



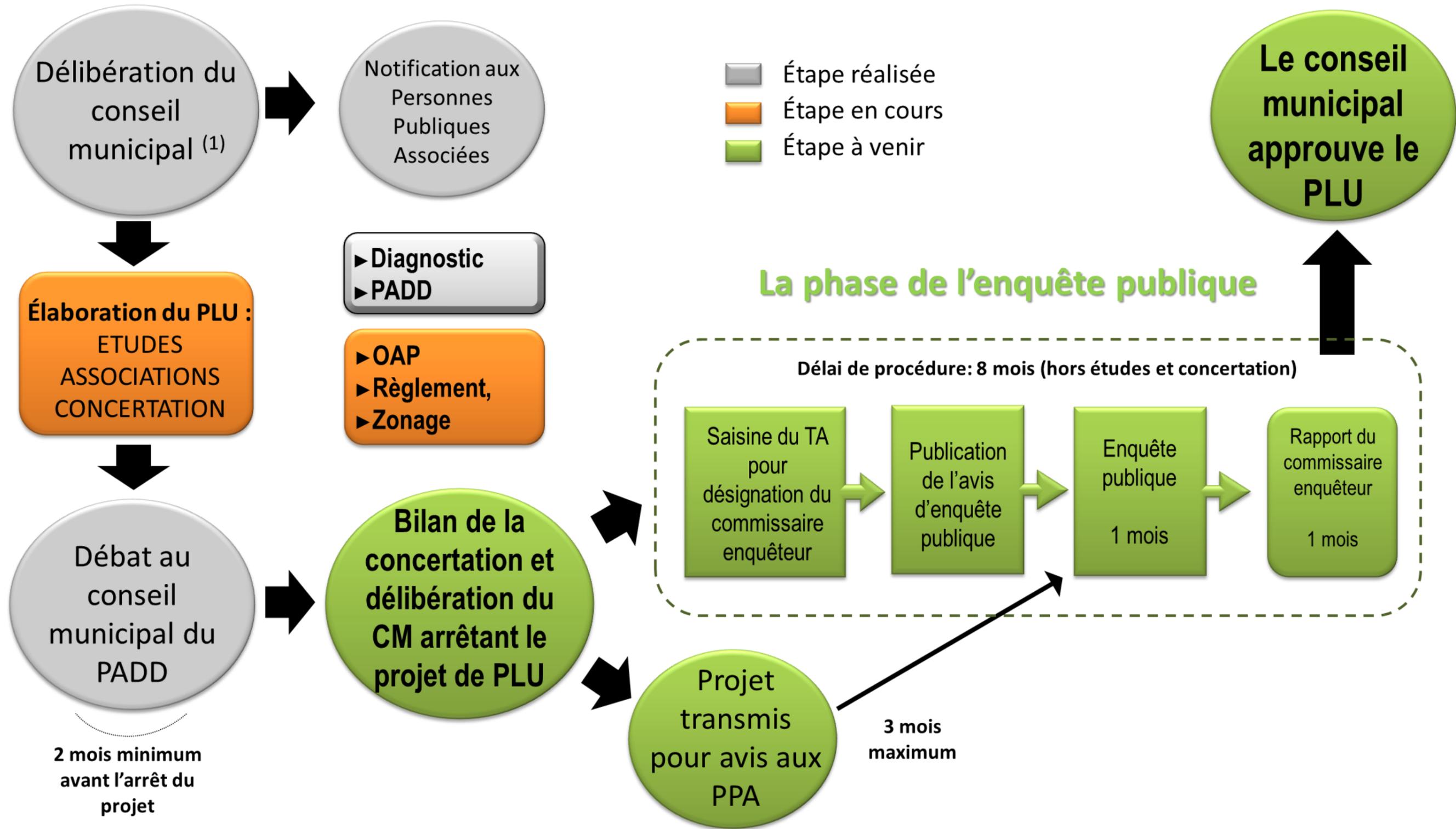
ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ZONAGE , REGLEMENT et ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Réunion Publique du 5 mars 2018



ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME : RAPPEL DE LA PROCÉDURE



(1) Prescrivant l'élaboration ou la révision du PLU et fixant les modalités de concertation



ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

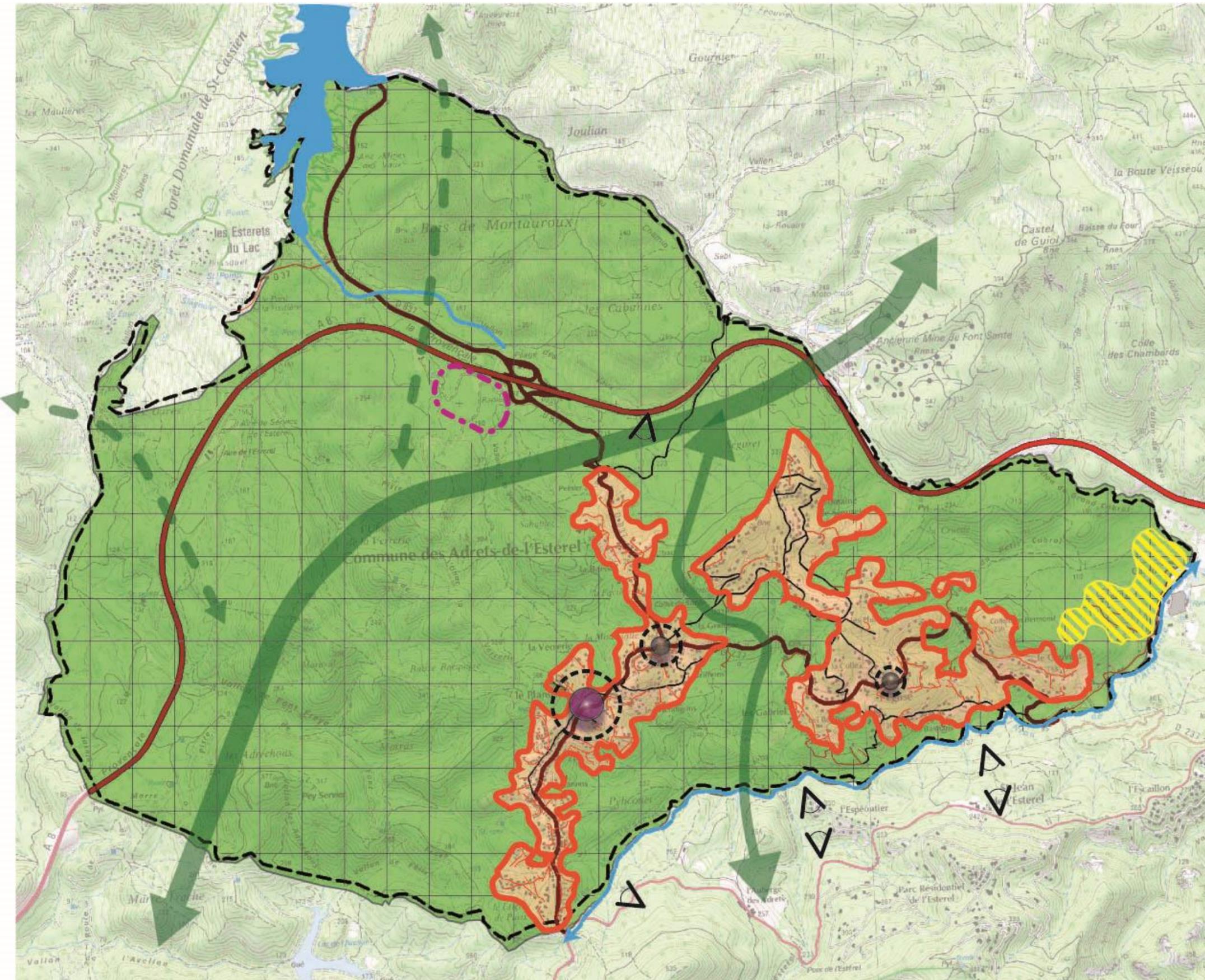
1. Rappel du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Faire en sorte que Les Adrets demeure un village attractif au sein de l'Estérel et garantir aux Adréchois la meilleure qualité de vie possible.

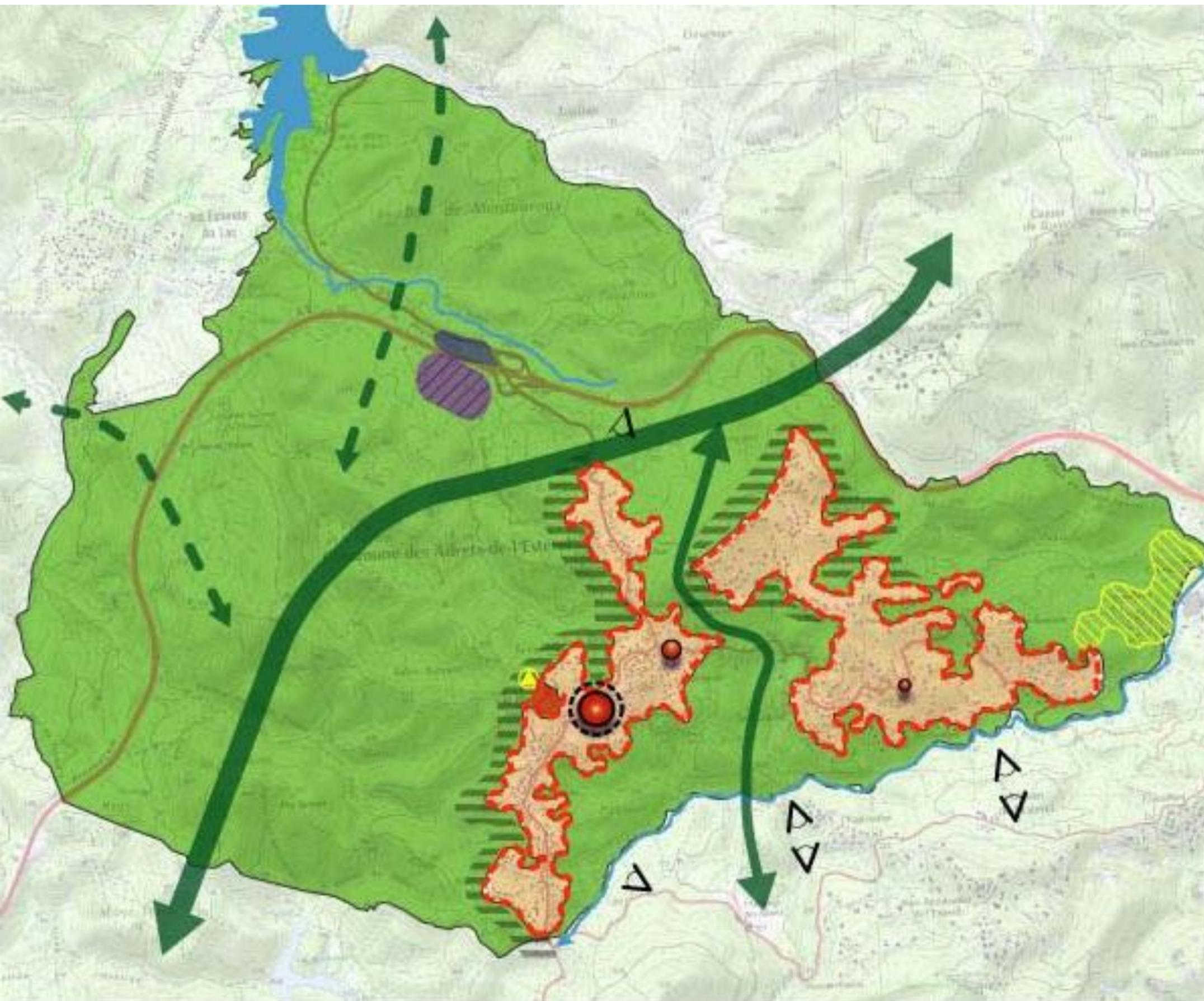
Ce projet se décline en trois grands axes :

- Construire un cadre de vie durable**
- Organiser un développement urbain raisonné**
- Renforcer l'attractivité résidentielle et économique**

Carte de synthèse des Enjeux



-  Une trame verte et bleue à préserver
-  Des continuités écologiques à conserver
-  Un espace agricole à revaloriser
-  Des covisibilités à entretenir
-  Des limites urbaines durables à définir
-  Des pôles de développement urbain à conforter
-  Un pôle villageois à renforcer
-  Un site de développement économique à valoriser
-  Massifs boisés soumis au risque incendie



Construire un cadre de vie durable

- Préserver la trame verte et bleue
- Pérenniser les continuités écologiques
- Pérenniser les espaces agricoles
- Préserver les cônes de vue

Organiser un développement urbain raisonné

- Maitriser l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante
- Privilégier les extension urbaine dans les secteur hors risque feu
- Gérer l'interface avec le massif boisé en limitant la vulnérabilité aux incendies

Renforcer l'attractivité résidentielle et économique

- Conforter les lieux de vie
- Affirmer le pôle villageois

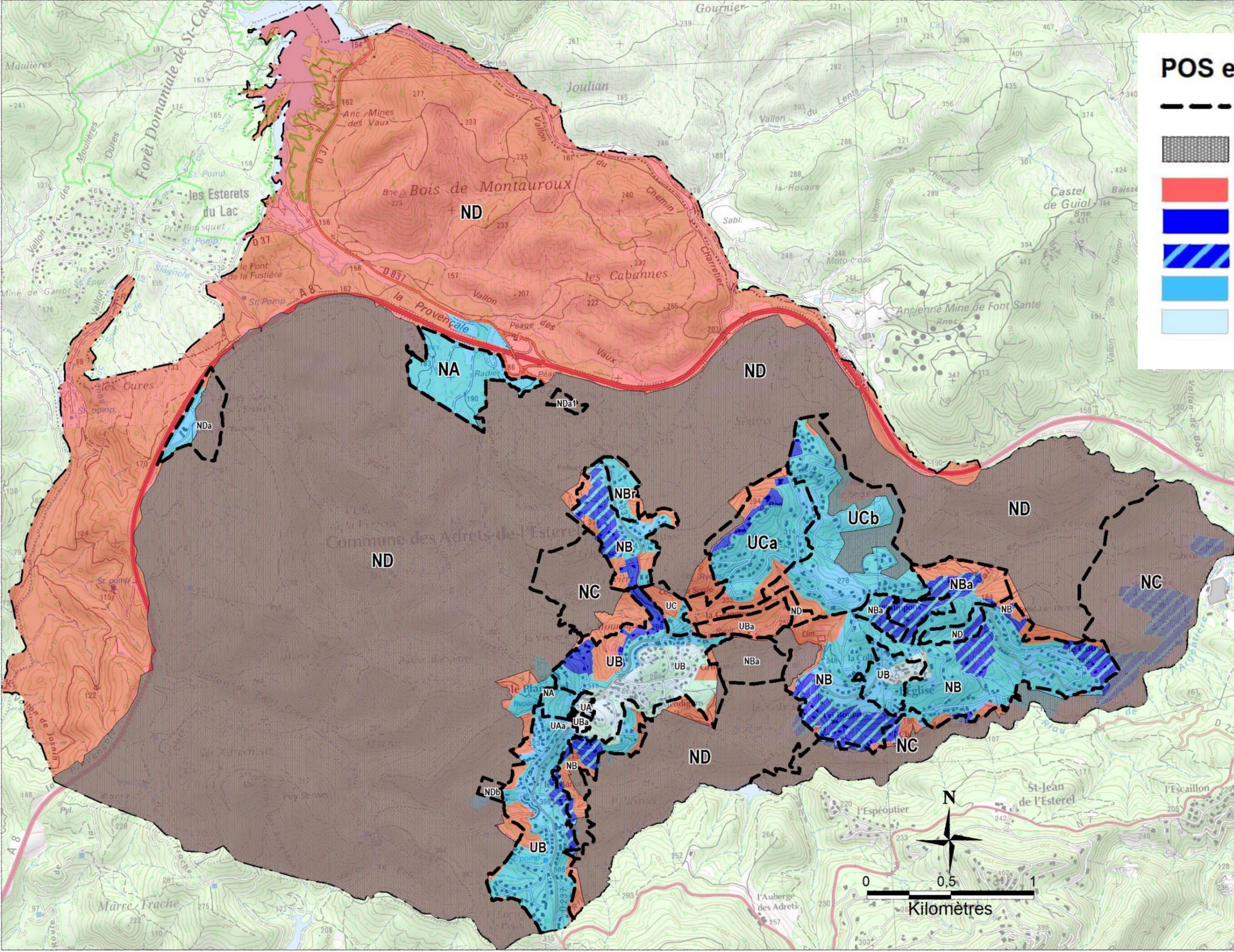
Valoriser l'accessibilité autoroutière :

- Favoriser la création d'une zone d'activité artisanale à l'échelle communale
- Développer un site économique à l'échelle intercommunale

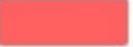


ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

2. POS et contrainte réglementaire (PPRIF et site classé)



POS et contraintes réglementaires

-  Limite de zone du POS
-  Site Classé du massif de l'Estérel
-  PPRIF zones rouges
-  PPRIF zones enjeux 1
-  PPRIF zones enjeux 1 indicés
-  PPRIF zones enjeux 2
-  PPRIF zones enjeux 3



ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3. Traduction réglementaire du PADD zonage et OAP

Du POS au PLU : les évolutions

Les évolutions du zonage et des mesures réglementaires se justifient à la fois par :

- ▶ La nécessité de prendre en compte les évolutions récentes des territoires, communal et communautaire, telles que l'urbanisation nouvelle, l'adaptation des densités, la réalisation des équipements d'infrastructure et de superstructure, l'évolution des espaces naturels et agricoles et la prise en compte des risques naturels...
- ▶ L'obligation de mettre les dispositions réglementaires en cohérence avec la **loi SRU**, les **lois « Grenelle 1 et 2 »** et **ALUR**, notamment pour la définition des nouvelles zones à urbaniser (AU), des zones naturelles (N) et des zones agricoles (A) et **la suppression des zones naturelles bâties (NB)**.
- ▶ La mise en œuvre des grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme définies dans **le PADD** (le projet communal).
- ▶ La définition d'orientations d'aménagement et de programmation (**OAP**) sur les secteurs à enjeux de la commune.

Impact des dernières lois en matière de constructibilité

En toutes zones du PLU

- Suppression des **COS** (coefficient d'occupation du sol)
 - Suppression de la taille minimale des parcelles
- La constructibilité d'une parcelle se définit donc maintenant principalement avec les limites autorisées pour l'**emprise au sol** et la hauteur des constructions

En zones A et N :

- Limitation de la constructibilité des zones agricoles (A) et naturelles (N), sauf STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée)
- Extension possible des bâtiments d'habitation et leurs annexes
- Désignation possible de bâtiments dans le PLU pouvant bénéficier d'un changement de destination dès lors que ce dernier ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les changements de destination sont soumis à un **avis conforme** de la **CDPENAF*** en zone A et de la **CDNPS**** en zone N.

