

Document n°2 :

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Le Lavandou

Révision n° 2 du Plan Local d'Urbanisme

PLU

Révision n°2 prescrite par délibération du Conseil Municipal du 12 octobre 2020

Révision n°2 arrêtée par délibération du Conseil Municipal du 12 octobre 2022

Révision n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal du...29 juin 2023

Table des matières

Préambule	3
Les grands objectifs	3
I. LE LAVANDOU SENSIBLE.....	5
1. La prise en compte des risques érosion et submersion marine.....	6
2. La protection des habitants face aux autres risques.....	8
3. La préservation des paysages lavandourains (urbains, naturels et agricoles) et la protection des espaces naturels	10
II. LE LAVANDOU EN MOUVEMENT.....	13
1. L'identité du Lavandou au-delà de sa vocation touristique	14
2. La modernisation du développement urbain engagée vers un avenir durable	17

Préambule

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables constitue un cadre de référence et de cohérence aux différentes actions d'aménagement que la commune souhaite engager.

Il se doit d'être l'expression d'un développement durable et des principes d'équilibre énoncés aux articles L.101-1 et L.101-3 du Code de l'Urbanisme.

Il traduit les intentions du Conseil Municipal pour la commune.

Il s'agit d'envisager le P.A.D.D. comme un instrument de développement socio-économique, de valorisation du patrimoine et de préservation des espaces naturels.

Elaboré à partir du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, ce projet se définit avant tout par rapport aux problématiques auxquelles le territoire communal est confronté.

L'enjeu pour la commune du Lavandou est d'impulser un développement, en concertation avec la population, de manière respectueuse au regard des exigences environnementales, dans le respect de la loi Littoral et en étroite compatibilité avec le SCOT Provence Méditerranée.

Les grands objectifs

Le PLU originel approuvé en mars 2013 et le PLU révisé approuvé en septembre 2017 ont permis de limiter fortement le développement urbain, de préserver les espaces naturels, le littoral, et d'accroître la prise en compte des risques inondation, incendie et mouvement de terrain. Ils ont également posé les bases du développement de la Plaine du Batailler afin de répondre aux besoins de la population.

Ainsi, nous pouvons en tirer le bilan suivant :

- La préservation du grand ensemble naturel des Maures, des coupures d'urbanisation et des espaces littoraux tampons entre les pôles urbains a eu des effets très positifs d'un point de vue paysager et écologique,
- Le développement encadré des nouveaux quartiers dans la plaine du Batailler a permis de répondre aux grands enjeux et besoins du territoire en terme de logement, d'équipement et de développement économique et touristique,
- La délimitation stricte des quartiers pavillonnaires a permis de limiter l'étalement urbain.

Dès lors, les orientations générales des précédents PADD relatives à la protection des habitants face aux risques, à la préservation des paysages et à la protection des espaces naturels (espaces boisés en zones urbaines et naturelles, protection des éléments de la trame verte et bleue, entretien des cours d'eau et vallons, protection de la frange littorale, des caps et des plages) et au rôle de centre-ville et des autres pôles urbains, demeurent fondamentales et sont reprises dans ce document tout en étant étayées de nouveaux éléments complémentaires.

Ce nouveau Projet d'Aménagement et de Développement Durables doit également appréhender de nouvelles problématiques et intégrer de récentes dispositions législatives.

L'adoption de la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, le 22 août 2021, nous conduit désormais à développer des réflexions, des orientations et des études liées à la présence de l'aléa érosion et submersion marine sur notre territoire.

Ainsi, nous devons anticiper l'évolution et le recul du trait de côte sur notre littoral. Il s'agit de l'enjeu majeur auquel notre territoire sera confronté ces prochaines années.

L'Etat a porté à notre connaissance une série d'études liées à « l'amélioration de la connaissance de l'aléa submersion marine » en décembre 2019.

Le SCOT Provence Méditerranée approuvé en septembre 2019 comporte un chapitre individualisé valant schéma de mise en valeur de la mer, qui développe des orientations pour assurer une gestion durable du trait de côte et réduire la vulnérabilité du territoire face aux aléas érosion, submersion et éboulement de terrain.

Au-delà de ce premier grand objectif, le PLU poursuit les objectifs suivants :

