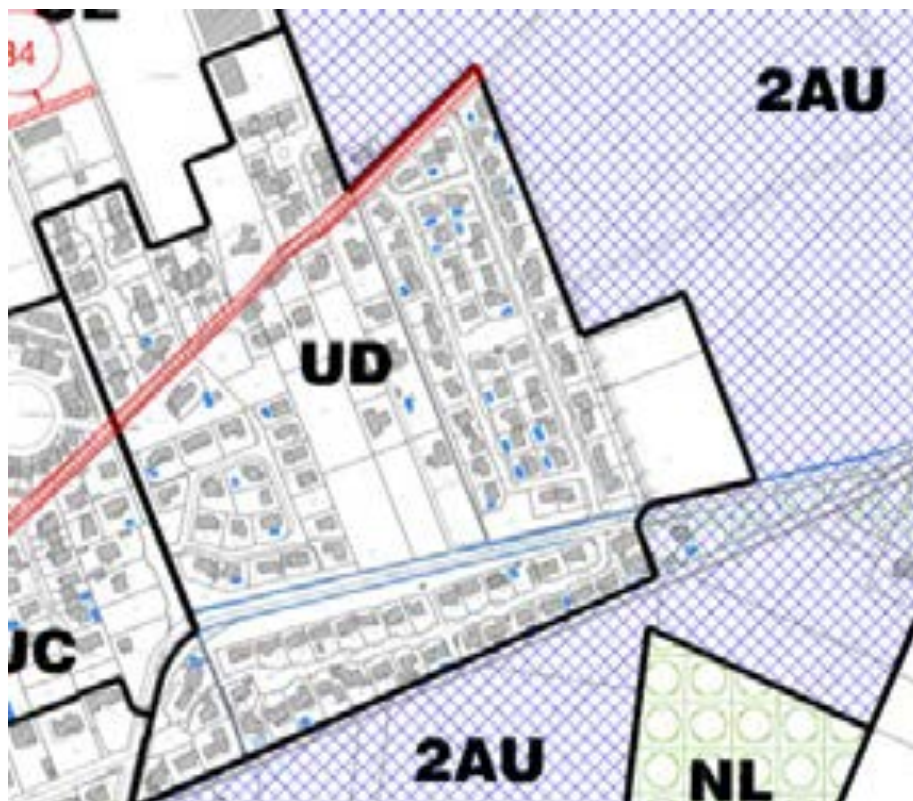
f. La zone UD

La zone UD du présent PLU correspond à un espace à forte dominante pavillonnaire situé à l'Est de l'agglomération Londaie entre l'Avenue du Docteur Alfred Henry et la nouvelle gendarmerie. La frange Est de ces espaces sont directement contigus des vignes du domaine de La Cheylane.

Logique classement UD difficile à comprendre dans l'optique de l'aménagement futur de la Cheylane.



Cette sensibilité, eu égard à cette situation d'urbanisation de frange motive le classement en zone UD qui limite les perspectives de mutations.

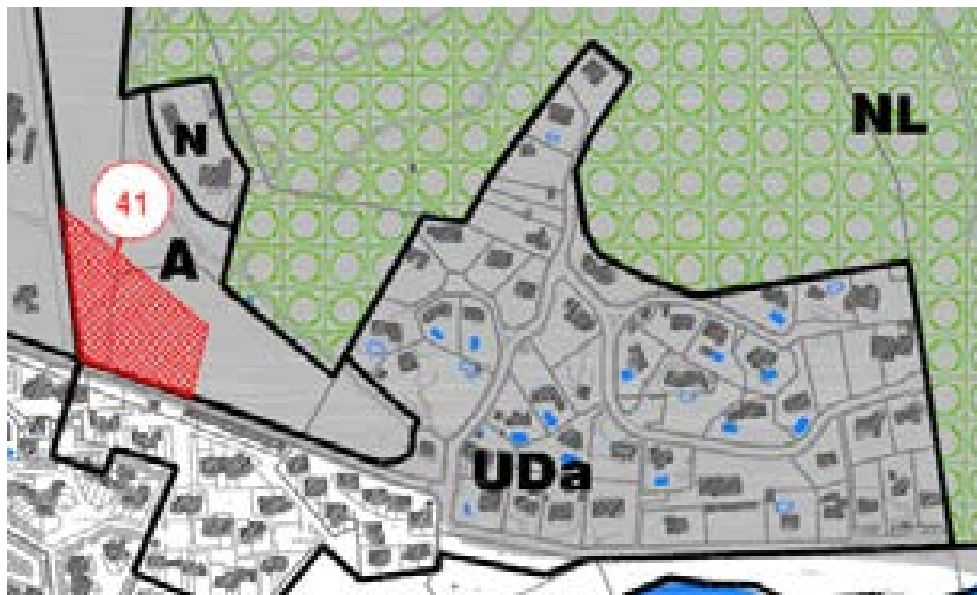


Les secteurs spécifiques – le secteur UDa

Le secteur UDa recouvre l'espace pavillonnaire dominant la plage de l'Argentière sur la colline du Pellegrin. Il s'agit d'un vieux lotissement implanté sur le périmètre d'exploitation d'une ancienne zone d'extraction minière. Ce lotissement apparaît largement plus arboré que les autres espaces pavillonnaires Londaïs. Cette végétalisation est liée autant par l'ancienneté du lotissement que par le constat de parcelles plus importantes que la moyenne. C'est cette caractéristique où le végétal prime sur le minéral que le présent PLU entend préserver.



Pour ce faire, le règlement introduit un pourcentage d'espaces verts plus important et limite le COS par rapport à la zone UD. En outre, le zonage circonscrit strictement l'enveloppe du lotissement afin de prohiber toutes vellétés d'étalement de la zone sur la colline du Pellegrin.

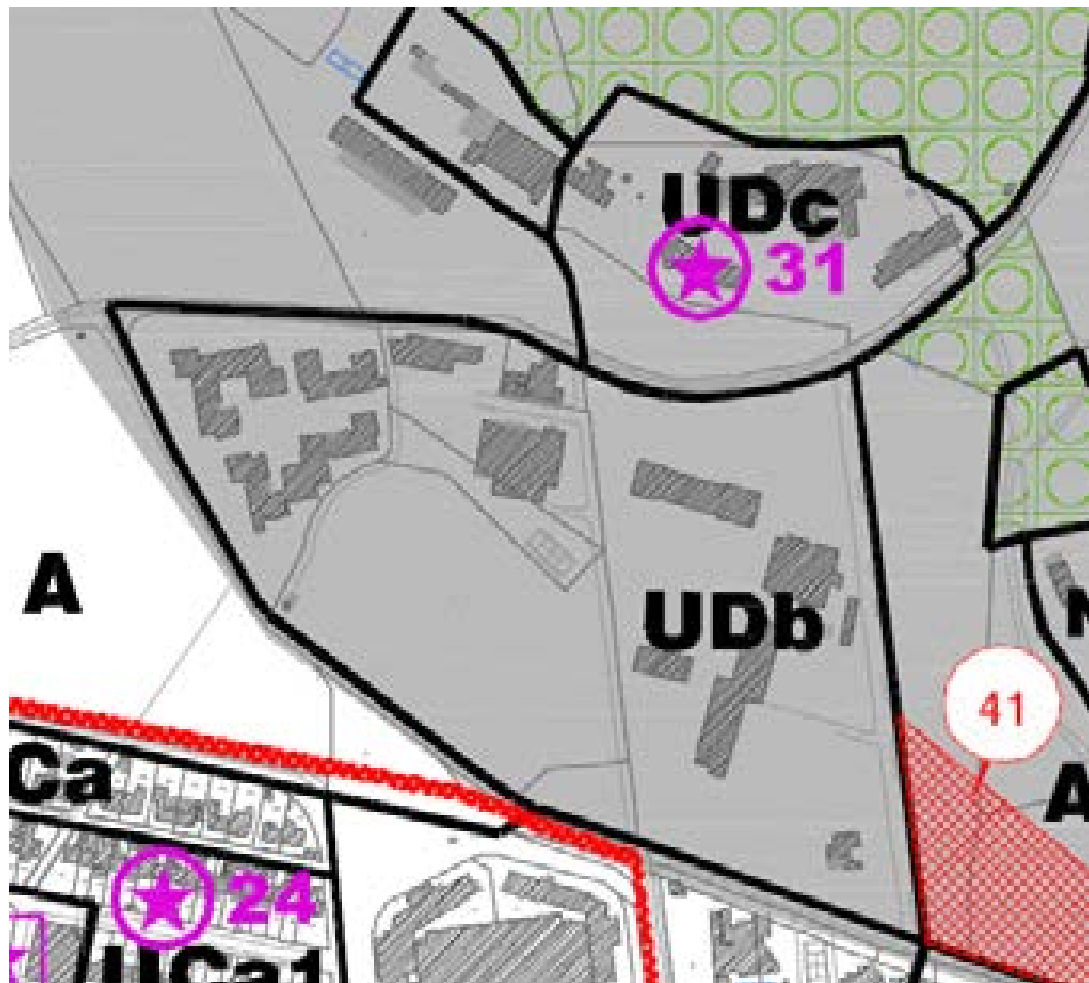


Les secteurs spécifiques – le secteur UDb - Agelonde

Le secteur UDb recouvre le site de l'ancien IRET France Telecom d'Agelonde. Ce domaine a très récemment fait l'objet d'une opération de réhabilitation de certains de ces bâtiments et d'une opération de démolition-reconstruction à vocation principale de résidences de tourisme.



Ce ne sont pas moins de 320 logements qui sont désormais disponibles, logements qui sont complétés par la présence de 25 salles en locations, de 2 restaurants et de terrains de sports. La spécificité du domaine motive là encore la création de ce secteur UDb. Il est à noter que le présent PLU limite toutefois l'enveloppe constructible du site au regard de ce qui existait au POS opposable. En effet, une parcelle viticole, à l'Est du domaine a été à cet effet reclassée en zone agricole.



Les secteurs spécifiques – le secteur UDC – Château Horace Vernet

Le secteur UDC recouvre le site du château Horace Vernet. Il s'agit d'un site remarquable de par sa localisation en position dominante mais aussi et surtout de par son histoire et la richesse de son patrimoine, à la fois architectural et végétal. C'est à ce titre que le présent PLU identifie le château au titre de l'article L.123-1-5.7 du code de l'urbanisme dans un souci de préservation.



Le présent PLU vise à maîtriser les évolutions de ce site remarquable qui a été tout comme le site de l'Agelonde pendant un temps utilisé comme centre de formation pour les employés des PTT puis de France Telecom. L'objectif est aujourd'hui de réutiliser l'ensemble des bâtiments existants sur le site selon des destinations compatibles avec ce lieu prestigieux. Le bâtiment l'Astrolabe, situé au-dessus du Château Horace Vernet a déjà été réaménagé à cet effet des salles de réception, un restaurant, un amphithéâtre...

Pour autant, d'autres bâtiments sont aujourd'hui désaffectés dont notamment le château mais aussi le bastidon, bâtiment construit en 1957 par la marine. Un changement de destination tourné vers le tout tourisme est aujourd'hui exclu compte tenu des travaux réalisés à cet effet sur les anciens bâtiments de l'IRET dans la plaine. D'autres destinations s'avèrent en effet compatibles avec le lieu comme du logement, des bureaux.

⇒ **Caractéristiques des principales dispositions du règlement**

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec la vocation principale de la zone comme les constructions à usage industriel, à usage d'artisanat (en secteurs UDa, UDb et UDC), à usage d'entrepôt, destinées à l'exploitation agricole ou forestière qui font l'objet de zones spécifiques et réservées.

En outre, le règlement s'attache à interdire également les occupations et utilisations des sols de type activités de dépôt, ouverture et exploitation de carrières ou de gravières ainsi que les occupations et utilisations du sol destinées aux Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, camping qui s'avèrent incompatibles avec l'environnement urbain (intégration paysagère).

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Un paragraphe relatif aux installations classées conditionne ces dernières à leur compatibilité avec le caractère de la zone. Leurs exigences de fonctionnement doivent en outre être compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Le règlement prévoit que les bâtiments devront s'implanter avec un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement. Cette règle se justifie par le caractère relativement aéré de la zone UD et de ses différents secteurs UDa que le présent PLU entend préserver.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le règlement prévoit le maintien d'une règle de recul par rapport aux limites séparatives, fixée à 4m afin de là encore préserver une certaine aération du tissu urbain. Pour autant, le règlement autorise en limites séparatives la réalisation d'une construction annexe dès lors qu'elle n'excède pas 30m² d'emprise au sol et une hauteur de 3m.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7m soit du R+1. Cette règle favorise le maintien de la dominante pavillonnaire de ces secteurs.

Article 12 : Stationnement des véhicules

Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone. Les règles sont différenciées entre les destinations comme le permet l'article R.123-9 du code de l'urbanisme et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités.

Cet article est également l'occasion de rappeler que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Un pourcentage d'espace vert minimum de 30% est fixée par unité foncière. Ces dispositions spécifiques visent à préserver l'équilibre végétal/minéral caractéristique de ces secteurs.

Article 14 : Coefficient d'occupation des sols

Le COS est limité à 0,25 en zone UD et dans le secteur UDb pour tenir compte des densités existantes et du renouvellement urbain achevé du site de l'Agelonde.

Un COS de 0,15 est maintenu sur le secteur UDa afin de maîtriser toute perspective de densification de ce site sensible, en limite de la façade littorale Londaïse.

Enfin, un COS de 0,40 est fixé en secteur UDc. Ce coefficient tient compte du nombre des surfaces de planchers existantes du site qui sont assez importantes et que le précédent POS n'avait pas pris en compte dans la détermination du COS. Le COS ainsi déterminé ne permettra pas de développement de surfaces de planchers supplémentaires à ce qui existe aujourd'hui.

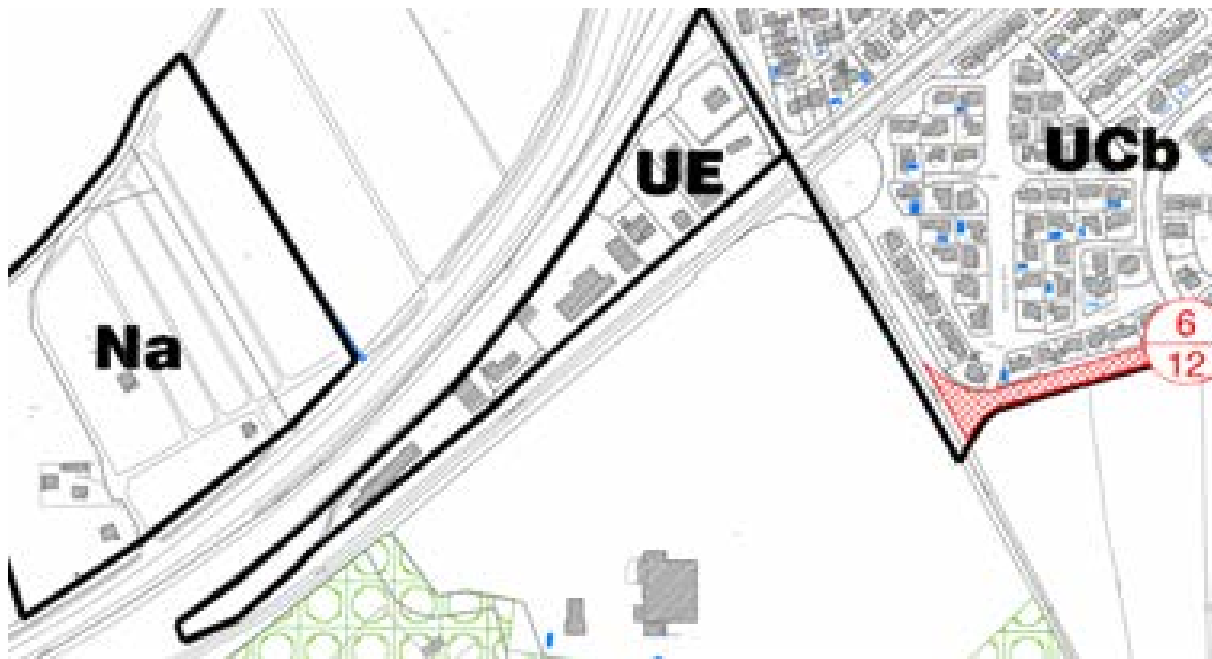
g. La zone UE (Zone d'activités)

La zone UE concerne les zones spécialisées dans l'accueil d'activités économiques. Ces dernières se localisent principalement le long de la RD98.