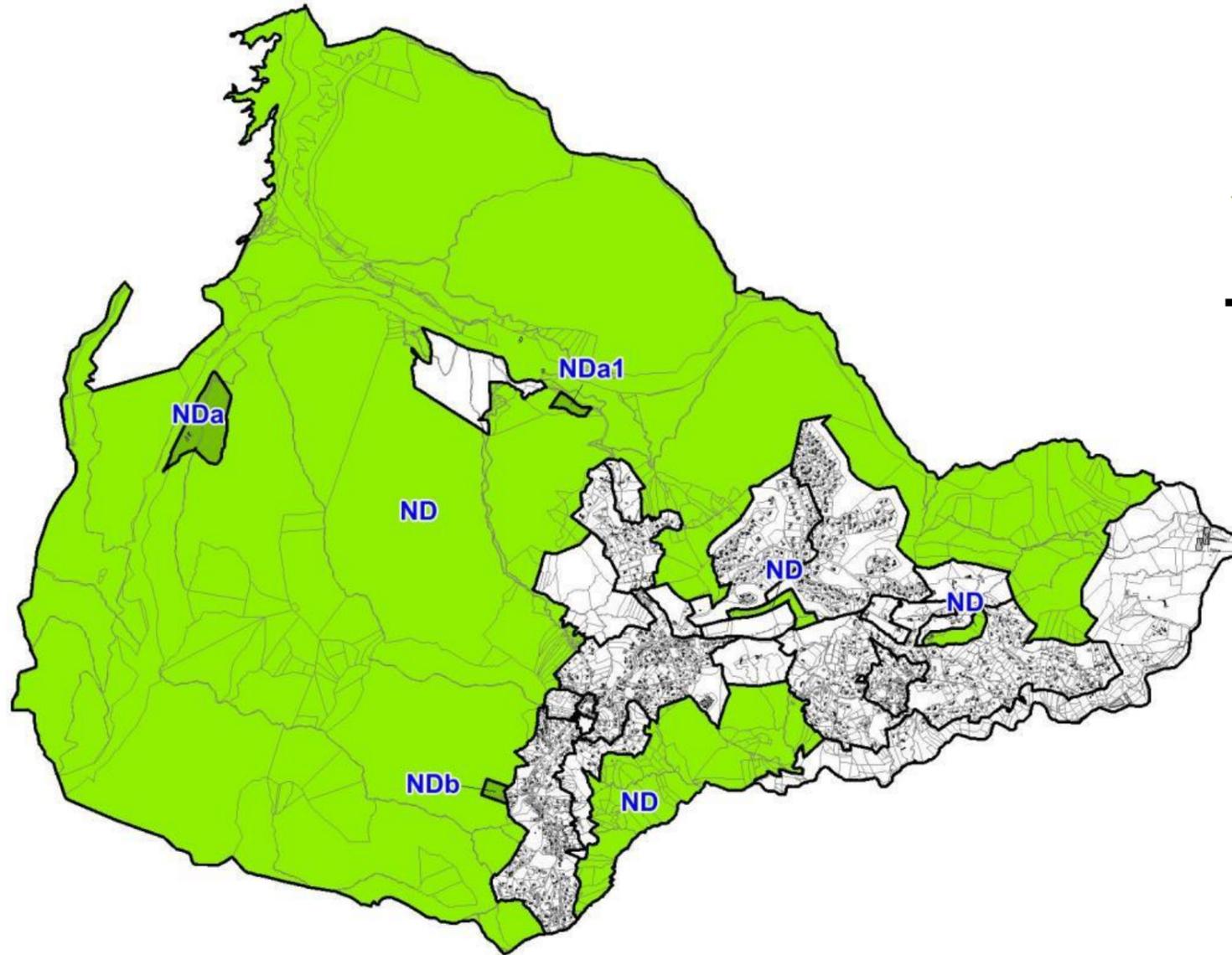
*Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

** La commission départementale de la nature des sites et des paysages

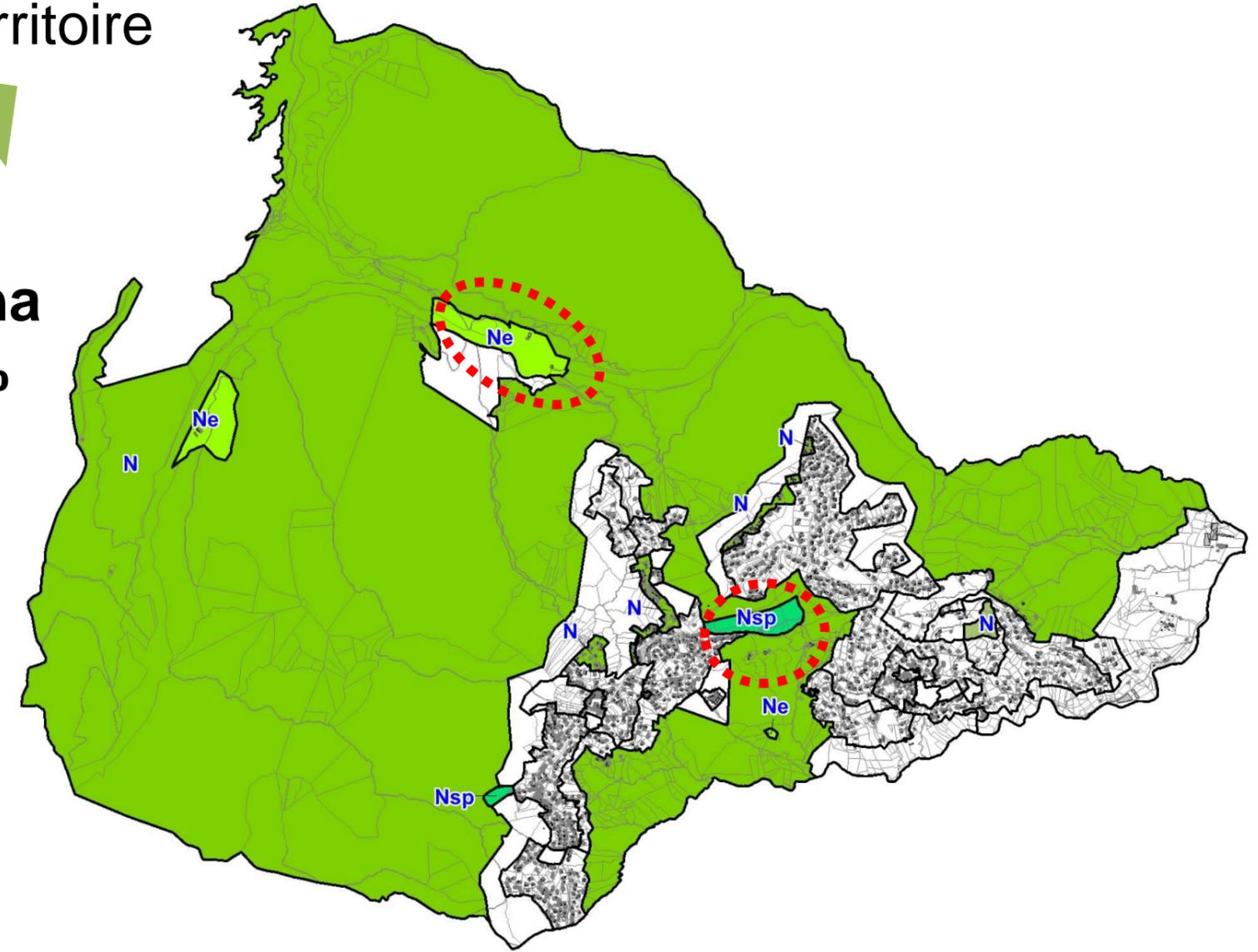
Du POS et au projet de PLU : zones naturelles

Zones ND du POS : 1732,9 ha, 77% du territoire

Projet de zones N au PLU : 1764,8 ha 78 % du territoire



**+31,9 ha
+1,8%**



Évolution des zones ND au PLU:

	PLU				
	U	AU	A	N	
ND	3 ha	5,4 ha	54 ha	1671 ha	1733 ha
répartition	0,2%	0,3%	3%	96%	100%

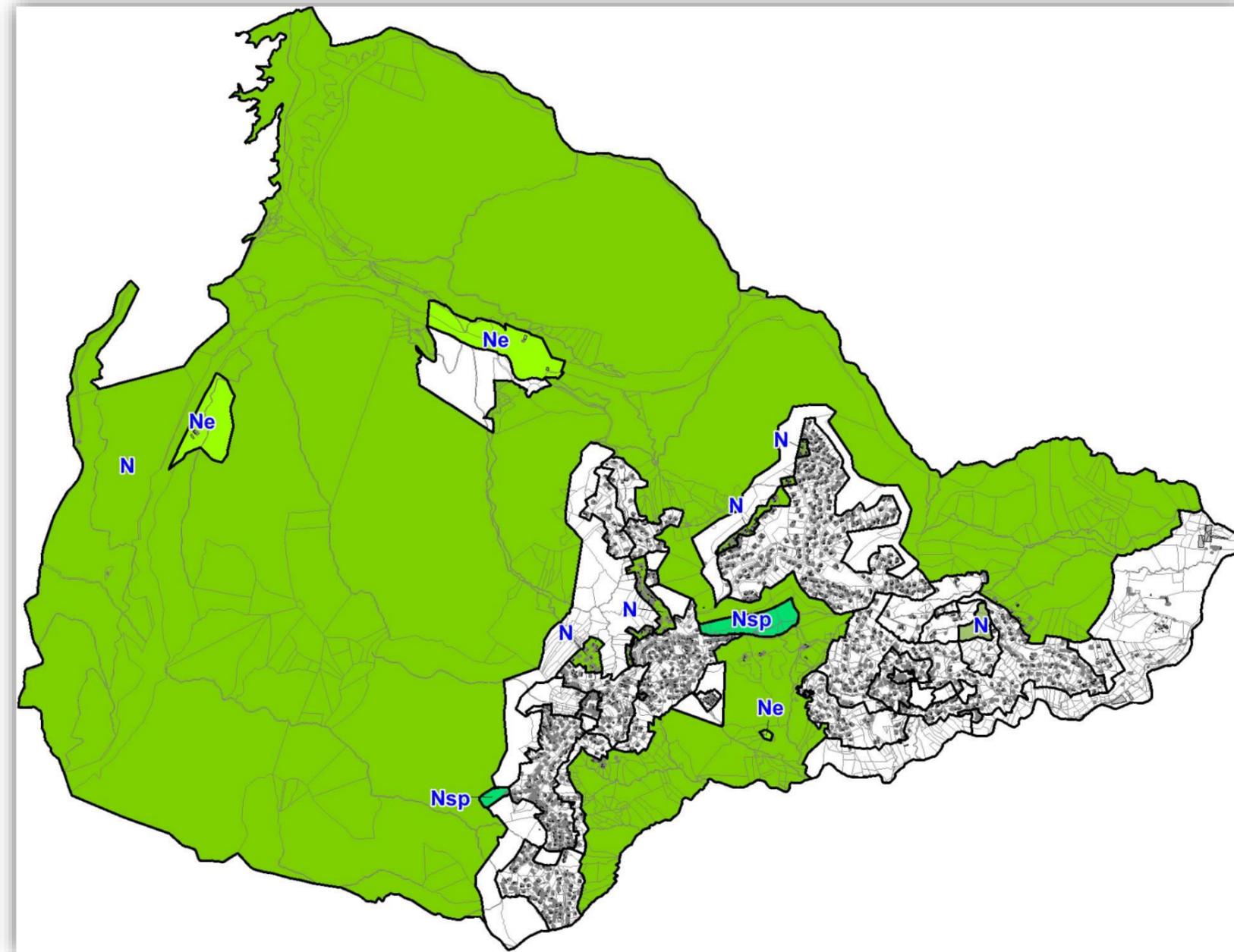
Une zone naturelle en légère augmentation

- ▶ Intégralité du massif de l'Estérel protégé
- ▶ Définition de secteur spécifique pour les zones d'équipement (Ne), de loisir sportif (Nsp)
- ▶ Définition d'un couloir vert entre le l'Ouest et l'Est de la commune

Règlement de la zone naturelle

Zone et secteur soumis à la réglementation des sites classés . La zone N est en grande partie en zones rouges du PPRIF

Projet de zones N au PLU



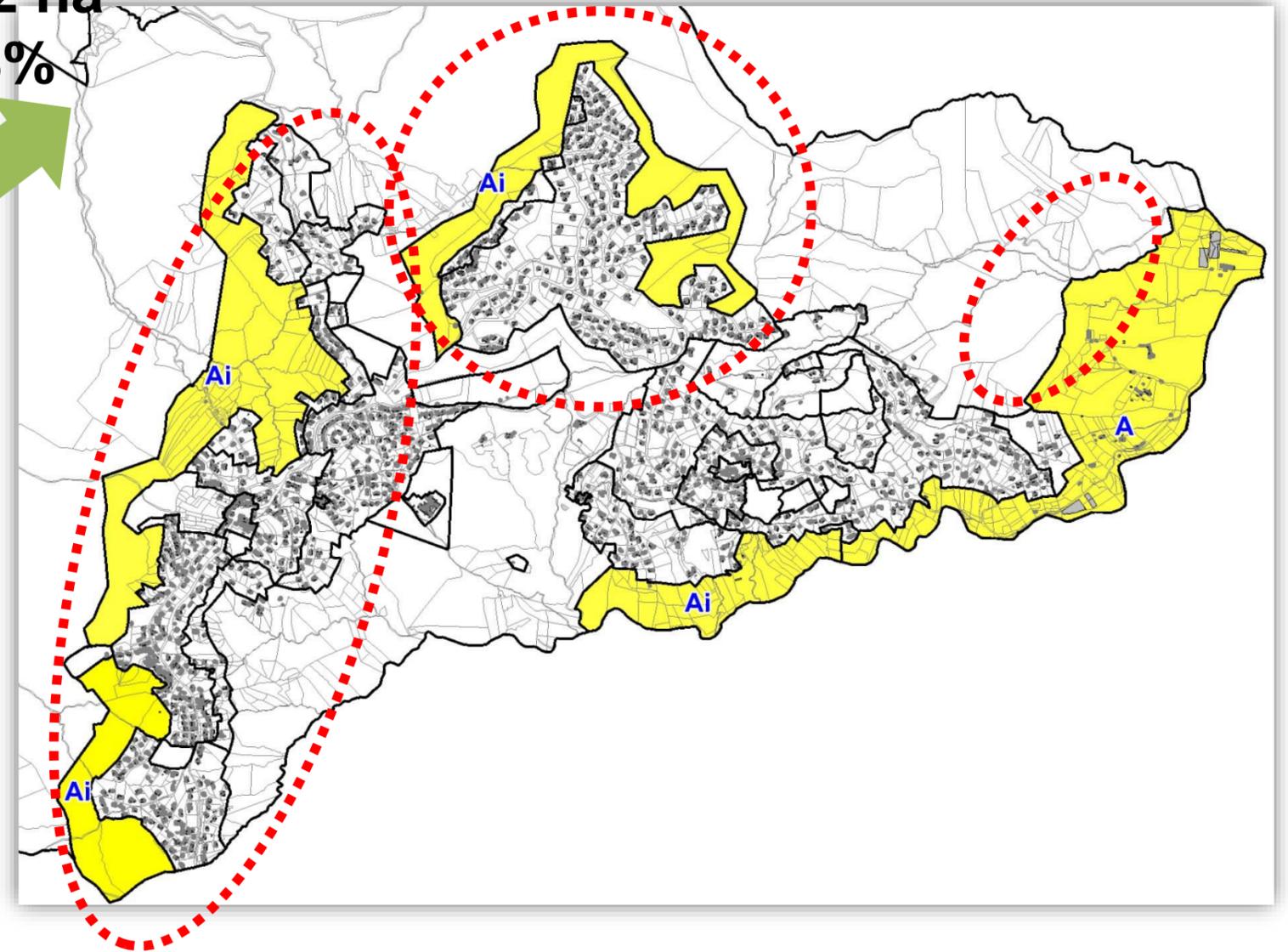
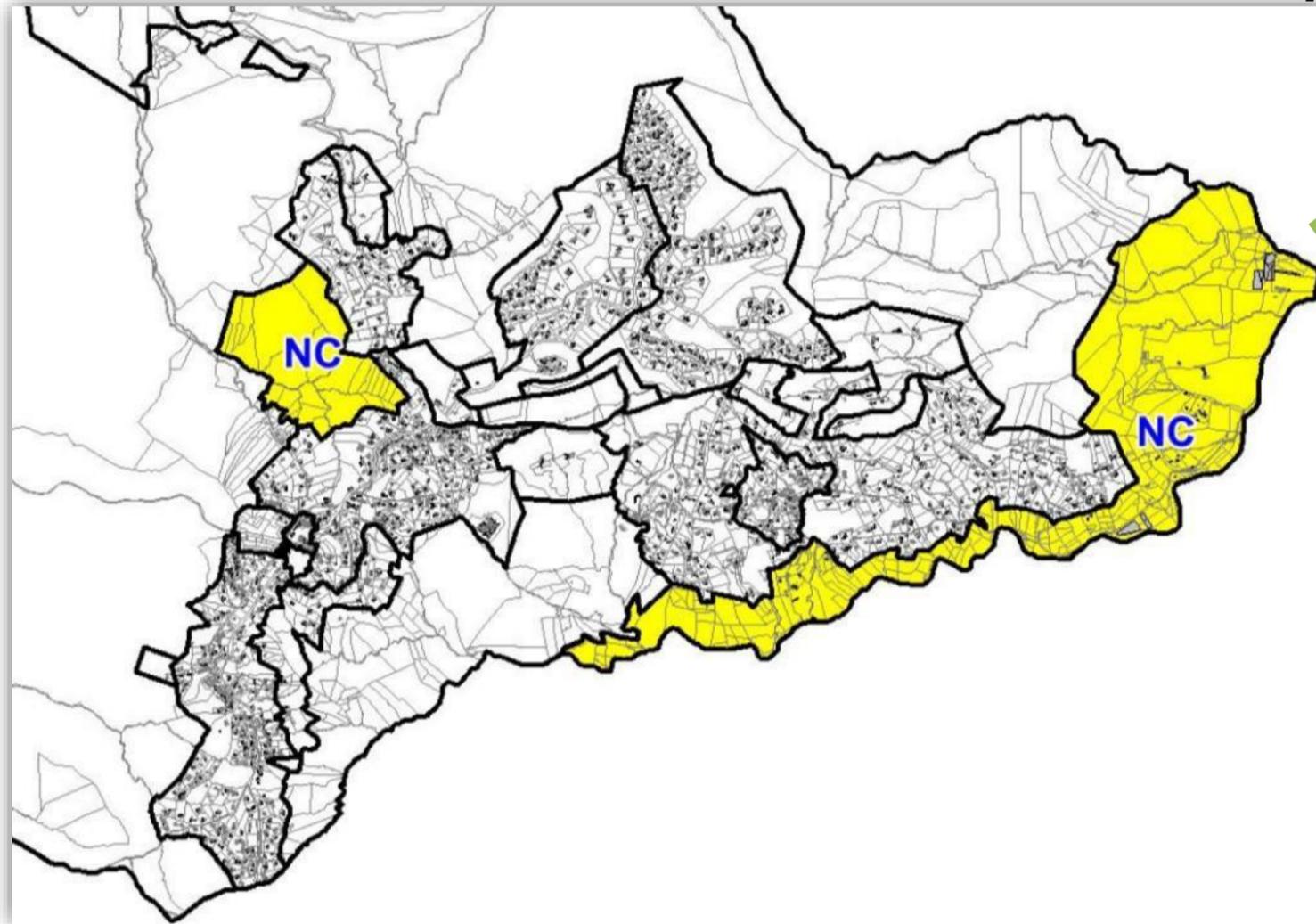
Zone et secteur	Vocation	article 9 emprise au sol	article 10 hauteur égout	article 13 Coef. Esp. Vert
N 1730,2 ha	Naturel inconstructible (Site classé du massif de l'Estérel) hormis pour les infrastructures Bâtiments nécessaires aux activité pastorale ou forestière Bâtiment existant : extension de 20 m² + annexe à l'habitation de 40 m² max	NR	7 m pour pente inf à 10%	Néant
Ne 26 ha	Naturel avec équipement (Station d'épuration, aire de service autoroute, parking relais, déchèterie) Ouvrage et bâtiment technique	NR	6 m pour pente sup à 10%	NR
Nsp 8,6 ha	Naturel avec équipement de sport (stade, terrain de tennis, Jardin pour enfant...) Ouvrage et bâtiment technique nécessaires à la pratique des activités sportives, culturelles et de loisirs	NR	3 m pour annexe	NR 15

