



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 de Cavalaire-sur-Mer
(83)

N° MRAe
2023APACA6/3293

PRÉAMBULE

La MRAe PACA, s'est réunie le 26 janvier 2023, à Marseille. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la révision du plan local d'urbanisme de Cavalaire-sur-Mer (83).

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Jean-François Desbouis, Marc Challéat, Sandrine Arbizzi, Sylvie Bassuel, Jean-Michel Palette, Frédéric Atger 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 la commune de Cavalaire-sur-Mer pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 26 octobre 2022.

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 10 novembre 2022 l'agence régionale de santé de Provence-Alpes-Côte d'Azur, qui a transmis une contribution en date du 24 novembre 2022.

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 Cavalaire-sur-Mer, située dans le département du Var, compte une population de 7 586 habitants (recensement INSEE 2019) sur une superficie de 1 674 ha. Fortement touristique, la commune se caractérise par environ deux tiers de résidences secondaires. Le PLU en vigueur, approuvé le 10 juillet 2013, a été partiellement annulé sur quatre zones, où s'appliquent les dispositions du PLU approuvé en 2005.

Le projet de révision générale du PLU s'appuie sur une prévision de croissance démographique de 0,8 % par an impliquant l'accueil de 708 habitants supplémentaires et la construction de 275 logements sur la période 2023-2034. Le projet de PLU définit cinq secteurs d'OAP et des OAP thématiques, dont l'une est consacrée à la protection de la trame verte et bleue.

Le dossier ne définit pas l'enveloppe urbaine, ce qui ne permet pas d'évaluer son extension potentielle au regard du projet de PLU. Il n'identifie pas explicitement les secteurs susceptibles d'être touchés de façon notable par le PLU.

Le projet de révision prévoit une zone d'urbanisation future au quartier du Jas, destinée à accueillir des logements. La MRAe recommande de compléter l'évaluation de la zone AU du secteur du Jas au regard du risque incendie et de la préservation de qualité du paysage.

La MRAe recommande également de réévaluer les incidences de l'extension du camping de Cros du Mouton au regard du risque incendie, des enjeux écologiques et paysagers et de proposer des mesures ERC adaptées.

Le projet de PLU instaure enfin une bande de protection de part et d'autre de certains cours d'eau de la commune, en vue de préserver la trame bleue communale. La MRAe recommande de généraliser cette protection à l'ensemble des cours d'eau et zones humides du territoire.

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

Table des matières

PRÉAMBULE.....	2
SYNTHÈSE.....	3
AVIS.....	5
1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale.....	5
1.1. Contexte et objectifs du plan.....	5
1.1.1. <i>La commune de Cavalaire-sur-Mer.....</i>	<i>5</i>
1.1.2. <i>Le fonctionnement socio-économique de la commune.....</i>	<i>6</i>
1.1.3. <i>Les objectifs de la révision du PLU.....</i>	<i>6</i>
1.1.4. <i>Les principaux secteurs de projet de la révision du PLU.....</i>	<i>7</i>
1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe.....	11
1.3. Qualité, complétude et lisibilité du dossier.....	11
1.4. Compatibilité avec le SCoT, le SRADDET, le PGRI , le SDAGE et cohérence avec le PADD	11
1.5. Indicateurs de suivi.....	12
2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des incidences du plan.....	12
2.1. Les secteurs de projet dévolus aux logements.....	12
2.1.1. <i>Le Jas.....</i>	<i>12</i>
2.1.2. <i>Rue des Galapagos, rue Malatra aux Pierrugues, quartier des Vivards.....</i>	<i>13</i>
2.2. Secteurs de projet à vocation économique et touristique.....	13
2.2.1. <i>Camping du Cros du Mouton.....</i>	<i>13</i>
2.2.2. <i>Zone UZFc Frais Vallon.....</i>	<i>13</i>

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) ;
- projet d'aménagement et de développements durables (PADD) ;
- orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- règlement, plan 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 Cavalaire-sur-Mer

