



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 (PLU) du Lavandou (83)**

**n° saisine 2017-1517  
n° MRAe 2017APACA25**

## Préambule

L'évaluation environnementale des plans et programmes est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires.

Elle donne lieu à l'élaboration d'un rapport sur les incidences environnementales du plan par le responsable de ce dernier et a pour objectif de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.

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

Suivant la réglementation européenne l'avis d'une Autorité environnementale, en l'occurrence la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) de la région Provence Alpes Côte d'Azur, apprécie la prise en compte de l'environnement par le plan et programme et la qualité du rapport sur ses incidences environnementales. Cet avis n'est ni favorable ni défavorable à la réalisation du plan ou du programme.

La MRAe s'appuie sur la DREAL pour élaborer son avis et dispose d'un délai de trois mois, à compter de la date de réception de la saisine, pour formuler son avis pour lequel elle consulte notamment l'Agence régionale de santé (ARS).

L'avis devra être porté à la connaissance du public par le responsable du plan au cours de l'enquête publique. Pour la complète information du public, une bonne pratique consiste à produire un mémoire en réponse dans lequel le responsable du plan indique comment il entend prendre en compte les recommandations de l'autorité environnementale. 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.

Conformément aux dispositions de l'article R.104-25, l'avis est également publié sur le site des 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>

## Sommaire de l'avis

Préambule.....	2
Synthèse de l'avis.....	4
Avis.....	5
1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité du rapport sur les incidences environnementales et de la démarche d'élaboration du PLU.....	5
1.1. Contexte et objectifs du plan.....	5
1.2. Principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale (Ae).....	6
1.3. Qualité formelle du rapport sur les incidences environnementales.....	6
1.4. Prise en compte de l'environnement dans la démarche d'élaboration du PLU.....	6
2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan.....	7
2.1. Sur les besoins fonciers et la gestion économe de l'espace.....	7
2.2. Sur le milieu naturel, la biodiversité et la trame verte et bleue.....	8
2.3. Sur le paysage.....	9
2.4. Sur l'eau potable, l'assainissement et les déchets.....	10
2.5. Sur les risques.....	11
2.6. Sur les déplacements.....	11

## Synthèse de l'avis

Les évolutions entre le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en 2013 et le projet de PLU arrêté le 31 janvier 2017 traduisent un effort de prise en compte des enjeux de gestion économe de l'espace ainsi que de préservation des espaces naturels et des paysages remarquables de la commune. Ainsi l'effort d'urbanisation porte essentiellement sur les secteurs déjà densément urbanisés de la plaine du Batailler. Parallèlement, et conformément aux attendus de l'annulation par le tribunal administratif en juillet 2016, du PLU adopté en 2013, de nombreux secteurs d'extension urbaine sont supprimés sur les contreforts des Maures.

Cependant, les objectifs de prise en compte de l'environnement exprimés par la commune dans le PADD ne sont pas totalement en cohérence avec les choix de développement urbain traduits dans le PLU. Ces réserves concernent l'atténuation du risque d'inondation, la maîtrise des pollutions en période estivale et la gestion du couple circulation-stationnement

### ***Recommandations principales :***

- ***Mieux prendre en compte le risque inondation par ruissellement et débordement des ruisseaux dans les secteurs d'aménagement.***
- ***Évaluer les impacts globaux du développement urbain et prendre les mesures qui s'imposent, en termes de mise à niveau de l'adduction en eau potable et de l'assainissement, du traitement des déchets ainsi que des transports collectifs et des modes doux, en prenant en compte la fréquentation touristique et ses perspectives d'évolution.***

## Avis

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

- rapport sur les incidences environnementales (RIE),
- projet d'aménagement et de développement durable (PADD),
- orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- règlement,
- plan de zonage,
- annexes.

### **1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité du rapport sur les incidences environnementales et de la démarche d'élaboration du PLU**

#### **1.1. Contexte et objectifs du plan**

Située au centre du littoral varois, face aux îles du Levant et de Port Cros au pied du Massif des Maures, le Lavandou est une commune balnéaire de 3005 ha disposant de 12,5 km de rivages.

La commune compte 5165 habitants (en 2012) mais accueille jusqu'à 80 000 personnes en période estivale. 73,5% des logements sont des résidences secondaires.

Le territoire communal est concerné par le SCoT Provence Méditerranée approuvé en octobre 2009.