De fait, la zone UE intéresse la zone d'activités des Migraniers, coincée entre la RD98 et la RD559a en entrée de ville Ouest.



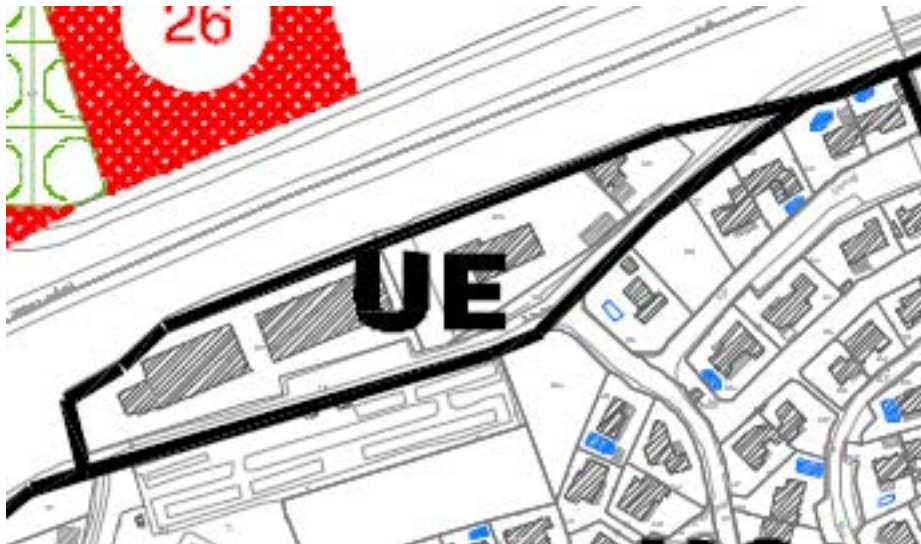
ZA les Migraniers



La zone UE englobe également les enseignes comprises entre la RD98 et le cimetière. Ces bâtiments sont principalement irrigués par le chemin du Puits de la commune.



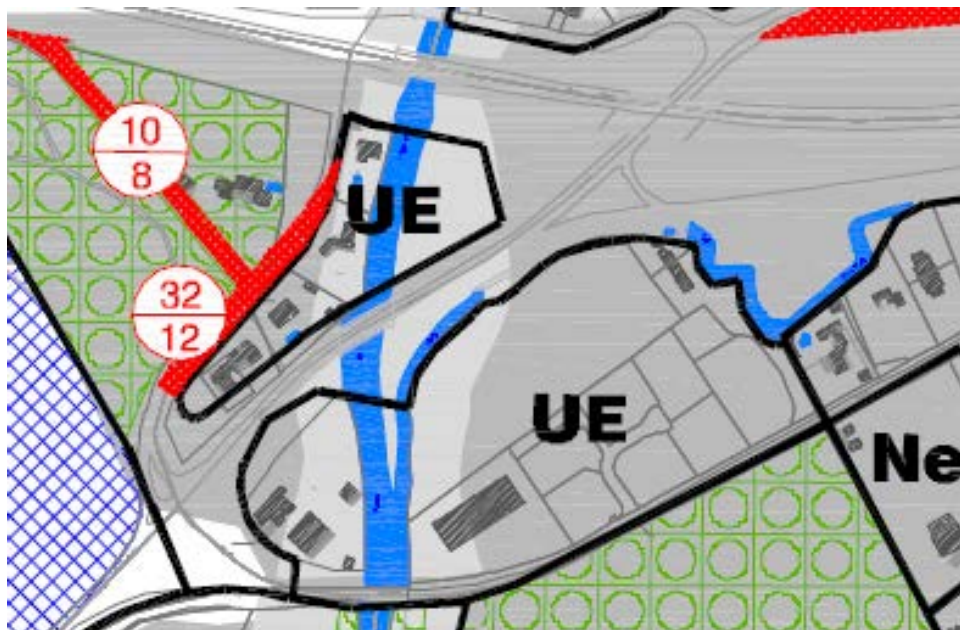
Enseignes comprises entre la RD98 et le cimetière



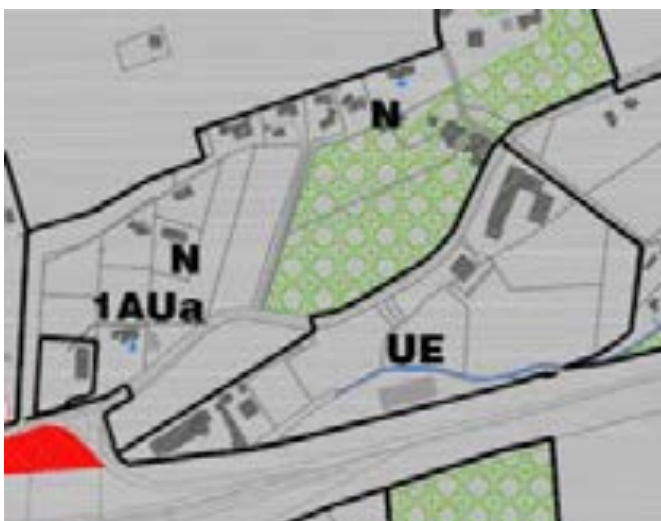
La zone UE intéresse également la zone qui a vu récemment se développer le nouvel Intermarché, à proximité du collège François de Leusse.



Une zone UE intéresse également des enseignes de travaux publics de part et d'autre de la RD559a sur le secteur de Maravenne.



Enfin, la dernière zone UE concerne l'espace d'activité de la Pabourette. Cette zone, coincée entre la RD98 et la RD559a comprend notamment une déchetterie et le centre technique municipal.



Les secteurs spécifiques – le secteur UEa – Les Jassons

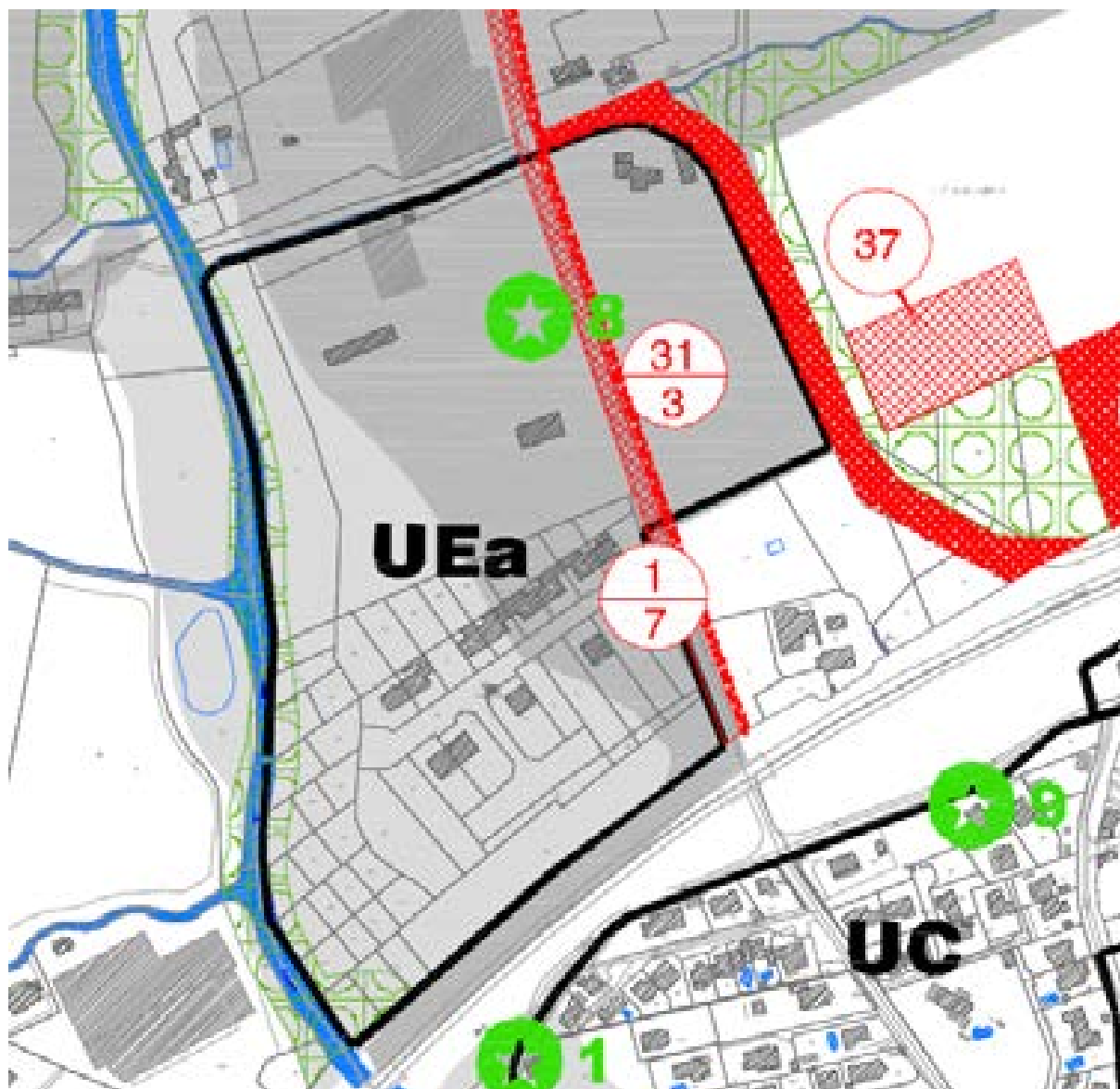
Le secteur UEa recouvre le site des Jassons, situé à l'intersection de la RD98 et de la RD88. Le site est caractérisé par la présence de la récente zone artisanale des Bas Jassons d'une part et par la présence d'une activité de gardiennage de caravanes et de bateaux d'autre part.



Zone artisanale des Bas Jassons



Activité de gardiennage de caravanes et de bateaux



En cohérence avec le PADD, qui dispose que la zone d'activités des Jassons sera étendue compte tenu des terrains disponibles qui l'entourent, le présent PLU autorise une extension de la zone d'activités actuelle à l'Est de la RD88 sur une faible superficie. Le déploiement à l'Est de la RD88 apparaît en effet nécessaire et logique en considération des problèmes d'inondations à l'Ouest de la zone actuelle liés à la présence du cours d'eau le Pansard. Cette extension est toutefois clairement limitée à la seule friche agricole comprise entre la RD88 et les vignes du domaine de la Jouasse.

Le présent secteur UEa est concerné par l'identification au titre du patrimoine paysager de l'alignement d'oliviers situé à l'Ouest de la RD88.



De fait, l'élargissement de la RD88, matérialisé par l'ER n°1 et le projet de mise en œuvre d'une voie verte (ER n°31) n'est envisageable que sur la section Est de cette voie.

Caractéristiques principales du règlement

Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions particulières

S'agissant d'une zone d'activités, le règlement interdit les occupations et utilisations du sol incompatibles comme les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, les constructions à usage d'habitation, l'ouverture et l'exploitation de carrière ou de gravière, les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, campings ou encore caravanes.

L'article UE2 précise par ailleurs que les aires de stationnement collectifs de caravanes et ou de bateaux sont autorisés dans les seuls secteurs UEa.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Le recul des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques est la règle. Ce recul est fixé à 5m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques. Cette règle est justifiée pour des questions de sécurité notamment, l'accès aux bâtiments étant facilité par de telles règles de recul.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale est maintenue à 7m. Toutefois, conformément aux possibilités offertes par l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, cette hauteur est portée à 12m pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 12 : Stationnement des véhicules

Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone. Les règles sont différenciées entre les destinations comme le permet l'article R.123-9 du code de l'urbanisme et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents secteurs traités.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Les zones d'activités existantes sont marquées par un désintérêt certain pour toutes considérations d'ordre esthétiques ou paysagères. Le présent PLU entend désormais contraindre les constructeurs à de nouvelles dispositions :

- Les espaces non construits soient être obligatoirement aménagés par un traitement végétal ou minéral de qualité.
- Les espaces non construits et non affectés aux aires de stationnement doivent représenter une superficie minimale obligatoire équivalent à 10% de la superficie de l'unité foncière.
- Les aires de dépôt ou de stockage localisées en retrait des clôtures doivent être cachées par des dispositifs paysagers (plantations d'arbres à hautes tiges, bosquets,...) permettant de limiter leur impact visuel.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour deux places de stationnement.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence équivalente.

