



Mission régionale d'autorité environnementale

PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

**Avis délibéré**  
**de la Mission régionale d'autorité environnementale**  
**Provence-Alpes-Côte d'Azur**  
**sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune**  
**de Vidauban (83)**

**N° MRAe**  
**2023APACA27/3474**

## PRÉAMBULE

La MRAe PACA s'est réunie le 29 juin 2023 à Marseille. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Vidauban (83).

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Jean-François Desbouis, Marc Challéat, Sandrine Arbizzi, Sylvie Bassuel, Jean-Michel Palette et Jacques Daligaux.

En application de l'article 8 du référentiel des principes d'organisation et de fonctionnement des MRAe approuvé par les arrêtés du 11 août 2020 et du 6 avril 2021 chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de PACA a été saisie par le Maire de la commune de Vidauban pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 03 avril 2023.

---

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R104-23 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du 05 avril 2023 l'agence régionale de santé de Provence-Alpes-Côte d'Azur, qui a transmis une contribution en date du 02 mai 2023.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

***Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public. Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document.***

***Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent.***

***L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité. Le présent avis est publié sur le [site des MRAe](#). Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.***

## SYNTHÈSE

La commune de Vidauban est située dans le département du Var (83), en partie nord de la plaine des Maures dans la moyenne vallée de l'Argens. Le territoire communal, malgré la présence de plusieurs infrastructures majeures de transport, comporte de vastes espaces naturels porteurs d'une riche biodiversité.

La révision du PLU de Vidauban prévoit, à l'horizon 2035, l'accueil de 1 602 habitants supplémentaires par rapport à 2020 pour atteindre une population totale de 14 218 habitants, la réalisation de 912 logements (desserrement des ménages, renouvellement urbain et accueil de nouveaux résidents), et la création d'une nouvelle zone d'activités économiques sur le secteur de Matheron sur une surface de 22,2 hectares.

Ces perspectives de développement maîtrisées induisent une consommation foncière maximale de 60 hectares en extension, insuffisamment justifiée au regard des possibilités de densification des espaces déjà bâtis. La MRAe recommande de préciser clairement la consommation d'espace prévue par le PLU révisé à l'horizon 2035 sur la base d'une analyse quantitative correctement structurée.

L'analyse présentée ne permet pas d'évaluer de façon pertinente au vu de l'importance des enjeux concernés les effets potentiellement négatifs sur la Tortue d'Hermann et les continuités écologiques, ainsi que les effets connexes sur Natura 2000.

La MRAe recommande de reconsidérer le choix de localisation du secteur des Adrets qui présente des enjeux très forts vis-à-vis de la Tortue d'Hermann, espèce menacée protégée d'intérêt communautaire et international.

La MRAe recommande de préciser le niveau d'impact du PLU révisé sur Natura 2000, sur la base d'une analyse plus approfondie des incidences potentielles sur la Tortue d'Hermann et d'approfondir l'analyse sur la continuité écologique au niveau du secteur de projet Matheron.

Par ailleurs, la bonne prise en compte de l'environnement par le PLU révisé nécessite d'apporter des compléments en matière de cohérence urbanisme-transports, de cadre de vie (bruit et qualité de l'air), de sécurisation de l'alimentation en eau potable et d'adaptation du territoire au changement climatique (émissions de gaz à effet de serre et promotion des énergies renouvelables).

L'ensemble des recommandations de la MRAe est détaillé dans les pages suivantes.

# Table des matières

<b>PRÉAMBULE.....</b>	<b>2</b>
<b>SYNTHÈSE.....</b>	<b>3</b>
<b>AVIS.....</b>	<b>5</b>
<b>1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale.....</b>	<b>5</b>
1.1. Contexte et objectifs du plan.....	5
1.1.1. La commune de Vidauban.....	5
1.1.2. Les objectifs de la révision du PLU de Vidauban.....	6
1.1.3. Les principaux secteurs de projet de la révision du PLU.....	6
1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe.....	7
1.3. Qualité, complétude et lisibilité du dossier.....	8
1.4. Compatibilité avec le SCoT.....	8
1.5. Indicateurs de suivi.....	8
<b>2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan.....</b>	<b>8</b>
2.1. Besoins fonciers et gestion économe de l'espace.....	8
2.1.1. Consommation d'espace des dix dernières années.....	8
2.1.2. Evolution par rapport au PLU actuel.....	8
2.1.3. Objectifs chiffrés de modération de consommation d'espace.....	9
2.2. Biodiversité (dont Natura 2000).....	9
2.2.1. Habitats naturels, faune et flore : analyse des zones touchées.....	9
2.2.2. Préservation des continuités écologiques : les trames vertes, bleues et noires.....	11
2.2.3. Étude des incidences Natura 2000.....	12
2.3. Paysage.....	13
2.4. Eau potable et assainissement.....	13
2.4.1. Eau potable.....	13
2.4.2. Assainissement.....	14
2.5. Risques naturels.....	14
2.6. Qualité de l'air et bruit.....	14
2.7. Cohérence urbanisme-transports.....	15
2.8. Changement climatique.....	15
2.8.1. Atténuation du changement climatique par la réduction des émissions de gaz à effet de serre.....	15
2.8.2. Adaptation du territoire au changement climatique.....	16

## AVIS

Cet avis est élaboré sur la base du dossier composé des pièces suivantes :

- rapport de présentation (RP) valant rapport sur les incidences environnementales (RIE) et comportant une évaluation des incidences Natura 2000 ;
- projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;
- orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- règlement, plans de zonage, annexes.

