



Mission régionale d'autorité environnementale

Provence-Alpes-Côte d'Azur

**Avis de la Mission Régionale
d'Autorité environnementale
de Provence-Alpes-Côte d'Azur
sur le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Mandrier-sur-Mer
(83)**

n° saisine 2017-1395
n° MRAe 2017APACA12

Préambule

L'évaluation environnementale des plans et programmes est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Réalisée par le responsable du plan, elle vise à rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.

Le décret n°216-519 du 28 avril 2016 porte réforme de l'autorité environnementale et prévoit la création des missions régionales de l'autorité environnementale (MRAe). L'arrêté ministériel du 12 mai 2016, publié le 19 mai 2016, porte nomination des membres de la MRAe de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

À compter de la signature de l'arrêté de nomination, le 12 mai 2016, la MRAe de PACA exerce les attributions de l'autorité environnementale fixées à l'article R.104-21 du code de l'urbanisme.

La mission régionale de l'autorité environnementale dispose d'un délai de trois mois, à compter de la date de réception de la saisine en DREAL, pour formuler l'avis de l'autorité environnementale.

L'avis porte sur la qualité du rapport sur les incidences environnementales présenté par le responsable du plan et sur la prise en compte de l'environnement par le projet.

Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan et la participation du public à l'élaboration des décisions.

L'avis devra être porté à la connaissance du public par le responsable du plan au cours de l'enquête publique.

Conformément aux dispositions de l'article R.104-25, l'avis est également publié sur le site de la MRAe: <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr> et de la DREAL : <http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/avis-de-l-autorite-environnementale-r2082.html>

Enfin, le responsable du plan rendra compte, notamment à l'autorité environnementale, lors de l'approbation du plan de la manière dont il prend en considération cet avis.

Sommaire de l'avis

Préambule.....	2
Avis.....	5
1. Procédures.....	5
2. Présentation du dossier.....	5
2.1. Contexte.....	5
2.2. Objectifs.....	5
3. Principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale (Ae).....	6
4. Analyse de la qualité du dossier et de la démarche d'intégration des préoccupations d'environnement dans le dossier.....	7
4.1. Contenu général du dossier, caractère complet du rapport sur les incidences environnementales et résumé non technique.....	8
4.2. Présentation du plan et articulation avec les autres plans et programmes concernés.....	8
4.3. État initial de l'environnement (EIE).....	8
4.4. Justification des choix.....	8
4.4.1. <i>Consommation d'espace</i>	9
4.4.2. <i>Préservation de l'espace agricole</i>	10
4.4.3. <i>Milieu naturel et biodiversité</i>	11
4.4.4. <i>Paysage et patrimoine</i>	13
4.4.5. <i>Assainissement et protection du milieu récepteur</i>	14
4.4.6. <i>Risques naturels et technologiques</i>	15
4.4.7. <i>Déplacements</i>	16
5. Conclusion.....	16

Avis

Le présent avis est élaboré sur la base du dossier de PLU de Saint-Mandrier-sur-Mer (83430) arrêté le 12 décembre 2016 composé des pièces suivantes : le rapport de présentation faisant office de rapport sur les incidences environnementales et comportant une étude d'incidences Natura 2000 ; le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ; les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ; le règlement ; la liste des emplacements réservés, les planches graphiques de zonage ; les annexes (dont l'annexe sanitaire).

1. Procédures

Conformément aux dispositions prévues par les articles L.104-1 et suivants, R.104-1 et suivants du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale a été saisie le 06 janvier 2017 pour avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Mandrier-sur-Mer.

L'élaboration du PLU de Saint-Mandrier-sur-Mer entre dans le champ d'application des procédures d'urbanisme devant faire l'objet d'une évaluation environnementale au titre des articles R.104-9 et R.104-10 du code de l'urbanisme.

2. Présentation du dossier

2.1. Contexte

La commune de Saint-Mandrier-sur-Mer (83430) comptant 5 836 habitants (année 2012) sur un territoire de 512 hectares, est située dans le Var sur le littoral méditerranéen à proximité de Toulon. Elle appartient à la Communauté d'agglomération Toulon Provence Méditerranée (TPM). Le territoire communal est couvert par le SCoT¹ Provence Méditerranée approuvé le 16 octobre 2009, qui a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale du 07 avril 2009.

Le présent dossier soumis à l'avis de l'autorité environnementale (Ae) concerne le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Mandrier-sur-Mer, arrêté par délibération du conseil municipal du 12 décembre 2016, en remplacement du plan d'occupation des sols (POS) du 20 novembre 1992.