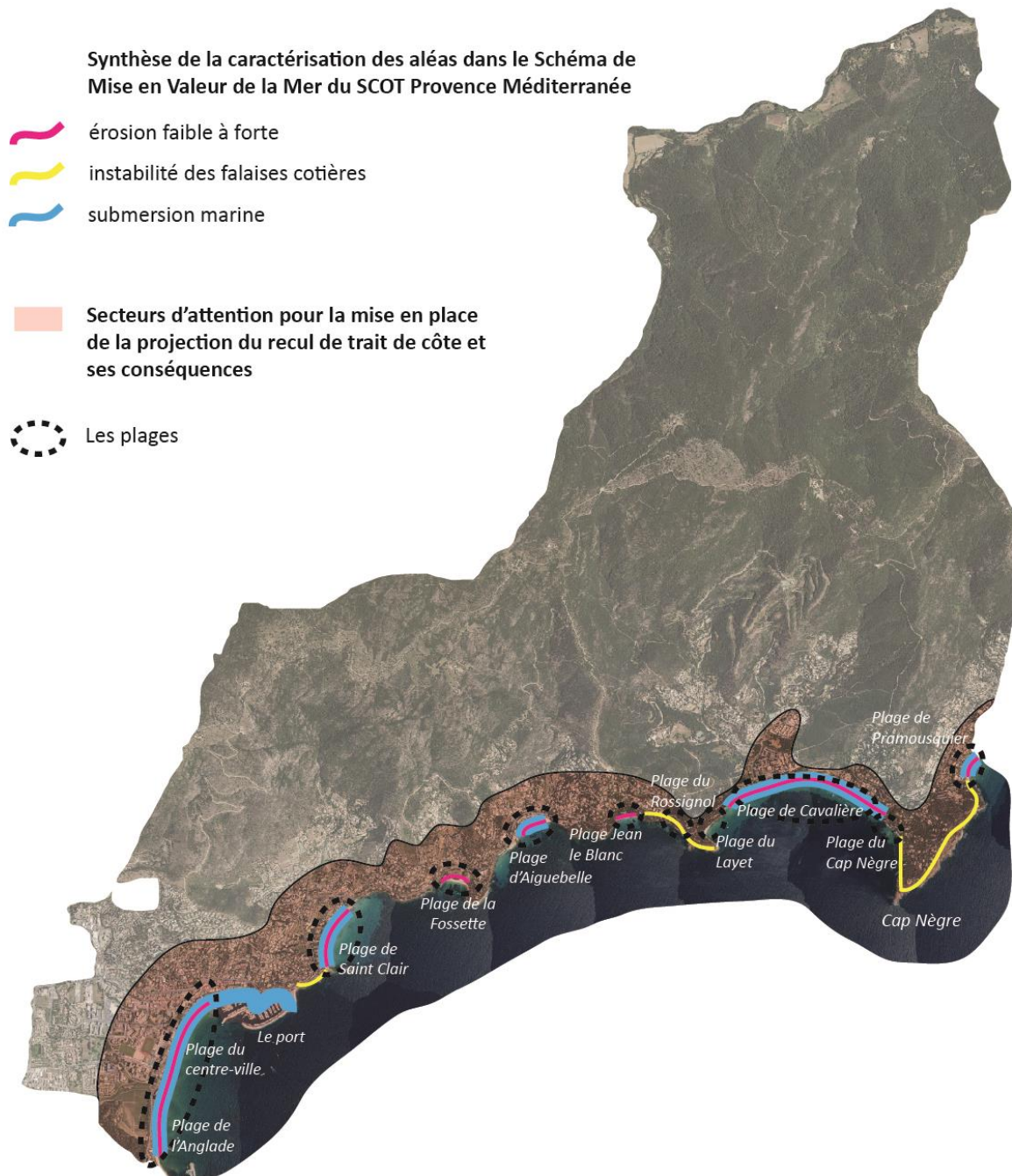
- Prise en compte des décisions de justices rendues,
- Prise en compte des documents supra-communaux, dont le SCOT révisé,
- Meilleure prise en compte par le PLU des aléas érosion, submersion marine, inondation (GEMAPI),
- Prise en compte des projets municipaux et du bilan urbanistique et environnemental du PLU révisé,
- Valorisation architecturale du cœur du village et du patrimoine architectural de la Commune,
- Valorisation et protection du patrimoine bâti et naturel, et des paysages (bilan des effets des lois SRU et ALUR sur le paysage de la commune),
- Préservation et renforcement de la biodiversité et de la nature en ville (valorisation et protection d'une liste de végétaux à définir),
- Meilleure prise en compte des problématiques hydrauliques sur l'ensemble du territoire,
- Redéfinition de l'aménagement de certains secteurs pour une meilleure prise en compte des problématiques de déplacements et de stationnement, de protection des paysages et de qualité des projets architecturaux.



I. LE LAVANDOU SENSIBLE



1. La prise en compte des risques érosion et submersion marine



ENJEUX : *Depuis 10 ans la commune du Lavandou a mis en place des outils de surveillance de ses plages afin d'évaluer le recul du trait de côte et les pertes sédimentaires dans un contexte d'élévation du niveau de la mer et de réchauffement climatique.*

Plusieurs plages montrent des signes d'érosion. Des aménagements ont été réalisés pour la plage de Cavalière qui ont rapidement porté leurs fruits.

Des solutions provisoires ont récemment été mises en place pour la plage centrale du Lavandou.

La commune a renforcé sa stratégie de gestion des plages. Ainsi par exemple, la conservation des banquettes de Posidonie sur certaines plages toute l'année, la conservation de la végétation d'arrière plage sont une première réponse.

ORIENTATIONS

Les phénomènes d'érosion et de submersion marine vont s'accroître dans les prochaines décennies. Les récentes dispositions législatives et l'état des connaissances scientifiques nous incitent à anticiper ces phénomènes, à les quantifier et à les prendre en compte pour adapter les espaces et les activités exposés.

Ainsi il sera nécessaire :

> d'établir une carte locale de projection du recul de trait de côte à moyen et long terme (horizons 30 et 100 ans).

> de définir les règles d'urbanisme permettant d'adapter les espaces et les activités dans ces zones.