Du POS et au projet de PLU : zone agricole

Zones NC du POS : 129,8 ha soit 6% du territoire

Projet de zone A au PLU : 185,0 ha, soit 8% du territoire

**+ 55,2 ha
+43%**



Évolution des zones NC au PLU:

	PLU				
	U	AU	A	N	
NC	1 ha	2 ha	99 ha	28 ha	130 ha
répartition	1%	2%	76%	21%	100%

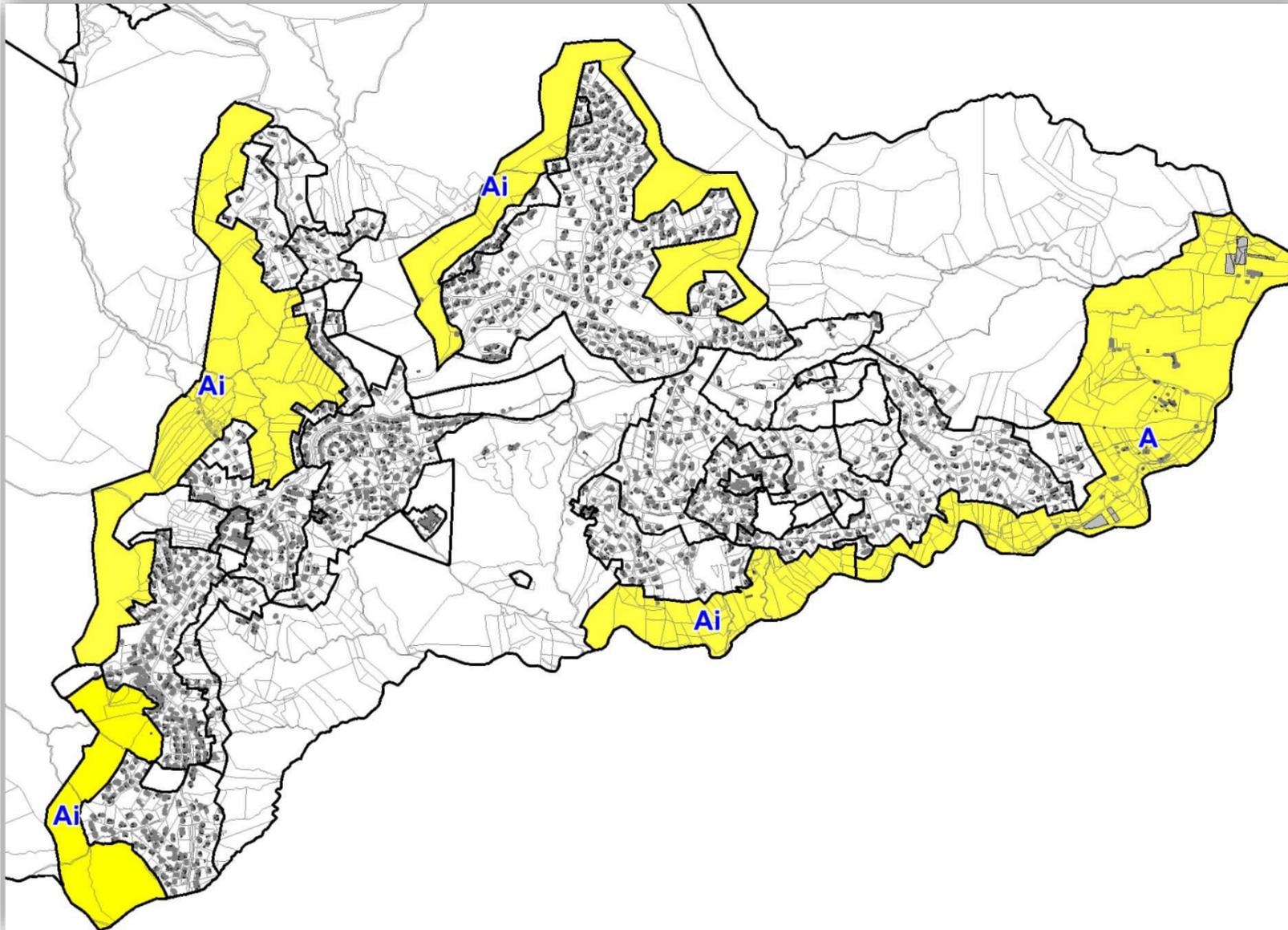
Une zone agricole en forte augmentation

- ▶ Maintien et redéfinition de la zone agricole Nord-Est de la commune
- ▶ Définition d'une zone agricole agro sylvo-pastorale en parre-feu des zones urbanisées

Règlement de la zone agricole

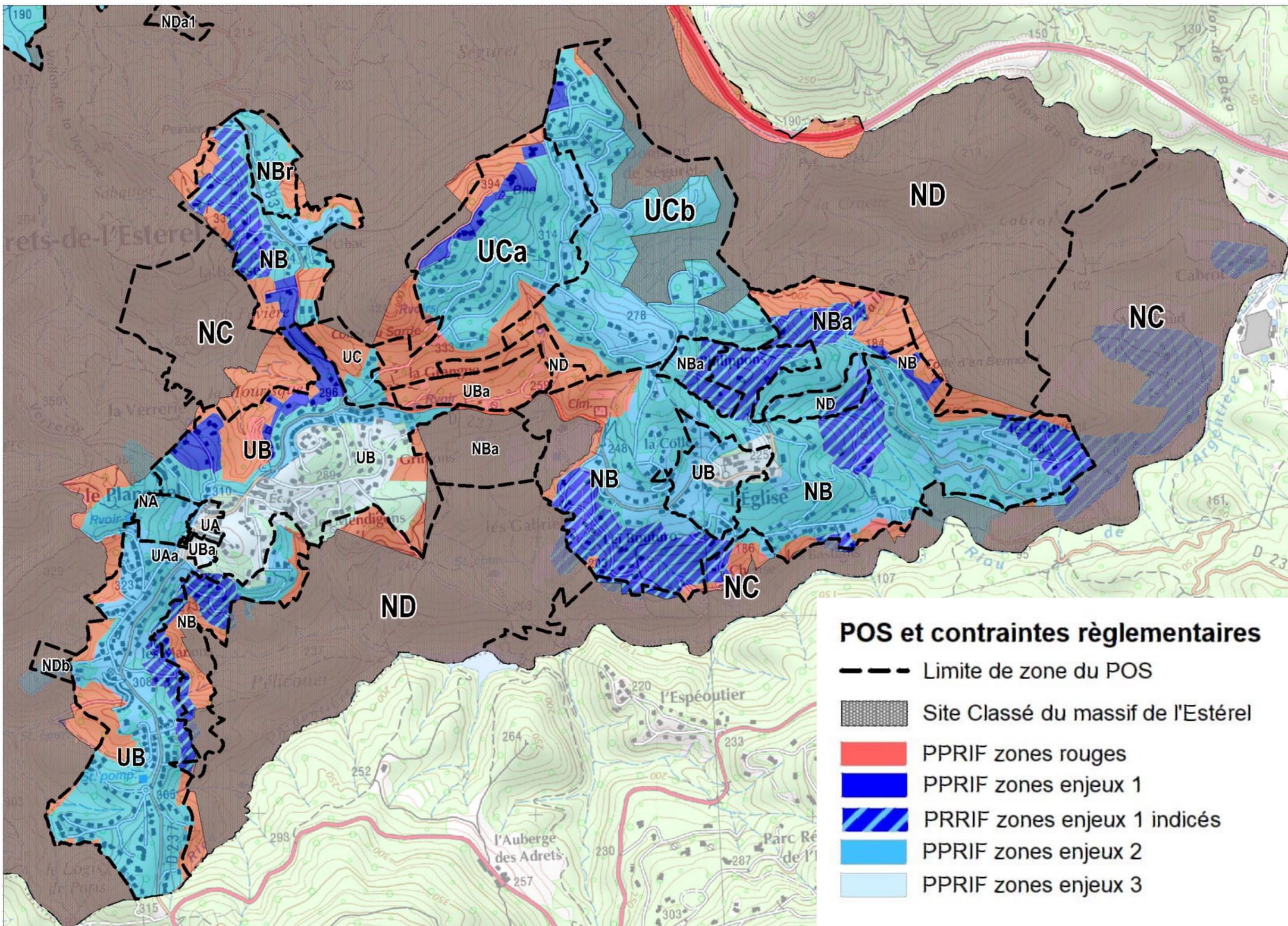
Zone et secteur soumis à la réglementation des sites classés .
Classée en grande partie en zones rouge et zones Enj1 indicées du PPRIF

Projet de zone A au PLU



Zone et secteur	Vocation	article 9 emprise au sol	article 10 hauteur égout	article 13 Coef. Esp. Vert
A 62,2 ha	<p>Agricole</p> <p>A condition qu'elles soient directement nécessaires à l'activité d'une exploitation :</p> <p>→ Bâtiment technique d'exploitation + local de vente dans bâtiments existants</p> <p>→ Construction nouvelle d'habitation max 150 m² d'emprise au sol + annexe de 60 m² d'emprise au sol</p> <p>Pour construction existante : Extension de 30% et dans la limite de 150 m² de d'emprise au sol pour l'habitat + 60 m² d'emprise au sol pour les annexes</p>	NR	<p>7 m pour pente inf à 10%</p> <p>6 m pour pente sup à 10%</p> <p>5 m pour bâtiment technique</p>	Néant
Ai 122,8 ha	<p>Agricole de pare-feu</p> <p>Bâtiment technique d'exploitation</p> <p>Zone fortement soumise au risque incendie</p>	NR	5 m pour bâtiment technique	Néant

Du POS et au projet de PLU : Prise en compte des contraintes PPRIF et site classé



Zone U et NB du POS :
372,3 ha soit 16% du territoire

Dont seulement 57% sont constructible soit **211,6 ha** (hors PPRIF et site classé)

→ **Zone U du POS :**

→ 206 ha (9 % du territoire)

Dont seulement 68 % sont constructible **soit 139 ha**

→ **Zone NB du POS :**

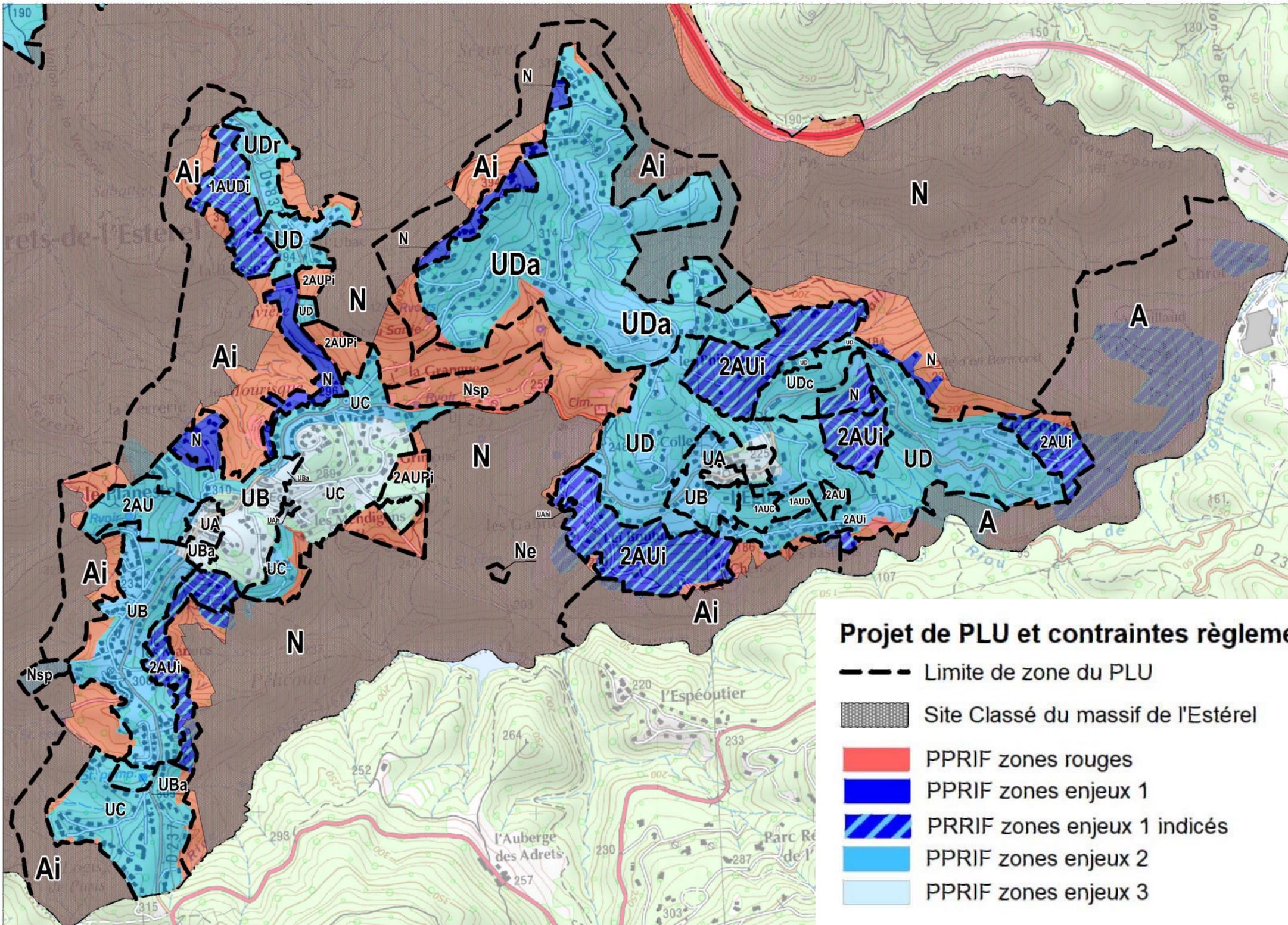
→ 166 ha (7 % du territoire)

Dont seulement 44 % sont constructible **soit 73 ha**

Du POS et au projet de PLU : Prise en compte des contraintes PPRIF et site classé

Projet de zones U au PLU :

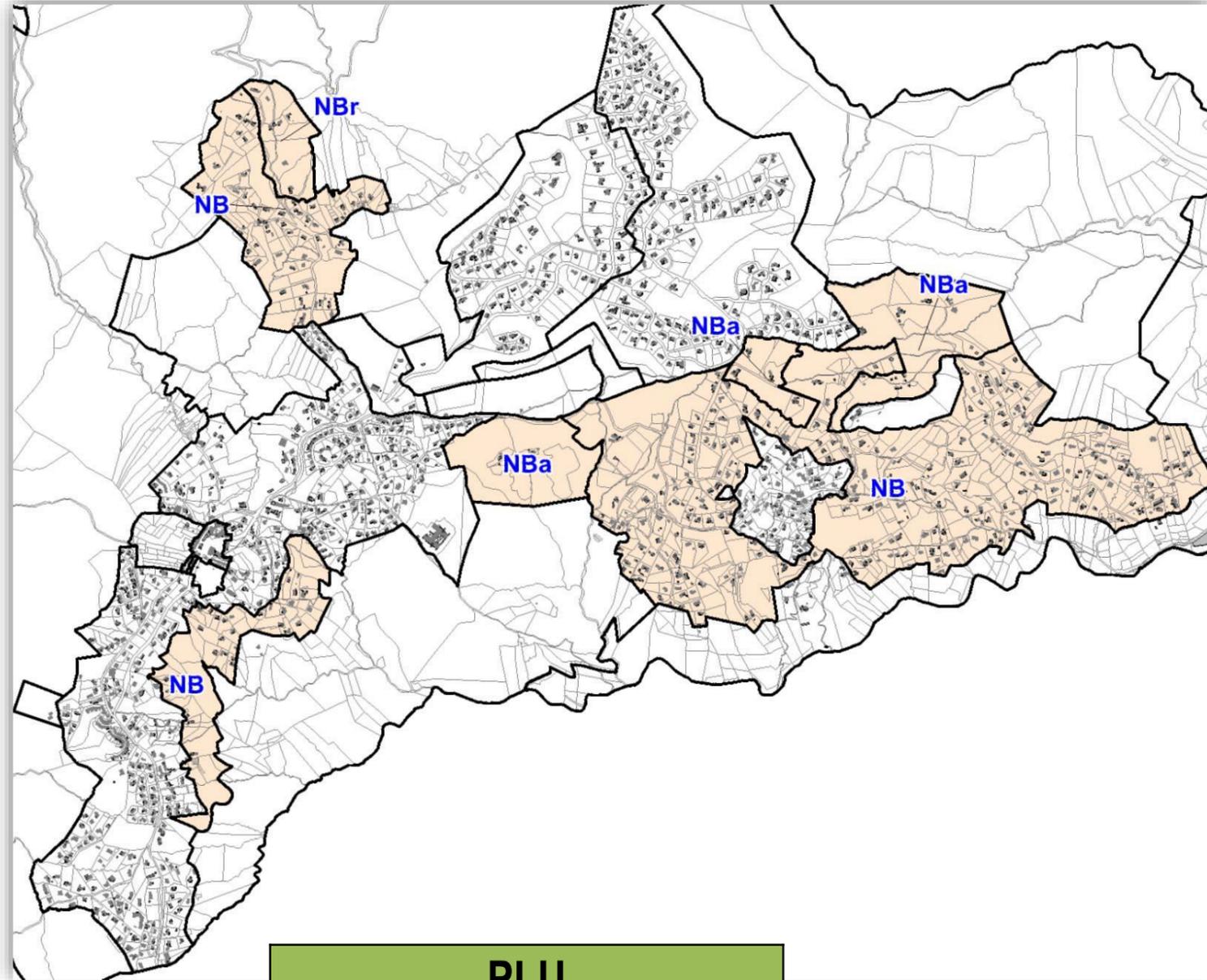
219,4 ha soit 10% du territoire
→ constructible au PPRIF



Du POS et au projet de PLU : Mutation des zone NB

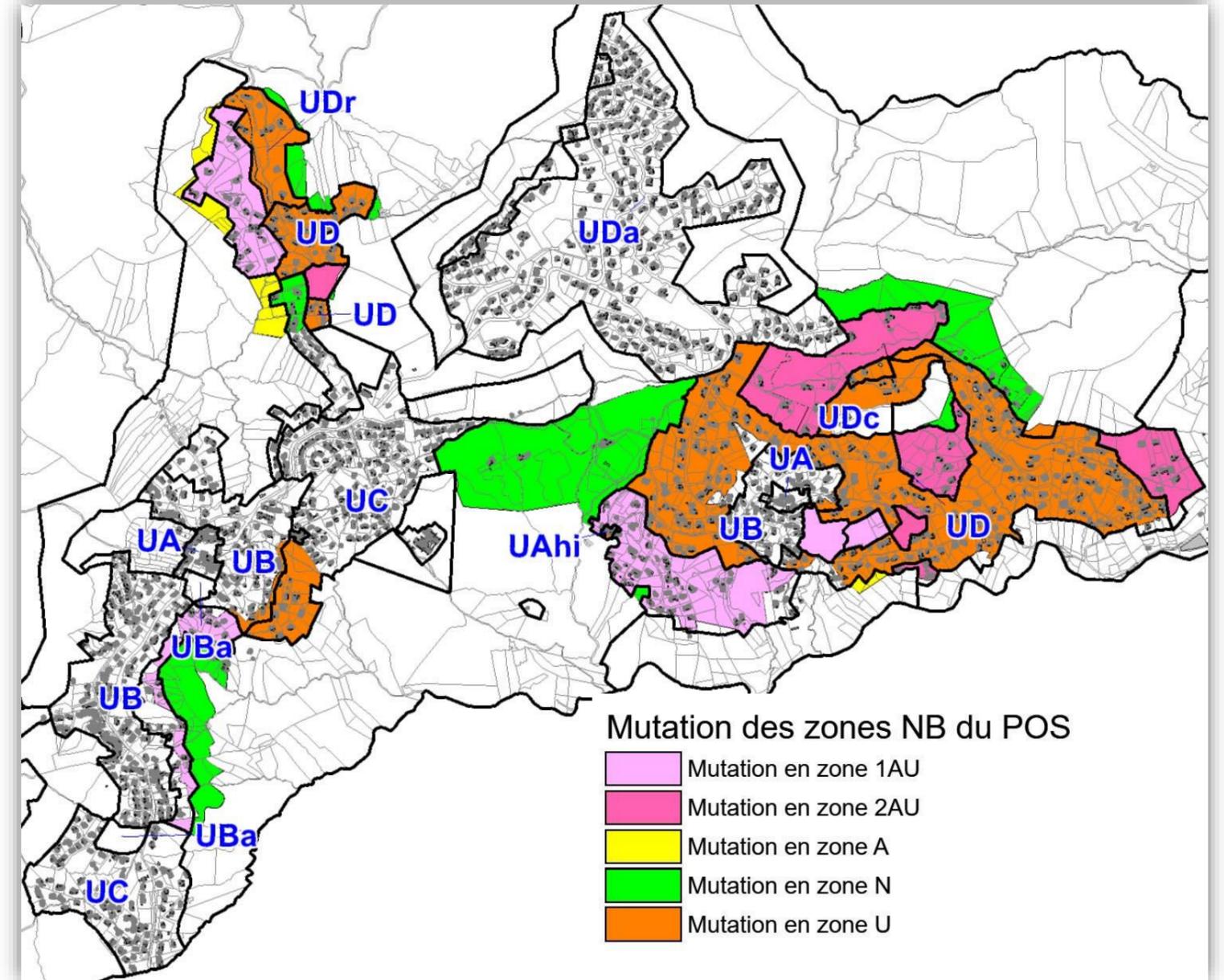
Zones NB du POS : 166,1 ha, 7% du territoire

