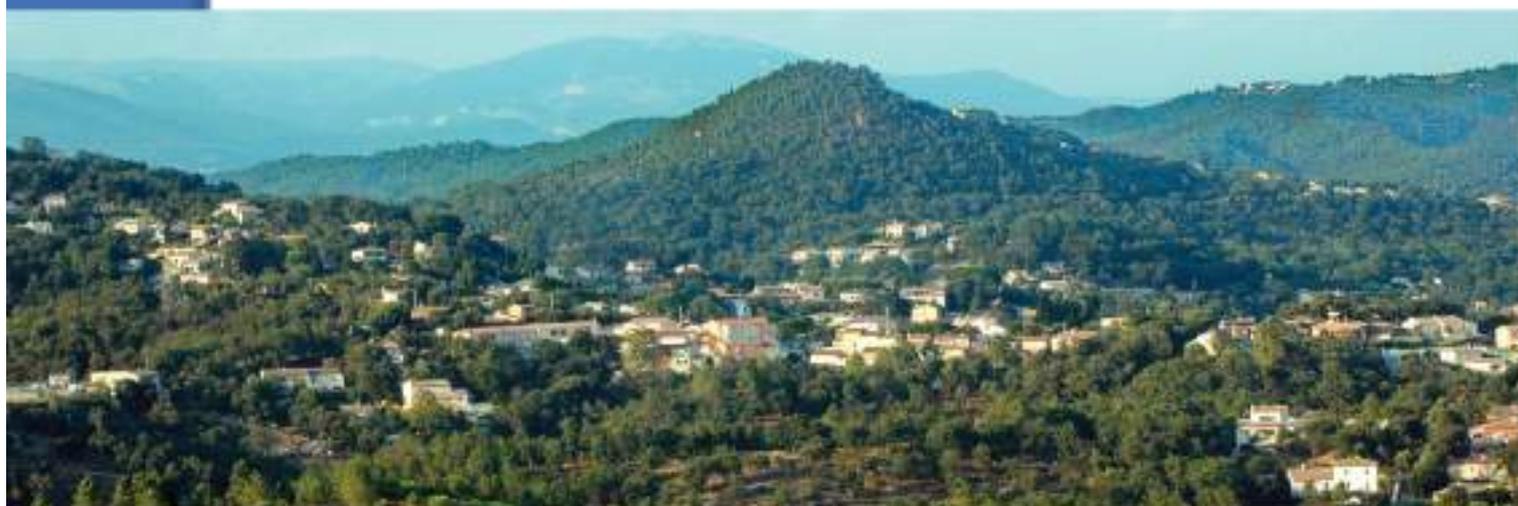


Commune
Les Adrets
de l'Estérel



Plan **L**ocal
d' **U**rbanisme

Pièce n°1 : Rapport de Présentation

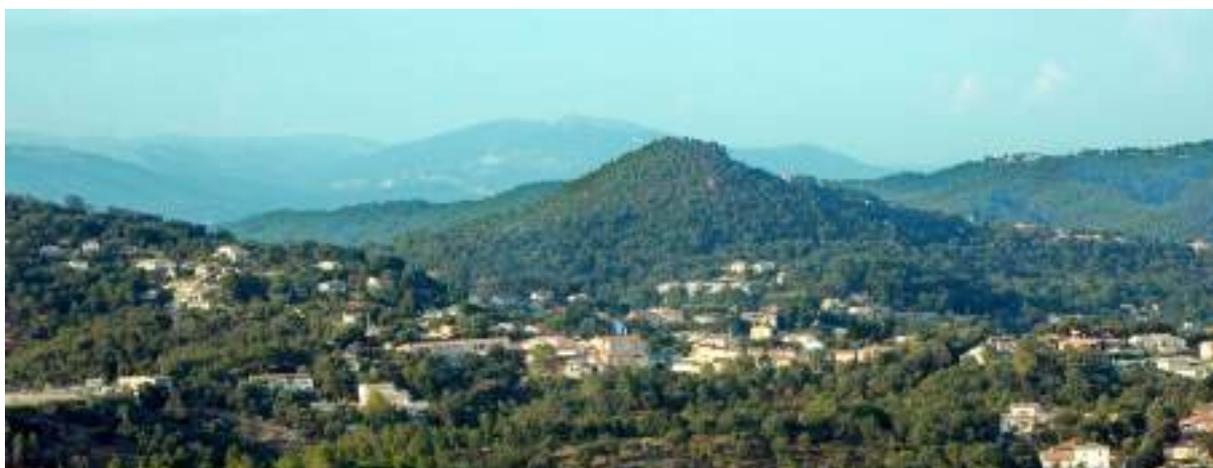


*PLU prescrit le 17/09/2012
PLU arrêté le 30/10/2019
PLU approuvé le --/--/20--*



DEPARTEMENT DU VAR
COMMUNE DES ADRETS-DE-L'ESTEREL

PLAN LOCAL D'URBANISME



1. RAPPORT DE PRESENTATION

1.1- Résumé non technique

Elaboration du PLU :

Prescription par délibération du Conseil Municipal en date du 17 septembre 2012

Arrêt par délibération du Conseil Municipal en date du 30 octobre 2019

Approbation par délibération du Conseil Municipal en date du

SOMMAIRE GÉNÉRAL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

Volume 1

PRÉAMBULE

PARTIE 1 : LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL

PARTIE 2 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

Volume 2

PARTIE 3 : LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT, LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES

PARTIE 4 : ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPERIEURS

PARTIE 5 : INCIDENCES PRÉVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGES POUR EVITER REDUIRE OU COMPENSER LES IMPACTS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

PARTIE 6 : INDICATEURS DE SUIVI

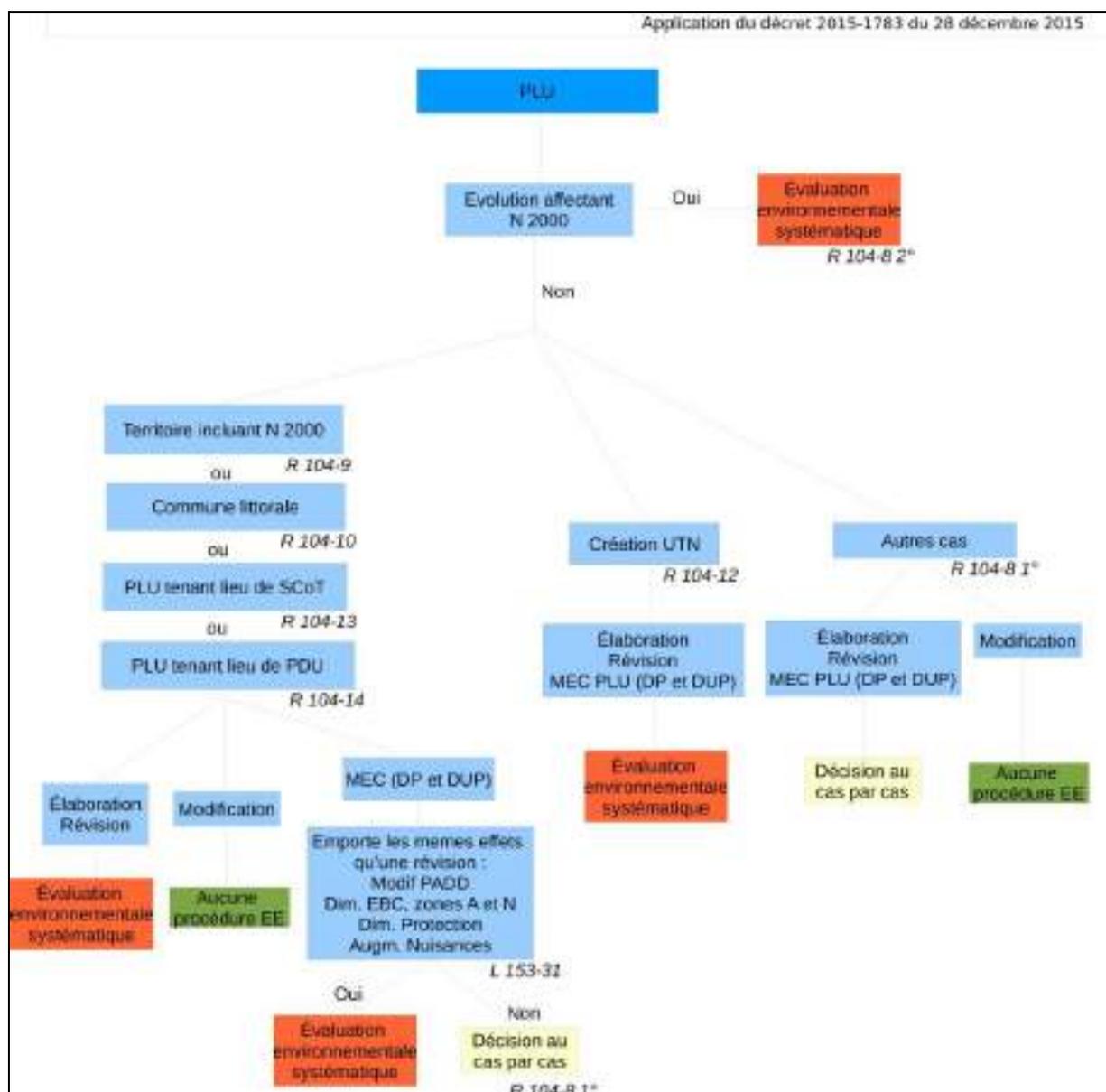
Résumé non technique

CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

La procédure d'évaluation environnementale des documents d'urbanisme a connu des évolutions au cours des dernières années. A la prescription du PLU en 2012, l'évaluation environnementale était de fait obligatoire. Depuis le décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, entré en vigueur le 1er février 2013 a introduit deux procédures : l'évaluation environnementale systématique (qui s'applique de fait) et l'examen au cas par cas (l'éligibilité du document à évaluation est définie par l'Autorité Environnementale). Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 est venu préciser davantage le champ d'application de l'évaluation environnementale.

Les critères d'éligibilité à évaluation environnementale ou à examen au cas par cas sont exposés ci-après :

Soumission des PLU à la procédure d'évaluation environnementale



Au regard du cadre paysager et environnemental (site classé de l'Estérel, prégnance du risque incendie de forêt, proximité du site Natura 2000 "Estérel") dans lequel s'inscrit la commune des Adrets-de-l'Estérel, la collectivité a fait le choix de soumettre de fait le PLU à la procédure d'évaluation environnementale.

L'article R.151.3 du code de l'urbanisme expose le contenu de l'évaluation environnementale dans le rapport de présentation du PLU :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

LES GRANDS ENJEUX DU DIAGNOSTIC

Le diagnostic vise à comprendre le fonctionnement et les dynamiques territoriales de la commune des Adrets de l'Estérel. Il a aussi pour objet d'identifier les principaux enjeux du territoire et les besoins pour assurer le développement de la commune.

Contexte

La commune des Adrets-de-l'Estérel se situe à l'extrémité Est du département du Var dans la région Provence-Alpes-Côte-D'azur. Attaché au massif de l'Estérel, le village bénéficie d'une situation géographique stratégique entre Fréjus et Cannes.

En termes d'occupation des sols, la commune des Adrets se caractérise par un environnement essentiellement naturel occupant 89 % de l'ensemble du territoire communal.

Son développement urbain a été fortement conditionné depuis le classement du massif de l'Estérel en 1996 et les incendies de 2003. La commune se structure maintenant autour de trois hameaux principaux dont le Planestel constitue le pôle villageois central où se concentrent les équipements et services de proximité de la commune. À partir de ces hameaux et le long des axes de communication se sont développés des quartiers d'habitat résidentiel.

Profil socio-économique

1- Évolutions sociodémographiques

La population de la commune des Adrets-de-l'Estérel avoisine les 2 800 habitants en 2012, contre près de 2 660 habitants en 2009, soit 3 % des habitants de la CAVEM.

Malgré un ralentissement depuis 1990, les Adrets de l'Estérel ont connu **une croissance démographique soutenue**, avec des taux de croissance annuels supérieurs à ceux observés pour la CAVEM et pour le Var.

Commune attractive pour les familles (73% des ménages), elle présente un profil démographique plutôt jeune (32 % de la population âgée de moins de 30 ans) mais montre, à l'instar de la tendance intercommunale et nationale, **un glissement progressif de la population vers les tranches d'âges plus âgées** (+5 points).

Les Adrets sont confrontés à un double enjeu : répondre aux besoins des jeunes habitants et des familles et répondre aux besoins des personnes âgées. Ces deux phénomènes influent sur l'adaptation des équipements de la commune et la gestion des déplacements (scolarisation, vie quotidienne, équipements culturels, sportifs...).

D'un point de vue socioéconomique, la commune des Adrets profite de sa situation sur les grands axes de communications et à proximité des pôles d'emplois et se caractérise par un taux d'activité supérieur à celui de la communauté d'Agglomération et un taux de chômage faible. Cependant, si la répartition structurelle de la population active des Adrets-de-l'Estérel se caractérise par une part importante des professions dites « intellectuellement supérieures », on observe néanmoins de fortes disparités de revenus entre les ménages adréchois. Ainsi, en 2009, les revenus moyens des foyers fiscaux imposables des Adrets-de-l'Estérel sont plus de quatre fois supérieurs à ceux des foyers fiscaux non imposables.

Le profil actuel de la population se caractérise ainsi par des besoins en logements accrus et suppose de favoriser la production d'une offre de logements diversifiée afin de permettre au plus grand nombre de réaliser un parcours résidentiel ascendant : une offre de logements adaptée pour répondre aux besoins des familles comme des petits ménages, et adaptable pour garantir aux personnes âgées un maintien à domicile.

2- Caractéristiques du parc de logement

Avec une croissance soutenue du parc de logement au rythme annuel d'environ 337 logements (INSEE 2009 et 1999), la vocation résidentielle s'affirme. Dans un contexte de raréfaction du foncier disponible, cette croissance tend cependant à ralentir.

Le parc de logement des Adrets-de-l'Estérel se caractérise par une prédominance des résidences principales. Une position en retrait du littoral, une accessibilité forte aux pôles d'emplois locaux et un marché immobilier (accession et location) peu porté par la résidence secondaire favorisent la résidence permanente sur la commune. Contrairement à la CAVEM, la part des résidences secondaires reste inférieure à 20 % du parc de logements.

Les Adrets-de-l'Estérel, et plus globalement le territoire de l'Est Var (exception faite de Fréjus-Saint-Raphaël) sont marqués par la prépondérance des logements individuels qui influe sur les statuts d'occupation : en 2009, 80 % des résidences principales adréchoises sont occupées par leurs propriétaires, contre 77 % en 1999.

Un parc locatif réduit pénalise l'accueil des jeunes décohabitants et des actifs travaillant sur la commune. La proportion des petits logements relativement faible comparée à la proportion des ménages de 1 et 2 personnes indique que les jeunes ménages ou actifs débutants désireux de s'installer rencontrent certainement des difficultés à trouver un logement adapté à leurs ressources.

La diminution de la taille moyenne des ménages associée à des apports migratoires toujours effectifs laissent présager un accroissement futur des besoins en logements. Des phénomènes de décohabitations, de changement de la composition des ménages conjugués à un vieillissement de la population conduisent à envisager une évolution qualitative de la demande en logements (logements

adaptés par leur taille et leur conception aux revenus, aux situations de dépendances) et en équipements.

3- Le système économique local

Avec 431 emplois en 2009, le tissu économique des Adrets est largement tourné vers l'économie présentielle et tertiaire, en lien avec la vocation résidentielle de la commune. Les secteurs du commerce et des services concernent plus de la moitié des entreprises et établissements présents, majoritairement composé de petites et très petites entreprises. Cependant la commune offre moins d'emplois qu'elle n'a d'actifs résidents.

Corollaire de cette situation de nombreux actifs (76 %, taux similaire en 2012) quittent quotidiennement la commune pour travailler dans les communes voisines ou dans le reste du département. Seuls 24 %, soit 282 actifs ayant un emploi sur la commune, résident sur la commune.

La mise en service en 2011 d'un EPAHD sur la commune des Adrets a permis la création de 70 emplois dont environ 50 ont été recrutés sur la commune. Cet EPHAD est à ce jour le premier employeur de la commune.

Un des enjeux pour la commune est de diversifier et renforcer son attractivité économique et l'emploi local afin de mieux équilibrer les fonctions au niveau communal mais aussi de limiter les besoins de déplacements vers les pôles économiques du territoire.

Fonctionnement du territoire

1- Déplacements

Aux portes de Cannes et de Fréjus, les Adrets de l'Estérel bénéficie d'un cadre exceptionnel et de bonnes conditions de desserte qui ont conduit à son expansion. Néanmoins la forte résidentialisation de la commune – maisons individuelles majoritairement – a rendu indispensable l'usage de la voiture individuelle pour tous les déplacements.

Pour remédier à ce mono-usage, la commune souhaite offrir une place plus importante aux modes alternatifs à la voiture individuelle et une meilleure sécurité des modes doux.

2- Equipements

La commune des Adrets de l'Estérel dispose de l'ensemble des équipements et des services répondant aux besoins de la population locale

- Mairie
- La poste
- Un groupe scolaire élémentaire
- Une pharmacie
- Des professionnels de santé très présents sur le territoire (médecins généralistes, dentiste, infirmiers, kiné...)
- Un EHPAD
- De nombreux équipements sportifs : stade, tir à l'arc, courts de tennis, salle polyvalente...
- Équipements culturels et de loisirs : salle des fêtes, une médiathèque, une aire de jeux...

L'enjeu principal est de maintenir le niveau d'équipements en répondant aux besoins des habitants (de la petite enfance jusqu'aux personnes âgées) et en modernisant les équipements vieillissants, afin de permettre leur mise en valeur et les rendre plus attractif.

Le développement du très haut débit constitue également un enjeu fort, afin de renforcer l'attractivité résidentielle et économique du territoire.

L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1- L'organisation du territoire

D'une superficie de 22.26 km², Les-Adrets-de-l'Estérel se situe au Nord de Fréjus et au Sud du Lac de Saint-Cassien et de la Forêt de Tanneron.

Adossé sur les collines boisées, le village historique et ses extensions urbaines sont favorablement orienté au Sud. Au Nord, la commune est traversée par l'autoroute A8. Les espaces urbanisés de la commune sont déconnectés de cette infrastructure routière. Au Sud-Est du territoire communal, des espaces relictuels sont cultivés. Le territoire reste très marqué par la forêt. L'habitat individuel est prédominant.

2- Le milieu naturel et les corridors écologiques

La vaste étendue des espaces boisés constitue la richesse biologique et paysagère de la commune.

La commune n'entre pas dans le périmètre d'un site Natura 2000 mais est en grande partie couverte par le site classé de l'Estérel, compte 1 ZNIEFF de type 1, 2 ZNIEFF de type II, 4 zones humides.

Au-delà de la prise en compte stricto-sensu des zones à statuts, l'étape du diagnostic a été l'occasion d'identifier les corridors écologiques à préserver et restaurer. Ces corridors sont des liaisons plus ou moins fonctionnels entre les réservoirs de biodiversité.

Ainsi, il apparaît l'enjeu de préserver les espaces boisés entre le Collet du Sarde et les pentes du Mont Vinaigre-Massif de l'Estérel (connexion Nord/sud) et les espaces boisés entre la forêt de Malpasset le Massif de l'Estérel (connexion Est/Ouest).

3- Les risques naturels

La commune est soumise à plusieurs types de risques naturels :

- Feux de forêt au regard d'un important couvert boisé. Un risque accentué par le climat (ensoleillement et vent). Un PPRIF a été approuvé le 30 janvier 2015.
- Localement à des éboulement rocheux et glissement de terrain
- Retrait et gonflement des argiles en raison des niveaux argileux, limoneux et marneux affleurant sur la commune, risque toutefois jugé faible
- Crues torrentielles
- Sismique (zone 3 modéré)

4- La ressource en eau et la qualité des milieux aquatiques

La commune se situe à la confluence de trois sous-bassins versants : le Littoral de Fréjus, l'Argens et la Siagne et ses affluents. Les cours d'eau rattachés à ces sous bassins versants sont : le Riou de l'Argentière et la rivière du Reyran. L'état écologique et chimique de ces cours d'eau est jugé bon en 2013.

La commune repose sur la nappe d'eau "Socle Massif de l'Estérel, des Maures et Iles d'Hyères". En 2013, selon le SDAGE, l'état quantitatif et chimique de la nappe est jugé bon. Toutefois, la ressource en eau est très faible, très sensible à la sécheresse en raison de son caractère superficiel.

Pour assurer ses besoins en eau potable, la commune puise son eau dans la Siagnole via deux prises d'eau ; puis l'eau est dispatchée dans plusieurs réservoirs répartis sur la commune.

5- La qualité de l'air, le bruit et les déchets

La commune compte trois voies bruyantes (A8 et D37, D837) qui n'impactent toutefois pas les habitants de la commune car suffisamment éloignées des habitations. La qualité de l'air est bonne sur la commune, les habitations actuelles et futures sont suffisamment éloignées des axes de grande circulation.

La CAVEM est membre Syndicat Mixte du Développement Durable de l'Est-Var (SMIDDEV). Si ce syndicat a pour compétence le traitement des déchets ménagers et assimilés, la collecte est gérée par chaque

commune adhérente. Les déchets sont acheminés sur le Centre d'enfouissement des déchets des Lauriers à Bagnols-en-Forêt ou au Centre de tri du Muy pour ceux issus de la collecte sélective. Une déchetterie est présente sur le territoire communal le long de l'A8. Elle accueille les déchets des Adrets et de Saint Jean de Cannes.

En 2015, le poids des ordures ménagères par habitant est de 394 kg/hab/an contre 461 sur le territoire du SMIDDEV.

6- Le paysage et le patrimoine

Les pentes boisées qui composent l'armature paysagère du territoire communal sont des éléments forts de l'identité des Adrets et remarquable comme l'atteste la présence du site classé de l'Estérel.

Aux portes de Cannes et de Fréjus, Les Adrets-de-l'Estérel bénéficient d'un cadre exceptionnel (massifs naturels, ensoleillement) et de bonnes conditions de desserte (A8, RDN7) qui a conduit à son expansion. L'urbanisation, concentrée dans un premier temps autour du noyau villageois, s'est au fil du temps, étalée de part et d'autre de la RD237, sur les crêtes et versants. Les bois ont laissé place à la maison individuelle qui a banalisé le paysage. Les aménagements autour de ces pavillons (murs, bâches, haies, ...) perceptibles depuis la RD237, principale route de desserte aggravent cet effet de cloisonnement, masquant les fenêtres visuelles sur le grand paysage (Mont Vinaigre, horizon vers Cannes/Mandelieu).

Les enjeux sont ainsi :

- La conservation d'une image forestière de la commune, identitaire du Massif de l'Estérel ;
- Le maintien et la valorisation des fenêtres visuelles vers le grand paysage (Mont Vinaigre, mer) depuis la RD237 et le centre du village ;
- La limitation de l'habitat diffus qui tend à banaliser le paysage et qui est très perceptible depuis la RDN7 ;
- La lutte contre le risque incendie qui modifie le paysage.
- En cas de nouveaux aménagements urbains, le respect de la topographie et la réalisation d'une opération de qualité intégrée à l'environnement

7-Synthèse des enjeux environnementaux

NATURE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	NIVEAU DE L'ENJEU
MILIEU PHYSIQUE, RESSOURCE EN EAU, ENERGIE, CLIMAT	
L'amélioration de la gestion des eaux usées dans le respect de l'environnement	Fort
La distribution d'une eau potable de qualité et en quantité suffisante pour tous	Modéré
La maîtrise de la consommation des espaces	Modéré
Tendre vers une meilleure performance énergétique des bâtiments futurs	Modéré
BIODIVERSITE ET TRAME VERTE ET BLEUE	
Le maintien d'une interface urbain/naturel afin de favoriser l'effet-lisière	Limité
La préservation des caractéristiques écologiques du Marais de la Fustièrre	Limité
Le maintien du couvert forestier et arbustif favorisant les continuités écologiques	Limité
La préservation de la ripisylve et des caractéristiques écologiques du Riou de l'Argentièrre	Limité
RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS	
La limitation de l'exposition des personnes et des biens exposés aux feux de forêt et la prise en compte du PPRIF	Fort
La prise en compte des autres risques : retrait et gonflement des argiles, éboulement/glissement de terrain, crues torrentielles, risque sismique	Limité
La préservation de la qualité de l'air et de l'ambiance sonore	Limité
La mise en conformité des capacités de traitement disponibles dans l'environnement proche avec le volume de déchets produit existant et futur	Limité
PAYSAGE ET PATRIMOINE	
La conservation d'une image forestière de la commune, identitaire du Massif de l'Estérel	Fort
La limitation de l'habitat diffus qui tend à banaliser le paysage et qui est très perceptible depuis la RDN7	Fort
La lutte contre le risque incendie qui modifie le paysage	Fort
Le maintien et la valorisation des fenêtres visuelles vers le grand paysage (Mont Vinaigre, mer) depuis la RD237 et le centre du village	Modéré
En cas de nouveaux aménagements urbains, le respect de la topographie et la réalisation d'une opération de qualité intégrée à l'environnement	Modéré

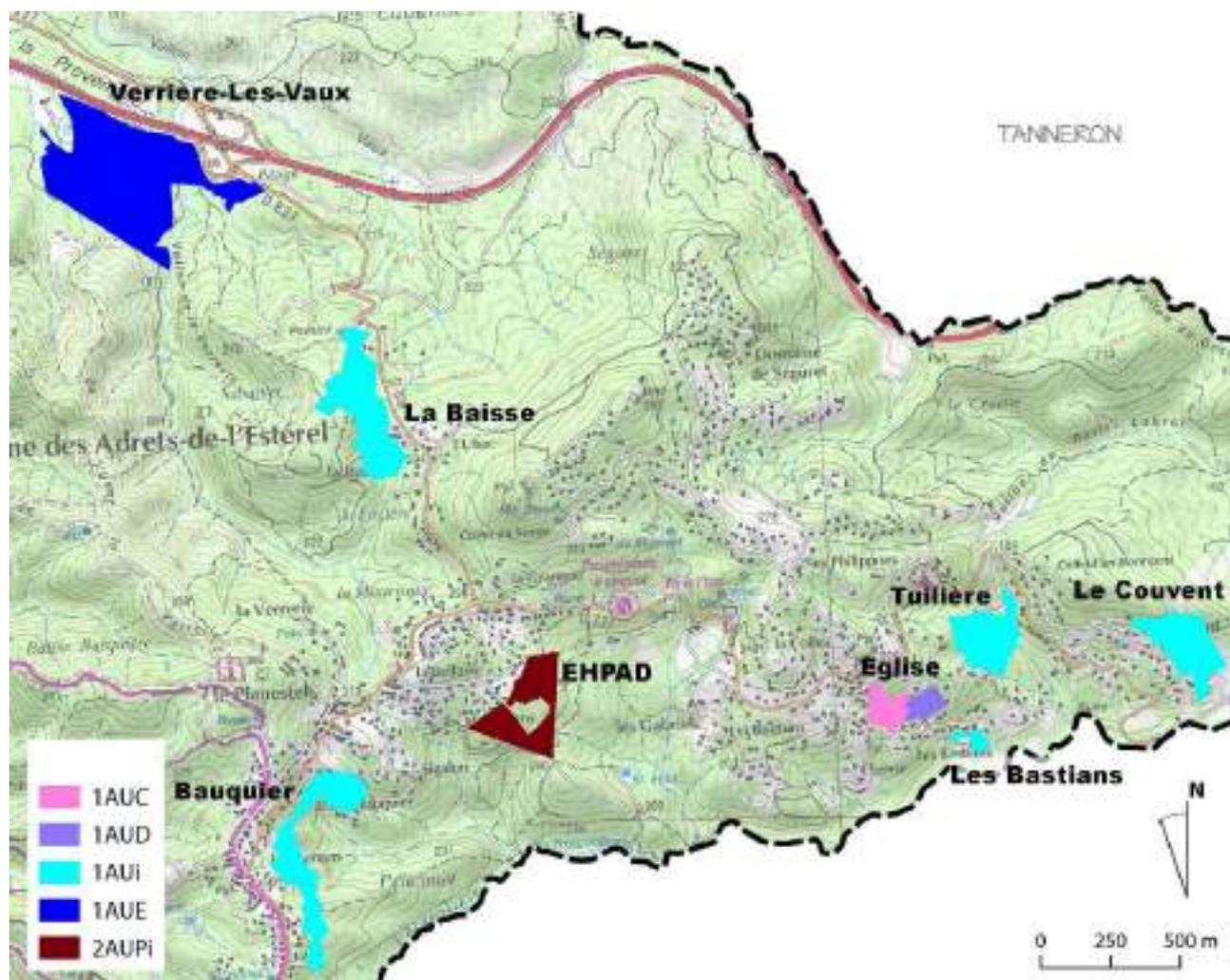
CARACTERISTIQUES DES SITES SUSCEPTIBLES D'ETRE CONCERNES PAR LA MISE EN OEUVRE DU PLU

Les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU sont les zones destinées à l'urbanisation à court, moyen et long terme :

- du projet de zone d'activités économiques le long de l'A8 dans le secteur de La Verrière-Les Vaux ;
- de la zone 1AU_i en entrée de ville Nord dont l'urbanisation est conditionnée à la réalisation des travaux obligatoires du PPRIF ;
- de la zone 2AUP_i (EHPAD), actuellement classée en zone rouge au PPRIF et pour laquelle une OAP a été définie afin de gérer la problématique risque feu de forêt. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone nécessitera au préalable une modification du PPRIF. Ainsi, au stade actuel du PLU elle est à considérer comme une zone de développement urbain à long terme ;
- des zones 1AUC et 1AUD dans le secteur de l'Eglise pour lesquelles une OAP a été définie ;

Pour chaque secteur les principaux éléments de diagnostic ont été exposés afin de définir la nature et le niveau des enjeux au regard de la biodiversité, des paysages et du risque feu de forêt. Par ailleurs, afin de qualifier les enjeux et identifier les impacts sur ces secteurs, une visite de terrain a été effectuée par un Expert écologue, le 15 mai 2018.

Niveau d'enjeu	Biodiversité, corridors écologiques	Paysage et patrimoine	Risques et nuisances
Secteur 1 - Verrière-Les Vaux	Faible	Modéré du fait des échanges visuels avec l'A8	Modéré en lien avec le risque feu de forêt
Secteur 2 à 6 – Les reclassement des zones NB en zones urbanisées	Faible	Faible	Modéré en lien avec le risque feu de forêt
Secteur 7 - EHPAD	Faible	Fort du fait des échanges visuels avec la DN7 et de son positionnement	Fort en lien avec le risque feu de forêt
Secteur 8 - Quartier Hameau de l'Eglise	Faible	Faible	Modéré en lien avec le risque feu de forêt



EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

Le rapport de présentation du PLU explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le zonage et le règlement.

Ces choix sont notamment établis au regard du diagnostic et des contraintes juridiques et réglementaires (SCoT notamment) et de la prise en compte des risques existants.

Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

1 - Explication des axes du PADD

Exprimant la vision pour les Adrets de l'Estérel à l'horizon 2035, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) débattu le 3 avril 2016 par le Conseil Municipal poursuit un projet simple : **Faire en sorte que les Adrets demeurent un village attractif au sein de l'Estérel et garantir aux Adréchois la meilleure qualité de vie possible.**

Ce projet se décline en trois grandes orientations :

a. Construire un cadre de vie durable

La commune des Adrets de l'Estérel s'inscrit dans une dynamique active de protection paysagère et environnementale. Ainsi, la commune a fait le choix d'inscrire dans les orientations de son PADD :

- la protection et la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager,
- la prise en compte et la limitation du risque incendies de forêt,
- L'utilisation de manière responsable et durable des ressources naturelles,
- La nécessité de maintenir un potentiel agricole,

Pour protéger l'armature du grand paysage et l'intégrité des réserves de nature, elle privilégie de contenir l'étalement urbain en fixant des limites franches à l'urbanisation et en conservant des coupures vertes entre les espaces bâtis. Par ailleurs le PLU propose un équilibre entre le développement urbain maîtrisé, respectueux du patrimoine naturel, et la préservation des espaces naturels et de leur valeur écologique. Cela passe par une organisation des usages au sein des espaces naturels, un maintien du végétal au sein des espaces urbains mais également le respect et la valorisation des espaces de biodiversité.

Fortement impactée par le risque incendie au regard de l'importance de son couvert végétal, la commune entend également poursuivre les travaux de limitation du risque incendie et permettre dans les zones forestières, les activités agro-sylvo-pastorales favorables à l'entretien de la forêt et à la prévention des incendies.

b. Organiser un développement urbain raisonné

Afin d'assurer un développement maîtrisé de son territoire en permettant l'accueil de populations et d'activités nouvelles, la commune des Adrets de l'Estérel a défini une politique d'aménagement favorisant une production urbaine raisonnée, la diversité et la qualité de l'habitat tout en préservant l'identité du village et des quartiers d'habitat (travailler sur les formes urbaines et limiter la densité des constructions pour garder un cadre de vie qualitatif, contenir l'urbanisation à l'intérieur de limites cohérentes et fonctionnelles, densifier de manière acceptable le territoire communal pour réduire la consommation de l'espace ...).

En outre, la commune a fait le choix d'une croissance démographique maîtrisée, cohérente avec ses capacités d'accueil.

c. Renforcer l'attractivité résidentielle et économique

Améliorer le cadre et la qualité de vie des Adréchois constitue un objectif important pour conforter l'attractivité résidentielle et, par conséquent, l'attractivité économique de la commune. Ainsi, la commune a fait le choix d'inscrire dans les orientations de son PADD :

- la définition d'une politique globale de l'habitat adaptée au contexte social et territorial

- la diversification et le renforcement de l'attractivité économique et de l'emploi
- L'amélioration de la vie quotidienne

La commune des Adrets souhaite encourager un mode de vie responsable sur son territoire à travers, notamment, la diversification de l'offre de logements, la mise en adéquation des équipements publics avec les besoins de la population, la diversification de l'offre en transports, le maintien d'une offre commerciale locale et de services, et la prise en compte de la valorisation énergétique dans tout projet d'aménagement.

2. Justification des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

La volonté communale est d'organiser au mieux son développement urbain tout en répondant aux besoins en logements identifiés dans le diagnostic et en préservant son environnement naturel, garant du cadre de vie des Adrets.

A l'horizon des 15 prochaines années, la commune des Adrets entend réduire sa consommation foncière :

- En utilisant les espaces interstitiels : l'évolution des règles de constructions et la limitation de création de nouveaux réseaux permettront d'optimiser les espaces résiduels. Ce seront environ 31 ha (dont 13 ha mobilisables sous condition de réalisation des travaux inscrit au PPRIF) qui pourront être utilisés pour la construction de logements, certains équipements ou services, ou activités compatibles avec la fonction résidentielle
- En limitant les extensions de l'enveloppe urbaine actuelle, le PLU permet une préservation accrue des espaces agricoles et naturels par une optimisation des surfaces déjà urbanisées et une extension mesurée de l'urbanisation. Le total des **zones à urbaniser de projet représente 29 ha soit 10% des zones constructibles du PLU) soit 1,4ha environ par an d'ici 2035 en cohérence avec le SCoT.**

Le projet de PLU de la commune des Adrets prend ainsi en compte l'objectif de maîtrise de la consommation foncière du projet de SCoT et les objectifs quantitatifs du PADD sont pleinement compatibles avec la consommation foncière maximum identifiée par le DOO.

Choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont pour objet de compléter le règlement du PLU en illustrant la manière dont la collectivité entrevoit l'aménagement et l'urbanisation d'un secteur. 4 OAP ont été définies sur les Adrets dont une orientation thématique « défense incendie » :

1-L'OAP « zone économique La Verrière les Vaux »

Choix du secteur : Le secteur est localisé au nord-ouest de la commune, à proximité immédiate de l'échangeur de l'échangeur autoroutier 39 (A8) et de la RD837 – Route du Lac et de la RD37 – Route de Montauroux., en zone 1AUE. Ce secteur est prévu au PADD du SCoT comme une zone d'enjeu de développement à l'interface entre les pôles d'activités de Mandelieu-la-Napoule et de Fréjus (le SCoT est en cours de finalisation).

Néanmoins, sa situation au cœur d'un cadre naturel nécessite de travailler son intégration paysagère et de prendre en compte les risques naturels existants à proximité (PPRif notamment).

Explication des choix d'aménagement : Plusieurs enjeux peuvent ont été identifiés et ont conditionner le partie d'aménagement :

- La valorisation du positionnement central du secteur entre les pôles d'activités de Mandelieu-la-Napoule et de Fréjus ;
- La création d'un secteur d'activités économiques de qualité en vitrine sur l'autoroute A8 ;
- L'insertion paysagère qualitative du projet dans son environnement proche avec la prise en compte de la topographie (vallons, talwegs, etc.) et des risques – notamment le risque incendie – existant sur le secteur ;
- La valorisation des vues sur le grand paysage

2- L'OAP « EPHAD »

Choix du secteur : Le secteur est situé dans le quartier Les Mendiguons et à plus grande échelle dans le hameau du Planestel qui constitue le pôle villageois central de la commune. Implanté sur le versant opposé des lotissements d'habitation et en appui de l'EHPAD qui occupe déjà 15% de l'assiette foncière du site, le secteur s'ouvre sur le massif de l'Estérel.

Explication des choix d'aménagement : L'aménagement du site reposera sur deux entités distinctes à vocation d'habitat et d'équipement :

- au sud et à l'Est de l'EHPAD et à l'extrême nord, une entité d'habitat individuel en R+1 qui pourrait comprendre douze logements répartis sur 2,5 hectares ;
- au nord de l'EHPAD, une entité d'équipement public répartie sur 1 hectare.

3- L'OAP « QUARTIER DE L'EGLISE »

Choix du secteur : Le secteur est situé au sein du quartier de l'Eglise, en contrebas de la D237, composé d'une zone 1AUC et d'une zone 1AUD.

Explication des choix d'aménagement : Ce secteur est destiné à la création d'un nouveau secteur d'habitation qui proposera une programmation variée de logement (logement collectif au sud-ouest et logements individuels à l'est et au nord). Par ailleurs cette zone a également vocation à accueillir une station d'assainissement autonome.

4- OAP d'aménagement « DEFENSE INCENDIE »

Choix du secteur : Cette OAP couvre l'ensemble du territoire communal qui est fortement concerné par la problématique du risque incendie de forêt au regard de l'importance de son couvert végétal

Explication des choix d'aménagement : Cette OAP définit des mesures qui, en complément du PPRIF, visent à s'assurer de la mise en œuvre des mesures de prévention obligatoires et recommandées nécessaires pour assurer la défense incendie.

Cela se traduit notamment par la localisation des zones de débroussaillage à entretenir, des aires de retournement à mettre aux normes ou à créer, des bornes d'incendie (hydrant) à mettre aux normes et des voiries à recalibrer pour prendre en compte les obligations techniques liées à l'intervention des sapeurs-pompier

Choix retenus pour établir le zonage et le règlement

Le PLU comprend un règlement écrit et graphique en lien avec les pièces présentées ci-avant se calant au mieux sur les caractéristiques du bâti existant et encadrant les possibilités d'évolutions du bâti ou les constructions nouvelles.

La délimitation des zones répond aux objectifs définis dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dont notamment :

- Construire un cadre de vie durable en protégeant et en mettant en valeur le patrimoine naturel et paysager
- Limiter la vulnérabilité aux incendies de la forêt, des biens et des personnes
- Affirmer la nécessité de maintenir un potentiel agricole
- Organiser un développement urbain raisonné
- Renforcer l'attractivité résidentielle et économique

1- La réponse aux besoins en matière d'habitat

a. Les zones urbaines mixtes

La forme du développement urbain portée par le PLU s'appuie sur une évolution progressive et organisée

des quartiers tout en préservant leur identité, politique de développement territorial annoncée dans le PADD. Les principales zones constructibles urbaines et NB du POS sont reconduites dans le PLU.

L'affectation des différents zonages sur le territoire urbain des Adrets repose sur deux critères complémentaires :

- la réadaptation du zonage et des règles pour les quartiers centraux dont les règles sont confortées pour accompagner une densification. C'est notamment le cas pour les zones UB et UC définis dans le PLU.
- le maintien et l'homogénéisation des formes urbaines dans les quartiers d'habitat diffus pavillonnaire aboutissant à des zonages et règles confortant les caractéristiques morphologiques existantes notamment à l'est de la commune. Ces quartiers hérités des zones NB n'ont pas vocation à être densifié

La restructuration de la ville constituée et l'affirmation de son identité urbaine conduisent à la définition de quatre types de zonage urbain mixte :

- Les quartiers historiques (UA) : Les hameaux du Planestel et de l'Eglise, des Gabriel et des mendiguons
- Les quartiers péricentraux (UB) : habitat dense périphérique des hameaux ancien
- Les quartiers résidentiels (UC) à dominante d'habitat individuel et à faible mixité fonctionnelle au Nord et au Sud du Plantestel.
- Les quartiers d'habitat diffus de faible densité (UD) correspondant à l'extension pavillonnaire du hameau de l'Eglise, en partie issus d'anciennement NB au POS et au lotissement plus organisés situé sur les pentes du Sarde (domaine de Séguret, ...)

Le règlement des zones urbaines mixtes (densité, hauteur, type de constructions admises...) permet de répondre aux objectifs du PADD relevant d'une plus grande diversité des fonctions urbaines et sociales dans les quartiers tout en promouvant une urbanisation à échelle humaine. Dans ces zones à vocation mixte, les nouvelles installations non compatibles avec la vie urbaine et l'habitat telle que l'industrie sont interdites. Cela afin de garantir l'attractivité des centralités ou des quartiers périphériques, la mise en valeur du patrimoine ainsi que la maîtrise des flux de circulation.

Les zones urbaines mixtes (UA, UB, UC, UD) représentent 9,8% du territoire communal.

b. Les zones à urbaniser en réponse aux besoins d'habitat

► Les zones 1AU ouvertes à l'urbanisation dites règlementées :

Ces zones d'extension urbaines répondent aux objectifs du PADD de maîtrise de l'urbanisation dans l'enveloppe existante, en continuité des zones urbanisées et à proximité immédiate des réseaux suffisants (voies publiques, eau, électricité, assainissement...) pour desservir les constructions à implanter dans la zone.

Les zones 1AU s'urbaniseront soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par le règlement et le PPRIF et dans certains cas par les orientations particulières d'aménagement.

Trois secteurs à destination principale d'habitat sont définis et font l'objet d'orientations d'aménagement :

- Les secteurs 1AUC et 1AUD sont situés dans une dent creuse importante à proximité du hameau de l'Eglise. Le secteur 1AUC est plus dense et permet l'implantation de petits collectifs tandis que le secteur 1AUD, situé dans son prolongement, est moins dense (règlement de la zone UD). Ce dernier est réalisé dans un deuxième temps après la zone 1AUC. Pour ces deux secteurs le coefficient d'espaces verts doit être au moins égal à 60% garantissant une intégration harmonieuse dans le site.
- Le secteur 1AU_i est soumis au risque incendie ; il est classé en Enjeu 1 indicé au PPRIF approuvé et pour être constructible il doit justifier de la réalisation des travaux obligatoires du PPRIF. Il fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation thématique sur le risque incendie.

La structuration de ces secteurs s'inscrit dans une réflexion d'ensemble où la prise en compte des paysages et l'organisation des déplacements, notamment pour une bonne défendabilité par rapport aux risques incendies est un des principes du parti d'aménagement retenu (cf. pièce n°3 – les orientations d'aménagement de de programmation).

► **La zone à urbaniser 2AU dite stricte :**

Dans cette zone, la capacité des voies et réseaux est insuffisante, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'une modification du PLU ou à une révision du P.L.U., menant à un règlement autre.

Elle comporte trois secteurs dont l'échéance d'urbanisation est à moyen long terme à destination principale d'habitat

- Les secteurs 2AU du hameau du Planestel et de l'Eglise : Il correspond à deux sites de projet de développement de la commune non touché par les risque incendie et par le site classé.
- Les secteurs 2AUPi : ils correspondent à des sites de projet de développement de la commune, actuellement inconstructible au PPRIF (zone rouge) qui nécessiteront une modification du PPRIF pour être ouverts à l'urbanisation. 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.
- les secteurs 2AUi : ils correspondent à d'anciennes zones NB de faible densité, mal desservi en route et réseaux, classées au PPRIF en zones à enjeux de type 1 indicés. Les travaux prévus au PPRIF permettant le passage en zones à enjeux de type 2 constructible sont pour le moment techniquement et économiquement difficilement réalisable. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est donc reportée à moyen/long terme dans l'attente de solution viable pour permettre la densification urbaine de ces secteurs actuellement difficilement défendable par rapport au risque incendie.

L'ensemble des zones à urbaniser en faveur de l'habitat représentent près de 65 ha soit 22,7% des zones vouées à l'urbanisation et 2,8% du territoire communal.

2 – La réponse aux besoins de développement économique

Un des objectifs du développement économique des Adrets de l'Estérel inscrit au PADD est le renforcement et la diversification de l'économie locale. La commune souhaite améliorer son attractivité et sa capacité à offrir des emplois sur place, développer le secteur touristique du camping, maintenir la possibilité d'une activité agricole

Pour ce faire :

- Le PLU reconduit et renforce la zone d'urbanisation future du POS pour développer un pôle d'activités économiques, dont le rayonnement sera intercommunal avec **la zone d'activité économique ; 1AUE qui** totalise 20,4 ha soit 1% du territoire communal. Cette dernière fait l'objet d'une orientation d'aménagement
- Le PLU crée des espaces en milieu naturel permettant des activités sportive et touristiques peu impactantes avec
 - les secteurs Nsp dédiés aux équipements sportifs (stade, terrain de tennis, jardin pour enfant)
 - les secteurs Ne dédiés aux équipements publics et ou d'intérêt collectif (station d'épuration, aire de service autoroute, parking relais)
 - le secteur UDC dédié au camping (bâtiments techniques et logement lié à l'activité)
- Le PLU renforce la place de la zone agricoles : La zone agricole recouvre les espaces encore en activité, ceux présentant un potentiel agronomique et/ou une sensibilité paysagère forte soit 8,2% du territoire des Adrets de l'Estérel. la zone agricole du POS est en partie reconduite tout en la redessinant et l'augmentant des secteurs nouveaux Ai de pare-feu fortement soumise au risque incendie ou ne sont autoriser que les bâtiments d'exploitation favorisant les activités sylvopastorales.

3 – La préservation de l'environnement et du cadre de vie

a. La préservation des espaces naturels

La zone naturelle du PLU constitue une zone de préservation de la biodiversité et des paysages de la commune où des activités touristiques ou de loisirs sont localement tolérées. Cette zone recouvre 78% du territoire et a été augmentée de plus de 35 ha lors du passage du POS au PLU. Elle répond à plusieurs objectifs du PLU :

- Préserver les grands ensembles boisés
- Respecter et valoriser les espaces de biodiversité (site classé du massif de l'Estérel, zone humide...)
- Mettre en adéquation de façon plus claire les risques et le zonage en inscrivant en zone naturelle les secteurs inconstructibles du PPRIF interdire les constructions nouvelles afin d'une part d'empêcher le mitage et d'autre part de garantir la protection des biens et personnes vis-à-vis des risques naturels (aléa incendie et aléa inondation)
- Permettre dans certains secteurs les aménagements nécessaires liés aux activités d'équipement, de loisirs et de tourisme dans le respect du caractère naturel des lieux (secteur Nsp et Ne vue précédemment)

b. La prise en compte des risques naturels et des nuisances

La commune des Adrets de l'Estérel n'est concernée que par un Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt (PPRIF) approuvé le 30 janvier 2015

La prise en compte des risques dans le PLU se traduit par :

- le reclassement en N ou A des parcelles encore libres soumises à un risque incendie fort les rendant inconstructibles : risque rouge ou a enjeux 1 ;
- le reclassement en zone 1AU_i, 2AU_i, 2AUP_i des quartiers urbanisés en zone à enjeux 1 indicé dont la constructibilité dépend de la réalisation des travaux obligatoire et recommander du PPRIF et ou d'une révision du PPRIF.
- la mise en place d'emplacements réservés pour améliorer la mise en sécurité des zones habitées soumises au risque incendie (aire de retournement, élargissement de voirie...)

Enfin, le classement des infrastructures de transport terrestre en fonction des niveaux sonores définit de part et d'autre des voies concernées de la commune des Adrets par une bande dans laquelle les constructions nouvelles devront respecter les dispositions relatives à la lutte contre le bruit (se reporter au plan annexe du règlement où figurent le classement des voies et les épaisseurs des bandes soumises aux mesures d'isolement acoustique).

c. La valorisation du patrimoine paysager et architectural

Les orientations générales du PADD participent à la lutte contre la banalisation des paysages et le PLU (zonage et règlement) s'attache à la bonne définition des interfaces entre les zones naturelles et urbaines dans un souci de préservation et d'amélioration du cadre de vie.

Le PADD et le règlement instaurent :

- La préservation de l'intégrité des espaces naturels paysagers à travers des dispositions strictes, la rationalisation de l'urbanisation à l'intérieur de limites cohérentes et fonctionnelles en utilisant les axes principaux de circulation et le respect des espaces de biodiversité
- la valorisation du paysage agricole du territoire. Une gestion raisonnée permet d'assurer la pérennité de l'agriculture (reconquête des friches, contrôle de la diffusion de l'habitat). Le PLU doit permettre aux agriculteurs de renforcer voire développer leurs activités tout en évitant le mitage de l'espace agricole. Il doit aussi donner la possibilité, aux agriculteurs professionnels, d'exploiter des activités complémentaires du type accueil à la ferme.
- La mise en valeur du patrimoine architectural et paysager urbain comme le maintien des vues vers le

village ou le grand paysage.

Pour renforcer la préservation de certains éléments paysagers, un recensement des éléments remarquables au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme a été effectué.

Ces différents éléments sont identifiés sur les pièces graphiques du règlement. Les prescriptions de protection de ces éléments bâtis ainsi que leur localisation, sont précisées en annexe des pièces écrites du règlement. Ce patrimoine communal, qui ne bénéficiait pas de protection particulière jusqu'à présent, fera ainsi l'objet d'une attention particulière lors de l'instruction des demandes d'aménager ou des déclarations qui pourraient les affecter.

4 – Les emplacements réservés pour infrastructures et équipements

Le P.L.U. met en place les outils permettant à terme la réalisation des différents projets et d'apporter une réponse aux besoins actuels et futurs de la population communale.

Les emplacements réservés sont mis en place pour faciliter la faisabilité des opérations projetées (besoins actuels ou futurs) et l'acquisition des terrains correspondants. Peuvent être distingués les emplacements pour :

- La réservation pour voirie
- La réservation pour équipements

Un ensemble de voiries a été inscrit en emplacements réservés pour élargissement ou création dans les anciennes zones NB du POS, non pas dans une optique de renforcement de l'urbanisation, mais dans l'objectif de faciliter l'intervention des secours et d'améliorer les conditions de circulation pour les constructions déjà en place.

Globalement l'aménagement tous ces chemins participent à la mise en sécurité des habitants par rapport au risque feu de forêt et à l'amélioration de la desserte. Certains de ces chemins sont mentionnés clairement dans le PPRIF comme chemin à aménager.

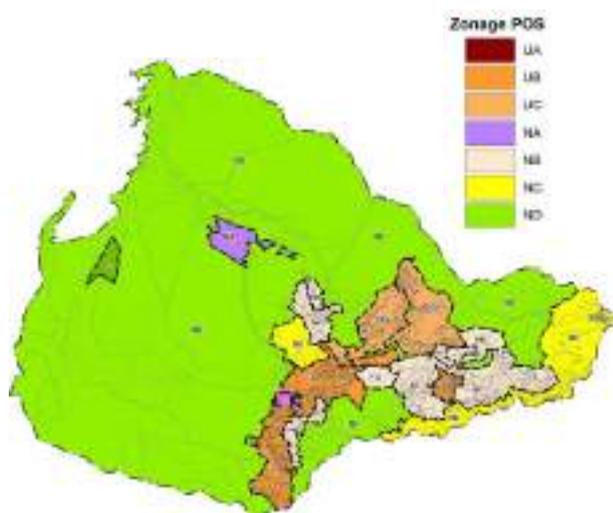
Les équipements programmés au travers des emplacements réservés sont la construction d'une station de pompage, la création d'une ferme pédagogique, l'aménagement de la déchèterie et des services techniques au nord de l'autoroute et l'aménagement et l'agrandissement la STEP de Pré vert.

EVOLUTION DES SURFACES DU ZONAGE ENTRE LE POS ET LE PLU

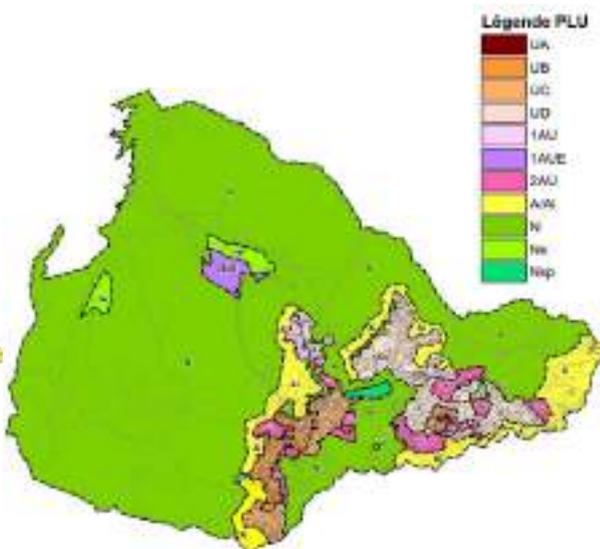
1. Tableau synthétique des évolutions des surface des zones entre le POS et le PLU

	POS		PLU		Évolution	
	ha	%	ha	%	ha	%
Zones U et NB inconstructibles	160,7	7,1%	0		-160,7	
Zones U et NB constructibles	211,6	9,4%	220,7	9,8%	+9,1	4%
Zones NA/AU habitat	3,2	0,1%	65	2,9%	+61,9	262%
Zones NA/AU activité	20,4	0,9%	20,4	0,9%	0,0	
Zones agricoles	129,8	5,7%	184,6	8,2%	+54,7	42%
Zones naturelles	1 732,9	76,7%	1 768,1	78,3%	+35,2	2%
Total	2 259		2 259			

Le Plan d'Occupation du Sol



Le Plan local d'Urbanisme



Un PLU qualitatif répondant aux besoins de développement local et qui a pris en compte les fortes contraintes du territoire :

En effet la prise en compte du risque incendie et des contraintes règlementaires a joué en grand rôle dans la délimitation des zones, notamment pour les zones NB. Par ailleurs le PLU :

- Renforce les espaces urbanisés et équipés en intégrant une grande partie des zones NB constructible en zones urbaines UD (+4%)
- Renforce les espaces à urbaniser à moyen/court terme en classant en zone 1AU des zones de projet dont la commune souhaite maîtriser le développement.
- Renforce les espaces à urbaniser à moyen/long terme en classant en zone 2AU soit des zones de projet pour la commune soit les zones actuellement difficilement constructibles du fait du risque incendie que d'important travaux d'équipement rendraient potentiellement urbanisable.
- Pérennise et conforte l'espace agricole (+42% de zone A)
- Préserve les espaces naturels et les paysages (zone N et trame verte et bleue)

2. Bilan des mutations

2.3. BILAN DES MUTATIONS

		PLU				
		U	AU	A	N	
POS	U	142,8	6,0	28,8	28,5	206,2
	NB	72,9	48,9	3,7	40,6	166,1
	NA	0,0	23,6	0,0	0,0	23,6
	NC	1,7	2,0	98,4	27,7	129,8
	ND	3,2	4,9	53,7	1671,0	1732,9
		220,7	85,4	184,5	1767,9	2259

- ▶ 11,9 ha des zones NC et ND du POS deviennent « urbanisable » U et AU
- ▶ 101,6 ha des zone U, NB et NA du POS sont reclassés en zones naturelle et agricole

	POS	Réduction	Maintien	Ajout	PLU
Zones urbaines U	206,2	63,4	142,8	77,8	220,7
Zone NB	166,1	166,1	0	0	0
Zones à urbaniser NA/AU	23,6	0,0	23,6	61,8	85,4
Zones agricoles NC/A	129,8	31,4	98,4	86,2	184,5
Zones naturelles ND/N	1732,9	61,8	1671,0	96,9	1767,9
	2259				2259

3. Les Capacités d'accueil du PLU

La prise en compte d'une rétention foncière d'environ 30% amène le nombre de logements potentiel du PLU à 534 logements auxquels pourrai s'ajouter 39 logements en cas de réalisation des travaux débloquent l'inconstructibilité des zones à enjeux 1 indicées du PPRIF et de la révision du PPRIF pour les zones 2AUPi.