Article 14 : Coefficient d'occupation des sols

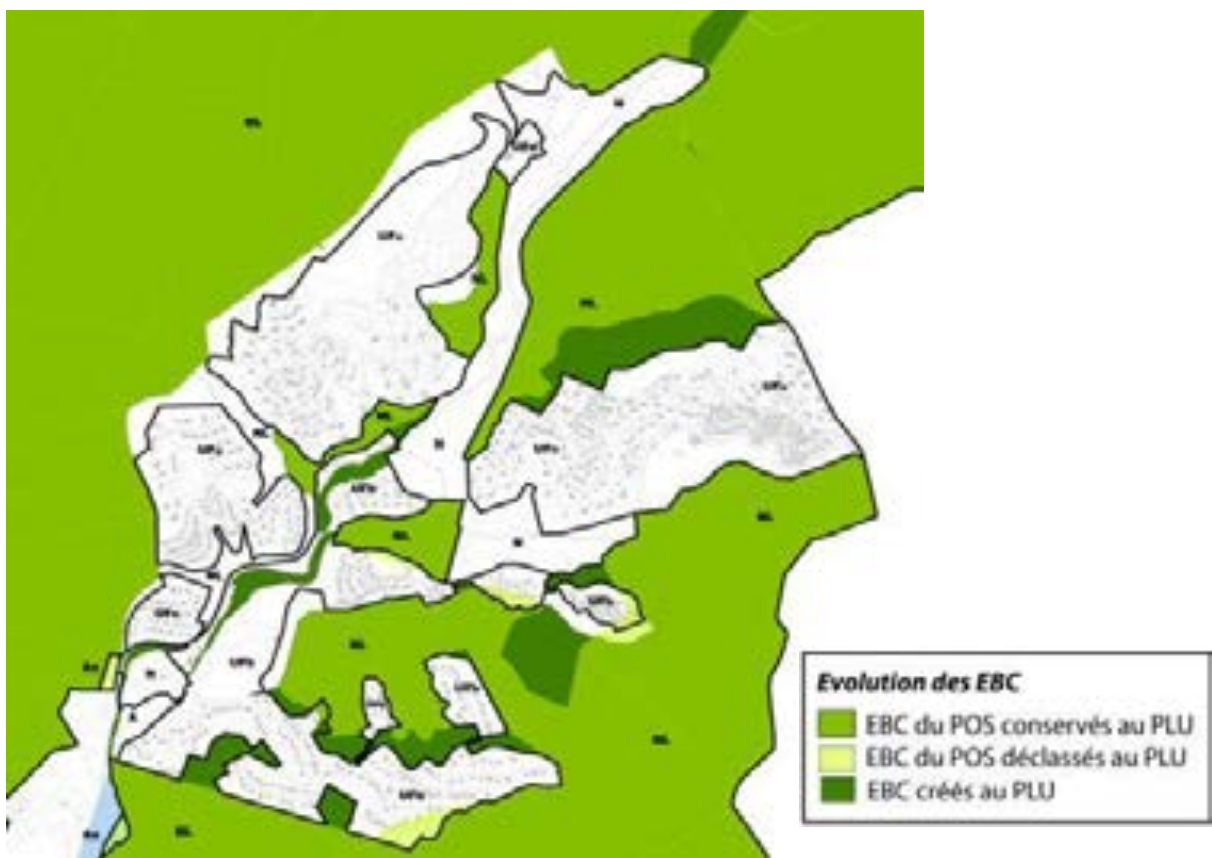
La zone UE est concernée par un COS fixé à 0,50. Ce coefficient apparaît en mesure de conforter et de développer les activités existantes.

h. La zone UF

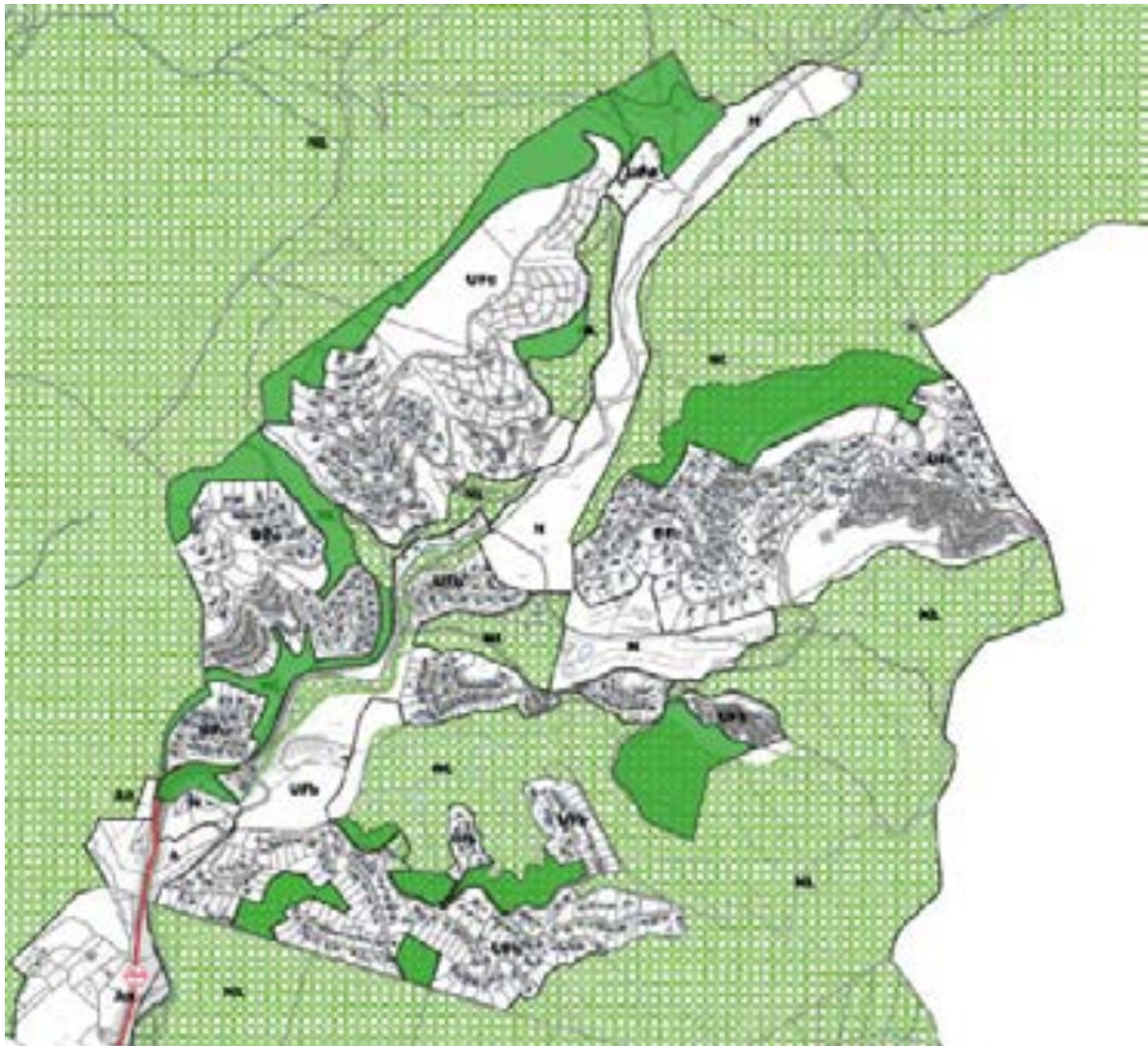
La zone UF du présent PLU correspond au secteur déjà urbanisé du quartier de Valcros, situé au Nord-Est de la commune. Initié dans les années 60 avant la promulgation de la loi littoral, ce secteur est aujourd'hui le 3^{ème} pôle d'urbanisation après le centre et le pôle urbain littoral. L'objectif de la présente zone UF est prioritairement de stopper l'extension de l'urbanisation de cette zone en considération du risque incendies et de la richesse faunistique et floristique reconnue de ces périphéries encore naturelles.

Pour ce faire :

- des modifications ponctuelles ont été apportées au regard du POS révisé via notamment une redéfinition des espaces boisés significatifs au titre de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme. A ce titre, de nouveaux espaces boisés classés (EBC) ont été matérialisés au cœur même de la zone UF. C'est notamment le cas le long de la ripisylve du cours d'eau le Valcros ou encore des espaces boisés à l'intérieur de certains lotissements.



- des modifications ponctuelles du zonage ont été apportées afin de préserver des sites encore vierges de toute urbanisation. Sont concernés des terrains de fortes déclivités ainsi que des sites trop fortement perceptibles depuis leur environnement immédiat ou éloigné.



Limitations à l'urbanisation dans le secteur de Valcros (zones U devenues N)

Cette politique traduit concrètement la volonté affirmée de lutte contre l'étalement urbain et de protection stricte des espaces naturels portée par la commune, en cohérence avec les dispositions de la loi littoral notamment.



Pour le reste, la déclinaison de la zone UF en 3 secteurs distincts est maintenue. Les secteurs UFb et UFc étant plus particulièrement tournés vers de l'habitat individuel et des activités touristiques pendant que le secteur UFd est spécialisé dans l'hébergement touristique et ses activités connexes.

Caractéristiques principales du règlement

Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions particulières

Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec la vocation principale de la zone comme les constructions à usage industriel, à usage d'artisanat, à usage d'entrepôt, destinées à l'exploitation agricole ou forestière qui font l'objet de zones spécifiques et réservées.

En outre, le règlement s'attache à interdire également les occupations et utilisations des sols de type activités de dépôt, ouverture et exploitation de carrières ou de gravières ainsi que les occupations et utilisations du sol destinées aux Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, camping qui s'avèrent incompatibles avec l'environnement du site (intégration paysagère).

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale est réduite de 5,50 à 5m du terrain naturel. En outre, le présent PLU met en œuvre un certain nombre de dispositions supplémentaires pour limiter l'impact des excavations constatées sur la zone.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Le présent PLU met en œuvre pour les mêmes raisons que précédemment un certain nombre de prescriptions supplémentaires concernant notamment les murs de soutènement et les talus ; à savoir :

-Lorsque un mur de soutènement s'inscrit à proximité d'un mur en pierres sèches, il peut être imposé d'utiliser le même matériau pour rechercher un effet de continuité paysagère. Dans ce cas, le mur de soutènement doit être :

- Soit traité en pierres sèches (utilisation de pierres locales, non calcaires).

- Soit habillé d'un parement en pierres sèches ou en pierres jointoyées à l'aide d'un mortier à base de chaux non-teinté (utilisation de pierres locales, non calcaires).

-L'impact visuel des murs de soutènements dans l'environnement devra être minimisé et, à ce titre, ils pourront être prolongés par des aménagements extérieurs adaptés (talus, jardinières, etc...).

-Tous les talus doivent être plantés.

Article 12 : Stationnement des véhicules

Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone. Les règles sont différenciées entre les destinations comme le permet l'article R.123-9 du code de l'urbanisme et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation de cet espace.

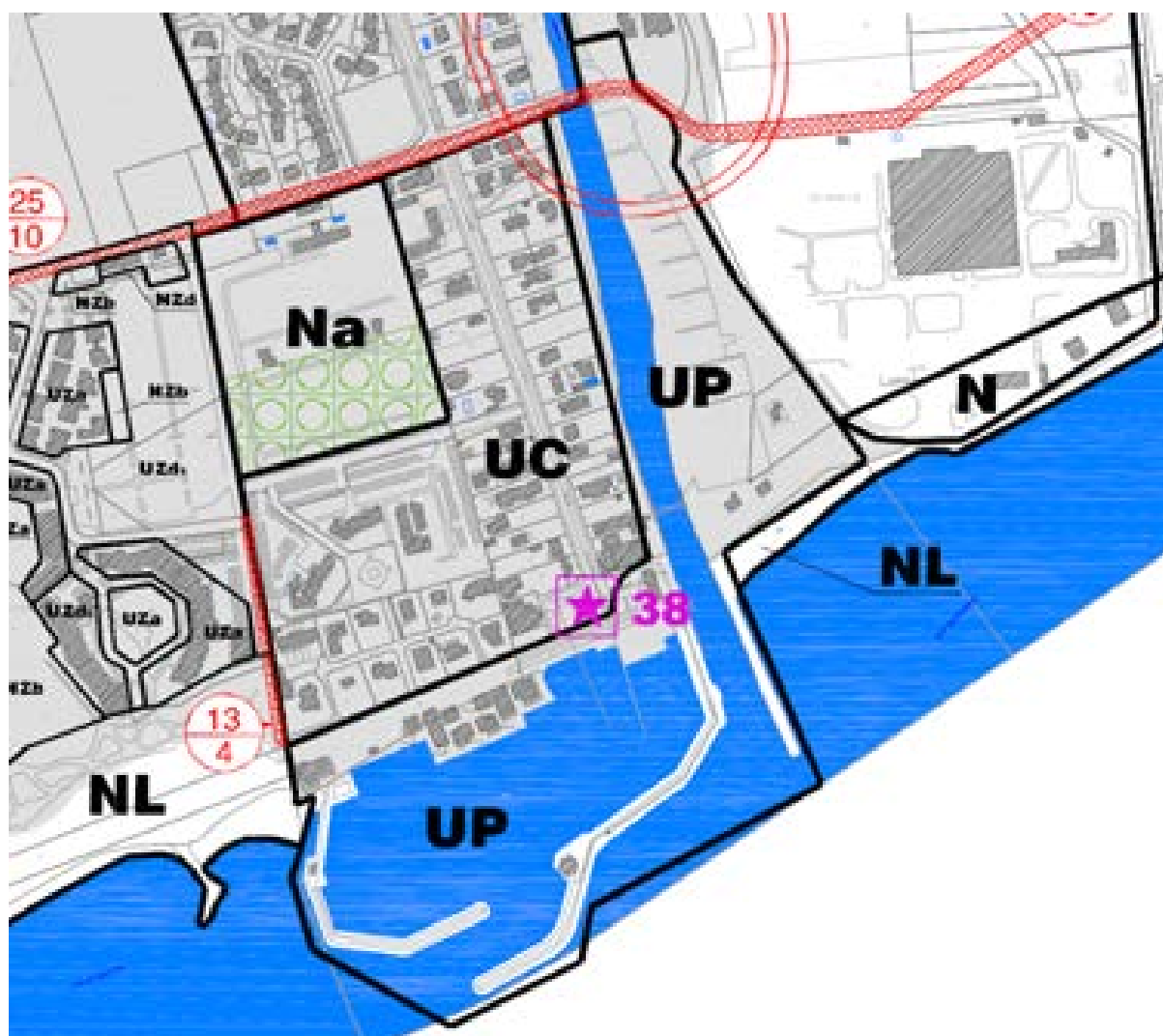
Article 14 : Coefficient d'occupation des sols

L'article UF14 prévoit une conservation des COS fixés dans le précédent POS, à l'exception du secteur UFb qui correspond aux premiers lotissements réalisés dans la zone sur des parcelles de superficies plus petites. A ce titre :

- -Un COS de 0,10 est fixé sur le secteur UFb (0,05 dans le précédent POS).
- -Le COS de 0,10 est conservé pour le secteur UFc.
- -Le COS de 0,15 est conservé pour le secteur UFd.