Dont seulement 44% sont constructible soit **72,7 ha** (hors PPRIF)



	PLU				166 ha
	U	AU	A	N	
NB	73 ha	50 ha	4 ha	39 ha	166 ha
répartition	44%	30%	2%	24%	100%

Évolution des zones NB au PLU:



Mutation des zones NB du POS

- Mutation en zone 1AU
- Mutation en zone 2AU
- Mutation en zone A
- Mutation en zone N
- Mutation en zone U

- ▶ 44 % des zones NB sont reclassés en zones U
- ▶ 30% AU soumise à de fort risque incendie
- ▶ 26% sont reclassés en zone N et A

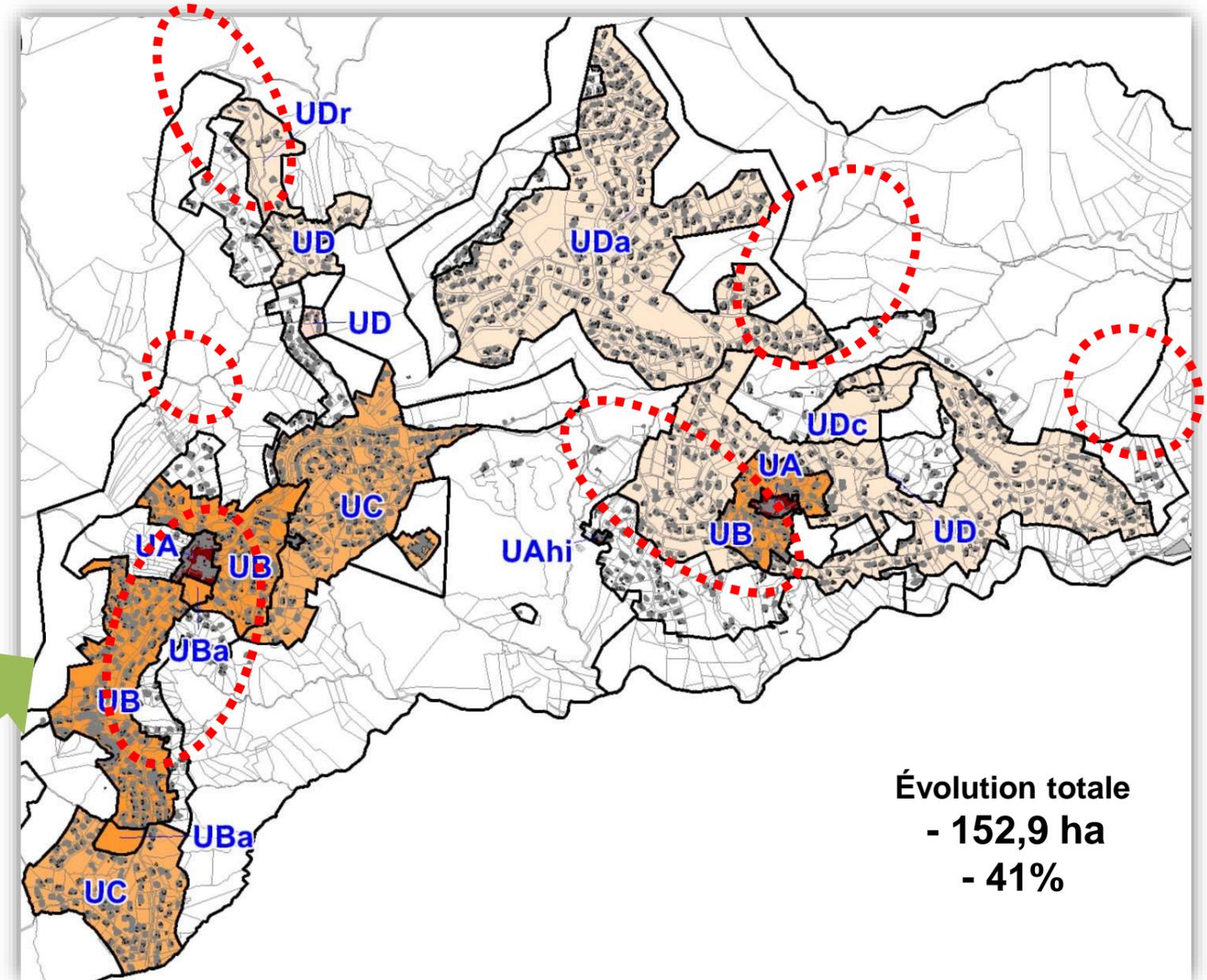
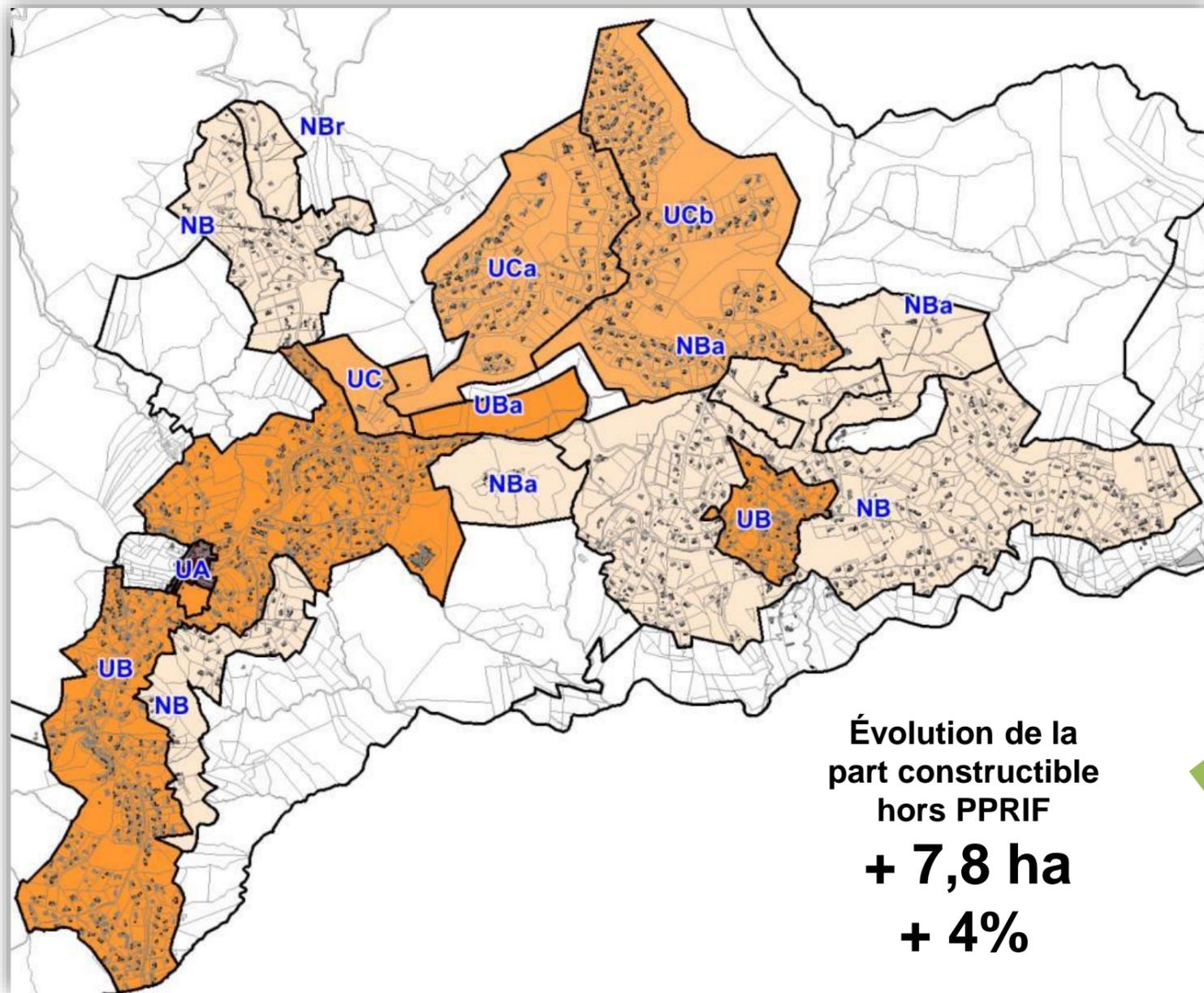
Du POS et au projet de PLU : les zones urbaines

Zone U et NB du POS : 372,3 ha soit 16% du territoire

Dont seulement 57% sont constructible soit **211,6 ha** (hors PPRIF)

Projet de zones U au PLU : 219,4 ha soit 10% du territoire

→ constructible au PPRIF



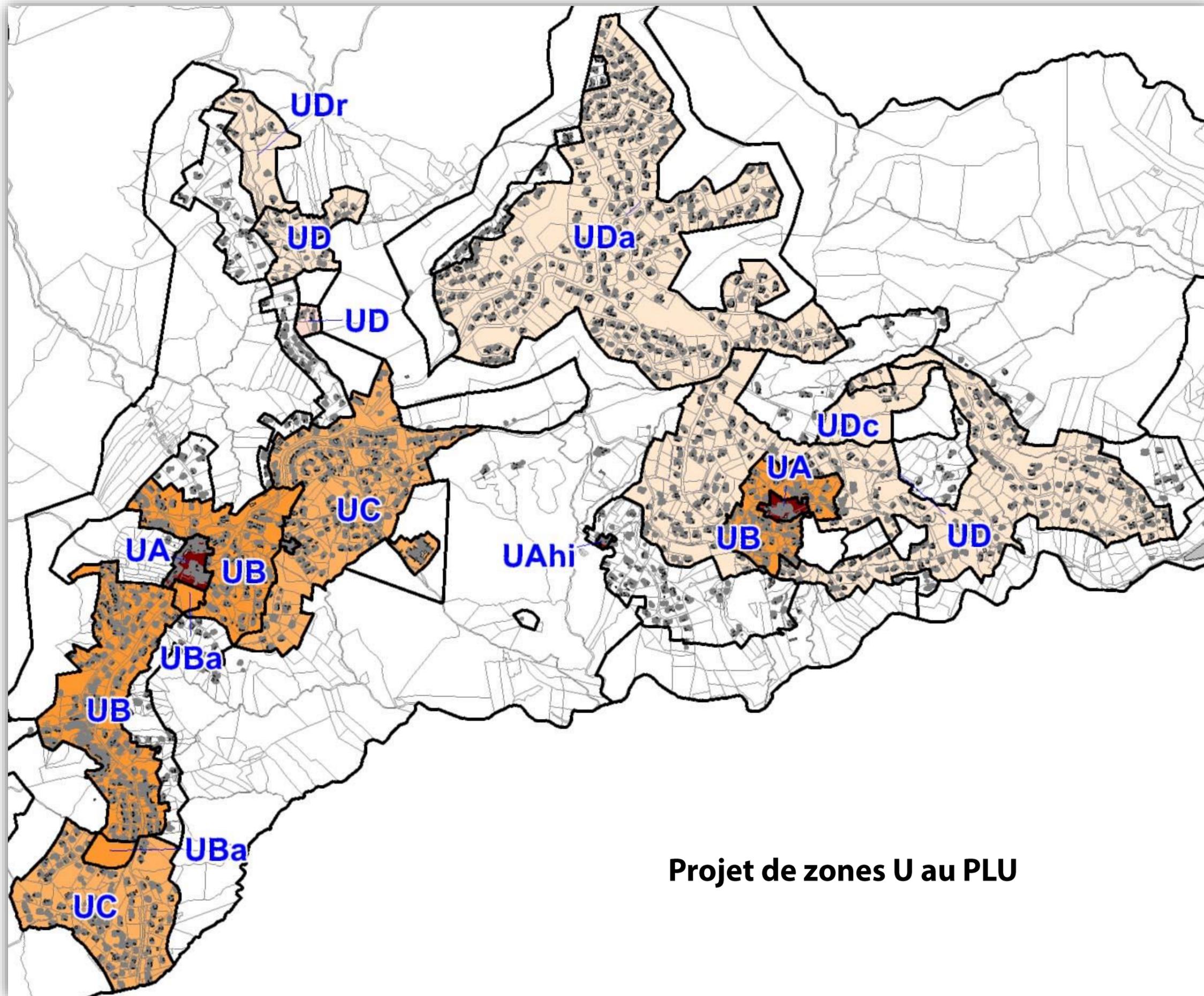
Une enveloppe urbanisable (U et NB→U) en régression du fait du PPRIF , la part constructible du POS augmente légèrement

- ▶ Exclusion des zones NB non construites et celles classées en zone rouge et enjeux 1 au PPRIF
- ▶ Classement de la zone UBa pour équipement sportif en zone N
- ▶ Intégration dans la zone urbaine des zones NB classées en enjeux 2 au PPRIF

Projet de PLU : les zones urbaines

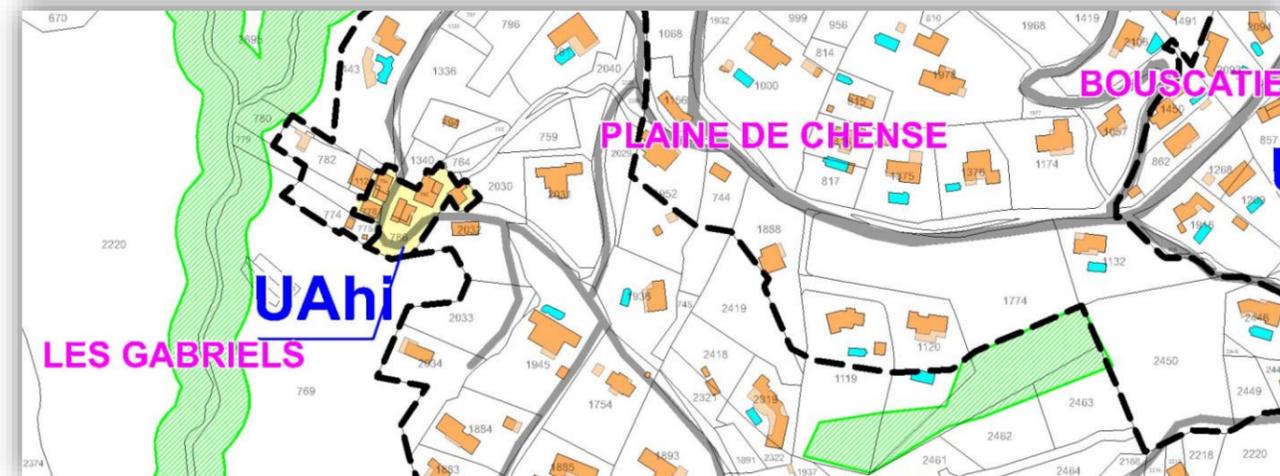
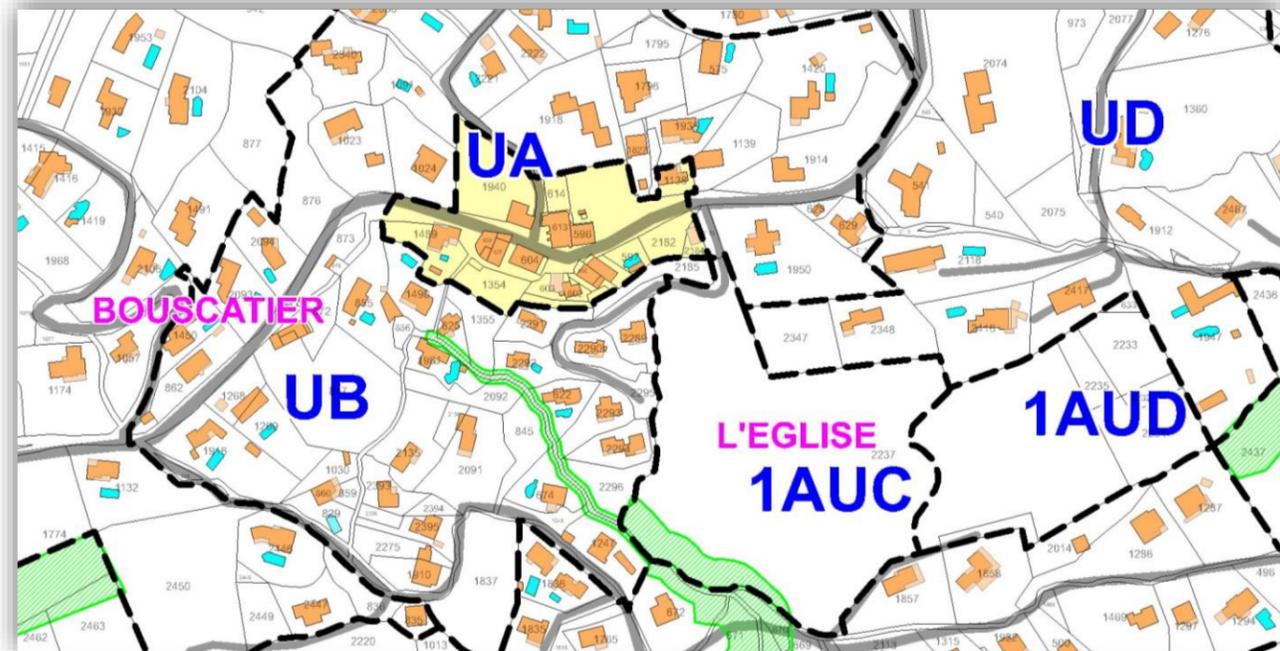
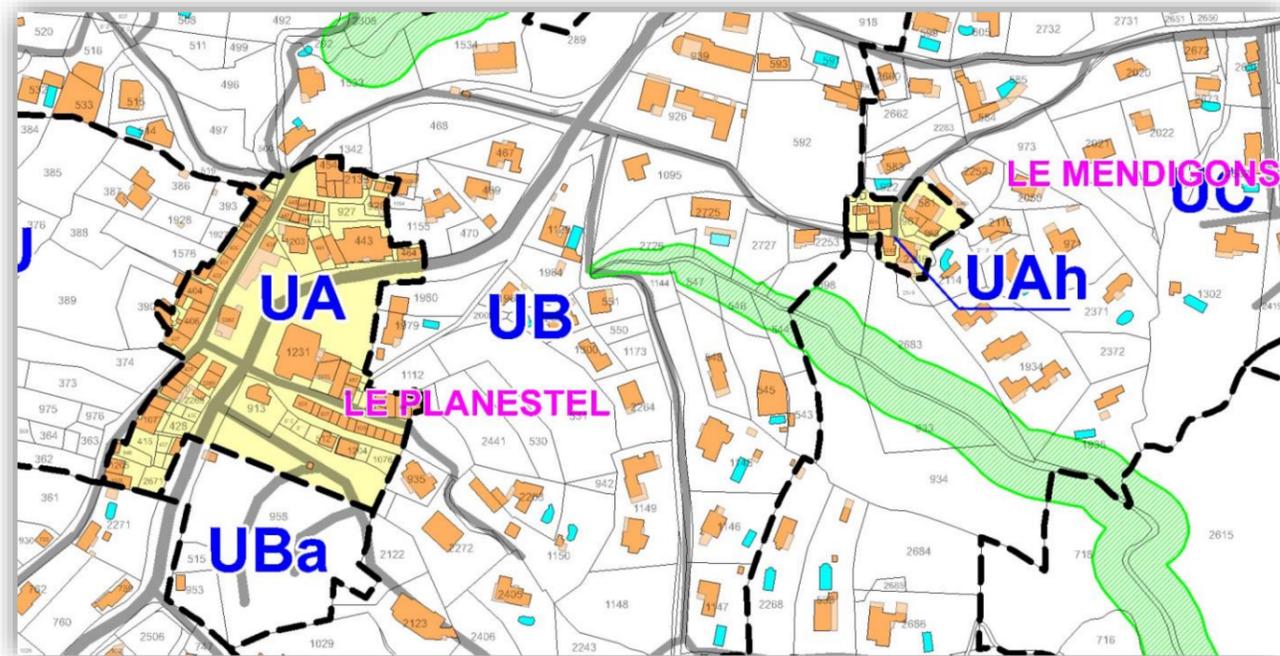
Quatre types de zones urbaines