Une première version du PLU de Saint-Mandrier-sur-Mer approuvée le 01 octobre 2007 a fait l'objet d'une annulation par le Tribunal Administratif de Nice le 09 décembre 2010, confirmée par la Cour Administrative d'Appel de Marseille le 06 juin 2013 (rappel du contexte en p.10 du rapport de présentation).

2.2. Objectifs

Saint-Mandrier-sur-Mer se donne notamment pour objectif de concilier son essor économique avec un développement maîtrisé de l'urbanisation et la préservation des espaces naturels et agricoles de la commune (orientations du PADD²).

Le projet de PLU prévoit un accroissement de la population communale d'environ 382 habitants à l'horizon 2030. L'atteinte de cet objectif démographique implique la construction d'environ 430 logements supplémentaires (p.30) et une consommation d'espace de 11,2 ha (p.126).

¹ Schéma de Cohérence Territoriale

² Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le rapport de présentation identifie et cartographie (p.91) cinq « sites susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU » correspondant à des extensions urbaines sur des secteurs en partie naturels ou agricoles : *Pin Rolland et Vert Bois, Port Pin Rolland, la Coudoulière, Cépet, et terrains militaires (Cap Cépet)*.

Les trois sites de Pin Rolland (1AUa) et Vert Bois (1AUc), Port Pin Rolland (1AUB), et Cépet (1AUd), font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

De façon plus générale, compte tenu des éléments présents dans le dossier, il apparaît que d'autres aménagements prévus par le projet de PLU sont susceptibles d'incidences environnementales sur des espaces sensibles sur le plan environnemental (littoral, espaces boisés...) et ayant vocation à accueillir une extension ou un renforcement de l'artificialisation des sols. On peut mentionner à ce titre :

- des zones urbaines :

UTr (résidence de tourisme de la Marinière) ; UTc (parc résidentiel de loisir de Sainte Asile) ; UTh (unité touristique du Vert-Bois) ; UTm (unité touristique du village) ; UEpp (emprise portuaire de Port Pin Rolland) ; UEpv (emprise portuaire du Creux St Georges (village)) ; UEsp (aire de stationnement public) ; UM/UMa (emprises bâties et urbanisées de la Défense Nationale) ; UGa/UGb/UGc (secteurs à vocation économique) ;

- des emplacements réservés :

ER17, ER18, ER19 (bassins de rétention des eaux pluviales) ; ER23 (parking « naturel » en arrière plage de Saint-Agile) ;

- des « aménagements maritimes gagnés sur la mer » :

Espaces d'une superficie de 17,27 ha, non existants dans le POS en vigueur (p.168).

Recommandation 1 : compléter la liste, la description et la cartographie des secteurs sensibles du territoire communal susceptibles d'être touchés par les aménagements prévus par le PLU

3. Principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale (Ae)

L'avis de l'autorité environnementale porte sur la qualité de l'évaluation environnementale et, plus généralement, sur la prise en compte de l'environnement dans le projet de PLU.

Saint-Mandrier-sur-Mer occupe la totalité d'une petite presqu'île au relief marqué rattachée au continent par l'étroite bande de terre des Sablottes, et délimitant en partie sud la grande rade de Toulon. Le territoire communal imbrique sur un espace relativement contraint (512 ha) des terres basses quasiment saturées par l'urbanisation (habitat et zones d'activités, zones portuaires, installations militaires) et des secteurs naturels collinaires peu urbanisés, vierges pour certains de toute construction.

Saint-Mandrier-sur-Mer bénéficie d'un cadre naturel de qualité sur le littoral méditerranéen, à proximité immédiate de plusieurs pôles urbains (Toulon, La Seyne-sur-Mer...). En raison de cette position privilégiée, et d'une tradition militaire fortement marquée³, la commune est attractive sur le plan résidentiel et touristique. Dès lors, les secteurs naturels et agricoles de la commune, souvent

³ Près du quart du territoire communal est occupé par des installations militaires, notamment liées à la base aéronavale

dignes d'intérêt (espaces boisés, zones littorales) sont soumis à une forte pression d'aménagement potentiellement consommatrice d'espace : extension du front urbain, habitat individuel diffus, zones d'activités, équipements.

Le milieu marin, omniprésent sur la commune dotée d'un fonctionnement quasi-insulaire, est fortement sollicité par les activités humaines : urbanisation, établissements balnéaires, fréquentation des plages, présence de deux ports de plaisance, installations militaires, etc.

La commune possède une richesse biologique avérée au niveau des ensembles naturels du territoire terrestres et aquatiques. Un herbier de posidonie⁴ est présent en plusieurs points du rivage mandréen. Ces espaces naturels constituent par ailleurs un réseau de corridors écologiques propices au déplacement ou au brassage des populations naturelles qu'il convient de préserver (p.53, 55).