i. La zone UP

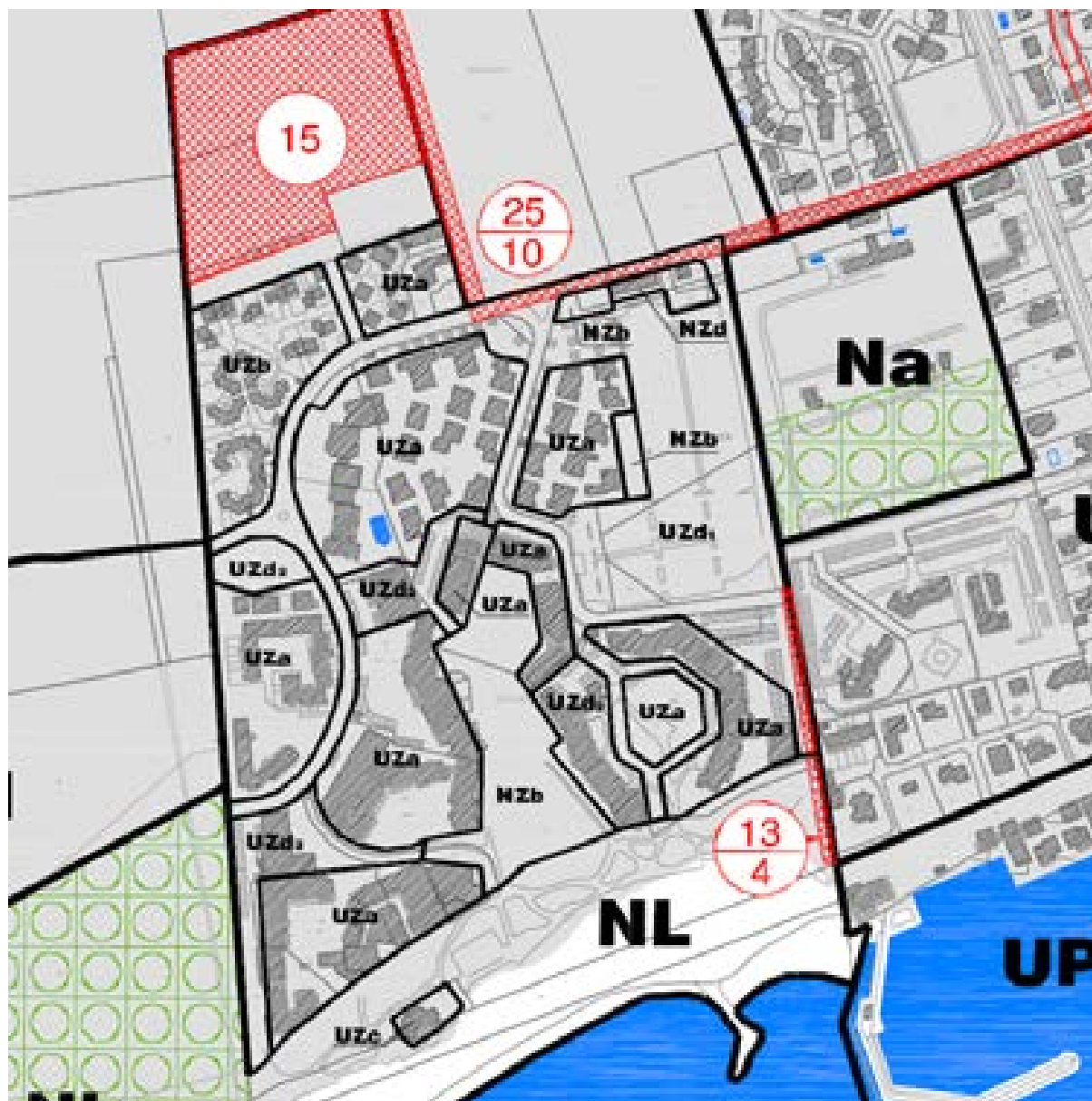
La zone UP du présent PLU correspond aux ports du Maravanne et de Miramar au Sud de la commune qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété de l'Etat à la commune de La Londe les Maures. Par conséquent, la commune est désormais propriétaire de ses deux ports. La zone attachée au port dite du carré du port qui regroupe les voies, les places, les commerces, restaurants et autres conserve quant à elle sa vocation d'animation, de commerce, de tourisme et de loisirs et est intégré dans le domaine public communal. Les caractéristiques spécifiques des occupations et utilisations du sol liées aux activités du port motivent la création d'une zone spécialisée au présent PLU. A ce titre, le règlement interdit, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, toutes les occupations et utilisations du sol non nécessaires ou non liées à l'exercice des activités portuaires et/ou à l'animation du port.



j. La zone UZ

La zone UZ du présent PLU correspond au périmètre de la ZAC de Miramar, exception faite du secteur naturel correspondant à la précédente dénomination « NR » héritée du PAZ de la ZAC, reclassée en zone naturelle au présent PLU.

Cette zone est destinée à recevoir des constructions à vocation d'habitat, y compris l'habitat de loisirs à gestion collective et à des équipements liés à l'habitat (commerces ; hôtel ; etc...).



Cette zone est divisée en quatre secteurs UZa, UZb, UZc et UZd.

Le secteur UZa, correspondant au secteur classé UCa dans le RAZ, est destiné à recevoir un ensemble de constructions à usage d'habitation, de caractère collectif où les professions libérales et les activités de bureau sont autorisées, ainsi que l'artisanat, les établissements de cure marine, de thalassothérapie, les équipements hôteliers et les résidences de tourisme définies par l'arrêté du 22.10.83.

Le secteur UZb, correspondant au secteur classé UG dans le RAZ, est destiné à recevoir des maisons individuelles groupées ou isolées.

Le secteur UZc, correspondant au secteur classé UH dans le RAZ, est destiné à recevoir un établissement balnéaire. Notons que cet équipement ne correspond en aucun cas à un projet du PLU, mais à la réintégration du secteur concerné du PAZ et du RAZ de la ZAC. Il s'agit donc d'un simple changement de dénomination du secteur sur lequel est édifié cet équipement qui existe depuis de nombreuses années, (la réalisation de la ZAC date de 1988). Notons que le PLU ne prévoit aucune modification (périmètre du secteur, plan d'aménagement, réglementation) par rapport aux dispositions précédemment définies dans le PAZ et le RAZ à l'exception des dispositions non conformes et/ou obsolètes au regard de l'évolution du droit de l'urbanisme. Notons enfin que l'ensemble des droits à construire préalablement définis ont été totalement « consommés ». Aucune densification ne peut donc plus être envisagée sur ce site.

Le secteur UZd est quant à lui divisé en deux sous-secteurs :

- -Le sous-secteur UZd1, correspondant au secteur classé NPa dans le RAZ, est destiné à recevoir des parkings de surface et des voies de circulation automobile.
- -Le sous-secteur UZd2, correspondant au secteur classé NPc dans le RAZ, est destiné à recevoir des parkings sous dalles, des parkings de surface et des voies de circulation automobile.

Le règlement de cette zone correspond à la réintégration du RAZ de la ZAC dans le règlement du PLU. Cette réintégration ne subit aucune modification, exceptées celles concernant de nouvelles dénominations des différents secteurs et sous-secteurs.

Cette réintégration a reçu l'accord de la Commission départementale compétente en matière de nature, de sites et de paysages, en date du 16 décembre 2005, au titre de l'extension de l'urbanisation londaise dans les espaces proches du rivage.

2. Les choix en matière de zones à urbaniser

Rappel de l'article R.123-6 du code de l'urbanisme:

« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

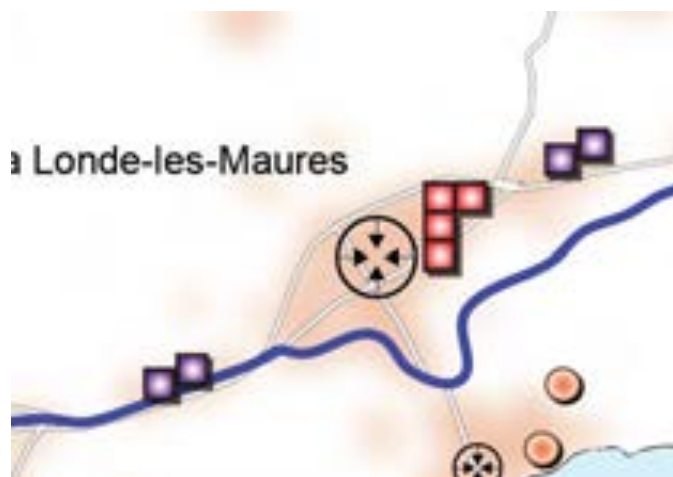
a. La zone 1AU

Les zones 1AU du PLU concernent des espaces localisés dans le quartier de la Pabourette-Saint Honoré-Maravenne et dans celui du Pin Neuf en bordure de la RD 98 et de la RD 559a.

Insuffisamment équipées à l'heure actuelle, elles sont principalement destinées à recevoir des constructions à vocation d'activités économiques. Ces espaces sont identifiés au SCOT approuvé de Provence Méditerranée comme sites d'extension prioritaires à vocation dominante d'activités économiques

Cette zone comprend un secteur 1AUa, où sont autorisées les aires de stationnements collectifs de caravanes ou de bateaux.

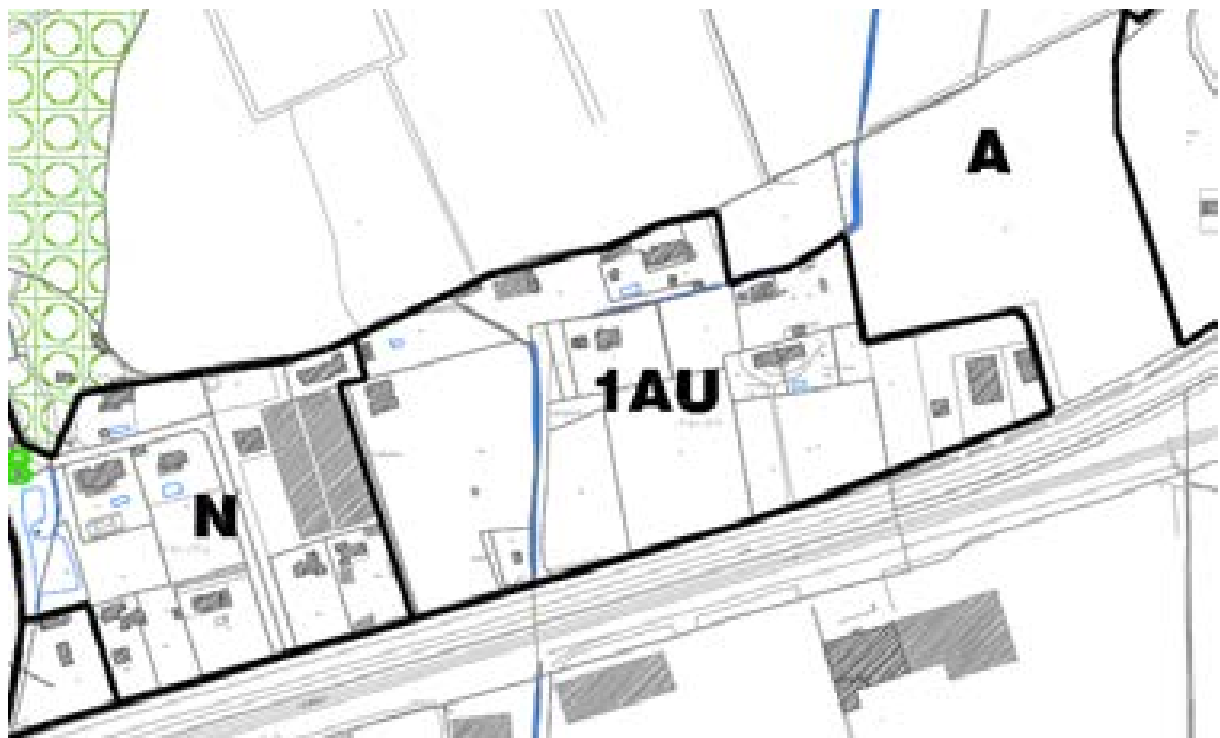
Les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU sont liées soit à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit à la réalisation du réseau public d'assainissement des eaux usées. Toutefois, des extensions limitées des constructions existantes sont autorisées.



Les sites d'extension prioritaires

(un pixel = au maximum 10 ha)

- Vocation à dominante "habitat ou équipement"
- Vocation à dominante "activités économiques"



b. La zone 2AU

La zone 2AU correspond aux sites d'extension Est de la ville sur la Cheylane-Châteauvert.

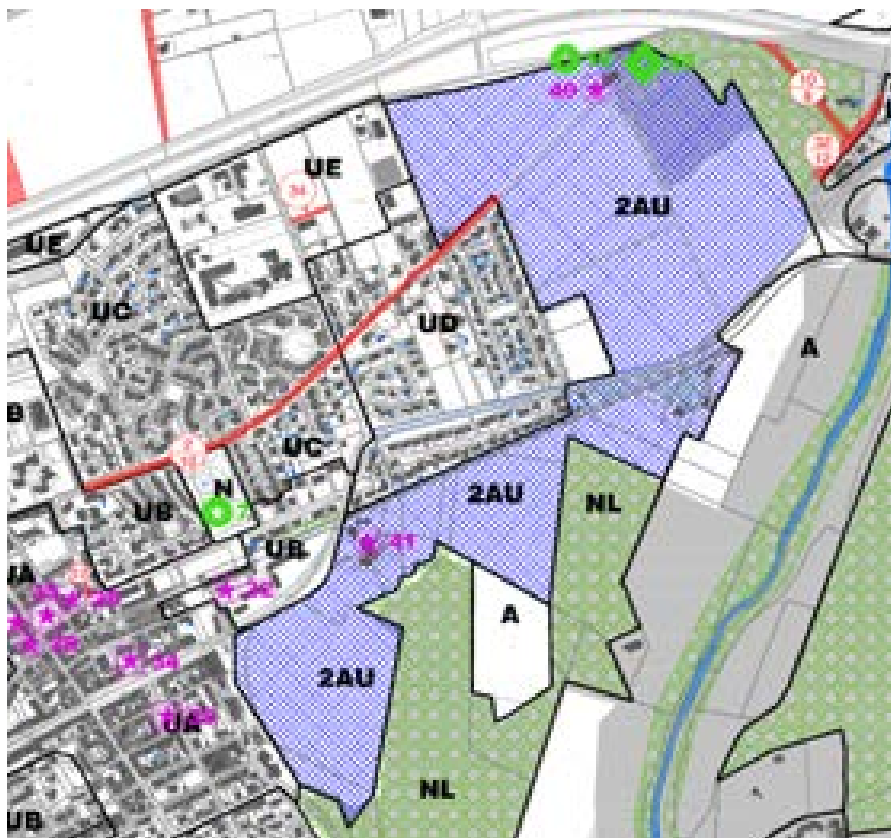
Insuffisamment équipées à l'heure actuelle, la présente zone 2AU a été identifiée au SCOT approuvé de Provence Méditerranée comme sites d'extension prioritaires à vocation dominante « habitat ou équipement ».



Elle constitue à ce titre la principale et unique zone d'extension de la ville liée à cette vocation. La somme des contraintes inhérentes à la présence de zones d'expansion des crues et ou la présence ailleurs de zones protégées au titre de la loi littoral justifie ce choix.

Les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU sont liées à une modification ou une révision ultérieure du présent PLU. Dans cette attente, seules des extensions limitées des constructions existantes sont autorisées. La zone 2AU est par ailleurs concernée par la mise en œuvre d'un périmètre de mixité sociale au titre de l'article L.123-1-5 16° du code de l'urbanisme qui dispose que 20% du futur programme de logements soit affecté à du logement locatif social (LLS).

De même deux projets de constructions à vocation touristiques, hôtelières ou parahôtelières sont autorisés à condition d'être localisés à proximité immédiate des bastides de La Cheylane et de Châteauvert.