## 1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale

### 1.1. Contexte et objectifs du plan

#### 1.1.1. La commune de Vidauban

Vidauban, située à l'extrémité nord de la plaine des Maures dans la moyenne vallée de l'Argens, compte 12 693 habitants (INSEE 2020) sur 7 393 hectares. Le territoire communal, structuré par les cours d'eau de l'Argens et de l'Aille, et trois axes de transport majeurs (ligne ferroviaire Marseille-Vintimille, RDN7 et autoroute A8), constitue un trait d'union entre la Provence calcaire à l'ouest et le massif des Maures à l'est. La commune qui fait partie de la communauté d'agglomération Dracénie Provence Verdon Agglomération<sup>1</sup>, est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la Dracénie approuvé le 12 décembre 2019, et par le plan local d'urbanisme (PLU) de Vidauban approuvé le 13 juin 2013.

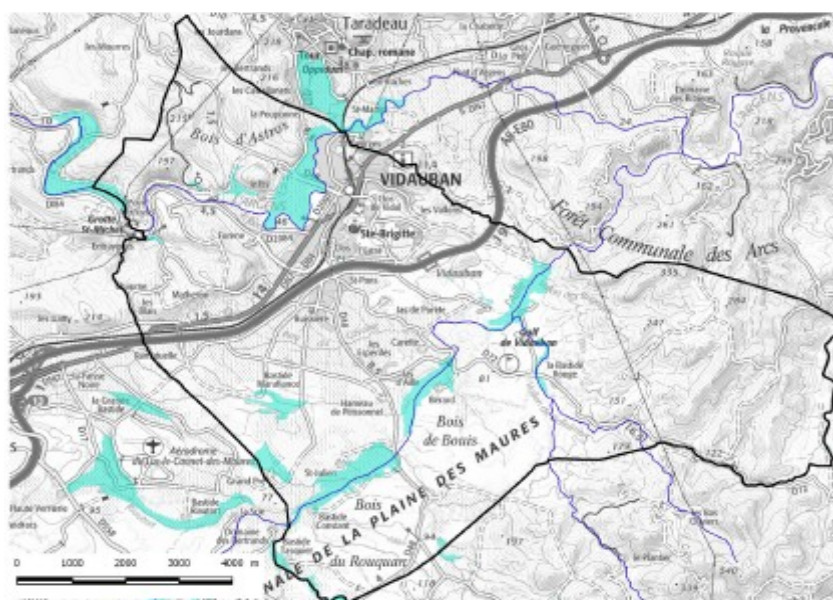


Figure 1: Localisation de la commune de Vidauban- Source : rapport de présentation

1 La Dracénie Provence Verdon agglomération regroupe vingt-trois communes du département du Var, dont Draguignan.

### 1.1.2. Les objectifs de la révision du PLU de Vidauban

Selon le dossier, la mise en révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Vidauban, prescrite le 30 octobre 2018, prévoit sur une période de 15 ans à l'horizon 2035 :

- une croissance démographique d'environ 0,8 % par an en moyenne conformément au SCoT et au PLH<sup>2</sup> de la communauté d'agglomération Dracénie Provence Verdon, permettant l'accueil de 1 602 habitants supplémentaires par rapport à 2020 pour atteindre une population totale de 14 218 habitants d'ici 2035. Ce « scénario de la maîtrise raisonnée » traduit une inflexion significative du rythme soutenu de développement démographique et urbain que la commune connaît au cours de ces dernières années (+1,7 % par an en moyenne) ;
- une production totale de 912 logements (61 logements par an sur 15 ans) répartis entre habitat individuel (1/3), habitat individuel groupé (1/3), et habitat collectif (1/3), pour répondre au desserrement des ménages et au renouvellement du parc (183 logements) et à l'accueil de nouvelles populations permanentes (729 logements avec un taux de remplissage de l'ordre de deux occupants par logement). La part de résidences secondaires créées n'est pas précisée ;
- la création d'une nouvelle zone d'activités économiques sur le secteur de Matheron sur une surface de 22,2 hectares.

### 1.1.3. Les principaux secteurs de projet de la révision du PLU

Selon l'analyse de la MRAe, la révision du PLU prévoit :