La position géographique de Saint-Mandrier-sur-Mer, isolée du continent et comportant deux hauteurs boisées culminant à environ 120m d'altitude, confère à la commune des relations visuelles fortes (co-visibilités) avec l'espace terrestre et marin environnant. La partie sud et est de la presqu'île présente face au grand large une façade littorale d'un très grand intérêt écologique et paysager, dotée par endroits d'un caractère sauvage remarquable, formée de falaises rocheuses entrecoupées par des criques et des plages. La totalité du territoire communal est soumise aux dispositions de la loi Littoral.

L'assainissement doit faire l'objet d'une attention particulière, en lien avec l'aptitude (ou non) des sols à l'assainissement autonome et la capacité de traitement des effluents générés par l'urbanisation.

Saint-Mandrier-sur-Mer est confronté à un risque significatif de feux de forêt en raison de la couverture forestière importante occupant près d'un tiers de la superficie communale (p.52, 69). Le risque technologique lié à la présence d'installations militaires, notamment le dépôt d'essence du Lazaret, est également à prendre en compte (p.71).

Enfin, le développement de l'urbanisation (densification ou extension) de la commune doit s'effectuer en étroite cohérence avec le renforcement des transports en commun et des modes actifs de déplacement (vélo, marche), afin de limiter l'usage prédominant de la voiture individuelle et les impacts sur la santé humaine qui en découlent.

4. Analyse de la qualité du dossier et de la démarche d'intégration des préoccupations d'environnement dans le dossier

Le présent chapitre de l'avis procède à la lecture critique du dossier et formule des recommandations.

4.1. Contenu général du dossier, caractère complet du rapport sur les incidences environnementales et résumé non technique

Le rapport de présentation du PLU transmis à l'autorité environnementale est bien structuré et dans l'ensemble conforme à l'article R.151-3 du code de l'urbanisme.

L'évaluation des incidences du PLU, limitée dans le rapport de présentation aux cinq secteurs notablement touchés par le PLU, devrait être élargie à l'ensemble des secteurs potentiellement impactés, même si cet impact est pressenti comme faible – cf supra rubrique 2.2 Objectifs.

⁴ Plante marine protégée jouant un rôle fondamental dans l'éco-système littoral méditerranéen

D'une façon générale, les quatre orientations d'aménagement et de programmation (OAP) concernant les zones 1AU d'urbanisation future devraient être plus détaillées.

Quelques erreurs matérielles relatives à la numérotation du règlement ne facilitent pas la compréhension de ce document opposable du PLU – cf infra rubrique 4.5.5 Assainissement et protection du milieu récepteur / Eaux pluviales.

Le résumé non technique reprend de façon claire et exhaustive l'ensemble des composantes du rapport de présentation. Il devra faire l'objet des adaptations nécessaires afin de prendre en compte les observations figurant dans le présent avis de l'autorité environnementale.

4.2. Présentation du plan et articulation avec les autres plans et programmes concernés

L'articulation du projet de PLU de Saint-Mandrier-sur-Mer avec plusieurs documents-cadres est examinée, notamment en matière de consommation d'espace (SCoT Provence Méditerranée), de préservation des espaces naturels et des paysages (loi Littoral), de la ressource en eau (Sdage⁵), et de la biodiversité (SRCE⁶).

Des compléments doivent être apportés concernant la compatibilité du projet de PLU avec le SCoT Provence Méditerranée – cf infra 4.5.1 consommation d'espace.

4.3. État initial de l'environnement (EIE)

Le rapport sur les incidences environnementales du projet de PLU est dans l'ensemble cohérent et proportionné avec les enjeux environnementaux du territoire (milieux physique, naturel et cadre de vie) abordés de façon détaillée dans l'état initial de l'environnement.

4.4. Justification des choix

La protection des espaces naturels et paysagers est affirmée au niveau des orientations du PADD.

D'une façon générale, les choix effectués pour établir le projet de PLU s'articulent de façon cohérente avec les principaux enjeux du territoire communal et les principes du développement durable. Les grandes orientations d'aménagement s'appuient sur la trame urbaine du territoire (centralités existantes, axes principaux de déplacement).

4.4.1. Consommation d'espace

Evolution de la consommation d'espace

Le territoire de Saint-Mandrier-sur-Mer est fortement artificialisé. L'urbanisation centrée essentiellement sur deux pôles principaux (le Village et le secteur Pin Rolland/Marégau) couvre près des deux tiers du territoire, en incluant le domaine militaire (UM) (p.167).