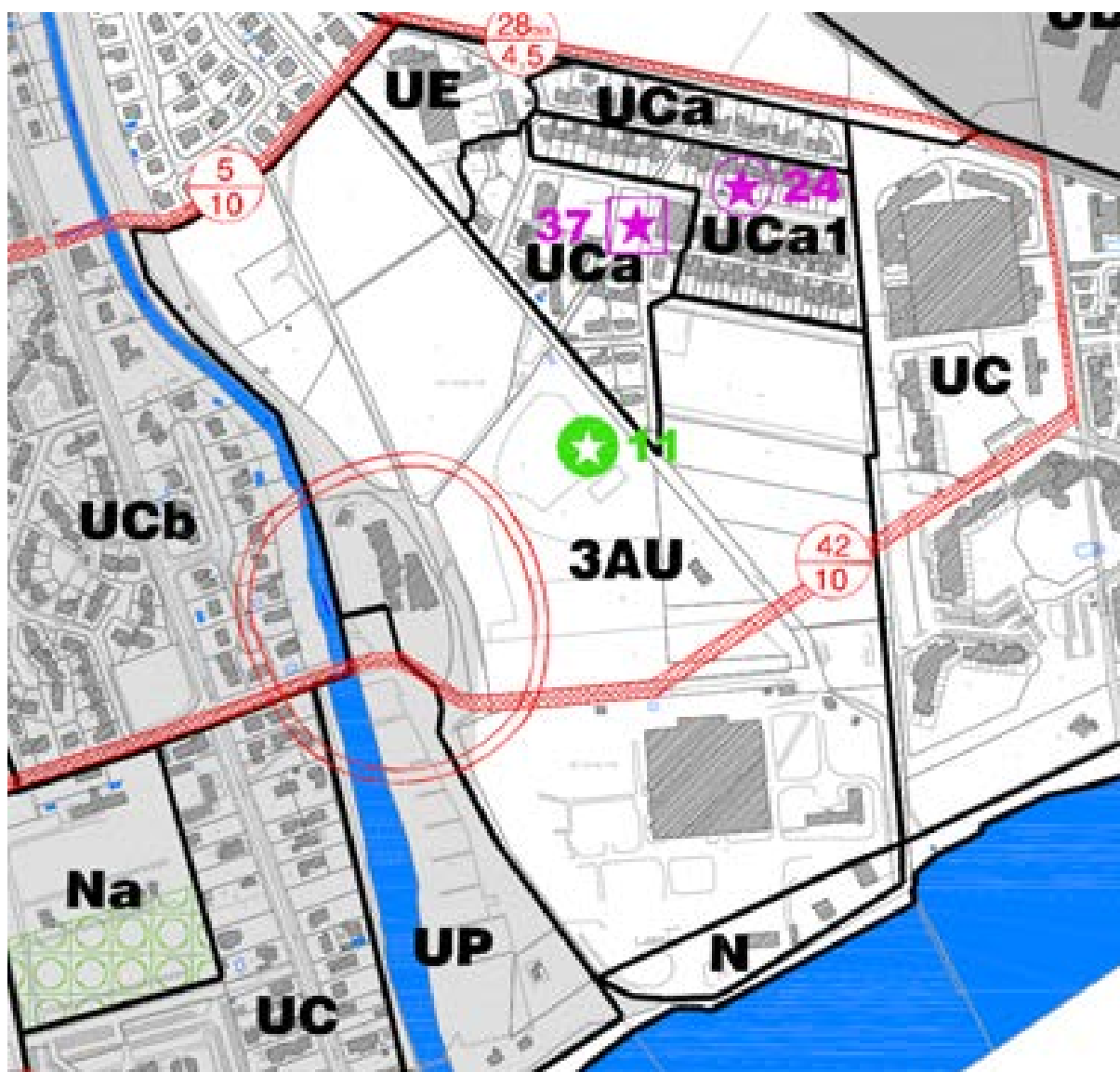
c. La zone 3AU

La zone 3AU correspond au quartier des Bormettes, anciennement affecté à des activités d'expériences et de fabrications de matériels de guerre.

Le SCOT Provence Méditerranée identifie le site des Bormettes dans la catégorie des espaces du renouvellement comme principal site en mutation.

Le SCOT Provence Méditerranée affirme par ailleurs que le site des Bormettes constitue un espace littoral à fort enjeu et stratégique où les opérations d'urbanisme peuvent se faire par renouvellement ou par extension de manière significative par rapport aux caractéristiques du bâti existant environnant.

Les réflexions sur le devenir du site étant encore à affiner, le présent PLU détermine donc une réserve foncière dont l'ouverture à l'urbanisation sera conditionnée par une modification ou une révision ultérieure du PLU.



3. Les choix en matière de zones agricoles

Rappel de l'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme :

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

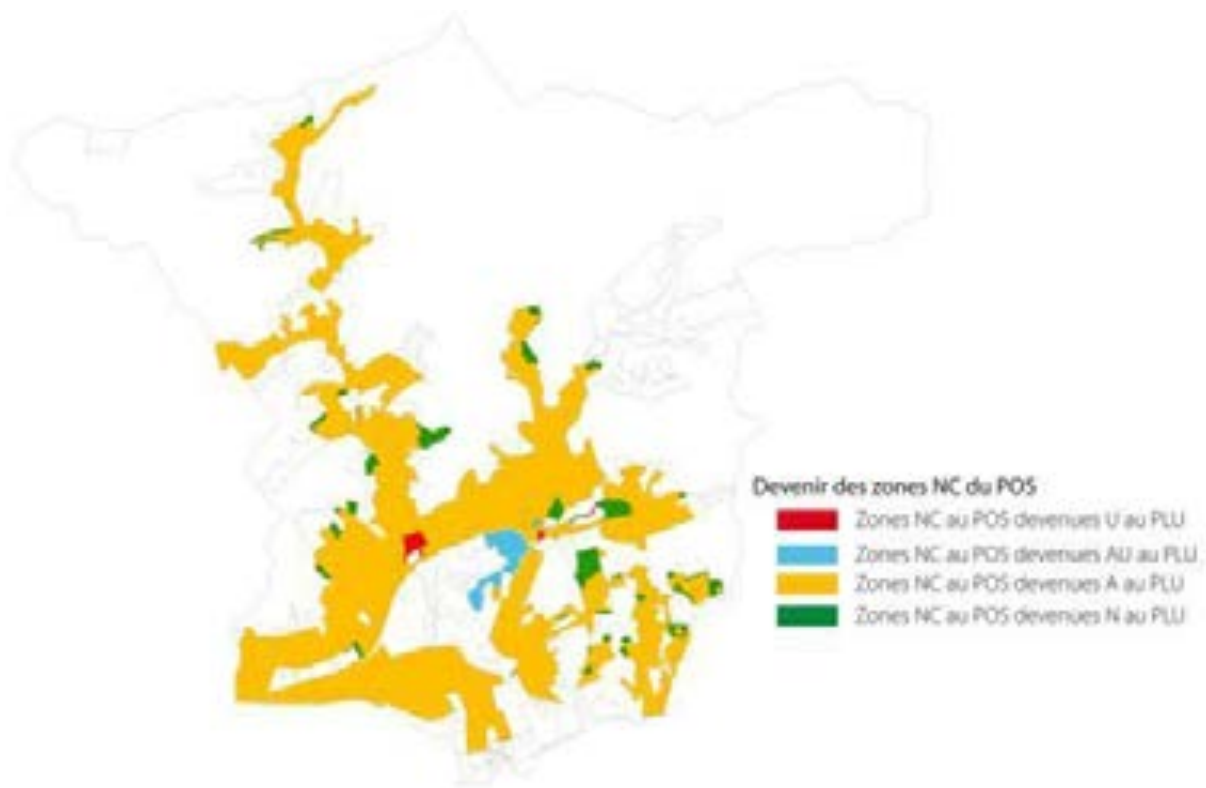
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

a. La zone A : zone agricole

La zone A présente un intérêt agricole et agronomique avéré. Elle comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

La superficie globale de la zone A est de 1790,9 ha contre 1741,3 ha au précédent POS. Le faible différentiel entre les 2 documents d'urbanisme ne doit pas occulter des modifications majeures entre les deux documents en liaison avec les objectifs affichés du PADD et relayés par le SCOT Provence Méditerranée sur le territoire communal. Afin de mieux restituer les modifications apportées, le chapitre distingue les secteurs déclassés et les secteurs faisant l'objet d'un reclassement en zone agricole.

⇒ Les déclassements de zones agricoles



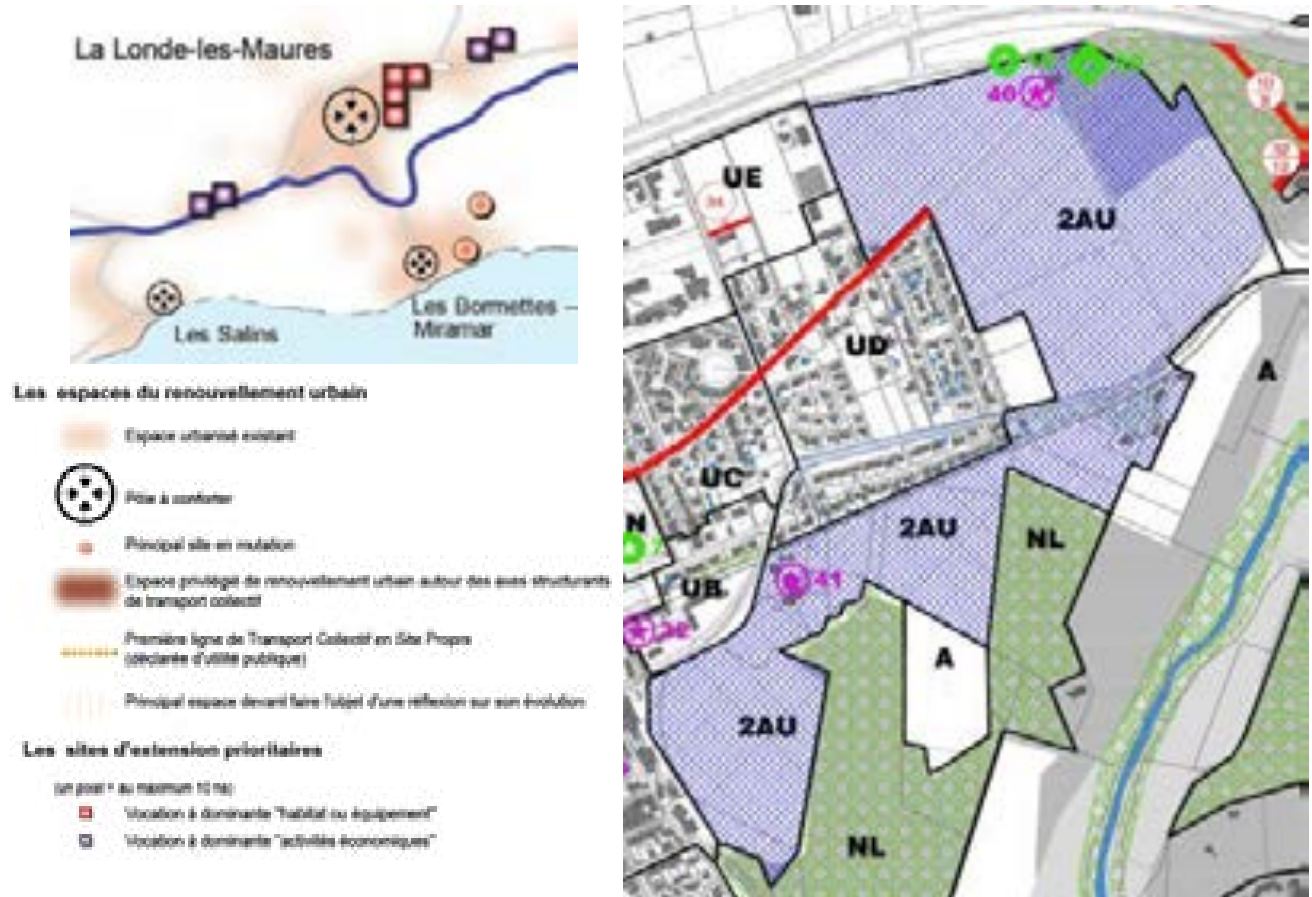
	Total ancien POS	Devenir des zones NC dans le PLU (ha)			
		U	AU	A	N
Zone NC du POS (ha)	1491,4	8,5	39,1	1354,7	89,1

Les déclassements de zones agricoles identifiées INC au POS concernent majoritairement des espaces reclassés en zones naturelles eu égard à leur caractère naturel ou boisé caractéristiques des espaces boisés significatifs au titre de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme. Ces modifications concernent en effet plus de 65% du total des déclassements effectués.



Pour autant, des déclassements au profit d'espaces à urbaniser sont clairement identifiés. Ils concernent pour l'essentiel :

- le secteur de la Cheylane et de Châteauvert, identifié au SCOT comme site d'extension prioritaire à vocation dominante d'habitat et d'équipement (38,6 ha) rendue nécessaire pour permettre l'extension Est de l'agglomération Londaïse. Ce déclassement impacte clairement 2 domaines viticoles existants de la commune classés en zone AOC Côtes de Provence.

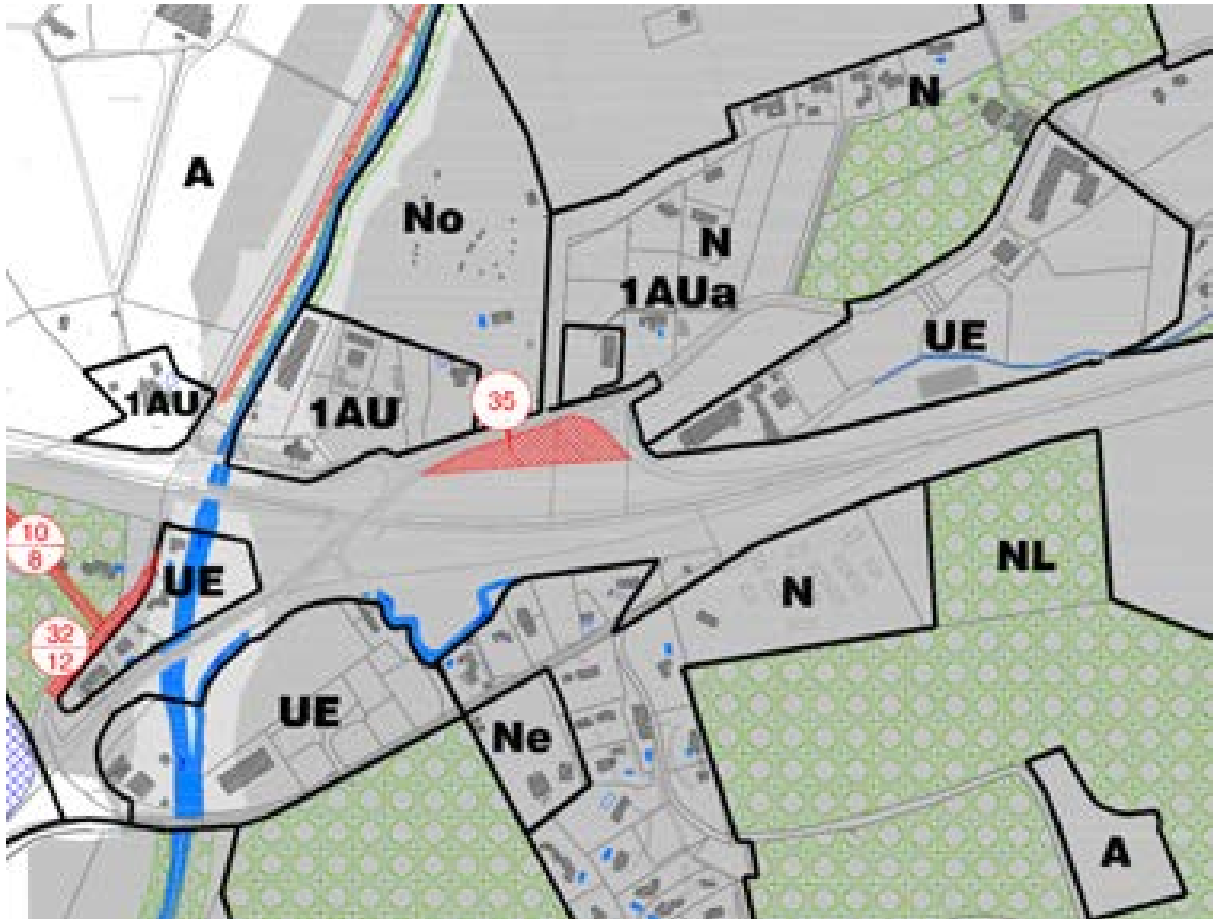


Il est à noter que ces pertes probables de surfaces viticoles, bien que dommageables pour l'agriculture Londaïse, sont très largement compensées par le retour en zone agricole de terres de valeur agronomique comparables héritées d'anciennes zones U (6ha) et NB (55,6ha) du POS révisé, soit 61,6ha (cf chapitre les reclassements en zones agricoles).