Rappel du scénario « croissance basse » envisagé

Population 2017 : 2795	Population projetée en 2035	soit un accroissement de population	Besoins en résidences principales à l'horizon 2035	Besoins en logements à l'horizon 2035
Taux de variation envisagé : 0,97%	3 357	+ 562 soit +28 par an	+363 soit +18 par an	+ 443 soit +22 par an

En se basant sur la répartition observée en 2014, soit 78 % de résidences principales et une taille des ménages estimée pour l'avenir en moyenne à 2,33 personnes, les capacités résiduelles théoriques du PLU (après rétention foncière) dégagent une croissance de près de 600 personnes **et 263 résidences principales**

La population des Adrets est estimée à 2 795 habitants en 2017 et le PLU permettrait d'accueillir, en tenant compte d'une rétention foncière a au moins 30%, à terme une population de près de **3 450 personnes**.

Les capacités d'accueil du PLU s'avèrent suffisantes pour répondre aux besoins en logement générés par la croissance de population envisagée.

ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS, PLANS OU PROGRAMMES DE PORTEE SUPERIEURE

La Loi ALUR a renforcé le rôle intégrateur du SCoT en supprimant le lien juridique du PLU avec les documents de rang supérieur au SCoT, lorsque le territoire du PLU est couvert par un SCoT. En revanche, à défaut de SCoT, ils devront se plier à l'exercice.

Le SCoT de la CAVEM a été approuvé le par le Conseil Communautaire le 11 décembre 2017. Le PLU de la commune des Adrets-de-l'Estérel devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de développement définies dans le SCoT lorsque celui-ci sera approuvé. Il devra également être compatible avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) arrêté par le Conseil Communautaire le 26 juin 2017.

La compatibilité a aussi été démontrée avec le PDU et le SDAGE Rhône-Méditerranée 2016-2021. D'autres documents ont été pris en compte : le Schéma Régional de Cohérence Ecologique, le Schéma Régional Climat, Air et Energie et le Plan Climat Energie Territorial de la CAVEM.

EVALUATION DES INCIDENCES, MESURES ET INDICATEURS DE RESULTATS

1- Incidences du PLU et mesures prises pour éviter et réduire les incidences négatives

Tableau de synthèse des incidences et mesures du PLU sur les eaux superficielles et souterraines et l'accès à l'eau potable		
Enjeux	La distribution d'une eau potable de qualité et en quantité suffisante pour tous	L'amélioration de la gestion des eaux usées dans le respect de l'environnement
Niveau d'enjeu	modéré	fort
Impacts positifs	-	-
Impacts négatifs	(-) Fragilisation du système de distribution d'eau potable en raison de l'augmentation des consommations (+65%) générée par l'accueil d'une population nouvelle	(-) L'augmentation du rejet d'eaux usées à traiter et le risque de pollution des milieux
Niveau d'impacts	Impact négatif indirect modéré au regard de la consommation future	Impact positif indirect fort
Nécessité de mesures	oui	non
Mesures	La réalisation d'un réservoir en Hauts de la Verrerie programmée dans le schéma directeur d'eau potable	La création d'une nouvelle station d'épuration destinée à épurer les eaux usées de la population actuelle dans le respect de l'environnement et les eaux usées d'une population nouvelle

Tableau de synthèse des incidences et mesures du PLU sur l'énergie		
Enjeux	Tendre vers une meilleure performance énergétique des bâtiments futurs La maîtrise de la consommation des espaces	
Niveau d'enjeu	Modéré	
Impacts positifs	(+) Un PLU qui favorise le recours aux énergies renouvelables dans l'habitat	/
Impacts négatifs	/	(-) Augmentation des consommations énergétiques du fait de l'augmentation du trafic routier
Niveau d'impacts	Impact positif direct modéré au recours de la capacité en logements offerte par le PLU	Impact négatif indirect modéré au regard de la croissance démographique
Nécessité de mesures	non	Classement du parking relais en zone Ne reconnaissant le statut particulier de cette zone et anticipant d'ores et déjà sur d'éventuels besoins nécessaire à son bon fonctionnement
Mesures	/	/

Tableau de synthèse des incidences et mesures du PLU sur le milieu naturel et les corridors écologiques					
Enjeux	Le maintien d'une interface urbain/naturel afin de favoriser l'effet-lisière La préservation des caractéristiques écologiques du Marais de la Fustière Le maintien du couvert forestier et arbustif favorisant les continuités écologiques La préservation de la ripisylve et des caractéristiques écologiques du riu de l'Argentière				
Niveau d'enjeu	Faibles				
Impacts positifs	(+) La préservation du massif forestier en tant que zone d'habitat et de zone de chasse pour plusieurs espèces	(+) La protection et le confortement de corridors écologiques	(+) Le classement de terrains en zone agricole au contact des espaces boisés concoure à la diversification des milieux		
Impacts négatifs				(-) La perte de surfaces naturelles/boisés en lien avec l'urbanisation future	(-) Risque de pollution des zones de talwegs du fait du ruissellement et de perte d'habitat d'espèce
Niveau d'impacts	Impact positif direct faible en raison de l'absence d'enjeux urbains sur une très grande part des espaces boisés	Impact positif direct fort	Impact positif direct modéré au regard du positionnement de la zone agricole et de sa superficie	Impact négatif direct faible au regard du positionnement des zones de projet au contact de la tache urbaine	Impact négatif indirect faible
Nécessité de mesures	non	non	non	oui	oui
Mesures	/	/	/	Coefficient d'espaces verts de 25 à 75% dans les zones urbaines et à urbaniser	Bande inconstructible de 10 m à partir de l'axe des ruisseaux, Recueil et canalisation des eaux pluviales vers des ouvrages susceptibles de les recevoir

Tableau de synthèse des incidences et mesures du PLU sur le paysage et le patrimoine		
Enjeux	<p>La conservation d'une image forestière de la commune, identitaire du Massif de l'Estérel</p> <p>La limitation de l'habitat diffus qui tend à banaliser le paysage et qui est très perceptible depuis la RDN7</p> <p>La lutte contre le risque incendie qui modifie le paysage</p> <p>En cas de nouveaux aménagements urbains, le respect de la topographie et la réalisation d'une opération de qualité intégrée à l'environnement</p> <p>Le maintien et la valorisation des fenêtres visuelles vers le grand paysage (Mont Vinaigre, mer) depuis la RD237 et le centre du village</p>	
Niveau d'enjeu	modérés	forts
Impacts positifs	(+) La préservation du cadre paysager forestier	/
Impacts négatifs	/	(-) mais une emprise plus forte du bâti sur le paysage
Niveau d'impacts	Impact positif modéré	Impact négatif faible à modéré selon les zones de projet
Nécessité de mesures	Non	Oui
Mesures	/	<p>Coefficient d'espaces verts de 25 à 75% dans les zones urbaines et à urbaniser</p> <p>Des hauteurs de constructions réglementées en fonction du niveau de la pente</p> <p>Une implantation des futures constructions parallèle aux courbes de niveaux</p>

Tableau de synthèse des incidences et mesures du PLU sur les risques naturels				
Enjeux	La limitation de l'exposition des personnes et des biens exposés aux feux de forêt et la prise en compte du PPRIF La prise en compte des autres risques : retrait et gonflement des argiles, éboulement/glisement de terrain, crues torrentielles, risque sismique			
Niveau d'enjeu	fort		faible	
Impacts positifs	(+) La prise en compte du risque éboulement/glisement de terrain dans le règlement du PLU	/	/	/
Impacts négatifs	/	(-) L'exposition de nouveaux habitants et de travailleurs au risque feu de forêt et augmentation du risque de départ de feux	(-) L'augmentation du bâti soumis au phénomène retrait et gonflement des argiles	(-) L'artificialisation nouvelle des sols du fait de l'urbanisation va augmenter le phénomène de ruissellement à l'origine de l'aggravation du risque de crues torrentielles
Niveau d'impacts	Impact positif direct fort	Impact négatif indirect modéré au regard de la capacité d'accueil	Impact négatif indirect modéré au regard de la capacité d'accueil	Impact négatif indirect modéré au regard de la capacité d'accueil
Nécessité de mesures	non	oui	oui	oui
Mesures	/	La création d'une zone agricole entre les espaces boisés et les espaces bâtis existants ou futurs L'ouverture à l'urbanisation de certaines zones (2AU) à la réalisation d'une opération d'ensemble ou bien à la réalisation des travaux rendus obligatoires par le PPRIF Des ER destinés à élargir les routes (amélioration de la sécurité incendie)	Article 4 rendant obligatoire le réseau d'assainissement collectif. Respect des recommandations du Bureau de Recherches Géologiques et Minières en matière de règles de constructibilité (annexé au règlement du PLU).	Dispositions prises à l'article 4 des zones du PLU "Eaux pluviales". Majoration du Coefficient d'Espaces Verts.

Tableau de synthèse des incidences et mesures du PLU sur la qualité de l'air, le bruit et les déchets			
Enjeux	La préservation de la qualité de l'air et de l'ambiance sonore		La mise en conformité des capacités de traitement disponibles dans l'environnement proche avec le volume de déchets produit existant et futur
Niveau d'enjeu	Faible		Faible
Impacts positifs	(+) L'absence de développement de zones d'habitat dans les secteurs affectés par le bruit routier	/	/
Impacts négatifs	/	(-) Risque de dégradation de la qualité de l'air et de l'environnement sonore	(-) L'augmentation du volume de déchets à ramasser et à traiter
Niveau d'impacts	Impact positif indirect faible au regard des faibles enjeux urbains le long des axes reconnus comme voie bruyante	Impact négatif indirect modéré au regard de la croissance démographique	Impact négatif indirect modéré au regard de la croissance démographique
Nécessité de mesures	non	oui	
Mesures	/	Classement du parking relais en zone Ne reconnaissant le statut particulier de cette zone et anticipant d'ores et déjà sur d'éventuels besoins nécessaires à son bon fonctionnement	

2- Incidences du PLU sur le réseau Natura 2000

Le projet de PLU a fait l'objet d'une évaluation au regard du réseau Natura 2000. Notons que la commune n'entre pas dans les limites d'un site Natura 2000. Le site Natura 2000 le plus proche se situe en limite communale Sud ; il s'agit de la ZSC "Massif de l'Estérel". Les conclusions de l'étude ont révélé l'absence d'incidences négatives du projet de PLU sur les objectifs de conservation de la ZSC "Massif de l'Estérel".

3- Indicateurs de suivi de la mise en œuvre du PLU

Conformément aux dispositions de l'article R.151-3 du code de l'urbanisme, le PLU définit les critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27.

C'est ainsi que 26 indicateurs ont été retenus pour permettre d'évaluer les effets de la mise en œuvre du PLU.

MANIERE DONT L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE A ETE MENE

L'évaluation environnementale du PLU des Adrets-de-l'Estérel s'est attachée à vérifier, à toutes les étapes de la construction du projet, que l'ensemble des enjeux environnementaux a bien été pris en compte. Les choix opérés ont été dans le sens de la préservation et la valorisation de la forêt, richesse écologique et paysage identitaire des Adrets et de la prise en compte du risque feu de forêt particulièrement prégnant sur la commune.

Une équipe de quatre chargés d'études recoupant des compétences en écologie et paysage est intervenue afin d'une part de qualifier les enjeux en présence et d'autre part d'apprécier les incidences du PLU sur ces grandes thématiques.

Les incidences ont été appréciées au regard de leur nature (positives/négatives - directes/indirectes) et de leur durée (temporaires ou permanentes).

Pour supprimer ou réduire les impacts négatifs, le PLU a apporté des solutions internes à travers son zonage, son règlement et ses Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces mesures ont été définies avec le concours de la collectivité et le cabinet d'urbanisme.

Enfin, des indicateurs de suivi ont été proposés, destinés à évaluer l'avancée de la mise en œuvre du PLU et de rendre compte de nouvelles incidences négatives ou positives éventuelles.

L'évaluation environnementale a également été l'occasion de démontrer comment le PLU est compatible et prend en compte les documents de portée supérieure en vigueur sur la commune (SCOT CAVEM, SDAGE Rhône-méditerranée 2016-2021, SRCE ...).

L'analyse de l'état initial de l'environnement, la définition des enjeux puis l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement s'est appuyé sur l'étude de plusieurs documents :

- Document d'urbanisme : POS
- SCOT de la CAVEM approuvé le 11 décembre 2017
- Plan Climat Energie Territorial de la CAVEM 2015-2020
- SDAGE Rhône-Méditerranée 2016-2021
- Plan de Gestion des Risques Inondation 2016-2021
- Schéma Régional Climat Air Energie PACA approuvé le 17 juillet 2013
- Schéma Régional de Cohérence Ecologique approuvé le 26 novembre 2014
- Atlas des paysages du Var
- Etude Entrée de ville réalisée sur le secteur La Verrière-Les Vaux - janvier 2017
- Données sur la ressource en eau, les milieux aquatiques et humides et la gestion de l'assainissement :
 - Réseau hydrographique (agence de l'eau Rhône-Méditerranée),
 - Résultats des analyses du contrôle sanitaire des eaux destinées à la consommation humaine en 2017
 - Schéma Directeur d'eau potable simplifié de la commune des Adrets établi sur la base d'une modélisation du réseau d'eau potable, 2014
 - L'inventaire départemental des zones humides 2003 mis à jour en décembre 2016
 - Le schéma directeur d'assainissement actualisé en 2018
 - Dossier de demande de déclaration au titre du Code de l'environnement - Projet de mise en conformité des systèmes d'assainissement collectif - Commune des Adrets de l'Estérel - SEBA Méditerranée - Janvier 2011

- Données sur les sites protégés et inventoriés :
 - Fiches descriptives de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN)
 - Cahiers d'habitats et d'espèces d'intérêt communautaire
 - Documents d'objectifs des sites Natura 2000
- Données sur la faune, la flore et les habitats naturels :
 - Les bases de données SILENE Flore et Faune PACA
- Données sur la qualité de l'air, le bruit et les déchets :
 - L'inventaire des émissions polluantes mené sur l'ensemble de la région PACA en 2010
- Etude d'aménagement pour la création d'une zone d'activités - Commune des Adrets-de-l'Estérel, secteur La Verrière, Les Vaux, CITADIA, Version du 20 octobre 2015.

L'étude environnementale s'est également appuyée sur trois visites de terrain destinées à apprécier le cadre paysager général du territoire et se rendre sur les zones susceptibles d'évoluer avec le projet de PLU pour en apprécier les principaux enjeux et incidences (paysager, écologique, ...) : les 11 et 14 septembre 2012 et le 15 mai 2018.



DEPARTEMENT DU VAR
COMMUNE DES ADRETS-DE-L'ESTEREL

PLAN LOCAL D'URBANISME



1. RAPPORT DE PRESENTATION

1.2- Volume 1 : Diagnostic territorial & Etat initial de l'environnement

Elaboration du PLU :

Prescription par délibération du Conseil Municipal en date du 17 septembre 2012

Arrêt par délibération du Conseil Municipal en date du 30 octobre 2019

Approbation par délibération du Conseil Municipal en date du

SOMMAIRE VOLUME 1 : PARTIES 1 et 2

PRÉAMBULE4

1. PRÉSENTATION ET LOCALISATION DE LA COMMUNE 5
2. UN PLU POUR LA COMMUNE DES ADRETS..... 6
 - 2.1. LE P.L.U, OUTIL D'AMÉNAGEMENT ET DOCUMENT D'URBANISME..... 6
 - 2.2. UNE REVISION INÉVITABLE..... 7
 - 2.3. Evaluation environnementale 7

PARTIE 1. DIAGNOSTIC TERRITORIAL8

CHAPITRE 1- ORGANISATION ET DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL.....9

1. Organisation du territoire 9
2. Les modes d'occupation du sol actuels 11
2. Développement urbain et consommation foncière 12

CHAPITRE 2- DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE ET FONCTIONNEL..... 14

1. Évolution de la population..... 14
 - 1.1. Dynamique démographique..... 14
 - 1.2. Structure de la population 17
 - 1.3. Composition et évolution des ménages..... 20
 - 1.4. Perspectives de développement démographique 22
2. Caractéristiques et évolution du parc de logements..... 24
 - 2.1. Structure et croissance du parc de logements..... 24
 - 2.2. Caractéristiques du parc de résidences principales 26
2. Le système économique local..... 30
 - 3.1. Une commune avec une Économie « résidentielle » 30
 - 3.2. L'Économie locale..... 32
 - 3.3. L'agriculture 37
 - 3.4. Le tourisme..... 42
3. Les équipements 44
 - 4.1. Les Équipements et services urbains 44
 - 4.2. Les réseaux techniques 46
4. Déplacement et stationnement..... 57
 - 5.1. La desserte routière 57
 - 5.2. Les transports en commun..... 58
 - 5.3. Les modes de déplacements doux 58
 - 5.4. Le stationnement et le covoiturage 59

CHAPITRE 3- ANALYSE DU POS ET ETUDE DE DENSIFICATION..... 62

1. Historique du POS 62

2.	Superficie et caractéristique des zones du POS.....	63
2.1.	Superficies des zones du POS.....	63
2.2.	Caractéristique des zones du POS.....	65
3.	Les capacités d'accueil du POS.....	87
3.1.	Un territoire peu urbanisable.....	87
3.2.	Un potentiel de développement résiduel d'environ 247 logements issu principalement des zones urbaines.....	89
3.3.	Potentiel de développement du POS et scénario de croissance.....	92
4.	Étude de densification.....	93
4.1.	Comprendre l'espace urbanisé actuel.....	93
4.2.	L'espace potentiellement densifiable.....	94
4.3.	Les terrains libres et le potentiel constructif.....	95
4.4.	Potentiel de densification et scénario de croissance.....	98

PARTIE 2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PERSPECTIVES

D'ÉVOLUTION..... 99

CHAPITRE 1- ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT 100

1.	Le milieu physique.....	100
1.1.	Contexte géologique et topographique.....	100
1.2.	La géologie.....	105
1.3.	L'hydrographie.....	106
1.4.	Le climat et le changement climatique.....	107
2.	Biodiversité et milieux naturels.....	109
2.1.	Les milieux naturels reconnus pour leur richesse en biodiversité.....	109
2.2.	Le réseau Écologique : définition et composition de la TVB.....	122
3.	Les risques naturels et technologiques et les nuisances.....	144
3.1.	Les risques naturels et technologiques.....	144
3.2.	Les nuisances et les pollutions : un territoire relativement préservé.....	154
4.	Des ressources naturelles à gérer durablement.....	159
4.1.	Ressources en eau.....	159
4.2.	Ressources énergétiques.....	164
4.3.	Une ressource forestière importante.....	168

CHAPITRE 2- ANALYSE PAYSAGÈRE : UN PAYSAGE COLLINAIRE ET FORESTIER 170

1.	Les Adrets de l'Estérel dans l'Atlas des paysages du Var.....	170
1.1.	Entité paysagère : L'Estérel.....	170
1.2.	Entité paysagère : Les Massifs du Tanneron et de la Colle du Rouet.....	171
2.	Les composantes du grand paysage des Adrets-de-l'Estérel.....	173
2.1.	Le versant Nord des Adrets-de-l'Estérel.....	174
2.1.	Le versant Sud des Adrets-de-l'Estérel.....	175
3.	Les paysages urbains.....	177
3.1.	Le cœur du village.....	177
3.2.	Les extensions urbaines : des implantations sur les versants marquant fortement le paysage.....	179
3.3.	Un patrimoine local bâti bien valorisé.....	179

4.	Les perceptions aux « entrées de ville »	182
4.1.	L'entrée sur la commune depuis l'autoroute A8.....	182
4.2.	L'entrée sur la commune depuis la RDN7	183
5.	Les paysages naturels	186
5.1.	Les paysages forestiers.....	186
5.2.	Les paysages de l'eau	187
6.	Les paysages agricoles	189
7.	Les perceptions depuis les principaux axes de déplacements	190
7.1.	Depuis l'autoroute A8	190
7.2.	Depuis la RDN7.....	191
7.3.	Depuis la RD 237	192
7.4.	Les itinéraires de randonnée.....	192
8.	Synthèse et carte des enjeux paysagers	195
CHAPITRE 3- SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX		196
CHAPITRE 4- CARACTERISTIQUES DES SITES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN OEUVRE DU PLU		197
1.	Secteur 1 - Verrière - Les Vaux.....	198
2.	Secteur 2 à 6 – Reclassement des zones NB en zones urbanisées	201
	Entrée de ville Nord – La Baisse (secteur n°2),.....	201
	Bauquier (secteur n°3)	202
	LA tuillere (secteur n°4).....	203
	Les BASTAINS (secteur n°5)	204
	Le Couvent (secteur n°6).....	205
3.	Secteur 4- De L'EHPAD	207
4.	Secteur 5 – Quartier Hameau de l'Eglise	209

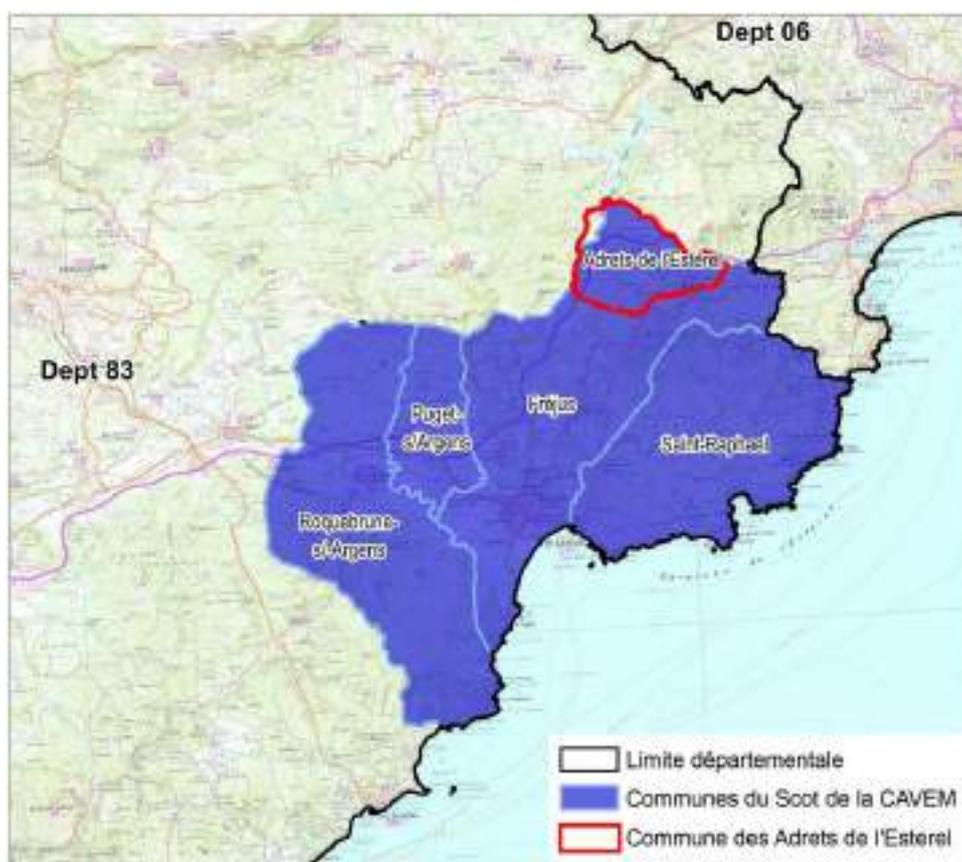
PRÉAMBULE

1. PRÉSENTATION ET LOCALISATION DE LA COMMUNE

La commune des Adrets-de-l'Estérel se situe à l'extrémité Est du département du Var dans la région Provence-Alpes-Côte-D'azur. Attaché au massif de l'Estérel, le village bénéficie d'une situation géographique stratégique entre Fréjus et Cannes. Les infrastructures routières sont bien développées : l'A8 dessert la partie Nord de la commune, tandis que la RDN7 dessert la partie Sud.

La superficie de la commune est de 2 226 ha.

Depuis le 1^{er} janvier 2013, les communes de Puget-sur-Argens, Roquebrune-sur-Argens et Les Adrets-de-l'Estérel ont rejoint Fréjus et Saint-Raphaël afin de former la communauté d'agglomération Var Estérel Méditerranée (la CAVEM).



Le SCoT Var Est a été créé par arrêté préfectoral en date du 26 septembre 2002 et intégrait les communes des Adrets-de-l'Estérel, Bagnols-en-Forêt, la Communauté d'agglomération de Fréjus-Saint-Raphaël, Puget-sur-Argens et Roquebrune-sur-Argens.

Par son arrêté du 13 décembre 2012 le Préfet du Var a créé la CAVEM, mais a également, du fait d'une confusion des périmètres, dissout le SCoT Var Est, Syndicat intercommunal chargé d'élaborer le SCOT. Son périmètre correspondait en effet à celui de la CAVEM, mais incluait également la Commune de Bagnols en Forêt qui devrait rejoindre prochainement le Pays de Fayence.

Les analyses statistiques du diagnostic socio-économique se feront, selon les thématiques, en comparaison avec le territoire de la CAVEM, de la CAVEM sans Fréjus Saint Raphael, du département du Var et de Bagnols-en-Forêt. Cette dernière, bien qu'appartenant à un territoire intercommunal différent, reste proche des Adrets-de-l'Estérel en termes de population et est soumise aux mêmes influences urbaines multiples.

2. UN PLU POUR LA COMMUNE DES ADRETS

2.1. LE P.L.U, OUTIL D'AMÉNAGEMENT ET DOCUMENT D'URBANISME

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U.) du 13 décembre 2000 et, dans une moindre mesure, la loi Urbanisme et Habitat (U.H) du 2 juillet 2003 ont profondément réformé les documents de planification urbaine avec la substitution des Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.) aux Plans d'Occupation des Sols (P.O.S.).

Contrairement au P.O.S., qui s'ancrait sur un existant souvent mono fonctionnel avec ses extensions périphériques, le P.L.U. vise à assurer le renouvellement urbain et la mixité tant au plan social qu'économique, dans l'optique d'un aménagement et d'un développement durable de la commune.

Le P.L.U., traduction du projet urbain de la commune, garde sa vocation d'instrument de gestion de l'espace. Établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ une dizaine d'années, c'est un document « vivant », désormais conçu pour être modifié « en continu » de manière à mieux suivre les évolutions et les nouveaux projets qui verront le jour.

Si la loi SRU renforce l'obligation de projet, elle allège les contraintes formelles pour élaborer le document d'urbanisme, tant au niveau de la procédure que pour les outils réglementaires élaborés (le règlement du P.L.U. notamment).

Outil d'aménagement :

- Le P.L.U. expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.
- Il présente le projet urbain de la commune, par le biais notamment du projet d'aménagement et de développement durable, qui définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune. Il traduit de façon spatiale ces grandes orientations, en déterminant sur chaque partie du territoire communal les choix de développement.
- Le P.L.U. détermine les grands équilibres entre les secteurs urbanisés et les espaces naturels et délimite les espaces d'urbanisation future. Il doit prendre en compte les contraintes limitant l'urbanisation (risques naturels, risques technologiques...), les richesses naturelles et patrimoniales à préserver et à valoriser.

Document juridique opposable aux tiers :

- Le P.L.U. définit les vocations des différentes zones d'un territoire à l'intérieur desquelles des règles spécifiques fixent les droits à construire.
- Il expose les dispositions réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols, que doivent respecter toutes les constructions (implantations, hauteurs et formes des bâtiments, raccordement aux différents réseaux...).
- Il réserve aussi les espaces devant, à terme, accueillir des équipements, des espaces publics, des infrastructures, des logements sociaux, dont il faut assurer la maîtrise foncière (emplacements réservés).
- Par ailleurs, il intègre désormais les dispositions applicables dans les Zones d'aménagement concerté (Z.A.C.).

2.2. UNE REVISION INÉVITABLE

Élaboré tout au début des années 80, le Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune des Adrets de l'Estérel, malgré les révisions et modifications dont il a fait l'objet, ne répondait plus aux attentes et objectifs de la municipalité, à la réalité ainsi qu'aux prescriptions des lois SRU, UH, ALUR et suivantes.

C'est pourquoi la commune a souhaité mettre son document d'urbanisme en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

La délibération initiale du conseil municipal du 20 juin 2011 expose les objectifs généraux que la commune vise lors de l'élaboration lors de son PLU :

- au renforcement de la fonction centrale du village
- à la gestion des zones d'habitat diffus et à la limitation de l'extension urbaine
- à la relocalisation et à l'accueil des activités artisanales
- à l'action en faveur de l'emploi et à la création d'un pôle d'activités
- à l'action en faveur du logement
- à la préservation et à la mise en valeur des sites et des paysages
- à la prise en compte des risques naturels
- au maintien ou à la création d'exploitations agricoles
- à la définition des orientations aux abords des grands itinéraires

2.3. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La procédure d'évaluation environnementale des documents d'urbanisme a connu des évolutions au cours des dernières années. A la prescription du PLU en 2012, l'évaluation environnementale était de fait obligatoire. Depuis le décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, entré en vigueur le 1er février 2013 a introduit deux procédures : l'évaluation environnementale systématique (qui s'applique de fait) et l'examen au cas par cas (l'éligibilité du document à évaluation est définie par l'Autorité Environnementale). Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 est venu préciser davantage le champ d'application de l'évaluation environnementale.

Au regard du cadre paysager et environnemental (site classé de l'Estérel, prégnance du risque incendie de forêt, proximité du site Natura 2000 "Estérel") dans lequel s'inscrit la commune des Adrets-de-l'Estérel, la collectivité a fait le choix de soumettre de fait le PLU à la procédure d'évaluation environnementale.

PARTIE 1.

Diagnostic territorial

CHAPITRE 1- ORGANISATION ET DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

1. Organisation du territoire

À l'origine, « Les Adrets » ne formaient qu'un « écart » de Montauroux, appelé « Les Maures de Montauroux ». L'étude de la toponymie révèle que le terme « maures » désignait des terres non cultivées destinées au pâturage. Le paysage était alors de type pastoral, mi-boisé, mi-rural et peu anthropisé. Trois hameaux punctuaient le territoire : le Planestel, l'Église et l'Hubac.



LES HAMEAUX HISTORIQUES

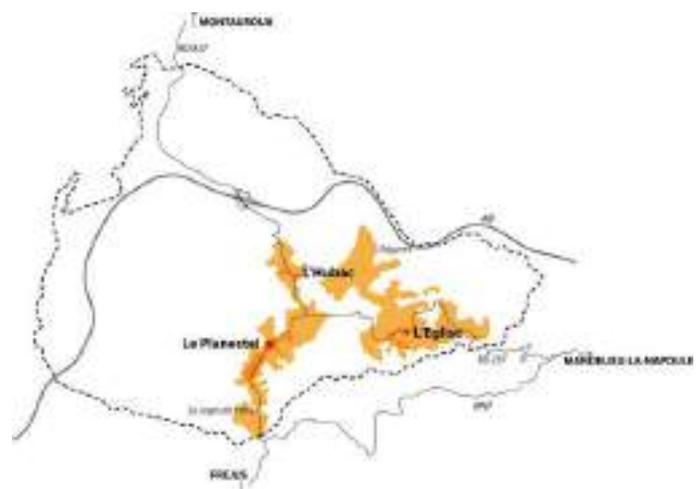
En raison de l'éloignement du village par rapport à Montauroux, Napoléon III décida d'en faire une commune en avril 1867, sous l'appellation : « Les Adrets de Montauroux », en correspondance avec le versant Sud du relief (« Adré » ou « Adrech » signifiant le « bon côté » en langue provençale). Ce n'est qu'en mars 1962 qu'un décret donna le nom actuel : « Les Adrets-de-l'Estérel ».



LE DÉVELOPPEMENT URBAIN EN 1970

Tout au long de l'histoire de la commune, les hameaux finirent par être reliés au moyen d'un habitat pavillonnaire relativement diffus, tandis que les pâturages se mirent à régresser au profit des boisements et de l'urbanisation.

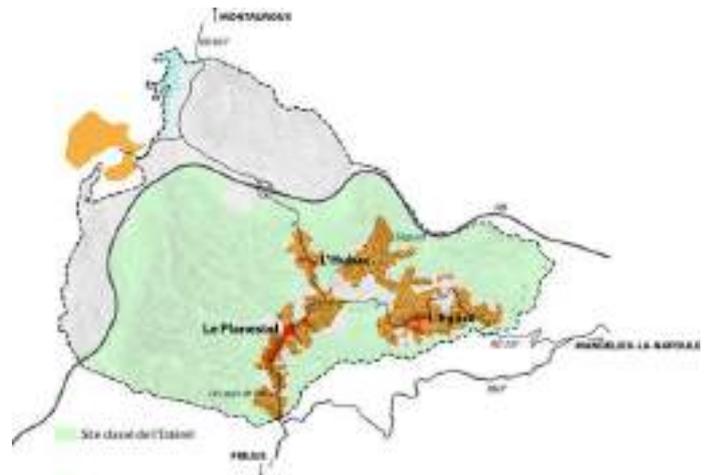
Bien que les hameaux principaux des Adrets présentent encore aujourd'hui une certaine centralité, la dispersion de l'habitat sur le versant Sud de la commune a réduit cet effet.



LE DÉVELOPPEMENT URBAIN DE NOS JOURS

La commune se structure maintenant autour de trois hameaux principaux dont le Planestel constitue le pôle villageois central où se concentrent les équipements et services de proximité de la commune. À partir de ces hameaux et le long des axes de communication se sont développés des quartiers d'habitat résidentiel. Développement fortement contraint depuis le classement du massif de l'Estérel en 1996 et les incendies de 2003.

Commune essentiellement résidentielle, ses habitants partent quotidiennement travailler vers le bassin cannois ou fréjussien.

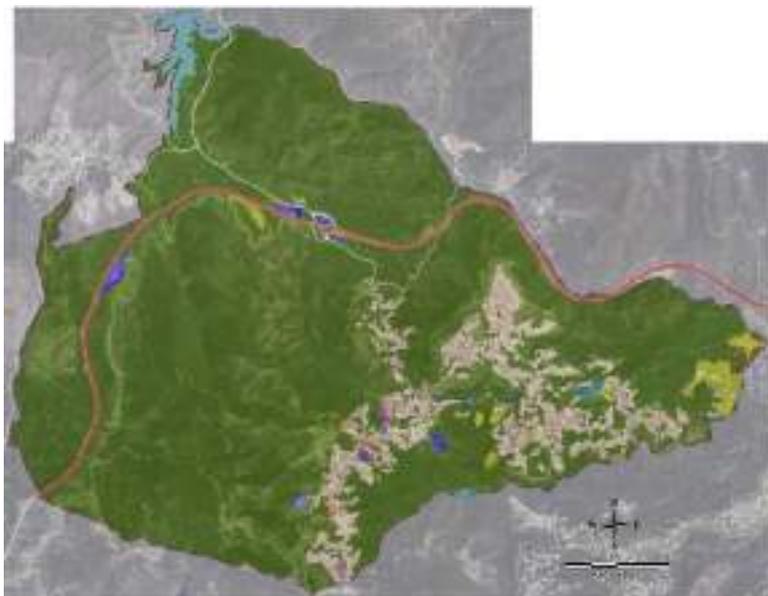


Ces quelques photos anciennes nous donnent à voir des images et scènes de vie des Adrets-de-l'Estérel. Elles permettent également d'appréhender l'évolution des paysages.



Le village des Adrets (Le Planestel) début XX^e

2. Les modes d'occupation du sol actuels

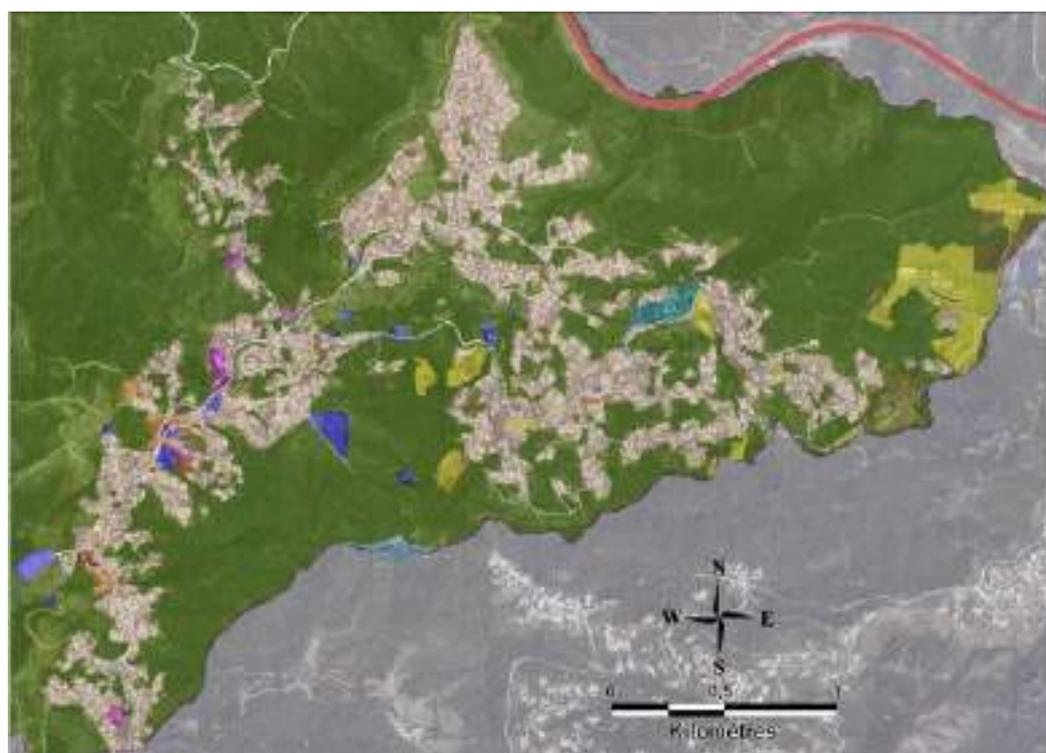


Une analyse de l'occupation du sol de la commune des Adrets en 2013, d'après le cadastre et la photo-interprétation, a été menée.

En termes d'occupation des sols, la commune des Adrets se caractérise par un environnement essentiellement naturel occupant 89 % de l'ensemble du territoire communal.

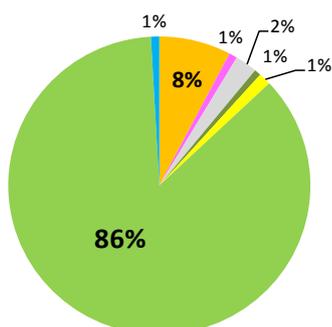
Les espaces artificialisés (habitat et activités) occupant le quart sud-est de la commune recouvrent environ 11 % du territoire.

La part des espaces agricoles et en friches représente 2 % de la surface communale.



Occupation du Sol en 2012

(orthophoto 2008 et compléments terrain)



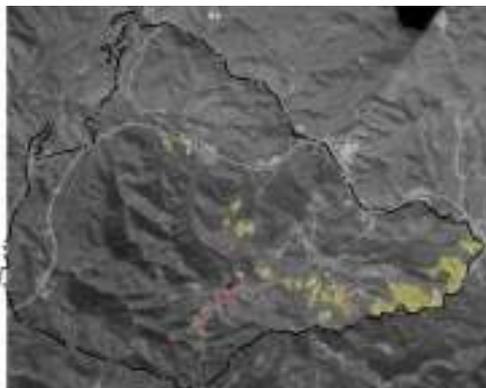
	ha	%
Habitat (individuel et collectif)	171,7	8 %
Activités / Équipement	20,3	1 %
Routes (autoroute et autres)	52,7	2 %
Terrains en friche	15,7	1 %
Espace agricole	29,5	1 %
Espace naturel	1 921,9	86 %
Surface en eau	19,8	1 %
Total	2 231	

2. Développement urbain et consommation foncière

NB : Le repérage du bâti et des surfaces agricoles est fait à partir :

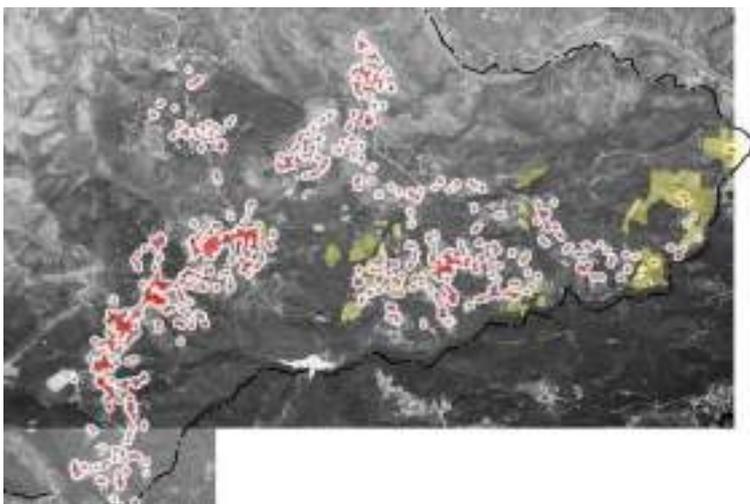
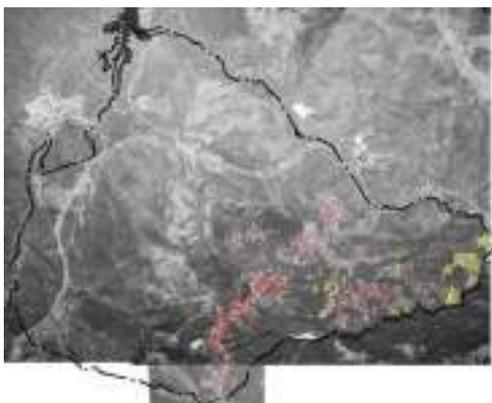
- des missions de photographies aériennes de 1971 disponibles sur Géoportail
- des missions de photographies aériennes de 1990 disponibles sur Géoportail
- de l'orthophotoplan 2008 et le cadastre mis à jour pour 2012.

Développement urbain et agriculture en 1971



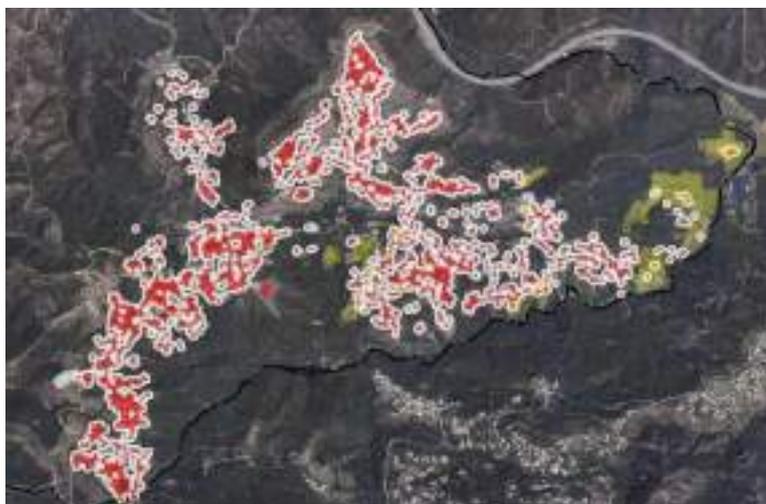
Espaces agricoles : 81 ha soit 4 % du territoire
Espaces urbanisés : 28 ha soit 1 % du territoire

Développement urbain et agriculture en 1990



Espaces agricoles : 32 ha soit 1 % du territoire
Espaces urbanisés : 106 ha soit 5 % du territoire

Développement urbain et agriculture en 2013



Espaces agricoles : 29 ha soit 1 % du territoire
Espaces urbanisés : 202 ha soit 9 % du territoire

	1971	1990	2010	Évolution 1971-90		Évolution 1990-12	
				Nbre	taux	Nbre	taux
Espaces agricoles (ha)	81	32	29	-49	-61 %	-2	-7 %
Espaces urbanisés (ha)	28	106	202	77	274 %	97	91 %

	1975	1990	2009	Évolution 1975-90		Évolution 1990-2013	
				Nbre	taux	Nbre	taux
Population	422	1 475	2 656	1 053	250 %	1 181	80 %
Logements	239	715	1 299	476	199 %	584	82 %
Hab/ha urbanisés	15	14	13				
Logts/ha urbanisés	8	7	6				

	Consommation foncière	
	1971-1990	1990-2013
ha consommés	77 soit 4 ha/an	97 soit 4 ha/an
m ² consommés	774 576	965 424
Evol. nombre habitants	+ 1 053	+ 1 181
m ² /hab	736	817
Evol. nbre logements	+ 476	+ 584
m ² /lgts	1 627	1 653

• L'évolution de l'espace agricole cultivé

L'espace agricole, peu étendu sur le territoire des Adrets de l'Estérel, connaît une très forte régression entre 1971 et 1990, période de développement résidentiel de la commune notamment sur les versants sud à l'est de la commune.

La seconde période montre une relative stabilité de cet espace agricole (-2 ha entre 1990 et 2012). Une agriculture relictuelle composée de terres encore cultivées et de friches subsiste à l'extrémité Est de la commune.

• L'évolution de l'espace urbanisé

Les espaces urbanisés ont connu une forte croissance entre 1971 et 1990. Leur superficie a pratiquement été multipliée par 4, passant de 28 ha en 1971 à 106 ha en 1990. Dans le même temps, la population a été multipliée par 3,5 et les logements par 3.

Entre 1990 et 2012, ces espaces ont presque doublé passant de 106 ha en 1990 à 202 ha en 2012. La population et les logements ont, eux aussi, pratiquement doublé depuis 1990.

L'analyse de l'évolution de la tâche urbaine des Adrets de l'Estérel montre une consommation moyenne annuelle similaire sur les deux périodes soit 4 ha /an et entre 700 à 800 m² par habitant et un peu plus de 1 600 m² par logements. Le développement urbain sur la commune s'est fait sous la forme de vastes lotissements prenant place sur les adrets du territoire.

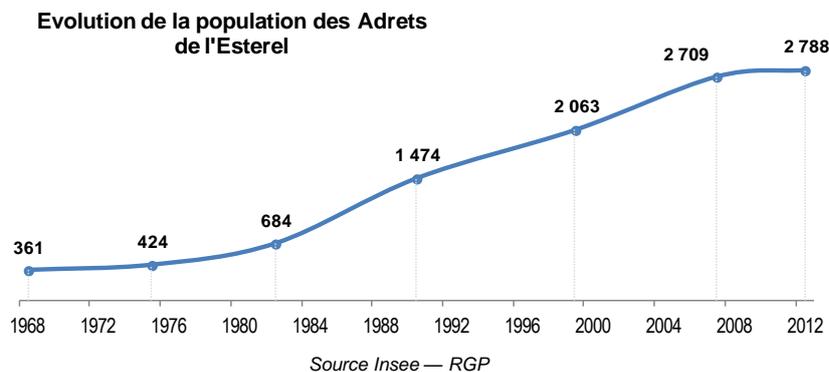
La diminution de la densité d'habitants ou de logements par hectare depuis 1971 est aussi significative de l'étalement urbain que connaît la commune.

CHAPITRE 2- DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE ET FONCTIONNEL

1. Évolution de la population

1.1. DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE

a) Une croissance démographique qui reste dynamique

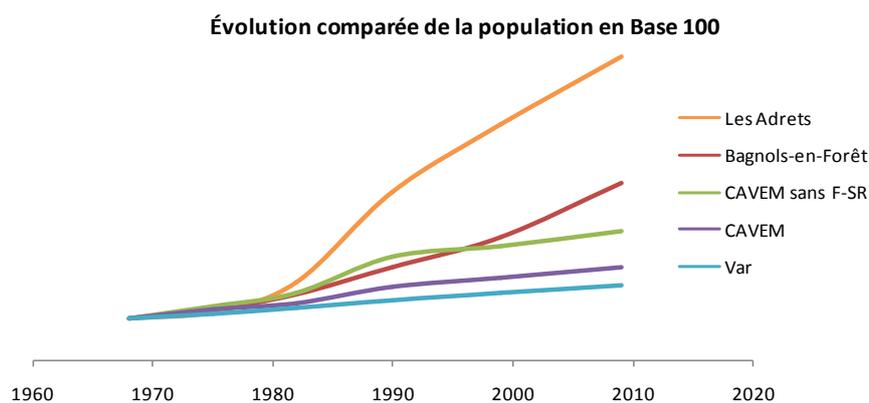


La population légale de 2012 de la commune des Adrets-de-l'Estérel, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2015, avoisine les 2 800 habitants contre près de 2 660 habitants en 2009. Elle regroupe, en 2012, 3 % des habitants de la CAVEM.

En 2017, la population estimée à partir des tendances récentes (2008 - 2014) serait de 2795 habitants.

	Nombre d'habitants						
	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2012
Les Adrets-de-l'Estérel	361	424	684	1 474	2 063	2 656	2 788
Bagnols-en-Forêt	562	682	889	1 274	1 669	2 406	2 565
CAVEM sans Frejus-SR	7 092	9 314	11 494	17 728	19 771	22 086	108 505
CAVEM	48 565	59 245	67 274	85 830	97 243	108 558	108 505
Var	555 926	626 093	708 331	815 449	898 001	1 007 303	1 021 669

Source Insee



C'est entre 1975 / 1982 et 1982 / 1990 que la commune des Adrets-de-l'Estérel connaît les plus fortes variations annuelles moyennes de sa population. La croissance observée depuis 1990 est moins rapide, mais les taux de variation annuel moyen (taam) demeurent supérieurs à ceux observés pour la CAVEM et pour le Var.

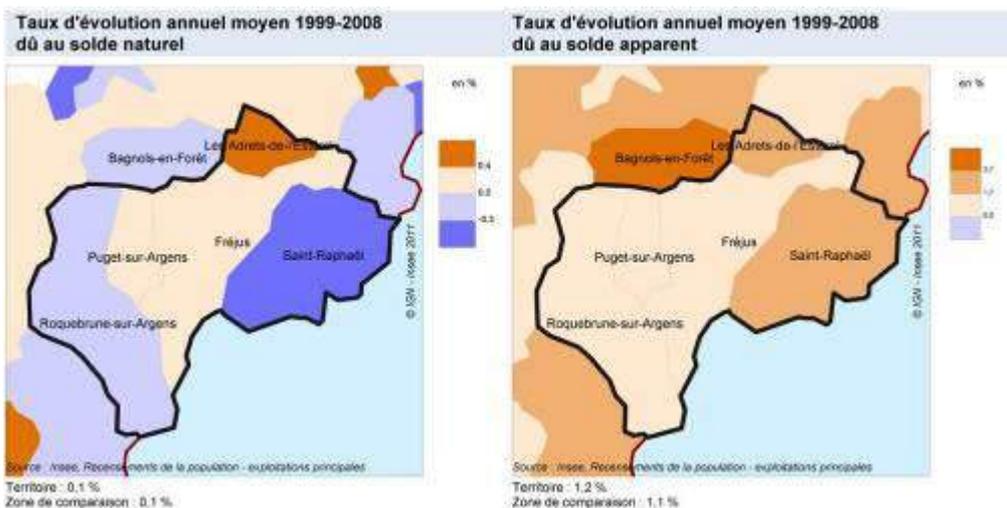
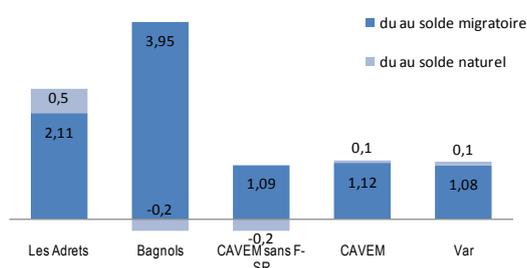
Taux de variation annuel moyen (taam)

	1968 - 1975	1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999	1999 - 2009
Les Adrets-de-l'Estérel	2,33	7,03	10,07	3,75	2,60
Bagnols-en-Forêt	2,81	3,84	4,60	3,04	3,73
CAVEM sans F-SR	3,98	3,03	5,56	1,10	1,22
CAVEM	2,89	1,82	3,09	1,32	1,18
Var	1,72	1,77	1,77	1,08	1,16

Aux Adrets, la croissance due au solde naturel n'est pas négligeable (+0,5%/an) et elle est plus importante que pour la CAVEM ou le Var (+0,1%/an). Néanmoins, la croissance démographique reste tirée par les migrations.

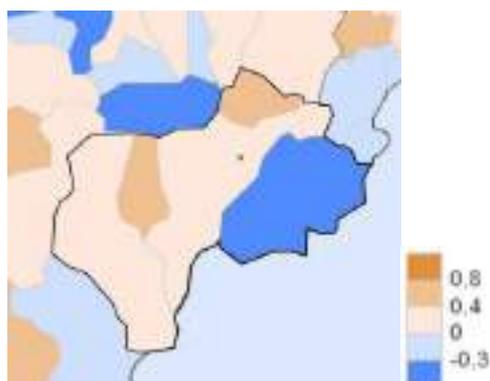
Notons que pour Bagnols-en-Forêt le taux de croissance dû au solde naturel est négatif (-0,2%/an).

Composition des taux de variation annuel moyen

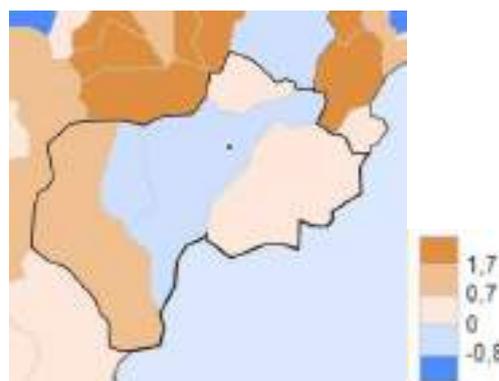


L'examen des tendances récentes 2007 — 2012 montre un effondrement de la croissance de la commune des Adrets de l'Estérel avec un taux annuel de croissance de 0,58%/an.

Taux d'évolution annuel moyen 2007 – 2012 dû au solde naturel en %



Taux d'évolution annuel moyen 2007 – 2012 dû au solde migratoire

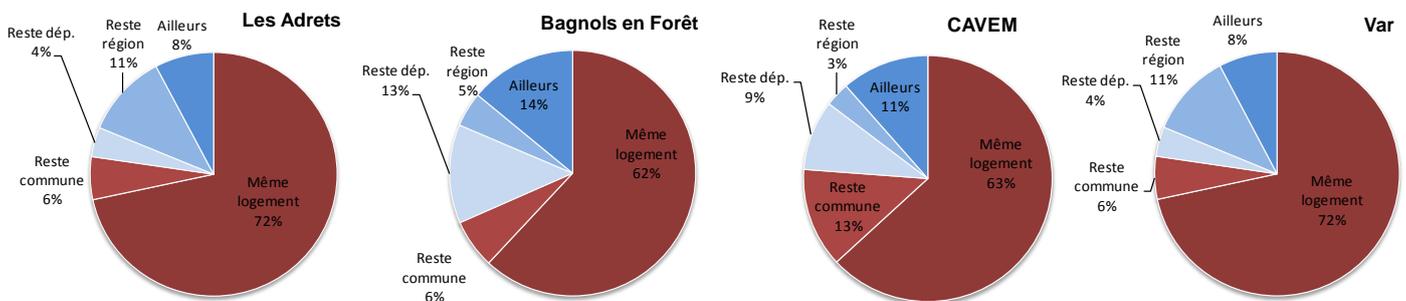


Source : Insee RP 2012, exploitation principale

b) Une stabilité résidentielle importante, des nouveaux arrivants actifs et jeunes

La stabilité résidentielle mesurée en 2008 montre que 78 % de la population vivait déjà aux Adrets en 2003 (dont 72 % dans le même logement). La comparaison avec la situation en 1999 est délicate, car on mesurait alors le nombre d'habitants déjà présents en 1990 soit près de 9 ans auparavant. Ce taux était de 51 %.

