

*Enquête publique relative à la
révision n°2 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune du Lavandou.
Du 3 Avril au 3 Mai 2023.*



*Conclusions et Avis
du Commissaire enquêteur.*

Conclusion du commissaire enquêteur.

Par arrêté municipal référencé : GB/BC/MLLGD du 28 février 2023, monsieur le Maire du Lavandou a prescrit l'enquête publique relative à la révision n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) sur sa commune.

J'ai été désigné le 16/02/2023 par décision n° E23000003/83 du tribunal administratif de Toulon pour réaliser l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

La commune du Lavandou.

La commune du centre Var du Lavandou, riveraine de la mer méditerranée est soumise aux dispositions de la loi littoral du 3 janvier 1986. Le Lavandou présente la particularité d'être située entre 12,5 km de rivage et le massif des Maures qui occupe près de 80% des 29,7 km² de la superficie communale.

Les principales liaisons avec les pôles économiques et administratifs voisins sont assurées par la route départementale RD 559 qui provoque une coupure dans le paysage urbain mais constitue également un élément de développement.

Le recensement de la population du Lavandou est de 5985 habitants¹ permanents, mais atteint environ 45 00 résidents en période estivale.

Le diagnostic territorial montre une structure de logements tournés vers le tourisme, les résidences principales ne représentent que 26% du parc immobilier. L'activité touristique est prépondérante et engendre une grande partie de l'emploi.

Le premier PLU de la commune a été approuvé en mars 2013, la 1^{ère} révision en septembre 2017. Ces deux premières versions ont permis de préserver les ensembles naturels tout en développant les nouveaux quartiers répondant aux besoins de développement économique et touristique.

Le Lavandou fait partie des 32 communes qui composent le territoire du Schéma de Cohérence Territoriale Provence Méditerranée (ScoT - PM), approuvé le 6 septembre 2019, post révision 1 du PLU.

Ainsi les objectifs recherchés par cette révision sont les suivants :

- prise en compte des documents supra communaux dont le SCoT - PM
- prise en compte des décisions de justice
- meilleure prise en compte des aléas érosion, submersion marine, inondation
- valorisation architecturale du cœur de village et du patrimoine
- valorisation et protection des paysages
- préservation de la biodiversité et de la nature en ville
- meilleure prise en compte des problématiques hydrauliques
- redéfinition de l'aménagement de certains secteurs pour améliorer les déplacements et le stationnement, assurer la qualité des projets architecturaux

1 Donnée INSEE 2019

L'enquête publique.

L'enquête publique s'est déroulée à la Mairie du Lavandou entre le 3 Avril et le 3 mai 2023 dans de bonnes conditions pour recevoir le public et un climat globalement apaisé. Le nombre de participants ayant émis des observations est relativement important, et le nombre de consultations du dossier d'enquête sur le site dématérialisé témoigne de l'intérêt du public pour cette deuxième révision. Les observations du public font l'objet du chapitre 4 du rapport d'enquête. J'ai porté à la connaissance de monsieur le Maire le 10/05 la synthèse des préoccupations des requérants, les réponses du porteur de projet font l'objet d'une lettre en réponse du 22/05, ces deux documents sont annexés au rapport d'enquête.

Le peu d'espace potentiellement constructible sur la commune génère une pression immobilière importante, beaucoup de participants ont ainsi sollicité un changement de zonage pour obtenir d'avantage de droits à construire.

Par ailleurs, le projet de création d'un pôle multimodal et le développement des voies de circulation douces a reçu une opposition systématique de la part des propriétaires des parcelles considérées.

Conclusions :

Les particularités de la commune dont 80% de la surface est classée en espaces remarquables identifiés au titre de la loi littoral, la prise en compte des décisions de justice et des documents supra communaux ne laisse que très peu de latitude pour cette révision.

Pour autant, ce projet permet de conserver les orientations du précédent PADD jugées bénéfiques, mais aussi la prise en compte de nouveaux projets communaux conformes au développement durable tout en anticipant l'évolution et le recul du trait de côte.

De mon point de vue, cette révision répond à l'intérêt général et permet, au regard du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, de définir le cadre de référence des actions d'aménagement que la commune souhaite conduire.

Toutefois, il ressort de mon analyse des contributions des PPA et du public un certain nombre de propositions qui pourraient améliorer cette révision du PLU sans pour autant impacter l'équilibre général du projet.