- A l'intérieur de l'enveloppe urbaine : divers secteurs de densification en zone urbaine U, d'une surface totale d'environ 50 ha, pour la construction de logements (le nombre de logements n'est pas indiqué dans le rapport de présentation) ;
- En extension d'urbanisation :
  - une zone à urbaniser (1AUe), d'une surface de 22,2 hectares, encadrée par l'OAP n°3 « Matheron », pour la création d'une nouvelle zone d'activités économiques, en entrée de ville ouest sur une étroite bande de terrain située entre la RDN7 (ex RN7), la ligne ferroviaire Marseille-Vintimille, et l'autoroute A8 ;
  - une zone d'urbanisation différée (2AU) d'une surface de 4,36 ha, dans le secteur de Sainte-Brigitte, en tant que réserve foncière en l'absence de projet concret à ce jour ;
  - une zone Apa correspondant au secteur de taille et de capacité d'accueil limitées<sup>3</sup> (STECAL) d'une surface de 2,6 hectares, encadrée par l'OAP n°1 « Saint-Pons », pour la création d'un pôle agricole ;
  - une zone à urbaniser (1AUh) d'une surface de 2,01 ha, encadrée par l'OAP n°2 « Les Adrets », pour l'accueil d'un minimum de 120 logements, répartis entre habitat collectif R+3 (80 logements) et habitat individuel groupé R+1 (40 logements), dont 50% au moins d'habitat social en location ou en accession. L'OAP prévoit également une aire de jeux et de loisirs.

---

2 Plan local de l'habitat.

3 Les STECAL sont des secteurs délimités au sein des zones inconstructibles des PLU (zones A et N) et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire (CU, art. L. 151-13).



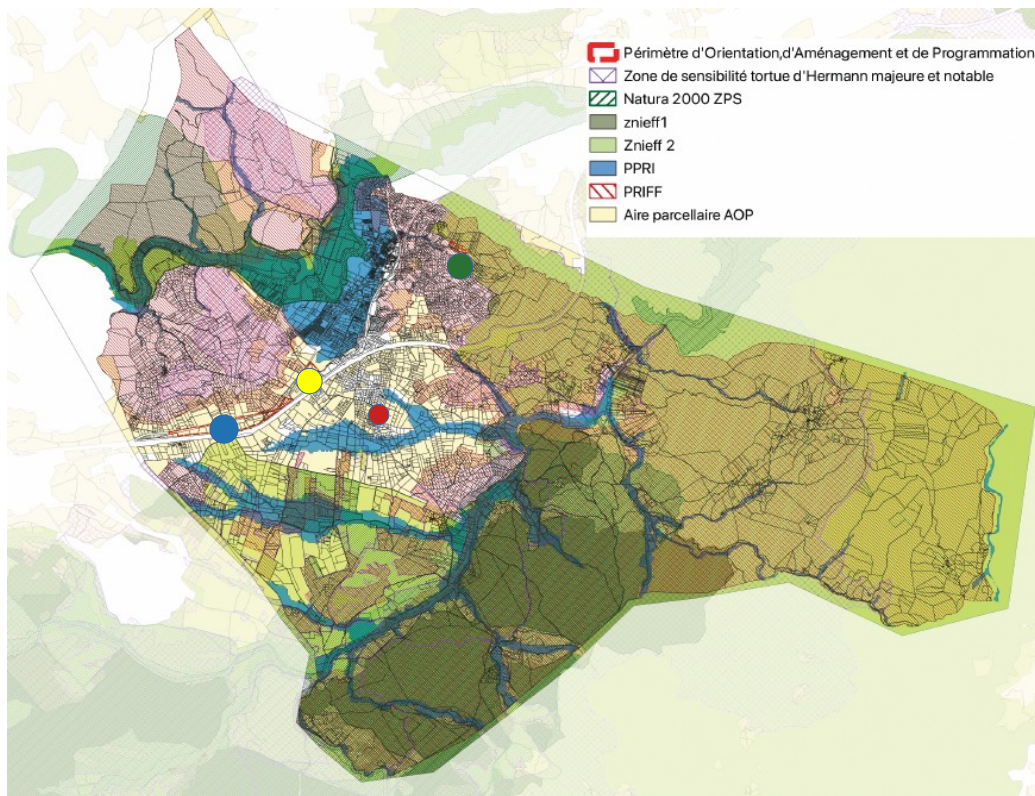


Figure 2: Localisation des secteurs de projet du PLU révisé - Source : rapport de présentation

Les secteurs de projet sont indiqués par les cercles (par la MRAe) : Matheron (bleu), Adrets (vert), Saint-Pons (jaune), Sainte-Brigitte (rouge)

## 1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe

Au regard des spécificités du territoire et des effets potentiels du plan, la MRAe identifie les enjeux environnementaux suivants :

- la limitation de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers de la commune ;
- la préservation de la biodiversité, des continuités écologiques, des zones humides, des sites Natura 2000 et du paysage ;
- l'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux usées ;
- la prise en compte du risque d'inondation ;
- la lutte contre le changement climatique et la vulnérabilité du territoire au changement climatique ;
- la limitation du bruit, de la pollution de l'air et de la pollution lumineuse.

### 1.3. Qualité, complétude et lisibilité du dossier

Le rapport de présentation, illustré par une cartographie pertinente, présente de façon cohérente et structurée les principaux enjeux du territoire et le contenu de la révision du PLU.

Les études techniques (biodiversité, paysage, hydraulique, mobilité, agricole) citées mais non jointes au dossier sont transcrites de façon sommaire dans le rapport de présentation.

### 1.4. Compatibilité avec le SCoT

La compatibilité de la révision du PLU de Vidauban avec les grandes orientations du SCoT de la communauté d'Agglomération Dracénie Provence Verdon est présentée pour les principales thématiques structurantes du plan, examinées dans le cadre du présent avis : consommation économe de l'espace et lutte contre l'étalement urbain, secteurs d'extension urbaine, évolution démographique, protection des espaces agricoles, continuités écologiques. La zone 1AUe de Matheron est identifiée dans le SCoT comme un espace prioritaire et privilégié de développement économique.