Le plan local d'urbanisme du Lavandou a connu plusieurs évolutions :

- le PLU en vigueur, approuvé le 28 mars 2013, a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale le 3 octobre 2012 ; sa révision, prescrite par les délibérations du conseil municipal des 21 mai 2013 et 27 juin 2014, a conduit à l'arrêt d'un projet de PLU le 15 février 2016. Le PLU révisé a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale le 18 juillet 2016 ;
- le projet de PLU arrêté aurait dû être soumis à enquête publique à l'automne 2016. Cependant, en juillet 2016, le PLU en vigueur (approuvé en 2013) a fait l'objet de jugements du Tribunal Administratif de Toulon qui ont abouti à des annulations partielles du document.
- le PLU révisé a été modifié, intégrant les conséquences des jugements ; le projet de PLU actualisé a été arrêté le 31 janvier 2017.

Les objectifs de la révision sont :

- la mise en conformité du PLU avec la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, la prise en compte du schéma régional de cohérence écologique de la Région PACA (approuvé le 26 novembre 2014),
- la prise en compte des dispositions de la loi du 24 mars 2014, dite loi ALUR et notamment le réexamen du zonage de secteurs pouvant répondre à l'objectif de densification ,
- l'examen et la réactualisation du zonage des espaces boisés classés (EBC) qui nécessitent une étude fine sur leur positionnement et leur nécessité,
- le ré-examen du document au regard des décisions de justice récentes.

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

Au regard des enjeux du territoire et des effets potentiels du plan sur l'environnement, l'autorité environnementale identifie les enjeux suivants :

- **la préservation et la mise en valeur des paysages naturels et du bâti remarquable, ainsi que des vues sur le littoral** : la morphologie et la configuration topographique de la commune engendrent une grande ouverture sur la mer, offrant de larges cônes de vues depuis le domaine terrestre vers la mer et depuis la mer vers la côte et les massifs boisés. Cet enjeu est particulièrement sensible dans les vallons dont l'urbanisation a gagné les pentes, où l'insertion paysagère des nouvelles constructions doit faire l'objet d'un soin particulier
- **la protection des nombreux milieux naturels terrestres et marins** ayant un enjeu de conservation écologique fort (neuf ZNIEFF et deux périmètres Natura 2000), et le maintien des connexions écologiques. ;
- **la gestion des eaux de ruissellement et du risque inondation** en plaine (Batailler) et dans les vallons concernés par des crues torrentielles ;
- les effets induits du développement urbain et démographique, y compris en saison touristique, et ses impacts **sur la ressource en eau, la capacité de traitement des effluents, des déchets et les déplacements.**

## 1.3. Qualité formelle du rapport sur les incidences environnementales

Sur la forme, le rapport de présentation est bien structuré et illustré.

Le dossier démontre dans le chapitre I et dans le chapitre II (thématiques de l'état initial) du rapport de présentation **l'articulation du PLU avec les plans et programmes suivants** :

- le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Provence Méditerranée ; dont les orientations sont correctement traduites dans les objectifs du PLU ;
- le schéma d'aménagement et de gestion des eaux Rhône-Méditerranée (SDAGE - décembre 2009), sans toutefois se référer au SDAGE en vigueur (2016-2021) ;
- le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés du Var (PDEDMA -2005) ;
- le schéma régional de cohérence écologique (SRCE - novembre 2014).

En revanche, l'articulation avec le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE - juillet 2013) n'est pas traitée.

Le résumé non technique reprend de façon succincte l'ensemble des composantes du rapport de présentation, à l'exception de l'explication des choix retenus (chapitre VI). La synthèse des incidences du projet est présentée sous la forme d'une carte superposant de façon schématique les incidences sur l'environnement, les mesures de préservation. Toutefois, le résumé non technique est difficilement accessible par le grand public et mériterait d'être davantage illustré et commenté.

## 1.4. Prise en compte de l'environnement dans la démarche d'élaboration du PLU

Le chapitre VI expose les choix retenus pour :

- établir le PADD et ses grandes orientations,
- les dispositions en faveur de la lutte contre l'étalement urbain,

- la délimitation des zones et la définition des règles et des orientations d'aménagement.

Certaines orientations et choix traduisent un effort de prise en compte des enjeux environnementaux :

- une gestion économe du sol, qui passe par la densification de la zone urbanisée du Batailler et par la contraction de l'enveloppe urbaine sur les contreforts des Maures ;
- la préservation des espaces naturels terrestres, qui bénéficient de reclassements en zones N assorties de règlements protecteurs ;
- la protection d'éléments ponctuels du patrimoine paysager.