La consommation d'espace pour la période 2003-2014 est estimée dans le rapport de présentation du PLU à environ 3,7 ha (p.106). Cette artificialisation des sols résulte essentiellement d'une

⁵ Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

⁶ Schéma Régional de Cohérence Ecologique

extension de l'habitat résidentiel (zone UC, carte p.107) présent sur environ le tiers de la tache urbaine (U) (p.167).

Les perspectives d'évolution du PLU à l'horizon 2030 (+382 habitants selon un rythme d'accroissement annuel de l'ordre de 0,5%⁷ basé sur la croissance moyenne du Var, et besoin de 430 nouveaux logements) se traduisent par un objectif chiffré de consommation de 11,2 hectares (p.126). La surface de foncier nécessaire et la densité envisagée pour répondre au besoin de 430 nouveaux logements ne sont pas précisées.

Compte tenu des indications fournies dans le rapport de présentation, les secteurs correspondant à ces 11,2 ha de consommation d'espace sont difficiles à identifier et à localiser précisément. En particulier le recoupement avec les quatre sites faisant l'objet d'une OAP n'est pas aisé (p.126). Il n'est pas indiqué si cette surface consommable correspond à la totalité des besoins de la commune pour le développement de l'habitat, des zones d'activités et des équipements publics. Ce point doit être précisé. La consommation d'espace prévisionnelle du PLU (11,2 ha) à l'horizon 2030 est nettement supérieure à celle de la décennie précédente 2004-2014 (3,7 ha).

Le taux d'accroissement démographique prévisionnel de 0,5 % par an retenu par le PLU est en décalage avec la croissance négative de la population observée depuis 1999 (p.27).

Évaluation du potentiel de densification :

L'évaluation de la « *capacité foncière résiduelle issue du POS* » exposée dans le rapport de présentation met en évidence une superficie totale d'espaces propices à la densification, de 9,5 ha (p.108).

L'étude est sommaire (p.108 à 111). L'enveloppe urbaine de référence n'est pas clairement délimitée. L'absence de lien entre la surface résiduelle de 9,5 ha précitée et les 11,2 ha de consommation prévisionnelle d'espace annoncés par le PLU ne permet pas de bien comprendre les hypothèses prises en compte.

L'absence d'objectif de densification sur les secteurs libres ou mutables identifiés ne permet pas d'évaluer le potentiel de densification proprement dit, c'est-à-dire le nombre de logements constructibles sur ces espaces.

Recommandation 2 : expliciter le calcul du potentiel de densification, en précisant notamment l'enveloppe urbaine de référence, la densité du bâti appliquée sur les espaces résiduels identifiés et le nombre de logements constructibles sur l'enveloppe urbaine existante

La déclinaison opérationnelle dans le projet de PLU (zonage, règlement, OAP)

La déclinaison opérationnelle des orientations d'aménagement se traduit dans le projet de PLU par des dispositions telles que :

- la localisation des extensions urbaines (notamment les zones 1AU) du PLU à l'intérieur du tissu urbain constitué ou en continuité immédiate de celui-ci ;
- une augmentation au PLU de 10,08 ha de zones agricoles ;
- une diminution au PLU de 5,4 ha de zones naturelles ; le rapport de présentation précise que la zone NDx du POS d'une superficie de 256,64 ha appartenant à la Défense Nationale, incluait une forte proportion d'espaces artificialisés qui ont été reclassés en zone Um du PLU sur la base de l'occupation effective des sols (p.168) ;

⁷ Taux d'évolution correspondant à un accroissement de 382 habitants sur 15 ans (horizon 2030), sur la base d'une population initiale de 4 916 habitants en résidence principale (année 2012)

Ces dispositions vont globalement dans le sens d'une modération de la consommation d'espace sur le territoire communal.

Toutefois, le PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation de quatre secteurs 1AU essentiellement dédiés à la création de logements (collectifs et individuels) avec une emprise au sol maximale comprise entre 30 % et 70 % (article 1AU 4 du règlement du PLU).

Recommandation 3 : préciser l'impact du classement en zone U des « aménagements maritimes gagnés sur la mer »

4.4.2. Préservation de l'espace agricole

L'espace agricole est actuellement peu présent sur Saint-Mandrier-sur-Mer. Toutefois plusieurs secteurs viticoles du territoire communal bénéficient de l'IGP⁸ « Vins de pays du Mont Caume » (p.39). Ces espaces agricoles remarquables ne sont pas cartographiés.

La superficie des terres agricoles évaluée à 2,54 ha dans le POS en vigueur, est portée à 12,62 ha dans le PLU (tableau p.168) au vu de « l'occupation du sol correspondant à des espaces cultivés ou cultivables » (p.208), par un reclassement en zone agricole protégée Apr (carte p.209).