- **Zone UA** avec deux secteurs :
 - **UA** , centre ancien Hameau du Planestel et de l'église ,
 - **Uah** petit hameau des Mendiguons et des Gabriels
- **Zone UB** zone urbaine mixte d'habitat dense et d'équipements avec un secteur **UBa** pour équipements
- **UC** zone urbaine pavillonnaire de densité modérée
- **UD** zone urbaine pavillonnaire de densité faible avec 3 secteurs :
 - **UDr** avec risque géologique
 - **UDa** Lotissements
 - **UDc** spécifique au camping



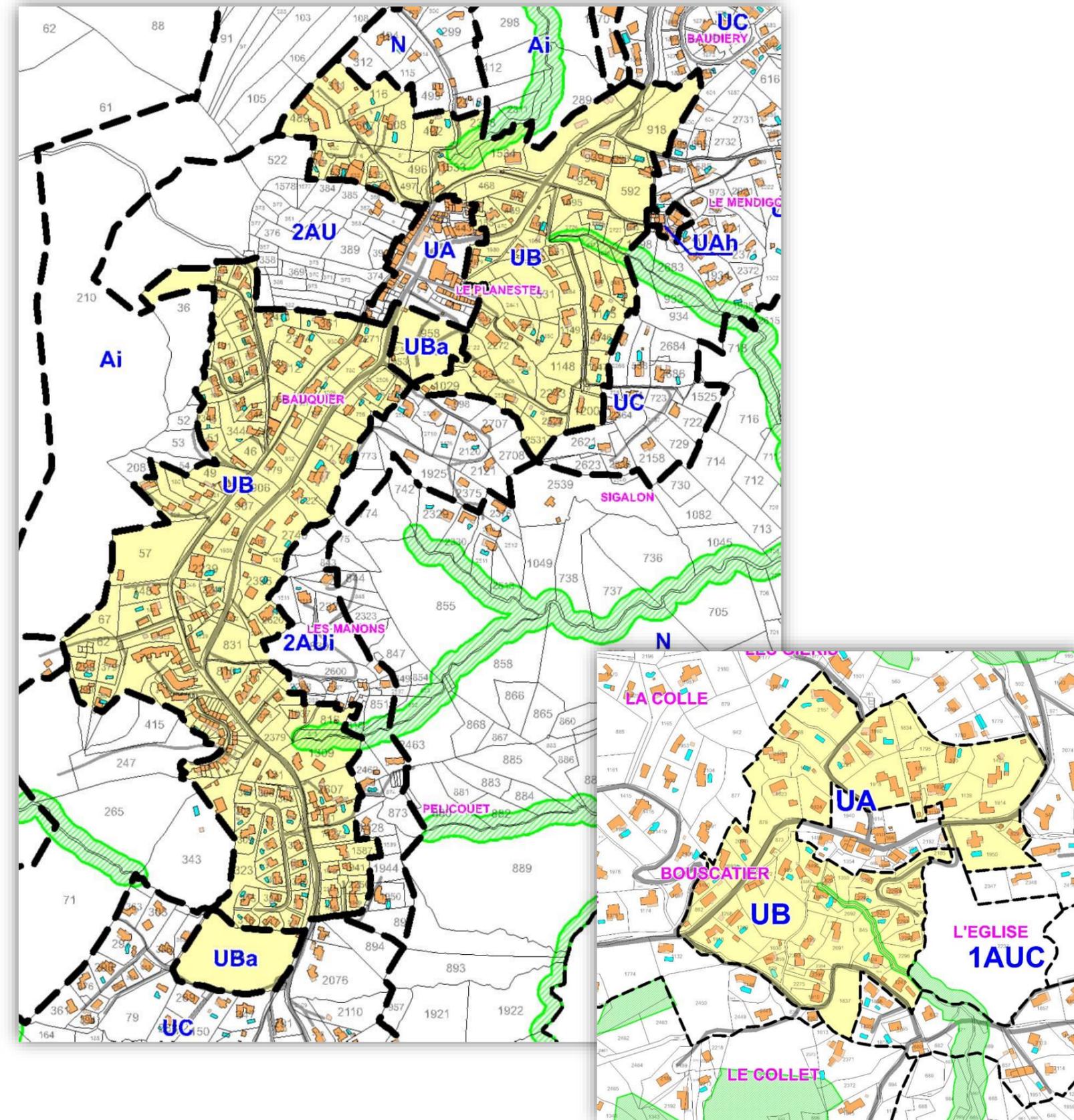
Projet de zones U au PLU

Règlement de la zone UA



Zone et secteur	Vocation	article 9 emprise au sol	article 10 hauteur égout	article 13 Coef. Esp. Vert
UA 2,5 ha	Centre ancien Hameau du Planestel et de l'église vocation mixte : Habitation équipement, hébergement touristique, bureau commerce et artisanat	NR	9 m à l'égout + 3.50 m en S1 12 m en S2	NR
UAh , 0,17 ha	Hameau des Mendiguons	NR	7 m et 2 niveaux	NR
UAhi 0,15 ha	Hameau des des Gabriels avec possibilité limité par le risque incendie	NR	7 m et 2 niveaux	NR

Zone UB du PLU

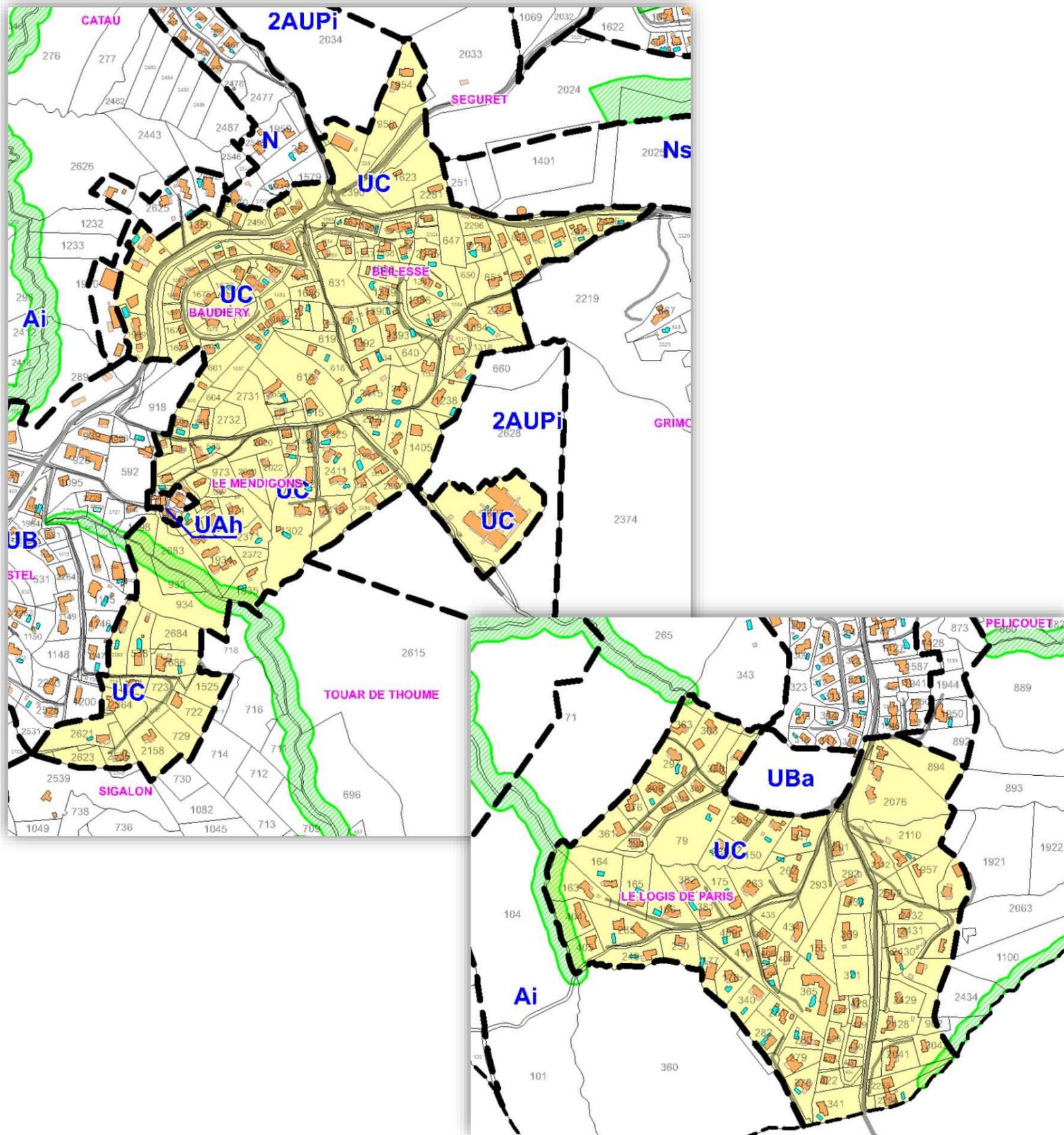


Règlement de la zone UB

La zone **UB** est une zone urbaine de densité moyenne à vocation mixte. Elle correspond à l'Est et à l'Ouest du centre village, le long de la RD237 et de l'Eglise.

Zone et secteur	Vocation	article 9 emprise au sol	article 10 hauteur égout	article 13 Coef. Esp. Vert
UB 37,9 ha	vocation mixte : habitation , équipements, hébergement touristique, bureau, commerce, services et d'artisanat	25% NR pour équipement public	7 m pour pente inf à 10% 6 m pour pente sup à 10% 3 m pour annexe 9 m pour d'équipement public	25%
UBa 2,4 ha	Habitat et Constructions à usage d'équipement public	50% et NR pour équipement public		NR

Zone UC du PLU

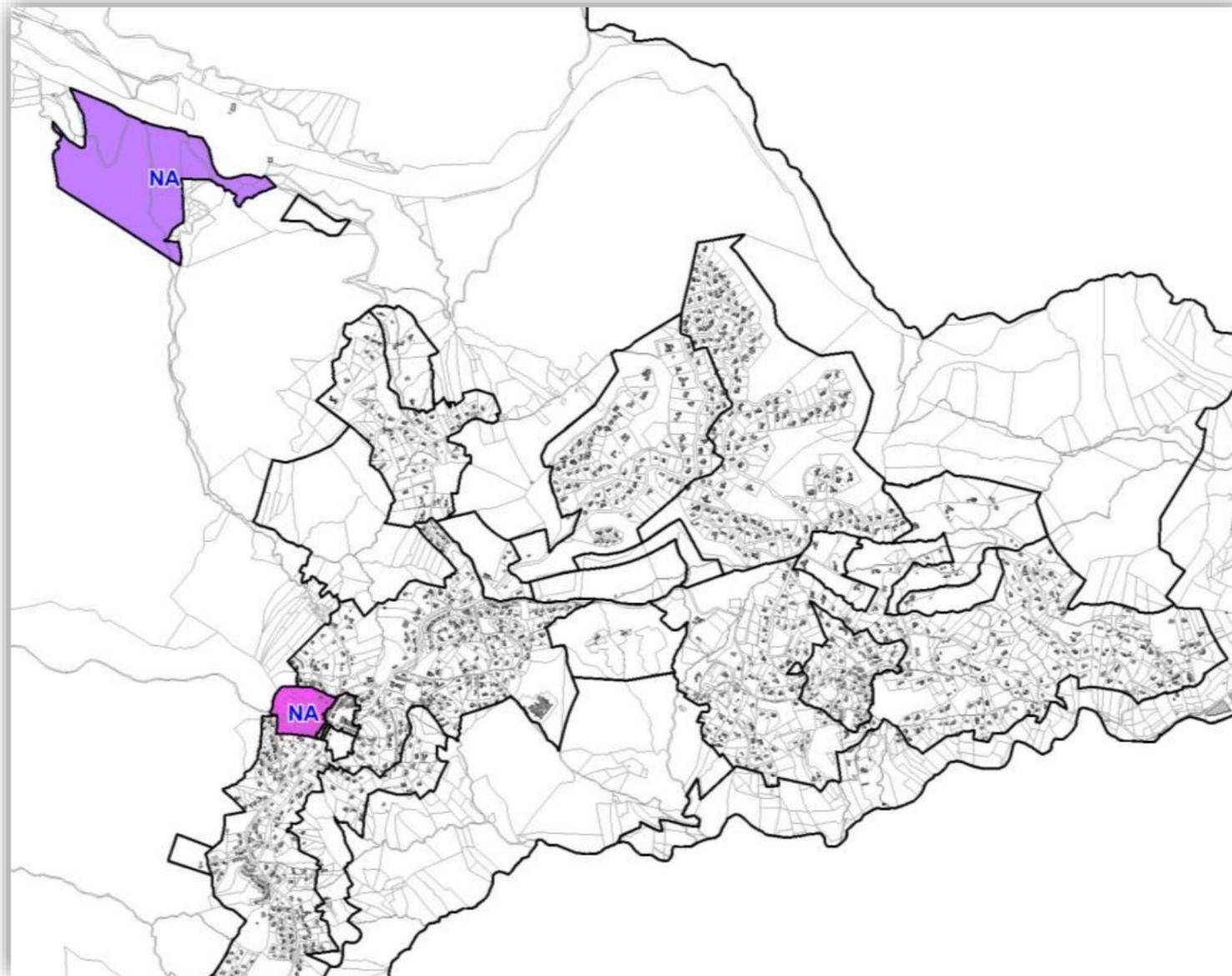


Règlement de la zone UC

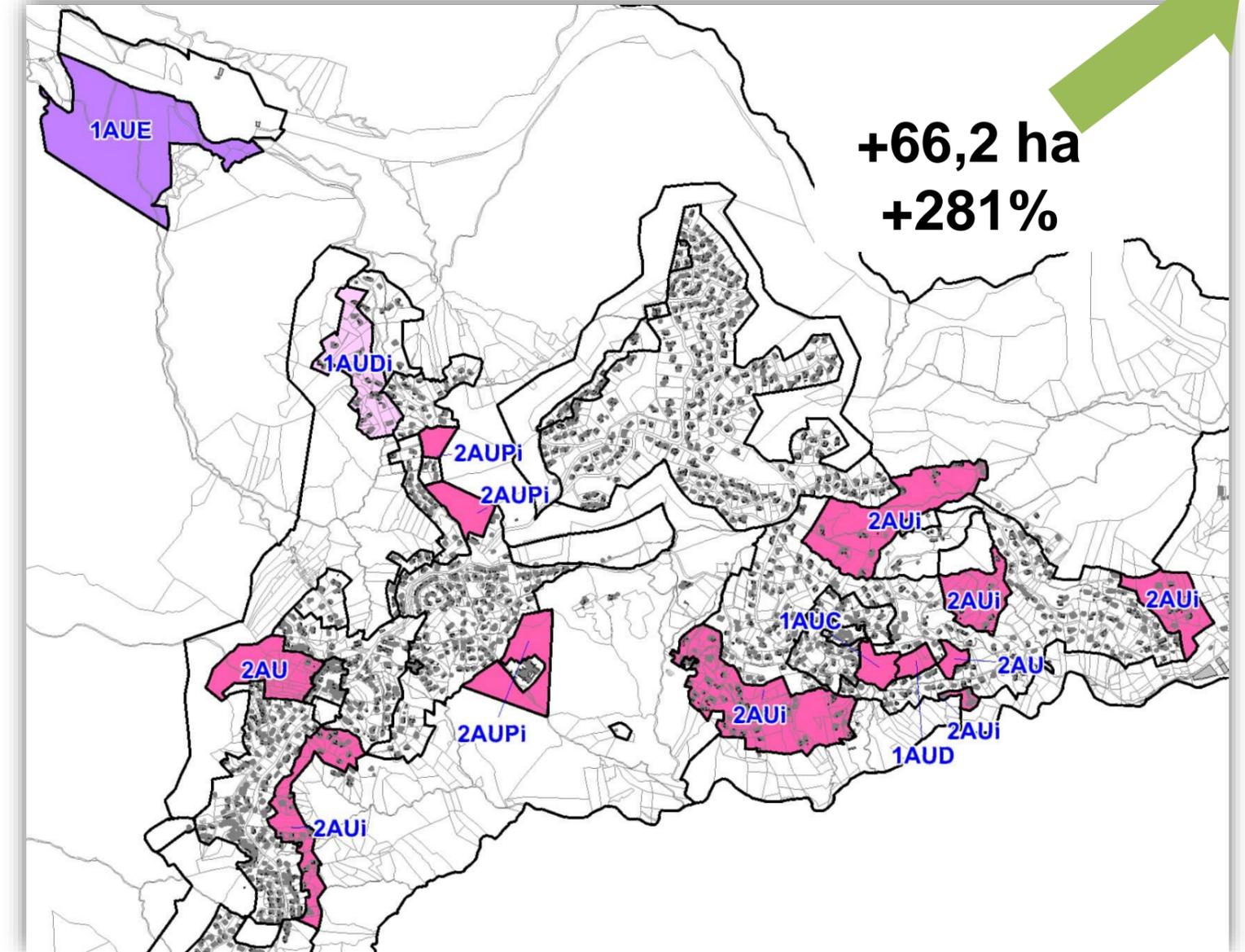
Zone et secteur	Vocation	article 9 emprise au sol	article 10 hauteur égout	article 13 Coef. Esp. Vert
UC 42,2 ha	Densité moyenne, Nord et Sud du Planestel, vocation habitation , équipements, hébergement touristique, bureau, commerce, services et d'artisanat	15% + 60 m ² d'emprise pour annexe + piscine	7 m pour pente inf à 10% 6 m pour pente sup à 10% 3 m pour annexe 8 m pour d'équipement public	50%