Cependant, d'autres orientations du projet de PLU semblent moins cohérentes au regard des objectifs pré-cités et mériteraient d'être précisées ou renforcées :

- le choix de densités relativement faibles dans certaines zones U ;
- les mesures de réduction des risques naturels (risque d'inondation dans la Plaine du Batailler et au bas des vallons, risque d'incendie dans les collines en limite de la tâche urbaine) ;
- l'adéquation entre d'une part l'objectif de croissance démographique et de confortement de l'activité touristique, et d'autre part les ressources en matière d'eau potable, les capacités d'assainissement et les difficultés de circulation et de stationnement. ;
- certains secteurs ou éléments constitutifs de la trame verte et bleue et du patrimoine paysager et bâti ne bénéficiant pas de protections spécifiques notamment :
  - les vallons des ruisseaux et leurs ripisylves,
  - les constructions de caractère.

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

### **2.1. Sur les besoins fonciers et la gestion économe de l'espace**

L'évolution de l'enveloppe urbaine a été analysée entre 2003 et 2012 pour l'enveloppe urbaine principale et les groupements de constructions. La superficie de l'enveloppe urbaine a augmenté de seulement 0,3 % entre 2003 et 2012. Cette évolution représente 1,62 ha en 9 ans, soit 1800 m<sup>2</sup> par an. Cette extension à vocation principale d'habitat est répartie dans plusieurs secteurs : les collines de Saint-Clair, la Fossette et la pointe du Cap Nègre à proximité de Pramousquier. En revanche, entre le PLU actuel et le projet de PLU présenté, l'enveloppe urbaine est réduite de 538 à 534 ha.

L'analyse de la capacité d'accueil en logements du territoire a permis d'estimer un potentiel total d'environ 1160 logements (dont 121 dans les espaces proches du rivage), répartis entre :

- la zone Uba (secteur du Batailler) : 733 logements (dont 316 déjà réalisés ou en cours) ;
- les dents creuses : 342 logements ;
- les divisions parcellaires : 52 logements ;
- une extension de la tâche urbaine : 37 logements (69 logements dans la version précédente du projet de PLU révisé).

Cette capacité résiduelle satisfait peu ou prou aux objectifs de croissance démographique : environ 500 habitants supplémentaires d'ici 2030, dont l'accueil nécessitera entre 600 et 1300 logements nouveaux dans la mesure où les trois quarts d'entre eux seront sans doute des résidences secondaires.

En termes de localisation, cette croissance du bâti est à plus de 90 % localisée dans la plaine urbanisée du Batailler, avec des densités élevées de l'ordre de 50 à 100 logements/ha. Parallèlement, le développement en extension de la tâche urbaine ne représente que 1,5 ha et 6 % de la production de logements projetée (53 logements, essentiellement dans le cadre d'un hameau nouveau intégré à l'environnement au sens de la loi Littoral, et sur 5000 m<sup>2</sup> dans le secteur Saint-Clair). L'autorité environnementale relève toutefois que les densités des zones urbaines (UC, UD, UE) et des zones en extension de la tâche urbaines (UD, AU) sont faibles (entre 15 et 6 logements à l'hectare) et peu différenciées entre les tissus concernés.

## 2.2. Sur le milieu naturel, la biodiversité et la trame verte et bleue

Le volet naturel de l'état initial de l'environnement décrit les inventaires et classements relatifs à l'environnement naturel, évalue les enjeux de conservation des habitats et des espèces végétales et animales à partir des bases de données et de la bibliographie disponibles et propose une analyse de la fonctionnalité des espaces naturels sur la base des documents supra-communaux (SRCE PACA, SCoT, atlas de la trame verte et bleue du SCoT). Toutefois, la cartographie du SRCE est peu lisible en raison de son échelle, et l'état initial de l'environnement ne fournit pas une cartographie fine de la trame verte et bleue locale.

Les incidences des projets d'aménagement sur les fonctionnalités écologiques font l'objet d'une carte schématique (page 291). L'absence de carte de superposition de zonages du PLU avec les périmètres précis des espaces à enjeux environnementaux (sites classés et inscrits, Natura 2000, ZNIEFF) ne permet pas d'appréhender correctement la bonne adéquation entre les règlements de zones et les objectifs de préservation sur certains espaces remarquables. Toutefois, les incidences des choix d'urbanisation sur l'environnement sont globalement limitées :