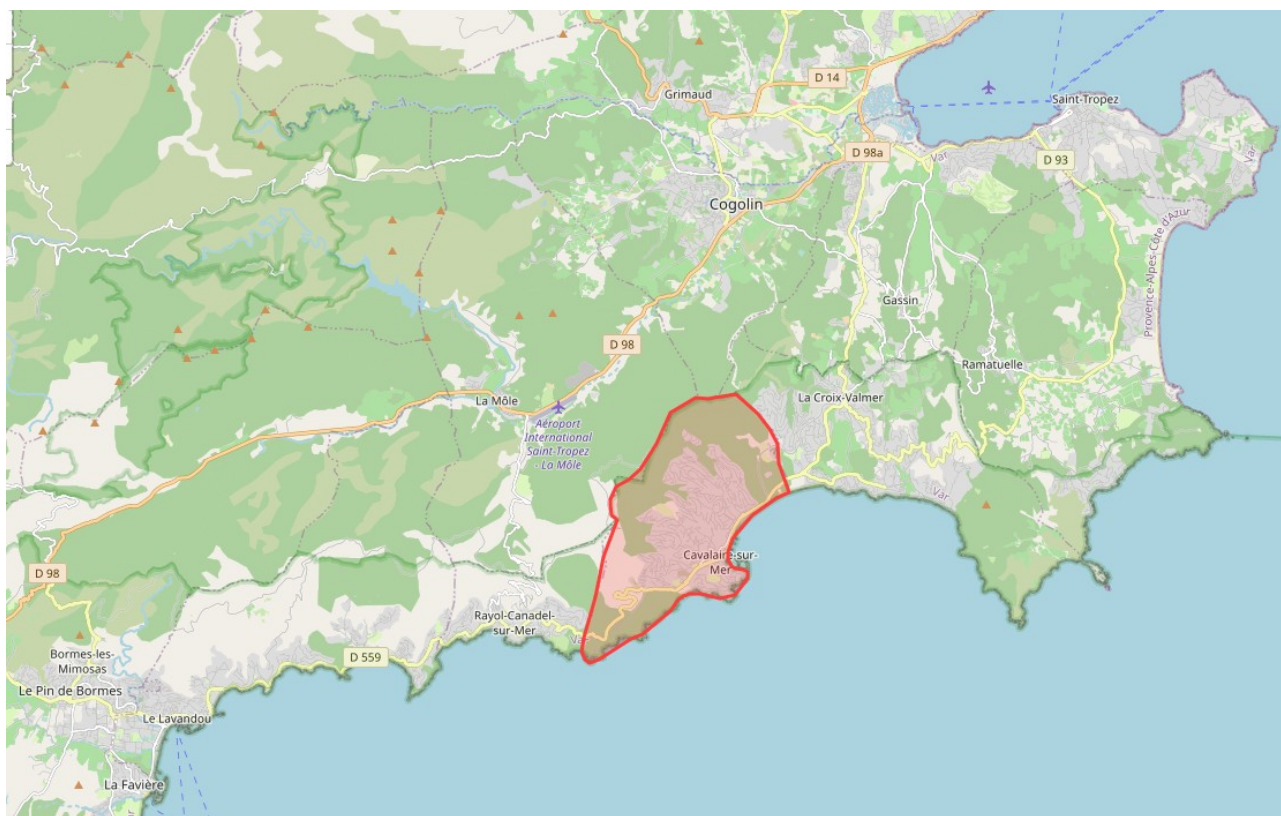


Figure 1: Commune de Cavalaire-sur-Mer (source : Batrame)

La commune de Cavalaire-sur-Mer, située dans le département du Var, compte une population de 7 586 habitants (recensement INSEE 2019) sur une superficie de 1 674 ha. La commune est comprise dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT¹) du Golfe de Saint-Tropez², approuvé le

1 [Avis MRAe du 12 mars 2019 sur la révision du SCoT du Golfe de Saint-Tropez](#)

2 Le SCoT du Golfe de Saint-Tropez couvre les 12 communes de la Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez (CCGST) : Sainte-Maxime, Cogolin, Saint-Tropez, Grimaud, Gassin, Ramatuelle, La Croix-Valmer, Cavalaire, Le Plan-de-la-Tour, La Garde-Freinet, La Môle et Le Rayol-Canadel.