Les observations de la MRAe sont détaillées dans la partie 2 du présent avis.

### 1.5. Indicateurs de suivi

Le panel d'indicateurs prévus pour évaluer la mise en œuvre du plan apparaît lacunaire dans la mesure où il ne prend pas en compte le suivi de la biodiversité. Le dispositif prévu ne comporte pas d'état de référence, ni de valeur-cible. De plus, les modalités de renseignement et de pilotage ne sont pas décrites pour l'ensemble des enjeux environnementaux.<sup>4</sup>

***La MRAe recommande de compléter le dispositif de suivi du plan afin de le rendre pleinement opérationnel.***

## 2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan

### 2.1. Besoins fonciers et gestion économe de l'espace

#### 2.1.1. Consommation d'espace des dix dernières années

Selon le rapport de présentation de la révision du PLU, l'analyse portant sur les dix années de la période passée de référence 2010-2020 fait apparaître une consommation totale d'espaces naturels agricoles et forestiers sur Vidauban de 108,64 ha (10,86 ha/an), dont 75,09 hectares (7,09 ha/an) en extension de l'urbanisation, essentiellement pour de l'habitat individuel sur la plaine agricole (75 % du total).

#### 2.1.2. Evolution par rapport au PLU actuel

Les superficies des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du PLU révisé sont respectivement réduites de 123,91 ha et de 21,60 ha par rapport à celles du PLU en vigueur. En particulier, la zone 2AU de

---

<sup>4</sup> Qui collecte les données, les agrège et les mets en forme ? Comment les résultats seront valorisés ou diffusés ? Auprès de quels acteurs ? à quelle fréquence ?



Sainte-Brigitte est ramenée à 4,36 ha dans la révision du PLU ; la zone 1AUh « *Les Adrets* » ne couvre que 24,3% du périmètre initial de l'ancienne zone 1AU.

### 2.1.3. Objectifs chiffrés de modération de consommation d'espace

Les ouvertures à l'urbanisation à destination d'habitat et d'activités prévues par la révision du PLU, sont localisées pour l'essentiel dans l'emprise ou en continuité de la tache urbaine, sauf le secteur 1AUe de Matheron largement déconnecté de l'urbanisation existante en entrée ouest d'agglomération.

La consommation d'espace induite par la révision du PLU n'est pas clairement explicitée dans le dossier. L'objectif affiché a priori par le PLU est une limitation de la consommation d'espace à 60 hectares maximum en extension à échéance 2035, afin de respecter la trajectoire de réduction de la consommation d'espace attendue par la loi Climat et Résilience. Or selon les éléments fournis par le dossier, la totalité des 912 logements à construire d'ici 2035 correspondant à un foncier de 51,1 ha (source : dossier) peut prendre place en totalité dans les 50 ha de « *disponibilités foncières en terrains non construits* » identifiés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Il en résulte donc que le besoin foncier en extension du PLU révisé pour le secteur des Adrets n'est pas justifié.

Même si les objectifs opérationnels du PLU révisé traduisent une inflexion positive notable de la consommation d'espace par rapport à la période de référence 2010-2020, la MRAe relève plusieurs insuffisances et imprécisions qui nuisent à la pertinence de la démarche d'évaluation mise en œuvre.

C'est ainsi que l'enveloppe urbaine n'est pas clairement définie et est assimilée à l'ensemble des zones urbaines de la commune, sans référence à des critères d'élaboration objectifs tels que la forme urbaine et la densité du bâti. L'absence d'indication explicite du nombre de logements constructibles sur l'existant dans le cadre de l'estimation du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis, ne permet pas une évaluation précise du besoin de foncier en extension pour le logement.

***La MRAe recommande de préciser la consommation d'espace prévue par le PLU révisé à l'horizon 2035 sur la base d'une analyse quantitative basée sur des critères objectifs (définition de l'enveloppe urbaine et potentiel de densification) ; elle recommande également de justifier la nécessité d'ouverture du secteur des Adrets pour satisfaire le besoin en logements.***

## 2.2. Biodiversité (dont Natura 2000)

### 2.2.1. Habitats naturels, faune et flore : analyse des zones touchées

Vidauban s'inscrit dans le vaste ensemble naturel de grande qualité écologique de la plaine des Maures illustré notamment par la présence de plusieurs zonages patrimoniaux et réglementaires<sup>5</sup> identifiés, décrits et cartographiés. Les zones à enjeux les plus forts concernent le massif des Maures en partie sud-est du territoire et les deux cours d'eau de l'Argens et de l'Aille. Selon le dossier, Vidauban constitue la deuxième commune en termes d'importance de population de Tortue d'Hermann, après le Cannet-des-Maures. Cette espèce menacée est protégée à plusieurs titres, notamment au niveau communautaire mais aussi au niveau international par la convention de Berne, la France ayant une responsabilité majeure pour le maintien de ce reptile.