- la protection des milieux naturels, des continuités écologiques et des coupures d'urbanisation au titre de la loi Littoral est assurée par le classement en zone N avec un zonage spécifique 1 Nr pour les milieux les plus sensibles, par un classement en EBC<sup>1</sup> des espaces boisés remarquables, et par les dispositions de l'article L 123-1-5 pour la préservation de la trame végétale (terrains cultivés en zone urbaine, jardins, ripisylves) .
- des secteurs classés 2Ns en 2013 (50,6 ha) destinés aux équipements et parcs photovoltaïques ainsi que certains secteurs en limite d'espaces naturels (Aiguebelle, Cavalière, Saint-Clair, La Fossette), soit 8 ha environ classés en zone urbanisable, bénéficient d'un reclassement en zone 1 Nr.
- les deux secteurs naturels reclassés en zones constructibles sont de taille limitée pour l'un (Saint Clair) et bénéficient d'un regroupement des constructions pour l'autre (hameau nouveau de Cavalière). Ils ne concernent qu'à la marge des sites à enjeux environnementaux. On pourra toutefois regretter, compte tenu justement de leur faible superficie, qu'ils n'aient pas fait l'objet de relevés de terrains faune-flore, notamment pour la Tortue d'Hermann.

---

<sup>1</sup> Espace Boisé Classé

**Recommandation 1 : Présenter une cartographie plus fine superposant le zonage du PLU et les périmètres de protection et d'inventaire des milieux naturels. Confirmer par des inventaires naturalistes adaptés l'absence d'enjeux environnementaux forts sur les deux secteurs ouverts à l'urbanisation.**

Les aménagements du PLU sont tous situés hors de l'emprise des 3 sites Natura 2000 marins. Le rapport détaille des orientations du PLU pour limiter le développement touristique aux espaces urbanisés, améliorer la qualité des eaux superficielles, sécuriser et moderniser les structures de gestion de l'assainissement (STEP<sup>2</sup>) et limiter la fréquentation du port de plaisance à 1060 bateaux.

L'étude conclut, de manière justifiée, à une absence d'incidences significatives négatives du PLU sur l'état de conservation du site.

### 2.3. Sur le paysage

Le diagnostic paysager s'attache pour l'essentiel à la description des composantes du paysage naturel et urbain de la commune et aux zonages de protection (sites classés et inscrits). Les enjeux liés à l'évolution et aux formes urbaines sont abordés, notamment les entrées de ville.

Les espaces remarquables au titre de la loi littoral ont été délimités en s'appuyant notamment sur les critères définis par une décision du conseil d'État du 30 décembre 2009.

Trois coupures à l'urbanisation sont identifiées dans le SCoT<sup>3</sup> :

- les espaces naturels de la dorsale collinaire de l'Anglade entre La Favière et Le Lavandou ;
- les espaces naturels du Cap Layet entre le lotissement Rossignol et Cavalière ;
- les espaces naturels du vallon de l'Ubac en amont du parking de Cavalière, n'allant pas jusqu'à la mer, entre les espaces urbanisés de Cavalière et ceux de Pramousquier.

Cependant, l'analyse des enjeux paysagers relatifs au paysage urbain de la commune pourrait être approfondie, par l'identification des formes urbaines dominantes et des densités associées, et par un inventaire des éléments remarquables du paysage.

D'une façon générale, le classement des espaces agricoles et naturels de la commune respectivement en A et N, le classement en EBC<sup>4</sup> des espaces boisés remarquables, la préservation des structures patrimoniales et paysagères au titre du L 123-1-5 du code de l'urbanisme, constituent des dispositions pertinentes de protection des principaux éléments paysagers et identitaires.

Le hameau nouveau fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) intégrant des principes d'aménagement paysager et d'architecture.

---

<sup>2</sup> Station d'épuration des eaux usées

<sup>3</sup> Schéma de cohérence territorial

<sup>4</sup> Espace Boisé Classé

**Recommandation 2 : Réaliser une étude paysagère dans les secteurs d'aménagement les plus sensibles, afin de définir des mesures complémentaires à intégrer dans le règlement du PLU.**

## 2.4. Sur l'eau potable, l'assainissement et les déchets

Les chapitres I et II du rapport de présentation et les annexes sanitaires présentent l'état initial et les enjeux en matière d'adduction d'eau potable, de réseaux d'assainissement des eaux usées, de gestion des eaux pluviales ainsi que de collecte et traitement des déchets. Les enjeux de répartition des besoins par quartier sont difficilement identifiables.