Toutefois le PLU prévoit également l'urbanisation de 2,48 ha de zones agricoles (NC du POS) sur le site de Vert-Bois classé en zone 1AUc du PLU (p.218, 220). La prise en compte de l'enjeu agro environnemental sur ce secteur est peu détaillée dans le dossier de PLU, tant pour ce qui concerne l'estimation de la valeur agronomique des sols, que pour l'évaluation des incidences de l'OAP concernée (p.230).

L'étude des incidences du PLU sur l'espace agricole communal pourrait être conduite sous forme d'un bilan à la fois qualitatif et quantitatif, basé notamment sur le potentiel agronomique des terres consommées et « restituées ».

⁸ Indication géographique Protégée

4.4.3. Milieu naturel et biodiversité

Espaces naturels remarquables (dont sites Natura 2000)

Saint-Mandrier-sur-Mer possède plusieurs ensembles naturels intéressants (p. 52) : hauteurs boisées, milieu humide terrestre de l'arrière plage de Cavalas, cordon littoral, milieu marin. Le territoire communal est situé à proximité de plusieurs périmètres naturels remarquables d'inventaire ou réglementaire : ZNIEFF⁹, sites Natura 2000,... Plusieurs secteurs naturels de la commune sont identifiés comme « *espaces remarquables et caractéristiques de la loi Littoral* » (carte p.175).

Le rapport de présentation ne comporte pas (hors étude d'incidences Natura 2000) de cartographie des espaces naturels remarquables concernant le territoire communal.

Au vu des éléments fournis par le dossier, l'espace naturel terrestre de Saint-Mandrier-sur-Mer est *a priori* peu impacté par l'extension de l'urbanisation prévue par le PLU. Les grands ensembles naturels de la commune sont classés en zone naturelle protégée (Npr) du PLU, dont le règlement (articles N1 et N2) limite la constructibilité. Le secteur Npr-m (domaine militaire) autorise les installations liées à la Défense Nationale.

La zone UTh, d'une superficie de 8,24 ha, occupée par une colonie de vacances d'EDF autorise les constructions « *liées à l'hébergement hôtelier et touristique* » (article UT2 du règlement). Il conviendrait de démontrer de manière plus explicite, notamment dans le chapitre relatif aux choix en matière de zones urbaines (p.153), en quoi les dispositions du PLU assurent un maintien significatif de la forte ambiance naturelle de ce secteur.

D'une façon plus générale, la prise en compte des enjeux liés au milieu naturel est peu évaluée sur les espaces susceptibles d'être impactés par le PLU (voir supra 2.2 Objectifs) en dehors des cinq secteurs notablement touchés (voir infra les rubriques spécifiques « *espèces protégées* » et « *continuités écologiques* » et « *paysages* »).

Recommandation 4 : fournir une carte permettant de localiser les espaces naturels remarquables de Saint-Mandrier-sur-Mer

Recommandation 5 : préciser le statut de l'espace humide de l'arrière plage de Cavalas au vu des trois critères réglementaires caractérisant les zones humides

Recommandation 6 : évaluer les incidences potentielles du PLU sur la totalité des secteurs susceptibles d'être touchés par des aménagements (recommandation 1)

Évaluation des incidences Natura 2000

Conformément à la réglementation en vigueur (article R.414-19 et suivants du code de l'environnement), une évaluation des incidences Natura 2000 a été réalisée (p.239) pour quatre sites Natura 2000 (trois ZSC¹⁰ et une ZPS¹¹) terrestres ou marins situés dans un rayon de 10 km autour de Saint-Mandrier-sur-Mer. Le territoire communal n'intercepte aucun site Natura 2000.

⁹ Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

¹⁰ Zone Spéciale de Conservation – *Directive Habitats*

¹¹ Zone de Protection Spéciale – *Directive Oiseaux*

L'étude met en exergue l'extériorité de Saint-Mandrier-sur-Mer par rapport aux sites Natura 2000 potentiellement impactés, et le maintien des grands équilibres écologiques de la commune dans le projet de PLU, ce qui correspond aux indications fournies dans le rapport de présentation.

Continuités écologiques

Le réseau de continuités écologiques est peu développé sur Saint-Mandrier-sur-Mer compte tenu de son fonctionnement quasi-insulaire (p.57). Il est indiqué que la presqu'île est une aire de repos pour les oiseaux migrateurs (p.53).