Du POS et au projet de PLU : zone à urbaniser

Zones NA du POS : 23,6 ha, soit 1% du territoire



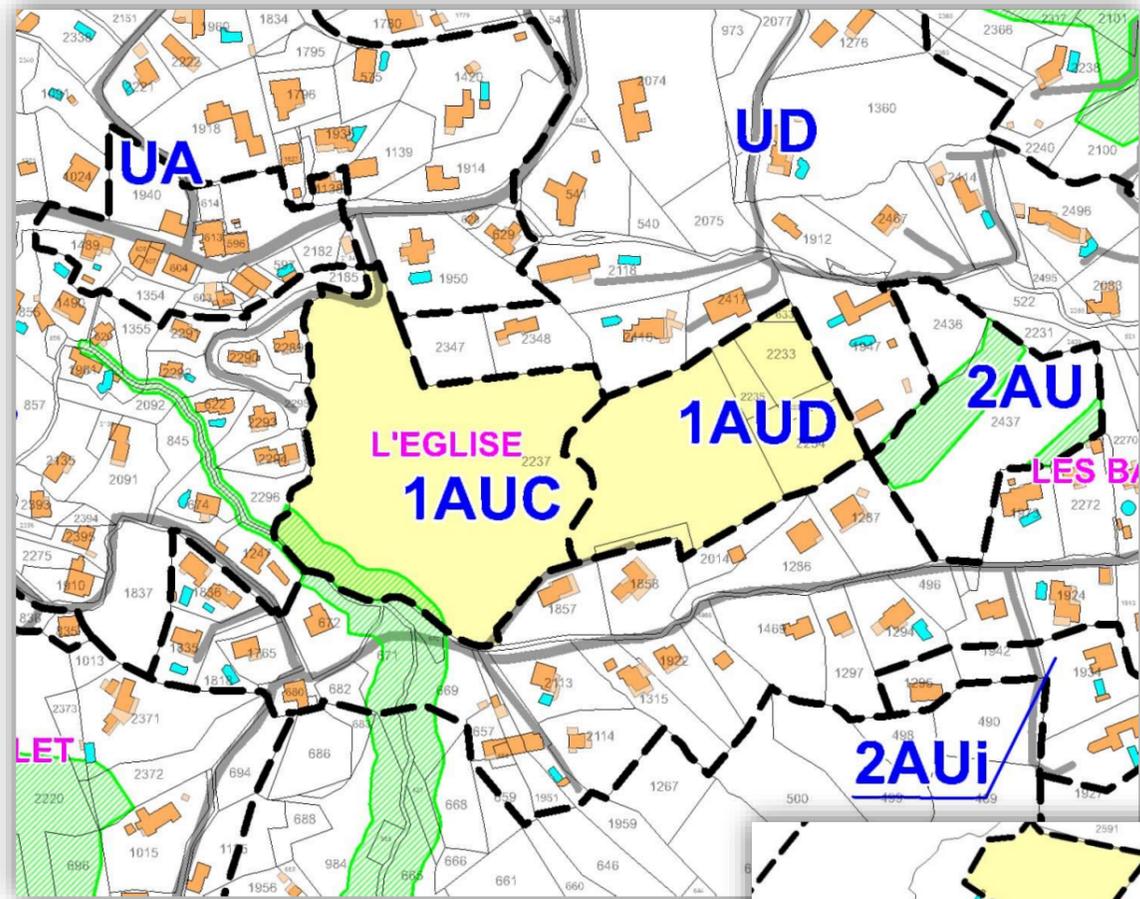
Projet de zones AU au PLU : 89,8 ha, soit 4% du territoire



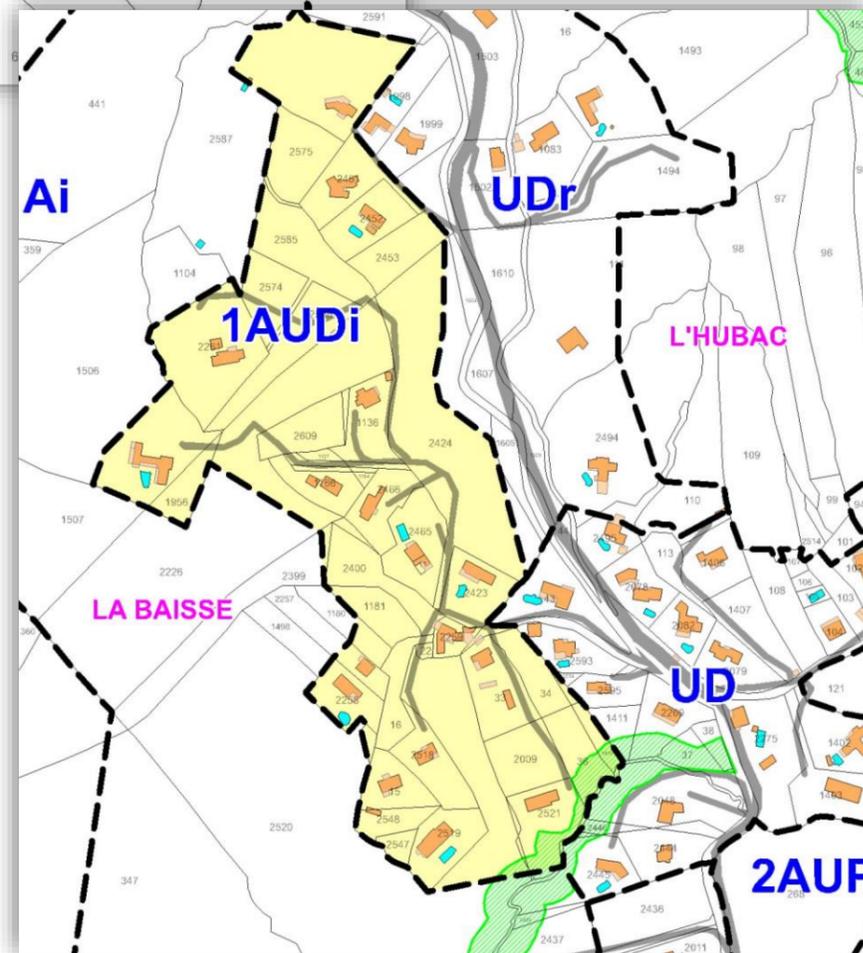
Des zones à urbaniser en forte progression du fait de la prise en compte du PPRIF

- Maintien de la zone NA d'activité (1AUE) Augmentation de la zone NA pour habitat (2AU du Planestel)
- Création de nouvelles zones AU dans les quartier de l'Eglise sur les grand terrain encore libre (2AU, 1AUD, 1AUC)
- Bascule des zone NB en enjeux 1 indicé au PPRIF en zone 2AUi et 1AUDi conditionnées par la réalisation des travaux de défense incendie du PPRIF
- Création de zones 2AUPi zones à enjeux de développement pour la commune

Règlement des zones à urbaniser 1AU



Projet de zones 1AU au PLU

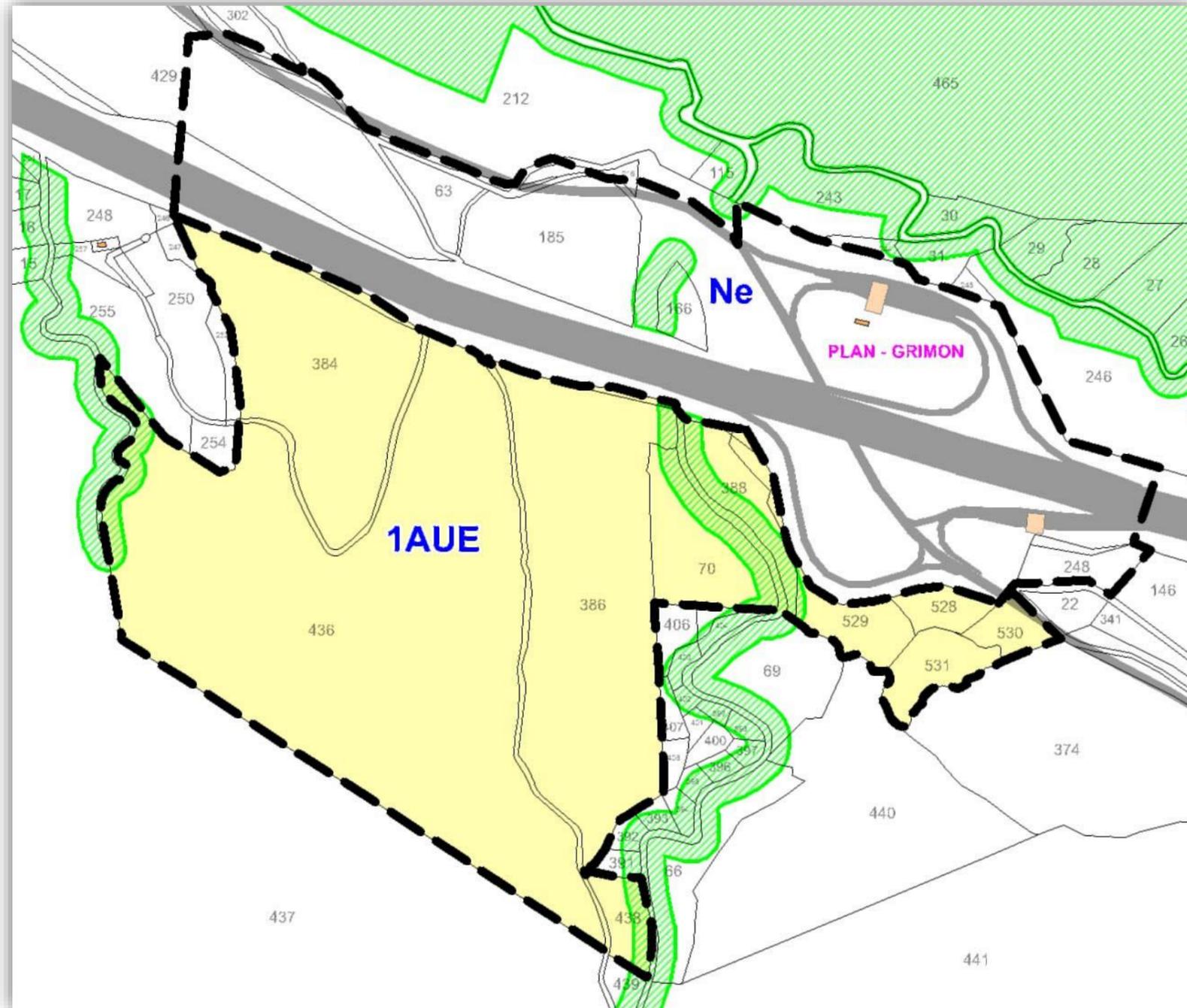


1AU : zone ouverte à l'urbanisation, est une zone d'urbanisation future urbanisable sous conditions. Elle comprend trois secteurs :

Zone et secteur	Vocation	article 9 emprise au sol	article 10 hauteur égout	article 13 Coef. Esp. Vert
1AUC 1,8 ha	Mixte à vocation principale d'habitat Opération d'ensemble dans le respect de l'OAP	25%	7 m pour pente inf. à 10%	60%
1AUD 1,1 ha		12%		
1AUDi 7,5 ha	Dans l'attente de la réalisation des travaux inscrit au PPRIF : Extension de 20 m ² des constructions existantes + annexes Après réalisation des travaux : Nouvelle construction	12%	6 m pour pente sup à 10% 3 m pour annexe et bâtiment technique 8 m pour d'équipement public	

Règlement des zones à urbaniser 1AUE

Projet de zones 1AUE au PLU



1AUE : zones à vocation économique, son urbanisation est subordonnée à la réalisation des équipements nécessaires à la desserte et à la viabilité des constructions à édifier

Zone et secteur	Vocation	article 9 emprise au sol	article 10 hauteur égout	article 13 Coef. Esp. Vert
1AUE 20,4 ha	Vocation activité économique opération d'ensemble dans le respect de l'OAP	60%	15 m	20%

OAP : SECTEUR LA VERRIÈRE – LES VAUX (1AUE)

PERIMETRE ET LIMITES

- Périmètre du site
- Limite zone constructible / Bande des 50m inconstructible
- Sous-secteurs constructibles à densité variable

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Zone à vocation économique (activités, etc.)
- Espace vitrine - secteur visible depuis l'autoroute A8

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

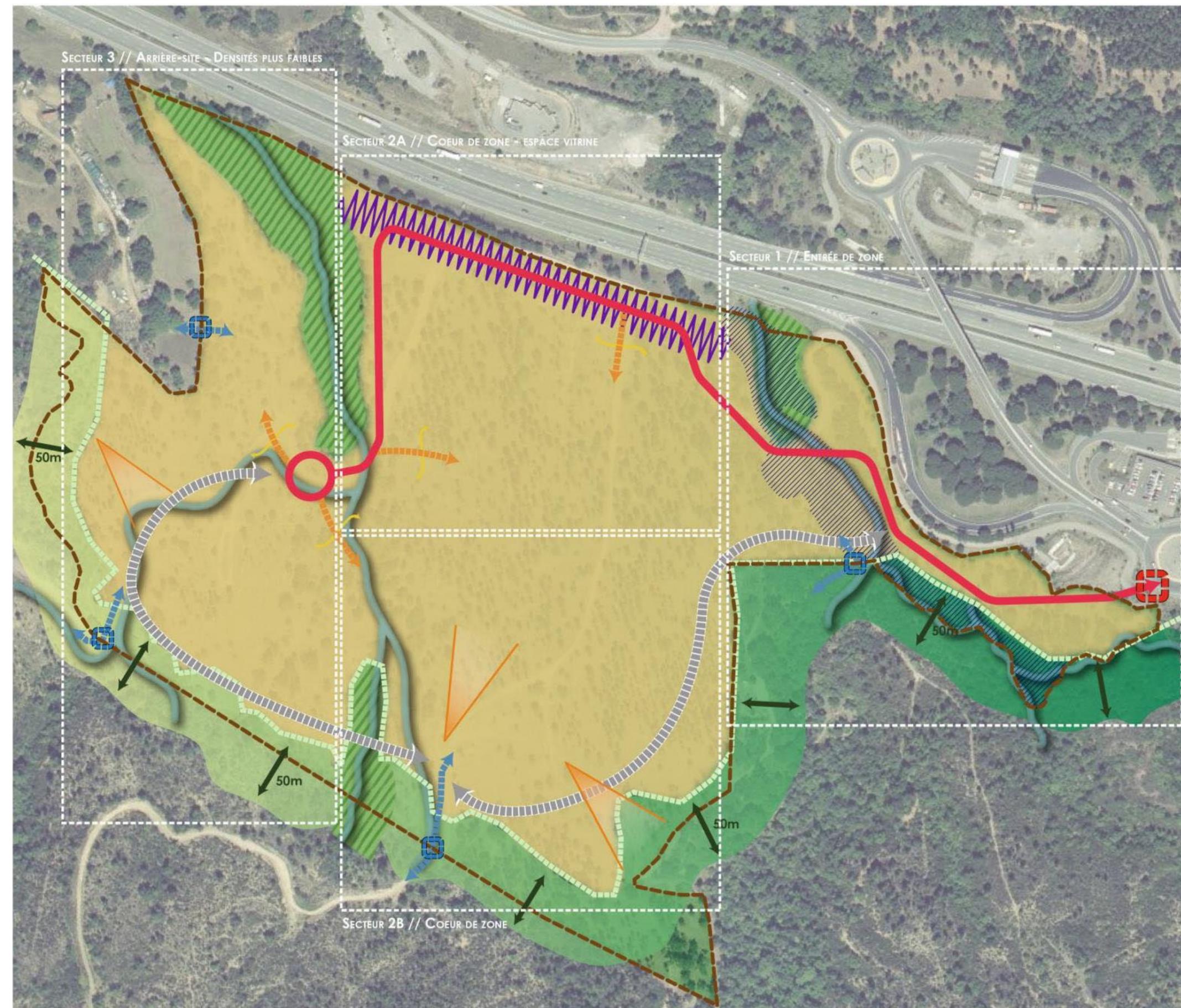
- Accès principal au secteur
- Accès existant à maintenir par la mise en place de voies (principales, secondaires ou tertiaires) au sein du projet
- Principe de desserte principale / secondaire
- Favoriser une double desserte depuis les voies secondaires et tertiaires

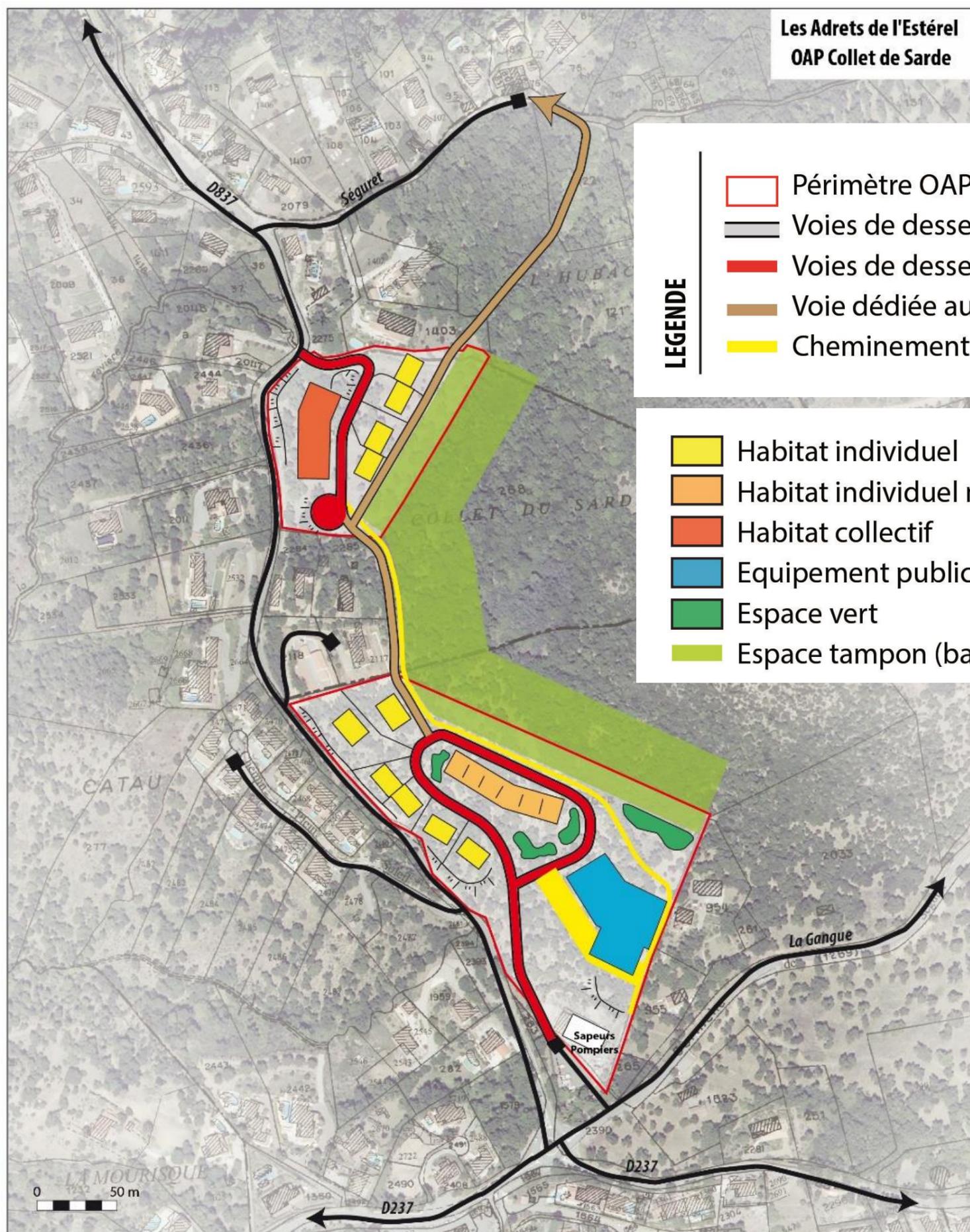
PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES & PRISE EN COMPTE DU RISQUE INCENDIE

- Vallon existant à préserver / Zone de biodiversité probable
- Zone inondable
- Ruisseau existant
- Points de vue existants sur le grand paysage
- Voie de bouclage - voie de ceinture pour l'attaque des feux naissants
- Bande de 50m inconstructible maintenu en état débroussaillé isolant les constructions des bois et forêts

CHIFFRES - CLES

SUPERFICIE DU SITE : 20.2 ha
> Destination : Zone à vocation économique (activités, etc.)