- le secteur des Jassons (2 ha), pour tenir compte d'une part d'une activité de gardiennage de bateaux et de caravanes sans liens avec l'agriculture et d'autre part d'un potentiel identifié de microextension à l'Est de la RD86 pour permettre le développement de la ZA des Jassons.



- le secteur de la Pabourette (1,4 ha), identifié au SCOT comme site d'extension prioritaire à vocation dominante d'activités économique rendue nécessaire par le besoin de valoriser le secteur localisé en entrée de ville Est, à l'intersection entre la RD 98, la RD 559a et la route de Valcros, sur la base d'une diversité des fonctions urbaines. Notons, à ce titre que le site du Jardin des Oiseaux Tropicaux, classé en zone agricole dans le précédent POS est lui aussi déclassé au profit d'un zonage plus approprié (secteur No) à la destination du site.



Les espaces du renouvellement urbain

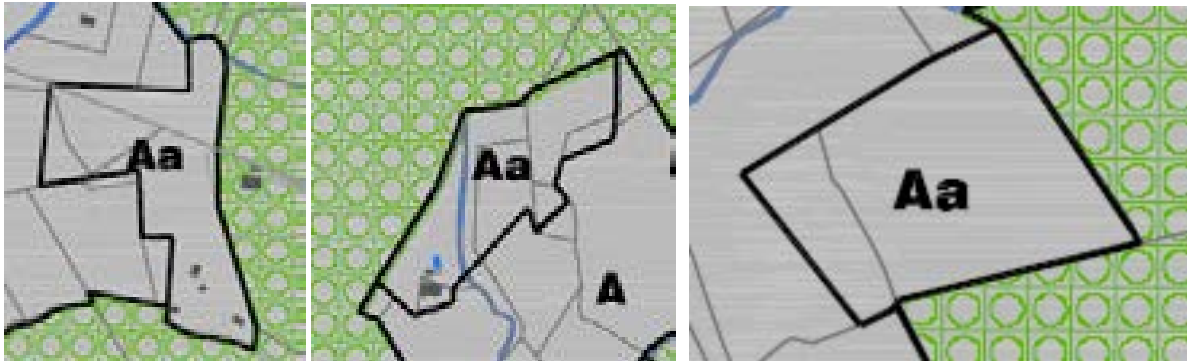
- Espace urbain existant
- Pôles à conforter
- Principal site en mutation
- Espace privilégié de renouvellement urbain autour des axes structurants de transport collectif
- Première ligne de Transport Collectif en Site Propre (circulaire d'utilité publique)
- Principal espace devant faire l'objet d'une réflexion sur son évolution

Les sites d'extension prioritaires

- (un point = au maximum 10 ha)
- Vocation à dominante "habitat ou équipement"
 - Vocation à dominante "activités économiques"

⇒ Les reclassements en zones agricoles

Les reclassements en zone agricole concernent pour l'essentiel les premières pentes des vallons du Pansard, du Maravenne, de Tamary et de Valcros classés en zone ND au POS révisé. Ces nouvelles zones agricoles inconstructibles, faisant l'objet d'une sectorisation spécifique (classement Aa), ont reçu l'aval de la Commission Départementale Compétente en matière de Sites et de Paysages en date du 27 mai 2007.



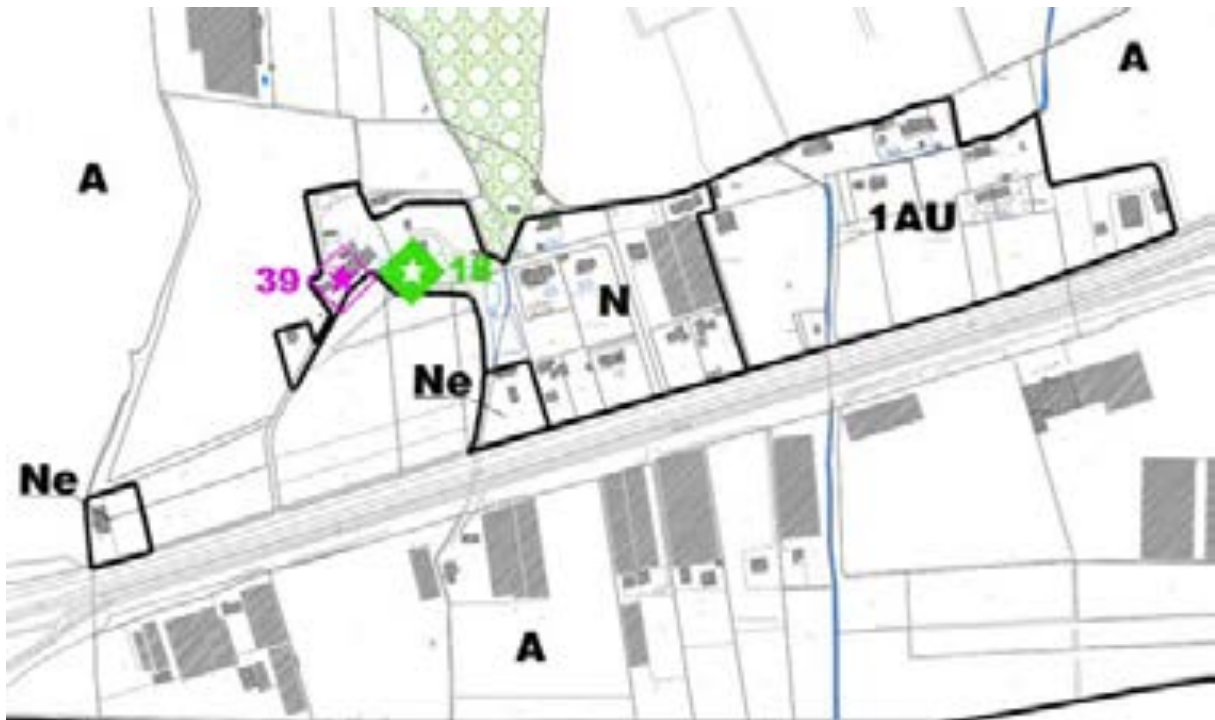
Un autre reclassement est effectué sur le secteur de l'Agelonde, en limite Ouest et Est du site touristique actuel. Les espaces concernés, classés en zone UD au POS révisé étant actuellement exploités.



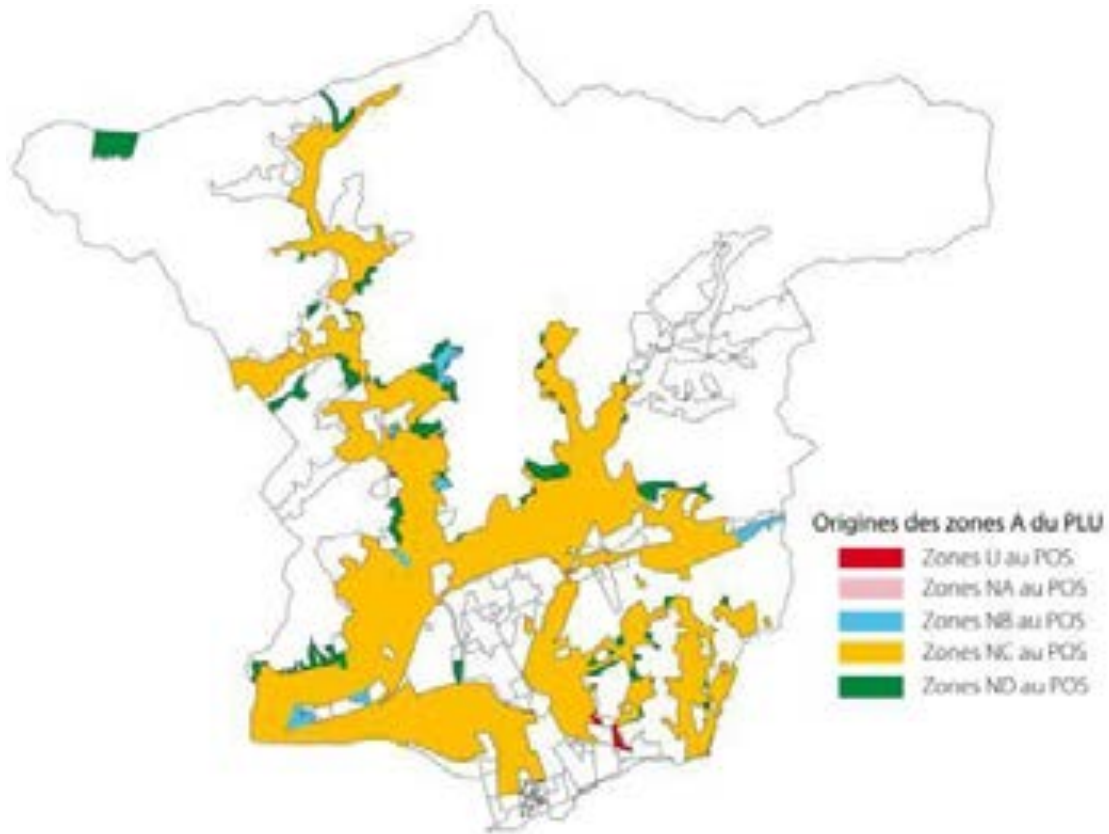
Un reclassement est également opéré dans la partie Sud de l'ex zone NB de la Coopérative. Cette partie Sud, actuellement exploitée étant, de plus, stratégiquement située en continuité directe avec la plaine agricole du Bastidon.



Enfin, des reclassements sont effectués dans les parties Est et Ouest de l'ex zone NB du Pin Neuf – Pin Vieux, les espaces concernés étant actuellement exploités. Le potentiel constructible issu de l'ancien POS est donc restitué à l'agriculture.







		Origine des zones A dans le PLU (ha)	
		Total nouveau PLU	
Zones du POS (ha)		1548,8	
	U	6,0	
	NA	0,0	
	NB	55,6	
	NC	1354,7	
	ND	132,5	

4. Les choix en matière de zones naturelles

Rappel de l'article R.123-8 du Code de l'Urbanisme :

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

a. La zone N : zone naturelle

La zone N concerne conformément à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme des espaces à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend six secteurs :

- Un secteur Na, de taille et de capacité d'accueil limitée, dans lequel les extensions des activités existantes de camping ou de caravanning sont autorisées, à l'exception du secteur Na1, localisé au sein du site classé de la Presqu'île de Giens.
- Un secteur Ne, de taille et de capacité d'accueil limitée, réservé à l'extension d'activités existantes.
- Un secteur Ng, de taille et de capacité d'accueil limitée, localisé sur le site de Ginouviers.
- Un secteur Nl, correspondant aux espaces à préserver au titre de l'article L. 146-6 du Code de l'urbanisme. Ce secteur (comprenant le sous – secteur précédemment dénommé « NRc » dans le RAZ et le PAZ de la ZAC de Miramar), est strictement protégé selon les dispositions en vigueur de la loi « Littoral ».
- Un secteur No, de taille et de capacité d'accueil limitée, localisé sur le site du « Jardin des Oiseaux Tropicaux » sur lequel une extension de l'activité existante est autorisée.
- Un secteur Nz, correspondant aux espaces naturels de la ZAC de Miramar. Ce secteur est divisé en trois sous-secteurs :
 - Le sous-secteur Nz b (précédemment dénommé « NRb » dans le RAZ et le PAZ de la ZAC).
 - Le sous-secteur Nz d (précédemment dénommé « NRd » dans le RAZ et le PAZ de la ZAC).

La superficie globale de la zone N et de ces secteurs est de 5 590,5 ha contre 5397,9 ha au précédent POS. Le faible différentiel entre les 2 documents d'urbanisme ne doit pas occulter des modifications majeures entre les deux documents en liaison avec les objectifs affichés du PADD et/ou relayés par le SCOT Provence Méditerranée sur le territoire communal. Afin de mieux restituer les modifications apportées, le chapitre distingue les secteurs déclassés et les secteurs faisant l'objet d'un reclassement en zone naturelle.

⇒ **Les déclassements de zones naturelles**

Les déclassements de zones naturelles identifiées ND au POS concernent pour l'essentiel :

Les premières pentes des vallons du Pansard, du Maravenne, de Tamary et de Valcros au titre de la politique de conquête agricole affichée dans le PADD. Ces nouvelles zones agricoles inconstructibles, faisant l'objet d'une sectorisation spécifique (classement Aa), ont reçu l'aval de la Commission Départementale Compétente en matière de Sites et de Paysages en date du 27 mai 2007.

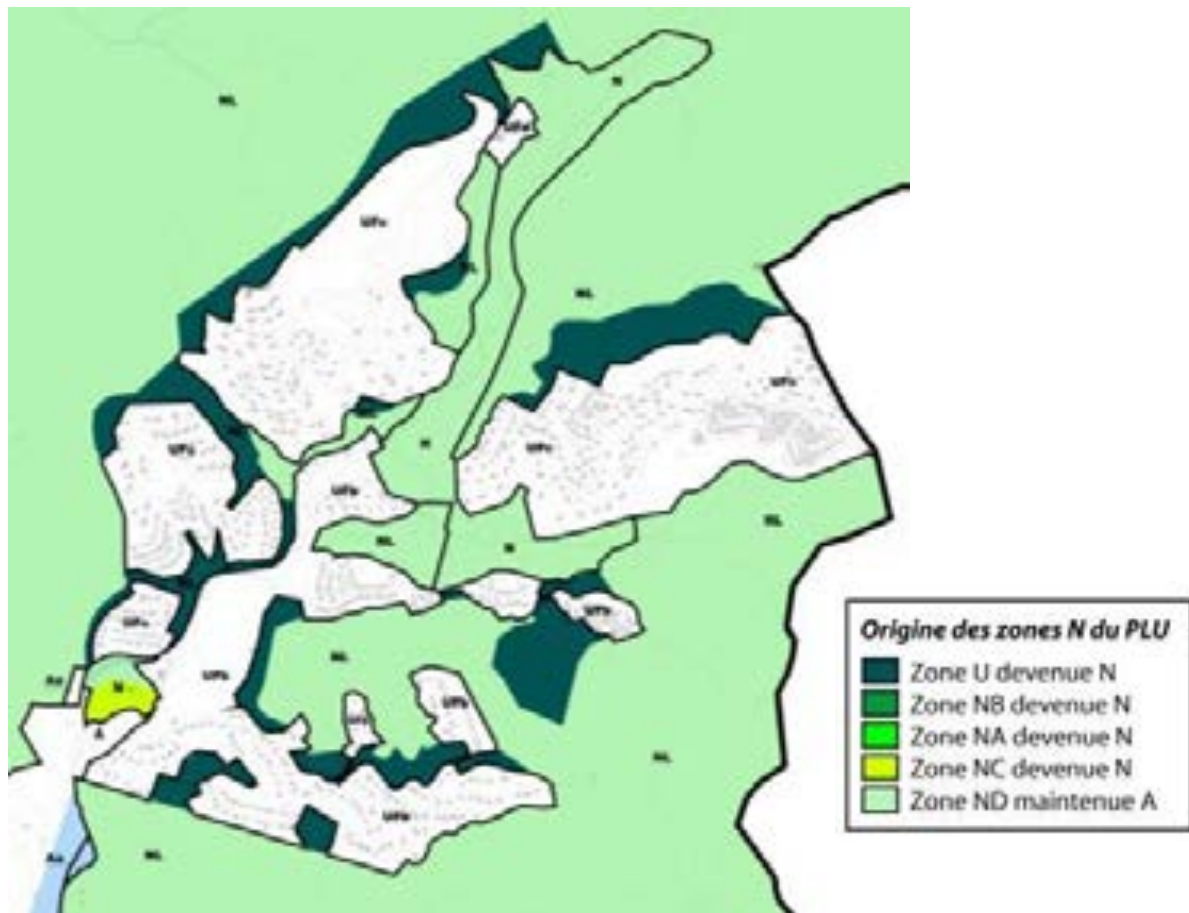


	Total ancien POS	Devenir des zones ND dans le PLU (ha)			
		U	AU	A	N
Zone ND du POS (ha)	5659,2	7,6	0,0	132,5	5519,2