La thématique des continuités écologiques est explicitée dans le dossier. Le rapport de présentation comporte une description des fonctionnalités écologiques à l'échelle du territoire communal (p.55), qui reprend en les complétant les dispositions du SRCE¹² de la région PACA. La trame verte et bleue de Saint-Mandrier-sur-Mer comprend essentiellement les deux hauteurs boisées et la frange littorale de la presqu'île (carte p.60).

La préservation des grandes continuités écologiques de la commune paraît bien assurée dans le projet de PLU. Les principales mesures de protection prévues portent sur (p.202, 212) :

- le classement des grands ensembles naturels et agricoles de la commune en zones protégées (Apr et Npr) ;
- la présence d'une coupure d'urbanisation nord-sud au titre de la loi Littoral, au niveau du massif boisé du Lazaret et de la Renardière (p.49, 175) ;
- la préservation des boisements faisant partie de la trame verte locale par un classement en espaces boisés classés (EBC).

Ces dispositions sont retranscrites sur le plan de zonage du PLU.

L'analyse conclut à un niveau d'incidences faible du PLU au niveau des cinq « *sites susceptibles d'être touchés* », compte tenu de leur implantation à l'intérieur ou au contact de la tache urbaine existante. Elle souligne toutefois des impacts possibles en partie ouest de la commune au niveau du secteur de projet du « *Cap Cepet* », difficilement maîtrisables en raison du statut militaire des terrains concernés.

Les plans-masses figurant dans les quatre OAP des secteurs concernés comportent des aménagements paysagers susceptibles de contribuer à la préservation des éléments locaux de continuité écologique.

L'étude pourrait être complétée au niveau des autres secteurs du PLU (voir supra 2.2 Objectifs) susceptibles d'impact sur le milieu marin en bordure de la côte nord de la presqu'île : zones UM, UMa, UEpv, UEpp, UTm, UG...

Recommandation 7 : préciser les impacts potentiels du PLU sur la trame bleue au niveau des zones urbaines (activités, équipements...) situées sur la côte nord du territoire communal

Espèces protégées

Saint-Mandrier-sur-Mer possède une richesse écologique reconnue, notamment dans les hauteurs boisées marquant le territoire et au niveau du cordon littoral riche en herbiers de posidonie (p.52). La Tortue d'Hermann est signalée sur la commune (p.53).

¹² Schéma Régional de Continuités Ecologiques

La thématique des espèces protégées n'est pas examinée de façon spécifique dans le dossier de PLU en dehors du cadre des continuités écologiques (cf supra Continuités écologiques).

Les secteurs de projet du PLU faisant l'objet d'une OAP ne traduisent pas, dans le plan masse des aménagements, la prise en compte des secteurs potentiellement sensibles au titre de la flore et de la faune protégée. Le rapport de présentation ne comporte pas d'analyse des incidences potentielles sur le milieu marin, notamment sur les herbiers de posidonies, au niveau des secteurs urbanisés bordant la côte nord de la commune (cf supra Continuités écologiques).

Recommandation 8 : prévoir la réalisation de diagnostics écologiques sur les OAP susceptibles d'impacter des zones écologiques sensibles, notamment celles concernées par la présence potentielle de la Tortue d'Hermann, afin de déterminer le caractère constructible de ces zones au regard de la réglementation sur les espèces protégées

En matière d'espèces protégées, il est rappelé que l'atteinte aux individus, la perturbation et la dégradation des habitats, sont interdites (article L.411-1 du code de l'environnement).

4.4.4. Paysage et patrimoine

L'enjeu paysager (caractéristiques paysagères et patrimoniales du territoire, et perspectives lointaines), majeur sur Saint-Mandrier-sur-Mer soumis dans sa totalité à la loi Littoral, est traduit dans les documents opérationnels du PLU : règlement, zonage. Les grands ensembles naturels et agricoles de la commune sont pris en compte par un classement en zone Apr ou Npr limitant fortement l'artificialisation des sols, sous réserve de l'incertitude touchant le domaine militaire classé en zone naturelle Npr-m.

Le projet de PLU prévoit des secteurs d'ouverture à l'urbanisation (UBb de la Coudoulière, 1AUa, 1AUb, et 1AUc dans le secteur de Pin Rolland/Vert Bois, 1AUd de Cépet/Saint-Flavien, UTr pour la résidence de tourisme de la Marinière...) comportant des édifices élevés, pouvant atteindre 12 m de hauteur. D'une façon générale, même pour les secteurs urbanisés existants (UB, UC), une grande hauteur des constructions est possible. Cette disposition du PLU pose notamment la question du maintien de la qualité des perspectives paysagères dans le vallonnement fortement urbanisé du creux Saint-Georges assurant la transparence visuelle du territoire entre les deux hauteurs est et ouest de la presqu'île (p.62). La compatibilité de ces dispositions du PLU avec le principe d'extension limitée dans les espaces proches du rivage (au sens de la loi Littoral) doit être établie de façon plus détaillée (p.170), ce qui par ailleurs conforterait les choix de la commune sur le plan juridique.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) doivent indiquer de façon plus précise comment le plan masse des aménagements envisagés interfère avec les enjeux paysagers des secteurs concernés. En particulier, pour le site d'urbanisation future de Cépet/Saint-Flavien (1AUd), fortement exposé sur le versant boisé au voisinage de la ligne de crête, il conviendrait de compléter l'étude paysagère par :