2 octobre 2019 mais rendu non exécutoire³ par courrier du préfet en date du 20 décembre 2019, principalement en raison d'une prise en compte insuffisante de la loi Littoral.

Située à l'ouest de la presqu'île de Saint-Tropez, la commune se situe sur la corniche des Maures, enserrée entre le littoral méditerranéen au sud-est et les premières crêtes du massif des Maures au nord-ouest. Elle est traversée par la RD 599 reliant Bormes-les-Mimosas et Sainte-Maxime.

Le PLU de la commune a été approuvé le 10 juillet 2013, mais partiellement annulé sur quatre zones⁴ d'urbanisation future par jugement du tribunal administratif du 16 juin 2016. Ces zones sont régies par les dispositions du PLU approuvé le 16 décembre 2005. La MRAe regrette que ces dispositions ne soient pas rappelées dans le dossier et que les zones concernées ne soient pas précisément identifiées.

1.1.2. Le fonctionnement socio-économique de la commune

La population communale a fortement augmenté depuis les années 1960, passant de 2 116 habitants en 1968 à 7 586 habitants en 2019, même si la croissance annuelle a tendance à se stabiliser autour de 1 à 2 % depuis 2006. Le parc de logements (2 044 en 2016) est caractérisé par une forte proportion de résidences secondaires et de logements saisonniers (67,3 %), une majorité d'appartements (67,3 % du parc) et un faible taux de vacance (3 %). La superficie occupée en périphérie du centre par l'habitat individuel et des lotissements, qui se sont développés sur les versants du massif des Maures, est très importante (cf figure 2).

La commune comporte une seule zone à vocation économique, à l'entrée ouest de la ville (les Pierrugues). Aucune surface agricole n'est actuellement recensée. L'activité économique est essentiellement axée sur le tourisme (capacité d'accueil totale d'environ 7 900 lits sans compter les résidences secondaires). Selon le dossier, la commune compte dix hôtels et cinq campings.

1.1.3. Les objectifs de la révision du PLU

Selon le dossier, la révision du PLU prévoit, sur la période 2023⁵ à 2034 :

- une croissance démographique annuelle de 0,8 %, soit une population supplémentaire de 708 habitants (pour atteindre 8 442 habitants en 2034), correspondant à un besoin global de 354 logements ;
- la remise sur le marché de 20 % des logements vacants, correspondant à 79 logements, et la construction de 275 logements pour répondre à ce besoin sur la période considérée ;
- un besoin foncier de 11 ha pour les 275 logements à créer, essentiellement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et sur quatre secteurs en extension (cf carte figure 2) : secteur du Jas (environ 1,1 ha en zone AU), secteur des Vivards (0,2 ha passant de zone N à U), rue Malatra au quartier Pierrugues (0,4 ha d'EBC⁶ déclassés) et rue Galapagos (0,36 ha d'EBC déclassés), soit un total d'environ 2 ha ;

3 De ce fait le territoire de Cavalaire reste régi par le SCoT des cantons de Grimaud et Saint-Tropez approuvé le 12 juillet 2006.

4 Zone d'urbanisation future à vocation d'activités des Pierrugues et zones d'urbanisation future des Sauvagières, des Rigauds et de Pardigon.

5 Date supposée de l'approbation de la révision

6 EBC : espaces boisés classés

- le confortement de la zone d'activités des Pierrugues (cf carte figure 2) et des activités existantes le long de la RD 559, le confortement des activités commerciales en centre-ville et des hébergements touristiques (campings et hôtels) ;
- le développement d'une activité agricole sur le site de Pardigon (cf carte figure 2).