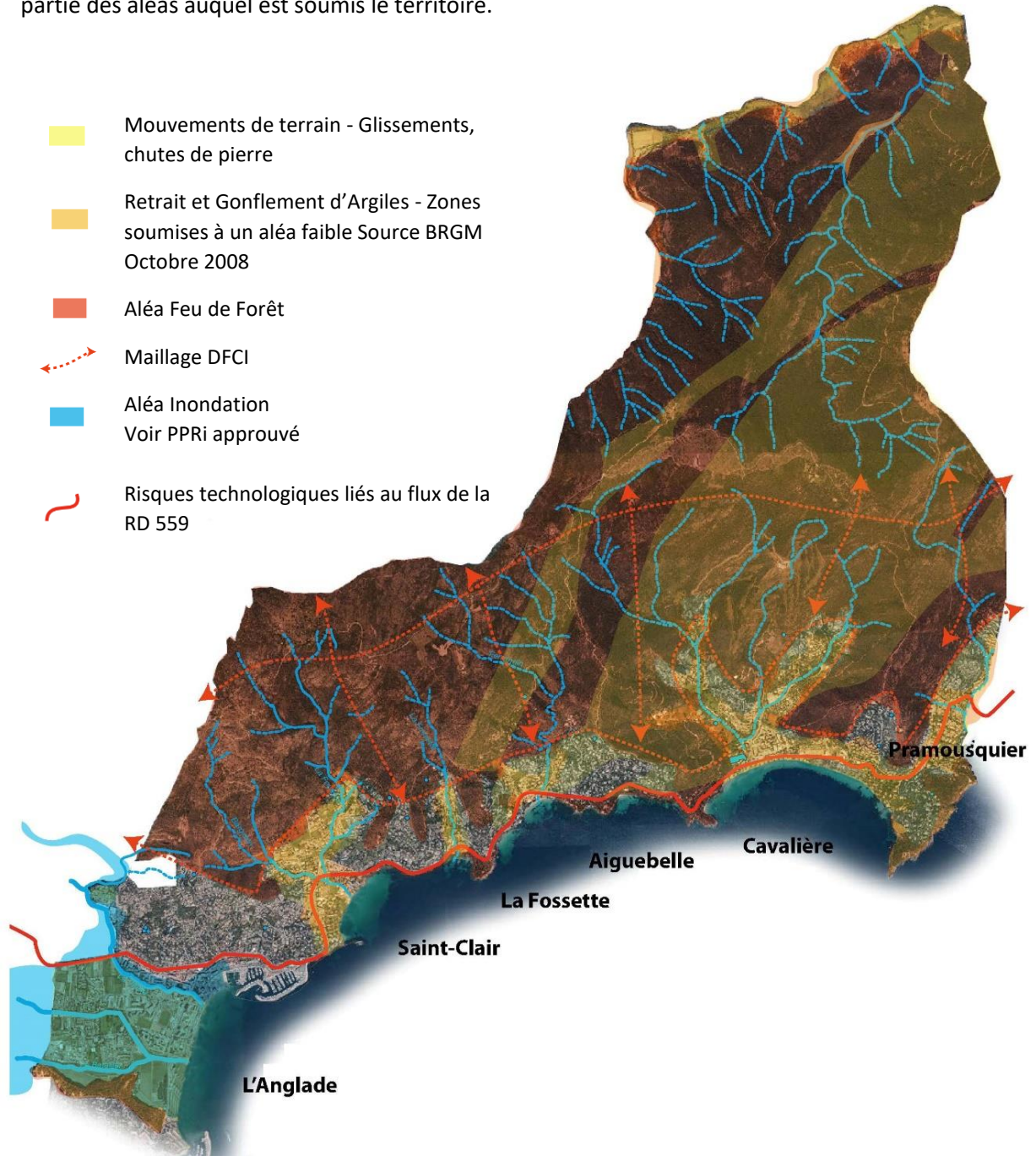
> de freiner et accompagner l'érosion et la submersion marine par la mise en place de la stratégie suivante :

- Agir pour la protection des herbiers de Posidonie grâce au déploiement des zones interdites aux mouillages et des zones de mouillage et d'équipements légers.
- Réfléchir au positionnement d'ouvrages de protection.
- Conduire une gestion raisonnée des plages et des arrières plages.

2. La protection des habitants face aux autres risques

RAPPEL DU DIAGNOSTIC

L'éventail des autres risques potentiels est diversifié. Mouvements de terrains, retrait et gonflement d'argiles, feux de forêt, inondation, risques technologiques font partie des aléas auquel est soumis le territoire.



ENJEUX : La prise en compte des risques inondation, incendie et mouvement de terrain est un critère d'orientation de la politique d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme de la commune.

ORIENTATIONS

> Prendre en compte les risques d'inondation notamment ceux des bassins versants du Batailler et de la Vieille, s'appuyant sur les dispositions du PPRI en vigueur et le Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) « Côtiers des Maures »

Limiter l'imperméabilisation des sols par des aménagements adaptés : Il s'agit par exemple de permettre les constructions sur pilotis, de favoriser les revêtements perméables des sols (sols de type stabilisé, dalles «evergreen» pour les parkings...).

Protéger les zones habitées rive gauche du Batailler par recalibrage du lit mineur et des ouvrages d'art, et renforcement des berges. Ces travaux ont pour but de protéger les personnes et les biens dans le cas de crue centennale, crue de référence du PPRI.

Décliner dans le PLU les objectifs stratégiques du PAPI « Côtiers des Maures » et faciliter la mise en œuvre des opérations programmer d'entretien des cours d'eau (végétation, encombrements, embâcles..).

> Se protéger des incendies

Maintenir un maillage de voies cohérent (PIDAF : Plan Interdépartemental d'Aménagement forestier).

Un maillage urbain avec des voies périmétriques à l'interface des zones habitées et des zones naturelles couplées de pistes DFCI dans les massifs sont des mesures visant à la sécurisation des habitants face aux feux de forêt.

Mettre en place des mesures de débroussaillage autour des constructions.