- une analyse de la perception paysagère initiale du site depuis la mer ;
- une simulation (montages photos, schémas d'ambiance, coupes de principe...) permettant d'apprécier le rapport d'échelle entre les aménagements prévus et les éléments remarquables de leur environnement paysager.

Recommandation 9 : préciser les modalités d'insertion paysagère du site de projet de Cépet/Saint-Flavien (1AUd)

4.4.5. Assainissement et protection du milieu récepteur

Eaux usées

Le traitement des eaux usées est abordé dans le dossier de PLU. Saint-Mandrier-sur-Mer présente un taux de raccordement de 99,7 % au réseau collectif d'eaux usées (p.83). Il est précisé que la station d'épuration (STEP) communautaire d'Amphitria (Cap Sicié), d'une capacité de 500 000 eqh¹³, est en mesure d'absorber le surcroît d'effluents générés par le PLU (p.198).

Le règlement du PLU prévoit pour les zones urbaines ou à urbaniser (articles UA9 et DP UAU9), ainsi que pour les zones naturelles et agricoles (articles Apr9, N9 et DP AN9), l'obligation de raccordement au réseau collectif dans les « zones d'assainissement collectif actuelles » ou dans les « zones d'assainissement collectif futur ». Toutefois, les modalités de recours éventuel à l'assainissement autonome ne sont pas mentionnées dans le règlement (articles DP UAU9 et DP AN9).

Eaux pluviales

Le rapport de présentation mentionne « un ruissellement à prendre en compte en cas de forte pluie » (p.70). Il ne comporte pas d'étude hydraulique décrivant le fonctionnement des bassins versants, permettant notamment de localiser les secteurs du territoire communal sensibles au ruissellement des eaux pluviales.

Les principales dispositions du PLU en matière de gestion des eaux pluviales portent sur (p.198) :

- l'obligation de mise en place d'un dispositif de rétention des eaux pluviales « à la parcelle » à la charge et sous la responsabilité du maître d'ouvrage (article DG3 – Titre 1) ; cette disposition du PLU paraît simpliste, notamment sur la zone à urbaniser 1AU, où une gestion globale et cohérente des eaux pluviales pourrait être étudiée ;
- la construction de trois bassins de rétention sur les emplacements réservés ER17, ER18 et ER19 ;
- la limitation de l'artificialisation des sols par le maintien d'un pourcentage important d'espaces verts sur les secteurs constructibles, favorables à l'infiltration des eaux de pluie.

La maîtrise des pollutions potentielles (eaux usées et pluviales) est un élément important de protection du milieu marin et des sites Natura 2000 en mer situés à proximité de Saint-Mandrier-sur-Mer.

La présence de plusieurs erreurs matérielles ne facilite pas la bonne lecture du règlement. Par exemple l'article 1AU 9 renvoie au DP UAU 7 des prescriptions communes au lieu du DP UAU 9, lui-même faisant référence au DG 6 des dispositions générales au lieu du DG 3.

En application de la directive européenne n° 91/271/CEE du 21 mai 1991 relative aux eaux résiduaires urbaines (directive ERU), la mise à niveau des dispositifs d'assainissement constitue de toutes façons un préalable à toute extension de l'urbanisation.

4.4.6. Risques naturels et technologiques

Risque inondation

Le rapport de présentation précise que le risque inondation est faible, compte tenu de l'absence de cours d'eau permanent sur Saint-Mandrier-sur-Mer (p.70).

¹³ Equivalent-habitant

Pour ce qui concerne le risque de ruissellement des eaux pluviales, voir supra [4.5.5 Assainissement et protection du milieu récepteur](#).

Risque feux de forêt

Saint-Mandrier-sur-Mer est confrontée à un risque d'incendie de forêt, lié à la forte couverture boisée du territoire communal (p.69), non couvert par un PPRIf¹⁴ ou une carte d'aléa (p.201) car elle ne figure pas dans les priorités de l'État.

En l'absence de ces documents, l'état initial ne comporte pas d'étude permettant de caractériser le risque d'incendie de forêt sur le territoire communal.