Cette stabilité résidentielle aux Adrets-de-l'Estérel est plus marquée que celle de Bagnols-en-Forêt et de la CAVEM où l'on dénombre en 2008 respectivement 68 % et 76 % de la population vivant dans la même commune entre 2003 et 2008.



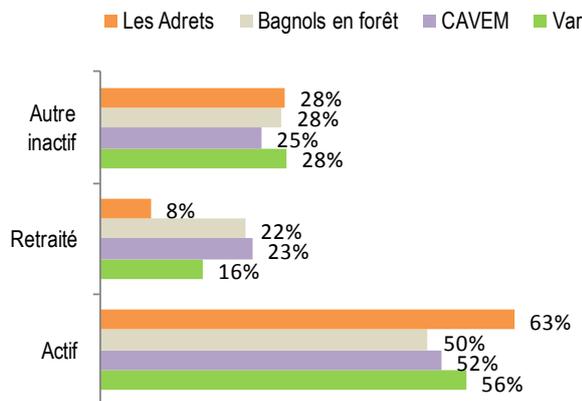
Source Insee 2008

En 2008, Les Adrets-de-l'Estérel accueillait 23 % de nouveaux arrivants venant principalement d'une autre région soit plus de 600 personnes.

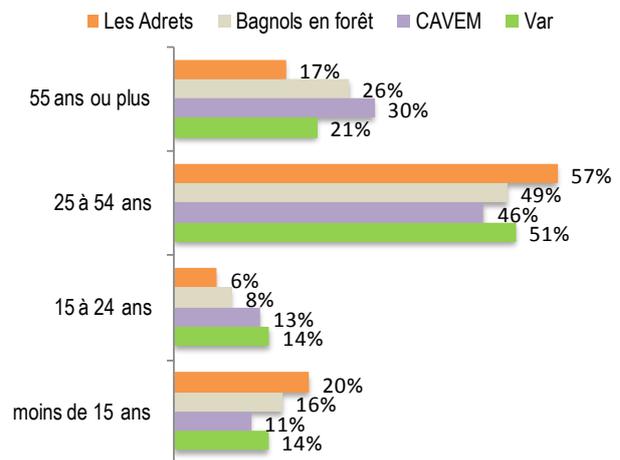
Parmi les nouveaux arrivants, 63 % étaient des actifs. Ce sont surtout les professions intermédiaires et les cadres qui se trouvent renforcés par les migrations résidentielles : respectivement 20 % et 14 % des nouveaux arrivants.

57 % des nouveaux arrivants ont entre 25 et 54 ans.

CSP des nouveaux arrivants



Âge des nouveaux arrivants



L'accueil de cette nouvelle population (active et jeune) a des conséquences non seulement sur le parc de logements (structure et croissance), mais aussi sur l'adaptation des équipements de la commune et la gestion des déplacements (scolarisation, vie quotidienne, équipements culturels, sportifs...).

1.2. STRUCTURE DE LA POPULATION

a) Un vieillissement structurel

	Répartition de la population par classes d'âge en 2009					
	0-14 ans	15-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-74 ans	75 ans ou plus
Les Adrets-de-l'Estérel	18 %	14 %	20 %	26 %	16 %	6 %
Bagnols-en-Forêt	17 %	12 %	19 %	21 %	20 %	11 %
CAVEM sans F-SR	17 %	14 %	19 %	22 %	19 %	10 %
CAVEM	15 %	15 %	17 %	19 %	20 %	14 %
Var	16 %	16 %	19 %	20 %	18 %	11 %

Source : Insee RGP 2009

	Répartition de la population par classes d'âge en 1999					
	0-14 ans	15-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-74 ans	75 ans ou plus
Les Adrets-de-l'Estérel	23 %	14 %	26 %	21 %	14 %	3 %
Bagnols-en-Forêt	15 %	13 %	21 %	19 %	23 %	8 %
CAVEM sans F-SR	19 %	15 %	22 %	20 %	18 %	7 %
CAVEM	17 %	16 %	20 %	18 %	19 %	10 %
Var	18 %	17 %	21 %	19 %	17 %	9 %

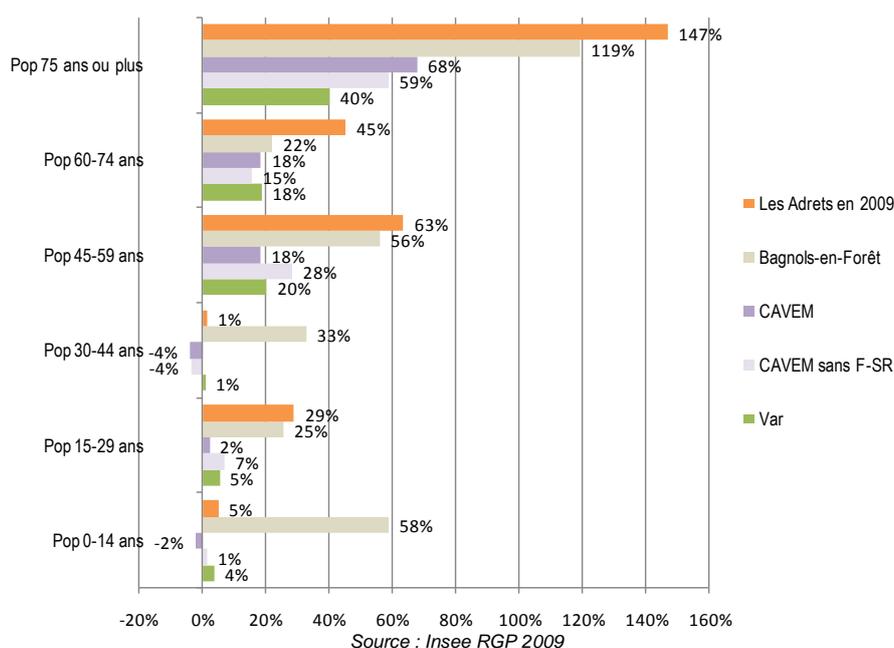
Source : Insee RGP 1999

Les Adrets-de-l'Estérel, commune attractive pour les familles, présente un profil démographique plus jeune que la CAVEM avec 32 % de la population âgée de moins de 30 ans (30 % pour le SCoT) et 22 % de la population âgée de 60 ans ou plus (34 % pour la CAVEM). Néanmoins, la classe d'âge des moins de trente ans progresse beaucoup moins vite (+9 %) que les plus de 60 ans (+62 %). Ce phénomène s'explique par le vieillissement des ménages arrivés il y a une trentaine d'années.

Ainsi, la comparaison de la structure de la population des Adrets-de-l'Estérel selon l'âge entre 1999 et 2009 montre le glissement progressif de la population vers les tranches d'âges plus âgées. La tranche des 30-44 ans voit sa part diminuer dans la population adrechoise malgré une relative stabilité de ses effectifs.

Cette tranche des 30-44 ans connaît une érosion au sein de la CAVEM illustrant ce phénomène de vieillissement généralisé associé certainement à une moindre attractivité du territoire sur cette population.

Taux d'évolution de la population par classes d'âge 1999-2009



L'analyse du recensement 2012 de l'Insee confirme cette tendance avec une baisse des moins de 30 ans (77 jeunes de moins entre 2007 et 2012) au profit des plus de 60 ans avec près de 200 habitants de plus dans cette classe d'âge au cours de la même période.

b) Les caractéristiques de la population active des Adrets-de-l'Estérel

⇒ Une croissance continue de la population active

	Taux d'activité*		
	1990	1999	2009
Les Adrets-de-l'Estérel	65 %	69 %	73 %
Bagnols-en-Forêt	56 %	63 %	67 %
CAVEM sans F-SR	64 %	65 %	72 %
CAVEM	66 %	66 %	69 %
Var	64 %	66 %	69 %

Sources : INSEE RGP 1990-1999-2009

* taux d'activités : population active 15-64 ans / population 15-64 ans

L'attractivité de la commune des Adrets-de-l'Estérel, située sur les grands axes de communications (A8 et RDN 7) et à proximité des pôles d'emplois (Fréjus-Sant-Raphaël, Cannes...), est marquée un taux d'activité 73 %) supérieur à celui de la CAVEM (69 %) et de Bagnols-en-Forêt (67 %).

⇒ Un taux de chômage en régression

	Nombre de chômeurs		Taux de chômage	
	1999	2009	1999	2009
Les Adrets-de-l'Estérel	111	126	12 %	10 %
Bagnols-en-Forêt	135	100	21 %	10 %
CAVEM sans F-SR	1 311	1 063	16 %	11 %
CAVEM	7 173	5 541	18 %	13 %
Var	66 929	55 532	18 %	13 %

Sources : INSEE RGP 1999-2009

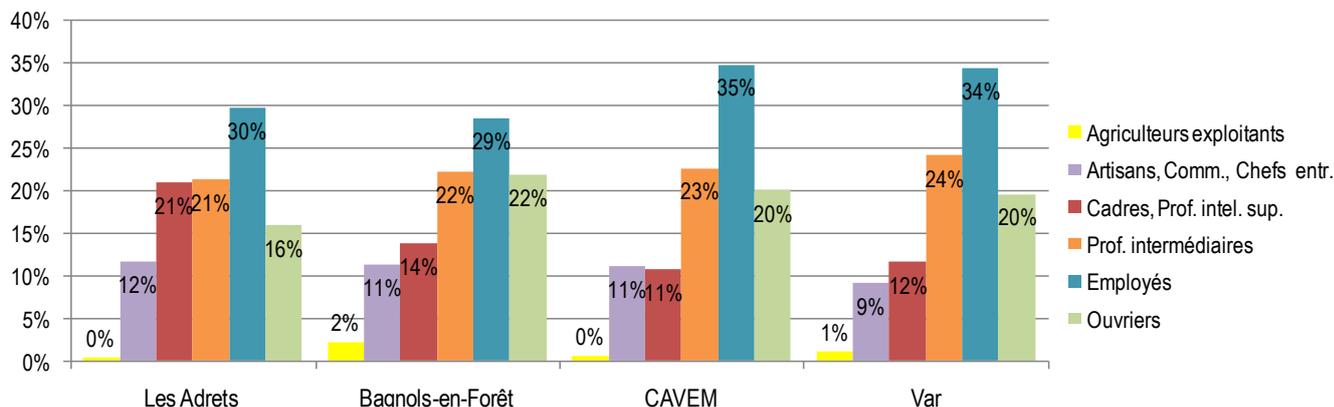
Le taux de chômage est en régression, quelque soit le territoire considéré. Régression en lien avec l'arrivée d'une population en âge de travailler et ayant un emploi. Depuis 1999, au regard des autres territoires considérés, les Adrets-de-l'Estérel présentent le taux de chômage le plus bas. En 2012, ce taux reste stable (10 % représentant 127 chômeurs dans la commune).

⇒ Une population active surtout représentée par les employés et les cadres

Depuis 1990, la plupart des régions et en particulier celles du Sud-Est ont bénéficié d'une forte croissance des employés. Ainsi, que ce soit pour les Adrets-de-l'Estérel ou les communes environnantes, cette catégorie représente le premier groupe social. 30 % des actifs adrechois en font partie.

En revanche, la répartition structurelle de la population active des Adrets-de-l'Estérel se caractérise par une part importante des professions dites « intellectuellement supérieures » (42 % de professions intermédiaires et de cadres contre 34 % dans la CAVEM) et une sous-représentation des ouvriers (16 % pour la commune, 20 % dans la CAVEM).

Répartition de la population active par CSP en 2009



Sources : INSEE RGP 1999-2009

	Taux d'évolution de la population active par CSP 1999-2009					
	Agriculteurs exploitants	Artisans, Comm., Chefs entr.	Cadres, Prof. intel. sup.	Prof. intermédiaires	Employés	Ouvriers
Les Adrets-de-l'Estérel	-49 %	9 %	108 %	26 %	54 %	34 %
Bagnols-en-Forêt	70 %	2 %	87 %	93 %	51 %	52 %
CAVEM sans F-SR	20 %	27 %	66 %	44 %	27 %	-6 %
CAVEM	-12 %	14 %	37 %	31 %	11 %	3 %
Var	-11 %	14 %	41 %	34 %	14 %	7 %

Sources : INSEE RGP 1999-2009

Deuxième CSP aux Adrets-de-l'Estérel, les cadres sont proportionnellement plus nombreux que dans les communes voisines et le département, où ils ne constituent que la quatrième CSP.

Il s'agit de la catégorie socioprofessionnelle ayant connu la plus forte augmentation (+ 108 %) au cours de la dernière période intercensitaire, tandis que la part des employés augmentait de 54 % sur la même période.

Les professions intermédiaires connaissent une croissance plus modérée.

Les ouvriers, proportionnellement moins nombreux aux Adrets-de-l'Estérel, connaissent une croissance supérieure à celle observée dans l'intercommunalité ou le Var.

Peu présents et en régression aux Adrets, les agriculteurs connaissent une légère croissance sur les territoires plus ruraux et plus propices à l'agriculture de la CAVEM et de Bagnols-en-Forêt.

➔ Moins d'actifs précaires que dans le Département

L'analyse selon le type de contrat permet d'appréhender, en partie, l'importance des actifs précaires dans les périmètres considérés.

15 ans ou plus en 2009 (princ)	Actifs occupés	Salariés	Non-salariés	Salariés ayant un emploi précaire*	Salariés titulaires CDI et fonction publique
Les Adrets-de-l'Estérel	1 197	78 %	22 %	12 %	88 %
Bagnols-en-Forêt	879	76 %	24 %	14 %	86 %
CAVEM sans F-SR	8 895	77 %	23 %	14 %	86 %
CAVEM	38 824	81 %	19 %	16 %	84 %
Var	376 939	84 %	16 %	16 %	84 %

Emploi précaire : intérim, emplois aidés, apprentissages-stage

Source Insee RGP 1999 - 2009

	Salariés ayant un emploi précaire			
	CDD	Interim	Emplois aidés	Apprentissage — stage
Les Adrets-de-l'Estérel	9 %	1 %	1 %	1 %
Bagnols-en-Forêt	9 %	2 %	1 %	3 %
CAVEM sans F-SR	10 %	1 %	1 %	3 %
CAVEM	11 %	1 %	1 %	3 %
Var	11 %	1 %	1 %	2 %

Classiquement, la majorité des emplois précaires sont représentés par les CDD qui constituent 9 % des salariés des Adrets-de-l'Estérel contre 11 % dans le Var. L'importance de ce type de contrat est notamment liée à saisonnalité du marché du travail local.

En 2012, le taux de couverture de RSA représente 2 % des adrechois contre 5 % pour les habitants de Bagnols en Forêt et près de 6 % de la population de la CAVEM.

1.3. COMPOSITION ET ÉVOLUTION DES MÉNAGES

a) Des ménages plus petits, mais en forte augmentation

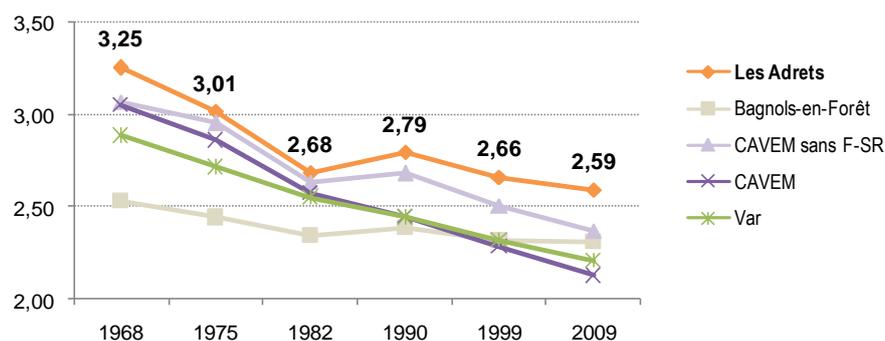
Au cours de la dernière période intercensitaire écoulée, près de 250 ménages sont venus s'installer dans la commune.

	Nombre de ménages			Évolution des ménages		Tx d'evol.des ménages	
	1990	1999	2009	1990 - 1999	1999 - 2009	1990 - 1999	1999 - 2009
Les Adrets-de-l'Estérel	523	769	1 025	246	256	47 %	33 %
Bagnols-en-Forêt	533	717	1 007	184	290	35 %	41 %
CAVEM sans F-SR	6566	7 712	9 226	1 146	1 514	17 %	20 %
CAVEM	34 283	41 378	49 746	7 095	8 368	21 %	20 %
Var	327 405	379 389	445 526	51 984	66 137	16 %	17 %

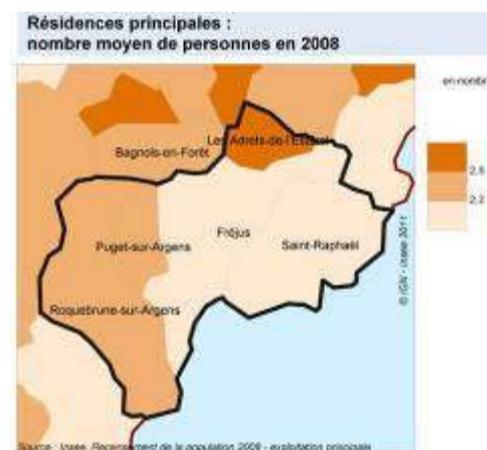
Sources : INSEE RGP 1999-2009

Les Adrets-de-l'Estérel suivent la tendance générale de la baisse de la taille des ménages. Les principales causes en sont généralement l'augmentation du nombre de familles monoparentales et/ou de couples sans enfant, des ménages décohabitants et le vieillissement de la population (ce qui confirme la structure vieillissante de la population observée précédemment).

Evolution de la taille moyenne des ménages



Source : INSEE RGP



La taille moyenne des ménages de la commune en 2009 (2,59) reste cependant nettement supérieure à celle du Var (2,2) et de la CAVEM (2,1).

Une des raisons tient notamment à la forte proportion de familles au sein des ménages (73 %) parmi lesquelles 37 % sont des couples avec enfants contre 22 % à l'échelle intercommunale et 25 % pour le département.

Cependant bien que demeurant la structure familiale la mieux représentée en 2009, la part de couples avec enfants a diminué de 4 points depuis 1999, au profit des couples sans enfants et des familles monoparentales qui ont, quant à eux, augmenté respectivement de 1 et 2 points.

L'évolution récente – intervenue au cours de la dernière période intercensitaire — s'est ainsi traduite aux Adrets-de-l'Estérel par une augmentation des petits ménages et plus particulièrement des ménages composés de 2 personnes (+ 7 points).

Avec 57 % de ménages composés de 1 et 2 personnes, la commune se situe toutefois nettement en dessous des moyennes de la CAVEM (73 %) et du Var (69 %).

Des apports migratoires continus et une diminution progressive de la taille moyenne des ménages influents sur les besoins en logements et laisse supposer une évolution qualitative de la demande (familles monoparentales, personnes seules, personnes âgées).

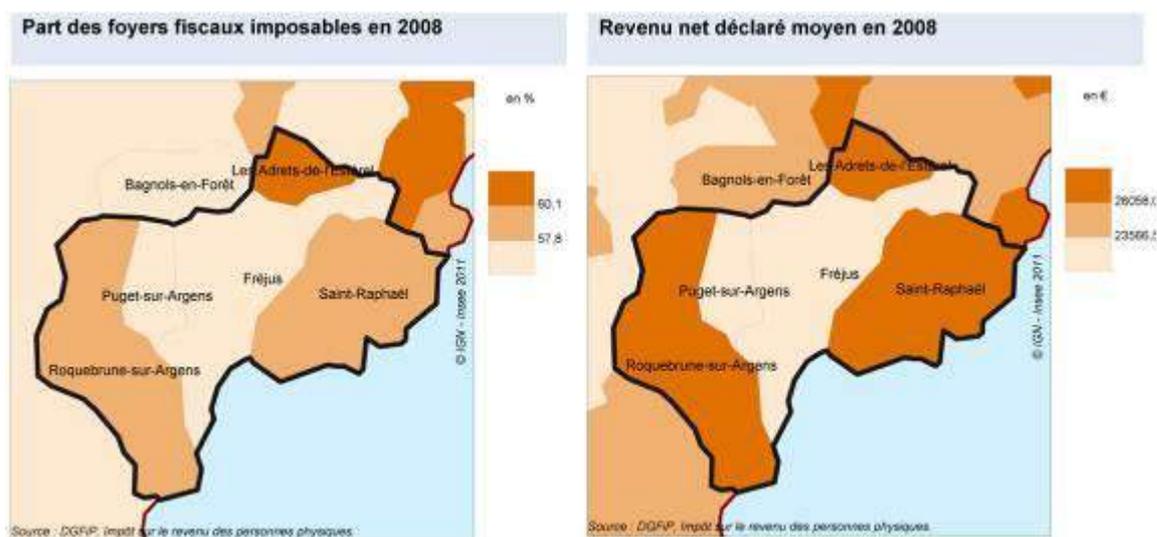
b) Des ménages adrechois avec des revenus supérieurs à ceux de la CAVEM, mais avec des disparités internes

	Nb foyers fiscaux 2009	Revenu net déclaré moyen 2009	Tx de foyers imposables 2009	rev net moyen imposable 2009	rev net moyen non imposable 2009	Écart rev impos. /non imposable 2006	Écart rev impos. /non imposable 2009
Les Adrets-de-l'Estérel	1 400	29 313	61 %	41 909	9 904	3,6	4,2
Bagnols-en-Forêt	1 426	23 709	56 %	34 932	9 689	3,6	3,6
CAVEM sans F-SR	13 994	25 198	56 %	37 100	10 075	3,7	3,7
CAVEM	69 915	24 322	56 %	35 800	9 996	3,6	3,6
Var	617 749	22 817	53 %	34 384	9 676	3,6	3,6

Source : impôts.gouv.fr

Les ménages des Adrets-de-l'Estérel ont des revenus fiscaux moyens plus élevés (29 313 €) que ceux de l'intercommunalité (24 322€) et du département (22 817 €). Ainsi en 2009 la part des foyers fiscaux non imposables est de 39 % aux Adrets-de-l'Estérel contre 44 % en moyenne dans la CAVEM et 47 % en moyenne varoise.

On observe néanmoins de fortes disparités de revenus entre les ménages adrechois. Un renforcement des disparités de revenus sur la commune des Adrets-de-l'Estérel est observable depuis 2006. Ainsi, en 2009, les revenus moyens des foyers fiscaux imposables des Adrets-de-l'Estérel deviennent plus de quatre fois supérieurs à ceux des foyers fiscaux non imposables alors que cet écart reste stable pour les autres territoires observés.



En 2013, 52,3 % des propriétaires occupants et 69,2 % des locataires du parc privé ont un niveau de revenus leur permettant d'accéder à un logement HLM.

Outre le niveau de revenu, l'approche du contexte social et de la vulnérabilité de certains ménages peut également s'appuyer sur l'analyse des minimas sociaux.

En 2013, 152 ménages des Adrets de l'Estérel vivent en dessous du seuil de pauvreté fixé à 987 euros par mois.

Du point de vue du logement, les Adrets comptent 322 ménages allocataires (2 % des allocataires de la CAVEM) dont 91 bénéficiant d'une aide au logement (soit 28 % des allocataires). Pour ces 91 ménages, le taux d'effort net médian s'élève à 31,1 %. Le loyer représente donc pour ces ménages un tiers de leurs revenus et 36,7 % d'entre eux ont un taux d'effort net supérieur à 40 %.

1.4. PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE

Le PLU est généralement élaboré pour une durée prévisionnelle de 15 à 20 ans. Il fera l'objet d'un suivi permanent et d'une évaluation au bout de 9 ans. En fonction des résultats de cette évaluation, le document pourra être modifié, révisé ou conforté dans son contenu en vigueur.

Des hypothèses d'évolution de la population et une estimation des besoins en logements correspondants sont établies pour la durée prévisionnelle du PLU. Ils participent à l'établissement de la stratégie du PLU en matière d'organisation et d'armature territoriale. Comme toute projection, ces chiffres sont à prendre avec précaution, ils donnent un ordre de grandeur et une tendance et non une « réalité » future.

a) Une évolution de la croissance démographique selon les tendances observées

Les hypothèses de croissance retenues se basent sur les tendances observées et un renforcement de l'attractivité notamment par les projets économiques (future zone d'activité de Plan de Grimont) et d'habitat (future zone d'habitat de la Verrerie).

Dans ces hypothèses, seul le taux annuel de croissance est variable.

- Dans le cas d'un scénario fil de l'eau qui prolongerait les évolutions des 20 années précédentes, le taux annuel de croissance serait égal à celui observé entre 1999 et 2014 soit 1,98. Le maintien de ce taux de croissance va dans le sens d'un développement encore soutenu de la commune.
- Dans le cas d'une hypothèse de croissance basse pour un territoire fortement contraint par le risque incendie et dont l'urbanisation est contenue par le site classé de l'Estérel : le taux annuel de croissance serait égal à celui du département soit 0,97.

L'examen des tendances récentes 2008 — 2014 montre un effondrement de la croissance de la commune avec un taux annuel de croissance de 0,45%/an.

Ce fort ralentissement de la croissance de la population est dû à plusieurs facteurs : le contexte national de crise qui a pénalisé la croissance de la commune concomitamment avec la mise en place du PPRIF au niveau local qui a donné un coup d'arrêt à beaucoup de permis de construire. Une reprise de la croissance est souhaitable pour éviter un trop fort vieillissement de la population, la commune table donc sur un scénario de croissance basse, mais plus forte que la tendance actuelle.

La taille moyenne des ménages baisse jusqu'en 2035 de 2,46 à 2,22. Pour l'Insee, « imputable en grande partie au vieillissement de la population, la baisse de la taille des ménages est quasiment inéluctable ». Pour la commune la taille moyenne des ménages est estimée à partir de l'hypothèse d'une diminution progressive de cette dernière.

La répartition en résidences principales et résidences secondaires est celle observée pour 2012 soit près de 78 % de RP. Taux relativement constant depuis 1999.

En 2017 la population estimée à partir des tendances récentes (2008-2014) serait de 2 795 habitants et 1 415 logements

- **Scénario « au fil de l'eau »** : La commune compterait 4058 habitants en 2035 soit 1263 nouveaux habitants. Le besoin en logement principal serait de l'ordre de 678 pour 828 logements soit 41 logements/an en moyenne et 2 245 logements en 2035.
- **Scénario « croissance basse »** : La commune compterait 3 357 habitants en 2035 soit 562 nouveaux habitants. Le besoin en logement principal serait de près de 363 pour 443 logements soit 22 logements/an en moyenne et 1860 logements en 2035.

	Scénario « au fil de l'eau », développement encore soutenu		Scénario « croissance basse »	
	Total	moyenne par an	Total	moyenne par an
Population 2017	2795		2795	
Taux de variation envisagé	1,98 %		0,97 %	
Population projetée en 2035	4 058		3 357	
soit un accroissement de population	+ 1 263	+ 63	+ 562	+ 28
taille moyenne des ménages en 2017	2,44		2,44	
taille moyenne des ménages en 2035	2,22		2,22	
Besoins en résidences principales pour l'accueil de la croissance démographique	+ 568	+28	+253	+13
Besoins en résidences principales pour la diminution de la taille des ménages	111	6	111	6
Besoins en résidences principales à l'horizon 2035	+ 678	+34	+363	18
Besoins en logements à l'horizon 2035	+ 828	+41	+ 443	22

b) Choisir sa croissance démographique et son développement territorial

L'avenir démographique des Adrets de l'Estérel dépend de plusieurs facteurs :

- La capacité du territoire à conforter et diversifier ses activités économiques, à soutenir les filières innovantes (filière bois, agriculture, tourisme...)
- La capacité du territoire à maintenir son cadre de vie et son identité villageoise
- La capacité du territoire à maîtriser sa consommation d'espace et les impacts environnementaux et paysagers liés au développement urbain et économique choisis
- L'évolution des choix d'installation des ménages qui peuvent évoluer sous l'effet d'une offre en logements adaptés et des possibilités d'emplois

Le territoire ne pourra pas absorber une forte croissance de population (limitation de l'ouverture à l'urbanisation dans le cadre du PLU dû au PPRIF et au site classé, renouvellement urbain avec des capacités limitées, adaptation des équipements plus onéreuse...). Par ailleurs, la commune va connaître un renforcement de son attractivité notamment par la mise en œuvre des projets économiques et touristiques (Zone d'activités de Plan de Grimon, maison de l'Estérel...).

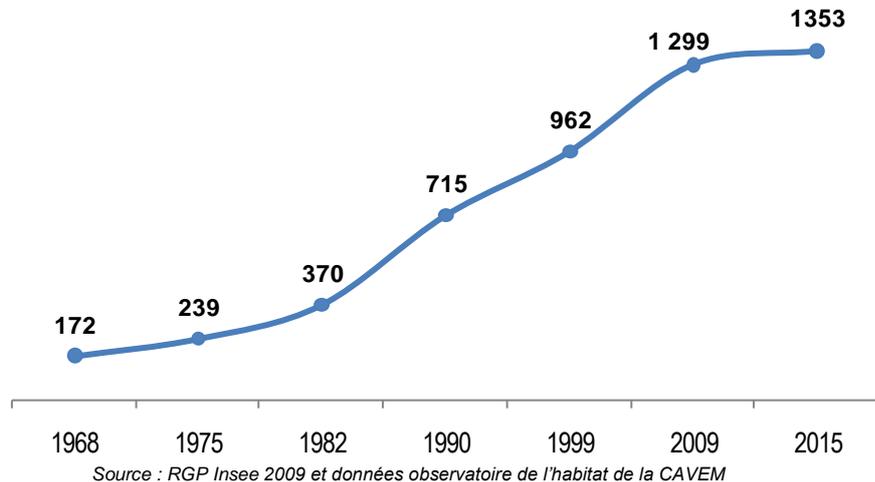
Le scénario de croissance envisageable par la commune ne pourra pas se poursuivre, selon le fil de l'eau qui est encore fortement marqué par la forte croissance des années passées, mais, au vu des contraintes du territoire et du projet de plan de Grimon, correspondra plus certainement au scénario de croissance basse.

2. Caractéristiques et évolution du parc de logements

2.1. STRUCTURE ET CROISSANCE DU PARC DE LOGEMENTS

a) Une croissance continue du parc de logements

Évolution du parc total de logements des Adrets-de-l'Estérel



En 2015, à partir des tendances récentes (2007 - 2012), la commune compterait 1 353 logements contre 1 299 logements en 2009. Le nombre total de logements n'a cessé d'augmenter depuis 1968, avec une croissance de 93 % (+ 345 logements) entre 1982 et 1990 et de 35 % (+ 337 logements) entre 1990 et 2009. Au regard des tendances estimées, le parc sur la période 2009 -2015 aurait continué d'augmenter : + 54 logements en 6 ans, soit une hausse de 4 %.

	Structure du parc en 2009				Croissance du parc 1999 - 09							
	Total logts	RP	RS	Logts vacants	Total logts		RP		RS		Logts vacants	
Les Adrets-de-l'Estérel	1 299	1 025	229	45	337	35 %	256	33 %	54	31 %	27	150 %
Bagnols-en-Forêt	1 683	1 007	562	114	436	35 %	290	41 %	100	22 %	46	68 %
CAVEM sans F-SR	17 404	9 226	7 608	571	1 964	13 %	1 514	20 %	286	4 %	165	41 %
CAVEM	89 098	49 746	36 648	2 704	7 825	10 %	8 368	20 %	-310	-1 %	-233	-8 %
Var	654 145	445 526	171 645	36 975	79 635	14 %	66 137	174 %	14 100	9 %	-601	-2 %

Source : INSEE RGP 1999-2009

L'augmentation du nombre de logements se fait à un rythme nettement plus marqué (+35 %) que pour le département (+14 %) ou l'intercommunalité (+10 %). Le parc de logements de la commune de Bagnols-en-Forêt connaît quant à lui un rythme de croissance similaire à celui de la commune (+35 %).

D'une manière générale, le parc de résidences principales, en forte progression aux Adrets-de-l'Estérel (+33 %), progresse plus rapidement que la population (+29 %), conséquence des phénomènes de décohabitation et de la diminution de la taille des ménages.

Les résidences secondaires ont connu, quant à elles, une croissance continue et régulière depuis 1968 (avec une croissance annuelle moyenne de + 2,72 entre 1999 et 2009), plaçant les Adrets-de-l'Estérel largement devant les communes voisines (Bagnols-en-Forêt +1,97) et le département (+0,86).

Le parc de logements vacants demeure faible (45 en 2009), bien que ses effectifs se soient multipliés par 2,5 au cours des dix dernières années. Cette augmentation est à interpréter avec précaution, car cette vacance peut résulter de divers phénomènes comme les locations saisonnières liées à l'attrait touristique du territoire

b) Une fonction d'habitat permanent développée, peu de logements vacants

	Structure en 1999			Structure en 2009		
	Résid. principales	Résid. secondaires	Logements vacants	Résid. principales	Résid. secondaires	Logements vacants
Les Adrets-de-l'Estérel	80 %	18 %	2 %	79 %	18 %	3 %
Bagnols-en-Forêt	57 %	37 %	5 %	60 %	33 %	7 %
CAVEM sans F-SR	50 %	47 %	3 %	53 %	44 %	3 %
CAVEM	51 %	45 %	4 %	56 %	41 %	3 %
Var	66 %	27 %	7 %	68 %	26 %	6 %

Source : INSEE RGP 1999-2009

Sur les 1 299 logements que compte la commune des Adrets-de-l'Estérel en 2009, 1 025 sont des résidences principales soit 79 % du parc de logement contre 68 % pour le Var et 56 % pour la CAVEM, ce qui fait la particularité des Adrets.

Part des résidences secondaires parmi les logements en 2008



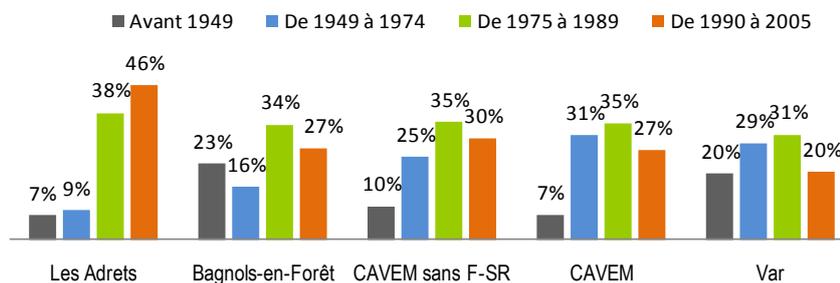
Une position en retrait du littoral, une accessibilité forte aux pôles d'emplois locaux et un marché immobilier (accession et location) peu porté par la résidence secondaire favorisent la résidence permanente sur la commune

Contrairement à Bagnols-en-Forêt (moins bien desservie) et à la CAVEM, la part des résidences secondaires reste inférieure à 20 % du parc de logements des Adrets-de-l'Estérel.

Le parc de logements vacants, bien qu'en légère augmentation (+1 point entre 1999 et 2009), est quant à lui moins important aux Adrets-de-l'Estérel (3 %) qu'en moyenne dans le département (6 %).

c) Un parc de logement plutôt récent

Epoque d'achèvement des logements



source : Insee RGP 2007

En 2009, le parc des Adrets-de-l'Estérel est composé de 1 299 logements. L'ensemble du parc construit avant 1948 ne représente que 7 % du parc de logements, contre 23 % pour la commune de Bagnols en Forêt, 8 % pour la CAVEM et 20 % pour le Var.

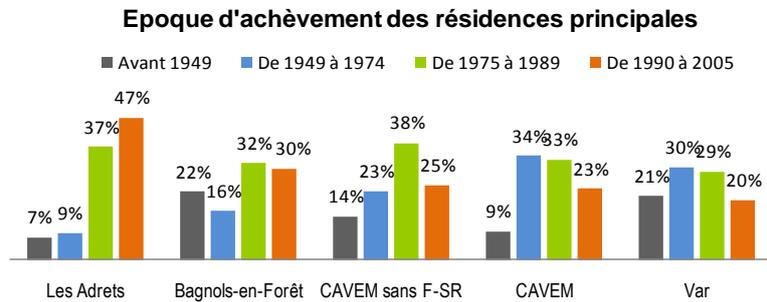
Additionnés aux 9 % de logements datant de la période 1949-1974, les Adrets-de-l'Estérel présentent ainsi un parc ancien plutôt faible.

La part des logements construits entre 1990 et 2005 (46 %) est, quant à elle, nettement supérieure à celle des communes avoisinantes et du Département.

2.2. CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

a) Des résidences principales récentes

La part des résidences principales récentes aux Adrets-de-l'Estérel est nettement supérieure à celle du la CAVEM et du Var : 47 % sont postérieures à 1970 contre 20 % dans le Var et 24 % à l'échelle de la CAVEM



Source Insee RGP 2006

b) Une forte présence des logements individuels et des propriétaires occupants

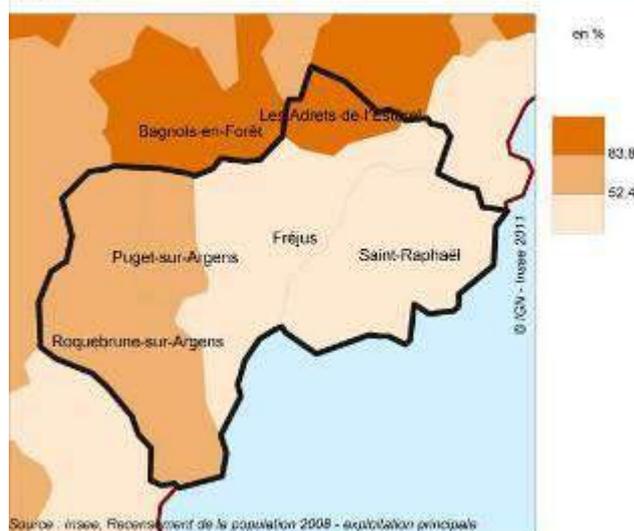
	Total résid. principales		Maisons				Appartements			
	1999	2009	1999		2009		1999		2009	
			nbre	%	nbre	%	nbre	%	nbre	%
Les Adrets-de-l'Estérel	769	1 025	686	89 %	920	90 %	67	9 %	101	10 %
Bagnols-en-Forêt	717	1 007	651	91 %	840	83 %	47	7 %	157	16 %
CAVEM sans F-SR	7 712	9 226	4981	65 %	7035	76 %	2423	31 %	1871	20 %
CAVEM	41 378	49 746	17 970	43 %	21 631	43 %	22 088	53 %	27 584	55 %
Var	379 389	445 526	188 800	50 %	224 745	50 %	180 554	48 %	216 676	49 %

Source : Insee, RP2009 exploitation principale.

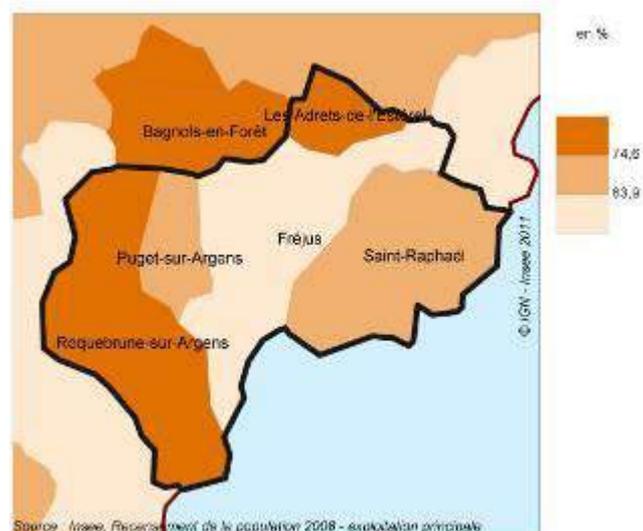
Les Adrets-de-l'Estérel, et plus globalement le territoire de l'Est Var (exception faite de Fréjus-Saint-Raphaël) sont marqués par la prépondérance des logements individuels. La part des maisons individuelles est en légère augmentation aux Adrets passant de 89 % en 1999 à 90 % en 2009.

Selon les données Sitadel, 88 % des logements construits au cours de la période 2001 — 2010 sont en individuels purs et 6 % en individuels groupés. Les 6 % restants étant en collectifs.

Part des maisons parmi les logements en 2008



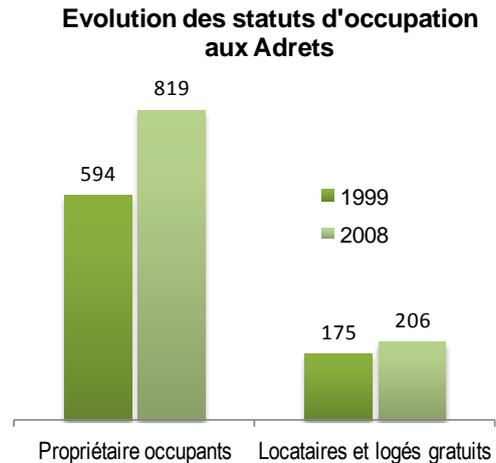
Part des propriétaires dans les résidences principales en 2008



Le statut d'occupation des logements aux Adrets-de-l'Estérel reflète la forte part du logement individuel dans la résidence principale où 80 % des résidences principales adréchoises sont occupées par leurs propriétaires en 2009, contre 77 % en 1999.

La part des locataires est en diminution aux Adrets-de-l'Estérel : 43 % en 1999 pour 20 % en 2009. Part inférieure à celle observée à Bagnols (26 %) et dans la CAVEM hors agglomération (32 %).

	Propriétaires occupants		Locataires & logés gratuits	
	1999	2009	1999	2009
Les Adrets-de-l'Estérel	77 %	80 %	23 %	20 %
Bagnols-en-Forêt	74 %	76 %	26 %	24 %
CAVEM sans F-SR	68 %	74 %	32 %	26 %
CAVEM	57 %	62 %	43 %	38 %
Var	55 %	59 %	45 %	41 %



Source : Insee, RP2009 exploitations principales.

c) Peu de petits logements au regard de la proportion de petits ménages

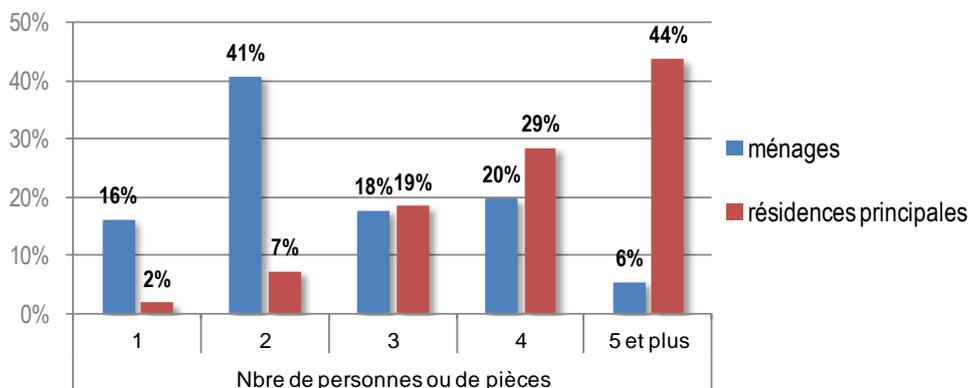
D'une manière générale et en relation avec la part des logements individuels, les logements de quatre pièces et plus sont les mieux représentés et constituent 72 % du parc des résidences principales des Adrets-de-l'Estérel pour 65 % dans la CAVEM hors Fréjus-Saint-Raphaël.

	Répartition des RP selon la taille en 2009				
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
Les Adrets-de-l'Estérel	2 %	7 %	19 %	29 %	44 %
Bagnols-en-Forêt	3 %	9 %	22 %	28 %	38 %
CAVEM sans F-SR	3 %	8 %	24 %	31 %	34 %
CAVEM	6 %	17 %	30 %	26 %	20 %
Var	5 %	14 %	27 %	29 %	24 %

Source : Insee RGP 2009

La part des logements de petite taille (1 et 2 pièces) est très faible aux Adrets-de-l'Estérel (9 %) par rapport à l'intercommunalité (23 %) et à la moyenne départementale (19 %). Il existe une sous-occupation des logements correspondant à une augmentation générale de la taille des logements malgré une diminution de la taille des ménages et aux ménages vieillissant sur place dont les enfants ne sont plus à charge.

Correspondance taille des ménages et taille des résidences principales aux Adrets en 2009



La proportion des petits logements comparée à la proportion des ménages de 1 et 2 personnes et la part importante du logement individuel indiquent que les jeunes ménages ou actifs débutants désireux de s'installer rencontrent certainement des difficultés à trouver un logement adapté à leurs ressources.

d) Le parc locatif social

En 2009, la commune compte 66 logements sociaux, représentant 6 % des résidences principales.

	Résid. Principales en 2009	Logements locatifs sociaux au 1 ^{er} janvier 2011			% LLS
		Parc public	Lits EPHAD	Total	
Les Adrets-de-l'Estérel	1 025	27	39	66	6 %

Source DDTM 83

Le hameau de Marras géré par Var Habitat compte 17 logements collectifs. Il s'agit principalement de T3 et T4 (82 %).

Les Myrtes, mise en service en 2010 et gérée par le Logis Familial Varois compte 10 logements sociaux.



Depuis le 1^{er} janvier 2013, les Adrets-de-l'Estérel font partie de la Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée dotée de la compétence « équilibre social de l'habitat » et donc de l'élaboration d'un PLH.

La Communauté d'Agglomération Fréjus-Saint Raphaël avait adopté son second PLH le 1er juillet 2011 pour une durée de 6 ans. Avec l'élargissement du territoire intercommunal aux communes de Roquebrune-sur-Argens, Puget-sur-Argens et Les Adrets-de-l'Estérel et la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, le PLH va être modifié.

L'élaboration du nouveau programme local de l'habitat de la CAVEM a été actée par la délibération du 9 octobre 2014. Le conseil communautaire a arrêté un projet de PLH le 26 juin 2017 qui prévoit une production de logements d'environ 20 logements par an pour la commune sur la période 2018-2023.

La commune des Adrets-de-l'Estérel n'est pas assujettie aux obligations de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitat demandant un taux de LLS égal à 25 % des résidences principales. Néanmoins, le PLU doit tenir compte des besoins en matière d'équilibre social de l'habitat et utiliser les outils nécessaires à cet équilibre. Le projet de PLH préconise l'incitation auprès des propriétaires bailleurs privés à conventionner leur logement en loyer social ou très social, avec un objectif de 1 logement conventionné ANAH par an pour la commune.

e) Le parc de logements spécifiques

↳ Le logement pour les personnes âgées :

Si la commune des Adrets-de-l'Estérel présente un profil plutôt jeune avec 32 % de sa population âgée de moins de 30 ans, elle doit cependant faire face à un vieillissement structurel de ses habitants. Ainsi au cours de la dernière période intercensitaire, les plus de 60 ans ont connu un rythme de croissance annuel (+5,0 %) très supérieur à celui de la population totale (+2,60 %).

En 2011, La Résidence « Bellestel » a ouvert aux Adrets-de-l'Estérel avec une capacité d'accueil de 107 résidents en EHPAD, 12 places en Foyer d'Accueil Médicalisé (FAM) pour Personnes Handicapées Vieillissantes et un espace de 24 places dédié à l'accueil de personnes souffrant de pathologies de type Alzheimer ou apparentées.

Pour accompagner les personnes âgées dans leur vie quotidienne, certains services ont également été mis en place comme la distribution colis aux personnes de plus de 80 ans qui ne peuvent se déplacer.



↳ L'accueil des gens du voyage :

La réactualisation de la loi Besson a renforcé les principes de participation (réalisation et gestion) des communes de plus de 5 000 habitants dans l'accueil des gens du voyage. Des communes de plus petite taille peuvent également y figurer lorsque l'analyse des besoins en a fait ressortir la nécessité ou bien lorsqu'un accord avec une commune de plus de 5 000 habitants en prévoit la réalisation.

La loi sur la sécurité intérieure (article 19 notamment) renforce la loi Besson du 5 Juillet 2000 tant pour les Communes, mises en demeure de réaliser les structures d'accueil pour pouvoir bénéficier des nouvelles dispositions de lutte contre le stationnement illicite, que pour les gens du voyage occupant illégalement des terrains publics ou privés.

Le schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage approuvé le 17 avril 2003 est arrivé à échéance. Conformément à la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, la révision de ce schéma a été lancée conjointement par l'État et le Conseil général lors de la réunion de la commission départementale consultative des gens du voyage du 21 janvier 2010.

Le schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage pour la période 2012-2018 a été approuvé le 15 octobre 2012. Avec moins de 5000 habitants, la commune des Adrets-de-l'Estérel, non inscrite au schéma, n'est soumise à aucune obligation en termes de réalisation d'aires d'accueil.

Pour le bassin d'habitat de Fréjus-Saint Raphaël, compte tenu de l'évolution des passages, il est inscrit la création d'une deuxième aire d'accueil d'au moins 30 places (en plus de l'aire d'accueil de 25 places réalisée à Puget-sur-Argens et de l'aire de grand passage de 150 places de Fréjus). Cette nouvelle aire à réaliser se situerait sur la commune de Roquebrune-sur-Argens.

2. Le système économique local

Globalement dans la CAVEM, les secteurs économiques phares (commerce, services aux particuliers et activités liés au tourisme) connaissent un ralentissement de leur dynamique. Le diagnostic territorial partagé du tissu économique et de l'emploi de 2013 édité par la Maison de l'emploi de l'Est Var indique une fragilisation de l'emploi due à la crise économique actuelle. Cette fragilisation touche aussi bien la démographie des établissements (une augmentation des disparitions qui vient contrebalancer les créations) que les emplois salariés (augmentation de l'intérim). Par ailleurs, la saisonnalité est un élément important de la variation d'emplois dans l'Est Var.

La commune des Adrets-de-l'Estérel est une commune essentiellement résidentielle où les commerces et services présents répondent aux besoins quotidiens. La mise en service en 2011 d'un EPAHD sur la commune des Adrets a permis la création de 70 emplois dont environ 50 ont été recrutés sur la commune. Cet EPAHD est à ce jour le premier employeur de la commune.

Afin de poursuivre les actions permettant la création d'emplois locaux durables, il apparaît indispensable de favoriser, sur la Commune, la réalisation d'un pôle d'activités susceptible d'offrir des postes stables, non liés aux variations saisonnières, et de générer des emplois induits ainsi que des retombées économiques à l'échelle intercommunale.

3.1. UNE COMMUNE AVEC UNE ÉCONOMIE « RÉSIDENTIELLE »

	Nombre d'emplois		Évolution emploi 1999 - 2009	
	1999	2009	Nbre	Taux
Les Adrets-de-l'Estérel	306	431	125	41 %
Bagnols-en-Forêt	238	332	94	39 %
CAVEM sans F-SR	6 004	8 433	2 429	40 %
CAVEM	30 931	38 996	8 065	26 %
Var	282 697	348 047	65 350	23 %

Source : Insee RGP 1999-2009

Avec 431 emplois en 2009, la commune des Adrets-de-l'Estérel a vu son nombre d'emplois augmenter de 41 % en une dizaine d'années. Cette dynamique de croissance, moins forte, existe aussi au niveau de l'intercommunalité et du Département.

Dans le même temps, le nombre d'actifs ayant un emploi a augmenté de 45 %.



Cette dynamique de création d'emploi se poursuit sur la tendance récente avec 12 % d'emplois en plus (soit une cinquantaine) entre 2007 et 2012, cependant le nombre d'actifs occupés demeure quant à lui stable.

	Concentration d'emploi*		Actifs occupés		Évolution du nombre d'actifs 1999 - 2009	
	1999	2009	1999	2009	Nbre	Taux
Les Adrets-de-l'Estérel	0,37	0,36	826	1 197	371	45 %
Bagnols-en-Forêt	0,47	0,38	503	879	376	75 %
CAVEM sans F-SR	0,90	0,95	6 681	8 902	2 221	33 %
CAVEM	0,97	1,00	31 802	38 839	7 037	22 %
Var	0,95	0,92	299 121	377 113	77 992	26 %

* nbre d'emplois/ nbre total d'actifs occupés

Source : Insee RGP 1999-2009

L'indicateur de concentration d'emploi (rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs occupés qui résident dans cette même commune) de 0,36 est révélateur de la fonction résidentielle de la commune des Adrets-de-l'Estérel. La commune offre moins d'emplois qu'elle n'a d'actifs résidents.

Corollaire de cette situation de nombreux actifs (76 %, taux similaire en 2012) quittent quotidiennement la commune pour travailler dans les communes voisines ou dans le reste du département. 24 % soit 282 actifs ayant un emploi travaillent sur la commune.

	Lieu de travail des actifs occupés en 2009		Lieu de travail des actifs occupés en 1999	
	commune de résidence	hors commune de résidence	commune de résidence	hors commune de résidence
Les Adrets-de-l'Estérel	24 %	76 %	22 %	78 %
Bagnols-en-Forêt	28 %	72 %	36 %	64 %
CAVEM sans F-SR	36 %	64 %	39 %	61 %
CAVEM	53 %	47 %	56 %	44 %
Var	45 %	55 %	49 %	51 %

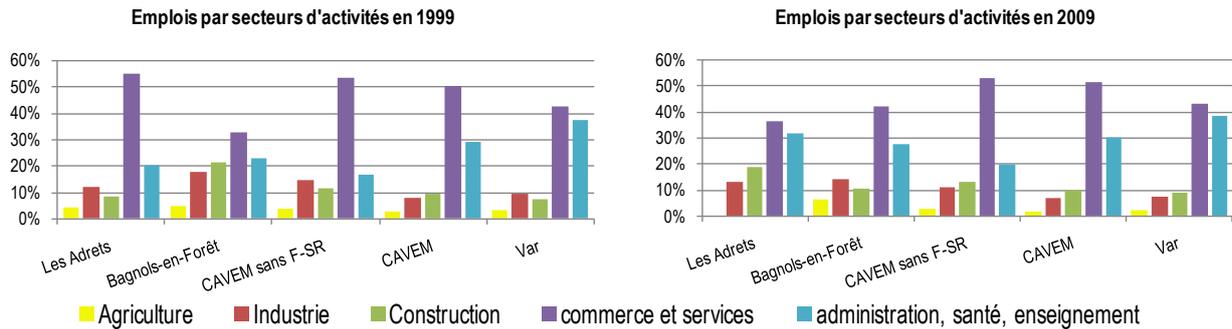
Source : RGP 1999-2009

La lecture des mouvements migratoires souligne une évacuation des actifs résidents aux Adrets-de-l'Estérel prioritairement à destination des grandes villes côtières, contrairement aux entrants qui viennent de communes plus éloignées. Ainsi la première destination des actifs sortants est la commune de Cannes (23 %), vient ensuite Mandelieu-la-Napoule (13 %) et Fréjus (11 %).

Mouvements migratoires des actifs adréchois			
Communes	Sorties	Entrées	Solde (entrées-sorties)
Cannes	206	4	- 202
Mandelieu-la-Napoule	117	11	- 106
Fréjus	101	20	- 81
Antibes	57	0	- 57
Le Cannet	36	1	- 35
Grasse	32	0	- 32
Valbonne	32	0	- 32
Saint Raphaël	28	12	- 16
Vallauris	24	0	- 24
Divers	255	153	- 102
Total	889	153	- 736

3.2. L'ÉCONOMIE LOCALE

a) Un secteur tertiaire prédominant



Source Insee RGP 1999 – 2009

L'analyse de la structure de l'emploi par secteur d'activité nous renseigne sur les secteurs « attractifs » de l'économie des Adrets-de-l'Estérel.