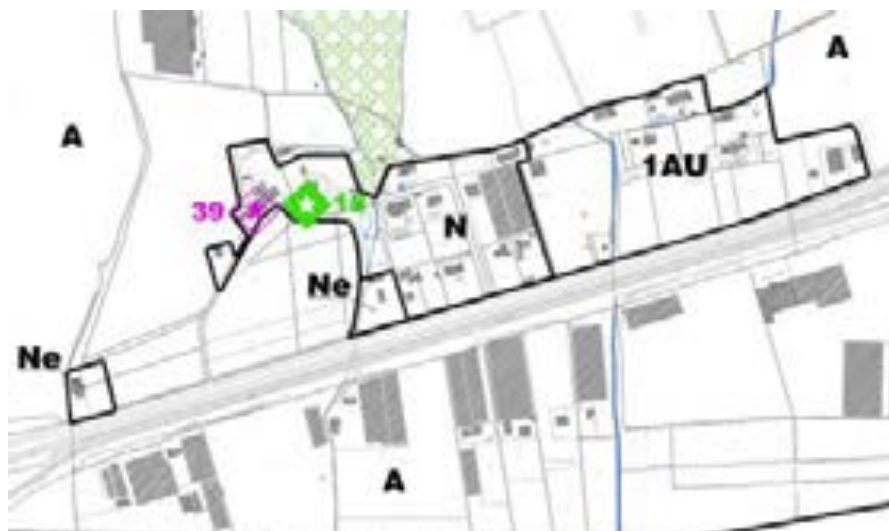
⇒ **Les reclassements en zones naturelles**

Les reclassements en zones naturelles concernent pour l'essentiel :

- **La réintégration des franges des zones urbaines de Valcros**



- **La réintégration de l'ensemble des zones NB excentrées du précédent POS**, afin de respecter les dispositions de la loi Littoral, tout particulièrement au titre de l'article L. 146-4 I du code de l'urbanisme, et de stopper le mitage qu'elles occasionnaient. Ces zones sont les suivantes :
 - Les secteurs localisés en limite Ouest du site du Pin Vieux.



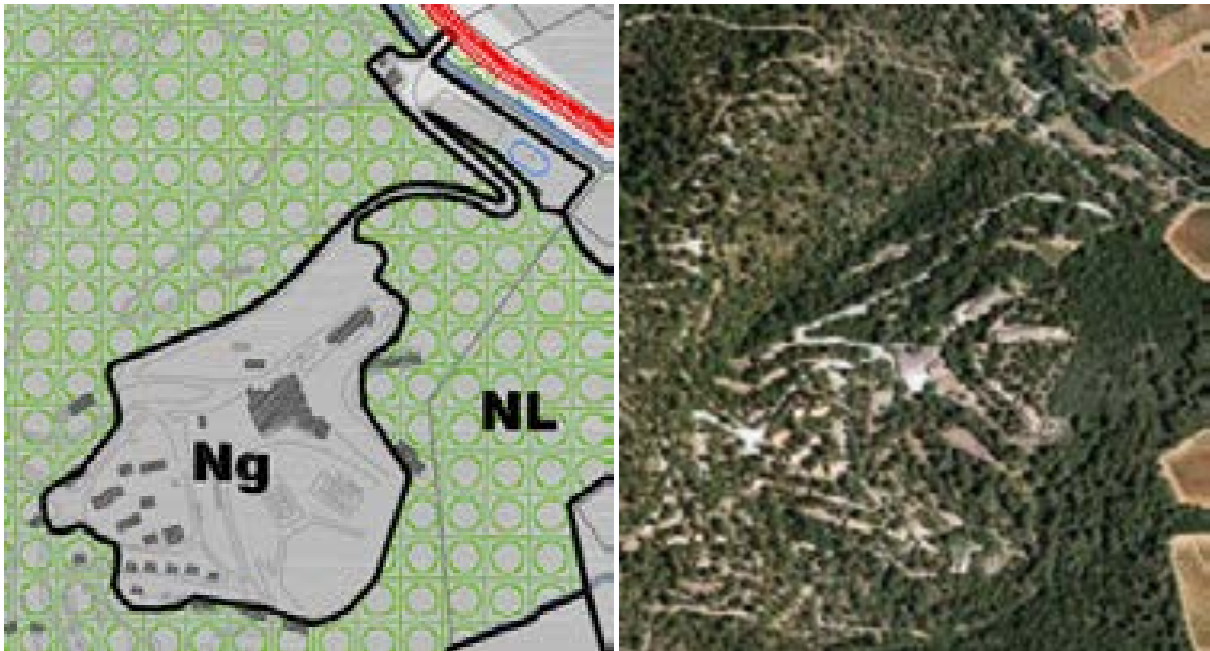
- Les deux zones localisées à l'Est et à l'Ouest du site de La Coulerette.



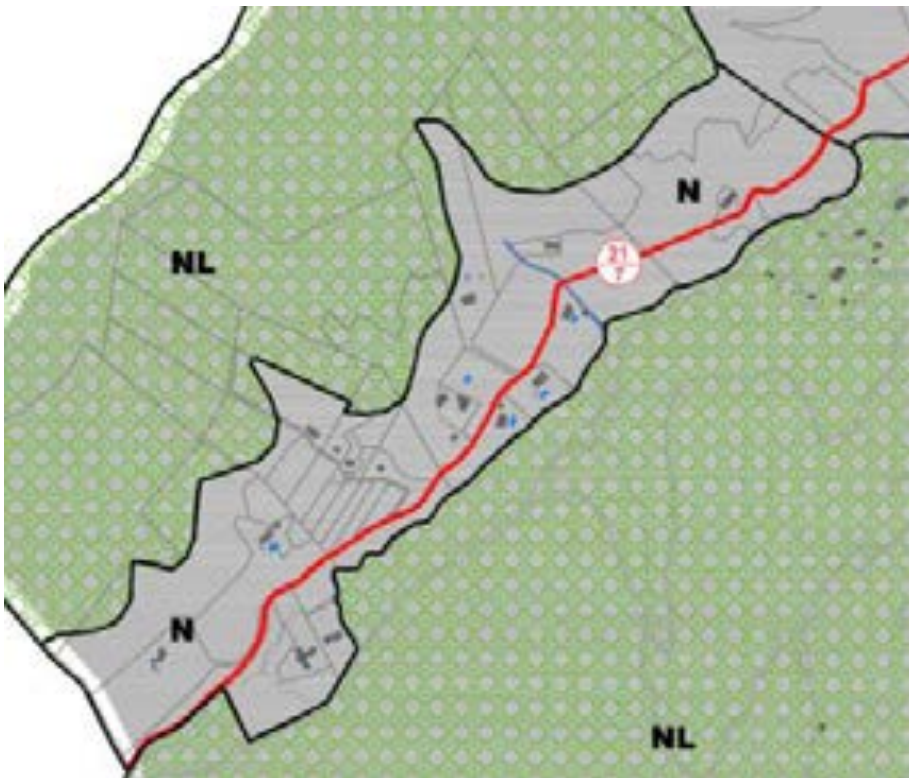
- Les deux zones localisées sur les sites du Haut Pansard et du Bas Pansard.



- La zone localisée sur le site de Ginouviers. On note que cette zone, héritée d'une ancienne zone IINB au POS révisé a fait l'objet d'un reclassement en secteur Ng approuvé par la Commission Départementale Compétente en matière de Nature, de Paysages et de Sites, en du 25 mai 2007 (cette dernière validant l'intégration du secteur concerné en zone naturelle, alors que le premier passage en Décembre 2005 prévoyait la création de secteurs urbanisés). De facto, le secteur Ng est ciblé autour de la seule zone centrale d'habitat dense pendant que le reste du site se voit reclassé en zone NL au titre de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme.



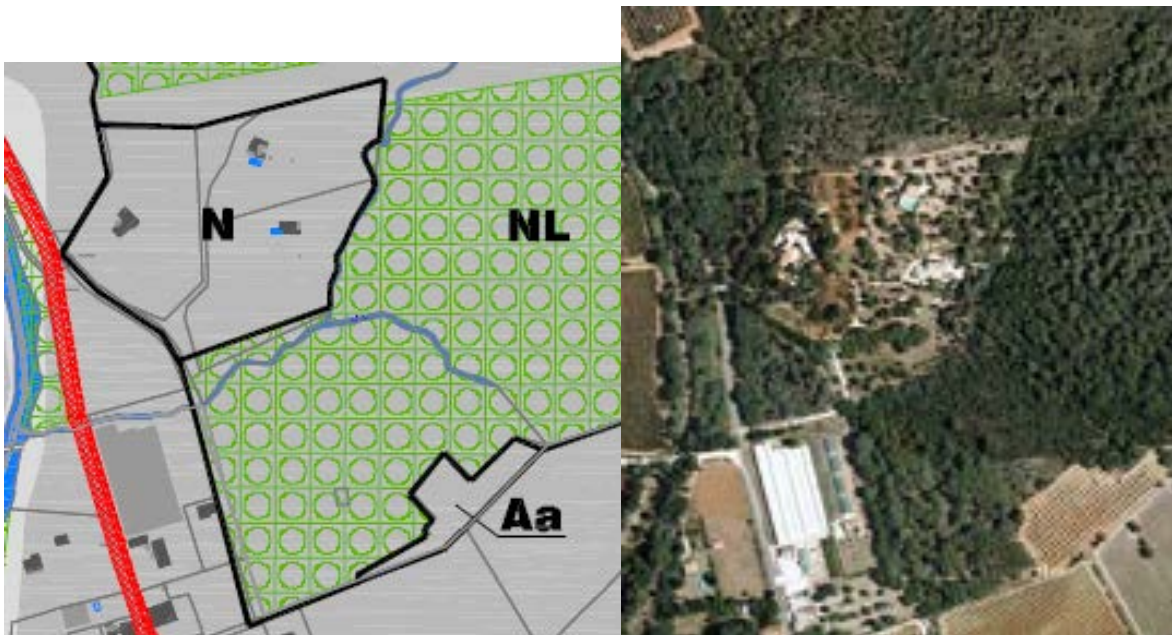
- La zone localisée le long de la route de l'Apié.



- La zone ceinturant le cœur du hameau de Notre Dame des Maures.



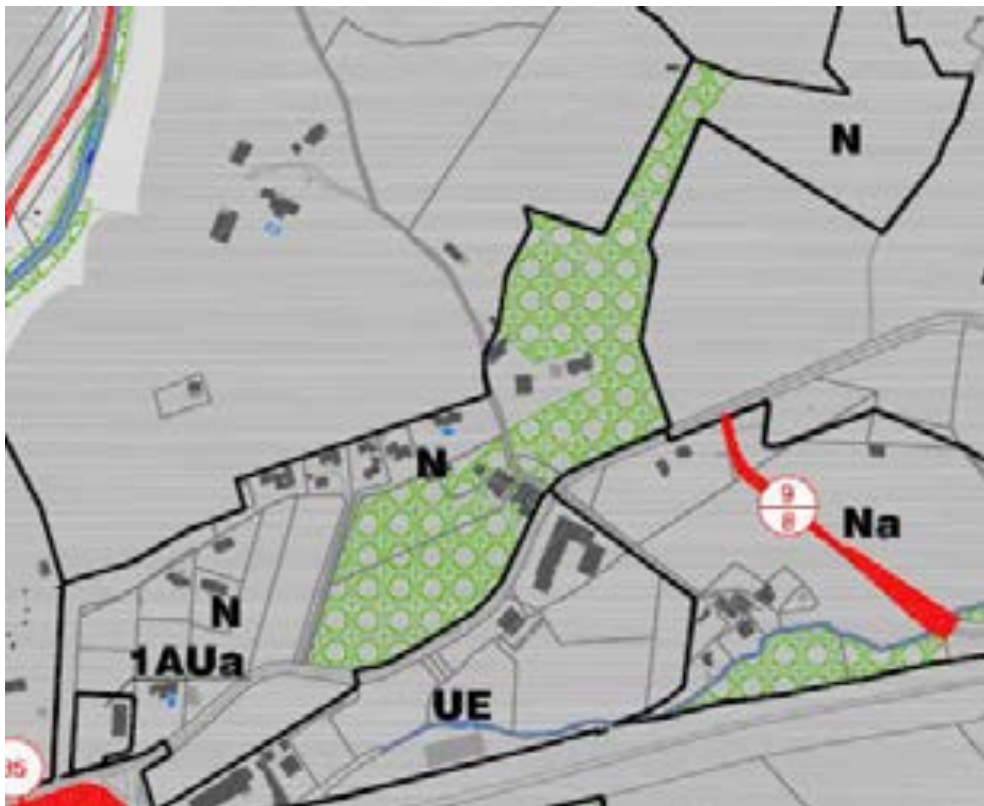
- La zone localisée près du site des Jassons.



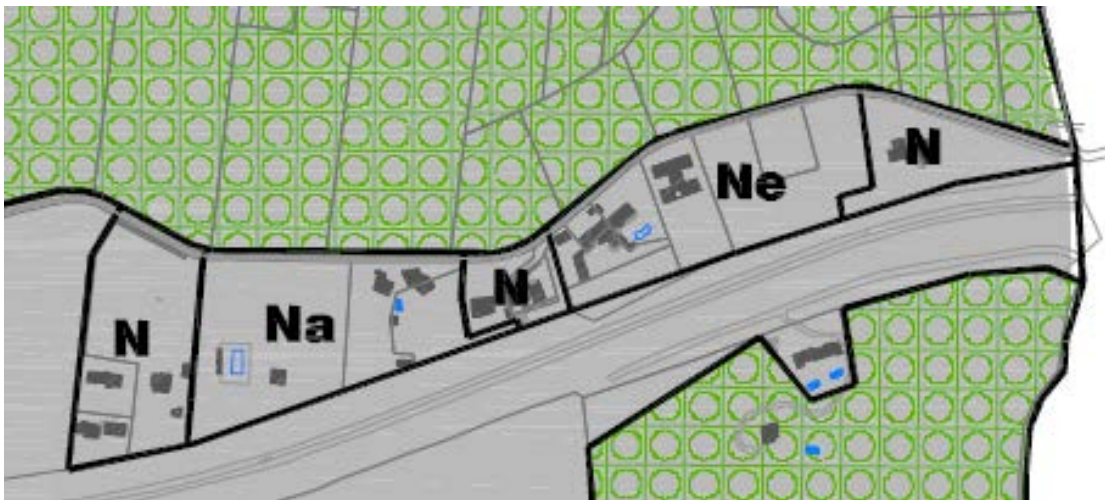
- La zone localisée sur le site du Bastidon.