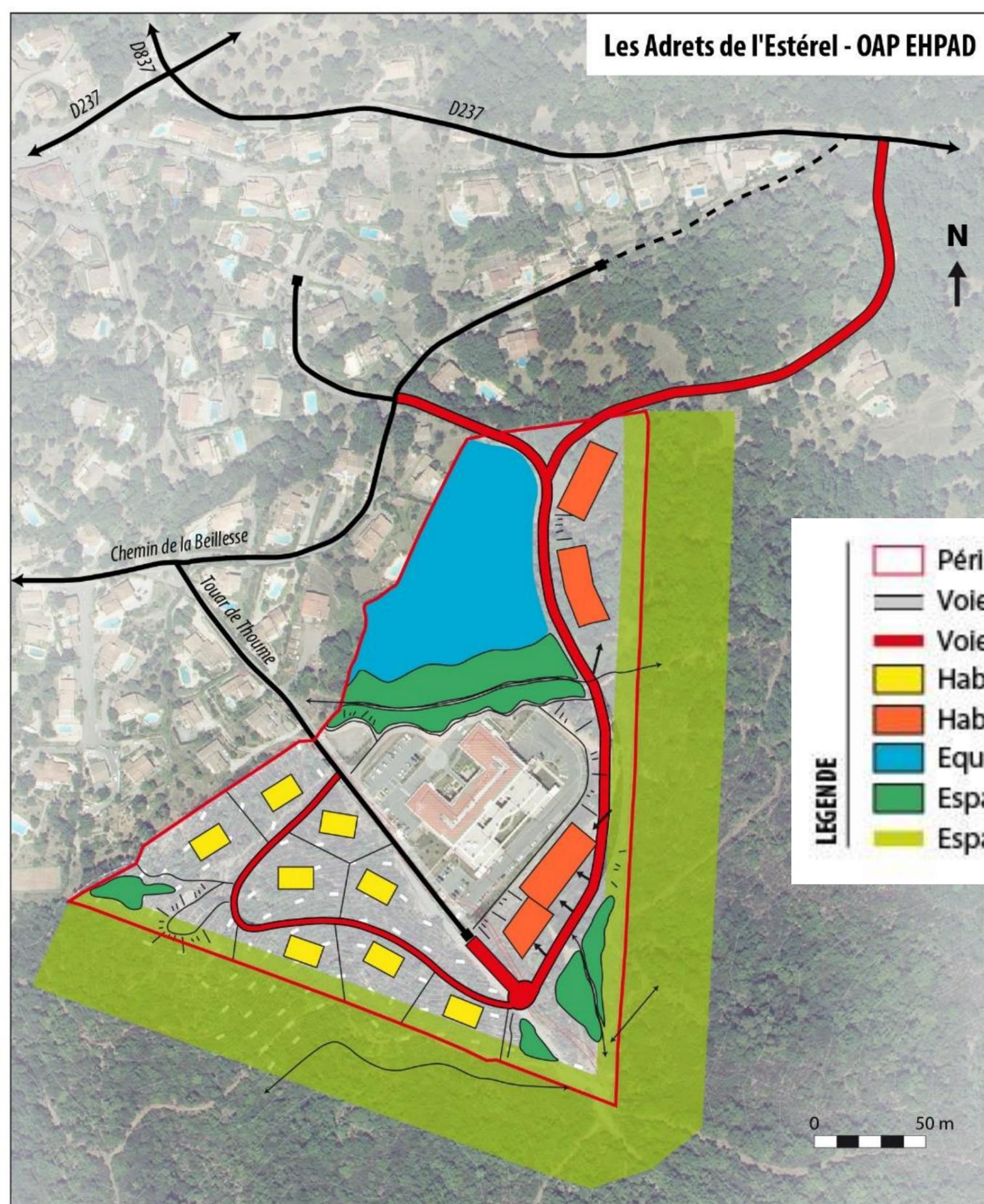


Zone 2AUPi : Orientation d'aménagement à l'appui de la demande de déclassement du PPRIF

Ces secteurs, dont l'urbanisation devra faire l'objet d'une approche de projet pour bien gérer le risque incendie **font l'objet d'ores et déjà d'orientation d'aménagement et de programmation pour fixer les conditions minimales, vis-à-vis du risque incendie, encadrant les futurs projets.**

Sur une zone de 3,6 ha une capacité résiduelle évaluée à environ 34 logements

Les Adrets de l'Estérel - OAP EHPAD

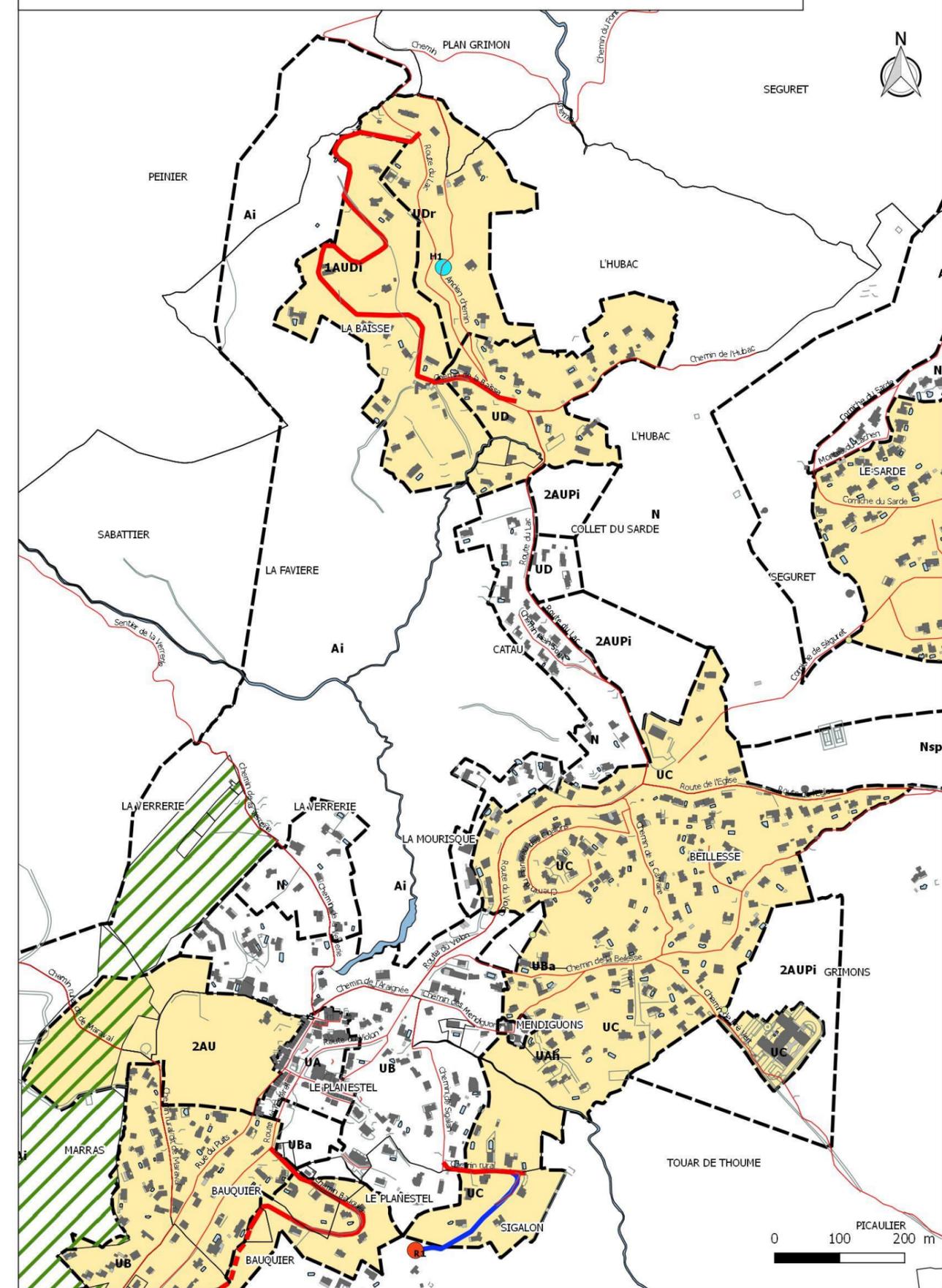


Zone 2AUi : Orientation d'aménagement à l'appui de la demande de déclassement du PPRIF

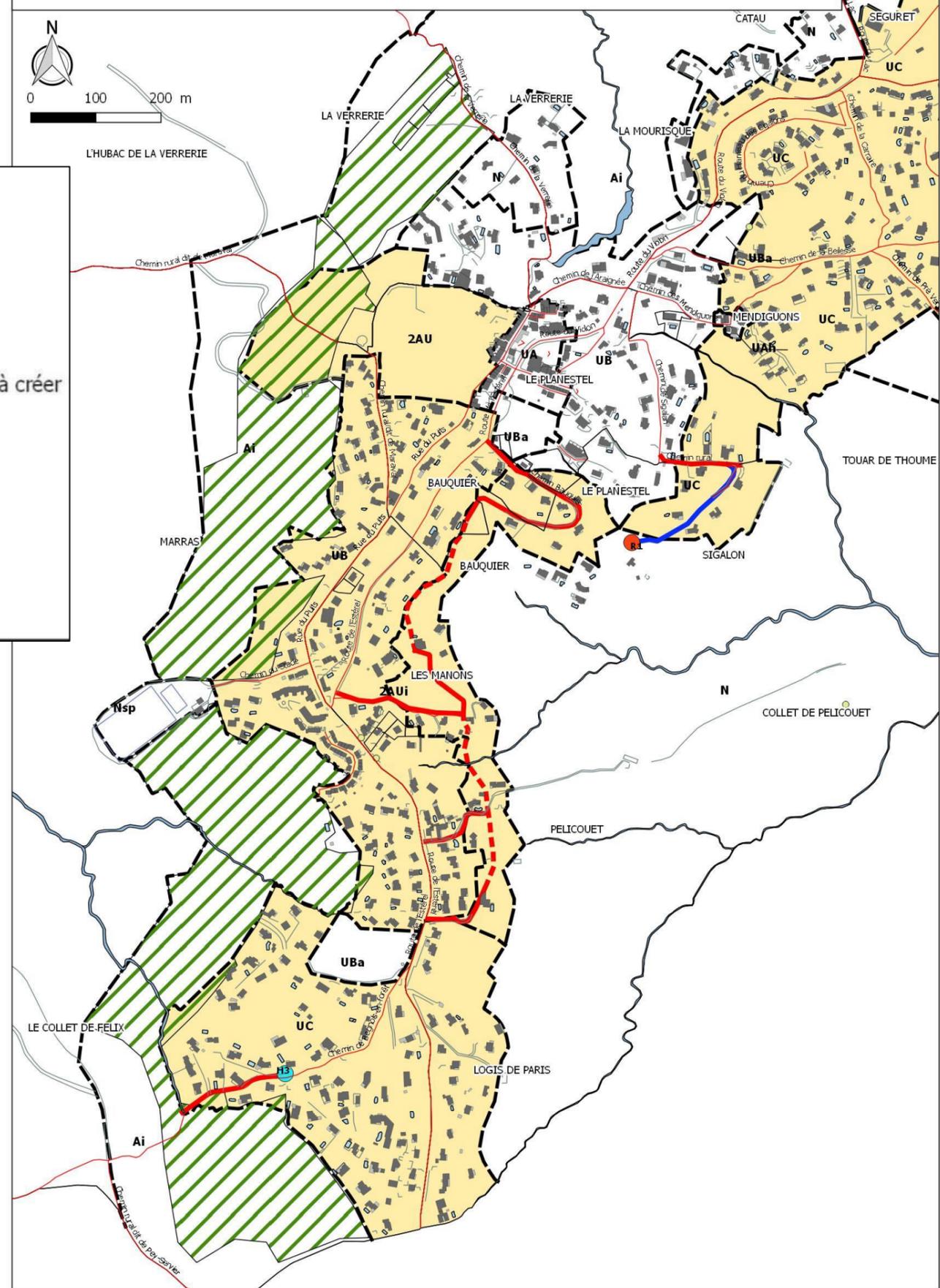
Ces secteurs, dont l'urbanisation devra faire l'objet d'une approche de projet pour bien gérer le risque incendie **font l'objet d'ores et déjà d'orientation d'aménagement et de programmation pour fixer les conditions minimales, vis-à-vis du risque incendie, encadrant les futurs projets.**

Sur une zone de 5,4 ha une capacité résiduelle évaluée à environ 44 logements

OAP thématique principes de prévention de défense incendie : hameau La Baisse



OAP thématique principes de prévention de défense incendie : hameau du Planestel



Zonage PLU

Zones du PLU

Zones U et AU soumises à la présente OAP

Mesures de prévention (cf. PPRif)