Classiquement, les emplois du secteur tertiaire prédominent, quelque soit le territoire considéré. Ils représentent en 2009, 69 % des emplois des Adrets-de-l'Estérel contre 81 % à l'échelle intercommunale et 82 % dans le Département.

Au sein de ce secteur, les activités les plus représentatives demeurent les commerces et services divers, malgré une nette régression (-19 points) au cours des dix dernières années. La part des commerces et des services restant stables dans la CAVEM (51 %) et dans le Var (43 %).

Représentant 4 % en 1999, l'agriculture a, quant à elle, totalement disparu des emplois, de la commune, recensés en 2009 par l'INSEE.

La part des emplois dans le secteur de la construction a été multipliée par deux passants de 8 % en 1999 à 18 % en 2009. Cette part, largement supérieure à celle observée dans la CAVEM (10 %) où même Bagnols-en-Forêt reflète une économie résidentielle où les capacités constructives non sont pas encore totalement consommées.

Le secteur de l'industrie avec 13 % des emplois se maintient avec un taux nettement supérieur à celui observé dans le département ou la CAVEM (7 %).

b) Les structures économiques

↳ Caractéristique des établissements

NB : en général, les données exploitées sont issues du REE (Répertoire des entreprises et des établissements) — SIRENE (Système Informatique pour le Répertoire des Entreprises et de leurs Établissements), qui est en France le point de départ du dispositif d'étude de la démographie des entreprises et des établissements

La base de données Sirène (Insee) : elle est mise à jour en continu à partir des informations déclarées par les entreprises ou leurs établissements aux centres de formalités des entreprises (chambres des métiers, chambres de commerce et d'industrie, greffes des tribunaux de commerce, URSSAF ou centres des impôts). Les institutions et services de l'état et des collectivités territoriales, les hôpitaux, les associations, les unités n'ayant aucune consistance économique sont exclus.

L'entreprise est une unité économique, juridiquement autonome, organisée pour produire des biens ou des services pour le marché. On distingue :

- l'entreprise individuelle (personne physique) qui ne possède pas de personnalité juridique distincte de celle de la personne physique de son exploitant ;
- l'entreprise sociétaire, exemples : Société Anonyme (SA), Société à Responsabilité Limitée (SARL).

L'établissement est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'entreprise.

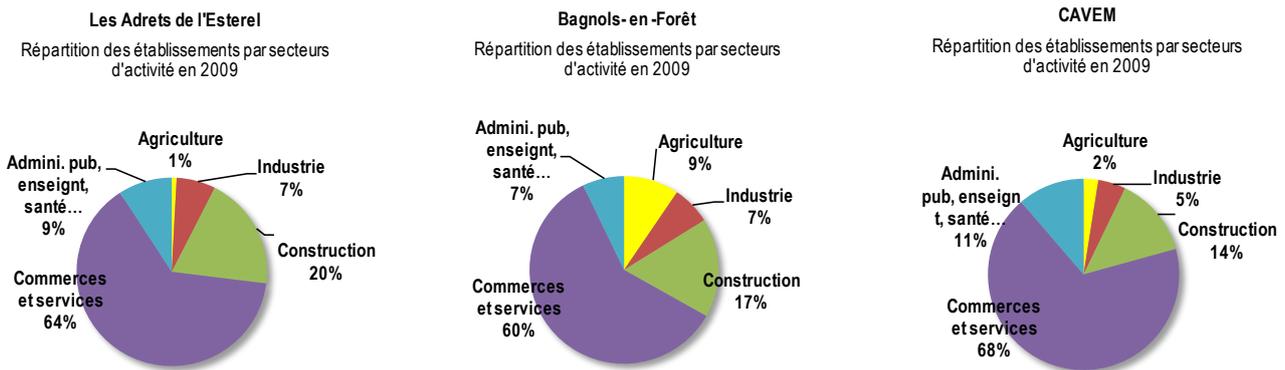
L'établissement, unité de production, constitue le niveau le mieux adapté à une approche géographique de l'économie.

Remarque : la population des établissements est relativement stable dans le temps et est moins affectée par les mouvements de restructuration juridique et financière que celle des entreprises.

Au 31 décembre 2009, la commune des Adrets de l'Estérel compte 241 établissements actifs.

L'analyse par secteur d'activité des établissements recensés sur la commune reflète la structuration de l'ensemble du tissu économique du secteur, avec une prédominance du secteur tertiaire et un secteur de la construction développé.

L'agriculture y est cependant nettement moins présente aux Adrets-de-l'Estérel qu'à Bagnols-en-Forêt et que dans le territoire de la CAVEM.



Source : Insee, Clap 2009

Pour l'essentiel, l'effectif des établissements installés sur la commune reste faible : près 98 % d'entre eux ont entre 0 et 9 salariés. Il convient également de préciser que les entreprises n'ayant pas de salarié représentent à elles seules environ 73 % du tissu économique de la commune.

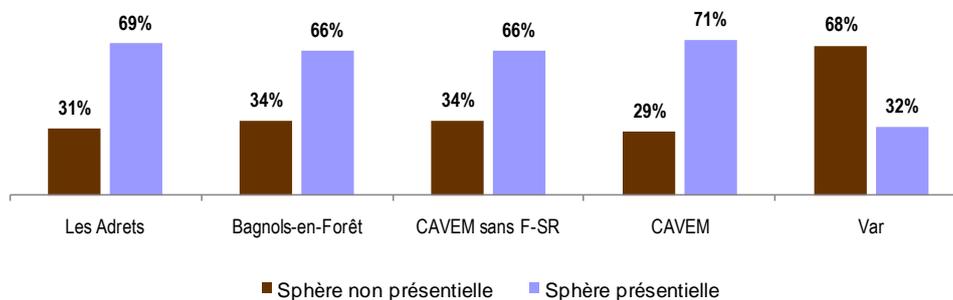
	Effectif des établissements en 2009			
	0 à 9 salariés	10 à 19	20 à 49	50 à 99
Les Adrets-de-l'Estérel	98 %	1 %	1 %	0 %
Bagnols-en-Forêt	98 %	1 %	0 %	0 %
CAVEM sans F-SR	94 %	3 %	2 %	1 %
CAVEM	95 %	3 %	1 %	1 %
Var	95 %	2 %	1 %	1 %

Source Insee, Clap 2009

Cette situation est courante dans les communes de petite taille où les établissements économiques présents sont essentiellement tournés vers la réponse aux besoins des particuliers, autres entreprises et collectivités. À ce sujet, les données CLAP (Connaissance Locale de l'Appareil Productif) de 2009 fournies par l'Insee permettent une analyse de la sphère économique. L'activité est décomposée en deux sphères qui permettent de mieux comprendre les logiques de spatialisation des activités :

- La sphère présenteielle correspond aux activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant à la satisfaction des besoins des personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.
- La sphère non présenteielle regroupe les activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.

Répartition des établissements par sphère économique en 2009



Avec 69 % d'établissements dans la sphère présenteielle, l'économie des Adrets-de-l'Estérel a vocation principale de répondre aux besoins locaux.

La catégorie juridique des établissements est majoritairement celle de la personne physique, statut couramment utilisé pour les établissements de très petite taille dont les secteurs d'activités privilégiés sont ceux du commerce et des services.

➔ Démographie des établissements

Données concernant les créations d'établissements enregistrées au cours de l'année 2009

Depuis le 1er janvier 2007, la notion de création d'établissements s'appuie sur un concept harmonisé au niveau européen pour faciliter les comparaisons : une création d'établissements correspond à la mise en œuvre de nouveaux moyens de production.

Par rapport aux immatriculations dans Sirene, on retient comme création pour satisfaire au concept harmonisé :

- les créations d'établissements correspondant à la création de nouveaux moyens de production (il y a nouvelle immatriculation dans Sirene) ;
- les cas où l'entrepreneur (il s'agit en général d'un entrepreneur individuel) reprend une activité après une interruption de plus d'un an (il n'y a pas de nouvelle immatriculation dans Sirene, mais reprise de l'ancien numéro Siren) ;
- les reprises par une entreprise nouvelle de tout ou partie des activités et moyens de production d'une autre entreprise (il y a nouvelle immatriculation dans Sirene) lorsqu'il n'y a pas continuité de l'entreprise reprise.

On considère qu'il n'y a pas continuité de l'entreprise si parmi les trois éléments suivants concernant le siège de l'entreprise, au moins deux sont modifiés lors de la reprise : l'unité légale contrôlant l'entreprise, l'activité économique et la localisation.

Créations établissements enregistrées au cours de l'année 2011											
	Création Ets total	dans l'industrie		dans la construction		dans le commerce		dans les services		dans admin. pub., enseign ^{t.} , santé, action sociale	
Les Adrets-de-l'Estérel	33	2	6 %	4	12 %	8	24 %	16	48 %	3	9 %
Bagnols-en-Forêt	38	1	3 %	7	18 %	11	29 %	15	39 %	4	11 %
CAVEM sans F-SR	465	26	6 %	90	19 %	138	30 %	189	41 %	22	5 %
CAVEM	2 041	88	4 %	373	18 %	601	29 %	821	40 %	158	8 %
Var	15 717	767	5 %	2 820	18 %	4 896	31 %	5 814	37 %	1 420	9 %

Source : Insee — Répertoire des entreprises et des établissements Sirene 2011

Créations établissements enregistrées au cours de l'année 2007											
	Création Ets total	dans l'industrie		dans la construction		dans le commerce		dans les services		dans admin. pub., enseign ^{t.} , santé, action sociale	
Les Adrets-de-l'Estérel	28	1	4 %	5	18 %	6	21 %	12	43 %	4	14 %
Bagnols-en-Forêt	27	1	4 %	7	26 %	5	19 %	11	41 %	3	11 %
CAVEM sans F-SR	301	18	6 %	64	21 %	101	34 %	100	33 %	18	6 %
CAVEM	729	37	5 %	126	17 %	241	33 %	273	37 %	52	7 %
Var	9 450	554	6 %	1 729	18 %	3 321	35 %	3 001	32 %	845	9 %

Source : Insee — Répertoire des entreprises et des établissements Sirene 2007

Le nombre de créations d'entreprises enregistré en 2011 est très proche de celui observé en 2007 aux Adrets-de-l'Estérel. Il est supérieur pour l'intercommunalité et le département.

Le secteur des services reste le plus créateur dans un contexte d'économie présente. Il s'agit d'un secteur peu employeur au démarrage contrairement aux secteurs de la construction et de l'industrie. Comme cela est évoqué dans le paragraphe précédent, la catégorie juridique majoritaire de ces nouveaux établissements est majoritairement celle de la personne privée (commerçants et/ou artisans).

	Établissements créés selon la catégorie juridique aux Adrets-de-l'Estérel			
	2011		2007	
	nbre	%	nbre	%
Total des établissements	33		28	
Artisan-commerçant			2	7 %
Commerçant	6	18 %	4	14 %
Artisan	12	36 %	6	21 %
Profession libérale	1	3 %	6	21 %
Exploitant agricole				
Agent commercial	1	3 %	1	4 %
Autre personne physique	8	24 %		
Total personne physique	28	85 %	19	68 %
Société à responsabilité limitée (SARL)	3	9 %	9	32 %
(Autre) personne morale	2	6 %		
Total personne morale	5	15 %	9	32 %

➔ L'artisanat et le commerce

L'artisan, contrairement au commerçant, ne se contente pas de revendre : il fournit de la valeur ajoutée, par la transformation de matières premières ou de produits semi-finis (par exemple, boulanger, menuisier), ou par la fourniture de services (par exemple, coiffeur, taxi). L'artisanat peut être divisé en trois grands secteurs économiques :

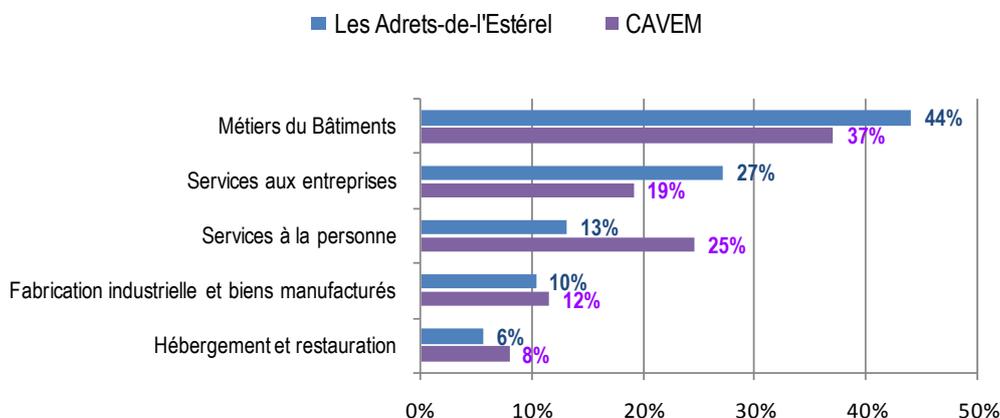
- métiers du bâtiment (maçon, peintre, carreleur, vitrier, électricien, etc.)
- métiers de bouche (boulanger, pâtissier, boucher, charcutier...)
- services (taxis, mécaniciens, coiffeurs, pressing...)

L'activité principale du **commerçant** est l'achat de produits achetés à des tiers pour la revente en état, sans transformation. Cette activité peut comporter accessoirement des activités de production. Le commerce regroupe les divisions suivantes :

- Commerce et réparation automobile
- Commerce de gros et intermédiaires du commerce
- Commerce de détail et réparation d'articles domestiques.

Au 1er janvier 2011 l'artisanat et le secteur du commerce des Adrets-de-l'Estérel comptent 136 établissements (soit 56 % des établissements de la commune). Seulement 9 % des établissements de l'artisanat et 14 % des établissements du commerce ont plus de trois salariés.

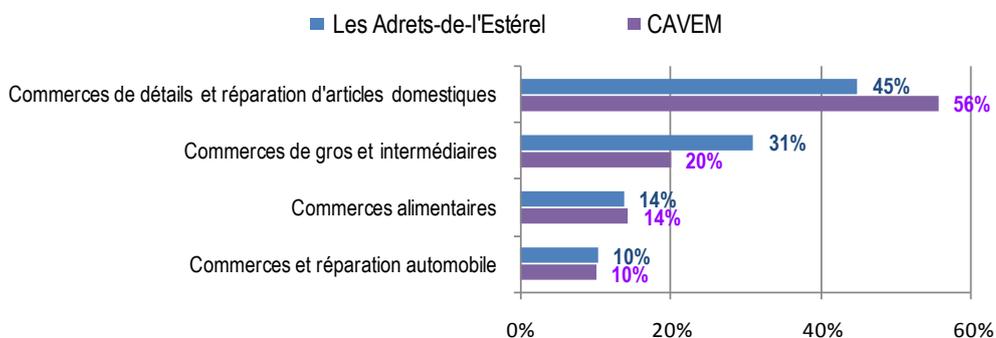
Les grands secteurs de l'artisanat selon l'activité principale exercée en 2011



Les établissements de l'artisanat se répartissent principalement dans le bâtiment (44 %). Suivent les services aux entreprises (27 %) et les services à la population (13 %). La fabrication industrielle et des biens manufacturés ou les métiers de bouches ne représentant que 10 % et 6 % des établissements de l'artisanat.

Les établissements du commerce se ventilent en deux postes principaux, pour 45 % dans commerce de détail et la réparation d'article domestique et pour 31 % dans les commerces intermédiaires.

Les grands secteurs du commerce selon l'activité principale exercée en 2011



➔ Les zones d'activités

Un projet d'aménagement d'un parc d'activités au lieudit Plan de Grimon, en bordure de l'A8, à la sortie de l'échangeur autoroutier A8 des Adrets-de-l'Estérel est envisagé sur le territoire de la commune.

Le P.O.S. en vigueur réserve, à proximité de l'échangeur de l'autoroute A8, une zone d'urbanisation future à vocation d'activités de nature à permettre l'implantation de ce pôle, qui pourrait accueillir des entreprises

nouvelles ou en provenance de l'Est Var et des Alpes Maritimes ayant un champ d'attractivité étendu au plan territorial. D'une superficie de 19,5 ha, elle aurait pour vocation d'accueillir des activités artisanales, mais également tertiaires avec une orientation vers les hautes technologies (laboratoires, recherche et développement...).

Certaines activités artisanales présentes dans le village ne disposent pas de possibilité d'extension et connaissent des difficultés de fonctionnement (stationnement, aires de manœuvre et de dépôt) qui entravent le bon développement des entreprises et créent des nuisances pour les habitants (bruit, trafic de poids lourds,...). Par ailleurs, une demande s'exprime en matière d'implantation de nouvelles activités de même nature, qui ne peut être aujourd'hui satisfaite en l'état du droit des sols en vigueur. Il est donc nécessaire d'envisager la création d'une zone artisanale d'une taille adaptée, bien située par rapport aux voies structurantes, afin de permettre la relocalisation d'activités artisanales existantes et l'accueil de nouvelles implantations.

3.3. L'AGRICULTURE

Jusque dans les années 1970, la commune comptait une certaine activité agricole ou à la culture phare des fraisiers s'ajoutaient celle des fruitiers (pêchers notamment) et du pastoralisme.

En 2012, l'agriculture professionnelle est en quasi disparition.

La zone NC du POS couvre 6 % du territoire alors que 1 % des Adrets de l'Estérel semble réellement occupé par des activités agricoles.

a) Une forte régression des agriculteurs

↳ Une disparition des terres agricoles

La régression des terres agricoles est un phénomène généralisé qui se traduit aux Adrets-de-l'Estérel par une quasi disparition des terres cultivables. Bien qu'étant à proximité des marchés de consommation périurbains et urbains, le territoire communal à la topographie difficile se prête peu à l'agriculture.

La forte progression, entre 2000 et 2010, de la surface toujours en herbe sur le territoire de la CAVEM et de Bagnols-en-Forêt représente pour une grande part des terres laissées en friches.



	Superficie agricole utilisée (ha) sans STH				Superficie toujours en herbe (STH)			
	1988	2000	2010	evol 2000-2010	1988	2000	2010	evol 2000-2010
Les Adrets-de-l'Estérel	422	1	0	-1	s	0	0	-
Bagnols-en-Forêt	73	75	40	-35	52	32	590	558
CAVEM sans F-SR	1 668	931	727	-204	22	114	233	119
CAVEM	2 417	1 531	1 103	-428	170	262	255	-7
Var	61 000	54 460	49 193	-5 267	24 052	30 754	17 391	-13 363

Source : RGA

↳ Une diminution du nombre d'exploitations

	Nombre d'exploitations ayant leur siège dans la commune			Tx de variation	
	1988	2000	2010	1988-2000	2000-2010
Les Adrets-de-l'Estérel	16	7	3	- 56 %	- 57 %
Bagnols-en-Forêt	24	20	17	- 17 %	- 15 %
CAVEM sans F-SR	234	155	98	- 34 %	- 37 %
CAVEM	427	278	199	- 35 %	- 28 %
Var	11 136	7 579	5 422	- 32 %	- 28 %

Source : RGA

Des 16 sièges d'exploitations recensés en 1988 aux Adrets-de-l'Estérel, il n'en reste plus que 3 ne disposant d'aucune SAU selon le recensement agricole.



b) Pour le développement d'une agriculture de proximité

L'association « REGAIN de l'Estérel » créée en 2008 a pour objectif principal de « recréer du lien social et du lien à la nature aux Adrets-de-l'Estérel et dans le massif de l'Estérel ». Il s'agit de développer une agriculture locale, par l'intermédiaire d'activités agricoles, de jardins potagers, ou des paniers de fruits et légumes de proximité, qui ont connu une très forte augmentation de la demande sur la commune.

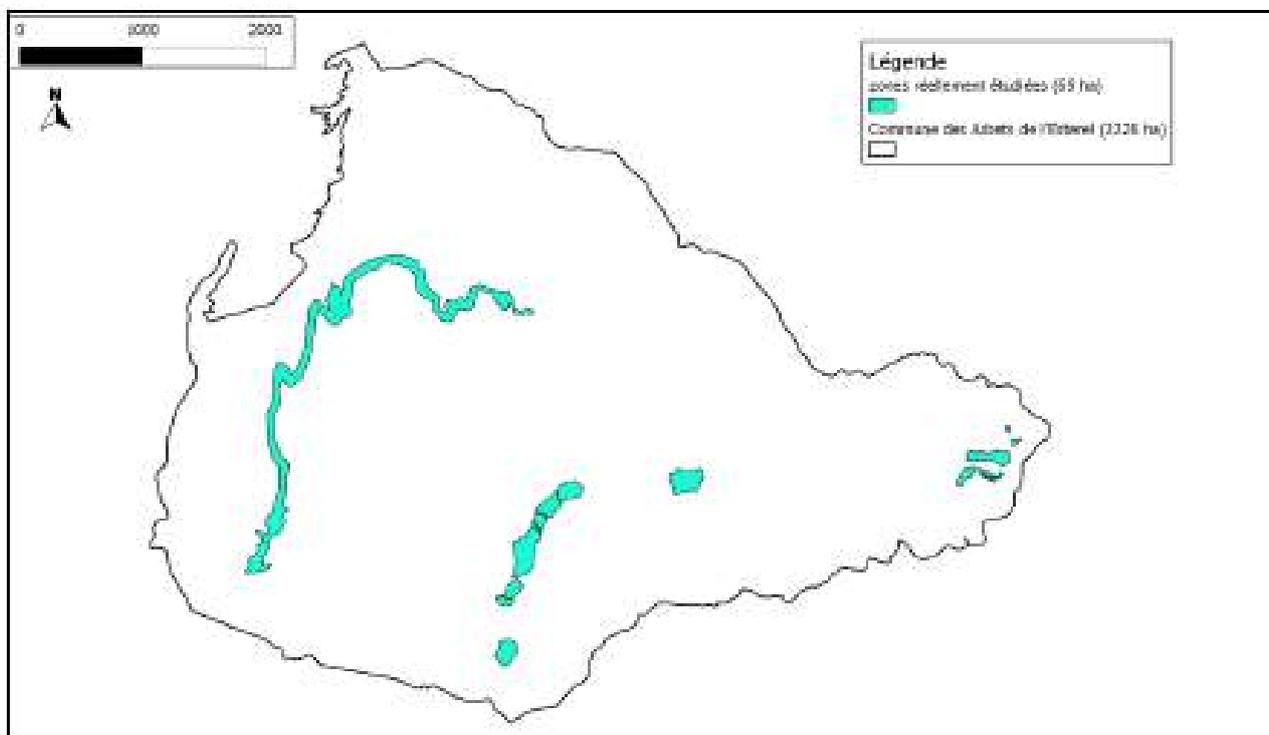
En avril 2009, Regain de l'Estérel crée un jardin partagé, qui est aujourd'hui géré par les adhérents de l'association, sur une parcelle de la commune mise à disposition par un propriétaire privé.

En 2012, l'association, devant la difficulté pour la population locale à s'approvisionner en produits agricoles de proximité, a commandité auprès de l'école SupAgro Montpellier une étude ayant pour objet d'identifier quelle agriculture pourrait être envisagée dans le massif de l'Estérel.

Cette étude est cofinancée par la commune des Adrets de l'Estérel et la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Le mémoire « Y-a-t-il un avenir pour l'agriculture sur la commune des Adrets-de-l'Estérel et dans le Massif de l'Estérel, étude préalable à un projet agroforestier » a été soutenu en janvier 2013.

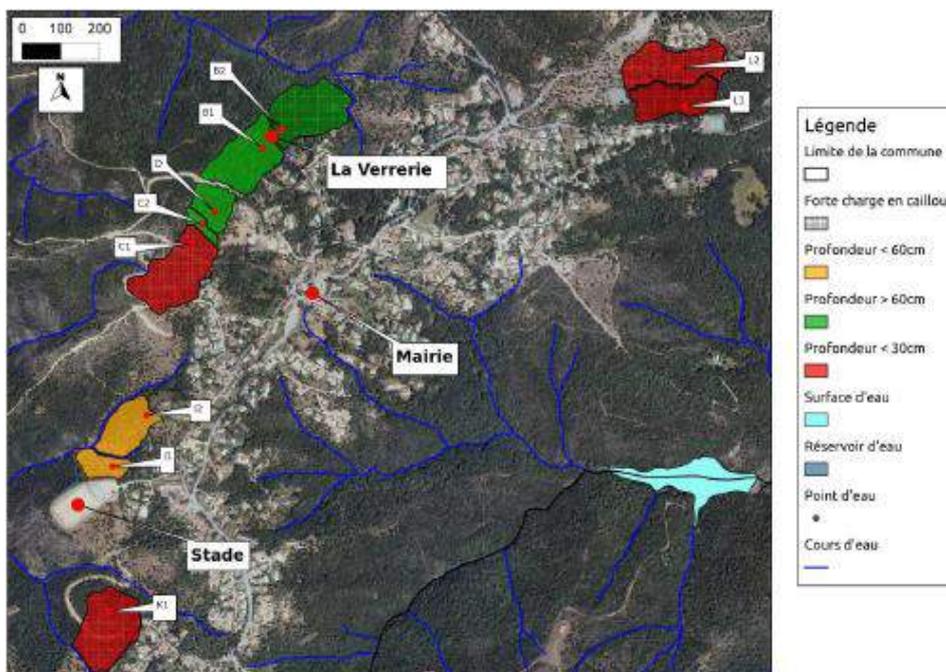
Synthèse de l'étude :



Zones étudiées

Trois zones présentant un potentiel agricole ont été identifiées sur la commune des Adrets-de-l'Estérel. La première est la zone de pare-feu longeant le village, et comprenant les terres de La Verrerie, une deuxième se trouve à l'est de la commune (zones appelées Mouillaud et Cabrol, anciennement agricoles). Enfin, la dernière zone est située au nord-ouest de la commune et s'étend à partir de l'échangeur autoroutier pour longer l'autoroute par un chemin d'accès.

↳ La zone pare-feu de la Verrerie



Intérêts : Environ 5 ha de sols profonds et riches en matière organique. D'anciennes terrasses témoignent de la présence de cultures avant que l'activité agricole ne cesse sur la commune des Adrets-de-l'Estérel. De plus, les sols présentent une texture à dominante sableuse, adaptée notamment à la culture maraîchère. La présence d'arbres limite l'ensoleillement, et donc potentiellement la production, mais limite aussi les stress hydriques et thermiques fréquents en zone méditerranéenne. Sous réserve d'optimiser la densité d'arbres et de contrôler leur développement racinaire dans les zones cultivées, des cultures mises en place dans cette zone permettraient de produire des légumes et des fourrages tout en entretenant le pare-feu sans avoir recours à un débroussaillage fréquent et coûteux.

Contraintes : La zone est en pente et formée de terrasses, ce qui imposerait une petite mécanisation adaptée aux pentes et éventuellement réaliser un remodelage/restauration des terrasses. Une source d'eau est située proche de la zone, mais le recours à l'eau agricole sera indispensable.

Foncier : D'un point de vue du foncier, la zone étudiée appartient à des propriétaires à plus de quarante propriétaires différents. Cet élément est à prendre en compte puisqu'il complique l'éventuelle mise à disposition de ces terres pour l'agriculture.

Reste du pare-feu : Le pare-feu s'étend sur une cinquantaine d'hectares du nord au sud de la commune, ce qui pourrait permettre à un éleveur d'y faire pâturer du bétail (ovins, caprins, ou certaines races bovines). De plus, certains sols restent assez profonds pour y pratiquer du sursemis, cette pratique permettant d'enrichir des zones de parcours pauvres en végétaux, et ainsi fournir aux animaux un apport nutritif supplémentaire.

D'un point de vue du foncier, le reste du pare-feu appartient en très grande majorité à la commune.

↳ La zone Mouillaud et Cabrol

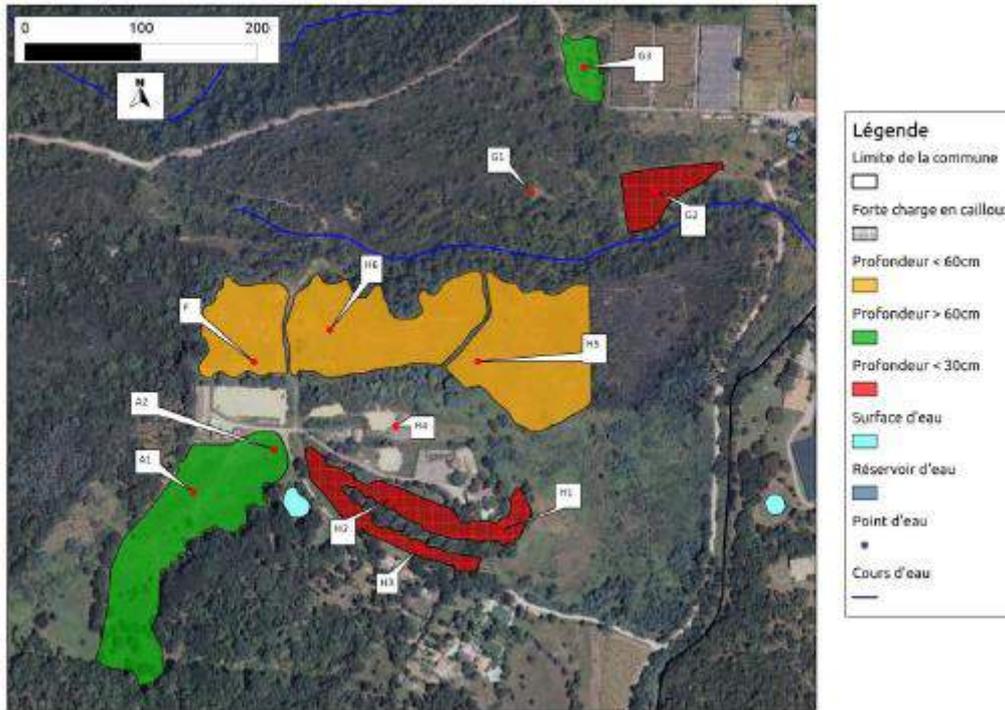
L'ensemble des terres de Mouillaud et Cabrol était cultivé jusqu'au début des années 1970.

Intérêts : Globalement la profondeur et la composition des sols permettraient d'installer une exploitation maraîchère. Des réserves d'eau sont présentes sur la zone : deux puits sur la parcelle et un petit lac proche du chemin d'accès.

Contraintes : Certaines zones sont classées avec une très faible profondeur. Une solution serait une implantation d'arbres fruitiers, car leurs racines peuvent plus facilement pénétrer dans le sol. Enfin, la pratique d'un sursemis dans le but d'y faire paître du bétail est toujours envisageable. Les ressources en

eau risquent d'être limitantes si l'ensemble de la zone était exploité et là encore le recours à l'eau agricole pour l'irrigation sera indispensable.

Foncier : Une analyse foncière a permis d'observer que la totalité de cette zone appartient à des propriétaires privés (dix-neuf propriétaires différents). De même que pour la Verrerie, cet élément est un frein à prendre en compte pour l'installation d'agriculture professionnelle puisqu'il complique la mise à disposition des terres agricoles.



⇒ Bord de l'autoroute (ouest)



Intérêts : Zone relativement vaste d'environ 50 ha, permettant la pratique du sylvopastoralisme. Le même système que pour le pare-feu proche du village peut être envisagé : le chemin servirait de parcours à un

éleveur et un sursemis sur des terres abordant ce chemin augmenterait la quantité de plantes fourragères disponibles. Dans cette organisation sylvopastorale, les animaux permettraient l'entretien des abords du chemin, aujourd'hui débroussaillés artificiellement, limitant ainsi la propagation de feux de forêt à moindre coût.

Contraintes : Les parcelles présentent une forte hétérogénéité : zones où la roche est affleurante et où l'implantation de cultures est impossible, terres profondes de très petite surface, et zones intermédiaires. La disparité de ces zones et leur faible surface rendent illusoire la mise en place de systèmes de culture autres que les parcours pastoraux.

Foncier : Une bonne moitié de la zone étudiée appartient à la commune des Adrets-de-l'Estérel tandis que l'autre moitié appartient au réseau ESCOTA ainsi qu'à la commune de Montauroux.



Figure 13: schéma bilan du système proposé sur la commune des Adrets-de-l'Estérel

Conclusion de l'étude

Les surfaces minimales d'installation sont de 2 ha pour une installation en maraîchage, et de 125 ha pour un éleveur dans la région. L'analyse montre qu'il y a au moins 7 ha de sols adaptés à la culture maraîchère, 3 ha qui conviendraient pour une culture fourragère, et environ 100 ha intéressants pour une activité d'élevage. En ce qui concerne l'élevage, nous pouvons largement considérer que plus de 125 ha pourraient être destinés à cette activité. En effet, ces surfaces ont bien pu être observées sur la commune, mais n'ont pas toute été étudiées. Ainsi en comparant les surfaces réglementaires à celles analysées lors de l'étude, la commune des Adrets-de-l'Estérel pourrait potentiellement accueillir deux à trois exploitants maraîchers et un éleveur. Les cultures fourragères pourraient être menées par l'éleveur ou les maraîchers et apporteraient des services aux deux activités.

Afin de mieux visualiser les interactions possibles entre ces trois types d'exploitations, un schéma bilan du système proposé en conclusion de nos résultats vous est présenté en figure n° 13. Une approche globale à l'échelle du territoire de la commune sera indispensable pour valoriser les liens possibles entre ces agriculteurs en matière d'échanges (fumier contre fourrage par exemple) et de partage des moyens (points de vente par exemple).

3.4. LE TOURISME

a) Des atouts naturels

Située en plein cœur du massif de l'Estérel à quelques kilomètres du littoral méditerranéen, la renommée de la commune des Adrets-de-l'Estérel tient notamment à ses atouts environnementaux et paysagers :

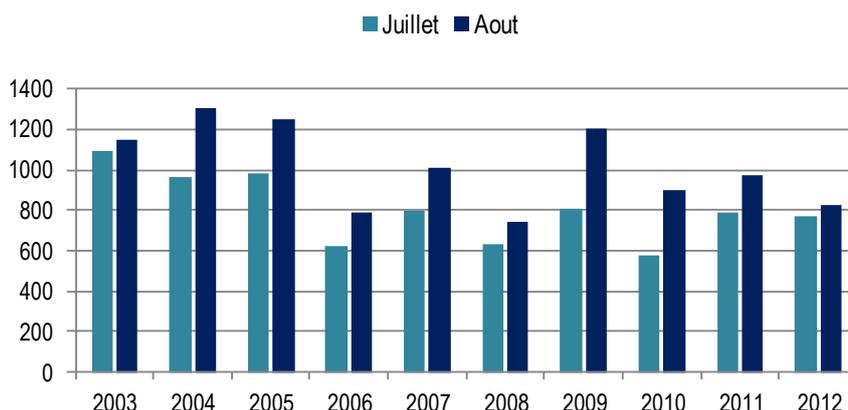
- un climat exceptionnel : fort ensoleillement et hiver doux
- de nombreuses excursions touristiques : promenades à pied, à cheval et à V.T.T au sein des collines de l'Estérel et aux abords du lac de l'Avellan
- les sources du Mareret
- son église du XVII-XVIIIème siècles
- en extrémité Sud du lac de Saint-Cassien

Lac de l'Avellan



Le graphique de fréquentation de l'Office de Tourisme des Adrets-de-l'Estérel montre une activité estivale non négligeable avec en moyenne 1 800 visiteurs au cours des 10 dernières années.

Nombres de visiteurs à l'Office de Tourisme des Adrets



b) Un hébergement touristique essentiellement en résidences secondaires et peu en hôtellerie

Les structures d'hébergement de la commune reflètent les formes de tourisme pratiquées (tourisme vert, patrimoine, famille, quiétude...). L'essentiel de la capacité d'accueil est en résidences secondaires (63 % de la capacité d'accueil totale). En termes d'économie, les résidences secondaires ne génèrent pas de retombées économiques directes (pas de poste d'hébergement) et le niveau de dépenses sur les postes de loisirs et de restauration est généralement inférieur à celui des touristes fréquentant un hébergement marchand.

	nbre	Lits touristiques ¹
Hôtels	2	42
Camping — caravaning	164	665
Gîtes — chambre d'hôte	12	40
Locations meublées		34
Résidences secondaires	235	1 175
		1 876

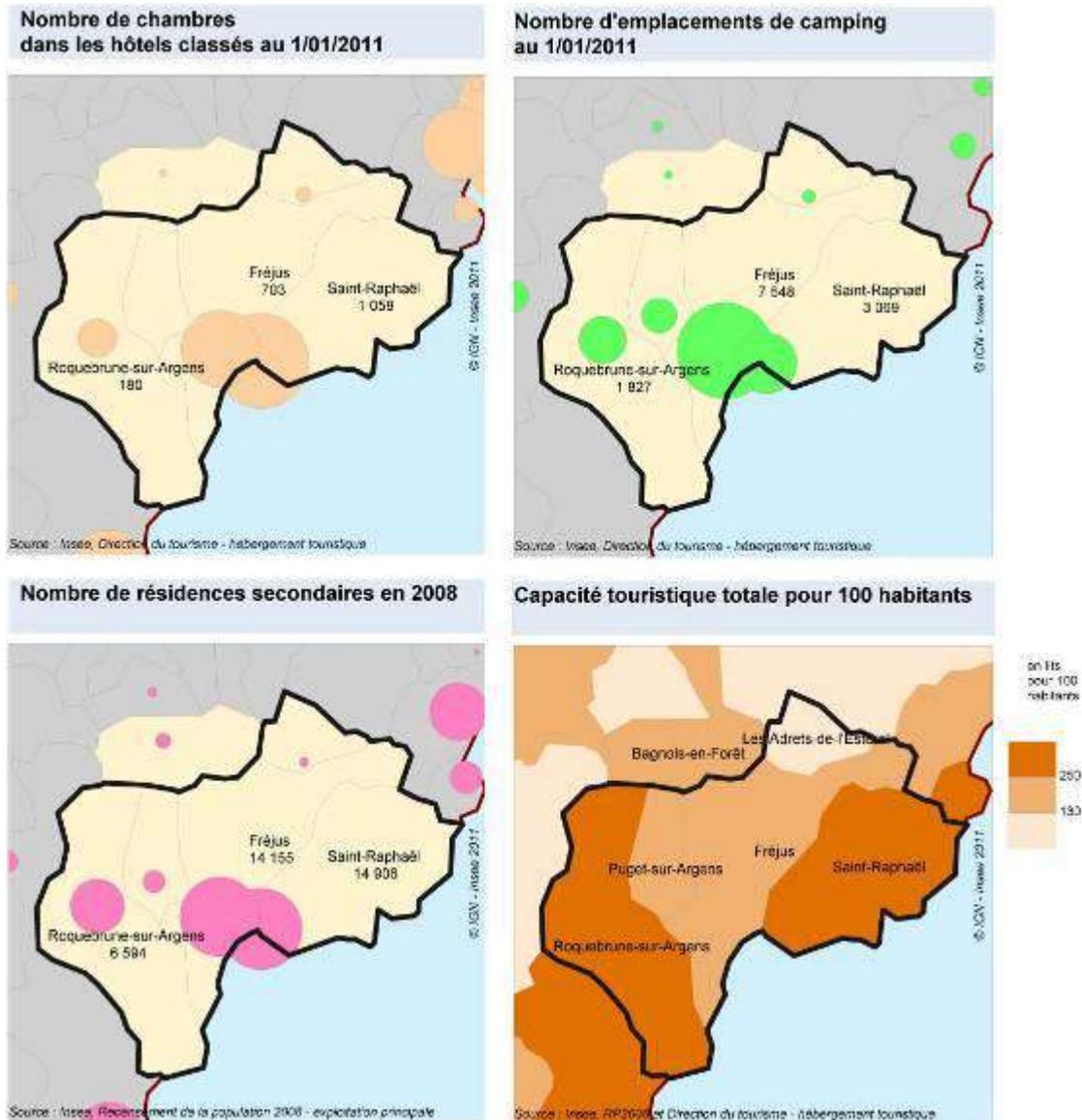
L'hébergement marchand est constitué de deux hôtels, quelques gîtes et chambres d'hôtes auxquels s'ajoutent des locations saisonnières privées.*

La commune des Adrets-de-l'Estérel dispose également d'un hébergement de plein air, le camping des Philippons avec 150 emplacements (tentes, caravanes, camping-cars) et 14 locations (chalet / bastidons) répartis sur 5 hectares.

¹ Source Diag SCoT et insee pour les résidences secondaires, Bareme ministere

La capacité d'accueil touristique est donc importante La Commune est donc susceptible de connaître une augmentation très importante de sa population durant la période estivale.

La place des Adrets dans ce domaine est beaucoup plus faible que les autre commune du SCOT.



c) Projet de maison « Porte de l'Estérel » Ecomusée et point d'accueil Tourisme

La commune des Adrets et la CAVEM ont pour projet commun de réaliser une opération comprenant une salle polyvalente et une maison de l'Estérel. Cet ensemble comprendra un Office du Tourisme rénové, une salle d'exposition consacrée aux métiers traditionnels de l'Estérel et une toute nouvelle salle polyvalente.

Le projet de maison porte de l'Estérel est destiné à valoriser le massif de l'Estérel et à déployer un point d'information touristique, par l'intermédiaire du syndicat intercommunal de protection du massif de l'Estérel.

En se dotant de ce nouvel équipement, la commune pourra voir son espace sportif et culturel s'agrandir d'une salle moderne d'environ 250m² et offrir aux visiteurs du massif un accueil de qualité. Le mode de financement de ce projet est double : la maison de l'Estérel est financée par la CAVEM, la salle des fêtes par la commune des Adrets de l'Estérel et un partage des frais sera mis en œuvre pour les travaux communs.

Le projet se tient en lieu et place de l'office du tourisme actuel qui a été démolie. Cet équipement participera au renforcement de l'attractivité touristique de la commune et de la destination touristique « Var Estérel ».

3. Les équipements

4.1. LES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES URBAINS

a) Le niveau d'équipement communal

La Base Permanente des Équipements (BPE) remplace désormais les inventaires communaux réalisés en 1980, 1988 et 1998.

Il s'agit d'une base mise à jour annuellement à partir de sources administratives diverses (Ramses pour l'éducation nationale, Finess et Adeli pour la santé, Sirène, etc.).

Elle comporte un large éventail d'équipements et des services rendus à la population. Elle permet de connaître où se situent les lieux d'achats de produits ou de consommation des différents services nécessaires à la vie quotidienne des habitants et de fournir le niveau d'équipement d'un territoire.

Les équipements sont regroupés selon des domaines d'équipement (services aux particuliers, commerces, etc.), mais aussi répartis en 3 gammes d'équipement de proximité, intermédiaire, supérieur afin de permettre de regrouper des équipements qui présentent les mêmes caractéristiques d'implantation. Ainsi, on considère la pharmacie comme un équipement de proximité et les services hospitaliers ou les urgences comme un équipement supérieur. De même, pour les services concurrentiels l'épicerie-supérette est considérée comme un équipement de proximité tandis que le supermarché est classé dans la gamme intermédiaire et l'hypermarché dans la gamme supérieure.

De la taille de la commune dépend la présence ou l'absence d'un service, mais ce lien n'est pas toujours absolu. Généralement, les services et commerces sont tributaires de la population qu'ils desservent. Selon la classification BPE, la commune des Adrets de l'Estérel dispose de l'ensemble des équipements qualifiés de proximité, c'est-à-dire les plus courants tels que l'école élémentaire, la boulangerie ou le médecin généraliste.

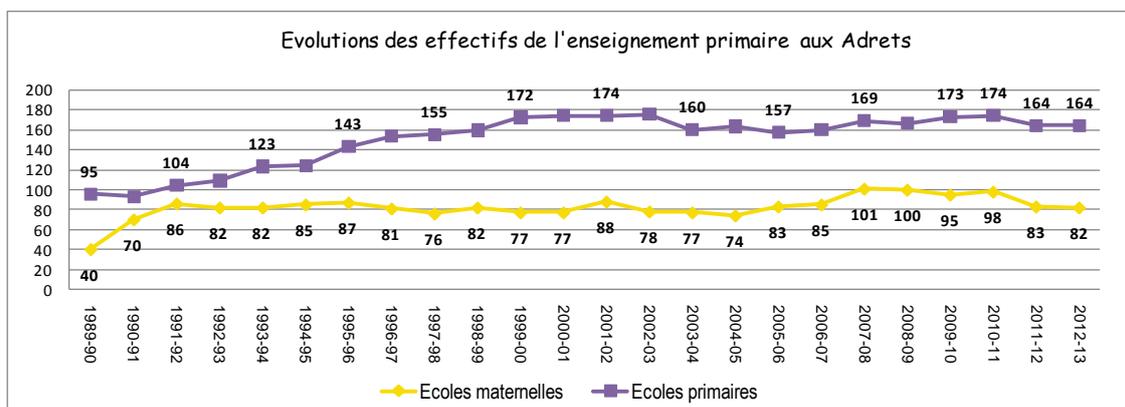
Cependant la commune présente un léger sous équipement dans la gamme des services intermédiaire avec seulement 5 équipements sur les 31 définis par la BPE, bénéficiant directement de l'influence directe de Fréjus — Saint Raphaël. La distance moyenne pour accéder aux équipements et services publics intermédiaires et supérieurs se révèle relativement faible : 17 km en moyenne pour rejoindre Fréjus et Saint Raphaël.

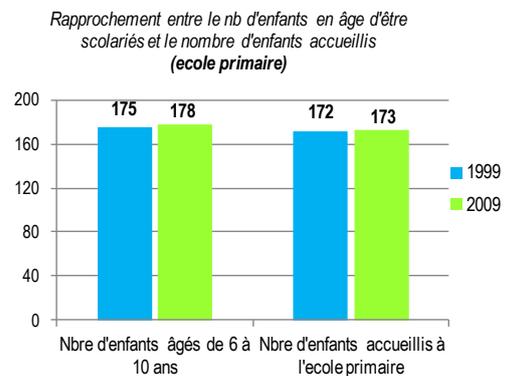
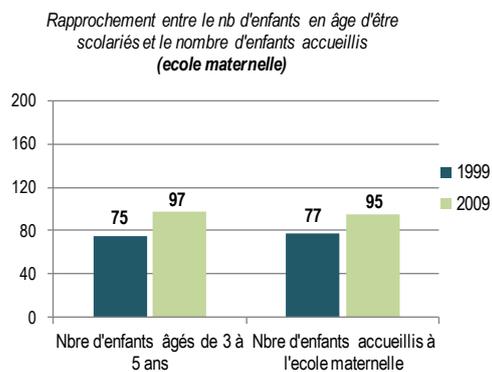
b) Les équipements scolaires et de la petite enfance

La commune des Adrets-de-l'Estérel compte 4 classes de maternelle, au sein de l'établissement Les Santolines, accueillant à la rentrée 2012/2013, 82 élèves.

L'école primaire Leï Suve, composée de 7 classes, accueille, quant à elle, 164 élèves à la rentrée 2012/2013.

Une garderie périscolaire est également en place. La commune dispose également d'un réseau d'assistantes maternelles.





Les effectifs des classes de maternelles et de primaires sont relativement stables et correspondent aux besoins des familles de la commune. Cependant les évolutions récentes de la population sont préoccupantes car elle ont conduit à la fermeture d'une classe pour la rentrée scolaire 2018-2019.

Pour le collège, les élèves ont le choix entre les communes de Fréjus/ Saint-Raphaël et Montauroux.

Pour le lycée, les élèves se rendent sur les communes de Fréjus Saint Raphael pour poursuivre leur scolarité.

c) Les équipements socioculturels, de loisirs et sportifs

La commune compte 6 associations sportives et 8 associations culturelles et de loisirs qui offrent un panel varié d'activités de loisirs, culturelles ou sportives.

Situé à proximité de la mairie, la salle des fêtes offre des salles équipées pour la projection de films, la réalisation d'activités associatives, animations...

Ouvert à l'année, la médiathèque municipale accueille près de 398 adhérents.

En termes d'équipements sportifs, les Adrets de l'Esterel sont dotés

- De 3 courts de tennis
- D'un terrain de football
- D'un Pas de tir à l'Arc
- D'un centre équestre
- D'une salle polyvalente



Une aire de jeux pour enfants, déconnectée du centre du village, se situe à proximité de la Rd 237 en direction du hameau de l'Église.



Aire de jeux



Courts de tennis

d) Les équipements sanitaires et sociaux

La commune accueille de nombreux professionnels de santé :

- 3 médecins généralistes
- un dentiste
- 2 infirmières
- 2 kinésithérapeutes dont 1 ostéopathe,
- un ostéopathe
- une pharmacie

Elle possède également une structure d'accueil des personnes âgées : La Résidence Bellestel.

Cet établissement public (EHPAD), situé Lieu-dit Les Grimons, accueille 104 personnes de plus de 60 ans, valides, semi-valides ou dépendantes pour des séjours de longue durée, ainsi que 3 en séjour temporaire.

Plusieurs places sont dédiées à l'accueil de jour. Un espace protégé de 24 places est réservé aux résidents souffrant de troubles type Alzheimer et maladies apparentées, nécessitant une attention et une prise en charge particulière.

4.2. LES RÉSEAUX TECHNIQUES

Les compétences Eau potable et Assainissement relève de la CAVEM depuis le 1er janvier 2013 pour les communes des Adrets de l'Estérel, de Fréjus, de Puget sur Argens, de Roquebrune sur Argens et de Saint Raphael. La commune des Adrets de l'Estérel quant à elle fonctionne en Régie directe dans les deux champs de compétence. C'est la CAVEM qui pilote ces deux régies. Un nouveau Service « Régies Adrets » a également été créé pour ce faire.

Cette compétence a pour but uniquement la Distribution d'Eau Potable aux usagers de la CAVEM ; la production d'Eau Potable relevant de la compétence du Syndicat des Eaux du Var Est (SEVE).

a) Réseau d'adduction d'eau potable

Les éléments détaillés ci-dessous sont issus du schéma directeur d'alimentation en eau potable réalisé en septembre 2005 et du schéma directeur d'alimentation en eau potable simplifié de 2014.

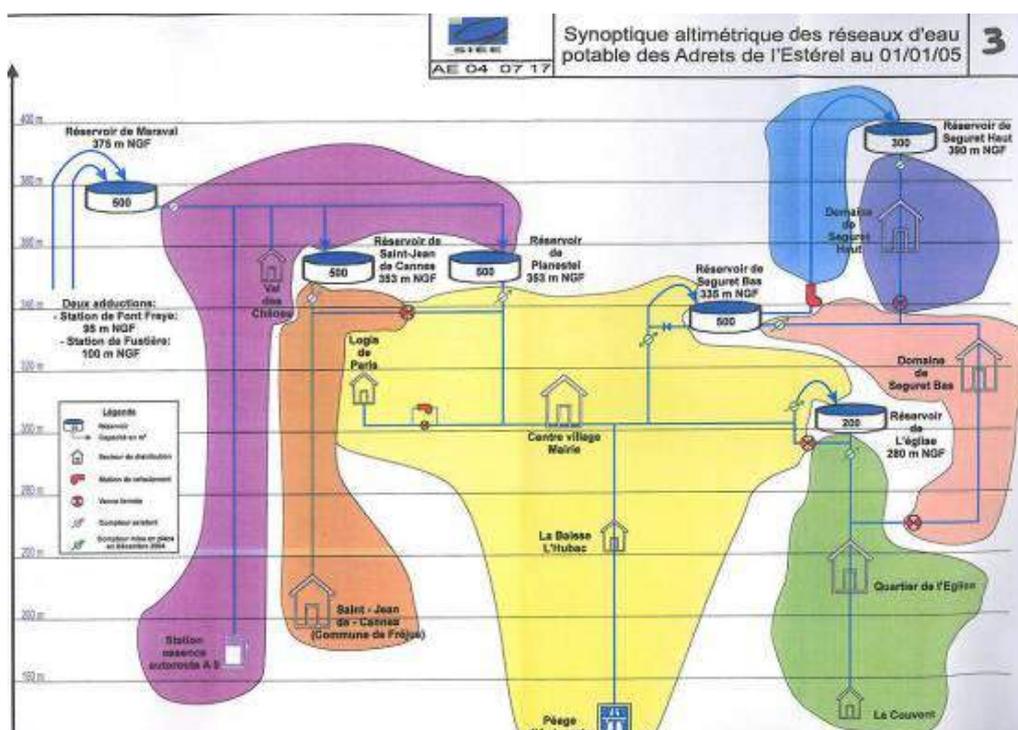
La ressource est gérée par le syndicat de l'eau pour le Var Est (SEVE) qui est un E.P.C.I. – Établissement Public de Coopération Intercommunale et — qui a pour objet l'alimentation en eau potable de 8 communes de l'est-Var : Bagnols-en-Forêt, Fréjus, Les Adrets-de-l'Estérel, Le Muy, Puget-sur-Argens, Roquebrune-sur-Argens, Sainte-Maxime, Saint-Raphaël.

Il dispose de quatre ressources en eau : les sources de la Siagnole, le lac de Saint-Cassien, le fleuve de l'Argens au Muy et à Roquebrune. Les débits souscrits pour les Adrets-de-L'Estérel sont de 23,9 l/s.

La commune dispose d'un réseau d'eau potable développé (37 km de réseau) alimentant la quasi-totalité des habitants de la commune et exploite en régie directe le service de distribution de l'eau potable.

Le nombre d'abonnés pour 2013 est de 1 407 abonnés pour un volume facturé total 265 594 m³.

⇒ L'alimentation en eau potable



Source : Schéma directeur d'alimentation en eau potable – SIEE – 2005

L'alimentation en eau potable de la commune des Adrets de l'Esterel provient du réseau de la Siagnole qui alimente également les quartiers nord est de Fréjus. Il s'agit d'une résurgence karstique de bonne qualité, très réactive aux épisodes de pluie et de sécheresse.

↳ Réseau d'adduction et réseau du SEVE

Deux stations de pompages exploités par le SEVE (Fustièrre et Font Freye) permettent à l'eau de remonter sur un point haut et ainsi d'alimenter le réservoir syndical de Maraval (capacité de 500 m³).

Ce réservoir alimente gravitairement le réservoir du Planestel (500 m³) par l'intermédiaires de deux canalisations (300 mm et 150 mm de diamètre) et le réservoir de Saint-Jean de Cannes (500 m³ - Fréjus).

La station de Font Freye dispose de deux pompes de 100 m³/h chacune. La station de Fustièrre est équipée de 2 pompes de 100 m³/h chacune et d'une troisième pompe de 100 m³/h.

↳ Réseau de la commune

C'est à partir du réservoir communal de tête « le Planestel » que l'ensemble de la commune est desservie. Le réseau de distribution peut être décomposé en quatre étages de pression :

- Etage « centre-village » : le réservoir du Planestel dessert gravitairement le centre du village et alimente en bout de réseau le réservoir de Séguret bas et le réservoir de l'Église.
- Etage Séguret Bas : le réservoir de Séguret bas dessert gravitairement la partie basse du domaine de Séguret (domaine résidentiel). Parallèlement, il alimente également le réservoir de Séguret haut par refoulement, pour desservir la partie supérieure du domaine.
- Etage Séguret Haut : le quartier est alimenté gravitairement par le réservoir de Séguret Haut. Il existe un maillage, non utilisé, entre les étages Séguret Haut et Bas.
- Etage du quartier de l'Église : le réservoir de l'Église dessert gravitairement le quartier. Il existe un maillage, non utilisé, entre les étages Séguret Bas et le quartier de l'Église.