Selon le dossier, les besoins en résidences secondaires ne nécessitent pas de dégager des surfaces spécifiques en dehors des zones urbaines existantes.

1.1.4. Les principaux secteurs de projet de la révision du PLU

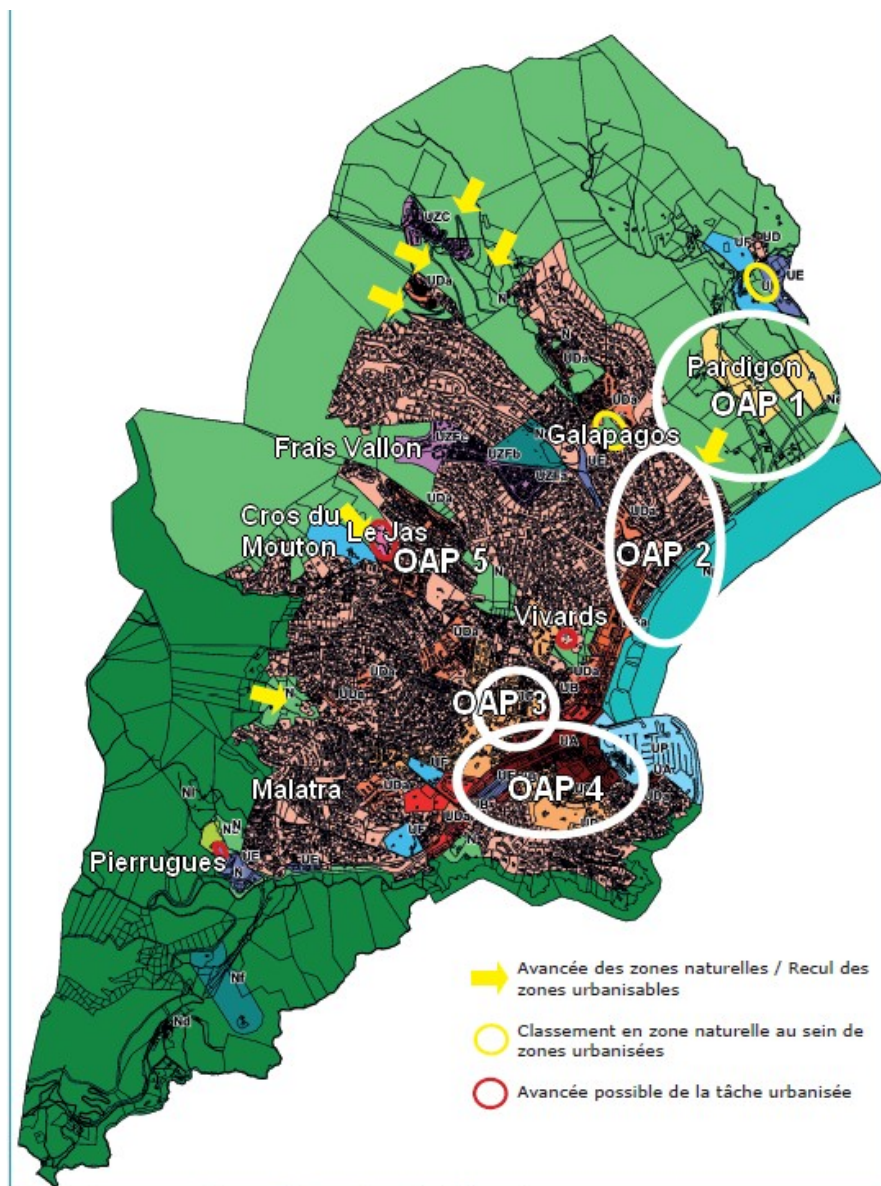


Figure 2: Les secteurs de projet. Source : rapport de présentation. Lieux-dits et secteurs d'OAP rajoutés par la MRAe.