Zones de débroussaillage à entretenir

Aires de retournement à mettre aux normes ou à créer

Hydrants à mettre aux normes

Travaux de voirie à 5 m

Voirie à mettre aux normes à 5 m

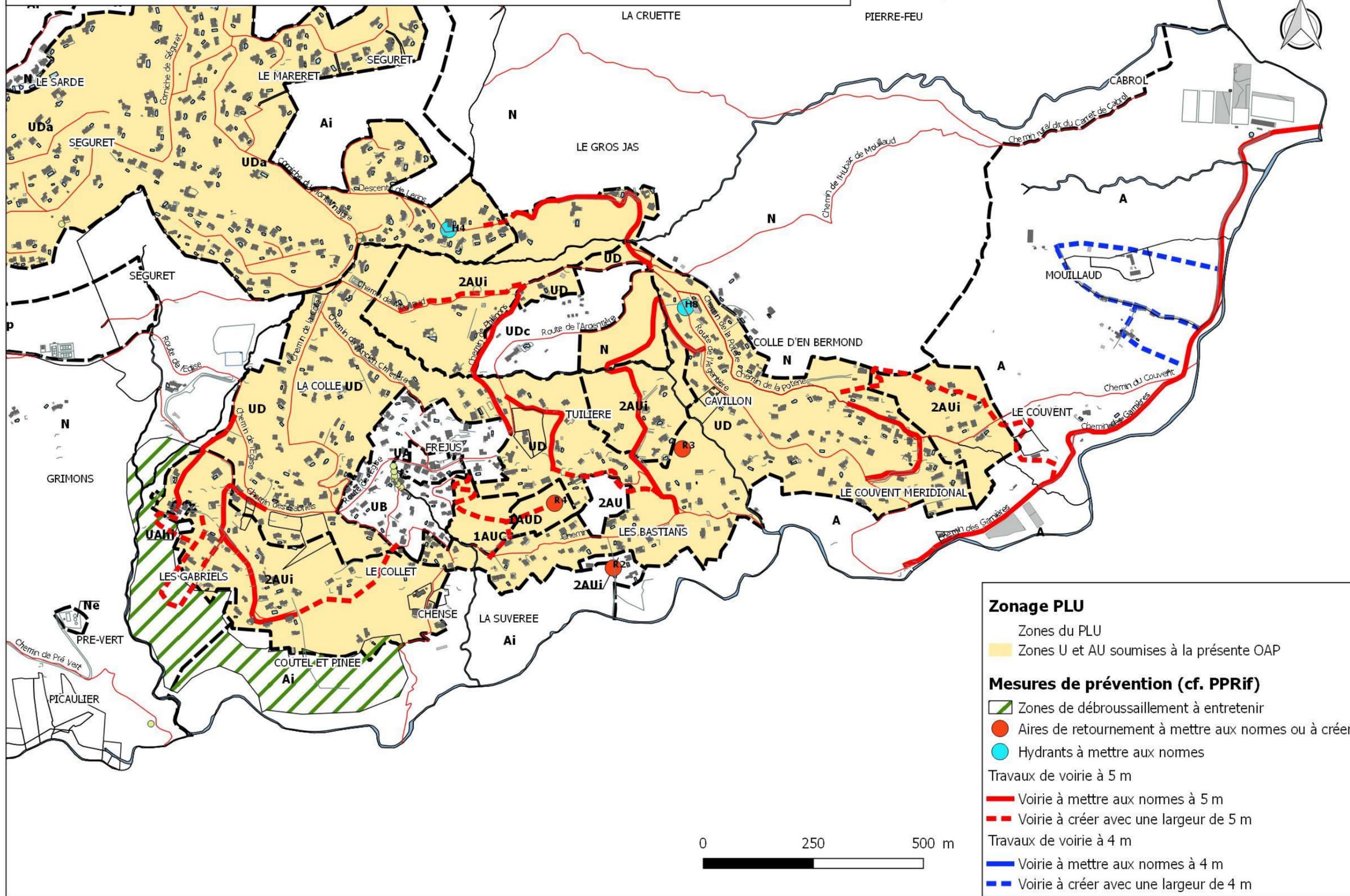
Voirie à créer avec une largeur de 5 m

Travaux de voirie à 4 m

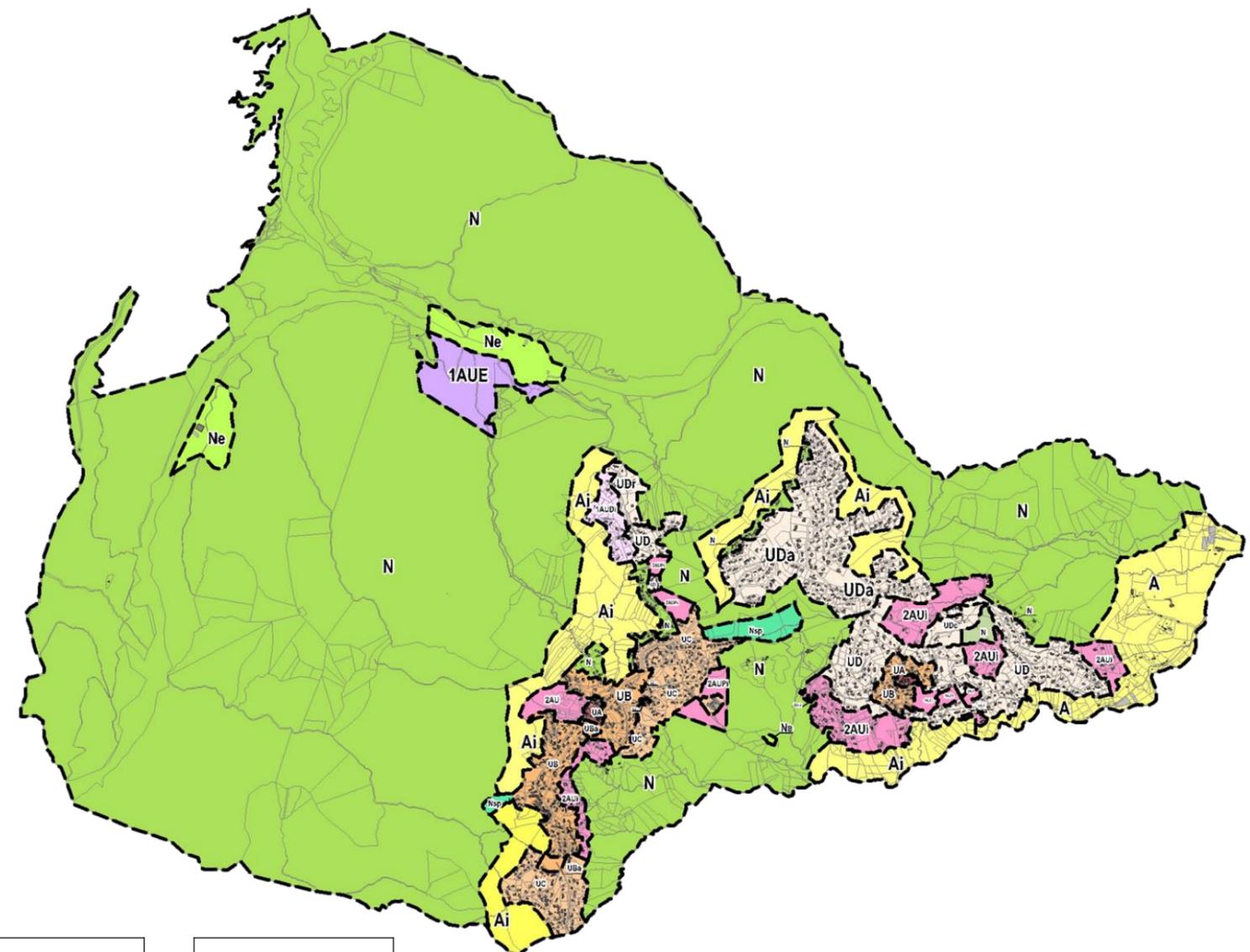
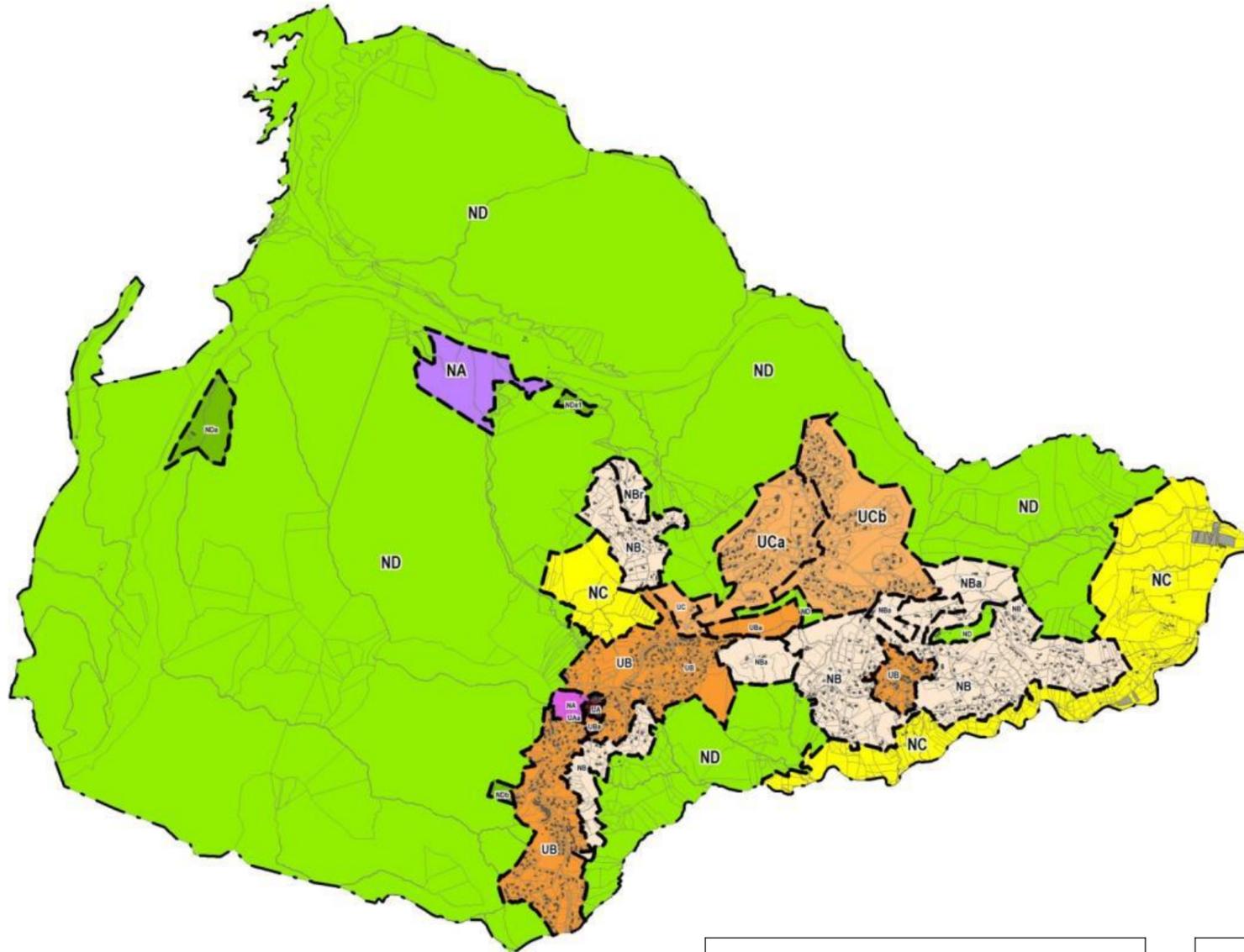
Voirie à mettre aux normes à 4 m

Voirie à créer avec une largeur de 4 m

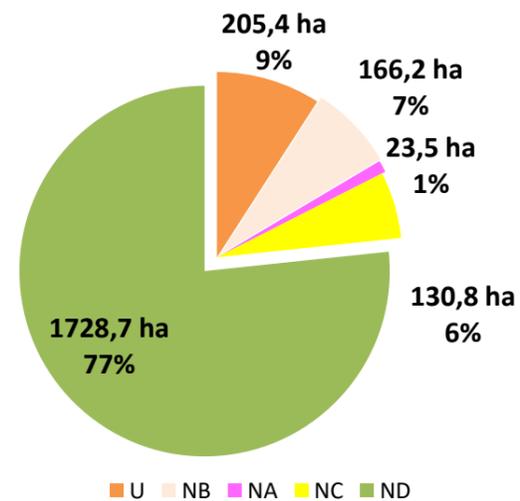
OAP thématique principes de prévention de défense incendie : partie Est de la commune



Du POS AU PLU bilan Global



Répartition des zones du POS



POS		
zone	ha	%
Total U + NB	372,3	16%
Total U + NB constructible	211,6	9%
Total NA	23,6	1%
Total NC	129,8	6%
Total ND	1732,9	77%

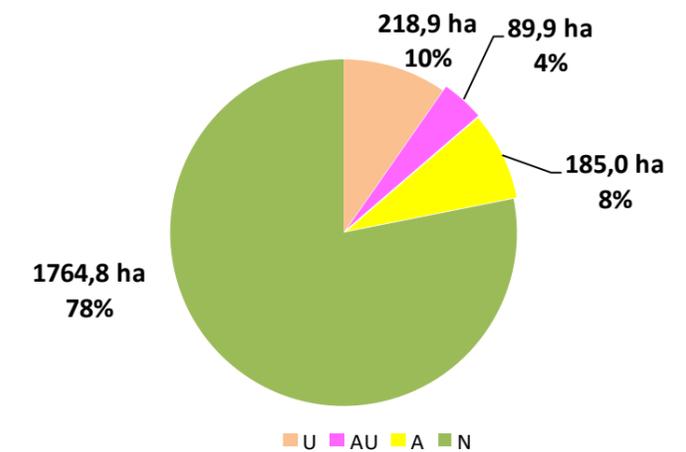
2259

PLU		
zone	ha	%
Total U	219,4	10%
Total U	219,4	10%
Total AU	89,9	4%
Total A	185,0	8%
Total N	1764,8	78%

2259

Evol POS PLU	
ha	%
-153,3	-41%
+ 7,8	+4%
+ 66,4	282%
+ 55,2	43%
+ 31,9	1,8%

Répartition des zones du PLU



Capacité d'accueil du PLU

	surface disponible (ha)	nb de logement résiduel	
		théorique	30% de rétention foncière
UB	5,4	177	124
UC	5,9	75	53
UD	17,4	94	66
Total en U	28,7	346	242
1AUC/1AUD	2,9	30	30
1AUDi	3,8	26	18
Total urbanisable à court et moyen terme	35,4	402	290

2AU	6,6	86	-
2AUPi	9,1	78	
2AUi	18,5	86	-
Total 2AU	12,3	164	-

La capacité théorique du PLU en zone urbaine est d'environ 346 logements, **soit 242 logements** en prenant en compte le phénomène de rétention foncière, estimé à **30%** sur la commune

La capacité pour les zones **1AUi sous condition de réalisation des travaux du PPRIF** est de 26 logements **soit 18 logements avec la rétention foncière**

Soit environ 290 logements potentiels théoriques à court et moyen terme :

→ 219 résidences principales (78% de RP pour les zone U et 1AU)

→ 513 personnes supplémentaires au terme du PLU soit une population à terme de **3350 habitants** (ménage de 2,34 personnes en moyenne)

Les zones 2AU permettrait environ 86 logements

Les zones 2AUPi prévu pour le développement futur de la commune permettront **en cas de révision du PPRIF** environ 78 logements

Rappel des scénarios de croissance

✓ Estimation de la population en 2016 :

Taux de croissance moyen entre 2008-2013 : 0,67%/an

- 2 774 habitants en 2013 (*recensement Insee 2013*) + 0,67% sur 3 années = **2 830 habitants en 2016** → + 56 habitants

Estimation de la population et des logements selon trois scénarios à l'horizon 2030 (15 ans) :

	Population estimée en 2030 (Base : 2 830 habitants en 2016)	Evolution sur 15 ans	Besoins en logement pour l'accueil de la croissance démographique Hyp 2,28 pers par foyer en 2035	Besoins en logement pour la diminution de la taille des ménages 2,45 pers / foyer en 2013 2,28 pers / foyer en 2035	Besoins en résidences principales à l'horizon 2030 (78% de RP)	Besoins en logement à l'horizon 2030
Hypothèse basse 0,67% (commune 2008-2013)	3107	+277 habitants	+ 121 logements Soit + 8 logts par an	+ 86 logements Soit 6 logts par an	+ 207 RP +14 logements / an	+ 253 logts +13 logements / an
Hypothèse intermédiaire 0,97% (Département 1999 – 2013)	3 269	+ 439 habitants	+ 192 logements soit + 8 logts par an	+ 86 logements Soit 6 logts par an	+ 278 RP +13 logements / an	+ 339 logts +17 logements / an
Hypothèse haute (période 1999 – 2013) 2,17%	3996	+ 1165 habitants	+ 511 logements soit + 34 logts par an	+ 86 logements Soit 6 logts par an	+ 596 RP + 40 logements / an	+ 728 logts +36 logements / an

Avec une capacité d'accueil résiduelle comprise entre 290 et 450 logements le projet de PLU permet une croissance correspondant au scénario de croissance intermédiaire de 0,97% par an

Rappelons que la commune, qui a aujourd'hui environ 2830 habitants et 1553 logements, n'est actuellement pas soumise à l'obligation de faire du logement social.

La commune possède actuellement 66 logements sociaux (27 LLS+ 39 lits EPAD) qui représentent, en 2013, 6% des résidences principales.

La construction de logements sociaux est cependant un besoin pour les habitants de la commune, notamment pour les jeunes ménages et une nécessité pour préparer la commune au passage des 3500 habitants prévisibles dans environ 15 ans au terme du PLU.

Plusieurs actions sont à l'étude dans le cadre du PLU :

- ▶ un programme de logements en accession sociales sur un terrain susceptible d'être acquis par la commune
- ▶ une opération de logements locatifs sociaux sur un terrain communal
- ▶ une programmation de logements sociaux de 30% minimum dans les secteurs 2AUPi soumise à OAP

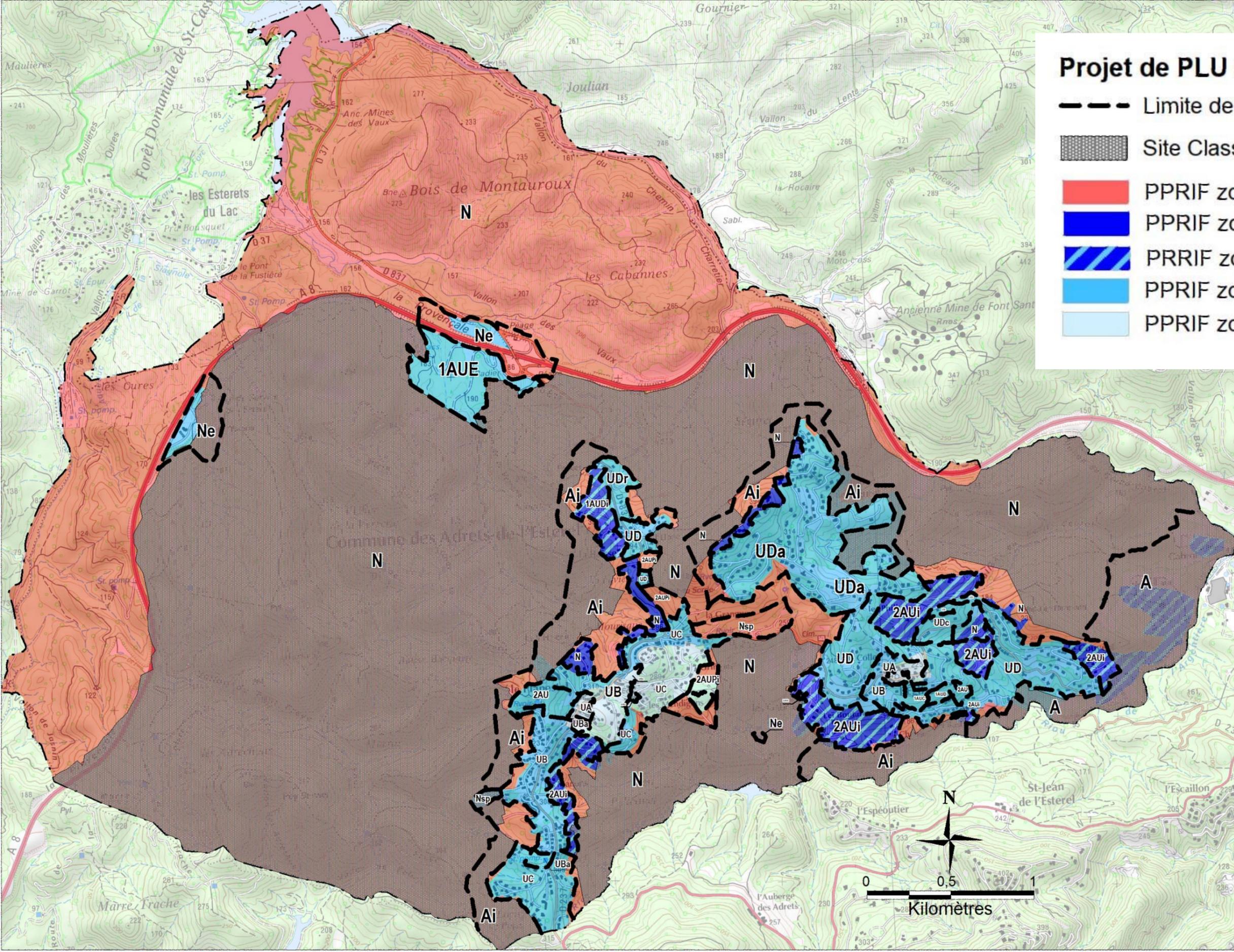


ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

4. PLU et contrainte réglementaire (PPRIF et site classé)

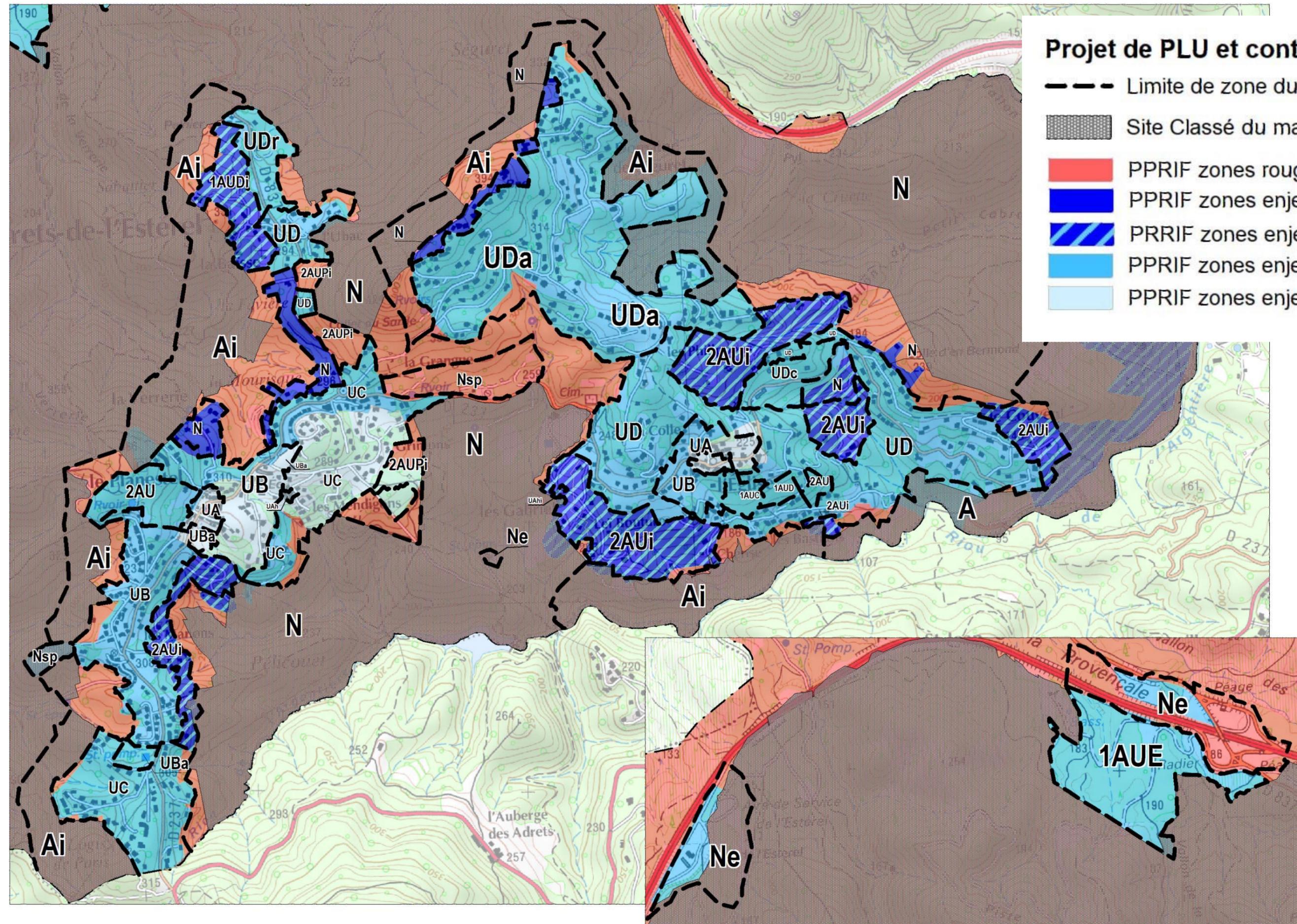
Projet de PLU et contraintes réglementaires

- Limite de zone du PLU
- ▨ Site Classé du massif de l'Estérel
- PPRIF zones rouges
- PPRIF zones enjeux 1
- ▨ PPRIF zones enjeux 1 indicés
- PPRIF zones enjeux 2
- PPRIF zones enjeux 3



Projet de PLU et contraintes réglementaires

- Limite de zone du PLU
- ▨ Site Classé du massif de l'Estérel
- PPRIF zones rouges
- PPRIF zones enjeux 1
- ▨ PPRIF zones enjeux 1 indicés
- PPRIF zones enjeux 2
- PPRIF zones enjeux 3





ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ZONAGE , REGLEMENT et OAP

Réunion Publique du 5 mars 2018