Ces mesures obligatoires sont prévues par les articles L322-3 et 322-7 du code forestier. À titre d'information, il s'agit d'interdire les constructions nouvelles dans les secteurs naturels sensibles aux feux de forêt.

S'appuyer sur le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie et mettre en œuvre le Schéma Communal de Défense Extérieure Contre l'Incendie.

> Tenir compte de l'aléa mouvement de terrain dans les aménagements

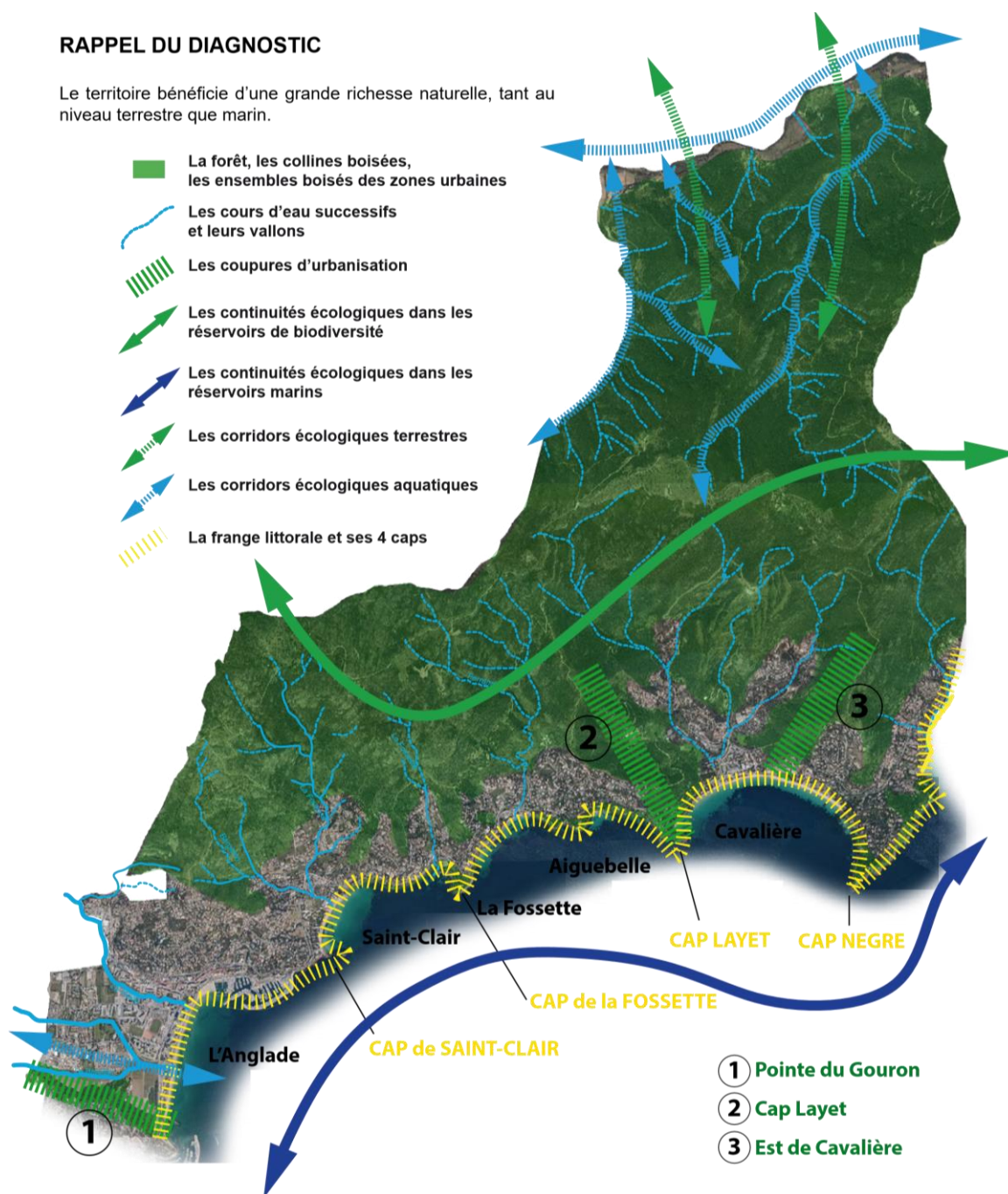
Les risques de glissements de terrains et de chutes de pierres dans les vallons et les risques de retrait et de gonflement d'argile sont majoritairement représentés à l'Est du territoire.

Des études géologiques et géotechniques adaptées lors d'éventuels aménagements doivent permettre de sécuriser les travaux et les constructions.

3. La préservation des paysages lavandourains (urbains, naturels et agricoles) et la protection des espaces naturels

RAPPEL DU DIAGNOSTIC

Le territoire bénéficie d'une grande richesse naturelle, tant au niveau terrestre que marin.



ENJEUX : La protection et la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager. La préservation des paysages urbains, naturels et agricoles. Le maintien et la remise en bon état des continuités écologiques. L'inscription du document dans le cadre juridique des protections environnementales et la loi Littoral.

ORIENTATIONS

> Protéger les espaces boisés en zones urbaines et naturelles

Les sites boisés des zones urbaines offrent des espaces de respiration au sein d'espaces construits. Il convient de les conserver et de les protéger. Les plus significatifs sont inscrits en Espaces Boisés Classés (EBC). La compacité du tombant du massif des Maures doit être garantie par le maintien d'un secteur Naturel inconstructible dans le PLU.

