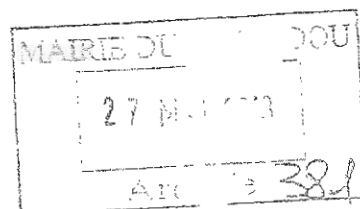




Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU VAR



Direction
départementale
des territoires
et de la mer
du Var

Service Territorial de Toulon
Aménagement - Urbanisme - Habitat

Affaire suivie par :
Aurélie Meyer
Téléphone : 04 94 46 83 30
Fax: 04 94 46 80 09
Courriel : aurelie.meyer@var.gouv.fr

Vu D.G.S. le.....		
DIFFUSION	Or.	Cop
M. le Maire		
D.G.S		
D.S.T.		
D.S.U	X	
P.M.		
Animation		
S. Social		
Port		
S Mer		
Adjoint		

+ Avocat
pour réponse

Toulon, le 22 MAI 2013

LE PREFET

à

Monsieur le Maire du Lavandou
Hôtel de Ville
Place Ernest Reyer
83980 LE LAVANDOU

OBJET : Commune du Lavandou -- Approbation du PLU -- Contrôle de légalité

REFER : Délibération du conseil municipal en date du 28 mars 2013 reçue en Préfecture le 2 avril 2013

Par délibération citée en référence, votre conseil municipal a approuvé le plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune.

Après examen du dossier, comme je vous l'avais précisé dans mon avis en date du 3 octobre 2012, votre PLU m'apparaît contraire aux articles L121-1, L146-4-I et L146-6 du Code de l'Urbanisme et ne prend pas en compte les décisions de justice qui concernent votre commune. Il s'agit notamment :

I - De l'application de la loi littoral

Le Tribunal Administratif de Nice, par jugement du 9 juillet 2003 a annulé partiellement le Plan d'Occupation des Sols de la commune sur des motifs liés à l'application de la loi littoral. Ce jugement a été confirmé par un arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Marseille le 16 mai 2007. De ce fait, de nombreux zonages ont été annulés. Seules les zones UG_b et UG_c de Cavalière ont été réactivées par un arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Marseille en date du 12 janvier 2012, suite au renvoi devant cette juridiction demandé par le Conseil d'État le 30 décembre 2009.

Ainsi, au regard de l'article L146-6 du Code de l'Urbanisme, en considérant ces espaces comme remarquables, le juge administratif a annulé plusieurs secteurs que le POS avait classé en zone constructible. Or, le PLU classe de nouveau certaines de ces parcelles en zones U, il s'agit notamment, dans le secteur de Saint Clair, des parcelles situées au Sud de la zone 2Nh et classées dans le PLU en zone UD, des parcelles cadastrées BD/BH n°75, 76, 77, 78, 79, 80, 87, 89, 90, 105, 107, 150, 114, 118, 119 et 120 classées dans le PLU en zone UD. Dans le secteur d'Aiguebelle, les parcelles 28 et 95 (ex 25) sont classées dans le PLU approuvé en zone UD. Dans le secteur de Cavalière, la parcelle 256, vierge de toute construction, est classée en zone UG, les parcelles A111 et A112 apparaissent en UDb et la parcelle AC19 est classée en zone UDa.

De plus, deux secteurs avaient fait l'objet d'annulation car ne se situant pas en continuité avec une agglomération ou un village existant, conformément à l'article L146-4-1 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit, d'une part, des parcelles situées au Nord de Saint Clair, en piémont du Massif des Maures, classées dans le PLU en zone UD et UDb, et, d'autre part, de la zone UDb située au Sud de la zone AU à Cavalière.

En conséquence, les classements précités entachent d'illégalité votre document d'urbanisme. Ces secteurs doivent être reclassés en zone naturelle, conformément aux décisions de justice.

II – Des projets de parcs photovoltaïques

Le PLU prévoit deux zones 2Ns dédiées à la réalisation de parcs photovoltaïques, l'un sur le site des Maurels et l'autre sur l'ancien golf de Cavalière.

Bien que des justifications complémentaires aient été apportées au rapport de présentation sur l'intérêt que la commune porte à la réalisation de ces projets photovoltaïques, il n'en demeure pas moins que les sites choisis sont en contradiction, notamment avec la loi littoral.

Préalablement, je vous rappelle que les deux sites n'apparaissent pas en continuité de l'urbanisation existante comme l'exige l'article L146-4 I du Code de l'Urbanisme issu de la loi Littoral. Or, dans un jugement en date du 22 décembre 2011, le Tribunal Administratif de Toulon a considéré qu'un parc photovoltaïque était un projet d'urbanisation.

De plus, les projets n'apparaissent pas compatibles avec le SCoT Provence Méditerranée qui ne les autorise que « sous réserve que ces équipements ne portent pas atteinte à la richesse écologique et à la qualité paysagère des espaces d'implantation » (page 73 du Document d'Orientations Générales) et identifie ces secteurs comme des « espaces remarquables » au titre de l'article L146-6 du Code de l'Urbanisme.