---

5 Une ZNIEFF de type 1, quatre ZNIEFF de type 2, trois sites Natura 2000, la Réserve Naturelle Nationale de la Plaine des Maures, le Plan National d'Actions (PNA) Tortue d'Hermann, six Espaces Naturels Sensibles (ENS), et quatre sites du Conservatoire d'Espaces Naturels (CEN) PACA.

Les éléments fournis dans le dossier (en particulier la carte de la page 162 à une échelle inadaptée) ne permettent pas une caractérisation précise des enjeux concernant cette espèce emblématique de la plaine des Maures à l'échelle du territoire communal.

**La MRAe recommande de préciser et cartographier les enjeux relatifs à la Tortue d'Hermann à l'échelle du territoire communal.**

Sur l'ensemble du territoire communal, outre la réduction notable des zones ouvertes à l'urbanisation (cf supra 2.1 *Besoins fonciers et gestion économe de l'espace*), le PLU révisé instaure un dispositif de protection adapté des espaces à enjeux pour la biodiversité (zonage N, Nt, Nr et EBC<sup>6</sup> sur la ripisylve de l'Argens...).

De façon plus particulière selon le dossier, le secteur « *Matheron* », situé hors périmètre d'inventaire ou de protection spécifique, correspond à une « *nature ordinaire de friche sans enjeux de biodiversité spécifiques* ». En revanche, le secteur « *Les Adrets* » est localisé dans une zone de forts enjeux de préservation de la population de Tortue d'Hermann. Or les conditions de réalisation des expertises écologiques mentionnées succinctement dans le rapport de présentation (date et nombre de prospections effectuées), ne sont pas explicitées.

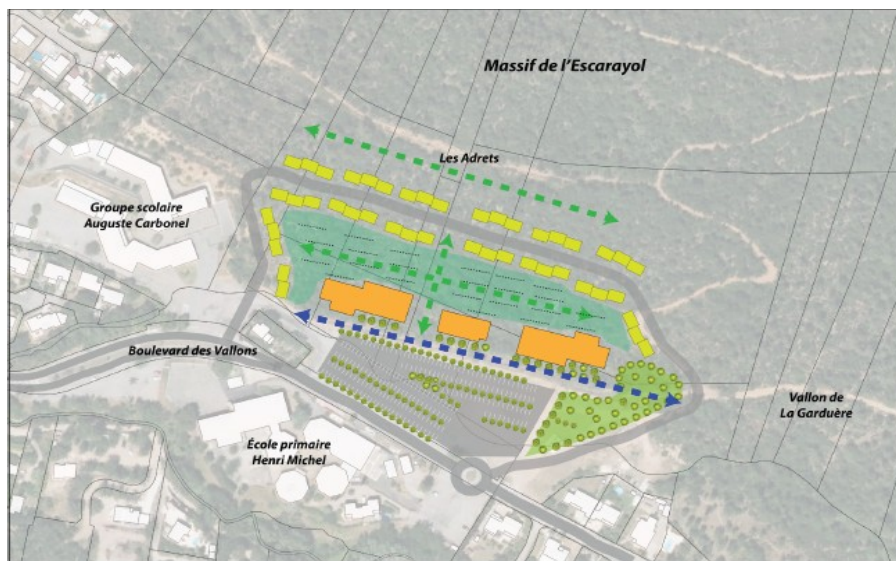


Figure 3: OAP Les Adrets - Source : rapport de présentation

En outre, la principale mesure proposée consiste à « *éviter, sur le secteur des Adrets, les zones de sensibilité environnementale forte vis-à-vis de la Tortue d'Hermann* » pour y créer un espace vert à vocation pédagogique à l'environnement naturel. Le schéma d'aménagement de l'OAP des Adrets ne prend donc que partiellement en compte les enjeux écologiques très forts identifiés sur ce secteur. La mesure d'évitement présente un caractère partiel, dans la mesure où la partie des aménagements correspondant aux maisons individuelles se situe sur des zones d'enjeu très fort. Ce secteur de projet d'implantation risque de générer des effets délétères significatifs, non évalués par le dossier, sur des

6 Espaces boisés classés.

espèces protégées et leurs habitats en contradiction avec la réglementation sur les espèces protégées sauf à obtenir une dérogation.

Au vu des éléments exposés ci-dessus, en l'absence d'évaluation claire des incidences résiduelles du PLU révisé sur la biodiversité et notamment sur la Tortue d'Hermann, la MRAe considère que l'ouverture à l'urbanisation des secteurs de projet du PLU révisé s'avère problématique. Ce constat devrait, conformément aux principes de l'évaluation environnementale stratégique des documents d'urbanisme, conduire la collectivité à éviter les secteurs les plus sensibles au niveau environnemental. Cette démarche préventive permettrait en premier lieu de favoriser l'évitement des incidences négatives, voire de les réduire, afin de limiter le recours à un mécanisme de compensation toujours délicat à mettre en œuvre ultérieurement.

La MRAe rappelle que la destruction et l'altération des habitats ou d'espèces protégées sont interdites, conformément à l'article L411-1 du code de l'environnement.