↳ Les ouvrages de stockage

Nom	Alimentation	Type	Volume en m ³	Côte NGF du radier (m)	Fonction	Secteurs desservis
Maraval	Siagnole		500		Réservoir syndical	Station essence autoroute, val des Chênes, réservoir du Planestel, réservoir de Saint-Jean de Cannes
Planestel	Réservoir syndical de Maraval	réservoir semi-enterré	500	353	Réservoir principal	Planestel, Logis de Paris, péage autoroute, réservoir de Séguret Bas, réservoir de l'Église
Église	Réservoir de Planestel		200	280	Réservoir secondaire	Église, Gabriels, Philippons, Cavillon, Couvent Méridional
Séguret Bas	Réservoir de Planestel, bassin de l'Église	réservoir au sol	500	335	Réservoir secondaire	Lotissements Mareret, Bonhomme, Bas de Séguret, Estelle, les Gieris, bassin de Séguret Haut
Séguret eau	Réservoir de Séguret bas par station de relevage		300	390	Réservoir tertiaire	Lotissements le Sarde, Haut de Séguret, l'Estelle

Tableau 24. Capacité de stockage à l'échelle de la commune

Besoins journaliers moyen (m3)	Besoins journaliers basse saison (m3/j)	Besoins journaliers du jour de pointe du mois de pointe (m3/j)	Volume utile total (m3)	Marge de sécurité en période de pointe (h)	Temps de séjour en basse saison (j)
1127	666	2440	1500	14.8	2.3

Extrait schéma directeur eau potable simplifié de la commune des adrets

La capacité totale de stockage d'eau de la commune est de 1 500 m³ et représente :

- en période creuse : 50 heures soit plus de deux jours
- en période de pointe : 15 heures ce qui est insuffisant compte tenu d'une capacité nécessaire estimée généralement à 1 jour.

↳ Les volumes distribués

Tableau 5. Volumes de production, facturés et débits de fuites

Année de consommation	Unité	2005*	2009**	2010**	2011**	2012**	2013**
Volume acheté au SEVE	m ³	348 535	463 109	463 109	428 395	485 328	510 600
Volume facturé	m ³	288 534	315 107	300 148	214 617	285 954	267 900
Rendement	%	82.8 %	68.3 %	64.8 %	50.1 %	54.8 %	52.4 %
Perites primaires	m ³	60 002	147 002	162 961	213 778	219 374	242 700
Débit de fuite	m ³ /h	5.8	16.8	18.6	24.4	25.0	27.7
Indice de perte linéaire***	m ³ /km/j	4.2	10.4	11.5	15.1	15.4	17.1

* Source : SDAEP de 2005

** Source : RPQIS, Mairie Adrets

*** Indice calculé sur la base d'un linéaire de 38.8km (voir 52.2.1.4)

Extrait schéma directeur eau potable simplifié de la commune des adrets

Les volumes consommés non facturés proviennent essentiellement des bâtiments communaux non équipés en compteurs et de deux fontaines publiques.

En 2012, le réseau de la commune a un indice de perte linéaire de 15,4 m³/kmlj. Il est considéré comme ayant une efficacité mauvaise.

↳ Les besoins incendies

La réglementation concernant la défense incendie requiert, entre autre, la mise à disposition d'un débit de 60 m³/h durant 2 heures, et ce à 1 bar minimum de pression. Les tests réalisés sur la commune soulignent une insuffisance des dispositifs au niveau du quartier de l'Église, de l'Estel et après les Manons vers les quartiers de La Baisse et l'Hubac.

↳ Les dysfonctionnements observés et programmes de travaux

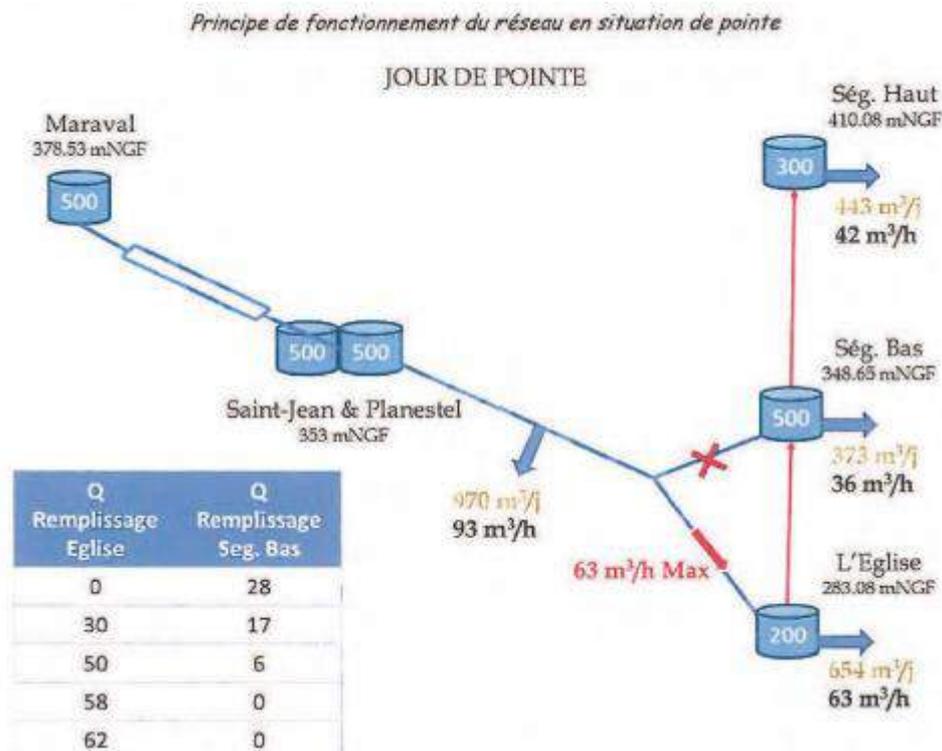
Le schéma directeur d'eau potable de la commune souligne des insuffisances du système d'eau potable mises en évidence par l'augmentation de la population et les besoins estivaux. Ainsi en haute saison, la demande sur la conduite d'adduction distribution reliant les deux réservoirs est trop forte pour permettre le bon remplissage du réservoir de Séguret Bas.

En situation actuelle, le volume de stockage est insuffisant à l'échelle de la commune. En situation future, la mise en place du futur réservoir de Planestel permettra de disposer d'un volume de stockage répondant mieux aux besoins de la commune et de conditions de pression plus avantageuses.

Afin de sécuriser son réseau, des travaux sont à l'étude ou en cours, à savoir :

- La sécurisation de l'alimentation du réservoir de Séguret Bas (en cours)
- Réalisation d'un futur réservoir de Planestel. Ce réservoir sera situé en haut du secteur des Hauts de la Verrerie. La mise en service de ce futur réservoir est prévue pour 2017. Il prendra en compte dans son dimensionnement la future zone d'activité proche de l'autoroute et pour palier au déficit de stockage des deux réservoirs de Séguret Bas et de l'Église.
- La sécurisation de l'alimentation du réservoir de l'Église

- Le renforcement du suivi des débits
- la réalisation d'une campagne de sectorisation nocturne puis d'une campagne de localisation des fuites par méthode acoustique
- Mise en place de stabilisateur de pression
- Raccordement du Val des Chênes sur la conduite de distribution principale
- La sécurisation de la défense incendie du quartier le logis de Paris et future zone d'activité



Extrait schéma directeur eau potable simplifié de la commune des adrets

b) La défense incendie

Suite aux incendies de 2003 et dans le cadre de l'élaboration du PPRif, la commune a mené plusieurs travaux de prévention du risque incendie :

- Mise en place 172 ha de pare-feu pour protéger le village des incendies, notamment **façade Ouest, au-delà des zones de débroussaillage obligatoires ou recommandées**. Faisant partie du PPRif, les interfaces de débroussaillage doivent être entretenues afin de protéger le village. Or l'entretien de ces zones coûte 870 € HT/ha sachant qu'un point donné du pare-feu nécessite d'être entretenu environ une fois tous les trois ans. Il s'agit donc d'un poste important des dépenses de la Mairie. Souhaitant pérenniser ces zones de pare-feu, le Maire a officiellement fait part aux villageois de sa volonté de s'associer à l'association Regain de l'Estérel pour soutenir l'installation d'une activité agroforestière.
- Des travaux **d'élargissement des chemins** de La Beïlesse, de La Colle, **de Chense, de la Verrerie et de Bagnols en Forêt** sont terminés. La 2e tranche **du chemin Poterie-Couvent est en cours**.
- Les pistes de bouclage : la pose de barrières DFCI et de panneaux B0 sur les pistes réalisées se poursuit.
- Les interfaces de débroussaillage : la repasse et la mise aux normes surtout **de la façade Ouest de la commune (du Logis de Paris à la Baisse) ainsi que la repasse des Gabriels** ont été réalisées **au cours des exercices de 2013 et 2014**.

- **Le Plan Intercommunal de Débroussaillage et d'Aménagement Forestier (PIDAF)**

Le PIDAF est un document de planification relatif à l'aménagement et à l'équipement d'un massif forestier en vue de prévenir les risques d'incendies et de lutter contre eux de manière efficace. Il doit être l'occasion de

rechercher une synergie entre tous ceux qui sont concernés par le massif forestier : forestiers, éleveurs, agriculteurs, pompiers. C'est pourquoi il doit être issu de la concertation de tous.

De la notion de débroussaillage, le PIDAF a naturellement évolué vers la notion d'aménagement, qui couvre un champ d'interventions plus étendu.

Le PIDAF n'a pas de valeur juridique à la différence d'un plan de prévision des risques (PPRif) ou des servitudes d'utilité publique annexées au PLU. Le PIDAF s'appuie uniquement sur la circulaire interministérielle du 15 février 1980 intitulée « Débroussaillage en forêt méditerranéenne ». Le PIDAF est donc un document d'orientation et de programmation à moyen terme (10 ans) des travaux spécifiques à la DFCI (planification des équipements et aménagements d'un massif forestier), non opposable au tiers.

• La réglementation sur le débroussaillage

Le PPRif **renforce les** obligations de débroussaillage **en portant la profondeur de 50 à 100 mètres**.

Le débroussaillage est une technique d'intérêt public de prévention efficace et reconnue permettant de lutter contre le risque incendie. Il est l'élément majeur de la prévention des incendies en permettant une autoprotection des habitations, une amélioration de la sécurité des secours et une meilleure protection des forêts.

Le débroussaillage est obligatoire dans les communes boisées dont les forêts sont soit classées par décision administrative comme particulièrement exposées aux incendies, la région Provence-Alpes-Côte-d'Azur est incluse dans les massifs forestiers énumérés par le Code forestier.

L'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé s'applique, pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts, dans chacune des situations suivantes (Art L.134-6 du code forestier).

- Aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres ; le maire peut porter cette obligation à 100 mètres.
- Aux abords des voies privées donnant accès à ces constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur fixée par le préfet dans une limite maximale de 10 mètres de part et d'autre de la voie
- Sur la totalité du terrain se situant dans les zones urbaines (U) d'un plan local d'urbanisme (PLU)
- Sur les terrains d'assiette des ZAC (Zone d'activité concertée), AFU et remembrement, lotissement, camping, caravanning y compris PRL et HLL

Le débroussaillage doit être réalisé de façon continue sans tenir compte des limites de propriété.

Le maire assure le contrôle de l'exécution des obligations de débroussailler sur le territoire communal (art. L. 134-7 du Code Forestier). Pour cela, il dispose de deux moyens d'intervention :

- il peut provoquer la constatation des infractions par les agents habilités, puis l'exécution d'office des travaux par la commune (après une mise en demeure, du propriétaire, restée sans effet) ;
- il peut provoquer des poursuites à l'encontre des contrevenants.

L'arrêté préfectoral du 30 mars 2015 vient modifier la réglementation relative au débroussaillage dans le Var et abroge les arrêtés préfectoraux du 10 novembre 2006, du 18 juin 2007 et 20 avril 2011.

c) Assainissement collectif des eaux usées

La CAVEM exerce la compétence de collecte des eaux usées sur l'ensemble la commune des Adrets de l'Estérel. Un schéma d'assainissement est en cours de rédaction et a donnée lieu a un premier rapport en septembre 2016.

➤ **Fonctionnement général**

Le réseau d'assainissement de la commune de Les Adrets – de - l'Estérel est de type séparatif. Les eaux de pluie sont ainsi collectées séparément des eaux usées.

Le linéaire de réseaux d'eaux usées public sur la Commune des ADRETS DE L'ESTEREL et au total d'environ 10 900 mètres dont 318 ml en refoulement.

Ce réseau est divisé en deux parties en fonction des bassins versants. :

- **Le réseau du Village (Planestel) :** il est de type séparatif à la fois gravitaire et en refoulement. Les eaux usées du village sont collectées par un réseau ramifié qui rejoint la station d'épuration située

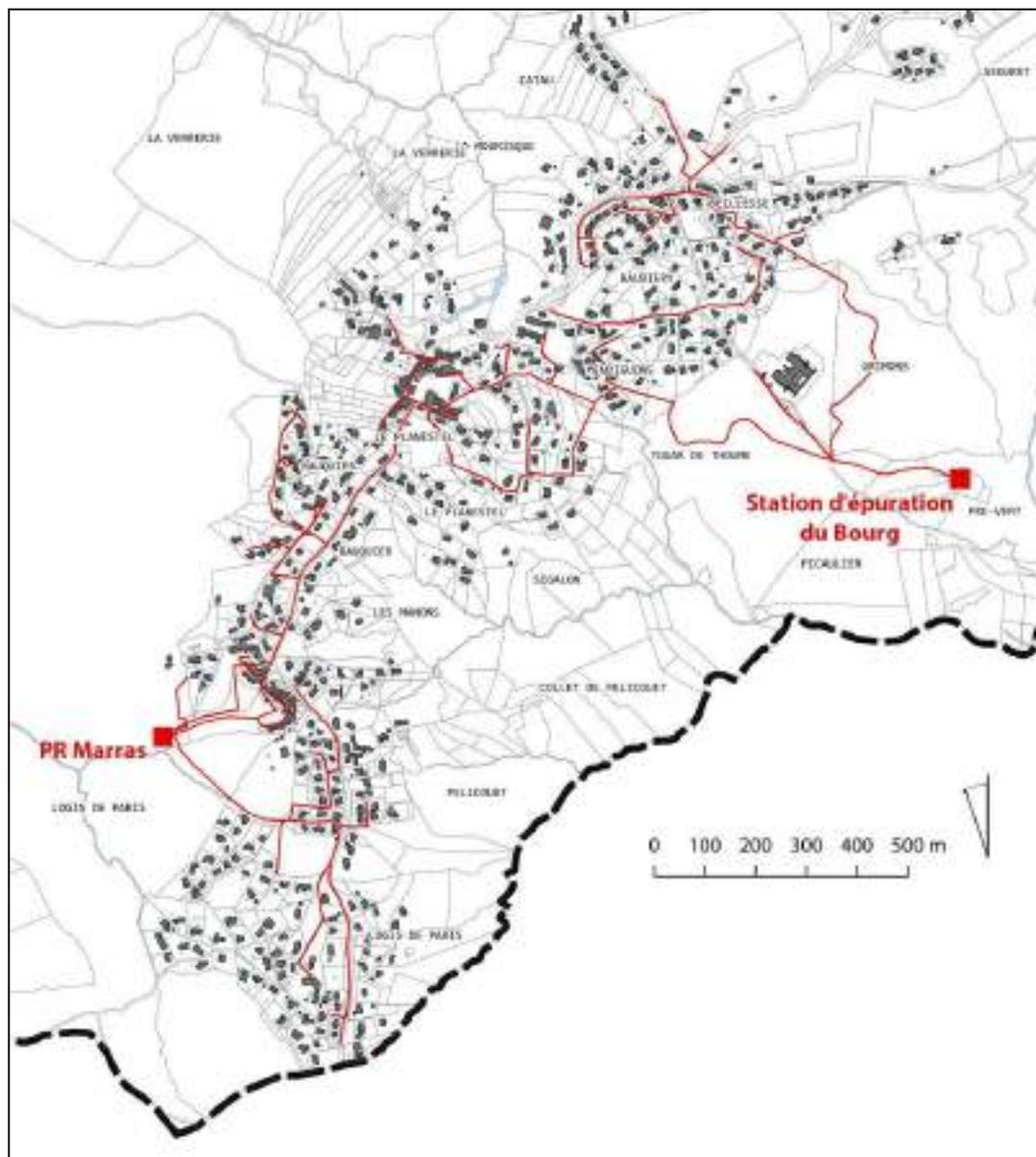
en contrebas. Le linéaire du réseau d'eaux usées du Village est de 9 716 ml dont 318 ml en refoulement (issu du PR Marras).

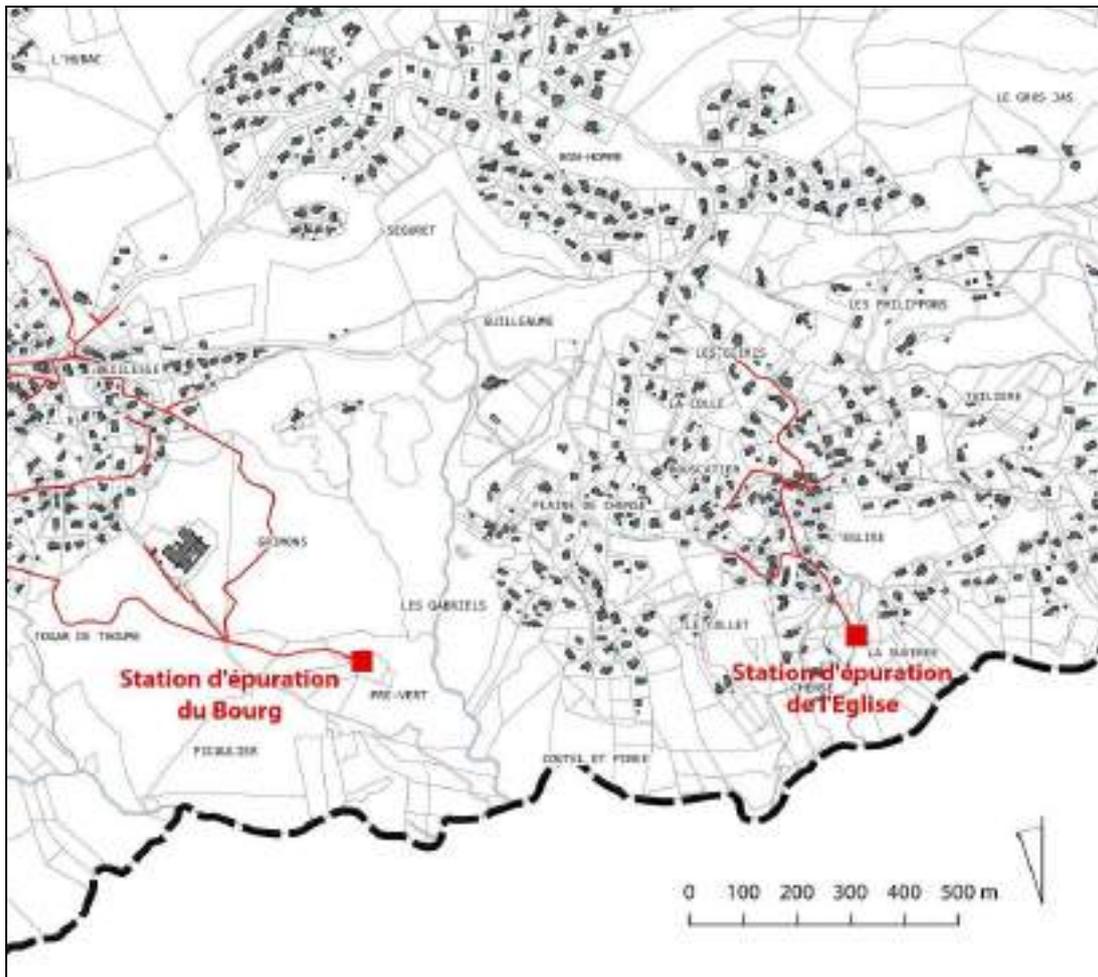
- **Le réseau du quartier de l'Église** : il est de type séparatif entièrement gravitaire. Les eaux usées de l'Église sont collectées par un réseau ramifié qui rejoint une station d'épuration située en contrebas. **Le linéaire du réseau d'eaux usées du quartier de l'Église est de 1 183 ml.**

Sur la Commune des ADRETS DE L'ESTEREL, le nombre d'abonnés raccordés au réseau d'assainissement **en 2015 est de 542 abonnés, soit un taux de raccordement de 39,6 %** (en supposant que la totalité des habitations est raccordée à l'eau potable). L'assainissement collectif répartis à hauteur de 63 sur la STEP de l'Église et 480 sur la STEP de Pré Vert.

- La station d'épuration « Les Adrets – Village » dite Pré Vert créée en 1998, avec une capacité de 1180 équivalents/habitants. Le traitement est de type lit bactérien à forte charge à travers un filtre fixateur bactérien sur pouzzolane.
- La station d'épuration Église — Chense créée en 1970, avec une capacité de 200 équivalents/habitants

On dénombre **un seul poste de refoulement (PR Marras)** sur le réseau d'assainissement du Village (Planestel). Ce poste sert à refouler les eaux usées issues de la partie sud du Village vers le réseau gravitaire situé plus en amont.





↳ Dysfonctionnements et programmes de travaux

En application de la Directive Européenne ERU du 21 mai 1991 relative au traitement des eaux résiduaires urbaines, la commune des Adrets – de - l'Estérel s'est vu dans l'obligation de mettre à jour son système d'assainissement.

La station d'épuration dite du Marras, créée en 1987, a ainsi été remplacé par un Poste de Refoulement (PR) qui permet de diriger les effluents vers la station Pré vert actuelle.

Un schéma directeur d'assainissement est en cours parallèlement a la démarche d'élaboration du PLU

Des études ont été menées et un projet a été retenu consiste en : *

- la remise aux normes de la station de Pré vert :
- la réalisation d'une nouvelle station dans le quartier de l'église d'environ 400 équivalent habitant

Des collecteurs seront créés permettant de collecter l'ensemble des effluents de la commune étant donné les projets communaux et l'évolution démographique,

Des travaux restent à prévoir :

- Suppression de la station d'épuration de l'Église.
- Mise en place d'un groupe électrogène au PR de Marras
- Réhabilitation des canalisations et regards, non étanches
- Mise aux normes des équipements

d) Assainissement non collectif des eaux usées

(Source : CAVEM)

La Communauté d'Agglomération Var Esterel Méditerranée est compétente en matière d'assainissement non collectif et effectue à ce titre des contrôles de terrain de l'ensemble des dispositifs d'assainissement non collectif présent sur son territoire.

La commune des Adrets de l'Estérel compterait en 2016 près de 827 habitations en assainissement non collectif soit plus de la moitié du parc de logement.

Depuis le 1 janvier 2013, 158 contrôles d'assainissement non collectif ont été réalisés dont 148 contrôles techniques de bon fonctionnement et 10 contrôles de réalisation de travaux neufs suite à des dépôts de permis de construire.

Sur ces 158 contrôles techniques de bon fonctionnement, il y en a 80 % qui ne sont pas aux normes réglementaires et 20 % qui respectent la réglementation actuelle. Les constats de non-conformité concernent pour plus de 50% des cas des problèmes « mineurs » comme l'absence de regard et peu de cas concernent de réel problème de pollution du milieu récepteur par les installations d'assainissement non collectif.

e) La collecte des ordures ménagères et des déchets

La CAVEM est membre Syndicat Mixte du Développement Durable de l'Est-Var (SMIDDEV). Si ce syndicat a pour compétence le traitement des déchets ménagers et assimilés, la collecte est gérée par chaque commune adhérente.

↪ Collecte à domicile

Sont collectés en porte à porte :

- Les Ordures Ménagères trois fois par semaine (bac rouge)
- Les emballages deux fois par semaine (tri – bac jaune)
- Les encombrants à la demande des usagers auprès de la Mairie.

↪ Collecte en apport volontaire

Des colonnes de récupération spécifiques (papiers/cartons, verre, journaux/magazines), sont implantées en différents points de la commune.

Le suivi des collectes en tri sélectif fait état de 179,3 tonnes en 2011 contre 219,3 en 2010 soit une baisse de 18 %.

Les déchets issus de la collecte sélective sont acheminés au centre de tri du Muy.

- La Déchetterie (route départementale 837)

Elle a ouvert ses portes en janvier 2009. L'accès est réservé aux habitants des Adrets-de-l'Estérel et de Saint Jean de Cannes. Les dépôts sont gratuits à hauteur de 800 kg par trimestre.

Les déchets acceptés à la Déchetterie sont :

- | | | |
|--|-----------------------------|--------------------------------|
| • les encombrants, | - les piles | - les végétaux |
| • les gravats | - les batteries | - le verre |
| • la ferraille | - les huiles de vidange | - les produits phytosanitaires |
| • les cartons | - hydrocarbures et solvants | - les tapis /moquette |
| • le bois | - l'Électroménager | - les ampoules |
| - les déchets électriques et électroniques | | - les cartouches d'encre |

Les déchets interdits à la Déchetterie sont :

- | | |
|---|--------------------------------|
| - les pneus, | - les ordures ménagères |
| - l'huile de friture | - les cadavres d'animaux |
| - les déchets biologiques et chimiques | - les boues |
| - les déchets médicaux et médicaments, | - les déchets non-manipulables |
| - les bouteilles de gaz et produits explosifs | |



Service Environnement - Traitement des déchets

Evolution du tri sélectif des Adrets de l'Estérel



Les horaires d'ouverture sont :

- Lundi, Mercredi et Vendredi de 14 h à 17 h,
- Le samedi de 8 h à 12 h et de 13 h à 17 h.

➤ Traitement des déchets

L'élimination et la valorisation des déchets ménagers se fait par le SMIDDEV. Les déchets sont acheminés sur le Centre d'enfouissement des déchets des Lauriers à Bagnols-en-Forêt ou au Centre de tri du Muy pour ceux issus de la collecte sélective, par les communes ou leur délégataire.

En 2009, le syndicat a traité 80 000 tonnes de déchets ménagers et assimilés et 20 000 tonnes de collectes sélectives. (Source : SMIDDEV) Le taux de valorisation des déchets est de l'ordre de 18 %, soit 58 kg par habitant et par an quand la moyenne nationale est de 45 kg de déchets traités.

Le Centre de Stockage des Déchets des Lauriers créé en 1975 est une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (certification ISO 14001 en 2005).

Deux sites ont reçu le tonnage maximal autorisé et un arrêté préfectoral a autorisé l'exploitation du site 3 jusqu'au 1^{er} décembre 2011.

Cependant suite à l'accueil non prévu des déchets issus des inondations de juin 2010 équivalents à 20 000 tonnes supplémentaires, le site 3 a atteint le 1^{er} octobre 2011 sa capacité maximale autorisée.

Depuis cette date certains de ces déchets sont encore reçus sur le centre d'enfouissement des déchets des Lauriers, mais pour être ensuite transférés pour être enfouis dans la décharge du Balançon, sur la commune du Cannet des Maures

Centre d'enfouissement des déchets des Lauriers



Source : site Smiddev

Afin de remédier à ce problème de stockage, une procédure de demande d'autorisation d'exploitation du Centre de Stockage des Lauriers sur le site 4 est en cours pour une durée de 14 ans supplémentaire.

f) La couverture numérique de la commune

Désormais, l'accessibilité d'un territoire ne se limite plus aux modes traditionnels. Elle se mesure aussi en fonction de la desserte numérique. Si elle bénéficie aux particuliers, elle est également importante vis-à-vis de la compétitivité des entreprises et des services publics.

➤ Les documents d'orientation pour l'aménagement numérique du territoire

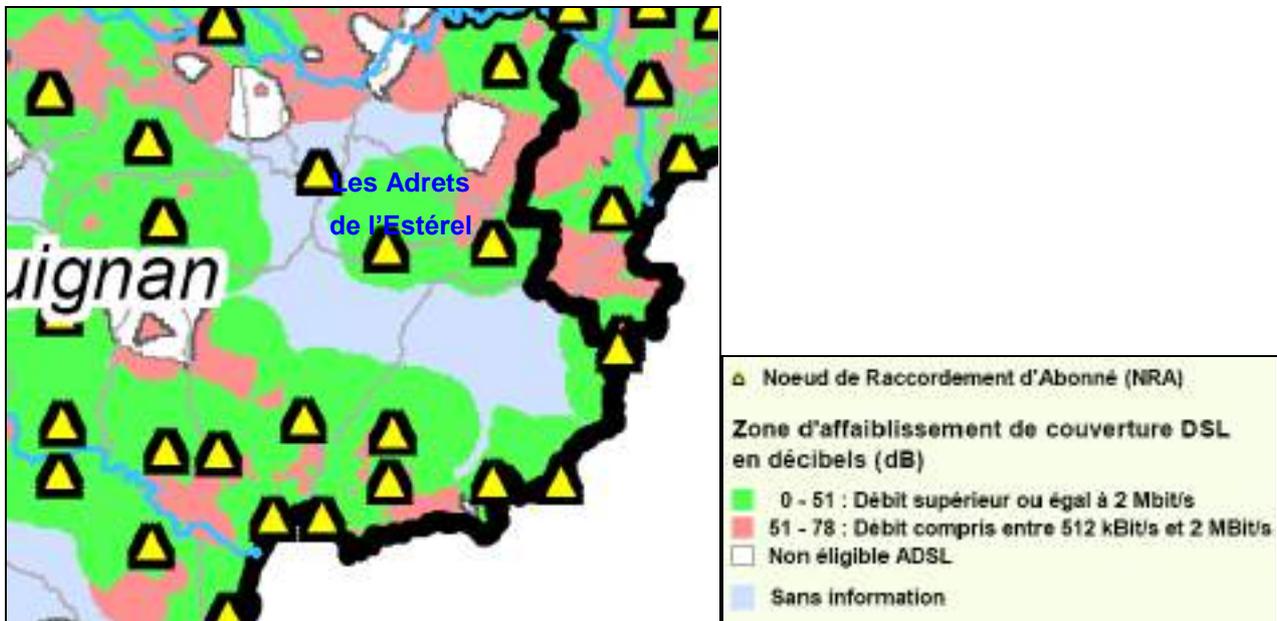
« Le Schéma Intercommunal d'aménagement numérique du Territoire » fait partie des compétences nouvelles de la CAVEM. Ce document d'orientations doit définir l'action à conduire par les acteurs publics en matière de numérique et notamment en vue du déploiement de réseaux de communications électroniques pour permettre le développement des usages associés.

Ce document résultera d'une étude engagée au niveau départemental dans le cadre du SDAN – Schéma Départemental d'Aménagement Numérique engagé par le Conseil Général du Var qui lui-même s'inscrit dans le cadre du SRAN PACA, Schéma Régional d'Aménagement numérique. La démarche engagée par le département avec une participation de la CAVEM à hauteur de 14 000 € comprend une première étape qui consiste à faire un état des lieux des structures et réseaux existants, des techniques développées et de leurs avancées, et enfin des usages en relation avec les besoins exprimés. La seconde étape consiste à aider les communautés d'Agglomération du Var et notamment la CAVEM à élaborer une politique de déploiement du numérique sur son territoire. Cette démarche devrait aboutir sous deux ans.

➤ Accès Haut débit fixe :

La couverture haut débit (ADSL, ReADSL et ADSL2+) sur la commune des Adrets-de-l'Estérel est globalement satisfaisante. Selon France télécom en 2009, 95 % du territoire communal est éligible à au moins une offre ADSL de France Télécom. Sur la commune existe un NRA (Nœud de Raccordement d'Abonnés – ADR83) dégroupé par un opérateur et desservant près de 1 500 lignes. La commune est aussi en partie couverte par deux autres NRA : Saint-Raphaël et les Estérets du lac (commune de Montauroux).

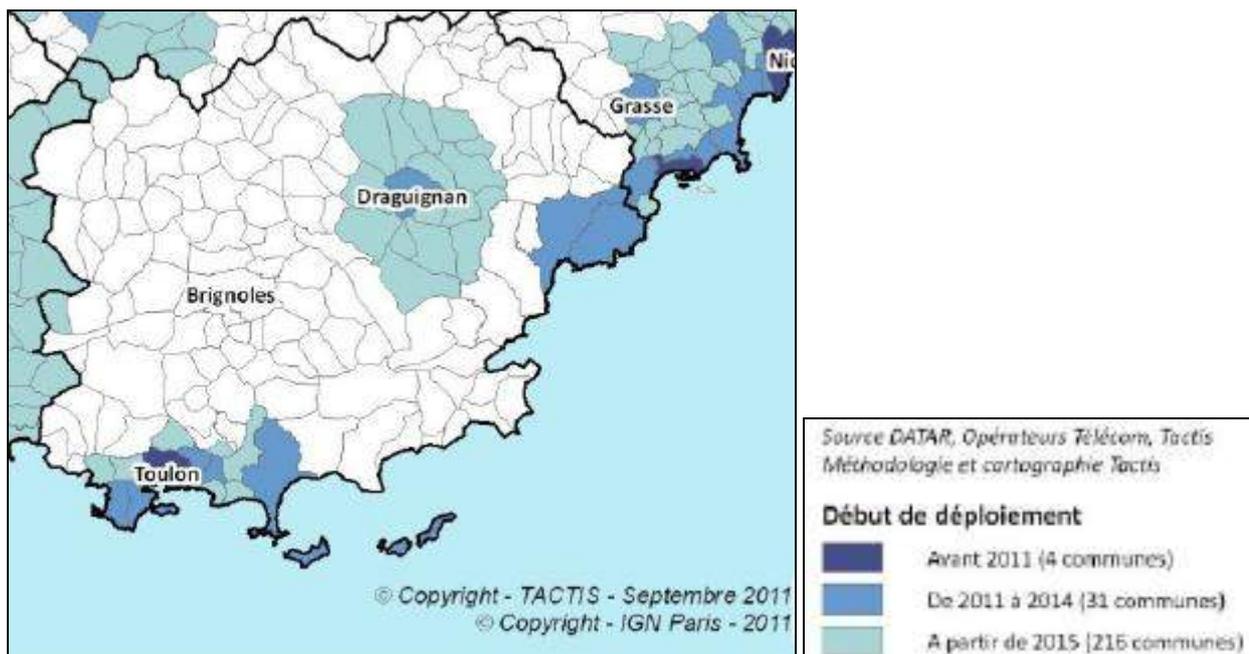
La cartographie ci-dessous permet de constater que si la plus grande partie de la commune bénéficie de l'ADSL, il existe quelques inégalités territoriales sur le niveau de débit accessible. Les trois quarts de la commune bénéficient d'un débit supérieur ou égal à 2 Mbit/s. Seule l'extrémité Est présente des débits inférieurs à 2 Mbit/s. Les débits disponibles pour les espaces en limite communale Ouest ne sont pas connus. Au moins trois opérateurs permettent d'accéder à une offre triple play (Internet, télévision, téléphone).



La technologie WIMAX mise en œuvre ces dernières années permettant de compléter le dispositif ADSL (accès minimum de 2 Méga bits, pouvant même atteindre 5 Méga bits) est absente de la commune.

↳ Le Très Haut Débit (La Fibre optique [FTTx])

Cette technologie est absente du territoire communal.



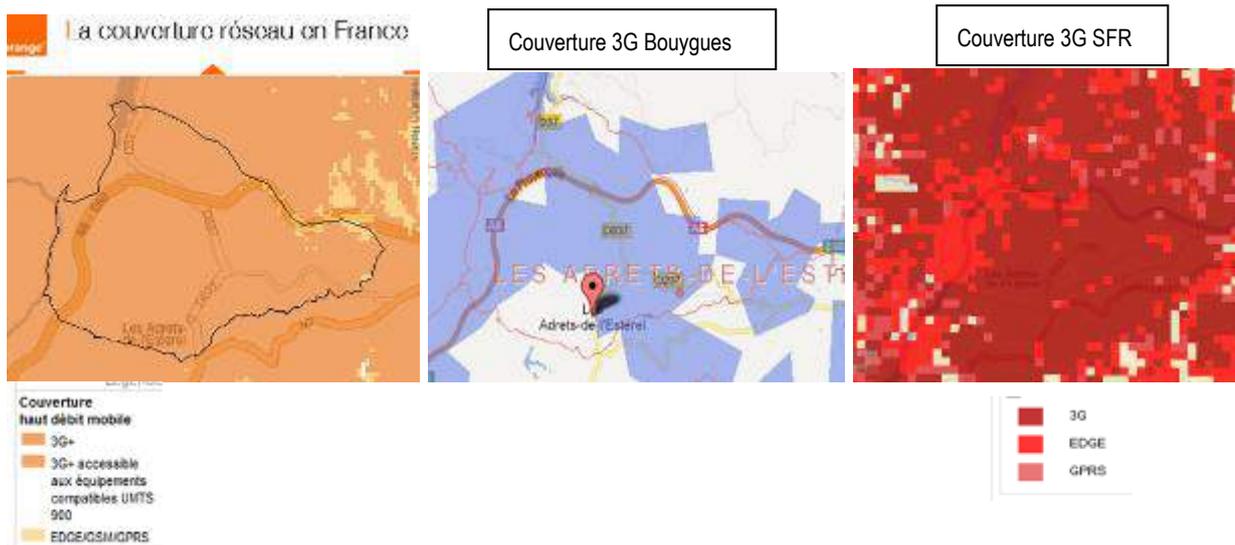
⇒ La Télévision Numérique Terrestre [TNT]

Le territoire communal est desservi par la TNT et bénéficie depuis mai 2011 de la desserte de la TNT haute définition.

⇒ La Téléphonie mobile

L'utilisation du téléphone portable fait aujourd'hui partie des usages quotidiens à la fois pour les individus, mais également pour les entreprises. Là aussi, des zones blanches existent et les différents niveaux accès aux nouveaux services [3G] de la téléphonie mobile créent des disparités territoriales.

Les trois grands opérateurs nationaux sont présents sur les Adrets-de-l'Estérel. Selon ces trois opérateurs, la commune apparaît relativement bien couverte par la technologie 3G.



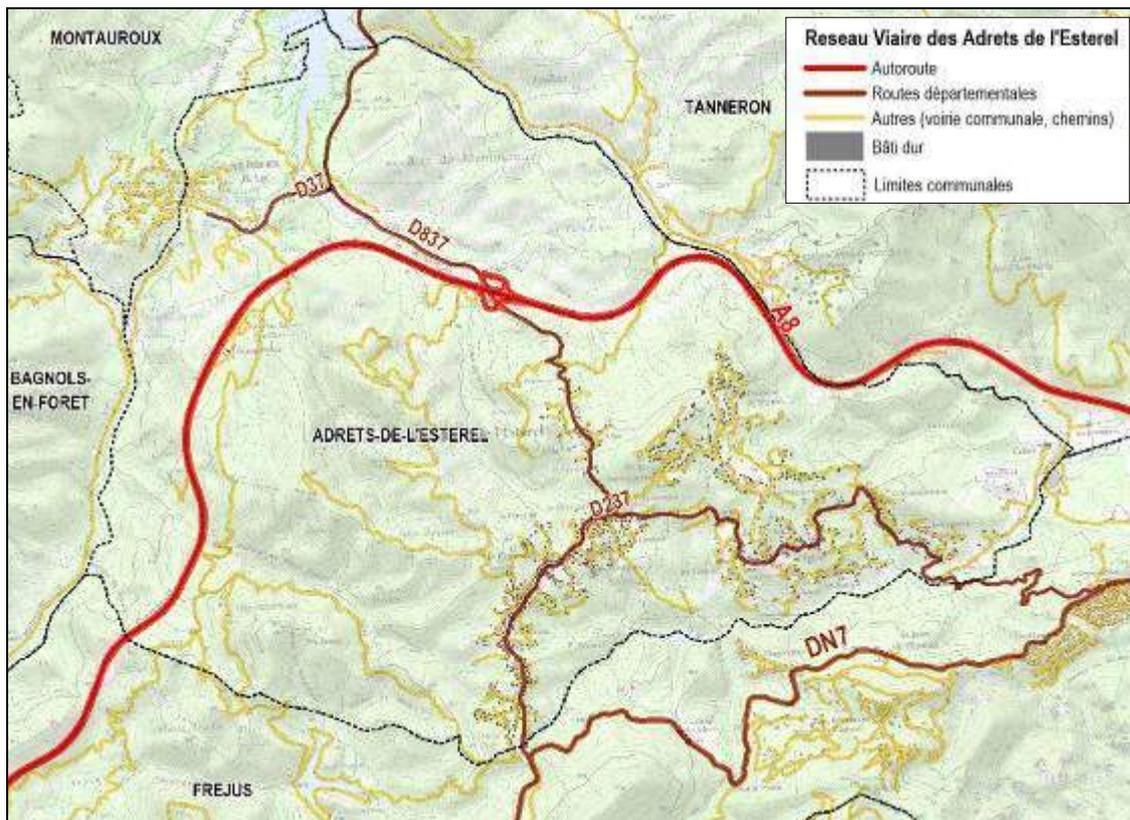
4. Déplacement et stationnement

5.1. LA DESSERTE ROUTIÈRE

De manière générale, la commune dispose d'une bonne accessibilité routière, notamment en raison de la présence de l'autoroute A8, qui permet un accès direct et rapide aux grandes communes littorales (Cannes, Antibes, Nice...)

L'accès à la commune se fait par trois axes principaux :

- L'autoroute A8, la Provençale, dont une portion traverse le nord du territoire communal, et dont la sortie 39 dessert directement la commune des Adrets-de-l'Estérel.
- La D 237 qui assure une liaison d'Est en Ouest avec la Nationale 7
- La D 837 qui assure la liaison avec les Estérets du lac (commune de Montauroux)



De manière générale le réseau viaire des Adrets-de-l'Estérel apparaît comme bien dimensionné et entretenu, et notamment la D237, axe principal, qui traverse la commune d'Est en Ouest.

Seuls certains chemins desservant différentes zones d'habitat sont dépourvus de trottoirs et présentent un gabarit étroit, ne permettant pas une circulation trop importante.



RD237 – direction centre du village



Chemin de la verrerie



Chemin des sigalons

5.2. LES TRANSPORTS EN COMMUN

Depuis septembre 2009, le Département a mis en place le trajet de bus à 2 euros sur l'ensemble du territoire.

Trois lignes régulières et quatre lignes scolaires desservent la commune des Adrets de l'Esterel :

- La 3002 : Seillans — Cannes
- La 3601 : Seillans —Fayence —Fréjus —St-Raphael (arrêt au croisement des Estérets)
- La 3603 : Les Adrets de l'Esterel — Fréjus-Saint Raphaël
- La 3621 : ligne scolaire Seillans — Saint Raphaël
- La 3623 : ligne scolaire : Les Adrets de l'Esterel — Fréjus-Saint Raphaël
- La 6030 : ligne scolaire : Les Adrets-de-l'Estérel — Vers Collège de Mandelieu
- La 6330 : ligne scolaire : Les Adrets-de-l'Estérel — Vers Collège de Montauroux



Extrait réseau site Var Lib 2012/2013

5.3. LES MODES DE DÉPLACEMENTS DOUX

Les déplacements doux ont un rôle à jouer dans la baisse du trafic automobile. À l'échelle de la commune, des petits chemins de promenades permettent des liaisons douces entre les quartiers.



Cheminement piéton permettant de relier le centre du village au groupe scolaire en évitant de longer la RD 237

Hormis les itinéraires de loisirs à destination des VTT, la commune ne compte pas de pistes cyclables au sein de son réseau de déplacements.

5.4. LE STATIONNEMENT ET LE COVOITURAGE

↳ Une offre en stationnement gratuite et répondant à minima aux besoins

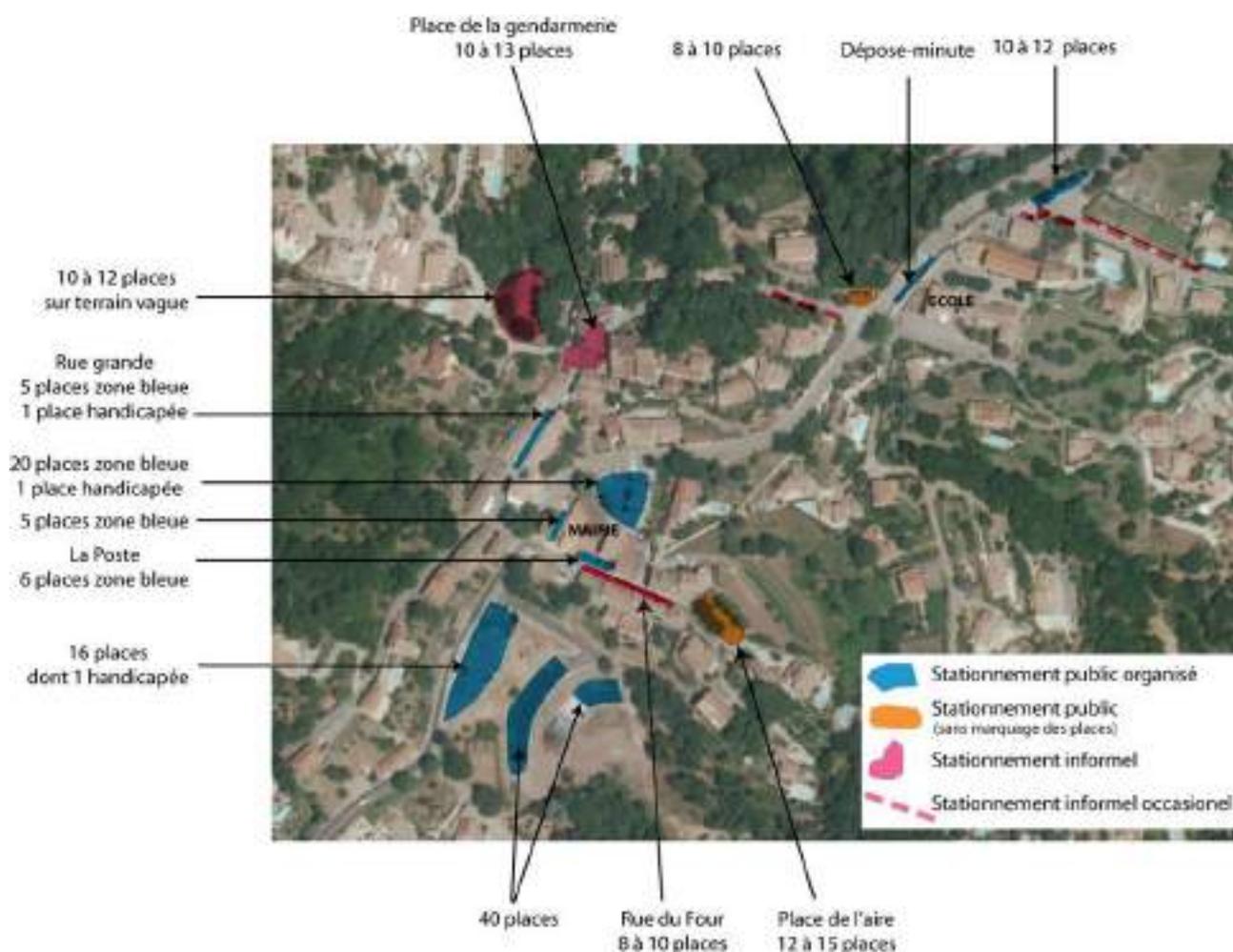
L'offre en stationnements publics est gratuite aux Adrets de l'Estérel.

Elle est suffisante pour les utilisateurs des services ou visiteurs occasionnels du village qui compte près de 1145 places de stationnement, dont 36 zones bleues.

Le stationnement devient plus difficile classiquement aux abords de l'école (entrées/sorties des classes) et le mercredi jour des activités extra-scolaires.

Pour faire face un certain manque de stationnement privé dans le centre village, une pratique s'est auto-organisée :

- Stationnement illicite le long de la rue du Four, mais « toléré » par la collectivité
- Stationnement privé sur un terrain vague au-dessus de la place de la gendarmerie



Le stationnement du hameau de l'Église est gratuit.

Un espace est aménagé à cet effet avec 6 à 7 places. Le jeu de boules située au-dessus du premier parking est également investie de manière plus informelle par les voitures

Le stationnement informel place de l'ancienne gendarmerie



Nouveau parking en contrebas de la rue de l'Estérel



La place de l'aire, un espace dédié avant tout à l'automobile



⇒ Un parking de covoiturage arrivant à déjà à saturation



Parking de covoiturage

Afin de mettre en œuvre des actions permettant le développement du covoiturage et de l'usage des TC, des travaux ont été entrepris par le conseil général du VAR et Escota au diffuseur des Adrets-de-l'Estérel :

- un parking de regroupement 41 places prévu comme une base de départ au covoiturage domicile-travail, remplaçant le stationnement sauvage, devenu quotidien à cet endroit. « *Nous réalisons le parking à l'endroit même où les usagers ont pris l'habitude de se garer, à proximité du péage. Nous avons d'ailleurs mis en place un emplacement provisoire indiqué par des panneaux, pendant le chantier* », explique Laurent Chabrier, chef de service à Escota (source : Var matin, 13 novembre 2010). Ce parking mis en service en 2013 arrive déjà à saturation.
- une zone d'arrêt pour autocar complétant les arrêts de la liaison quotidienne Fréjus-Nice par l'A8
- un giratoire nord, dont les branches desservent la RD 837 en direction des Adrets, la RD 837 en direction de Saint-Cassien, la gare de péage de l'autoroute A8,
- un giratoire sud desservant la RD 837 en direction des Adrets, la RD 837 en direction de Saint-Cassien et la bretelle de sortie de l'autoroute A8, la bretelle d'entrée du parc de covoiturage, la voie d'accès à la voirie des pompiers (DFCI) qui est rétablie.

Le giratoire Sud et le parking s'inscrivent dans le « Paquet vert autoroutier » approuvé par décision ministérielle du 30 décembre 2009, qui inclut des actions et projets en faveur de la réduction des émissions de CO₂.

Ce « paquet vert autoroutier » s'organise autour d'actions précises, définies avec la Direction des Infrastructures de Transport du Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de la Mer, dans les 5 domaines suivants : la protection de la ressource en eau, la préservation de la biodiversité, la réduction des émissions de CO₂, l'éco-rénovation des aires, les protections acoustiques.