Les massifs boisés sont le support d'une biodiversité reconnue que le PLU s'attache à protéger. En ce sens, Les zones Naturelles représentent plus de 80,6 % du territoire communal et les espaces boisés classés environ 73,7% de la surface de la commune.

> Développer d'autres outils de préservation des paysages en zones urbaines

La commune dispose en zones urbaines de jardins plantés, de jardins d'agrément, d'arbres isolés, de bosquets, d'alignements d'arbres, qui concourent au maintien de la qualité de vie dans les quartiers.

Assurer leur préservation et leur maintien est un objectif important de la seconde révision du PLU.

> Préserver et renforcer la biodiversité et la nature en ville

Le développement de la nature en ville permet de favoriser et d'accompagner la mobilité, la qualité de vie, l'amélioration des espaces publics, la qualité du bâti et de lutter contre les pollutions, les phénomènes d'îlots de chaleur tout en favorisant l'interaction entre la nature et l'humain.

Déjà très présente dans les quartiers jardins, cette nature dite ordinaire peut être développée à l'ensemble de l'enveloppe urbaine par des mesures adaptées : liste d'espèces végétales à favoriser (identitaires du territoire et adaptées au climat), liste des espèces à éviter ou à proscrire car envahissantes et/ou allergisantes, maintien d'espaces de pleine terre végétalisés, espaces verts plantés localisés, maintien ou recherche de corridors végétalisés.

> Préserver le grand paysage de la corniche occidentale des Maures et ses collines boisées

Maintenir les 3 coupures d'urbanisation définies par le Schéma de Cohérence Territoriale Provence Méditerranée : la Pointe du Gouron, le Cap Layet et le massif Est de Cavalière.

L'interface entre espaces naturels boisés et les espaces habités est clairement définie pour assurer la protection des espaces naturels.

> Conserver l'ambiance arborée des secteurs habités sur les piémonts

Historiquement, le Lavandou s'est développé d'abord au plus près de la mer avant que peu à peu les espaces habités colonisent les piémonts des Maures.

Aujourd'hui, il est nécessaire afin de préserver les paysages de poursuivre le développement d'outils dans le règlement pour assurer une intégration optimale des constructions existantes et futures, comme par exemple :

- Assurer une transition cohérente entre les quartiers habités et le massif,
- Limiter la hauteur et l'emprise au sol des constructions dans toutes les zones du PLU pour faciliter l'intégration du bâti dans la végétation et le paysage,
- Autoriser les toits plats permettant leur végétalisation,
- Favoriser les matériaux et les couleurs des constructions s'inscrivant au mieux dans celles du paysage.

> Protéger les éléments de la Trame Verte et Bleue identifiés par le SCOT Provence Méditerranée

Les espaces naturels remarquables du Lavandou sont reconnus pour leurs intérêts écologiques et font l'objet de nombreuses protections et inventaires patrimoniaux (sites Natura 2000, ZNIEFF, espaces naturels sensibles, propriétés du Conservatoire du Littoral, sanctuaire Pelagos, sites classés et inscrits...).

Le SCOT Provence Méditerranée identifie des réservoirs de biodiversité à préserver, Il s'agira d'affiner à l'échelle communale la délimitation des éléments de la trame verte et bleue du SCOT :

- Préserver les massifs boisés, les milieux ouverts (maquis/garrigues), le littoral, les principaux cours d'eaux, les vallons d'écoulements et leurs boisements rivulaires,
- Préserver les fonctionnalités écologiques, les corridors et les réservoirs de biodiversité.

> Entretenir les cours d'eau des différents vallons

Les cours d'eau et vallon, systèmes écologiques patrimoniaux, cortèges d'espèces naturelles, source de biodiversité, doivent faire l'objet d'une attention particulière notamment par :

- Le positionnement des espaces boisés classés sur les ripisylves en adéquation avec les obligations d'entretien et de débroussaillage des berges des ruisseaux,
- Le maintien de leur écoulement et l'aménagement de leur embouchure sur le rivage.
-

> Protéger la frange littorale, ses 5 caps et ses 12 plages

Les pointes de Saint Clair (Nord Viou), la Fossette, de la Sèque, du Layet et les falaises du Cap Nègre sont identifiées comme «Espace Remarquable» du Schéma de Cohérence Territoriale Provence Méditerranée.

Il conviendra de protéger ces espaces littoraux dans leur caractère naturel tout en permettant les usages de loisirs : sentier du littoral.