***La MRAe recommande de préciser les modalités d'ouverture à l'urbanisation des secteurs de projet du PLU révisé au regard de la protection de la biodiversité ; et notamment de reconsidérer le choix de localisation du secteur des Adrets qui présente des enjeux très forts vis-à-vis de la Tortue d'Hermann, espèce menacée protégée d'intérêt communautaire (directive Habitats) et international (convention de Berne).***

### 2.2.2. Préservation des continuités écologiques : les trames vertes, bleues et noires

Espace de transition entre Provence calcaire (au nord) et Provence cristalline (au sud), la commune de Vidauban, concernée par plusieurs réservoirs de biodiversité et corridors écologiques de la trame verte et bleue du SCoT, participe activement aux échanges écologiques entre les massifs boisés encadrant la plaine agricole. Son important réseau de cours d'eau et de zones humides (Argens, Aille, affluents secondaires, fossés de drainage et canaux d'irrigation) constitue un dispositif écologique structurant à préserver. La nature en ville sur Vidauban, en lien avec le fort étalement de l'habitat individuel, est également un facteur constitutif important de la trame verte et bleue (TVB) locale à prendre en considération.

L'OAP thématique n°4 « *mise en valeur des continuités écologiques* » contient des mesures opérationnelles pertinentes visant à préserver et à renforcer l'intérêt écologique des zones identifiées pour leurs enjeux de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques.

Le règlement du PLU révisé est favorable sur plusieurs points à la continuité écologique communale. L'article 13 du règlement de zone, relatif au maintien d'un coefficient d'espace libre de pleine terre<sup>7</sup> sur les zones urbaines U et à urbaniser 1AU, est propice au maintien et au développement de la nature en ville. L'article 30 des dispositions générales concernant la composition des clôtures le long des voies et emprises publiques et des espaces communs des lotissements comporte des dispositions favorables au déplacement de certaines espèces.

La question de la pollution lumineuse est abordée dans l'OAP thématique n°4 et dans l'article 31 des dispositions générales du règlement, qui prévoient des dispositions en faveur de la limitation de l'éclairage nocturne. Le dossier aurait gagné à définir et à territorialiser la trame noire du territoire.

Alors que la TVB communale est clairement identifiée et cartographiée (carte page 178 du rapport de présentation), le dispositif de protection réglementaire des « *espaces emblématiques pour la*

---

<sup>7</sup> Les espaces libres s'entendent comme les parties du terrain libres de toute construction (habitation, annexes fermées, etc...) ou de tout aménagement (voie d'accès, aire de stationnement, terrasse, piscine, etc.).

*biodiversité* » (zonage N et EBC) est évoqué trop sommairement. Les mesures de protection réglementaire du réseau de continuité écologique communal ne sont pas suffisamment précises et ne sont pas cartographiées. Des mesures de type protection réglementaire L151-23 auraient pu utilement être mises en œuvre.

**La MRAe recommande de préciser et de cartographier les mesures de protection réglementaire du réseau de continuité écologique communal.**

Au niveau des secteurs de projet du PLU révisé, la préservation du corridor écologique du massif de l'Escarayol est bien identifiée et prise en compte dans l'OAP « *les Adrets* ».

En revanche, la mise en place d'une nouvelle zone d'activité sur le secteur Matheron, en raison de sa superficie importante (22,2 ha) et de son caractère très étiré selon un axe est-ouest, est de nature à renforcer significativement le continuum bâti préjudiciable à la porosité écologique de la plaine agricole. D'autant plus qu'une autre ZA du même type<sup>8</sup> est prévue sur la commune voisine du Cannet-des-Maures. Cette configuration particulière nécessite une analyse approfondie des incidences potentielles sur les continuités écologiques afin de déterminer les mesures de réduction d'impact les plus adaptées.

**La MRAe recommande d'approfondir l'analyse des incidences du PLU révisé sur la continuité écologique au niveau du secteur de projet « Matheron » et d'intégrer les mesures de réduction d'impact dans l'OAP concernée.**

### 2.2.3. Étude des incidences Natura 2000

La commune de Vidauban est concernée par trois sites Natura 2000 présents sur une large partie de son territoire : ZSC<sup>9</sup> FR9301622 « *La plaine et le massif des Maures* », ZPS<sup>10</sup> FR9310110 « *La plaine des Maures* » et ZSC FR9301626 « *Val d'Argens* ».

L'étude réalisée met en avant l'extériorité (distance d'environ 1 300 m) entre les deux principaux secteurs de projet du PLU révisé (Matheron et les Adrets) et les sites Natura 2000 les plus proches, sans connexion écologique ou polluante avec ces derniers. Elle conclut sur cette base à l'absence d'incidence significative sur Natura 2000.

La MRAe considère que cette assertion favorable n'est pas totalement étayée, compte tenu de l'insuffisance de l'analyse des incidences sur la Tortue d'Hermann, espèce de reptile d'intérêt communautaire ayant motivé la désignation de la ZSC « *La plaine et le massif des Maures* » (voir supra 2.2.1 Habitats naturels, faune et flore : analyse des zones touchées).

La MRAe considère qu'en l'absence de compléments sur ces points importants, il n'est pas possible de conclure, comme le fait le dossier, à « *l'absence d'incidence significative du projet sur le réseau Natura 2000* » et que l'absence d'effets significatifs du projet sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation des sites Natura 2000 n'est à ce stade pas démontrée.