1.1.4.1. Présentation des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le PLU propose trois OAP thématiques dont une concernant la prise en compte de la trame verte et bleue et de la nature en ville. Elle fixe notamment des prescriptions à respecter le long des cours d'eau, selon une cartographie reportée au règlement graphique : non imperméabilisation, interdiction de murs clôtures.

Le projet de PLU révisé prévoit cinq secteurs encadrés par une OAP (cf figure 2) :

- OAP n°1 secteur de Pardigon : les objectifs sont de concilier la qualité paysagère de part et d'autre de la RD 559, le maintien de la coupure verte, l'accueil du public et le développement d'une activité agricole, matérialisée par la création au règlement graphique d'un zonage agricole en lieu et place d'un zonage naturel sur 17 ha ;
- OAP n°2 secteur du « littoral Est »: l'OAP prévoit notamment des prescriptions paysagères, des prescriptions pour favoriser les activités (commerces, hôtels, restaurants) et l'interdiction de création de nouveaux logements entre la RD 559 et la mer, afin de ne pas augmenter la population exposée au recul du trait de côte ;
- OAP n°3 le quartier « des écoles » : sur ce site, la commune souhaite développer une opération d'ensemble destinée à accueillir des logements saisonniers, des logements sociaux, des stationnements ;
- OAP n°4 centre-ville : il s'agit notamment de redynamiser le secteur autour du parking du centre-ville et de maintenir les activités économiques existantes tout en renforçant la qualité paysagère du site ;
- OAP n°5 le Jas : cette OAP concerne la zone d'urbanisation future (AU) du Jas, en périphérie ouest de la ville. Elle prévoit une densité de 25 logements par hectare sous forme d'habitats individuels « semi-groupés » (cf figure 3).