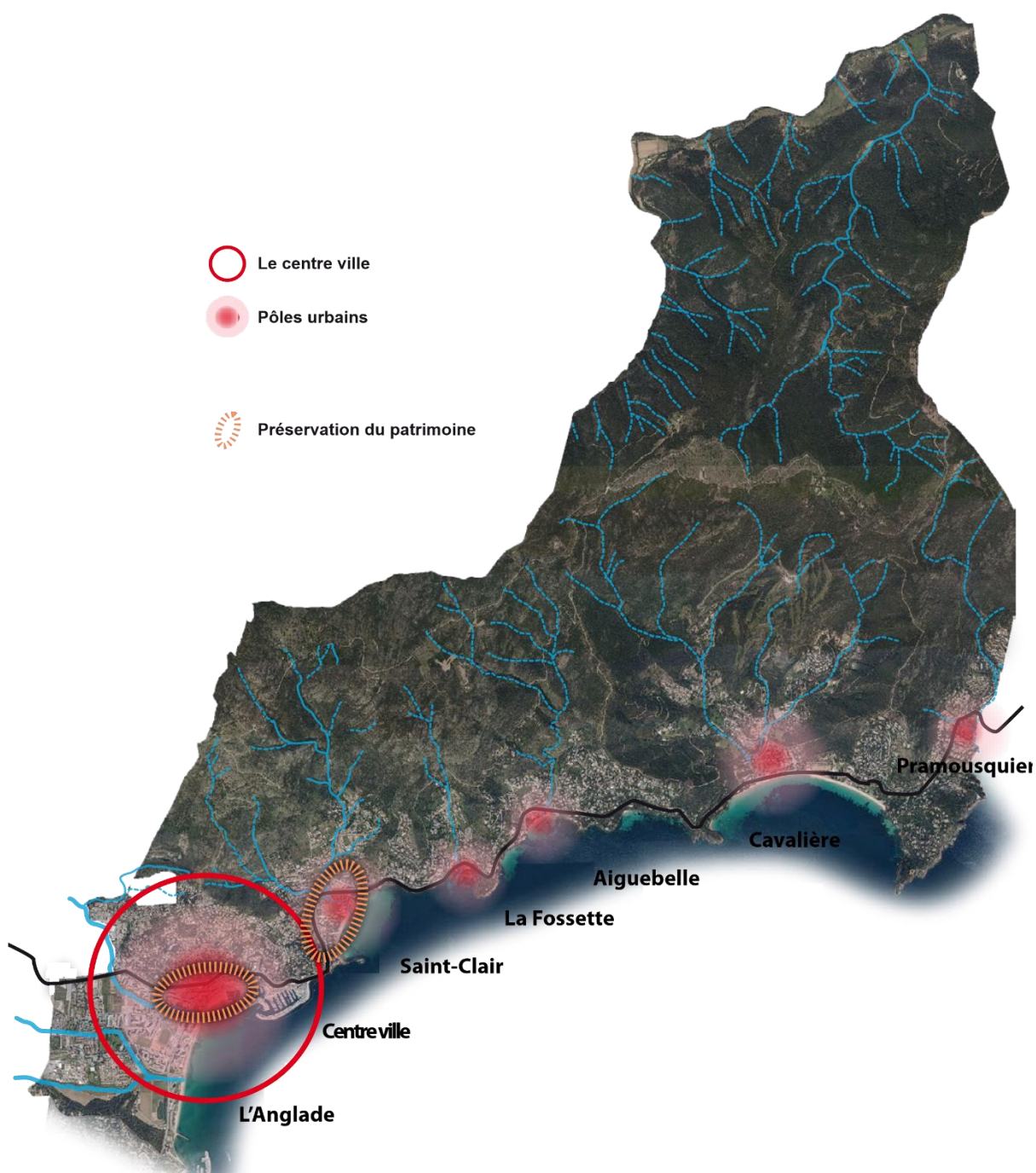
II. LE LAVANDOU EN MOUVEMENT



1. L'identité du Lavandou au-delà de sa vocation touristique

RAPPEL DU DIAGNOSTIC

Comme la plupart des communes balnéaires, Le Lavandou vit au rythme des saisons, alternant période de grande affluence et période plus creuse en hiver. Des spécificités fonctionnelles de quartiers se distinguent, certains à vocation touristique, d'autres résidentiels ou mixte. L'organisation urbaine multi-polaire engendre la constitution de quartiers urbains concurrents et/ou complémentaires qui troublent la lecture et le fonctionnement des pratiques de la ville.



ENJEUX

Le confortement de sa vocation touristique

L'affirmation du centre-ville comme pôle moteur de l'économie annuelle de la commune

La promotion de ses atouts patrimoniaux en faveur de la diversification économique

ORIENTATIONS**> Asseoir le rôle du cœur de ville dans le contexte urbain multi-polaire**

Le centre-ville comprend la grande majorité des fonctions urbaines essentielles : administrative, commerciale et économique, culturelle, sportive et de loisirs.

Désormais, il s'agit de maintenir ce rôle prépondérant et de poursuivre la valorisation architecturale du cœur du village. Ainsi, le règlement comprend des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions destinées à accroître l'aspect qualitatif des rues et voies piétonnes.

L'objectif est également de développer la mobilité douce entre le cœur de ville et le centre-ville élargi.

> Appuyer le développement des pôles urbains de Saint Clair, la Fossette, Aiguebelle, Cavalière et Pramouquier, en affirmant leur vocation spécifique

Les 5 pôles secondaires ont des fonctions différentes, tantôt touristique, tantôt résidentielle, tantôt mixte.

Quelle que soit leur vocation, il est nécessaire de conforter ces pôles urbains qui ponctuent le linéaire côtier.

Aménager les espaces publics (placettes, cheminements piétons...) pour favoriser la vie des quartiers,

Compléter l'offre d'équipements commerciaux et de services à l'articulation de ces espaces publics,

Clarifier les entrées de «village» pour les rendre identifiables par les usagers en améliorant et en harmonisant la signalétique directionnelle et l'identité de chaque quartier.

Pérenniser et soutenir l'activité touristique de la commune : En vue de favoriser le maintien et le développement de l'activité touristique de la commune, le changement de sous-destination des hôtels et des autres hébergements touristiques est interdit.

> Promouvoir le développement économique et touristique du Lavandou

Les 2 zones économiques, artisanales et commerciales situées chemin du Repos et route de Bénat concourent au développement du territoire. Il faut les conforter et impulser leur réhabilitation.

Bénéficier de l'attrait culturel grâce aux mouvements artistiques majeurs qui se sont développés au Lavandou par l'installation de nombreux peintres et écrivains.