- La partie Est de la zone localisée sur le site de La Pabourette – Saint Honoré.



-La zone localisée sur le site de Valrose



5. Les choix en matière d'emplacements réservés

Destinés à poursuivre l'équipement de la commune et à améliorer les conditions de vie de ses habitants, le PLU prévoit un certain nombre d'emplacements réservés (ER).

Les ER destinés à des élargissements de voies primaires et secondaires (RD 98 ; RD 88 ; etc...) ou de desserte locale (désengorgement du trafic automobile entre le cœur de ville et le pôle urbain littoral ; liaisons inter quartier ; etc...) sont les plus nombreux.

Le présent PLU prévoit en outre la réalisation d'un maillage cohérent et articulé de liaisons « douces », émanant du schéma directeur des voies « vertes », qui permettra de favoriser un développement important des modes de transport alternatifs (pistes cyclables et cheminements piétonniers) (ER n°28 à 32bis)

Le présent PLU prévoit également des emplacements réservés qui permettront la création de nouvelles aires de stationnement (limite Nord du quartier de la Baie des Isles, en retrait de la façade littorale ; quartier des Bormettes ; etc...).

Il prévoit enfin un certain nombre d'aménagements divers, tels que :

- La réalisation d'un giratoire localisé en entrée de ville Est, dans le quartier de La Pabourette, à l'intersection entre la RD 98 et la RD 559a.
- L'élargissement chemin des Annamites (ER n°28 bis)
- La construction d'un réservoir d'eau potable sur le site de la Jouasse.
- La construction d'un poste de transformation pour EDF (63 000 volts).
- La réalisation de quatre bassins d'orage et de deux ouvrages de délestage, permettant de soulager les réseaux pluviaux existants (ER n°41 notamment, relatif - Bassin d'orage impactant le domaine des Bormettes et ER n°39 relatif à l'ouvrage de délestage impactant le domaine des Bormettes)

6. Les choix en matière d'espaces boisés classés

Une **adaptation des périmètres d'Espaces Boisés Classés** (EBC) a été réalisée lors de l'élaboration du PLU. En effet, sur certains secteurs dans le précédent POS, les tracés des EBC ne permettaient pas d'assurer pleinement la nécessaire préservation des espaces boisés significatifs du Massif des Maures pour différents motifs :

- Certains périmètres d'EBC ne respectaient pas localement la nature et la topographie des sites et ne permettaient donc pas d'assurer une continuité paysagère.
- Certains périmètres d'EBC favorisaient localement la production future d'une viticulture d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) mais ne tenaient pas suffisamment compte de l'impact paysagé que ces mises en cultures potentielles pourraient occasionner.
- Certains périmètres d'EBC permettaient localement un mitage excessif d'habitat diffus au sein du Massif des Maures, au mépris de la couverture boisée existante.
- certains boisements existants remarquables, dont notamment les écosystèmes remarquables le long des ripisylves, n'étaient pas en compte.
- Certains périmètres d'EBC ne permettaient pas de limiter l'impact des constructions existantes ou futures dans le site sensible de Valcros.

L'identification précise des boisements existants les plus significatifs du massif des Maures, désormais classés en EBC dans le cadre du PLU conformément à l'article L.146-6 du Code de l'urbanisme, a été élaborée dans le cadre d'une résolution des problématiques évoquées ci-dessus. A titre indicatif, la prise en compte de la topographie des sites a permis de définir de nouvelles limites (les « lignes de partage ») qui ont pour conséquences de créer de nouveaux EBC mais également d'en supprimer, afin d'assurer des effets de continuités paysagères à l'intérieur des boisements existants.

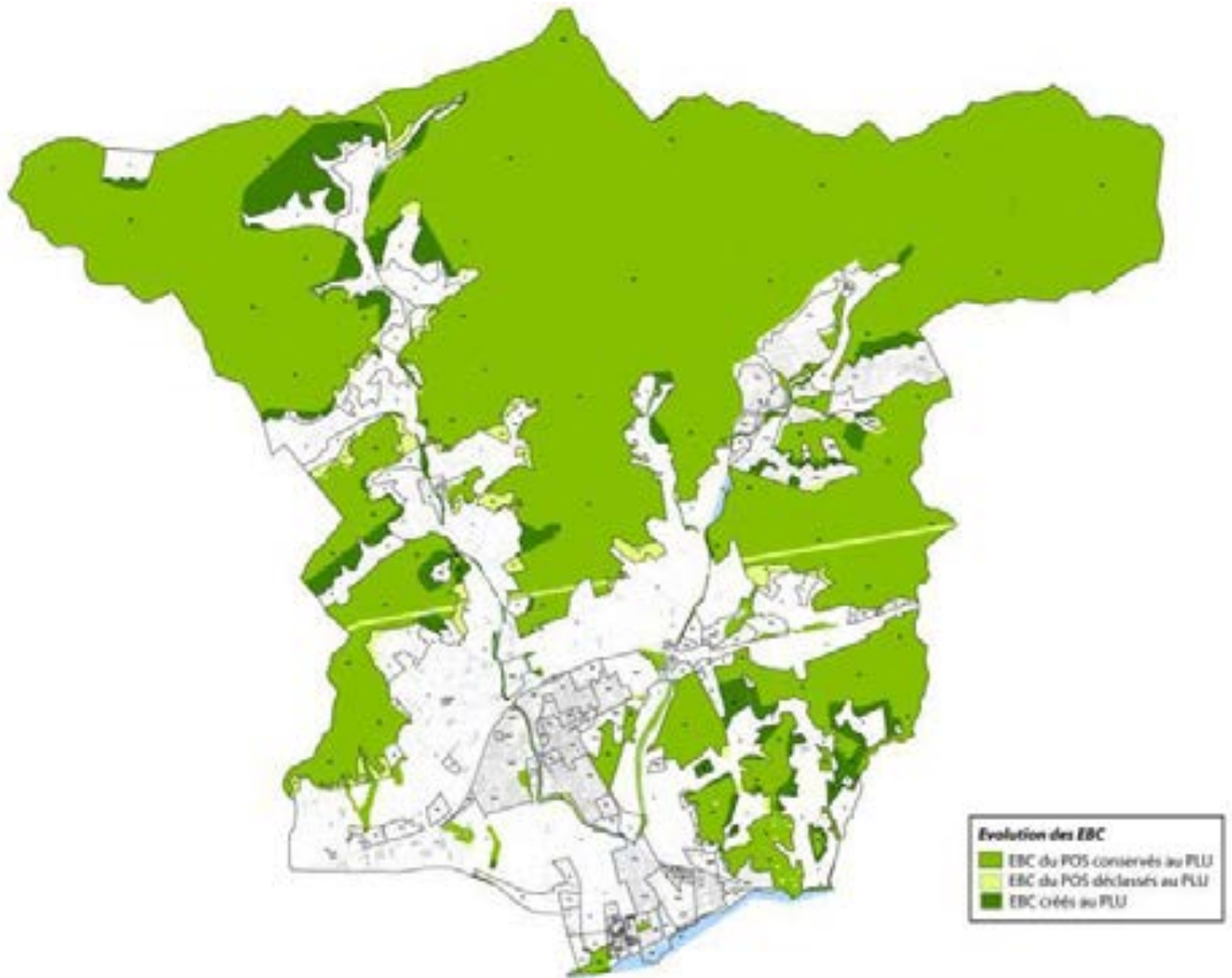
La cartographie présentée ci-après met l'accent sur les points suivants :

- Les EBC conservés du précédent POS pour des raisons de continuités paysagères, environnementales et topographiques
- Les EBC créés dans le cadre du PLU, pour des raisons de continuités paysagères, environnementales et topographiques.
- Les EBC supprimés dans le cadre du PLU, pour des raisons de continuités paysagères, environnementales et topographiques ou pour des raisons de développement du terroir agricole (l'analyse environnementale réalisée par Eco-Med dans le cadre de l'élaboration du PLU a montré qu'elle ne portait pas atteinte de manière notable aux richesses écologiques du massif)

Le gain des nouveaux espaces classés en EBC dans le cadre du PLU représente donc une superficie totale de 111 hectares.

Ce gain porte essentiellement sur la nouvelle identification des espaces boisés significatifs du Massif des Maures, attestant par là même de la volonté manifeste du PLU de préserver le site Natura 2000 « Plaine et massif des Maures ».

Evolution des EBC du POS au PLU



IV. EVOLUTION POS-PLU

1. Comparaison des Zonages

Superficie des zones du POS 1987 actualisé 2012			
Zones	Caractères	Superficie (ha)	% du territoire
UA	centre-ville historique	17,5	0,2%
UAa	Hameaux de la Décelle et de Notre Dame des Maures	1,6	0,0%
UAb	Centre-ville	1,3	0,0%
UB	Centre-ville	18,7	0,2%
UBa	Miramar - Port de plaisance	11,0	0,1%
UC	Zone résidentielle d'habitat aéré individuel ou petit collectif	129,7	1,6%
UCa	Zone résidentielle d'habitat aéré individuel ou petit collectif	40,2	0,5%
UD	Habitat individuel très aéré.	45,4	
UDa	Périmètre d'exploitation d'une ancienne zone d'extraction minière	15,4	0,2%
UDb	Gendarmerie	1,0	0,0%
UE	Activités économiques artisanales, industrielles ou de bureaux	29,8	0,4%
UEa	site DCNS	21,4	0,3%
UFb	Zone urbaine de faible densité affectée essentiellement à l'habitat individuel et à des équipements de tourisme et de loisirs	91,3	1,1%
UFC		169,2	2,1%
UFd		8,0	0,1%
Total Zones U		601,5	7,5%

Superficie des zones du PLU 2012			
Zones	Caractères	Superficie (ha)	% du territoire
UA	centre-ville historique	19,1	0,2%
UAa	Hameau Notre dame des Maures	2,0	0,0%
UB	Zone dense destinée à recevoir des constructions à vocation principale d'habitat, de commerces, de bureaux, de services, d'équipements et d'activités sans nuisances pour le voisinage	21,0	0,3%
UBa	village de vacances Azureva	2,7	0,0%
UBb	cave coopérative	2,6	0,0%
UC	Zone destinée à recevoir des constructions à vocation principale d'habitat, de commerces, de bureaux, de services, d'équipements, ainsi que des activités non nuisantes pour le voisinage	88,8	1,1%
UCb		91,5	1,1%
UCa	cité ouvrière des Borquettes	3,4	0,0%
UCa1	cité ouvrière des Borquettes	2,1	0,0%
UD	Zone destinée à recevoir des constructions à vocation principale d'habitat, de commerces, de bureaux, de services, d'équipements, ainsi que des activités non nuisantes pour le voisinage.	14,2	0,2%
UDa	périmètre d'exploitation d'une ancienne zone d'extraction minière	12,6	0,2%
UDb		7,6	0,1%
UDc	Secteurs de renouvellement urbain	2,3	0,0%
UE	Espaces à vocation économique	26,0	0,3%
UEa	Aires de stationnements collectifs de caravanes ou de bateaux	10,7	0,1%
UFb		72,9	0,9%
UFC	Lotissements à Valcros	130,6	1,6%
UFd		1,8	0,0%
UP	Ports de Miramar et de Maravenne	11,0	0,1%
UZa		6,5	0,1%
UZb		1,0	0,0%
UZc	ZAC de Miramar	0,1	0,0%
UZd1		6,1	0,1%
UZd2		1,4	0,0%
Total Zones U		538,1	6,7%

Superficie des zones du POS 1987 actualisé 2012			
Zones	Caractères	Superficie (ha)	% du territoire
NA	Quartier de la Brûlade	36,5	0,5%
NB	Terrains ruraux ou naturels	28,7	0,4%
1NB	constructibles ne faisait pas l'objet	134,4	1,7%
2NB	d'une protection	51,4	0,6%
Total Zones constructibles à terme		852,4	10,7%

Superficie des zones du PLU 2012			
Zones	Caractères	Superficie (ha)	% du territoire
1Au	Quartier de la Pabourette-Saint Honoré-Maravenne et Pin Neuf	11,1	0,1%
1AUa	Aires de stationnements collectifs de caravanes ou de bateaux	0,4	0,0%
2AU	Cheylane-Châteauvert	38,6	0,5%
3AU	Les Bormettes	21,6	0,3%
Total Zones constructibles à terme		609,8	7,6%

Superficie des zones du POS 1987 actualisé 2012			
Zones	Caractères	Superficie (ha)	% du territoire
NC	zone agricole	1 741,3	21,8%
			0,0%
Total Zones NC		1 741,3	21,8%
ND	zone naturelle	5 397,9	67,5%
			0,0%
			0,0%
Total Zones ND		5 397,9	67,5%
Total zones inconstructibles		7 139,3	89,3%
Total Général		7 991,7	

Superficie des zones du PLU 2012			
Zones	Caractères	Superficie (ha)	% du territoire
A	Espaces de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles	1 698,1	21,3%
Aa	Secteur agricole dans lequel aucune construction n'est autorisée	92,8	1,2%
Total Zones A		1 790,9	22,4%
N	Espaces naturels de la commune	394,8	4,9%
Na	Activités existantes de camping ou de caravaning	29,9	0,4%
Na1	secteur localisé dans le site classé Presqu'île de Giens	6,0	0,1%
Ne	secteur réservé à l'extension d'activités existantes	4,6	0,1%
Ng	site de Ginouviers	5,8	0,1%
NI	Espaces en loi littoral	5 142,4	64,4%
No	Jardin des Oiseaux Tropicaux	5,6	0,1%
NZb	places ou des jardins ouverts au public	1,2	0,0%
NZd	extensions des commerces et bureaux autorisés	0,1	0,0%
Total Zones N		5 590,5	70,0%
Total zones inconstructibles		7 381,4	92,4%
Total Général		7 991,2	

2. Devenir et origine des zones du POS et du PLU

		Nouveau PLU (ha)				
	Surface (ha)	Total ancien POS	U	AU	A	N
	Total nouveau PLU	7992,5	559,6	49,9	1548,8	5834,2
Ancien POS (ha)	U	598,1	523,5	0,3	6,0	68,3
	NA	36,4	17,0	0,0	0,0	19,4
	NB	207,3	3,1	10,5	55,6	138,2
	NC	1491,4	8,5	39,1	1354,7	89,1
	ND	5659,2	7,6	0,0	132,5	5519,2

NB : La différence de superficie totale de la commune entre les différents tableaux (environ 1 ha) provient de la marge d'erreur de calcul des zones.

En complément des cartes de devenir des zones NC et ND présentées précédemment, les cartes de devenir des zones U, NA et NB du POS (toutes validées en Commission Départementales de Consommation des Espaces Agricoles), sont jointes ci-après à titre complémentaire.