➤ **L'Orientation d'Aménagement et de Programmation.**

La commune souhaite implanter, en entrée Ouest de ville, un pôle d'échange multimodal. Les emplacements réservés pour la mise en œuvre de ce projet ont été contestés par les propriétaires des parcelles potentiellement impactées.

Ces contestations doivent être prise en compte comme fonction de contrainte dans le cahier des charges de définition du projet afin de supprimer ou tout au moins atténuer les impact sur les activités économiques déjà présentes sur le site et ainsi concilier le projet communal et les intérêts des tiers.

➤ **Le règlement.**

Des participants ont noté des incohérences dans certains articles du règlement, celles-ci sont listées dans le PV de synthèse. La rédaction de ces articles mériterait d'être reprise et modifiée à la marge pour en améliorer la clarté sans changer l'esprit du règlement.

Le règlement devra faire apparaître le régime spécial des terrains relevant du régime forestier. Par ailleurs, conformément à l'article R 151-53-7 du code de l'urbanisme, l'exhaustivité des terrains relevant du régime forestier doivent figurer dans les Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

De plus, toutes les servitudes aéronautiques, qui en raison de leurs hauteurs pourraient constituer des obstacles à la navigation aérienne, doivent être mentionnées dans le PLU.

Enfin les articles du règlement associés aux lignes aériennes gérées par RTE doivent être précisés, en outre le tracé sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique doit être corrigé.

➤ **Aiguebelle.**

Des parcelles à Aiguebelle sont en zone 1N ou UD mais pour partie classées en EBC. Ce zonage fait l'objet de contentieux anciens entre la Mairie et les propriétaires qui ont conduit à plusieurs décisions de justice et avis préfectoral accessoirement contradictoires.

L'analyse géographique montre que ces terrains sont positionnés au milieu de constructions existantes et séparés du massif des Maures par un chemin, ils présentent de fait une excroissance qui pourrait être intégrée à la zone UD sans modifier l'équilibre du projet.

➤ **Cavalière.**

De nouveaux EBC ont été positionnés dans le projet de révision, dont une bande bordant le boulevard de l'Hubac bleu et l'avenue du Golf à Cavalière. Une requête est en cours d'instruction par le tribunal administratif suite au refus de permis de construire sur ces parcelles.

Je note que les études hydrauliques montrent que malgré des travaux réalisés, le risque d'inondations ne peut être écarté dans ce secteur. Dans ces conditions, il est de mon point de vue préférable de classer ce terrain en zone naturelle. L'antropisation de ces parcelles constituerait en effet un facteur aggravant pour le risque inondations.

Avis du commissaire enquêteur.

Après étude du dossier de révision n°2 du plan local d'urbanisme de la commune du Lavandou, la prise en compte des participations et le mémoire en réponse à la synthèse des observations du public, j'estime que :

- Les mesures de publicité, et le déroulement de l'enquête, répondent aux dispositions de l'arrêté d'ouverture d'enquête.
- Par délibération du 12 octobre 2022, le conseil municipal de la commune du Lavandou a arrêté le projet de révision n°2 du plan local d'urbanisme .
- Les personnes publiques associées et la MRAe ont été consultées conformément au code de l'urbanisme.
- Le projet de PLU ne crée pas de nouvelles zones constructibles sur des espaces aujourd'hui classés en zone naturelle ou agricole. Le développement du territoire et du nombre de logements nécessaire s'opère uniquement au sein de l'enveloppe urbaine par des opérations de renouvellement urbain.
- Le projet de PLU est en capacité d'accueillir les habitants attendus en appliquant le scénario du SCOT Provence Méditerranée.
- La municipalité a intégré dans sa révision les évolutions des textes supra communaux, des décisions de justice.
- Cette révision prend en compte des dispositions d'aménagement durable liées au recul du trait de côte.
- Le maintien et la création d'espaces végétalisés est de nature à préserver le cadre de vie des Lavandourains.
- Les espaces remarquables et coupures d'urbanisation, initiés au titre de la loi littoral ont été maintenus.
- Des emplacements réservés ont été positionnés pour permettre les travaux du PAPI (Programme d'Actions de Prévention des Inondations) de responsabilité de la communauté de communes.

Compte tenu des éléments mentionnés supra, j'estime que ce projet présente un intérêt général, et émet un **avis FAVORABLE** à la révision 2 du PLU de la commune du LAVANDOU.

Par ailleurs je souhaite que vous puissiez tenir compte des recommandations et observations émises en conclusion et dans le chapitre 4 « observations du public » du rapport d'enquête.

Le Castellet Le 1 juin 2023.
Philippe BRANELLEC
Commissaire enquêteur