CHAPITRE 3 - ANALYSE DU POS ET ETUDE DE DENSIFICATION

1. Historique du POS

La Commune des Adrets de l'Estérel dispose d'un Plan d'Occupation des Sols (POS), dont l'historique est le suivant :

05/11/1982	P.O.S.
24/09/1984	Mise à jour — rattachement d'une partie du territoire de la commune des Adrets de l'Estérel à la commune de Montauroux
05/10/1990	Révision générale
26/11/1992	Modification — règlement (UA, UB, UC , NB, NC)
02/11/93	Modification — règlement (NB)
20/07/1994	Mise à jour - SUP - Création de l'emplacement réservé 3bis et d'une fenêtre dans les EBC pour supprimeur d'eau potable
29/11/1995	Modification : Création d'un secteur NDb pour les activités sportives, culturelles et de loisir en plein air et en salle
04/04/1997	Mise à jour - SUP – Classement du Massif de l'Estérel
25/08/1997	Mise à jour — Modification de la liste des lotissements ayant demandé le maintien de leurs règles d'urbanisme
13/02/2003	Modification – règlement (UB, UC, NB, NC, ND) et de la limite Zones NA / UB
22/12/2005	Révision simplifiée n° 1 — Création d'une déchetterie : Levée des EBC
22/12/2005	Révision simplifiée n° 2 - Création d'une zone d'urbanisation future stricte dite zone NA
22/12/2005	Révision simplifiée n° 3 — Création d'un réservoir d'eau potable : Levées des EBC et modification de l'emprise de l'emplacement réservé n° 26
19/04/2006	Mise à jour - SUP - Correction des erreurs matérielles relatives à la retranscription du périmètre du site classé du massif de l'Estérel
04/12/2008	Modification - Autorisation des lotissements en zone NB – Modification règlement NB
30/07/2009	Modification — règlement (UA, NC)
09/08/2010	Modification — règlement (UB, UC, NB, NC, ND)

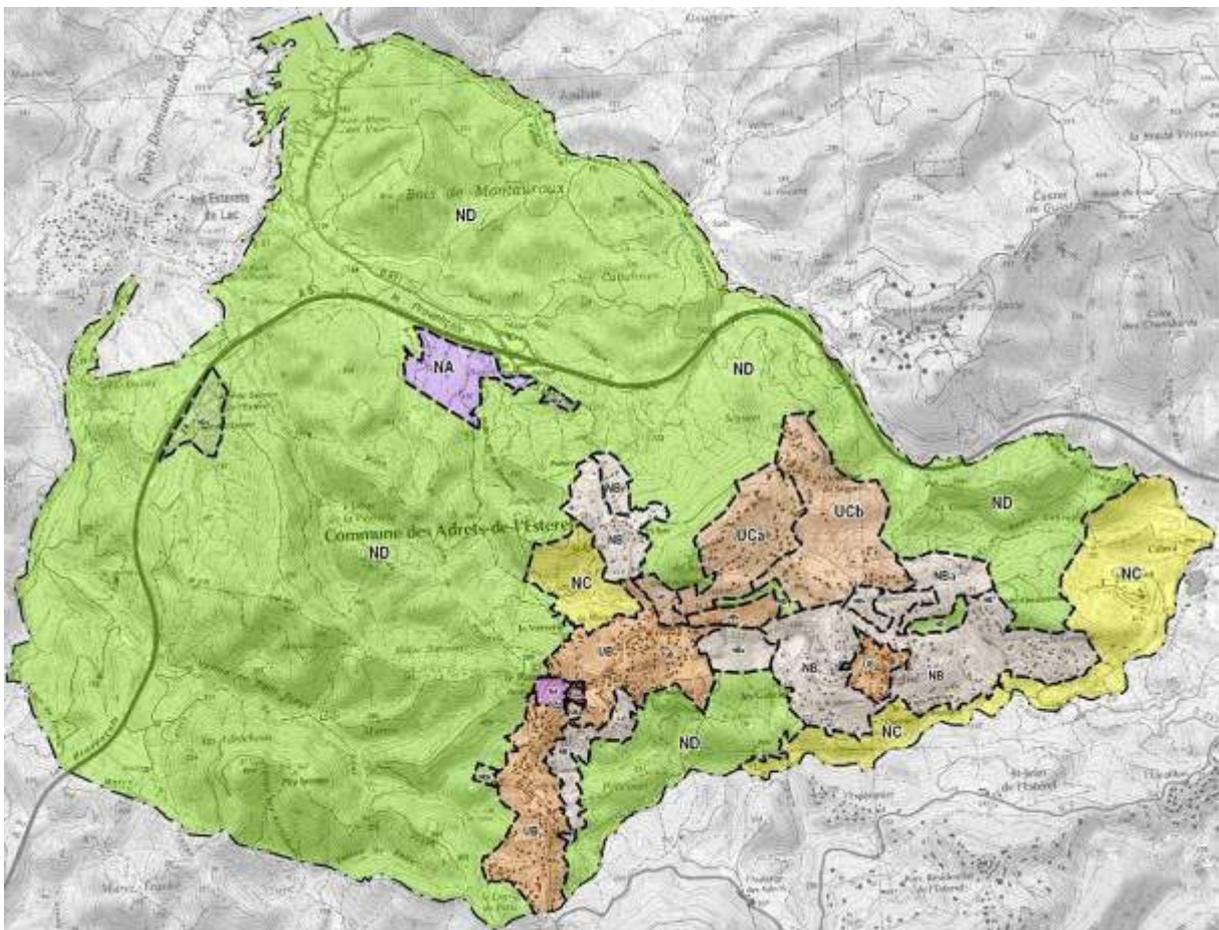
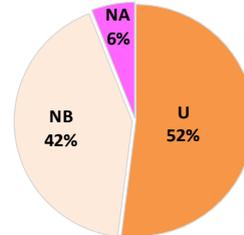
2. Superficie et caractéristique des zones du POS

2.1. SUPERFICIES DES ZONES DU POS

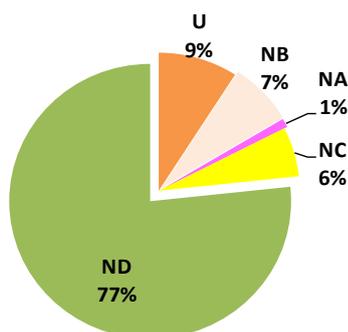
Le POS actuel partitionne le territoire en 7 types de zones. Les zones urbaines couvrent 9 % du territoire contre 7 % pour les zones NB et 1 % pour les zones d'urbanisation future (NA). Les zones naturelles et agricoles recouvrent respectivement 77 % et 6 % du POS.

zone	surface ha	%	
UA	1,5	0 %	9 %
UB	105,5	5 %	
UC	98,5	4 %	
NB	166,2	7 %	
NA	23,5	1 %	
NC	130,8	6%	
ND	1728,7	77 %	
Total général	2254,7	100 %	

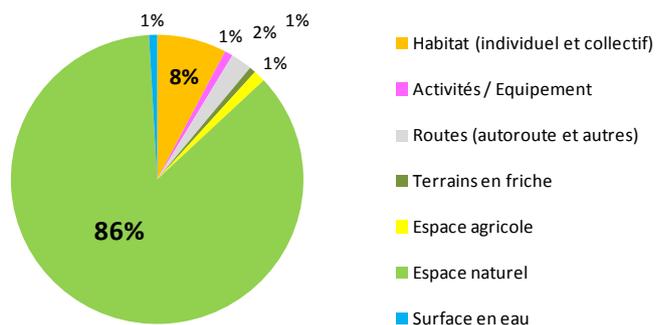
Répartition des zones constructible du POS



Répartition des zones du POS



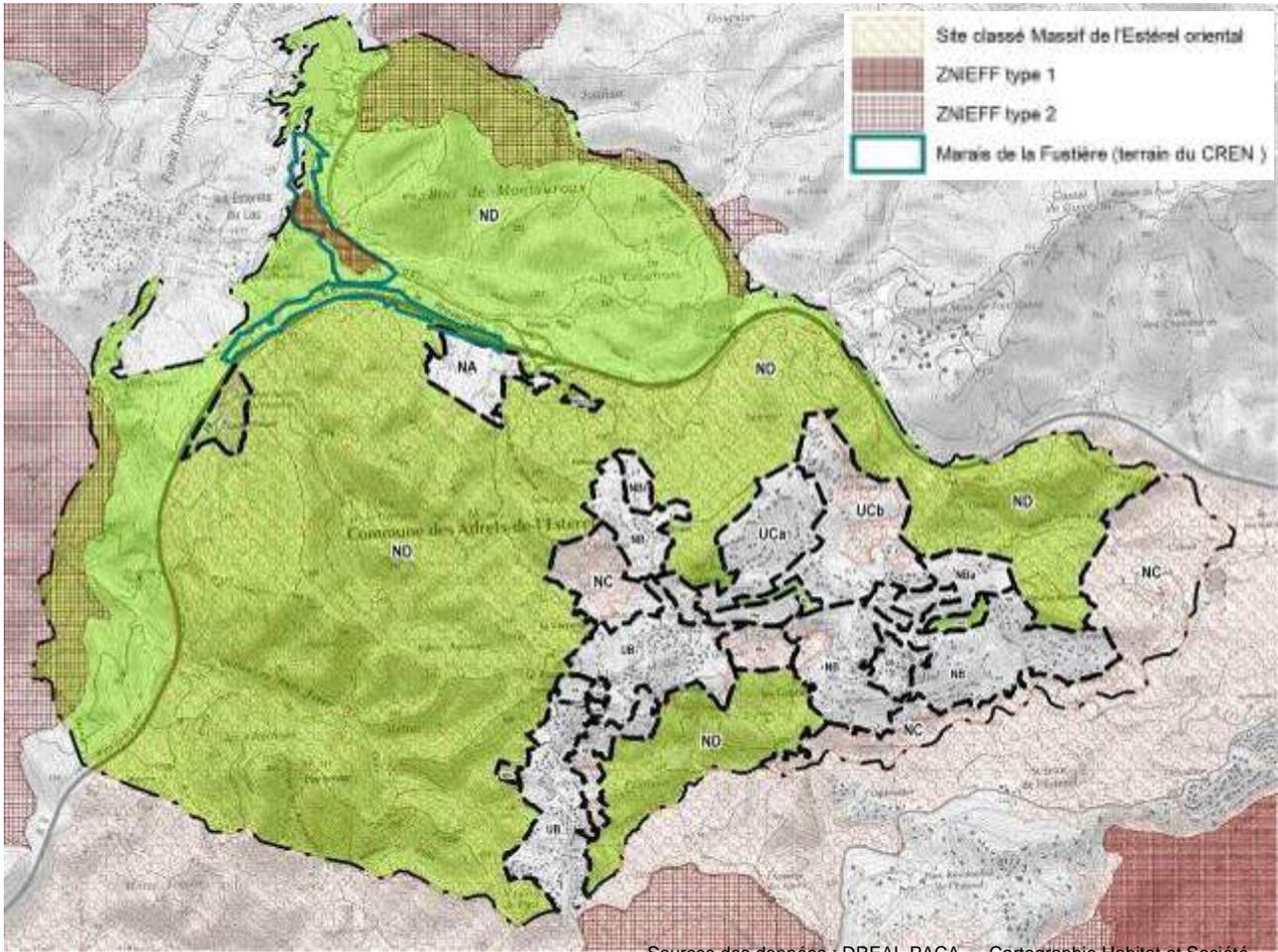
Répartition de l'occupation du sol



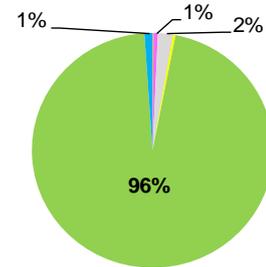
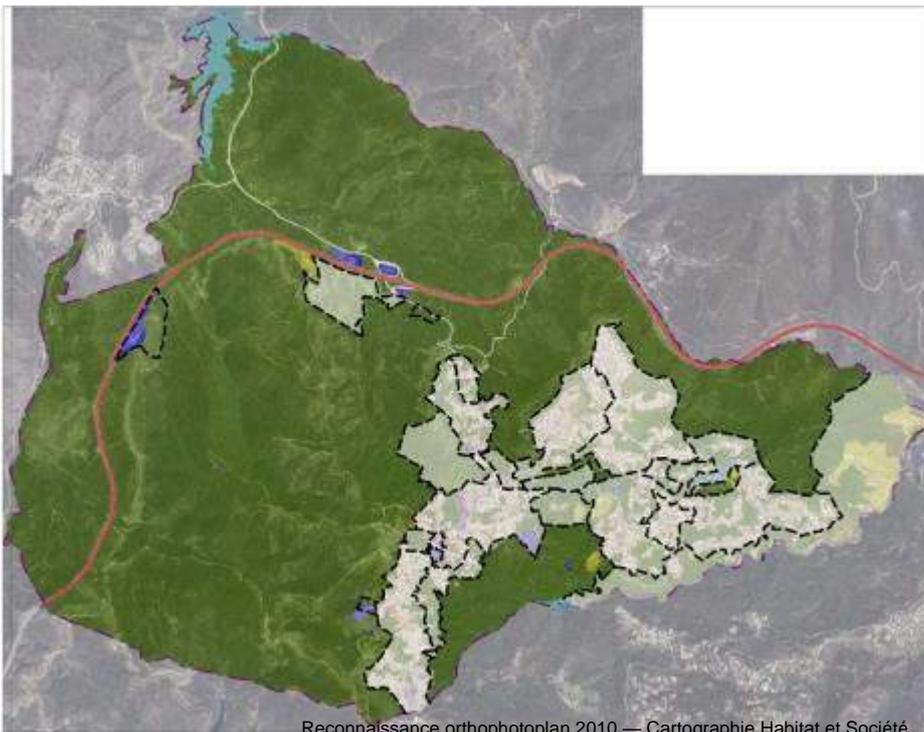
Type de zone	zone	ha	vocation	Surface minimale	hauteur	COS
UA	UA	1,4	zone urbaine très dense, bâtie en ordre continu à l'alignement des voies, correspond au village respect de la trame bâtie existante secteur UAa avec règles particulières	-	9 m	Sur une profondeur de 15 m à partir de l'alignement
	UAa	0,1			3,5 m	Sur une profondeur de 8 m à partir de l'alignement
UB	UB	97,6	zone urbaine périphérique pour habitat, à moyenne densité, à dominante de maisons individuelles. Elle englobe le hameau de l'Eglise	- avec assainissement pas de surf mini sauf pour lot. avec Permis d'Aménager, >= 600 m ² . -sans assainissement 1500 m ² .	- pente inf à 10 %, H = 7 m, 9 m pour équip et maison sur 1 ha — Pente sup à 10 % H = 6 m, 8 m pour maison sur 1 ha, 9 m pour equip.	0.2 avec assainissement 0.15 sans Pas de cos pour équipement
	UBa	7,9	équipements publics et espaces verts			
UC	UC	5,0	de faible densité, pour habitat et équip. publics	- avec assainissement 600 m ² - Sans assainissement 1500 m ²	- pente inf à 10 %, H = 7 m, 9 m pour équip et maison sur 1 ha — Pente sup à 10 % H = 6 m, 9 m pour équip et maison sur 1 ha	0,03
	UCa	36,7	Lot. « Le Sarde » et « Séguret »			0,075
	UCb	56,9	Lot. « l'Estelle », « Mareret » et « Bon Homme ».			0,095
NA	NA	3,2	Zone fermé pour habitat, ouverte avec ZAC	-	-	-
	NA	20,3	Zone fermé pour activité, ouverte par modification			
NB	NB	130,6	zone d'habitat diffus avec des tailles de parcelle différente. En NBa les campings sont admis NBr soumis aux risques de glissement de terrain	- avec eau : 1500 m ² - sans eau : 4000 m ²	- pente inf à 10 %, H = 7 m, 9 m pour équip et maison sur 1 ha — Pente sup à 10 % H = 6 m, 8 m pour maison sur 1 ha, 9 m pour equip.	0,12 avec 250 m — de SP max
	NBa	30,1		10 000 m ²		0.02 avec 250 m — de SP max
	NBr	5,5		- avec eau : 1500 m ² - sans eau : 4000 m ²		0,12 avec 250 m — de SP max
NC	NC	130,8	Cette zone naturelle, protégée de l'urbanisation, est réservée à l'exploitation agricole, aux activités agricoles et aux activités équestres.	Pour extension des constructions = 4000 m ²	7 m	-
ND	ND	1715,0	protection particulière en raison de la qualité des sites et paysages ou pour la valeur de son boisement	Pour extension des constructions = 10 000 m ²	7 m	-
	NDa	10,8	constructions et installations pour l'aire de l'A8, (station service et réparation automobile en bordure du CD 837)			
	NDar	1,5	soumis aux risques de glissement de terrain			
	NDb	1,4	activités sportives, culturelles et de loisirs en plein air et en salle,			0,10

2.2. CARACTÉRISTIQUE DES ZONES DU POS

a) La zone ND du POS



La zone ND du POS et les mesures de préservation environnementale



- Habitat (individuel et collectif)
- Activités / Equipement
- Routes (autoroute et autres)
- Terrains en friche
- Espace agricole
- Espace naturel
- Surface en eau

L'occupation du sol dans la zone ND du POS

- **Caractère de la zone**

C'est une zone naturelle protégée en raison de la qualité des sites, des paysages et de la valeur de son boisement. Elle occupe 77 % du territoire communal. Une grande partie de celle-ci est comprise dans le site classé du massif de l'Estérel oriental.

Le secteur NDa est lié au fonctionnement de l'aire d'autoroute A8 et le secteur NDb au plateau sportif (stade et salle de sport) implanté dans le quartier du Logis de Paris au Sud du village.

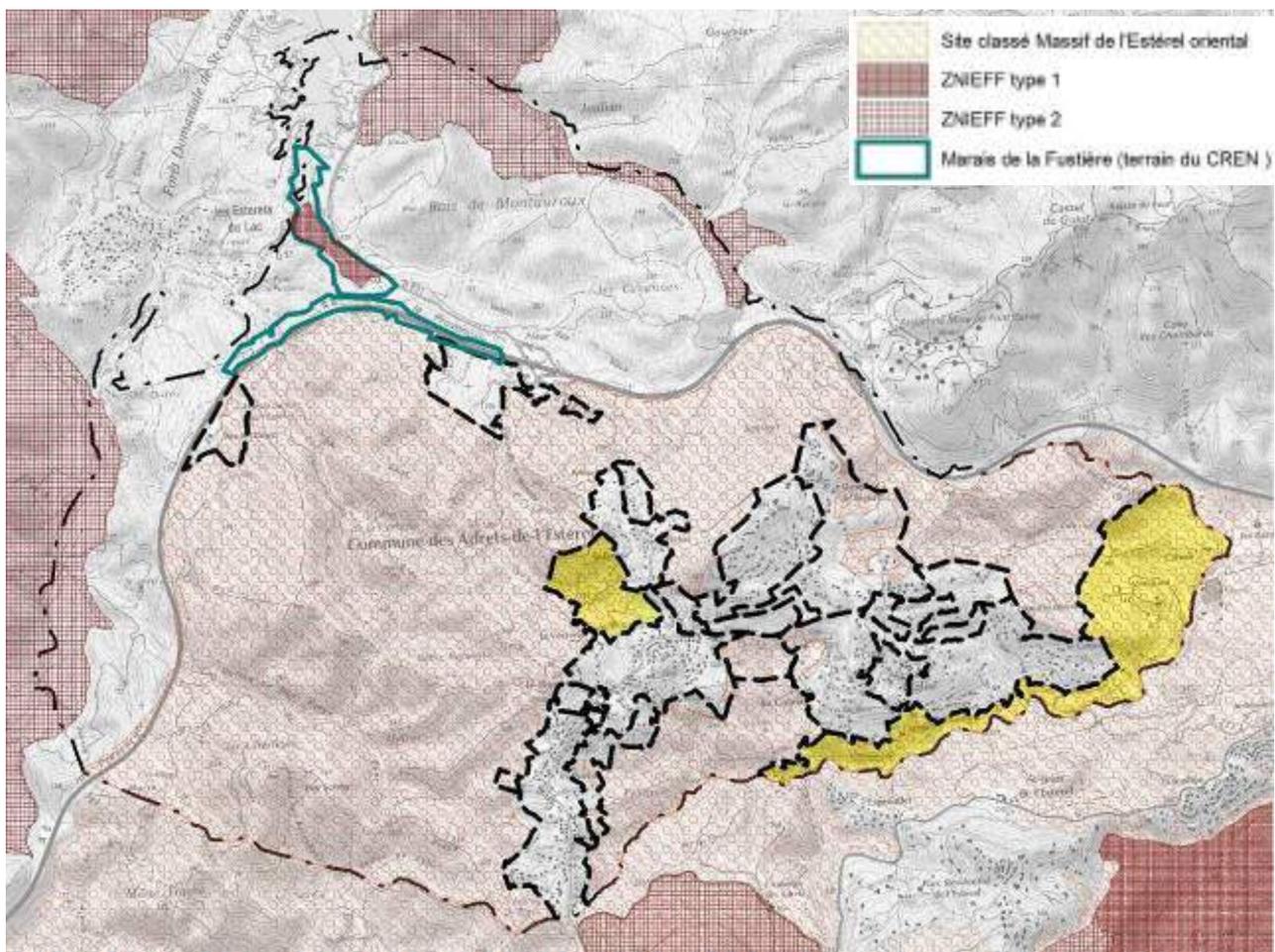
- **Occupation des sols**

Elle est très majoritairement occupée par la forêt et les maquis du massif de l'Estérel, avec quelques parcelles cultivées. Les activités et équipement en part relativement faible ne sont pas forcément localisés dans des secteurs dédiés.

- **Enjeux**

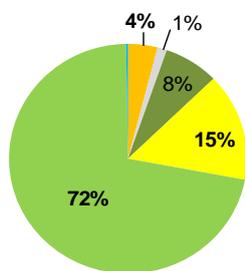
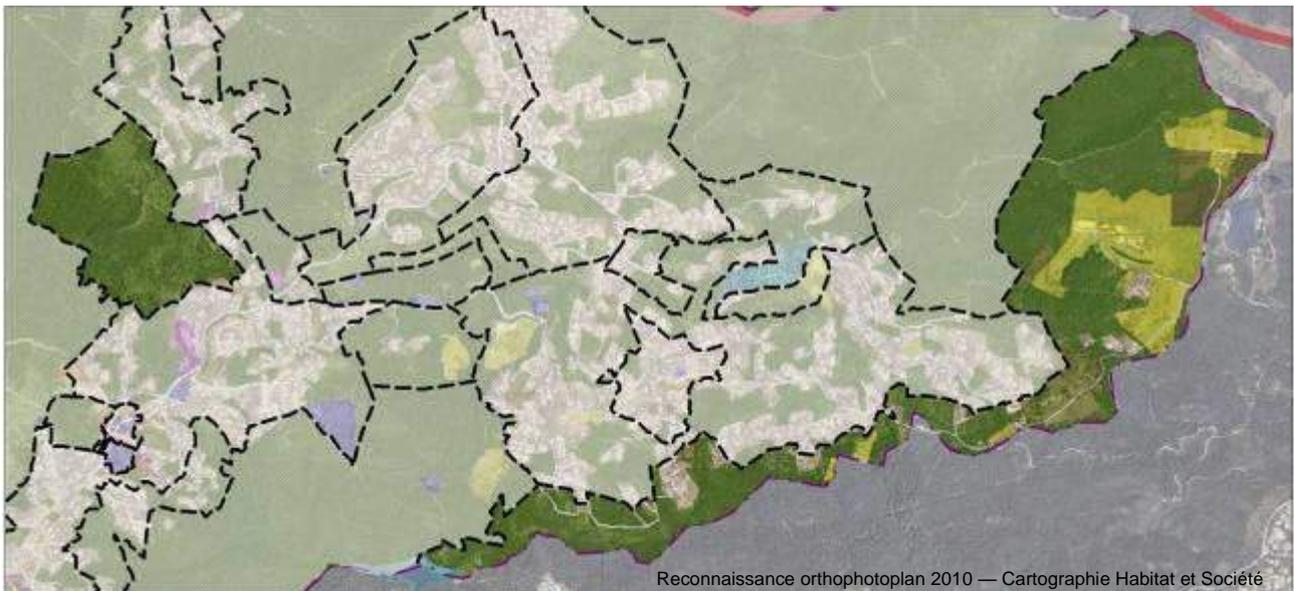
Risque incendie, préservation des grands ensembles naturels et des continuités écologiques.

b) La zone NC du POS

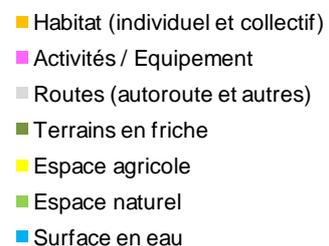


Sources des données : DREAL PACA — Cartographie Habitat et Société

La zone NC du POS et les mesures de préservation environnementale



L'occupation du sol dans la zone NC du POS



• Caractère de la zone

C'est une zone réservée aux activités agricoles et aux activités équestres qui couvre 6 % du territoire communal. Il s'agit de la Verrerie au nord du Planestel et du vallon du Riou de L'argentière jusqu'au débouché du vallon de Cabrol.

• Occupation des sols

Il existe un décalage entre la réalité de la zone agricole active et celle proposée par le P.O.S. Le diagnostic agricole permettra de conforter cette zone et peut-être de la redélimiter pour un renforcement de la préservation des terres agricoles.

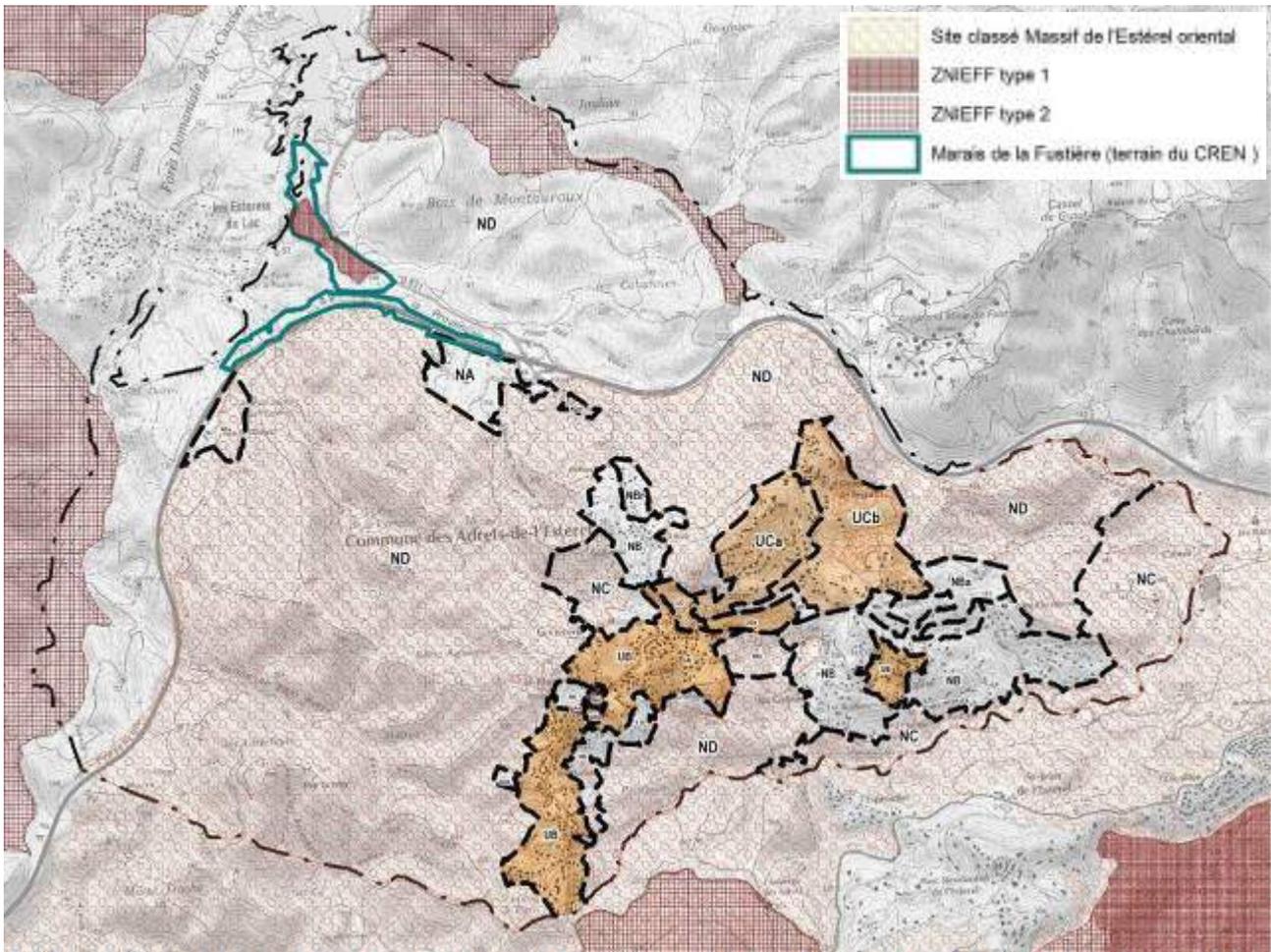
Une occupation agricole effective faible dans un environnement fortement boisé. 72 % de la zone NC sont composés d'espaces boisés. 15 % de la zone NC sont en activité agricole et 8 % sont des friches.

Le secteur de la Verrerie ne porte plus d'activité agricole.

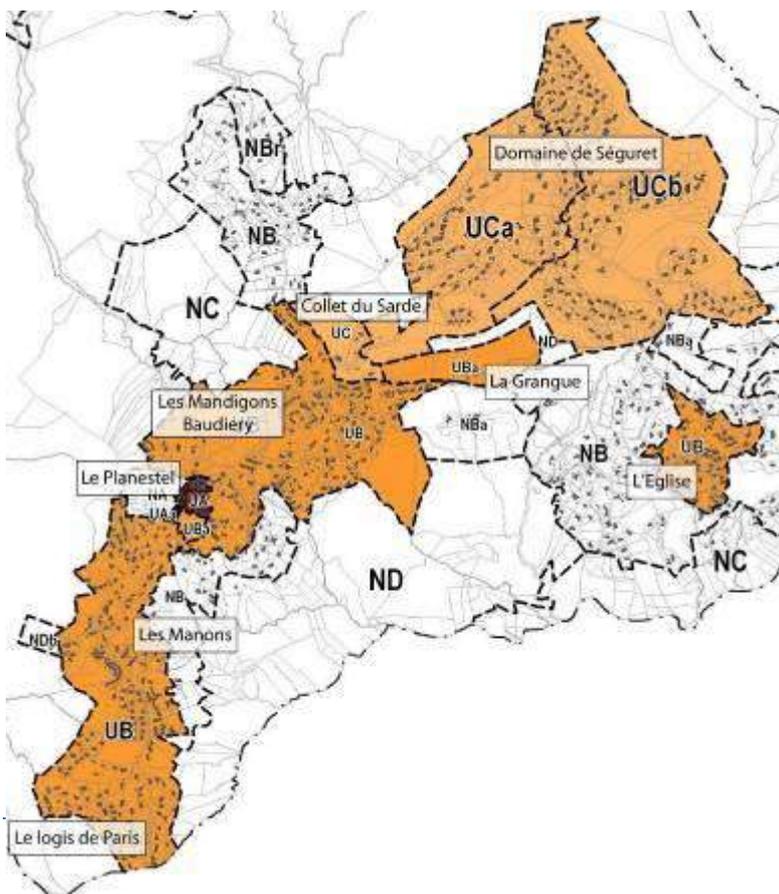
• Enjeux

Coupure de combustible, réintroduction d'une agriculture de proximité

c) Les zones urbaines du POS



La zone ND du POS et les mesures de préservation environnementale



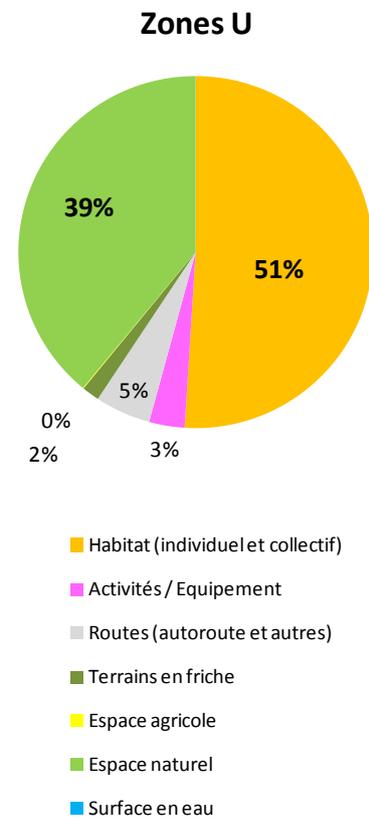
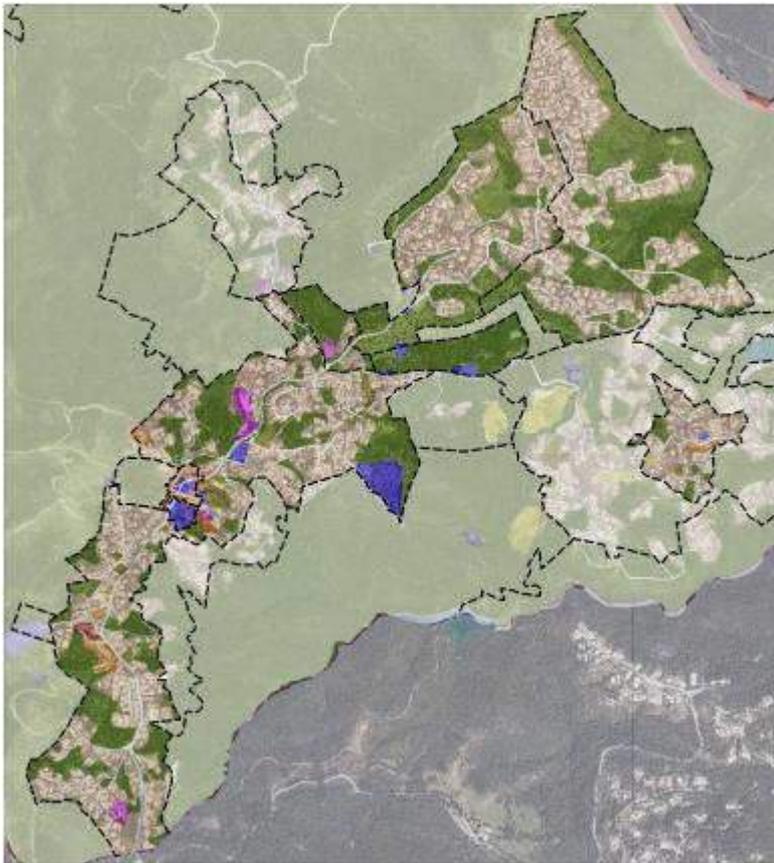
- **Caractère des zones**

Les zones urbaines de la commune des Adrets-de-l'Estérel sont dédiées principalement à l'habitat. Elles représentent 9 % du territoire. Hormis la zone UA du Planestel plus dense, elles se caractérisent par une faible densité, une distribution de part et d'autre des axes de communication majeurs du territoire.

Ainsi, certains secteurs classés en zone U présentent des densités relatives faibles et proches de celles des zones NB de la Commune. Il s'agit d'analyser leur occupation, leur positionnement afin d'intégrer ces zones dans un projet de territoire cohérent notamment en termes de réseaux et de coûts induits.

La question des pentes et des accès est omniprésente.

Les secteurs UCa et UCb couvrent le domaine fermé de Séguret occupant près de 140 ha dont 93 ha sont classés en zone urbaine au POS en vigueur. Ce parc habité est composé de cinq lotissements représentant au total 311 lots.



- **Occupation des sols**

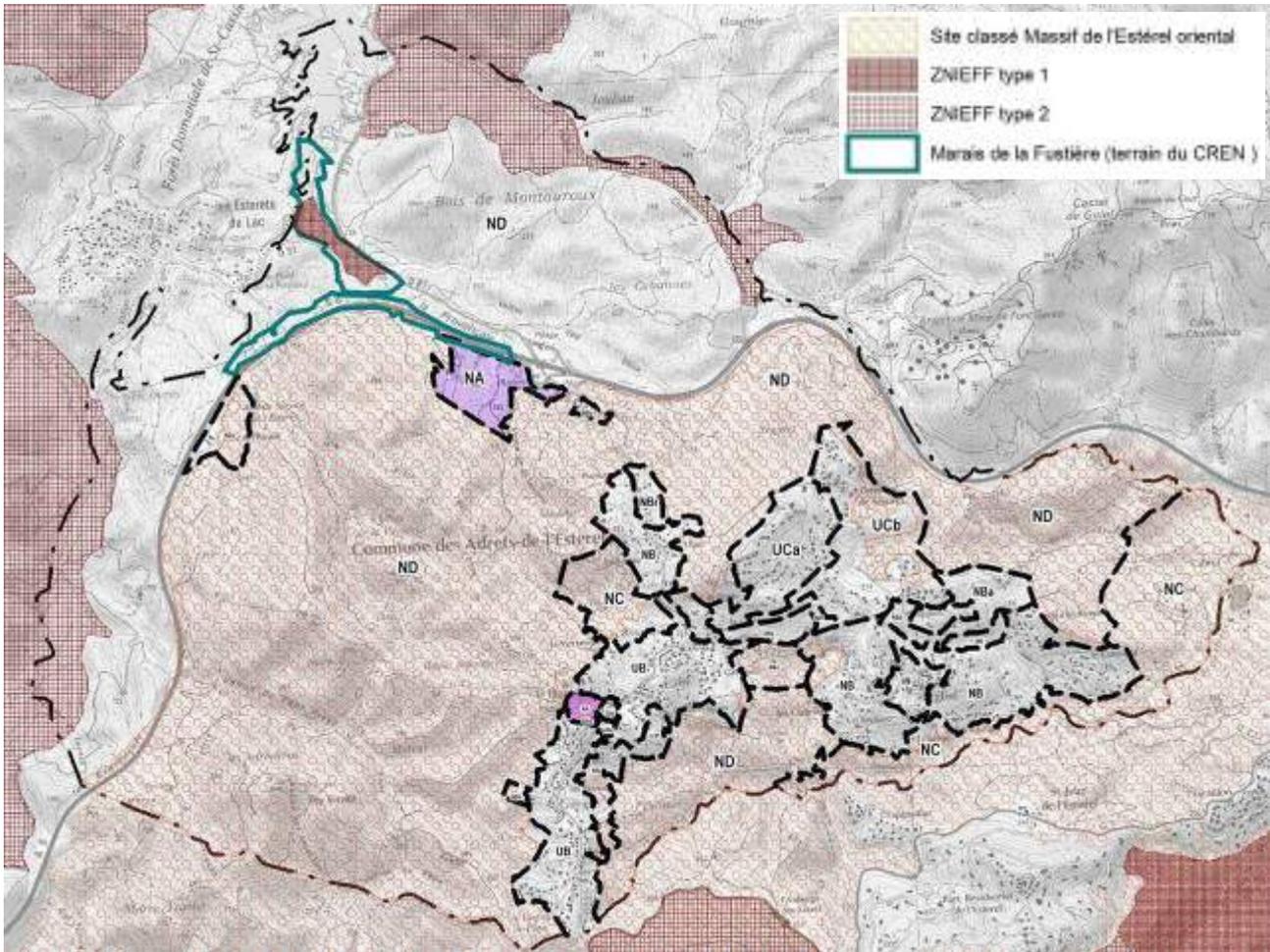
La part d'espace naturel est encore importante (39 %). Les espaces naturels essentiellement boisés et une topographie accusée donnent de l'épaisseur aux espaces urbanisés.

- **Enjeux**

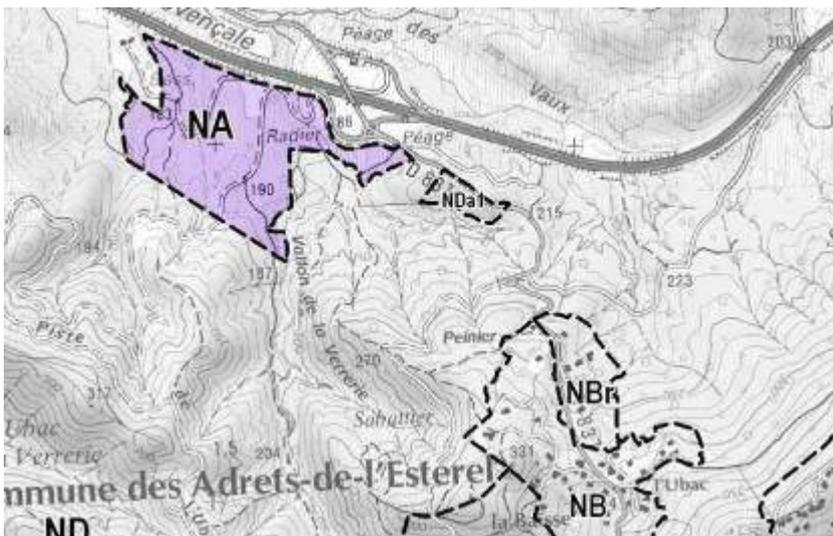
Densification modérée à l'intérieur des limites déjà urbanisées et préservation des coulées vertes.

d) Les zones à urbaniser du POS

Le POS comporte deux zones NA, représentant 1 % du territoire communal.



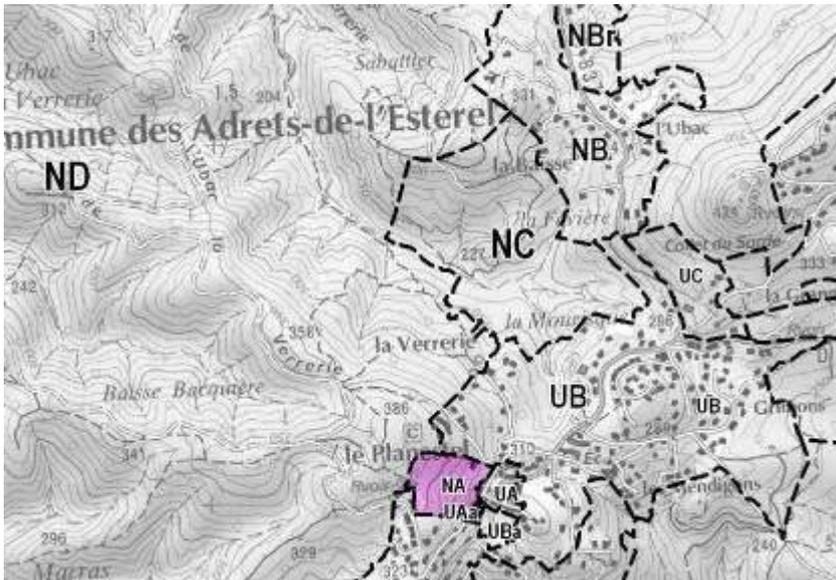
La zone NA du POS et les mesures de préservation environnementale



• La zone NA de Plan de Grimon

Le P.O.S. en vigueur réserve, à proximité de l'échangeur de l'autoroute A8, une zone d'urbanisation future à vocation d'activités de nature à permettre l'implantation de ce pôle, qui pourrait accueillir des entreprises nouvelles ou en provenance de l'Est Var et des Alpes Maritimes ayant un champ d'attractivité étendu au plan territorial.

C'est un site longeant la bordure Sud de l'A8 sur 700 m à l'ouest de l'échangeur des Adrets sur une profondeur de 3000 à 400 m dans le sens Nord-Sud.



- **La zone NA du Planestel**

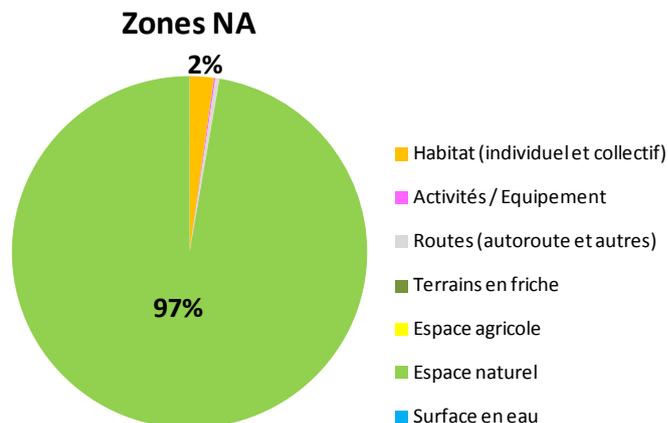
Cette zone non encore urbanisée est en continuité directe avec le village et ses équipements.

Sa topographie influencera les formes urbaines à développer (sens de la pente à respecter)



- **Occupation des sols**

Ces terrains sont à l'état naturel. Seule la zone NA du Planestel comporte une habitation au contact du noyau villageois.



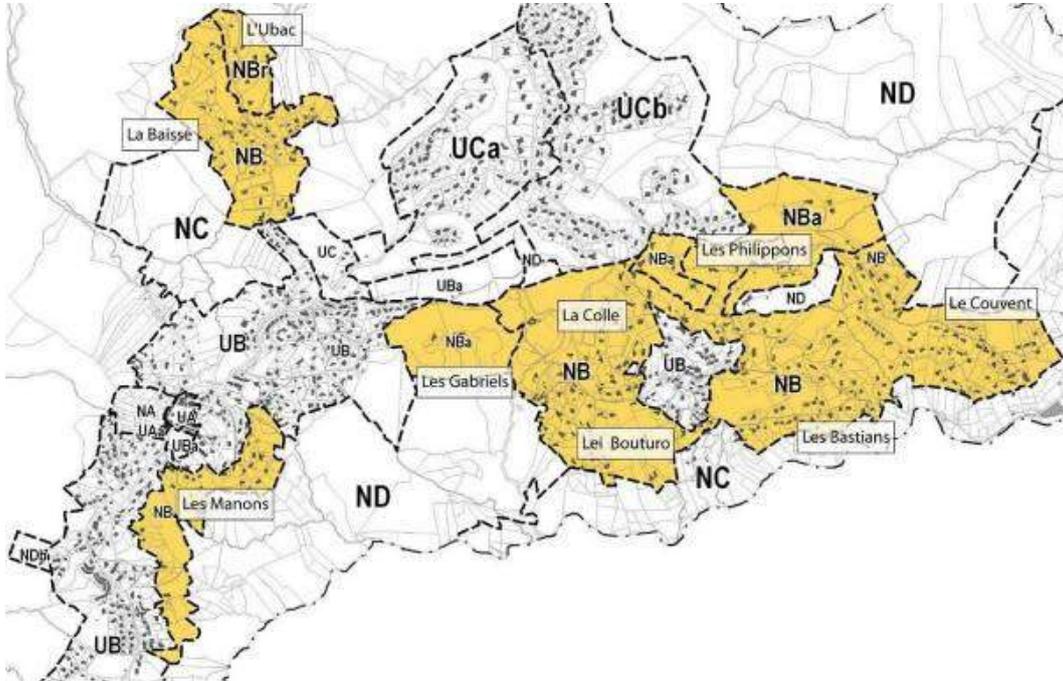
- **Enjeux**

Zone NA de Plan de Grimon : zone de développement économique
 Zone NA du Planestel : quartier d'habitat confortant le pôle villageois.

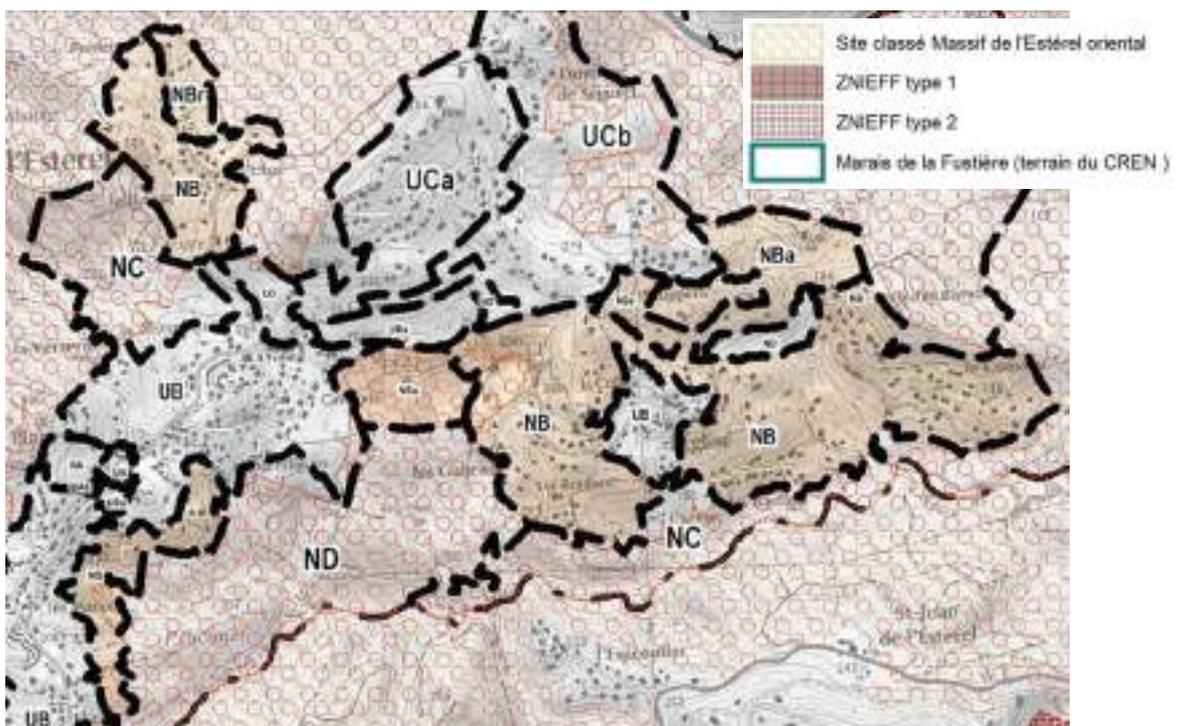
Enjeux paysagers et environnementaux dans les deux zones.

e) Les zones NB

↳ Caractéristiques générales



Un des changements significatifs apportés par la loi S.R.U. est la suppression des zones NB. Dans le POS, les zones NB correspondent à des zones naturelles partiellement desservies par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer, dans lesquelles des constructions avaient déjà été édifiées, et où des constructions pouvaient être autorisées sur des parcelles dont la taille minimale est de 1 500 m² — aux Adrets-de-l'Estérel avec un secteur NBa à 10 000 m². L'importance des contraintes liées aux risques, à la topographie, au risque incendie et au site classé induisent de faibles potentialités de développement urbain.



Les zones NB du POS et les mesures de préservation environnementale

Selon les caractéristiques de chacune des zones concernées - occupation effective, degré d'équipement, situation par rapport aux équipements publics, au site classé, au PPRif... - ces zones seront reclassées au PLU en :

- zones urbaines (U)
- zones à urbaniser (AU) insuffisamment équipées
- zones agricoles (A),
- zones naturelles et forestières (N).

Cette partie a pour objectif de définir les orientations envisageables pour le devenir de chaque zone NB dans le cadre de l'élaboration du PLU.

L'analyse et le reclassement des zones NB répondent à un double objectif :

- Recadrer le développement urbain en fonction des besoins en habitat et dans les limites des capacités de financement et de gestion communales des équipements et services
- Limiter la consommation foncière tout en préservant l'environnement et les paysages.

Nous avons observé et croisés pour chaque zone NB les données relatives à :

- la localisation de la zone et à son occupation
- les enjeux paysagers et environnementaux
- Les dispositions réglementant l'utilisation du sol : le POS, le PPRif, le site classé
- la voirie et l'accès au centre-ville,
- le réseau d'assainissement,

Ceci afin d'obtenir une vision globale des potentialités des zones NB au regard de l'ensemble des enjeux qui pèsent sur ces zones.

Les zones NB de la commune présentent des traits communs :

- Une urbanisation plus ou moins groupée et ordonnée le long de la voirie de desserte ou privée
- Un éloignement au centre impliquant un usage important de la voiture
- Une prédominance des espaces boisés et une interface boisé/bâti importante induisant un risque d'incendie fort.
- Une installation privilégiant les versants Sud et les vues remarquables : littoral où massif du Mont Vinaigre notamment.

DISPOSITIONS DU POS EN VIGUEUR

Zone privilégiée pour de l'habitat diffus et de constructions à destination hôtelière. Seul le secteur NBa permet l'aménagement de terrains de camping ou de caravanage.

En secteur NBr, une reconnaissance géologique préalable est exigée au niveau du permis de construire pour tout projet entraînant la création d'une superficie de plancher brute supérieure à 20 m². Elle précisera les conditions de réalisation ou d'abandon du projet de construction.

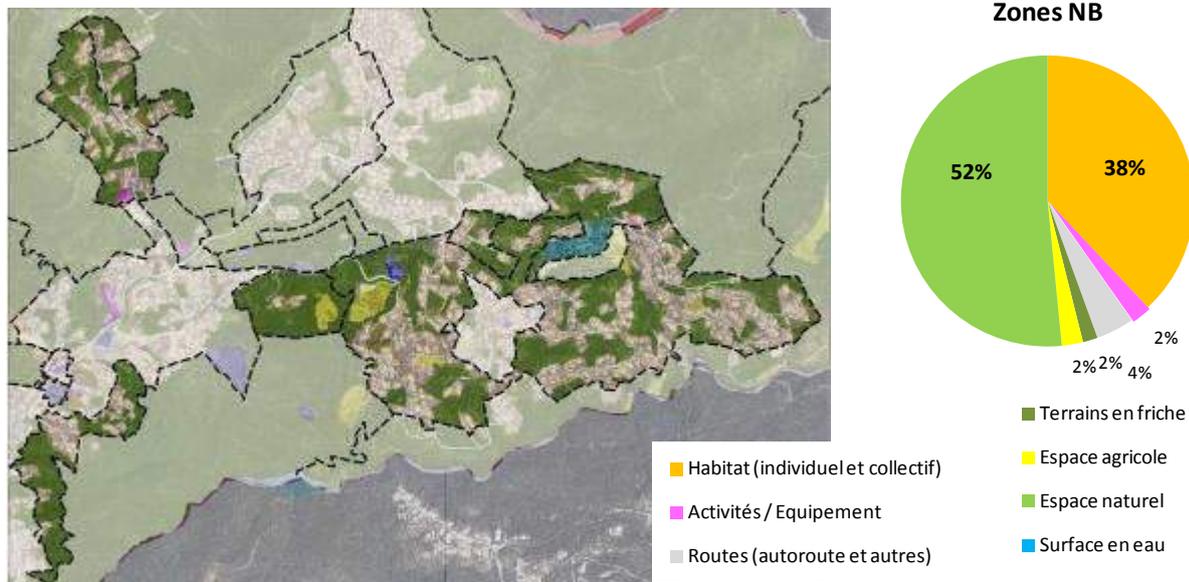
Zones	Localisation	Superficie minimale	Emprise au sol	hauteur	COS
NB NBr risque mvt	Cette zone recouvre les secteurs d'habitat qui se sont développés aux abords des RD 831 et RD 237.	Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 1 500 m ² — en cas de raccordement au réseau d'eau public et de 4 000 m ² — avec forage. Il n'est pas exigé de superficie minimale pour l'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du POS et d'une superficie minimale de 50 m ² .	Non réglementée	La hauteur est différente en fonction des pentes et de la destination des constructions : - sur un terrain de pente inférieure ou égale à 10 % : 7 m et 9 m pour les constructions sur des terrains de plus de 1 ha - sur un terrain de pente supérieure à 10 % : 6 m et 8 m pour les constructions sur	Inférieur ou égal à 0,12 (surface de plancher hors œuvre nette inférieure ou égale à 250 m ² — par terrain d'assiette de construction). Dans les lotissements, le COS est calculé sur le terrain d'assiette de l'opération et la SHON ne peut excéder 250 m ² — par lot.

Zones	Localisation	Superficie minimale	Emprise au sol	hauteur	COS
NBa campings admis	Ce secteur comprend les secteurs des Gabriels (couvert par le site classé) et des Philippons.	10 000 m ²		des terrains de plus de 1 ha Les équipements publics peuvent atteindre une hauteur maximale de 9 m quelque soit la pente.	Inférieur ou égal à 0,12 (surface de plancher hors œuvre nette inférieure ou égale à 250 m — par terrain d'assiette de construction). Dans les lotissements, le C.O.S. est calculé sur le terrain d'assiette de l'opération et la SHON ne peut excéder 250 m — par lot.

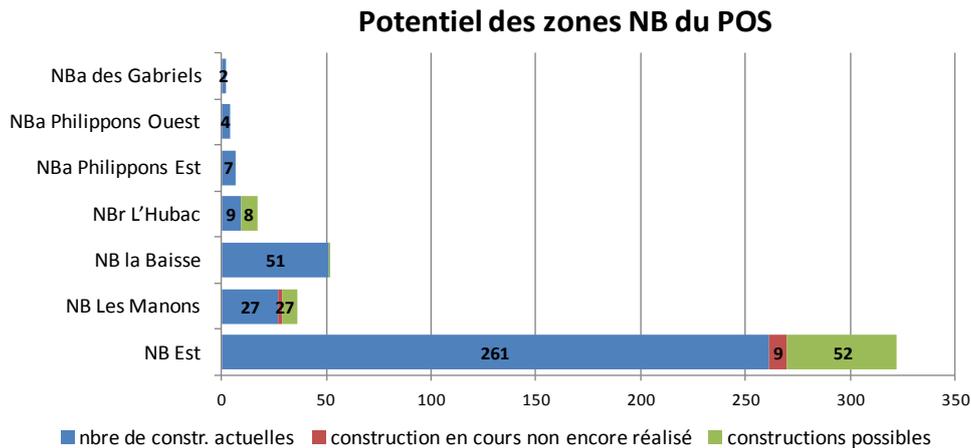
OCCUPATION DES SOLS GLOBALISEE

Les zones NB présentent une prédominance des espaces boisés. 52 % de la superficie globale des zones NB sont des espaces naturels. 40 % sont urbanisés.

Cette répartition est différente selon les zones NB considérées.

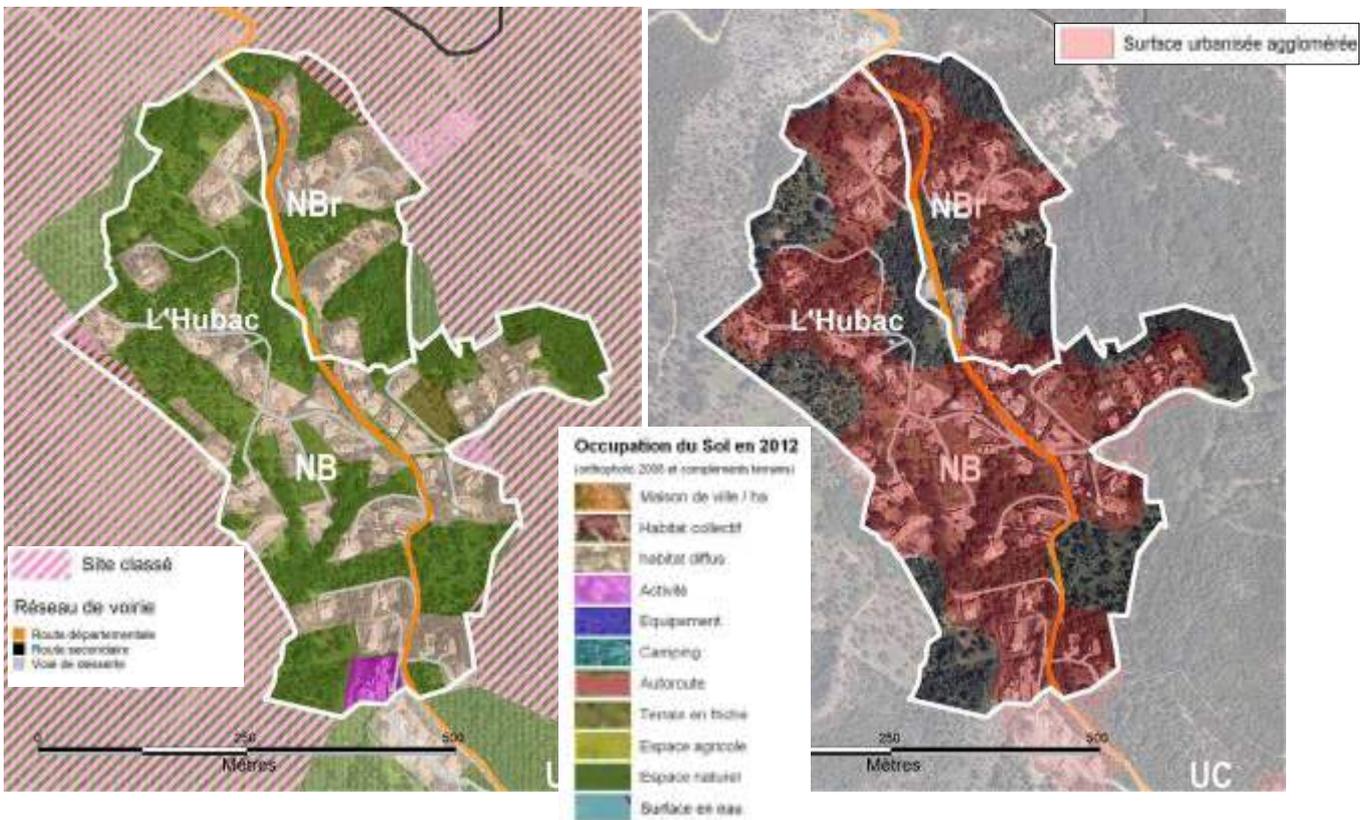


↳ Les potentialités constructives des zones NB du POS : 68 logements



→ Enjeu principal : Rationaliser les espaces bâtis, maintenir le cadre environnemental

↳ La zones NB et NBr de l'Hubac



SUPERFICIE TOTALE (NB+NBr) : 26 ha

LOCALISATION/OCCUPATION DU SOL

Situé au nord du territoire communal, le secteur de l'Hubac marque l'approche du centre village lorsque l'on emprunte la RD 837 depuis l'échangeur des Adrets-de-l'Estérel. C'est un quartier d'habitat résidentiel inséré dans un couvert végétal relativement dense composé de chênes et de pins. Des constructions en ruine au bout de chemin de l'Hubac marquent le hameau initial.