**La MRAe recommande de préciser le niveau d'impact du PLU révisé sur Natura 2000 sur la base d'une analyse plus approfondie des incidences sur la Tortue d'Hermann.**

---

8 ZAC Varecopole sur la commune du Cannet-des-Maures.

9 Zone spéciale de conservation au titre de la Directive Habitats.

10 Zone de protection spéciale au titre de la Directive Oiseaux.

## 2.3. Paysage

Vidauban qui bénéficie de par son étendue et ses caractéristiques géographiques, de paysages très diversifiés, dispose également d'un important patrimoine urbain et rural disséminé sur le territoire communal<sup>11</sup>. Le contenu des seize unités paysagères concernées est exposé de façon détaillée, mais essentiellement descriptive, sans que soient mis clairement en évidence, hormis la mention d'une certaine banalisation architecturale d'entrée de ville, les principaux enjeux et marqueurs paysagers de la commune. La MRAe recommande d'identifier et de cartographier les principaux enjeux paysagers concernant le territoire communal.

Selon le dossier, le PLU révisé assure à l'aide de dispositions appropriées (règlement écrit et graphique) le maintien des équilibres entre les zones agricoles et les zones naturelles, qui composent la toile de fond paysagère de la commune. Il comporte une étude d'entrée de ville définissant des prescriptions relatives à la valorisation paysagère de ces espaces à enjeux.

Le secteur de projet Matheron, enclavé en entrée de ville ouest, entre deux unités paysagères distinctes, le coteau au nord et la plaine au sud, est perceptible principalement depuis le tracé de la RDN7 (effets d'écrans depuis l'A8). Le secteur Les Adrets situé sur un versant de pente moyenne correspondant à la partie basse du massif de l'Escarayol, peu perceptible dans le grand paysage (perceptions lointaines) présente ses pentes naturelles boisées aux visions rapprochées (notamment depuis le boulevard des Vallons en contrebas). Les OAP dédiées permettent de prendre en compte et de limiter les impacts paysagers sur ces deux secteurs. Les principales dispositions favorables à l'insertion paysagère concernent la hauteur des constructions et leur intégration dans le contexte local topographique et urbanistique (orientation, pente, perspectives), ainsi que la mise en place d'aménagements paysagers et d'espaces libres assurant le maintien des cônes de vue intéressants depuis les axes routiers adjacents.

La MRAe souscrit globalement à l'analyse paysagère présentée dans le rapport de présentation, tant sur le plan global qu'au niveau plus particulier des secteurs faisant l'objet d'une OAP.

## 2.4. Eau potable et assainissement

### 2.4.1. Eau potable

Vidauban est alimentée en eau potable par la source d'Entraigues ou des Avens, et les deux forages d'Entraigues et des Avens. Selon le dossier, la commune dispose ainsi d'une ressource de bonne qualité et exempte de toute pollution chimique majeure ou microbiologique, dont la capacité importante peut subvenir aux besoins des collectivités desservies à l'horizon 2030. Aucune donnée chiffrée n'est produite à l'appui de cette affirmation.

Par ailleurs, il s'avère que la ressource d'Entraigues est affectée par un dépassement régulier des débits autorisés de prélèvement (notamment en période estivale) et par divers dysfonctionnements techniques préjudiciables au dispositif d'adduction, dont un effondrement partiel de la rampe d'accès aux installations de captage.

---

11 La commune est concernée par le site classé des ponts naturels de l'Argens et de la grotte souterraine Saint-Michel, classé par décret du 21 octobre 1932, et par le domaine du Château d'Astros, monument historique inscrit en date du 17 avril 2009. Sur ce domaine sont notamment identifiés .



**La MRAe recommande de présenter un bilan besoins-ressources exhaustif, précis et chiffré, et d'évaluer l'impact de la révision du PLU sur les capacités de production et de distribution d'eau potable.**

## 2.4.2. Assainissement

Selon le rapport de présentation, le réseau de collecte des eaux usées qui dessert la majeure partie des zones urbanisées de la commune connaît de multiples dysfonctionnements. Par ailleurs il n'est pas indiqué explicitement si les deux stations d'épuration actuellement en service sont en mesure d'accepter le surcroît d'effluents généré par le PLU révisé.

Le règlement du PLU révisé impose le raccordement au réseau collectif d'assainissement pour toutes les zones urbaines (U) ou à urbaniser (1AU), à l'exception des zones urbaines UD1, UF, UG, UH pour lesquelles un « *dispositif d'assainissement non collectif à la parcelle conforme à la réglementation en vigueur* » est toléré en l'absence de réseau collectif d'assainissement. La MRAe observe qu'il n'est pas fourni de carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif.

**La MRAe recommande de justifier par des données chiffrées que les stations d'épuration sont dimensionnées pour accueillir 1 602 habitants supplémentaires et de démontrer que l'état du réseau est adapté à cet effet; elle recommande également de préciser l'aptitude des sols à l'assainissement autonome sur les secteurs urbanisables non raccordés.**

## 2.5. Risques naturels

La commune est concernée par un risque important d'inondation (Argens, Aille et leurs affluents). Selon le dossier, le PPRI<sup>12</sup> approuvé le 14 février 2014 est intégré dans le règlement du PLU révisé qui prévoit également des dispositions en termes de limitation de l'imperméabilisation des sols sur les zones U et AU. Les deux secteurs de projet (Matheron et Adrets) ne sont concernés ni par le risque d'inondation, ni par les zones d'expansion de crue.