Mettre en avant la participation de la commune à la protection du milieu marin. Le Lavandou fait notamment partie du sanctuaire Pelagos dédié aux mammifères marins, et participe à la mise en œuvre du Plan d'Action pour le Milieu Marin (PAMM). Ces actions portées à une échelle européenne sont un gage vers une mise en valeur des milieux marins et des littoraux, et bénéficient à l'attrait touristique.

Développer l'écotourisme, qui est une démarche en faveur du développement durable, afin de permettre à la commune de mettre en valeur ses paysages, sa biodiversité, ses espaces naturels et littoraux.

> Protéger le patrimoine architectural et paysager

Mettre en place des prescriptions architecturales favorisant le respect de l'architecture traditionnelle locale permettant une intégration dans les paysages et l'environnement bâti.

Conserver les traditions architecturales locales, notamment pour le centre-ville afin de préserver son architecture de cœur de village provençal, par le respect du cahier de recommandations annexé au règlement.









Protéger le Monument Historique du Lavandou (villa Dollander) ainsi que les sites classés et inscrits. - Préserver les maisons de caractères, celles labellisées au titre du patrimoine du XX^e siècle ainsi que le patrimoine historique et culturel non protégé faisant l'objet d'un recensement précis (exemple : le Dolmen de Pramousquier, « le château »).

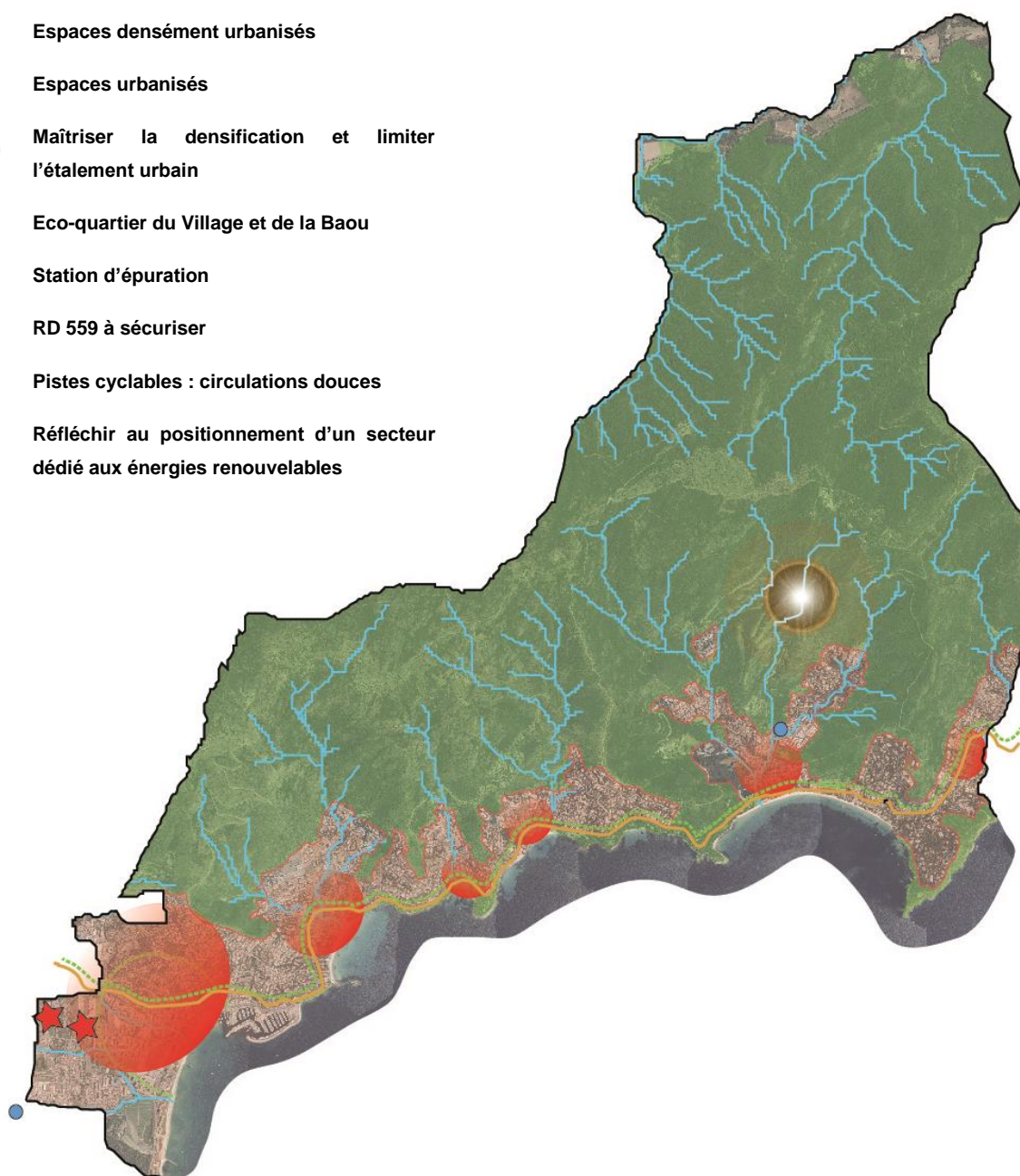
Préserver les espaces clés de respiration et notamment les espaces verts privés ou publics, véritables poumons verts.