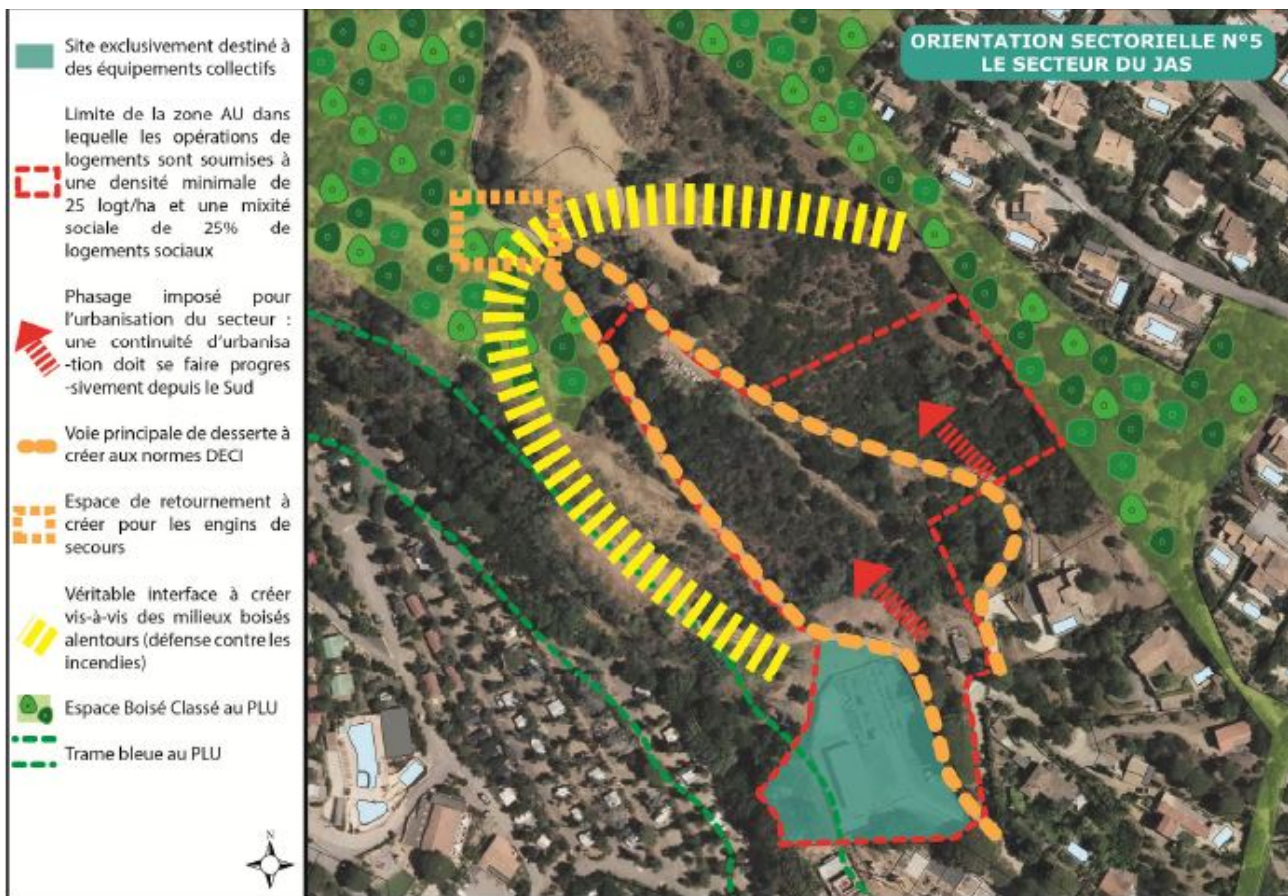


Figure 3: schéma d'aménagement du secteur du Jas. Source : OAP n°5.

1.1.4.2. Les autres secteurs de projet dévolus aux logements

En plus du secteur du Jas, trois autres petits sites font l'objet soit de déclassement d'EBC, soit de reclassement en zone urbaine en vue d'y construire des villas : avenue des Galapagos (0,36 ha), rue Malatra au quartier des Pierrugues (0,42 ha) et au lieu-dit les Vivards (0,20 ha) – cf figure 2.

1.1.4.3. Les autres secteurs de projet à vocation économique et touristique

Le projet de PLU révisé concerne également trois secteurs à vocation économique et touristique :

– La zone urbaine à vocation économique (UE) des Pierrugues. Une partie de cette zone (cf figure 4), était classée en zone AU qui a été annulée par le TA. D'autres zones UE sont présentes le long de la RD 559 en entrée ouest de la commune.

– Au lieu-dit Frais-Vallon, une zone urbaine (UZFc) apparaît encore en grande partie non construite et présente des espaces libres potentiellement constructibles. Selon le règlement écrit, cette zone est dédiée à « *des programmes de logements de loisirs et leurs équipements d'accompagnement* ». Ce secteur est situé en zone d'aménagement concerté (ZAC). Le dossier précise que la commune souhaite solliciter la clôture de la ZAC mais ne précise pas l'évolution attendue pour ce secteur.

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'espaces naturels ;
- la préservation du paysage, de la biodiversité et des continuités écologiques ;
- la prise en compte des risques naturels très présents sur le territoire en particulier feux de forêt et inondations.

1.3. Qualité, complétude et lisibilité du dossier

Si le dossier transmis est globalement conforme à l'article R151-3 du code de l'urbanisme, il appelle, sur le fond et sur la forme, les observations qui suivent.

Sur la forme, comme évoqué au paragraphe 1.1, le dossier ne présente pas clairement l'évolution des dispositions du PLU apportées par le projet de révision, du fait de l'absence d'une description globale des dispositions du PLU en vigueur, notamment pour les secteurs annulés au TA qui sont régis par les dispositions du PLU de 2005.