Le centre du village est à 1,5 km. À proximité, au quartier de Baudiery où se situe le panneau d'entrée d'agglomération, un regroupement de commerces de proximité (restaurant, bar, pain, épicerie) vient accompagner le quotidien des quartiers résidentiels Nord et Ouest de la commune.

SENSIBILITES PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

D'exposition NO et NE, ce quartier présente des pentes comprises entre 30 % et 50 % rendant l'urbanisation visible depuis l'A8 malgré un contexte boisé fort.

Le panorama depuis la route départementale s'ouvre vers la forêt de Montauroux et les hauteurs de Saint-Cassien.

L'urbanisation sous forme d'habitat individuel s'est implantée en escalier, le long des pentes. Cette urbanisation, insérée dans les espaces boisés, reste peu visible depuis la RD 837 tout en annonçant l'entrée de ville au quartier Baudiery.

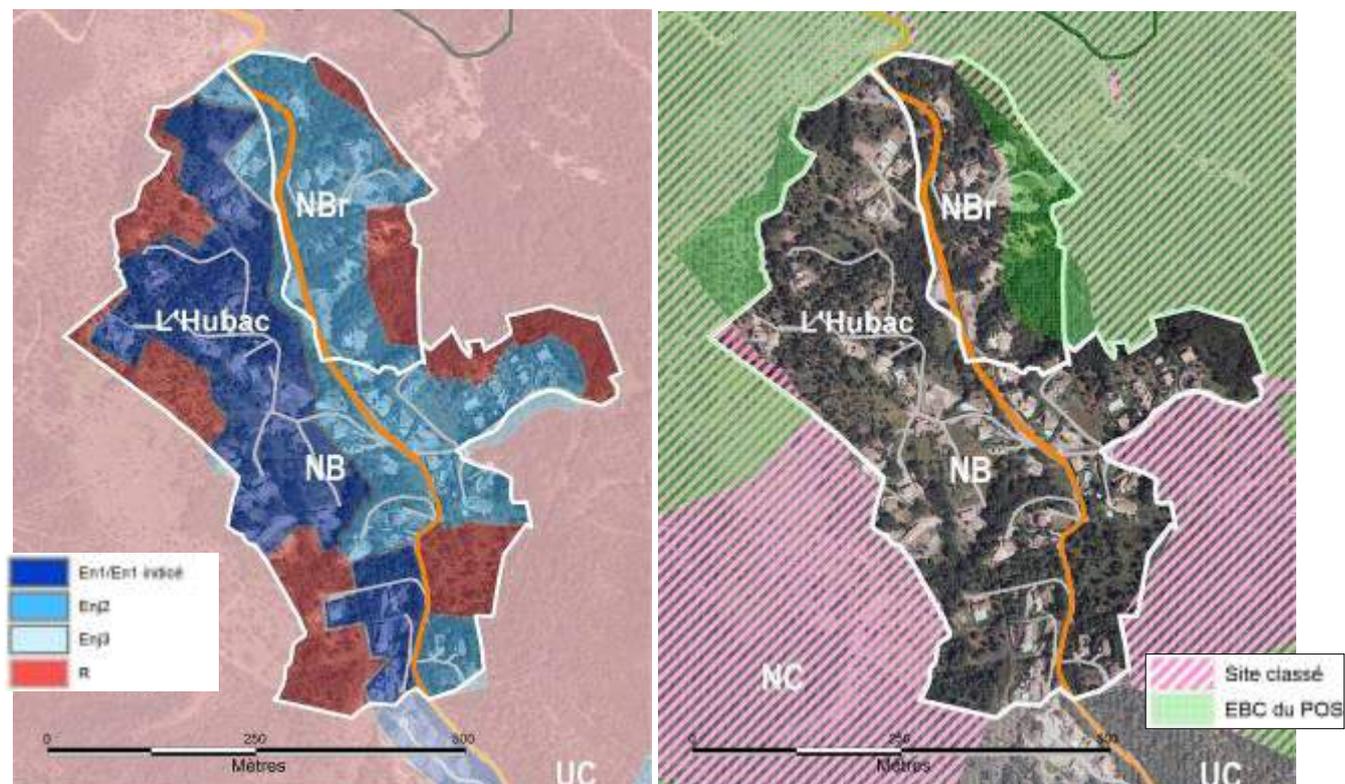
EQUIPEMENTS

Desserte/Voirie : Ce quartier est traversé par la RD 837 liant le village au péage autoroutier. Sur cette axe se sont greffées des voies d'accès privées étroites, cimentées ou non, et en cul de sac desservant souvent plusieurs constructions. En dehors des voies d'accès privé, deux chemins desservent des groupes d'habitation. À l'Est le chemin de l'Hubac qui se termine par une piste rejoignant le domaine de Ségueret, à l'Ouest le chemin de la Baisse. Leurs largeurs est de près de 4 m.

Les réseaux : les zones NB et NBr sont desservies en eau potable à partir du réservoir de Ségueret Bas et la zone est en assainissement non collectif.

Défense incendie : ce quartier est classé au PPRI approuvé pour 61 % de sa surface en zone Rouge ou a enjeux 1. Le PPRIF recommande l'élargissement du chemin de la Baisse dans sa partie nord et Sud (V1, V2) et prescrit la mise aux normes de l'Hydrant H1.

CAPACITE D'ACCUEIL AU REGARD DU POS EN VIGUEUR ET PPRIF



Cette zone est très peu impactée par le site classé, mais très fortement par le PPRIF. Les réglementations applicables (POS, PPRif) réduisent fortement les possibilités constructives. À cela s'ajoutent les contraintes liées à la configuration des terrains, leur topographie, les possibilités d'équipements et les stratégies foncières des propriétaires.

Théoriquement, les zones NB du POS avec une superficie minimale de 1500 m — devrait atteindre une densité de 6 constructions/ha. Actuellement la zone NB de l'Hubac présente une densité de 2,3 constructions/ha et la zone NBr seulement 1,6 constructions/ha

L'essentiel des parcelles encore vierges est classé en EBC et/ou inscrit en zone inconstructible au PPRif.

	nbre de constr. actuelles	nb de logement projet en cours	Capacité d'accueil résiduelle	Densité de construction/ha	
				Densité actuelle	Densité théorique à terme
NB	51	0	1	2,5	2,5
NBr	9	0	8	1,6	3,1

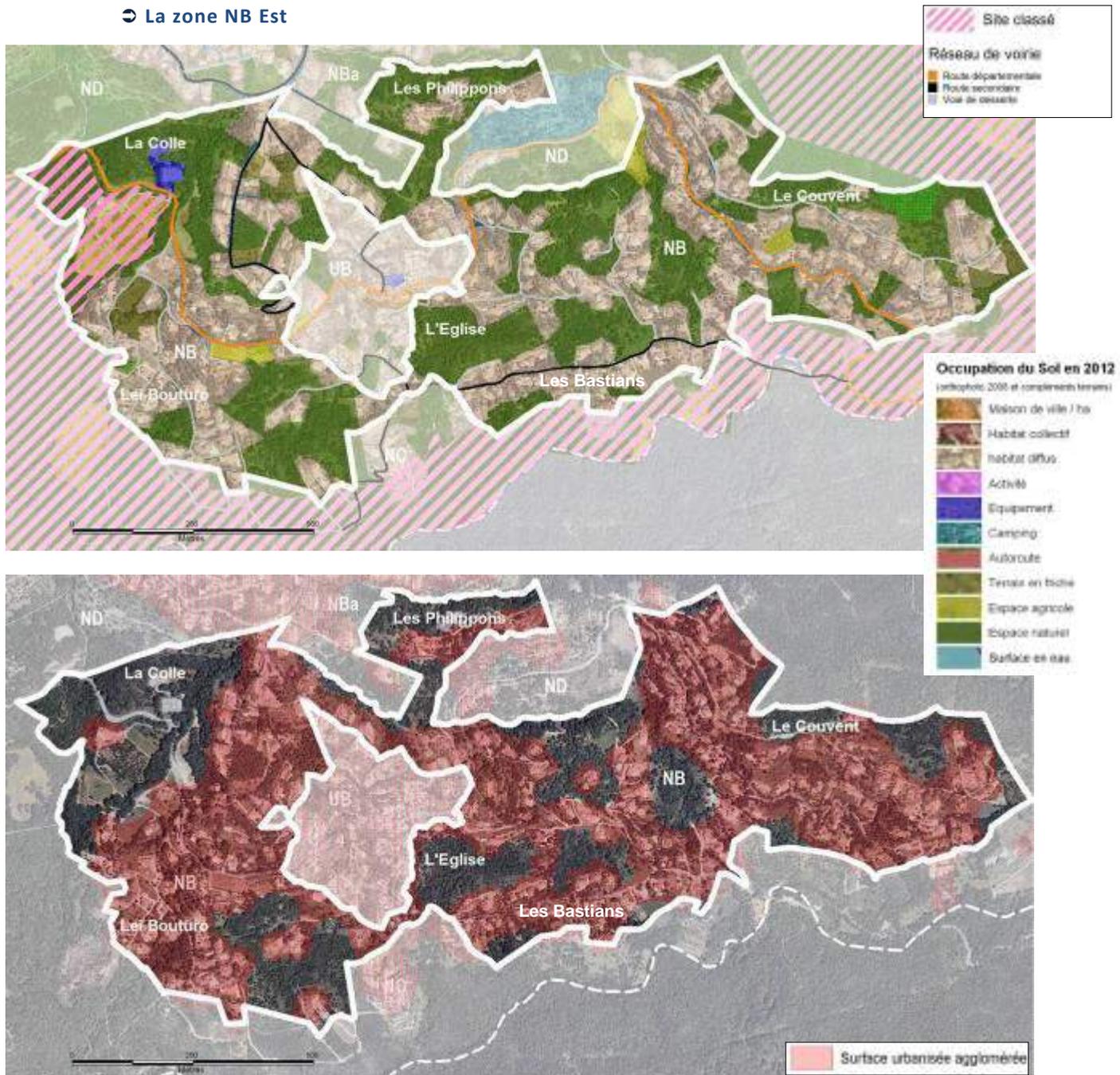
ENJEUX

Cette zone NB, éloignée du centre, s'inscrit dans un contexte fortement boisé engendrant un risque incendie important. Elle offre des points de vue en balcon vers les forêts et reliefs de l'arrière-pays varois tout en étant visible depuis l'A8.

Elle présente un enjeu de préservation des paysages d'entrée de territoire des Adrets de l'Estérel et plus largement du massif de l'Estérel.

Constituée d'un habitat résidentiel individuel, elle ne présente pas d'enjeux urbains spécifiques. Le passage en zone urbaine doit permettre l'implantation limitée de nouvelles constructions sans accentuer le mitage tout en clarifiant les limites entre espaces constructibles et espaces naturels.

↳ La zone NB Est



SUPERFICIE : 95 HA

LOCALISATION/OCCUPATION DU SOL

Cette vaste zone NB couvre l'ensemble des quartiers résidentiels Ouest de la commune s'étirant de part et d'autre de la RD 237 et entourant le hameau de l'Église, deuxième lieu central de la commune. Zone résidentielle, elle ne comprend pas de service ou d'équipement public.

Le village étant à près de 4 km, l'usage de la voiture est inévitable.

L'urbanisation se présente sous forme d'habitat individuel ordonné de part et d'autre de la voirie laissant de larges espaces boisés intègres entre chaque poche d'urbanisation sans caractère identitaire fort. Le développement de l'habitat s'est fait en partie sur l'ancien parcellaire agricole.

Cette zone NB peut se subdiviser géographiquement en cinq secteurs mal reliés entre eux :

- Lei Bouturo au Sud-est où subsiste une parcelle de vigne,
- Les Bastians au centre,
- Le Couvent à l'Ouest,
- La Colle au Nord-est où se situe le cimetière
- Les Philippons au Nord.

SENSIBILITES PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Depuis la route départementale, ces quartiers présentent une alternance de poches bâties et d'espaces naturels dont l'impression globale de prédominance végétale est renforcée par la mosaïque des espaces boisés interstitiels.

L'ensemble de la zone présente des covisibilités avec la RDN 7.

L'Est du quartier de la Colle occupé par une propriété complantée d'oliviers est inclus dans le site classé. Seuls les versants Sud-Ouest du quartier sont occupés par un habitat étagé le long de la voie. Cet étagement des constructions permet des points de vue vers les premiers reliefs du Mont Vinaigre le quartier de la Beillesse et le Collet de Sarde sur les versants duquel se développe le vaste domaine de Séguret.

L'urbanisation du secteur des Bouturo prend place sur la partie peu pentue (en moyenne 5 à 10 %) d'une croupe surplombant le Riou de l'Argentière avec une orientation Nord-ouest à Sud-ouest. Ce quartier est en covisibilité avec la RDN7, la zone d'habitat de l'Espéoutier sur la commune de Fréjus et offre des vues directes vers le Mont Vinaigre.

L'urbanisation développée sur les versants Sud en contrebas du quartier des Bastians et de la RD237 offre des vues sur les versants boisés du Riou de l'Argentière. Le littoral se laisse deviner depuis les constructions situées plus haut à proximité de la route départementale.

Le quartier du Couvent prend place sur les versants Nord-ouest et Sud-est légèrement pentus (10 à 15 %) de la Colle d'en Bermond qui surplombe la RD 237. Selon l'orientation, les vues se prolongent vers le littoral par delà les reliefs supportant les premières urbanisations de Fréjus ou se portent vers le Mont Vinaigre en s'arrêtant sur le quartier des Bouturo.

Le secteur des Philippons, au Nord, en interface entre le camping et le domaine de Séguret présente un caractère naturel très fort et une faible urbanisation.

EQUIPEMENTS

Desserte/Voirie : Les différents quartiers de cette zone NB sont accessibles depuis la route départementale. En dehors de la départementale qui rejoint Fréjus, les chemins communaux de la Colle, de Chense et de la Poterie qui permettent de traverser la zone du nord au sud puis d'Est en Ouest en partie basse, sont les plus large (au moins 5 m) et sont aisément praticables.

Un maillage de voie plus étroite (4 m et moins) et plus problématique sont connecté soit à la route départementale, au chemin de la Colle ou au chemin de chense. Ils permettent de desservir les quelques 260 habitations de cette zone.

L'urbanisation de cette zone va grandement dépendre des accès au parcelle libre restante, certaines étant fortement enclavé.

Les réseaux : les habitations de cette zone sont desservies en eau potable et la zone est en assainissement non collectif.

Défense incendie : ce quartier est classé au PPRi approuvé pour 44 % de sa surface en zone Rouge ou a enjeux 1. Pour cette zone le PPRIF recommande un ensemble de travaux (débroussaillage de la périphérie Sud Ouest de la zone par les propriétaires, la réalisation de plusieurs l'élargissement a 5 m la création de voie nouvelle, création de voies nouvelles et d'aires de retournement). Dans les travaux obligatoires il prescrit également la mise aux normes et création de nouvelles voiries (V35, V26, V27b, V28), la mise aux normes de l'Hydrant H8 et la réalisation d'une aire de retournement.

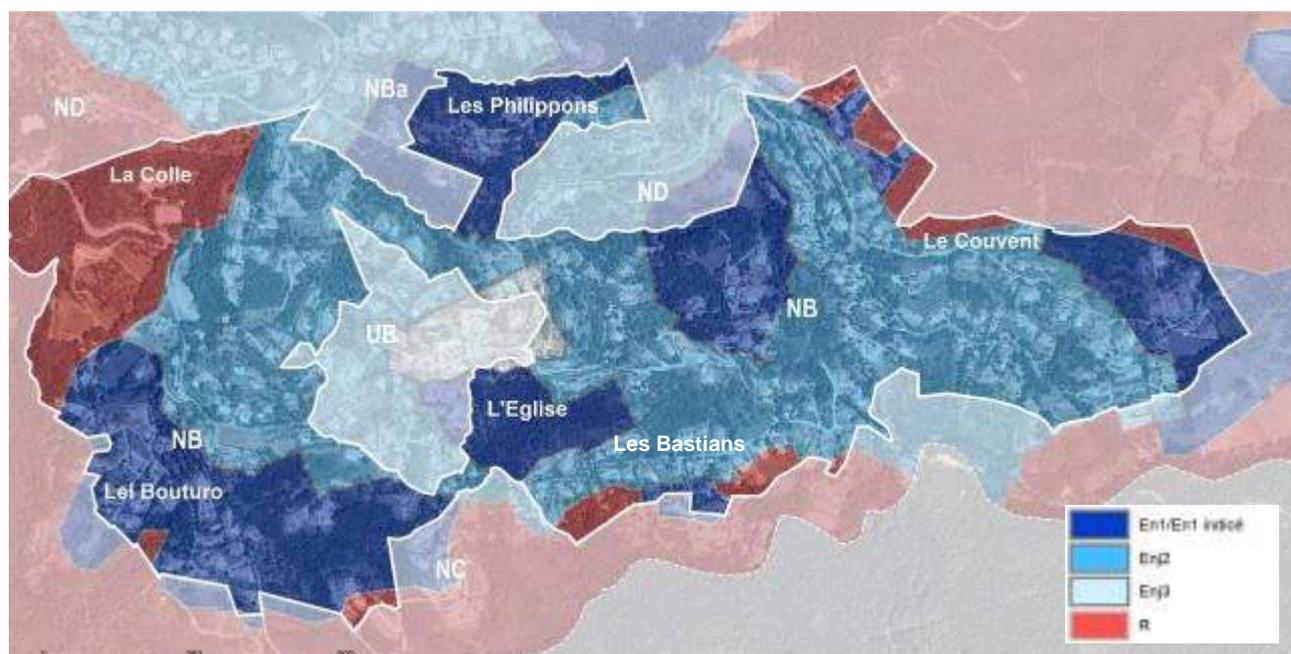
CAPACITE D'ACCUEIL AU REGARD DU POS EN VIGUEUR ET DU PPRIF

Cette zone est hors site classé sauf en extrémité Ouest. La configuration des terrains et l'utilisation du réseau de voirie existant et d'eau existant favorisent le regroupement des constructions.

La densité théorique de cette zone serait de 6 constructions/ha pour 2,7 constructions/ha actuellement

Les secteurs peu équipés en matière de défense incendie et en interface avec le site classé et les zones boisés sont classées en zone inconstructible (zones R ou En1) au PPRif.

	nbre de constr. actuelles	nb de logement projet en cours	Capacité d'accueil résiduelle	Densité de construction/ha	
				Densité actuelle	Densité théorique à terme
NB	261	9	52	2,7	3,4



ENJEUX

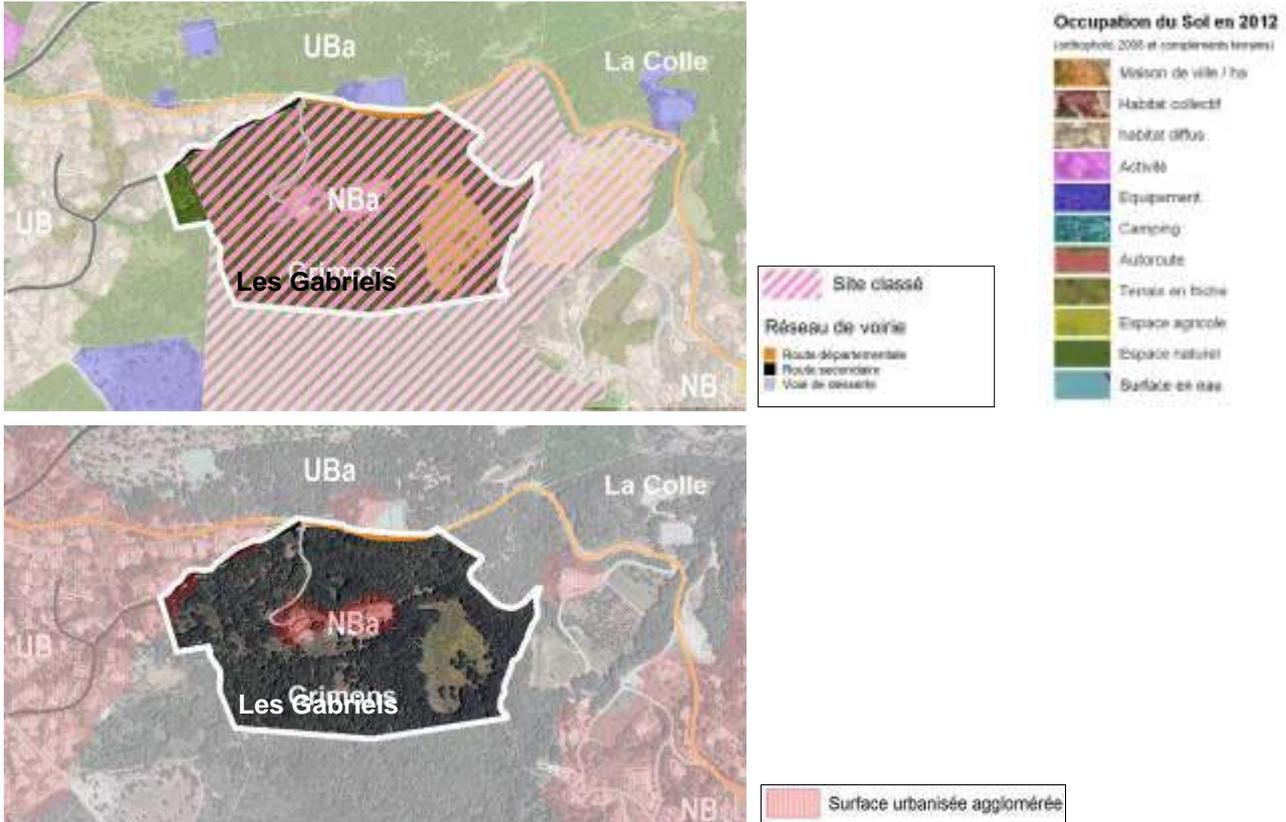
La qualité paysagère du site – versant sud –, est à préserver par une urbanisation maîtrisée et au maintien d'un équilibre entre espaces bâtis et espaces naturels. Ce site participe au grand cadre paysager du territoire communal.

Renforcer la structure viaire pour faciliter et sécuriser les accès aux habitations et permettre une extension maîtrisée des espaces urbanisés déjà constitués.

Le cadre de vie résidentiel de ces secteurs devra être préservé en limitant l'urbanisation aux dents creuses proche des voies.

Une réflexion pour étudier les potentialités de développement urbain afin de constater si une extension de l'urbanisation est envisageable : linéaire de voirie à créer.

↳ La zone NBa des Gabriels



SUPERFICIE : 10,8 HA

LOCALISATION/OCCUPATION DU SOL

Cette zone, très peu bâtie, s'inscrit dans la large coupure naturelle entre le quartier d'entrée de ville de Baudiery et le secteur de l'Église. Seules deux constructions sont présentes au sein d'un ensemble boisé semi-ouvert.

SENSIBILITES PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Largement boisée, quasiment en totalité en site classé, cette zone NB d'exposition Sud est peu pentue et est visible depuis la RDN7.

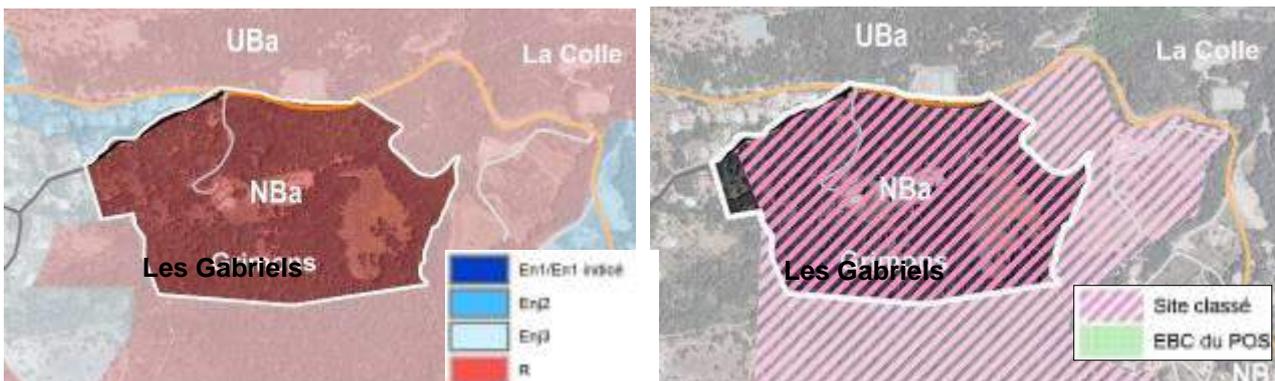
EQUIPEMENTS

Desserte/Voirie : Une seule voie privée dessert les deux constructions à partir de la RD 237.

Les réseaux : les deux habitations de cette zone ne semblent pas être desservies en eau potable (forage) et la zone est en assainissement non collectif.

Défense incendie : ce quartier est classé au PPRI approuvé pour 100 % de sa surface en zone Rouge. Pour cette zone aucun travaux ne sont recommandés ou prescrits par le PPRIF

CAPACITE D'ACCUEIL AU REGARD DU POS EN VIGUEUR ET DU PPRIF

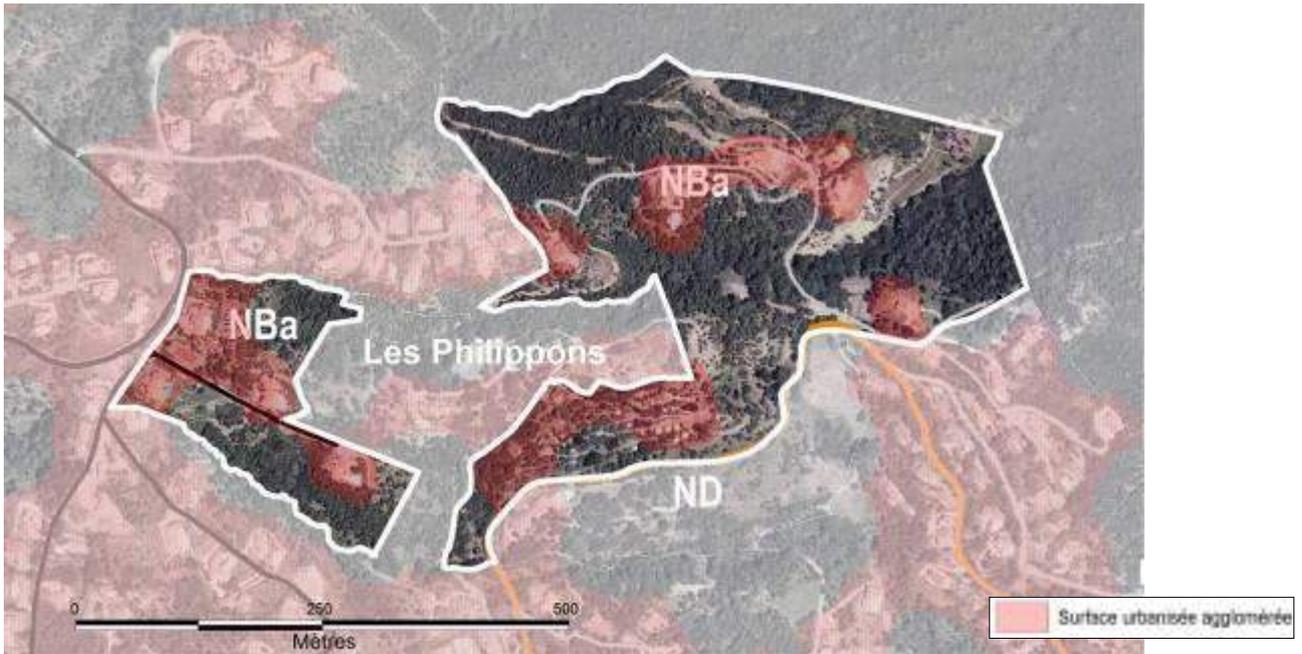


La totalité de la zone est classé en zone rouge inconstructible dans le PPRIF, et la quasi totalité est en site classé

ENJEUX DANS LE CADRE DU PLU

Compte tenu de sa sensibilité environnementale (site classé) et de sa situation par rapport au risque incendie (zone rouge au PPRIF) aucun développement urbain n'est possible. Un reclassement en zone naturelle avec un règlement permettant une gestion des constructions existantes compatible avec le PPRif et la gestion du site classé serait appropriée.

↳ Les zones NBa des Philippons



SUPERFICIE

Secteur NBa Est 15,2 ha
Secteur NBa Ouest : 4 ha

LOCALISATION/OCCUPATION DU SOL

Zones en interface du domaine fermé de Séguret et des quartiers résidentiels Est de la commune. La partie Sud de la zone NB Est est occupée par un camping couvrant au total une superficie de 5 ha. Une position reculée par rapport à la RD 237 et une taille minimale de parcelle de 10 000 m² — ont induit une très faible densité de construction.

SENSIBILITES PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

Ces deux secteurs des Philippons, en interface entre le hameau de l'église et le domaine de Séguret présente un caractère naturel très fort et une faible urbanisation et des vues dégagées sur la baie de Canne.

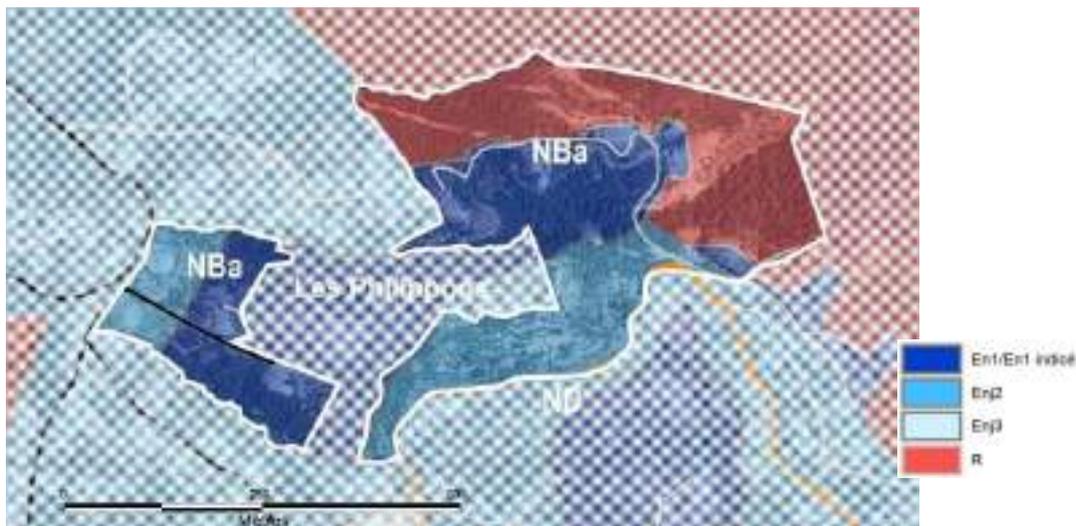
EQUIPEMENTS

Desserte/Voirie : Ces deux zones sont desservies par des voies en impasse : La zone NBa Est accessible par une voirie secondaire se piquant sur la RD 237 à partir du hameau de l'Église : le chemin de Mouillau relativement bien calibré. L'accès au camping des Philippons et à la zone NBa Est se fait directement à partir de la RD 237 par le chemin des Philippons qui fait moins de 4 m.

Les réseaux : les habitations de cette zone sont desservies en eau potable et la zone est en assainissement non collectif.

Défense incendie : La zone NBa Est est classée au PPRI approuvé pour 67 % de sa surface en zone Rouge et la zone NBa Ouest pour 72 %. Pour cette dernière zone le PPRIF recommande l'élargissement à 5 m d'une voie de desserte privée et son prolongement pour boucler sur une voie du lotissement Bohomme à proximité.

CAPACITE D'ACCUEIL AU REGARD DU POS EN VIGUEUR ET DU PPRIF



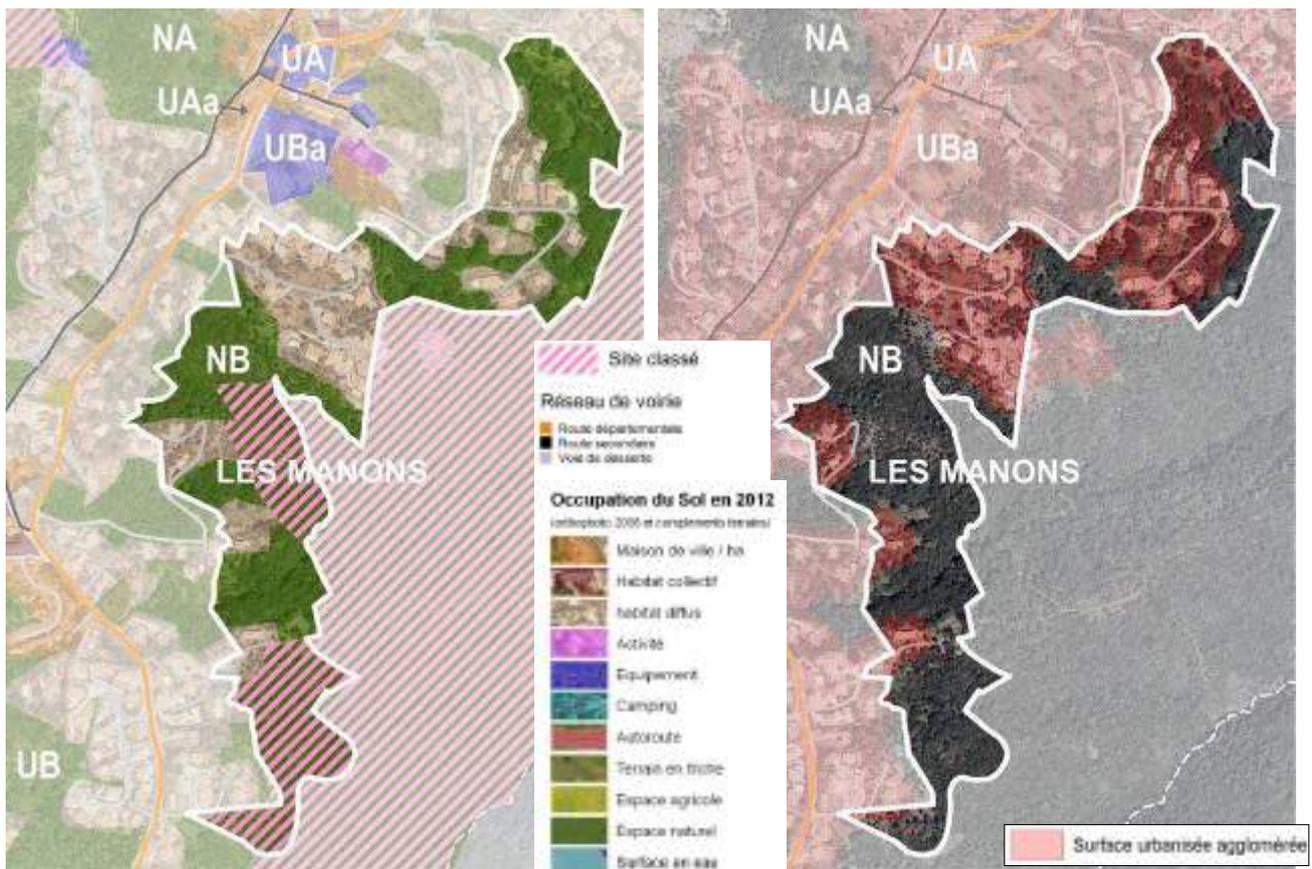


Les capacités résiduelles de ces zones NB sont nulles au regard des dispositions actuelles du PPRif et vu de la taille de parcelle minimale imposée par le POS (10 000 m²).

ENJEUX

Conforter l'activité d'hébergement touristique de plein air.
Redéfinition des limites de ces secteurs en fonction du risque incendie.

↳ La zone NB des Manons



SUPERFICIE : 15 HA

LOCALISATION/OCCUPATION DU SOL

Cette zone est dans la continuité du pôle villageois du Planestel et de ses extensions contemporaines Sud le long de la RD 237. Elle présente une urbanisation dispersée sous forme de maisons individuelles qui s'est implantée, en arrière de la RD 237, sur les pentes Sud Est des vallons qui convergent vers la retenue d'eau des trois vallons.

SENSIBILITES PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

L'habitat forme des poches bâties séparées par des coulées vertes. Le Nord de la zone NB des Manons présente un bâti de densité moyenne qui s'est développé en couronne basse au pied du vieux village sur des pentes de 20 à 25 % en moyenne. Le Sud de la zone NB des Manons, peu bâti est en partie incluse dans le site classé.

L'ensemble de la zone NB est visible depuis la RDN7 et est en interface du site classé.

EQUIPEMENTS

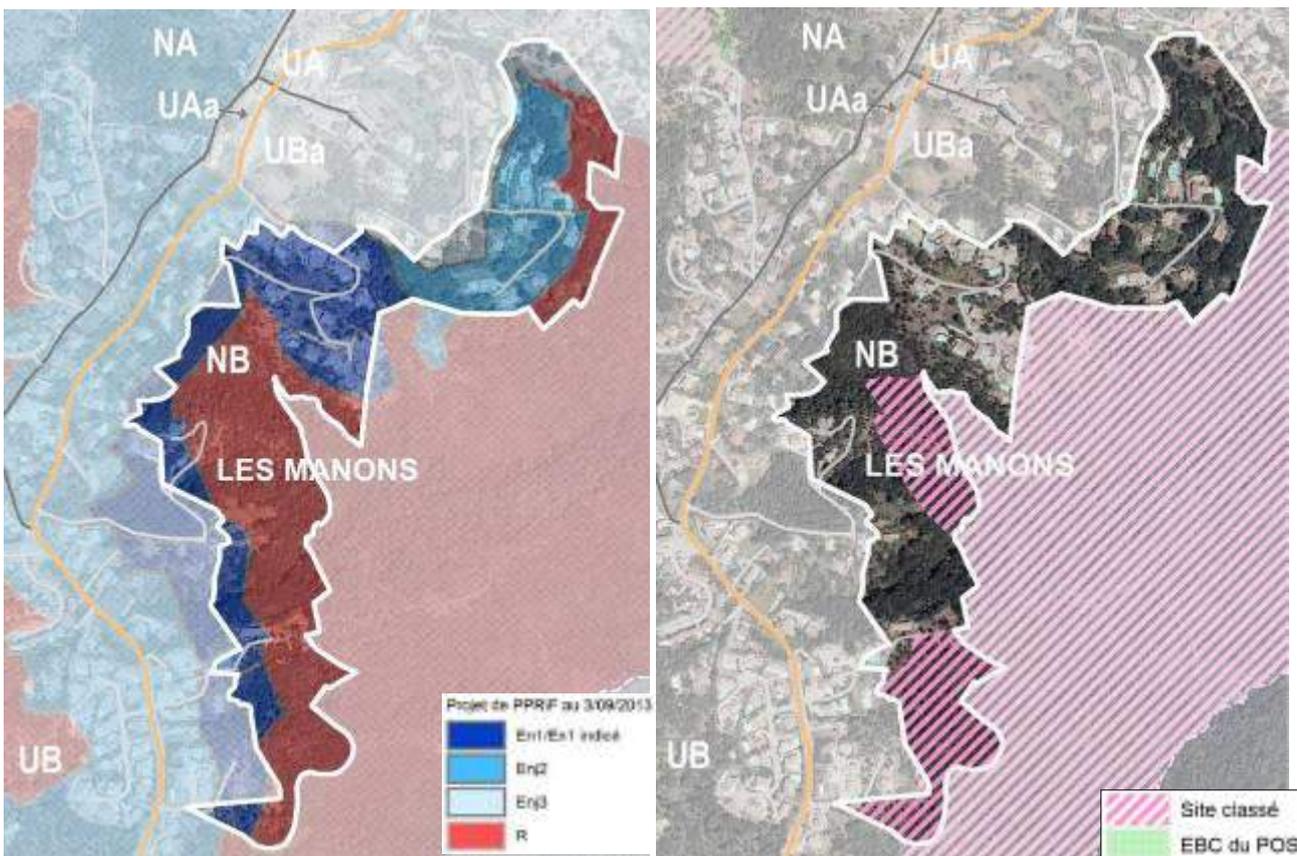
Desserte/Voirie : Le réseau viaire est principalement constitué de voies de dessertes des habitations individuelles et le plus souvent en impasse. L'accès à la partie Nord de la zone NB se fait par le village. L'accès à la partie Sud de la zone se fait par piquage sur la route départementale.

Ces voiries en impasse (Chemin du Bauquier, des Manons, des hauts de Pélicoulet) présentent souvent de faible largeur (inférieur à 4 m) et des pentes importantes, les manœuvres de retournement même pour les riverains y sont malaisées.

Les réseaux : les 27 habitations de cette zone sont desservies en eau potable et la zone est en assainissement non collectif.

Défense incendie : cette zone est classée au PPRI approuvé pour 76 % de sa surface en zone Rouge ou a enjeux 1. Pour améliorer la défendabilité de cette zone le PPRIF recommande d'élargir les voies existantes à 5 m (V4, 6, 7, 9, 11), et de créer trois portions de voirie à 5 m reliant ces voies et créant une desserte Nord Sud de l'ensemble de la zone. Il prescrit également la mise au norme obligatoire à 4 et 5 m du chemin de Sigalon et la réalisation d'une aire de retournement.

CAPACITE D'ACCUEIL AU REGARD DU POS EN VIGUEUR ET DU PROJET DE PPRIF



La densité actuelle de la zone NB des Manons de 1,8 constructions/ha est très faible et nettement inférieure à la densité théorique des zones NB soit 6 constructions/ha.

Le risque incendie et la présence du site classé n'offrent que peu de possibilité constructive nouvelle. Les parties non bâties en site classé ou en interface de ce dernier sont en zone rouge inconstructible

	nbre de constr. actuelles	nb de logement projet en cours	Capacité d'accueil résiduelle	Densité de construction/ha	
				Densité actuelle	Densité théorique à terme
NB	27	2	7	1,8	2,4

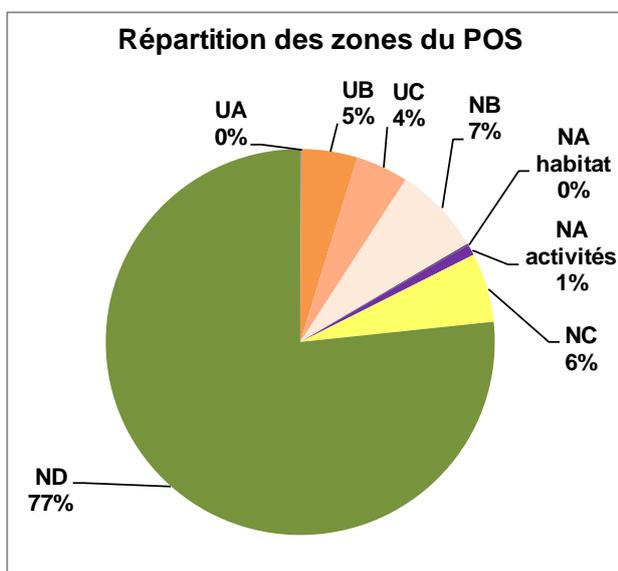
ENJEUX

Une faible accessibilité, la présence d'un risque incendie forte et du site classé limitent l'urbanisation notamment dans la moitié Nord de la zone NB des Manons. L'urbanisation doit être contenue dans ses limites actuelles, donner une limite franche, travail sur les interfaces, risque incendie.

Le cadre de vie résidentiel de ces secteurs devra être préservé en limitant l'urbanisation aux dents creuses proche des voies.

3. Les capacités d'accueil du POS

3.1. UN TERRITOIRE PEU URBANISABLE



Zonage POS	Superficie en ha	
UA	1	0 %
UB	105	5 %
UC	98	4 %
NB	166	7 %
NA habitat	3	0 %
NA activités	20	1 %
NC	131	6 %
ND	1 729	77 %
Total POS	2 255	

Les zones naturelles (ND du POS) couvrent 77 % du territoire communal, la zone agricole 6 %. Au total, 83 % du territoire communal est préservé de l'urbanisation par un zonage ND ou NC.

17 % du territoire soit 395 ha sont couverts par un zonage leur permettant une urbanisation immédiate ou future. Cependant le potentiel constructif du POS est minoré par les dispositions du PPRIF approuvé qui classe certains secteurs en zone R et En1 inconstructible et celles relatives au site classé de l'Estérel. Seuls 59 % des zones constructibles sont hors site classé et zone inconstructible du PPRIF, soit une surface de 234,9 ha qui ne représente plus que 10 % du territoire communale.

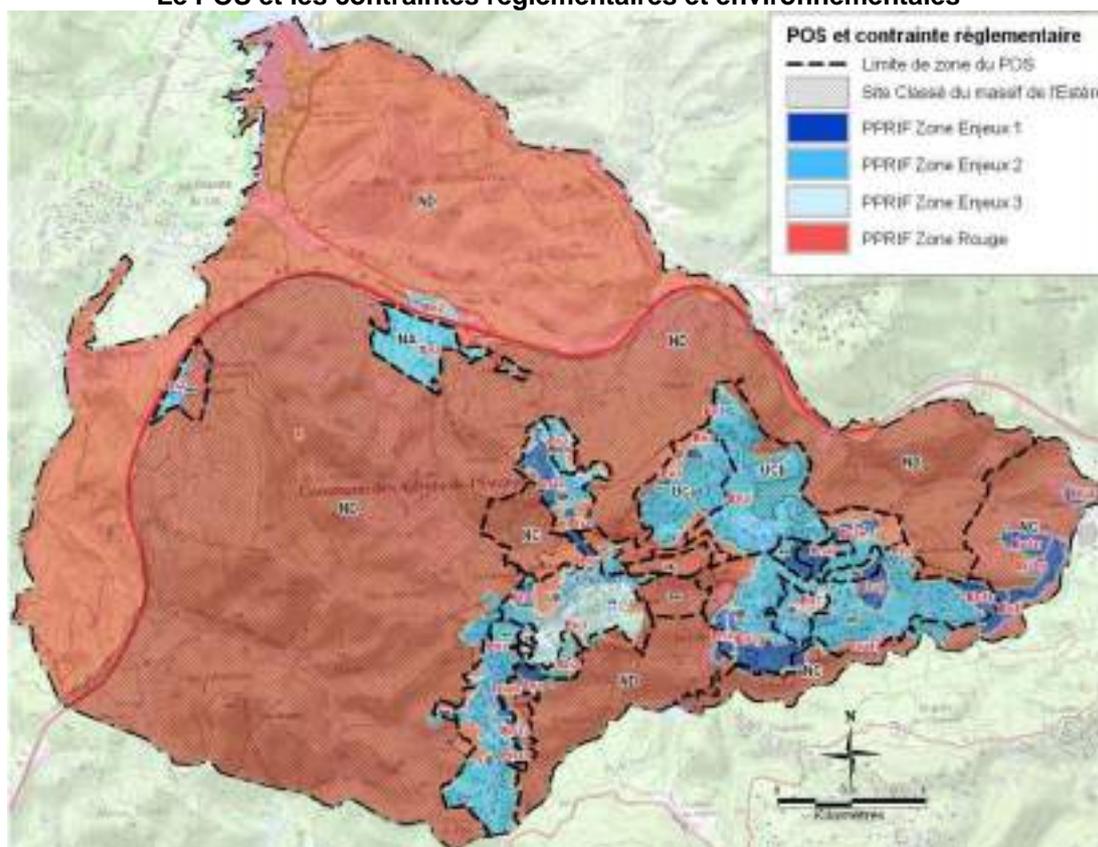
	total zone	en site classé	en zone R/en1	en SC et PPRIF R/en1	total inconstructible	reste constructible	% constructible	% inconstructible
UA	1,5	0,0	0,0	0,0	0,0	1,5	100 %	0 %
UB	105,5	0,0	29,2	1,0	30,2	75,3	71 %	29 %
UC	98,5	11,5	18,5	6,3	36,3	62,2	63 %	37 %
NB	166,2	0,1	75,0	18,5	93,6	72,7	44 %	56 %
NA	23,6	0,3	0,0	0,0	0,3	23,3	99 %	1 %
Total	395,3	11,9	122,7	25,9	160,4	234,9	59 %	41 %

En dehors des risques incendie de forêt, rappelons également que le territoire de la commune est fortement marqué par le relief qui complique l'urbanisation des terrains disponibles de la commune à cause de :

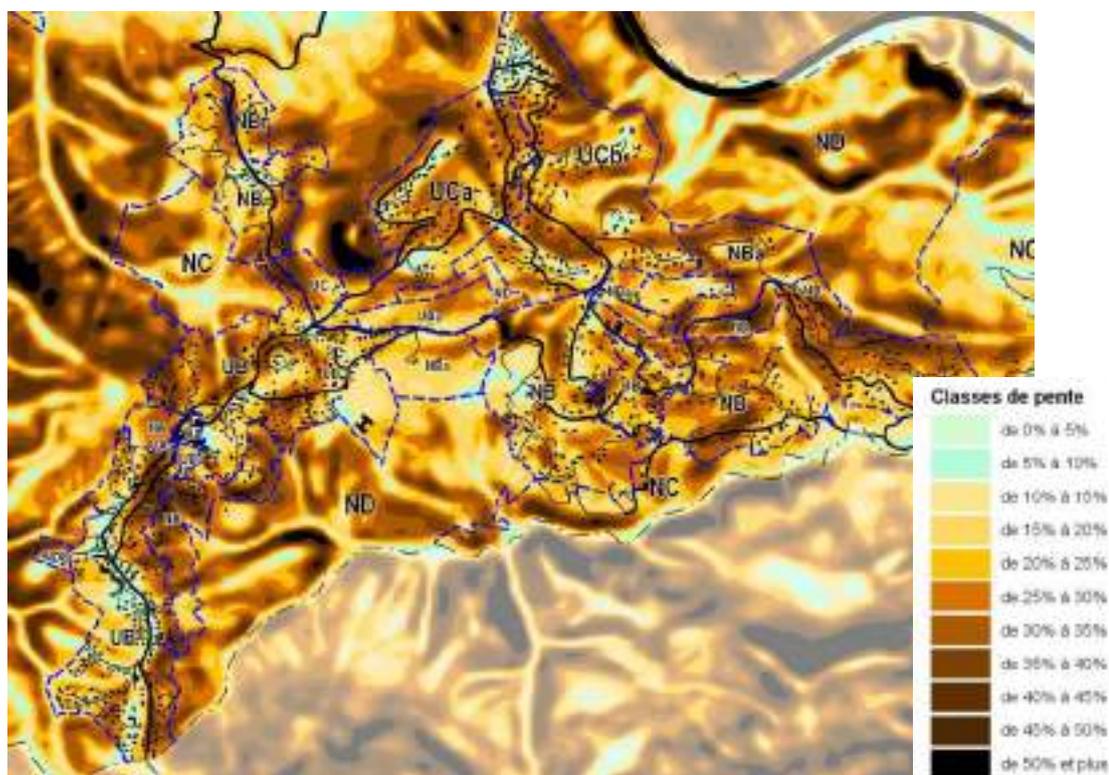
- la complexité des accès à créer qui demande souvent beaucoup de terrain pour avoir une pente acceptable,
- la complexité technique des bâtiments à construire qui engendre un surcoût financier (terrassment, fondation...)
- L'enclavement de certains terrains souvent inévitables dans des tissus urbains peu structurés par des voiries publiques.
- Un impact paysager plus fort

Dans ce contexte la densification des quartiers en habitat diffus par division des parcelles déjà construites n'est donc pas facile. La taille minimale de parcelle de 1500 m, imposée par le règlement du POS dans les zones NB en l'absence de réseau d'assainissement, semble permettre aux constructions localisées sur des terrains en pente forte de mettre en place des accès privés praticables. Les terrains plus petits sont de ce fait plus difficiles à construire.

Le POS et les contraintes réglementaires et environnementales



Le POS et les contraintes physiques du territoire : la pente



3.2. UN POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDUEL D'ENVIRON 247 LOGEMENTS ISSU PRINCIPALEMENT DES ZONES URBAINES

Méthodologie :: La capacité résiduelle est estimée en cumulant les projets en cours de réalisation (PC accordés depuis 2012 non encore réalisés et le nombre théorique de logements sur les terrains encore libres des zones du POS sur lesquels les contraintes d'urbanisation actuelles de la commune sont appliquées (règlement du POS en vigueur permettant les constructions à destination d'habitat, PPRif approuvé, site classé).

Seuls les terrains constructibles propices, aux projets d'ensemble du fait de leur zonage ou de leur importance, les parcelles libres porteuses essentiellement d'habitats individuels, et les parcelles bâties qui au vu de leur taille pourraient faire l'objet de division, sont pris en compte.

Les zones U offrent un potentiel de développement urbain indéniable avec une capacité résiduelle représentant 54 % du parc de logements possibles, **soit 134 logements** [dont 9 en cours] sur 54 % des surfaces dédiées à l'urbanisation.

Les zones NB apparaissent très consommatrices d'espace et peu productives en termes de logements. En effet, malgré une importante emprise [44 % des zones à vocation d'habitat], leur potentiel de développement est limité avec une capacité résiduelle de **68 logements** soit 28 % des 247 logements possibles, alors qu'elle concentre 41 % des terrains libres. **A ce potentiel pourraient s'ajouter 62 logements supplémentaires, en cas de réalisation des travaux débloquant l'inconstructibilité des zones NB en enjeux 1 indicées du PPRIF.**

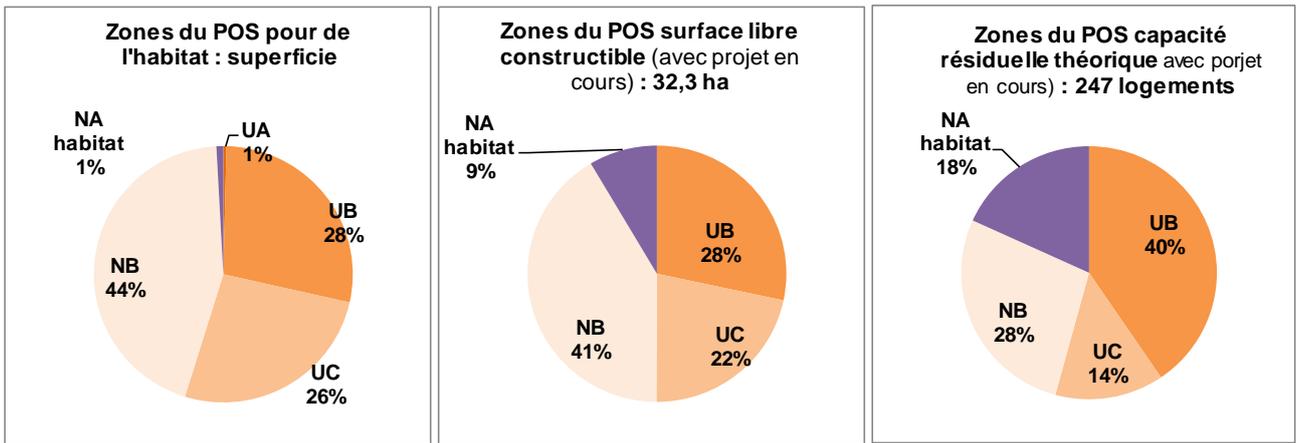
Un potentiel non négligeable est porté par la **zone NA habitat**. Cependant celle-ci bien qu'importante en surface s'avère difficilement urbanisable. Avec seulement 1 % des zones à vocation d'habitat, elle concentre 18 % de la capacité résiduelle en logements [45 logements].