En ce qui concerne le site des Maurels, le projet est très visible de la commune de Bormes-les-Mimosas. Il se situe dans le périmètre d'une ZNIEFF de type II et l'étude d'impact réalisée par Suez a montré que le principal enjeu est constitué par les zones humides qui représentent l'habitat de reproduction des amphibiens et qui comprennent les stations à sérapias et isoète de Durieu, espèces de plantes protégées au niveau national. Les reptiles présents sur le site constituent également une contrainte réglementaire.

Le second projet se situe sur les anciens greens du Golf de Cavalière, en ZNIEFF de type I et II. Il convient également de rappeler le jugement du Tribunal Administratif de Nice du 15 juin 2000, en ce qui concerne le secteur classé IINDa à Cavalière (Zonage précédent) : « ce secteur se situe sur un versant boisé des contre forts du massif des Maures, site remarquable qui présente également un intérêt écologique pour la faune et la flore; qu'ainsi cet espace est au nombre de ceux dont l'article L.146-6 exige la préservation », jugement confirmé par la Cour d'Appel de Marseille le 21 octobre 2004 et le Conseil d'État du 26 octobre 2005.

Enfin, l'implantation de parcs photovoltaïques n'entre pas dans la catégorie des aménagements autorisés par l'article R146-2 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence et au regard de ce qui précède, le classement en zone 2Ns de ces deux secteurs est illégal. Il convient donc de les reclasser en zone 1Nr, dédiée aux espaces remarquables, conformément à l'article L146-6 du Code de l'Urbanisme.

III- De la prise en compte des risques

L'article L121-1 du Code de l'Urbanisme fixe les objectifs auxquels doivent répondre les documents d'urbanisme. Ils doivent notamment déterminer les conditions permettant d'assurer la prévention des risques naturels prévisibles et des risques technologiques. De ce fait, il est important que l'existence d'un risque soit affichée et que cette information puisse perdurer pour notamment ne pas exposer de nouvelles personnes et ne pas aggraver les phénomènes. Le règlement doit nécessairement être adapté en fonction de la nature et de l'intensité du risque.

Or, en ce qui concerne le risque inondation, je vous avais indiqué que les secteurs soumis au risque inondation n'étaient pas identifiés dans les documents graphiques. Bien que l'article 12 du titre 1 « Dispositions générales » du règlement mentionne que les secteurs à risques « doivent à la fois respecter le règlement des zones et la réglementation du Plan de Prévention du Risque Inondation jointe en annexe », l'absence de traduction graphique du PPRI dans le PLU rend difficile voire impossible pour un particulier d'identifier directement si son terrain est soumis ou non au risque inondation.

Le règlement du PLU et celui du PPRI sont ainsi complètement dissociés. Ils peuvent même être contradictoires. Par exemple, certains secteurs inondables sont prévus pour accueillir des personnes âgées dépendantes ou des crèches alors que la règle commune à la zone inondable interdit toute construction à très forte vulnérabilité, notamment sur les personnes (groupes scolaires, foyers, hôpitaux...).

Le PLU doit reprendre à son compte la traduction réglementaire du PPRI et les informations issues de l'Atlas des Zones Inondables (AZI) et doit justifier des choix adoptés à la fois pour éviter d'aggraver la vulnérabilité du territoire au risque inondation et pour préserver les zones d'expansion de crues (ces deux éléments sont à analyser au titre de la compatibilité du PLU avec les orientations du SDAGE Rhône-Méditerranée).

En particulier, au sein de la plaine du Batailler, certains secteurs ne sont pas inondables pour la crue de référence du PPRI approuvé (partie des zones UR, UZ, US et UB) mais font partie intégrante du champ d'inondation de l'AZI. Ils pourraient être mobilisés pour des crues supérieures avec, dans tous les cas, des conditions d'accessibilité particulièrement difficiles.

Il ne me paraît pas opportun de maintenir certains équipements dont l'inondation est susceptible d'aggraver ou compliquer la gestion de crise lorsque cela est possible. Il s'agit des équipements utiles à la gestion de crise ainsi que des équipements recevant des populations vulnérables (établissements de santé, crèches, écoles, établissements recevant des personnes âgées...) ou susceptibles de recevoir une population importante (grandes surfaces, commerces...).

Le reste du territoire communal est traversé par un certain nombre de vallons ou ruisseaux drainant les eaux depuis les reliefs Sud où se sont développés de nombreux lotissements (la Fossette, Aiguebelle, Cavalière...). En cas d'épisodes pluvieux importants, ces vallons ou ruisseaux peuvent être particulièrement réactifs et/ou érosifs. Une analyse particulière aurait dû être menée au niveau du PLU sur ces secteurs afin de définir des mesures permettant de prévenir ces phénomènes ou de limiter leur impact (zone non aedificandi de part et d'autre de ces vallons par exemple).

En ce qui concerne le risque feux de forêt, j'attire de nouveau votre attention sur la sensibilité des zones UD, UDa et UDb, UG de Pramousquier et AU de Cavalière au regard de ce risque.

En conclusion, et compte-tenu des éléments qui précèdent, le PLU est entaché d'illégalité. De ce fait, je vous invite à bien vouloir faire rapporter par votre conseil municipal la délibération du 28 mars 2013 en tant qu'elle approuve votre PLU. Dans le cas contraire, je me verrais contraint de déférer ce dossier au tribunal administratif.

Le Préfet

Pour le Préfet et par délégation,
Le Secrétaire Général

Pierre GAUDIN