Sur la méthodologie, le dossier ne définit pas l'enveloppe urbaine, ce qui ne permet pas d'évaluer son extension potentielle au regard du projet de PLU.

Il n'identifie pas explicitement les secteurs susceptibles d'être touchés de façon notable par le PLU. L'évaluation environnementale se concentre sur quelques secteurs de projet : Pardigon, le Jas, Cros du Mouton, Malatra, Pierrugues, Galapagos, les Vivards. Il s'agit de zones faisant l'objet de réduction d'EBC ou de modifications de zonages. La MRAe rappelle que, dans le cadre d'une révision générale, l'évaluation environnementale doit concerner les des secteurs susceptibles d'être touchés par le PLU dans et en dehors de l'enveloppe urbaine. Le dossier indique qu'environ la moitié des 11 ha nécessaires à la construction de logements pour accueillir l'augmentation de la population se fera sur des parcelles non bâties. Aucune n'est identifiée et analysée comme secteur susceptible d'être touché par la révision du PLU.

1.4. Compatibilité avec le SCoT, le SRADDET, le PGRI , le SDAGE et cohérence avec le PADD

Le dossier examine la compatibilité avec le SCoT de 2006, le SCoT de 2019 (non exécutoire), le SRADDET⁷, le SDAGE⁸ Rhône Méditerranée 2022-2027 et le PGRI⁹ 2022-2027.

Le PLU révisé est globalement cohérent avec le PADD. Toutefois ce dernier affiche comme ambition de valoriser les entrées de ville, en particulier l'entrée de ville ouest où se situe précisément la zone

7 Schéma régional d'aménagement de développement durable et d'égalité des territoires

8 Schéma directeur d'aménagement et de gestion de seaux

9 Plan de gestion des risques d'inondation

d'activité des Pierrugues. Le renforcement de la zone économique (par le classement en UE du secteur AU annulé par jugement du TA), sans analyse précise des impacts paysagers de cette dernière ni prescriptions paysagères adaptées, pourrait, au contraire des objectifs du PADD, dégrader la qualité paysagère d'entrée de ville.

LA MRAe recommande d'évaluer les incidences sur le paysage de la zone d'activité des Pierrugues et de proposer des mesures adaptées à l'objectif paysager affiché au PADD.

1.5. Indicateurs de suivi

Le dossier propose un certain nombre d'indicateurs de suivi. Toutefois, ils ne sont assortis ni d'objectifs chiffrés, ni d'un état zéro permettant d'évaluer les effets du PLU sur l'environnement et les éventuelles mesures correctives à mettre en place.

Par ailleurs, le dossier ne propose pas de suivi de l'évolution des superficies des continuités écologiques, alors qu'une OAP thématique porte justement cet enjeu.

La MRAe recommande de compléter le dispositif de suivi du PLU par des objectifs chiffrés comportant une échéance et un état zéro, et d'y ajouter un indicateur de suivi de l'évolution des surfaces des continuités écologiques.

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

Pour la MRAe, même si l'ensemble des secteurs de projet n'ont pas été analysés, en l'absence d'extension importante de l'enveloppe urbaine, les incidences de cette révision du PLU paraissent plutôt limitées. L'analyse de la MRAe se focalise sur les secteurs suivants sur lesquels des incidences du PLU mériteraient une évaluation plus approfondie.

2.1. Les secteurs de projet dévolus aux logements

2.1.1. Le Jas

Ce secteur d'urbanisation future se situe au flanc d'un vallon, les pentes sont fortes, ce qui impliquera probablement des terrassements importants avec un impact paysager qui n'a pas été analysé sous cet angle. Le dossier reconnaît qu'il y aura un impact paysager depuis la mer. Une seule mesure est proposée, qui consiste à limiter les constructions à R+1. Cette disposition, qui ne prend pas en compte l'impact des terrassements et des dispositifs de défense contre l'incendie (extension des secteurs de débroussaillage réglementaire, voies pompiers, aires de retournement...), paraît insuffisante pour limiter l'impact paysager de l'aménagement.