La prise en compte du risque d'inondation par le PLU révisé n'appelle pas d'observation particulière de la part de la MRAe.

## 2.6. Qualité de l'air et bruit

Vidauban est concernée par des nuisances, notamment sonores liées à plusieurs infrastructures bruyantes (ligne Marseille Vintimille, autoroute A8, DN7, rue Gayol Célestin), et à la proximité de l'aérodrome du Cannel-des-Maures.

Le rapport de présentation, faute d'étude dédiée, n'évalue pas les incidences du PLU révisé en matière de qualité de l'air (concentration et diffusion de polluants, position par rapport aux seuils réglementaires), d'ambiance sonore, ou encore de localisation des populations exposées à une altération potentielle du cadre de vie et de la santé humaine ; y compris dans les secteurs les plus exposés.

Concernant le projet de zone d'activités économiques de Matheron situé à proximité immédiate d'axes de circulation particulièrement impactants (RDN7, A8, voie ferrée), les principales mesures de réduction d'incidences portent sur le respect des marges de recul réglementaire par rapport aux axes concernés,

---

<sup>12</sup> Plan de prévention du risque d'inondation.



la prise en compte des normes d'isolation acoustique des bâtiments en vigueur, et l'apaisement du trafic de la RDN7 par un « *traitement qualitatif approprié* ».

**La MRAe recommande de compléter l'état initial et l'analyse des incidences du PLU révisé en matière d'ambiance sonore et de pollution de l'air, afin de proposer, le cas échéant, les mesures les plus adaptées de réduction des nuisances sur les populations exposées.**

## 2.7. Cohérence urbanisme-transports

Selon le rapport de présentation en matière de transports en commun, Vidauban est desservie par trois lignes du réseau régional ZOU et une ligne du réseau urbain TEDBUS, et par la ligne ferroviaire Marseille-Toulon-Les Arcs-Nice. La commune dispose également d'un réseau conséquent de pistes cyclables et axes piétonniers. Il n'est pas fourni de représentation cartographique permettant d'évaluer l'articulation opérationnelle de cette trame de transports collectifs et de modes actifs de déplacement avec les secteurs urbanisés de la commune (habitat et activités).

Les deux secteurs de projet (Adrets et Matheron) du PLU révisé sont implantés au contact direct d'axes routiers (Boulevard des Vallons et RDN7) propices à une bonne desserte (actuelle ou future) par les transports en commun.

**La MRAe recommande de préciser la cohérence opérationnelle entre les secteurs urbains prévus par le PLU révisé et la trame actuelle ou à venir des transports en commun et des modes actifs de déplacement.**

## 2.8. Changement climatique

### 2.8.1. Atténuation du changement climatique par la réduction des émissions de gaz à effet de serre

Le scénario retenu pour la révision du PLU prévoit une augmentation des émissions de CO<sub>2</sub> de 3 194 tonnes/an (générée par le trafic routier) sensiblement inférieure à celle des deux autres options d'aménagement envisagées estimées à 11 903 et 7 966 tonnes de CO<sub>2</sub>/an. La MRAe relève que le dossier ne fixe aucun objectif chiffré à atteindre, en lien avec le SRADDET (-27 % en 2030 et -75 % en 2050 par rapport à 2012) ou encore de la stratégie nationale bas carbone (SNBC) qui vise la neutralité carbone à l'horizon 2050. Le volume des émissions de gaz à effet de serre évitées grâce aux choix d'aménagement opérés par le PLU révisé n'est pas présenté, par exemple sur la base de plusieurs scénarios du PADD (chaque scénario devant intégrer plusieurs thématiques) évalués et comparés avec des outils tels que GES'PLU<sup>13</sup> ou équivalent.

Le PLU révisé ne comporte aucune indication relative au développement des énergies renouvelables en termes d'orientations générales ou de déclinaison opérationnelle, hormis la disposition générale 28 du règlement relative au développement des infrastructures pour la recharge des véhicules électriques.

**La MRAe recommande de quantifier les émissions de GES induites par le PLU révisé et de comparer ce chiffre aux objectifs de réduction du SRADDET et de la SNBC.**

---

13 L'outil GES PLU, outil d'aide à la décision développé par le CEREMA, est utile pour anticiper les effets des plans locaux d'urbanisme (PLU) en matière de gaz à effet de serre. Il « a vocation à aider les collectivités en charge de l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU) à s'inscrire dans une démarche de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) en jouant sur les leviers de leur compétence » (cf site internet du CEREMA).

## 2.8.2. Adaptation du territoire au changement climatique

Le rapport de présentation n'analyse pas la vulnérabilité du territoire communal à une occurrence accrue des phénomènes météorologiques intenses en lien avec le changement climatique (lutte contre les îlots de chaleur, désimperméabilisation des sols, ... ).

***La MRAe recommande de préciser les mesures envisagées pour l'adaptation du territoire au changement climatique.***