**Recommandation 3 : Compléter l'état initial de l'environnement et synthétiser les informations relatives à la partition sectorielle des 2 stations d'épuration, à l'évaluation quantitative de la consommation d'eau potable (y compris en saison touristique), ainsi que du rejet des eaux usées et de la production de déchets.**

Le développement urbain dans l'enveloppe urbaine ou en extension de celle-ci a des incidences sur les ressources comme l'eau potable et les rejets d'eau usées ainsi que sur l'augmentation du ruissellement avec l'imperméabilisation.

Les incidences liées aux secteurs de développement sur la gestion de l'eau ne sont pas détaillées sur le plan quantitatif et temporel (pointe de la saison estivale).

Les projets de réhabilitation et d'extension du réseau collectif d'assainissement sont évoqués dans le schéma directeur d'assainissement approuvé en mars 2004 et l'annexe sanitaire. Le zonage d'assainissement définit les zones d'assainissement collectif et individuel.

Les mesures décrites dans le chapitre VI et dans l'annexe sanitaire consistent en :

- l'ajustement de la répartition de l'eau potable selon les quartiers au regard de la capacité des réservoirs ;
- la réalisation d'un schéma directeur de l'eau potable ;
- la réfection de la station d'épuration de Cavalière, endommagée lors des intempéries en 2008, sur un site voisin ;
- en zone d'assainissement collectif, la réhabilitation et l'extension du réseau par la commune ;
- en zones d'assainissement individuel, des opérations de sensibilisation et de conseil visant à motiver la mise en conformité des systèmes existants.

L'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif ou non collectif de capacité supérieure à 20 équivalents-habitants prescrit des conditions d'implantation particulières (interdiction à moins de 100 mètres des habitations, dans les zones à usage sensible en amont des baignades, à moins de 35 m d'un puits privé).

**Recommandation 4 : Préciser les perspectives et les échéances de réalisation du schéma directeur d'eau potable, de la nouvelle STEP de Cavalière et du raccordement des zones d'assainissement autonome au réseau d'assainissement collectif, la capacité future des dispositifs d'alimentation en eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que leur conformité à la réglementation. Ajuster, sur cette base, le développement de l'urbanisation de la commune.**

## 2.5. Sur les risques

Le chapitre II.2 présente une analyse des risques naturels et technologiques ainsi qu'une analyse des risques cumulés qui concernent 3005 ha. Une carte de synthèse répertorie et superpose les risques majeurs.

Le risque inondation est restitué par le zonage du PPRI<sup>5</sup>, qui ne concerne que les ruisseaux du Batailler et de la Vieille. Les événements récents, notamment les inondations de 2014, ont néanmoins mis en évidence des zones inondables par débordements ou ruissellements plus étendus.

L'analyse des incidences du projet de PLU sur les risques (inondation, mouvements de terrain, incendie) est abordé pour les zones de développement mais de façon très succincte pour certains secteurs comme le Batailler « incidences négatives faibles grâce à la mise en application du PPRI » et devrait être complétée pour les autres secteurs notamment ceux susceptibles d'être exposés sur de fortes pentes et à proximité des espaces boisés aux risques de mouvements de terrains, au ruissellement et au risque incendie.

Les mesures en la matière (risque incendie, inondation) font l'objet d'orientations générales.

**Recommandation 5 : Prendre en compte l'ensemble des connaissances actuelles sur le risque d'inondation, les reporter sur les documents graphiques et traduire dans le règlement les mesures permettant de limiter les risques ( y compris d'aggravation de l'aléa).**

## 2.6. Sur les déplacements

Le rapport de présentation souligne les enjeux liés à la réorganisation du maillage secondaire « peu organisé, sinueux et souvent en impasse. » Il expose les faiblesses d'une « urbanisation non structurée (...) dans les vallons et qui pose des problèmes fonctionnels ». Il pointe les « sources de pollution multiples », dont les pollutions sonore et atmosphérique. Il insiste enfin sur le degré de saturation des parkings en été, notamment le long de la route côtière. Alors même qu'il prévoit jusqu'à 1300 logements supplémentaires, soit une capacité d'accueil augmentée d'au moins 4 000 personnes, le projet de PLU n'apporte pas des réponses à la hauteur des problèmes et enjeux exposés, il ne comporte notamment pas de mesure de maîtrise des flux de circulation automobile et de solutions en réponse aux besoins de stationnement en été.

**Recommandation 6 : Apporter une vision d'ensemble des incidences du projet de PLU en matière de déplacements et d'effets induits, et proposer des mesures favorisant la maîtrise des flux automobiles et poids-lourds, la réponse aux besoins de stationnement estivaux, ainsi que le développement des transports collectifs et des modes actifs.**

<sup>5</sup> Plan de prévention du risque inondation