Le secteur est situé en zone d'aléa très fort feu de forêt. L'OAP reste très évasive quant à la prise en compte de ce risque. Elle évoque « *une véritable interface à créer vis-à-vis des milieux boisés alentours* » (cf carte figure 5) sans plus de précision. Elle figure également des voies de desserte et une aire de retournement qui vont au-delà de la zone AU et dont les impacts sur le milieu naturel ne sont pas évalués. Le dossier évoque seulement « *la nécessité de s'assurer que la desserte de la zone et les points d'eau/hydrants sont suffisants pour permettre une intervention des services de secours.* » Pour la MRAe, il paraît nécessaire d'approfondir la question du risque incendie afin de ne pas exposer des populations supplémentaires.

La MRAe recommande de compléter l'évaluation environnementale et les mesures prévues en zone AU du secteur du Jas, au regard des impacts paysagers (résultant de la topographie du terrain et de la voirie destinée à la défense contre les incendies) et des risques d'incendie de forêt.

2.1.2. Rue des Galapagos, rue Malatra aux Pierrugues, quartier des Vivards

Bien que de taille limitée, ces trois secteurs de projet se réalisent aux dépens d'espaces boisés qui participent à la qualité paysagère et à la trame d'espaces de nature en ville, que le PADD souhaite préserver. Le réchauffement climatique et l'intensification des épisodes caniculaires montrent pourtant l'importance de préserver ces espaces qui contribuent à limiter l'effet de chaleur urbain et constituent des « îlots de fraîcheur ». La nécessité d'ouvrir ces secteurs à l'urbanisation n'est pas expliquée.

La MRAe recommande de justifier, au regard de leur intérêt écologique et du PADD, l'ouverture à l'urbanisation des secteurs boisés rue des Galapagos, rue de Malatra et au quartier des Vivards.

2.2. Secteurs de projet à vocation économique et touristique

2.2.1. Camping du Cros du Mouton

Le PLU prévoit de déclasser 0,44 ha d'EBC, situés au contact du massif, pour permettre l'évolution du camping du Cros du Mouton. Une expertise écologique préliminaire a identifié des enjeux, concernant notamment la flore, les insectes et le Lézard ocellé. D'un point de vue paysager, l'impact est jugé faible. Le site se trouve pourtant situé au sein du massif boisé, en versant au-dessus des dernières habitations, ce qui lui confère une sensibilité particulière.

Pour la MRAe, l'impact paysager d'une extension du camping est sous-évalué, d'autant qu'il ne prend pas en compte les dispositifs nécessaires à la défense contre les incendies de forêt (extension des secteurs de débroussaillage réglementaire, pistes et aires de retournement), le secteur étant situé en zone d'aléa très fort.

La MRAe recommande de réévaluer les incidences de l'extension du camping de Cros Mouton au regard des enjeux environnementaux très forts du secteur (paysage et risque incendie notamment), et de prévoir des mesures adaptées d'évitement et de réduction des incidences.

2.2.2. Zone UZFc Frais Vallon

Ce secteur est situé au sein de la ZAC de Frais-Vallon. Une large partie sud de la parcelle est aujourd'hui libre de constructions et boisée. Le zonage réglementaire y autorise « des programmes de logements de loisirs et leurs équipements d'accompagnement ».

En partie centrale, le terrain est traversé par un cours d'eau identifié par la trame bleue communale au PADD. Pourtant ses abords n'ont pas été intégrés au règlement et dans l'OAP protégeant la trame bleue ; les prescriptions particulières s'arrêtant plus en aval sans justification particulière.

La MRAe note que ce constat s'applique à d'autres cours d'eau de la commune pour lesquels la partie amont n'a pas toujours fait l'objet de ce zonage.

LA MRAe recommande de généraliser la protection de la trame bleue communale à l'ensemble des cours d'eau et zones humides du territoire.