Les principales dispositions du PLU portent sur le rappel sommaire de la réglementation en matière de débroussaillage, coupes et abattages (article DG 4 Titre 1 Dispositions générales).

Risque technologique

Le risque technologique sur Saint-Mandrier-sur-Mer est lié principalement à la présence du dépôt militaire d'hydrocarbures du Lazaret.

Les principales dispositions du PLU portent sur la prise en compte du projet de PPRT¹⁵.

La zone d'ouverture à l'urbanisation 1AUb de Port Pin Rolland est située partiellement en zone d'aléa faible du futur PPRT, qui ne devrait pas imposer de contraintes sur le bâti.

4.4.7. Déplacements

Le positionnement de Saint-Mandrier-sur-Mer en tant qu'origine (vers l'agglomération toulonnaise) et destination (ex-base aéro-navale) des flux domicile-travail, encourage l'usage du véhicule particulier, avec pour conséquence un phénomène de congestion du réseau routier local, notamment sur la RD18, unique voie de desserte routière de la presqu'île (p.101). L'étude d'incidence devrait à cet égard prendre le compte le risque d'impact sur la santé humaine lié notamment à la pollution de l'air induite par des déplacements en véhicule individuel.

L'articulation des secteurs d'ouverture à l'urbanisation du PLU avec le réseau de transport en commun (actuel pour les zones 1AUa, 1AUb et 1AUc, ou futur pour la zone 1AUd) de Saint-Mandrier-sur-Mer est mentionnée explicitement dans le dossier (p.155).

En revanche, les modalités opérationnelles de mise en place d'un réseau local de modes actifs de déplacement (pistes cyclables, chemins piétonniers...) assurant la connexion entre les zones résidentielles et les principaux points de desserte par les transports en commun (lignes de bus et navette maritime) mériteraient d'être davantage détaillées dans le dossier.

5. Conclusion

Les enjeux environnementaux de Saint-Mandrier-sur-Mer sont dans l'ensemble identifiés et spatialisés mais gagneraient à être davantage hiérarchisés et pour certains d'entre eux précisés.

Au vu du dossier présenté, l'étalement urbain est limité en raison de la localisation de la quasi-totalité des secteurs d'aménagement envisagés par le PLU à l'intérieur ou à proximité immédiate

¹⁴ Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt

¹⁵ Plan de Prévention du Risque Technologique

des zones déjà urbanisées de la commune. Ces aménagements ne sont pas *a priori* de nature à remettre en question les grands équilibres naturels et écologiques du territoire communal.

Toutefois, le projet de PLU de Saint-Mandrier-sur-Mer s'inscrit dans un contexte particulièrement sensible notamment sur le plan de la protection du milieu marin et de la préservation du paysage.

Les recommandations du présent avis doivent permettre d'aller plus loin dans l'explicitation des choix (l'évaluation environnementale se concentrant un peu trop sur les urbanisations nouvelles, notamment en OAP) et de mieux anticiper les impacts des projets d'urbanisation sur tous les secteurs ou les domaines sensibles.

Liste des recommandations

Recommandation 1 : compléter la liste, la description et la cartographie des secteurs sensibles du territoire communal susceptibles d'être touchés par les aménagements prévus par le PLU

Recommandation 2 : expliciter le calcul du potentiel de densification, en précisant notamment l'enveloppe urbaine de référence, la densité du bâti appliquée sur les espaces résiduels identifiés et le nombre de logements constructibles sur l'enveloppe urbaine existante

Recommandation 3 : préciser l'impact du classement en zone U des « *aménagements maritimes gagnés sur la mer* »

Recommandation 4 : fournir une carte permettant de localiser les espaces naturels remarquables de Saint-Mandrier-sur-Mer

Recommandation 5 : préciser le statut de l'espace humide de l'arrière plage de Cavalas au vu des trois critères réglementaires caractérisant les zones humides

Recommandation 6 : évaluer les incidences potentielles du PLU sur la totalité des secteurs susceptibles d'être touchés par des aménagements (recommandation 1)

Recommandation 7 : préciser les impacts potentiels du PLU sur la trame bleue au niveau des zones urbaines (activités, équipements...) situées sur la côte nord du territoire communal

Recommandation 8 : prévoir la réalisation de diagnostics écologiques sur les OAP susceptibles d'impacter des zones écologiques sensibles, notamment celles concernées par la présence potentielle de la Tortue d'Hermann, afin de déterminer le caractère constructible de ces zones au regard de la réglementation sur les espèces protégées

Recommandation 9 : préciser les modalités d'insertion paysagère du site de projet de Cépet/Saint-Flavien (1AUd)