2. La modernisation du développement urbain engagée vers un avenir durable

RAPPEL DU DIAGNOSTIC

Issue d'un passé à la fois lié à la pêche et à l'horticulture, la commune a connu un essor dû au développement touristique engagé dès le début du XX^e siècle. Sa forme urbaine actuelle est la résultante de pratiques passées qui ont façonné le paysage urbain. La ligne de chemin de fer de Provence et son Macaron, desservant l'ensemble des quartiers du Village, de Saint-Clair, de la Fossette, d'Aiguebelle, de Cavalière et de Pramousquier induit aujourd'hui une organisation urbaine par pôles de centralité le long du littoral, articulés sur la RD 559. La commune est soumise à de nombreuses dispositions réglementaires qui vont guider son développement.

-  Espaces densément urbanisés
-  Espaces urbanisés
-  Maîtriser la densification et limiter l'étalement urbain
-  Eco-quartier du Village et de la Baou
-  Station d'épuration
-  RD 559 à sécuriser
-  Pistes cyclables : circulations douces
-  Réfléchir au positionnement d'un secteur dédié aux énergies renouvelables



ENJEUX

Maîtriser la densification des tissus urbains existants afin de prendre en compte les objectifs de la loi ALUR, en s'assurant du respect de la loi Littoral.

Contrôler l'étalement urbain et préserver les espaces naturels et agricoles.

Hiérarchisation de la structure urbaine de la commune pour améliorer son fonctionnement.

Respect de la réglementation en faveur du paysage et de l'environnement.

Rechercher des solutions urbaines pour permettre l'évolution sociale de la commune.

Engager le développement urbain vers un avenir conforme aux exigences environnementales et économes en énergie.

ORIENTATIONS**> Contenir le développement de la commune dans les espaces urbanisés**

Intensifier l'urbanisation sur les pôles de services à la population et des lignes de transport en commun. - Densifier de manière structurée et maîtrisée l'urbanisation existante en préservant les espaces de respiration des zones urbaines et le cadre de vie lavandourain.

Contrôler l'étalement urbain et donner des limites claires à l'urbanisation afin de réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Maintenir les coupures d'urbanisation en cohérence avec la loi Littoral.

> Créer des logements pour les Lavandourains

Offrir du logement pour les résidents permanents et notamment aux jeunes actifs, en réponse à la raréfaction du foncier et au coût du logement locatif. C'est dans cette optique que sont sortis les programmes qui répondent à ces objectifs et soutiennent la production de logements sociaux sur la plaine du Batailler (Cannier, les Bastides, les Voiles Blanches, les Toiles Blanches, Indigo Bay, Blue Patio, Calista, Lou Mistraou, Caravelle notamment au sein de l'écoquartier du Village)

> Sécuriser et moderniser les structures de gestion de l'assainissement (STEP)

La station d'épuration intercommunale du Batailler a fait l'objet de travaux de modernisation.

En ce qui concerne la station d'épuration de Cavalière, les études de faisabilité pour la réhabilitation de cet équipement et de l'émissaire ont été conduites. D'ici 2025, des travaux importants devront être réalisés : rénovation du bâtiment, doublement des prétraitements, reconstruction du poste de refoulement final, réalisation d'une troisième file de biofiltre, création d'un bassin d'orage.

> Sécuriser la RD 559 au niveau des entrées des plages et parkings de bord de route

L'insertion dans le trafic dense de la RD 559 étant difficile, des aménagements de sécurisation et de ralentissement de la vitesse seront renforcés.

> Valoriser et développer les modes de circulation douce

- Compléter et mailler le réseau existant tels que les tronçons de la piste cyclable et ceux du sentier du littoral et proposer de nouveaux parkings pour les 2 roues.
- Développer les modes de circulation douce depuis l'éco quartier et le pôle d'échange multimodal (en limite Sud-Ouest du territoire) en direction des plages.

> S'engager dans un développement durable

- Favoriser le développement des énergies renouvelables pour les constructions. En parallèle, la commune souhaite s'engager dans la création de parcs photovoltaïques, mais se trouve confrontée à la suspension de ces projets pour des problématiques liées à la loi Littoral.
- Contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et aux changements climatiques.
- Poursuivre le développement des communications numériques en prenant compte de l'état d'avancement des réseaux au niveau du territoire intercommunal.
- Réfléchir au positionnement d'une unité de désalinisation de l'eau.

> Les objectifs chiffrés de la consommation de l'espace

Entre 2003 et 2012 la superficie de l'enveloppe urbaine a augmenté de 0,3% passant ainsi de 579,39 hectares à 581,01 hectares. L'élaboration du premier PLU en 2013 et sa révision en 2017 ont permis de conforter cette faible consommation en fixant des limites franches aux zones urbaines, en réalisant des opérations de densification maîtrisées dans les quartiers urbains et en maintenant les coupures d'urbanisation identifiées dans le SCOT.

Cette seconde révision entend poursuivre cette dynamique en maintenant strictement les limites de l'enveloppe urbaine actuelle.

Cette procédure est aussi l'occasion d'entériner les décisions de justice qui ont depuis annulé des secteurs particuliers de la zone naturelle (quartiers Cavalière et Aiguebelle) qui comprenaient des constructions à usage d'habitation existantes qui pouvaient faire l'objet d'extension et la zone AU (A Urbaniser) de Cavalière. Ainsi, ce nouveau projet reclasse 13,5 hectares en zone naturelle « remarquable » au titre de la loi littoral.

La poursuite du développement du territoire sera réalisée au sein des zones précédemment identifiées sans extension de ces dernières.

Cette procédure n'engendrera aucune consommation de l'espace ni d'étalement urbain au sens de l'article L 151-5 du code de l'urbanisme.