Capacité d'accueil résiduelle théorique brute sans rétention foncière

Zones POS à vocation habitat	Superficie pour l'habitat		Capacité théorique sur terrain libre constructible		Projet en cours [PC accordé non encore réalisé en 2017]	
	ha	%	ha	Nb logts	ha	Nb logts
UA	1,5	0 %	0,0	0	0	0
UB	105,5	28 %	8,6	91	0,59	9
UC	98,5	26 %	7,0	34		0
Total zones urbaines	205,4	55%	15,6	125	0,59	9
NB	166,2	44 %	13,4	68	0	0
NA	3,2	1 %	2,8	45	0	0
Total	375	100 %	31,7	238	0,59	9

Zones POS à vocation habitat	Capacité d'accueil résiduelle théorique Terrain libre + projet en cours			
	ha	Nb logts	% ha	% nb logts
UA	0,0	0	0 %	0 %
UB	9,1	100	28 %	40 %
UC	7,0	34	22 %	14 %
Total zones urbaines	16,2	134	50%	54%
NB	13,4	68	41 %	28 %
NA	2,8	45	9 %	18 %
Total	32,3	247	100 %	100 %

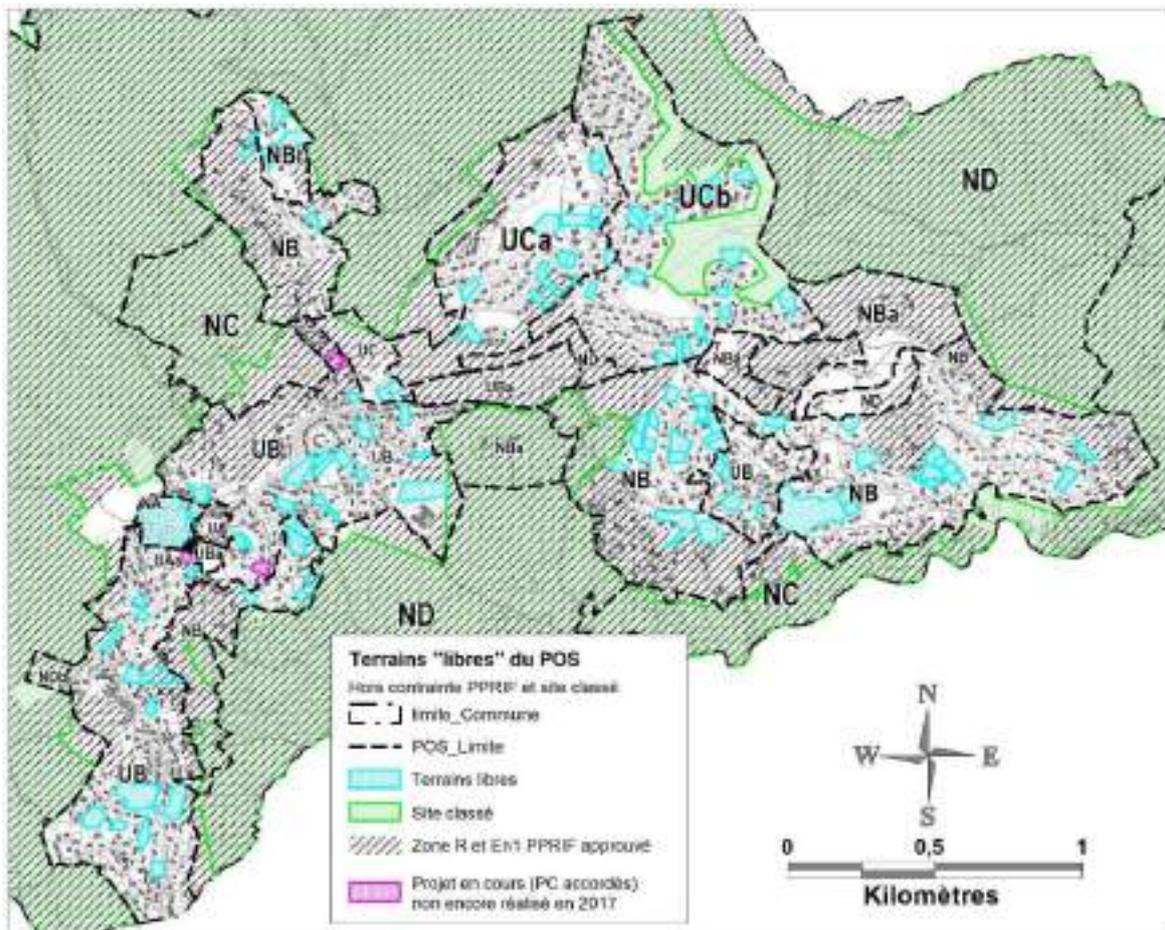
Soit au total un potentiel à venir de 247 logements, dont 238 logements théoriques et 9 logements en cours, auquel pourraient s'ajouter 62 logements supplémentaires en cas de réalisation des travaux débloquant l'inconstructibilité des zones NB à enjeux 1 indicées du PPRIF.



La prise en compte d'une rétention foncière d'environ 30% sur les zones urbaines et NB amène le nombre de logements potentiel résiduel du POS à 189 logements.

En se basant sur la répartition observée en 2015 soit 78 % de résidences principales et une taille des ménages moyenne estimée pour l'avenir à 2,33 personnes en moyenne, les capacités résiduelles théoriques du POS (après rétention foncière) dégagent une croissance de près de 344 personnes **et 150 résidences principales**

Cartographie des terrains « libres » du POS et des projets en cours non encore réalisés



Capacité résiduelle brute par zone

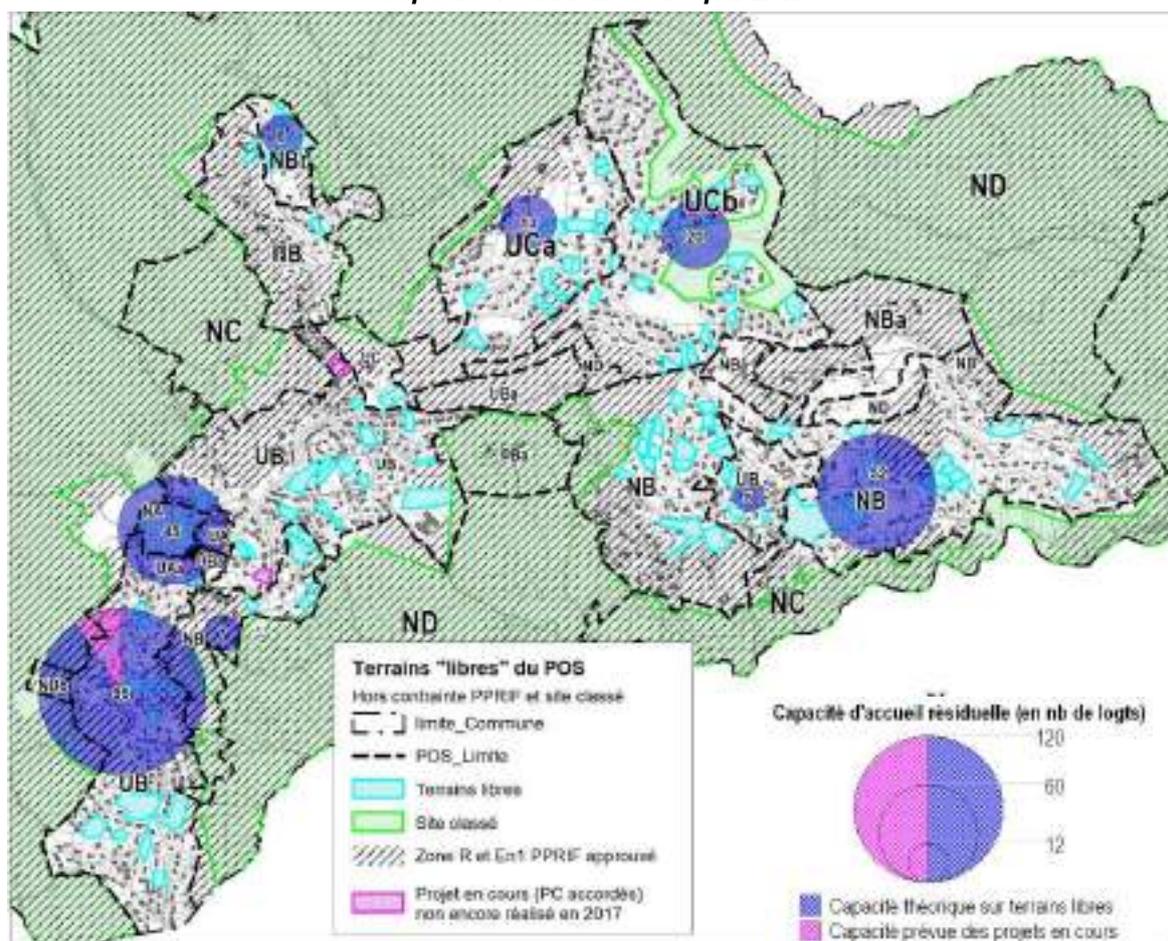


Tableau détaillé : capacité théorique, projet en cours, densité actuelle et future [hors zone UA]

num zone	zone	type de zone	surface zones en ha	surface terrain libre	Capa théorique sur terrain libre	surface projet en cours	nb de logement projet en cours	nb de logts actuel	densité actuelle logt/ha	densité théorique à terme logt/ha
1	UA	UA	1,4					0		
2	UAa	UA	0,1					0		
3	UB	UB	9,3	0,7	5			51	5,5	6,0
4	UB	UB	88,4	7,8	86	0,6	9	527	6,0	7,0
5	UBa	UB	0,9	0,0				0	0,0	0,0
6	UBa	UB	7,0	0,0				0	0,0	0,0
7	UC	UC	5,0	0,4	1			5	1,0	1,2
8	UCa	UC	36,7	3,1	13			95	2,6	2,9
9	UCb	UC	56,9	3,5	20			164	2,9	3,2
10	NA	NA	3,2	2,8	45			1	0,3	14,3
11	NA	NA	20,3	0,0				0	0,0	0,0
12	NB	NB	95,1	10,4	52			266	2,8	3,3
13	NB	NB	15,0	1,4	7			31	2,1	2,5
14	NB	NB	20,4	0,2	1			52	2,5	2,6
15	NBa	NB	10,8	0,0	0			2	0,2	0,2
16	NBa	NB	4,0	0,0	0			4	1,0	1,0
17	NBa	NB	15,2	0,0	0			7	0,5	0,5
18	NBr	NB	5,5	1,5	8			8	1,4	2,9
Total zone habitat hors UA			365,5	31,7	238	0,6	9	1213	3,3	4,0

Pour les terrains libres sans permis, les règles appliquées sont celles du POS notamment la taille minimale de parcelle, le gabarit des logements envisagés est de l'ordre 120 m² en moyenne correspondant à la production en zone UB, UC et NB. Cette taille moyenne est ramenée à 90 m² pour estimer le potentiel de la zone NA.

De plus un coefficient de pondération de l'urbanisation est appliqué en fonction de la pente et de l'accessibilité, celui-ci peut varier de 50 % en cas de forte difficulté à 100 % pour des terrains ne présentant aucune contrainte.

3.3. POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT DU POS ET SCÉNARIO DE CROISSANCE

Rappel du scénario « croissance basse » envisagé

Population 2017 : 2795	Population projetée en 2035	soit un accroissement de population	Besoins en résidences principales à l'horizon 2035	Besoins en logements à l'horizon 2035
Taux de variation envisagé : 0,97%	3 357	+ 562 soit +28 par an	+363 soit +18 par an	+ 443 soit +22 par an

→ Scénario « croissance basse » : La commune compterait 3 357 habitants en 2035 soit 562 nouveaux habitants. Le besoin en logement principal serait de près de 363 pour 443 logements soit 21 logements/an en moyenne et 1860 logements en 2035.

En 2017 les logements sont estimés à 1415 [ce qui est cohérent avec les permis accordés et réalisés depuis 2012], la capacité résiduelle avec une rétention foncière estimée à 30% étant de 189 logements.

Au terme du POS la commune pourrait compter 1604 logements et un apport de population d'environ 344 personnes.

Le potentiel de logements encore possible dans le POS, ne permet pas à la commune d'assurer le scénario de croissance basse pour 2035. **Il manquerait pour cela environ 256 logements.**

4. Étude de densification

L'étude du PLU des Adrets de l'Estérel doit appréhender la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis en tenant compte des formes urbaines et architecturales existantes.

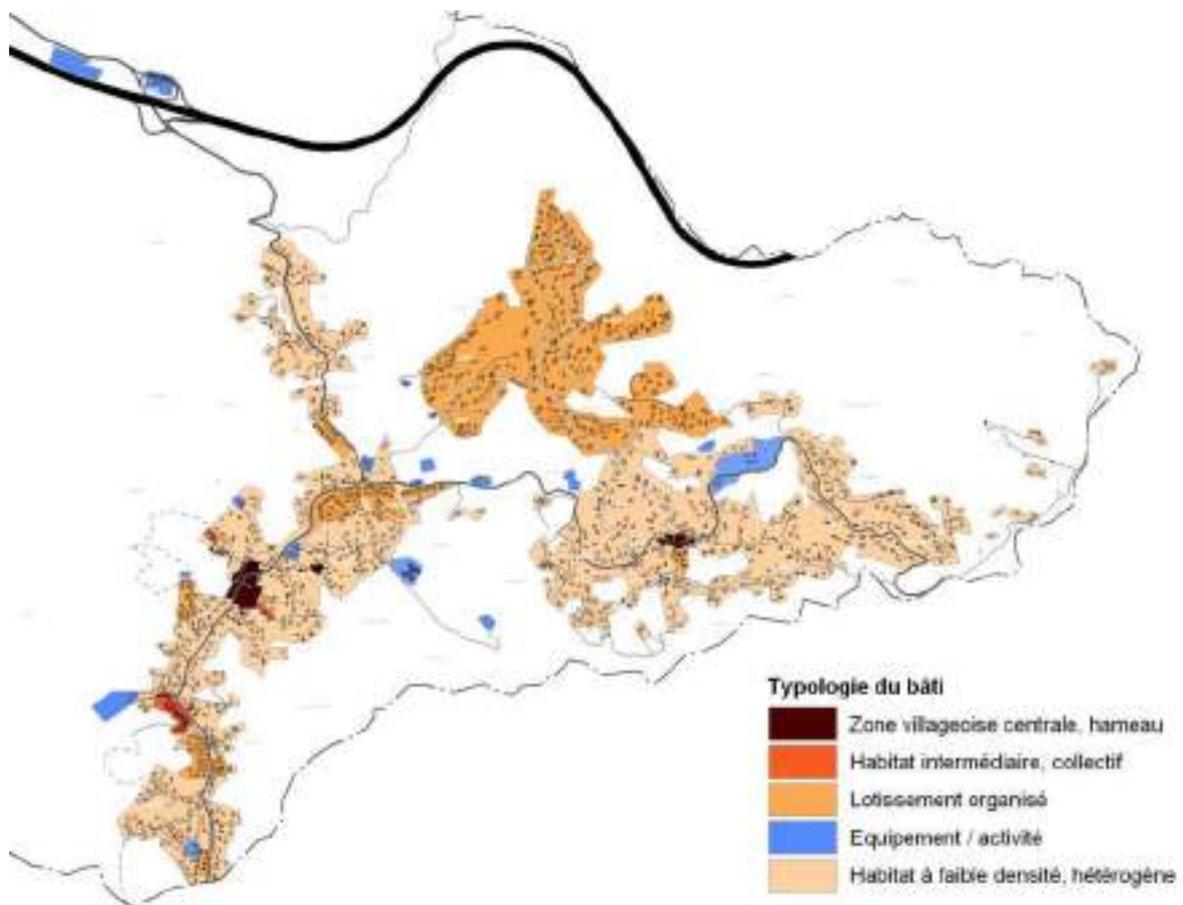
Ceci pour ensuite construire un zonage [zonage ou secteur spécifique, polygone d'implantation, axe d'implantation...], un règlement [marges de recul, emprise au sol, hauteur, espaces verts, ER...] et des orientations d'aménagement qui permettront la densification du territoire dans l'esprit de la loi ALUR qui a mis en place cet outil.

4.1. COMPRENDRE L'ESPACE URBANISÉ ACTUEL

L'espace urbanisé actuel de la commune se répartie en :

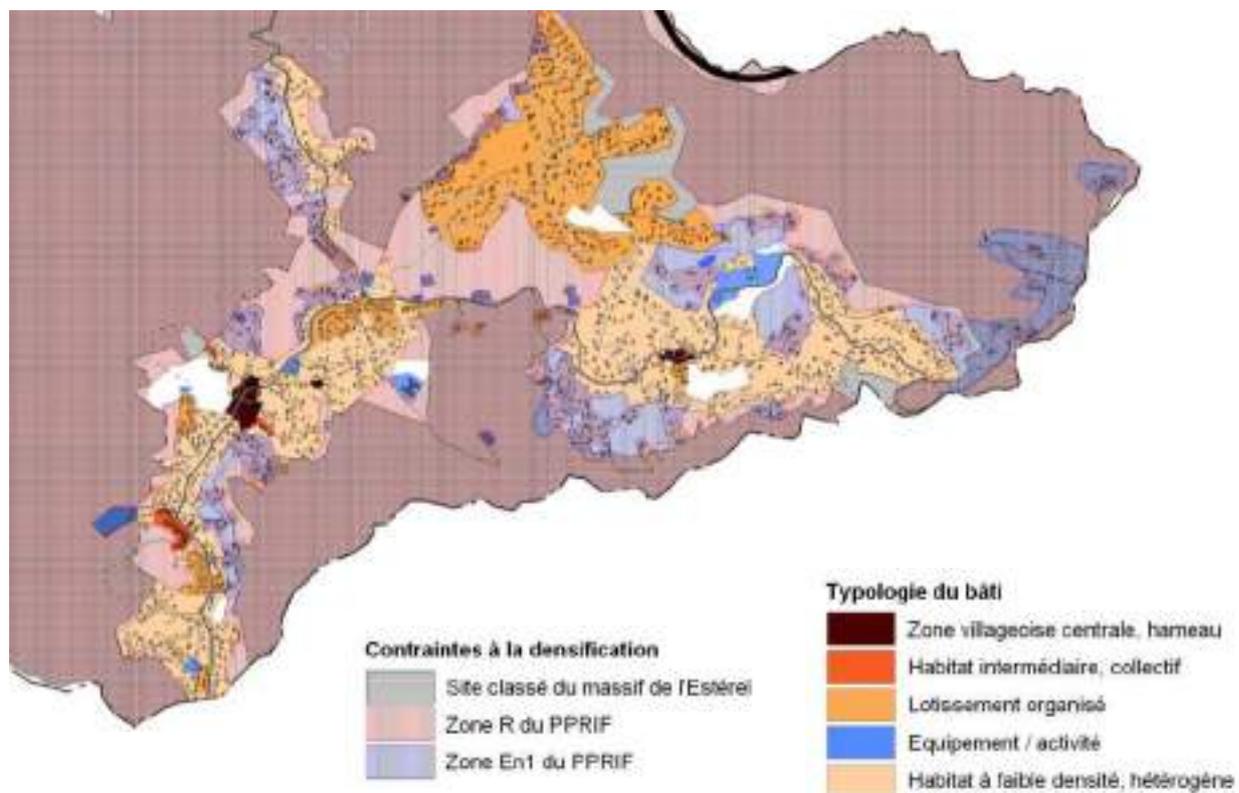
- deux principaux hameaux [hameau du Planestel et de l'église], ceux-ci sont occupés par un habitat ancien et compact propre au noyau villageois. Ils sont peu susceptibles d'être densifiés.
- quelques enclaves d'habitat intermédiaire et collectif, qui sont le fait d'une urbanisation récente au grès des projets et des opportunités foncières. Ils correspondent notamment aux hameaux de Marras
- des zones de lotissements caractérisées par des découpages parcellaires réguliers et organisés autour de voiries de desserte. Les principaux lotissements sont ceux du domaine de Séguré, de Bonhomme et du Hameau des cigaloun...
- et enfin de zones d'habitat de faible densité dont l'organisation urbaine s'est effectuée au grès de l'urbanisation. Au sein de ces zones en partie issues des zones NB du POS, certaines du fait de la pente et de la mauvaise organisation viaire présenteront des difficultés de densification.

De plus quelques équipements et activités jalonnent le territoire [stade tennis, cimetière, hôtel, camping, maison de retraite, caserne de pompier, école maternel et primaire, ...]

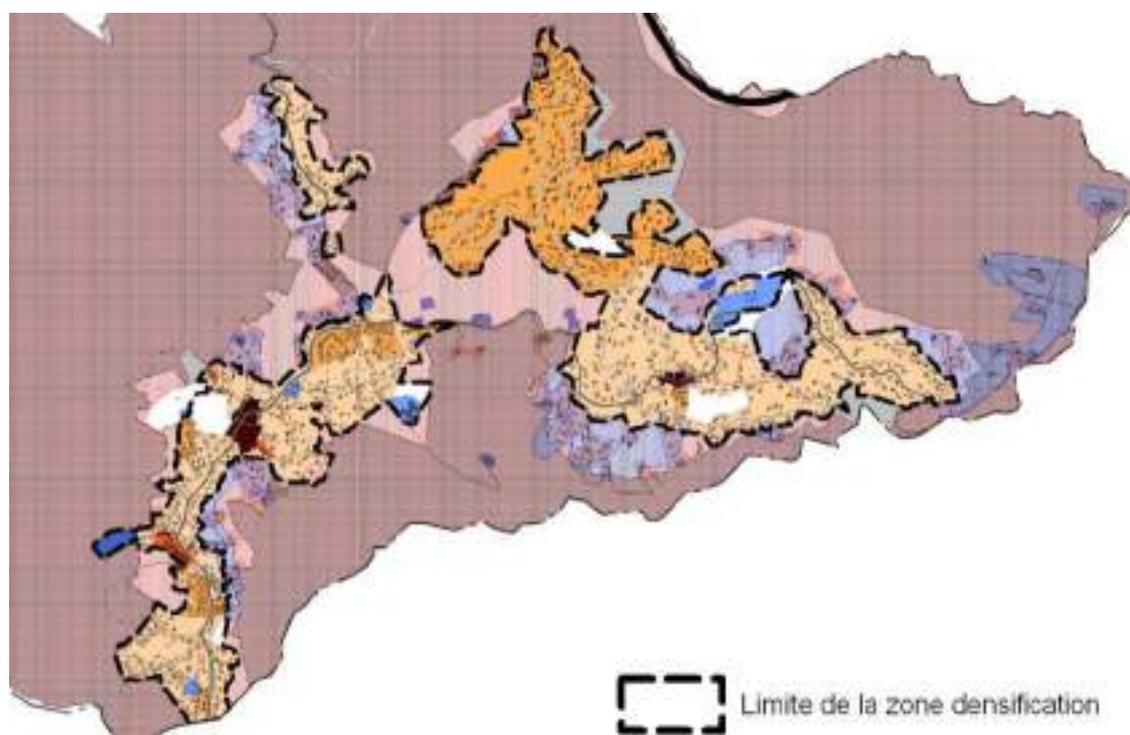


4.2. L'ESPACE POTENTIELLEMENT DENSIFIABLE

Rappel des contraintes incontournables constituées par le site classé et le PPRIF



L'espace, hors risque, potentiellement densifiable représente 219 ha

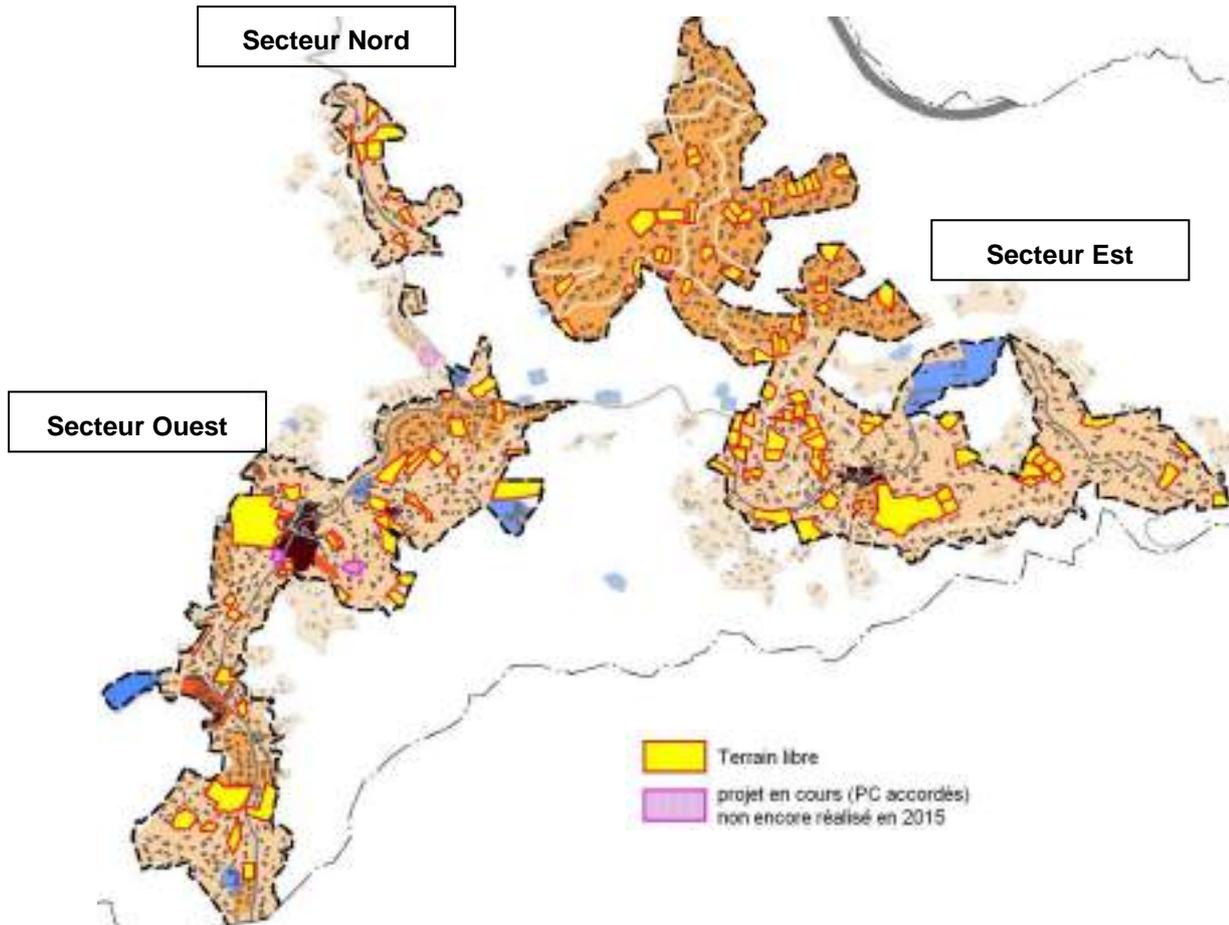


4.3. LES TERRAINS LIBRES ET LE POTENTIEL CONSTRUCTIF

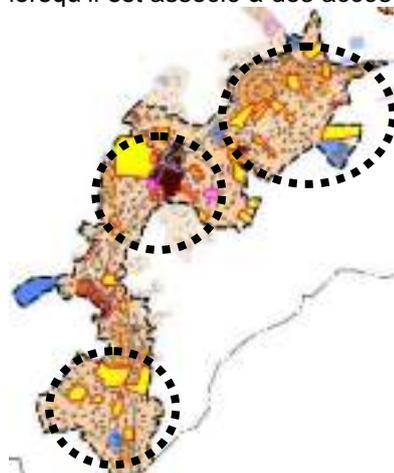
Au sein des zones de densification possible le foncier disponible représente 30,6 ha. Il correspond en grande partie à celui disponible du POS avec certaines parcelles supplémentaires rendues libres par la suppression de la taille minimale de parcelle. Cependant, contrairement au POS, il est strictement limité à l'enveloppe potentiellement densifiable hors contraintes règlementaires et environnementales ce qui explique qu'au final la surface globale disponible soit légèrement inférieure à celle du POS.

Toutes les parcelles repérées ne sont pas raccordables au réseau d'assainissement.

Repérage des terrains disponibles au sein de l'enveloppe constructible



Comme pour le POS, le paramètre pente conditionne énormément la possibilité de densification surtout lorsqu'il est associé à des accès difficiles, des parcelles enclavées difficilement constructibles.



La densification des tissus urbains résidentiels existants sur le territoire des adrets, comme les secteurs Nord et Est s'avère très complexe, voire illusoire, sans un accompagnement lourd de la collectivité pour la reprise du réseau d'assainissement, du réseau viaire existant et la création de nouvelles routes. La commune a déjà engagée l'étude des secteurs impactés par le PPRIF afin de maintenir la constructibilité de certaines zones.

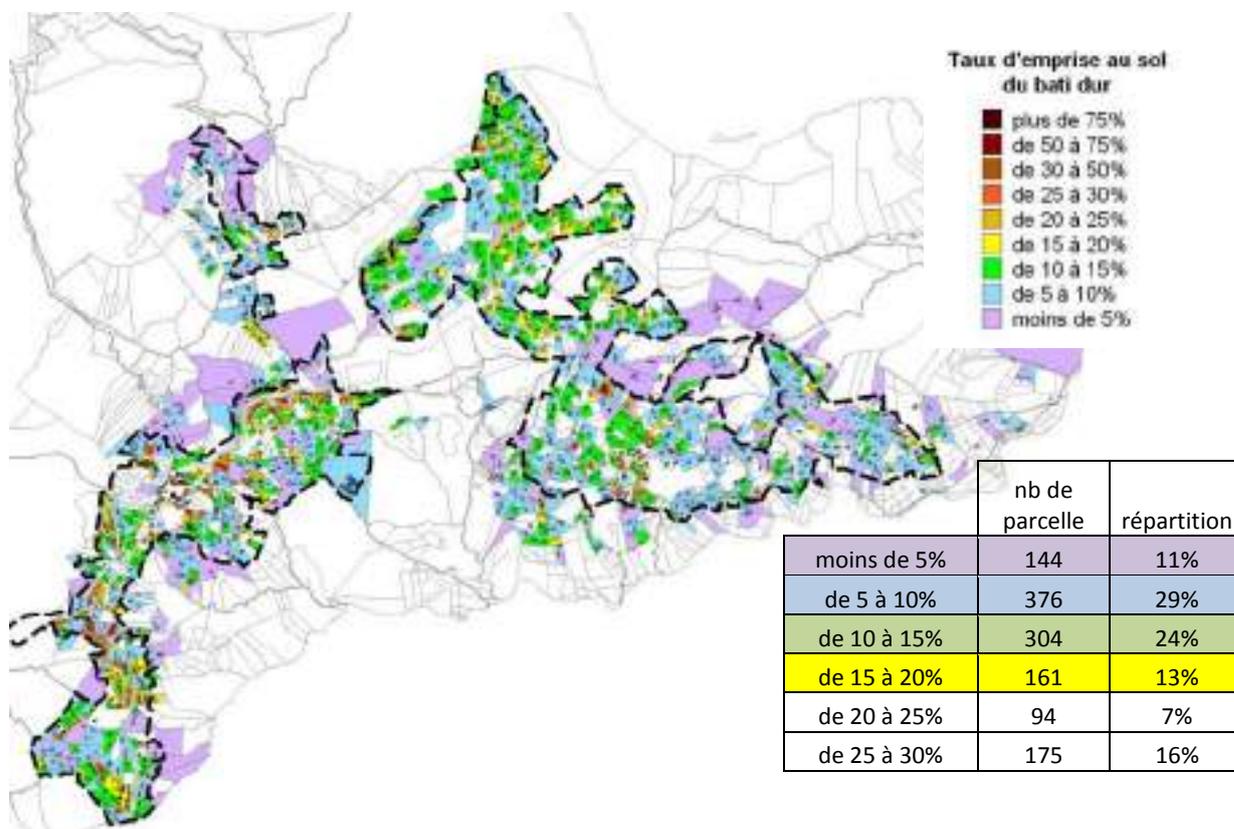
Seul le secteur Ouest peut faire l'objet d'une densification à proximité du hameau du Planestel, quartier Baudiéry, et dans le quartier les Manons/logis de Paris

Les nouveaux outils pour déterminer la constructibilité dans le futur PLU sont :

- le coefficient d'emprise au sol (CES) qui correspond à la projection verticale de la construction au sol garage inclus
- le coefficient d'espace vert (CEV) qui correspond à la part non imperméabilisée de la parcelle

L'examen des emprises au sol actuelles de la commune nous a permis de vérifier les règles envisageables pour le coefficient d'emprise au sol. Les emprises au sol constatées sont majoritairement comprises entre 5 et 15 % des parcelles dans 54 % des cas.

Emprise au sol actuelle des terrains bâtis hors zone UA



Cette observation nous a conduit à faire une simulation du potentiel constructible sur le foncier disponible en appliquant un CES de 0,12 pour les terrains issus des zones NB et UC. Le choix a été fait de choisir un CES de 0,25 pour les terrains beaucoup plus propices à une densification issus des zones UB et une hauteur globale de R à R+1 pour toute les zones. Le potentiel de la zone NA n'a pas été modifié.

Comme pour le POS un coefficient de pondération est appliqué en fonction de la difficulté d'urbanisation des terrains libres. La taille des logements comme pour le POS est en moyenne de 120 m² — et 90 pour les terrains issus de la zone NA.

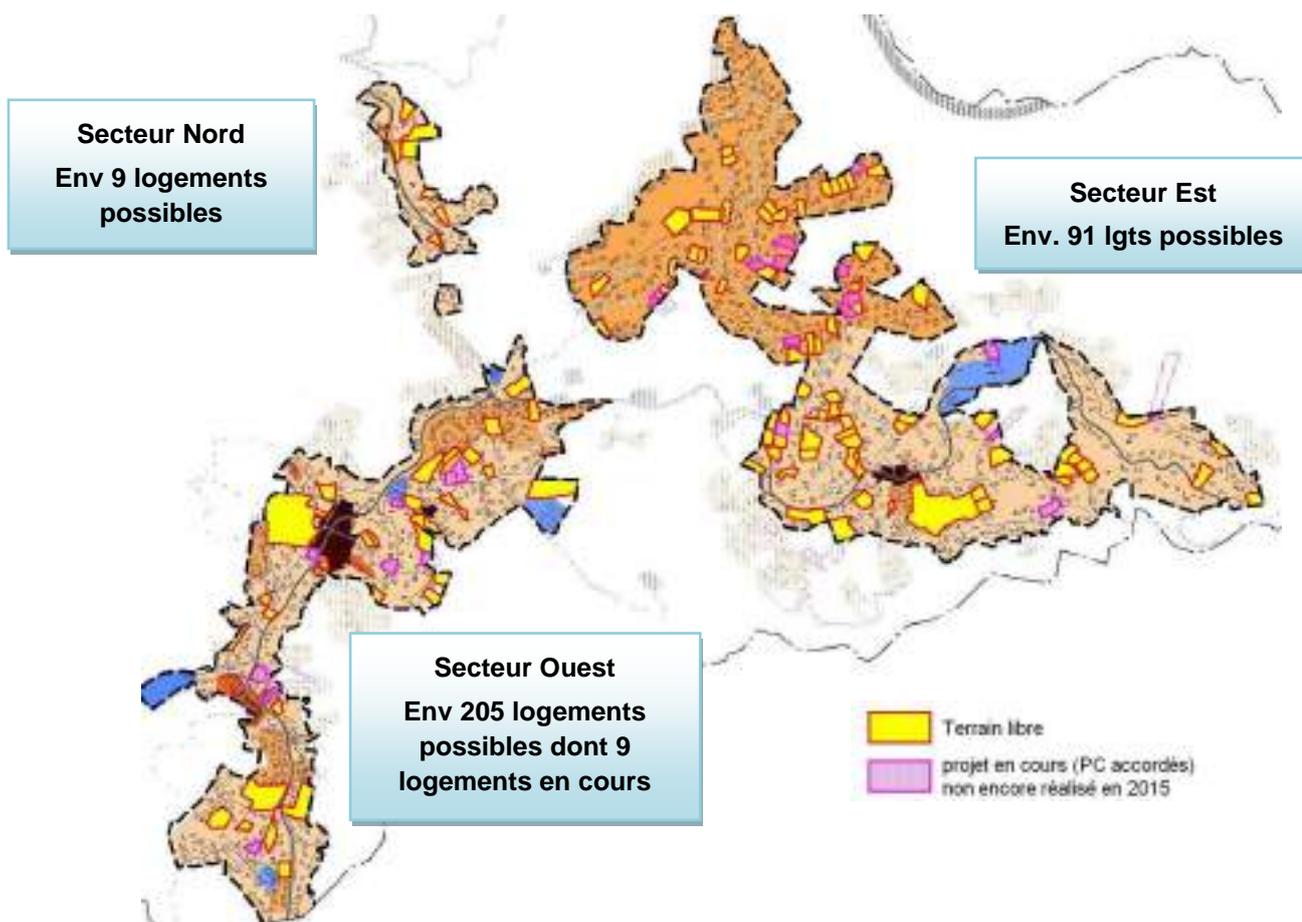
Le potentiel constructible brute calculé ainsi est de 296 logements contre 238 pour le POS. A ce potentiel il faut ajouter les 9 logements issus des permis accordés non encore réalisés soit au total 305 logements possibles contre 247 dans le POS

La densification observée est dû essentiellement à l'application de règle constructible plus favorable en zone UB qui permet de dégager un potentiel constructible légèrement supérieur à celui du POS.

Terrains issus des zones	Potentiel total théorique Terrains libres + projets en cours				Densité du potentiel constructible Nb/ha
	ha	Nb logts	% ha	% nb logts	
U	15,2	195	64 %	48 %	12,9
NB	13,6	65	21 %	43 %	4,8
NA	2,8	45	15 %	9%	16,3
Total	31,5	305	100 %	100 %	9,7

Terrains issus des zones	Potentiel total théorique Terrains libres + projets en cours				Densité du potentiel constructible
	ha	Nb logts	% ha	% nb logts	Nb/ha
Est	17,2	91	55 %	30 %	5,8
Nord	1,9	9	6 %	3 %	4,8
Ouest	12,5	205	40 %	67 %	16,5
Total	31,5	305	100 %	100 %	9,6

Repérage des terrains disponibles et des projets en cours au sein de l'enveloppe constructible



La prise en compte d'une rétention foncière d'environ 30% sur les zones urbaines et NB amène le nombre de logements potentiel de densification à 227 logements.

En se basant sur la répartition observée en 2014 soit 78 % de résidences principales et une taille des ménages moyenne estimée pour 2017 de 2,33 personnes, les capacités de densification (après rétention foncière) dégagent une croissance de près de 413 personnes en moyenne **et 177 résidences principales**

4.4. POTENTIEL DE DENSIFICATION ET SCÉNARIO DE CROISSANCE

Rappel du scénario « croissance basse » envisagé

Population 2017 : 2795	Population projetée en 2035	soit un accroissement de population	Besoins en résidences principales à l'horizon 2035	Besoins en logements à l'horizon 2035
Taux de variation envisagé : 0,97%	3 357	+ 562 soit +28 par an	+363 soit +18 par an	+ 443 soit +22 par an

→ Scénario « croissance basse » : La commune compterait 3 357 habitants en 2035 soit 562 nouveaux habitants. Le besoin en logement principal serait de près de 363 pour 443 logements soit 22 logements/an en moyenne et 1860 logements en 2035.

En 2017 les logements sont estimés à 1415 (ce qui est cohérent avec les permis accordés réalisés depuis 2012), la capacité de densification, avec une rétention foncière estimée à 30%, étant de 227 logements, **la commune pourrait compter à terme 1642 logements et un apport de population de 393 à 432 personnes.**

Le potentiel de densification par rapport au POS est faible sur cette commune.

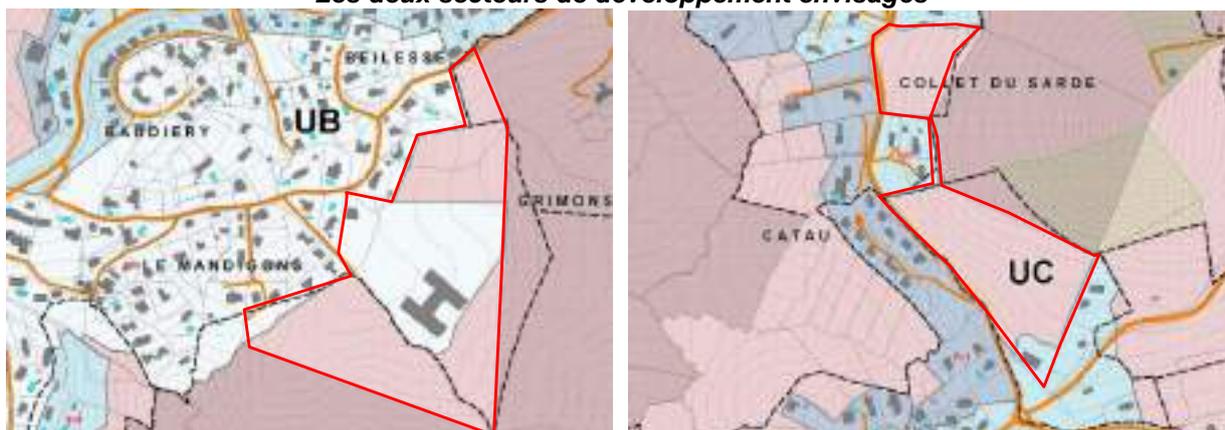
Le potentiel de densification après rétention foncière, avec 227 logements potentiels, ne permet pas à la commune d'assurer le scénario de croissance basse pour 2035. **Il manquerait pour cela de l'ordre de 218 logements et le PLU devra sans doute chercher de nouveaux secteurs à urbaniser pour l'avenir.**

Les pistes explorées par la commune sont :

- de modifier les limites internes entre les zones UB, UC et les anciennes zones NB (UD) pour appliquer au mieux des règles de densification mesurées en fonction contexte urbain.
- et de trouver des secteurs qui présentent des enjeux de développement futur en raison soit de leur desserte, leur taille, de leur localisation ou de la maîtrise du foncier (foncier communal).

Deux secteurs sont envisagés : secteur de l'EHPAD, secteur du collet du Sarde. Actuellement en zone rouge du PPRI leur urbanisation dépendra d'une révision de celui-ci. Le potentiel en logements de ces secteurs en cours d'étude pourrait être de l'ordre d'une centaine de logement au total. Leur potentiel ne concernera pas que les logements, ils permettront également à la commune de créer les équipements qui accompagneront sa croissance.

Les deux secteurs de développement envisagés



PARTIE 2.

Etat initial de
l'environnement et
perspectives d'évolution

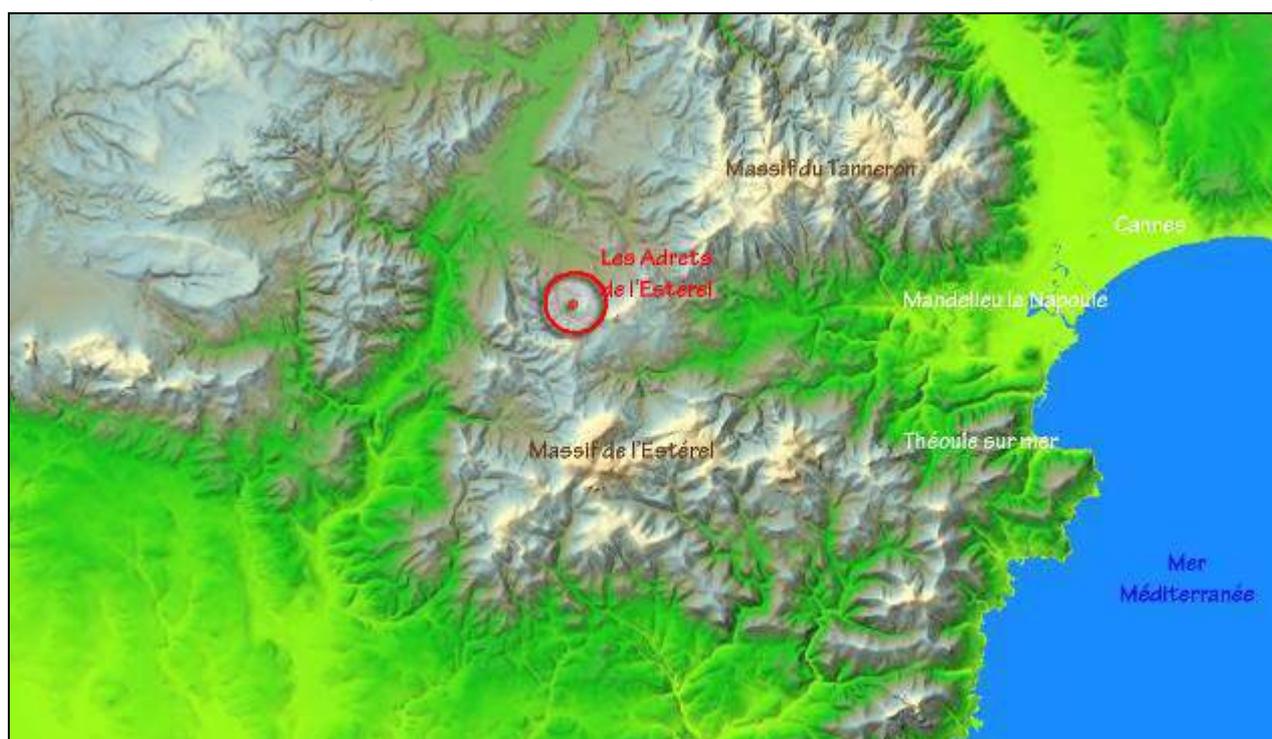
CHAPITRE 1- ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

1. Le milieu physique

1.1. CONTEXTE GEOLOGIQUE ET TOPOGRAPHIQUE

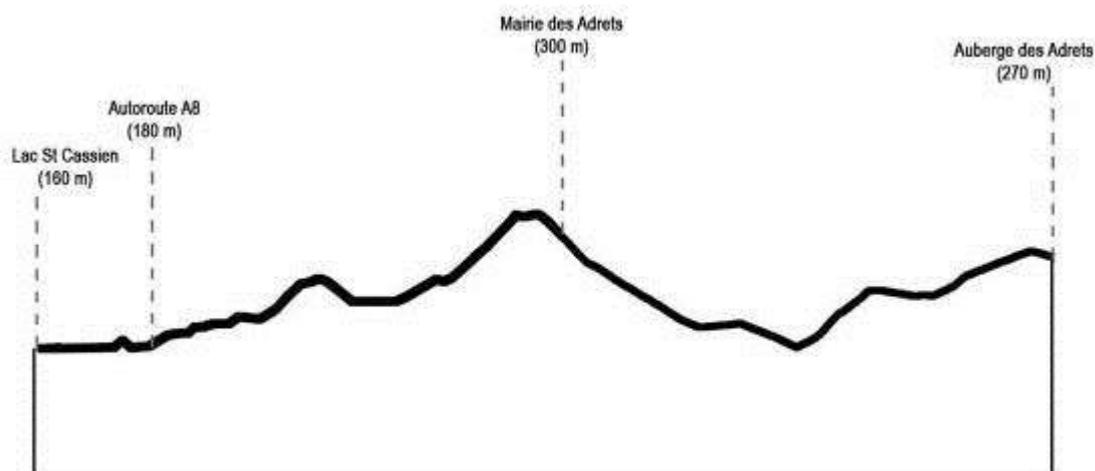
a) Un relief très marqué au cœur du massif de l'Estérel

La commune des Adrets-de-l'Estérel se situe au cœur du Massif de l'Estérel délimité à l'Est par la mer Méditerranée et au Sud-Ouest par le Massif des Maures.



Figuration du relief — échelle éloignée (Source : Géoportail.fr)

Sur la commune des Adrets-de-l'Estérel, le relief varie de 60 m à 420 m d'altitude. Les points les plus bas se situent à l'extrémité Est de la commune, au niveau de la zone agricole Mouillaud/Cabrol. Les points les plus hauts correspondent au Collet du Sarde (Domaine du Séguret).

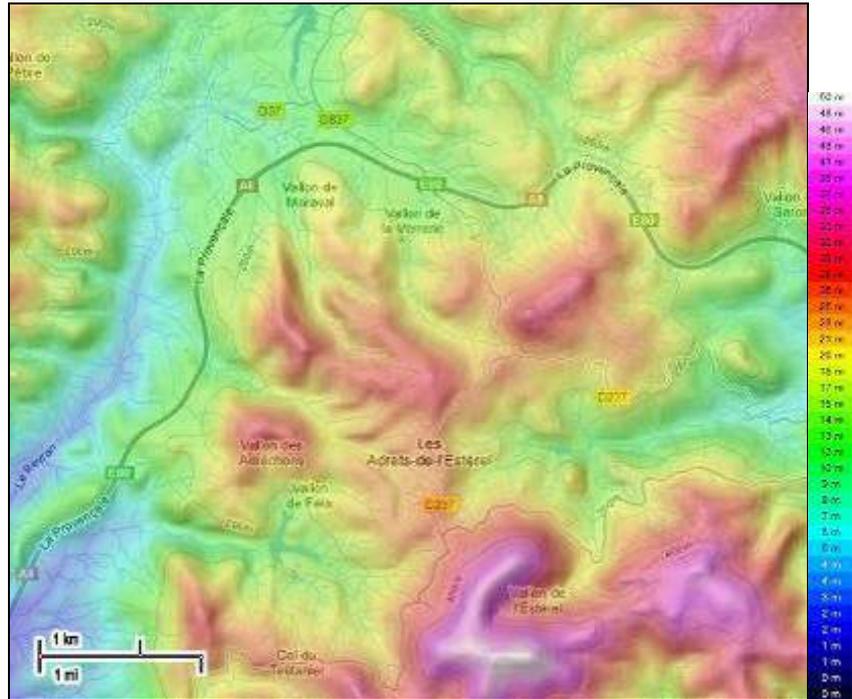


Coupe topographique de la commune selon un axe Nord-Sud

Le territoire des Adrets-de-l'Estérel est caractérisé par un relief constitué d'un réseau de crêtes et de versants boisés séparés par des vallons.

La commune est encadrée par trois dépressions :

- Au Nord, le vallon accueillant le tracé de l'autoroute A8 ;
- Au Sud, le vallon de l'Argentière accueille un petit ruisseau. Il sépare la commune des Adrets de celle de Fréjus ;
- À l'Ouest, la vallée du Reyran.



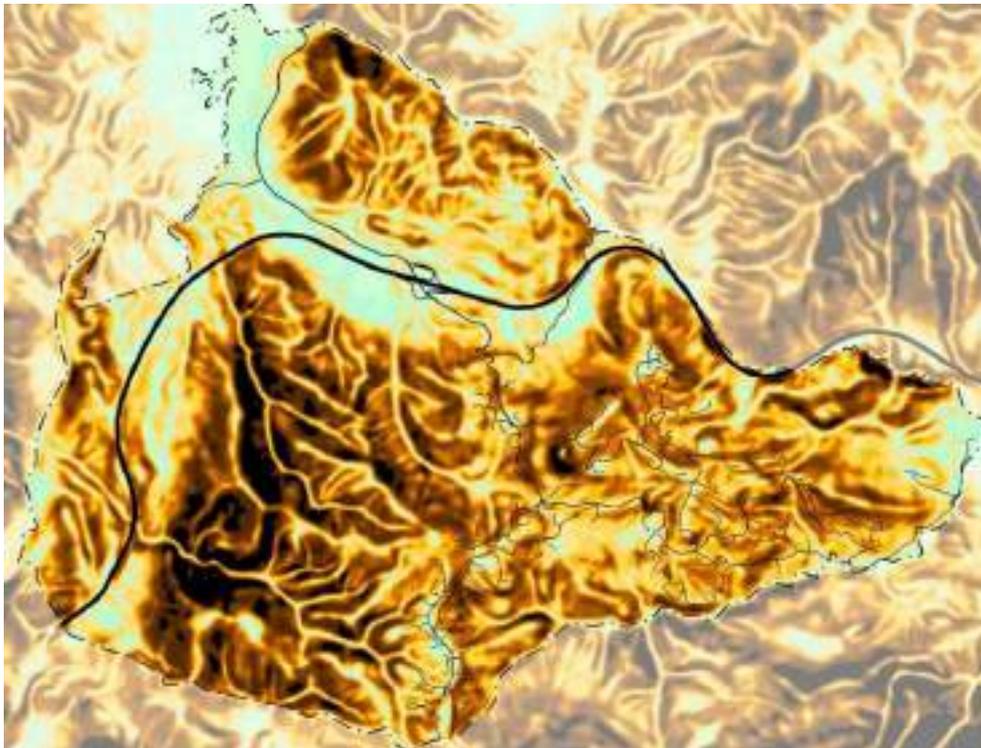
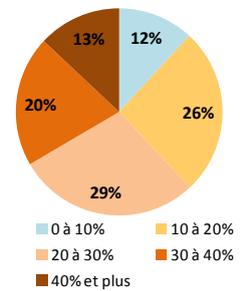
Figuration du relief (Source : Cartes topographiques.fr)

b) Un relief accompagné de pente forte

Les pentes issues de ce relief sont majoritairement moyennes à fortes (62 % du territoire) et le relief et les pentes ont conditionné le positionnement des routes et des zones habitées.

Les pentes sont plus accusées sur la partie Ouest de la commune que sur la partie Est où s'est implantée l'urbanisation.

Répartition des pentes commune entière

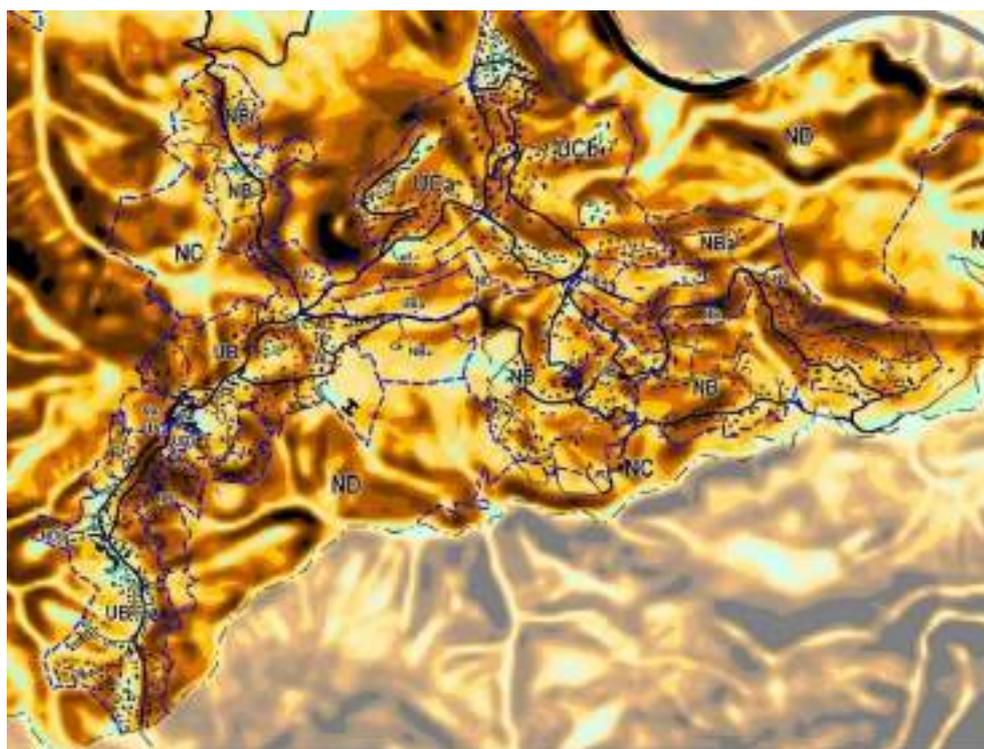


Carte des pentes (source : MNT IGN)

Classes de pente

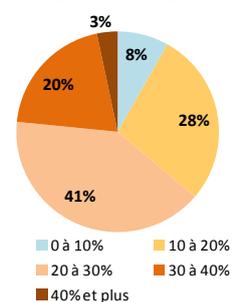


Cependant que beaucoup d'habitation de la commune se situe dans des secteurs avec des pentes dépassant les 25 %



Carte des pentes et bâtis actuels (source : MNT IGN - cadastre)

Répartition des pentes zone urbanisable du POS



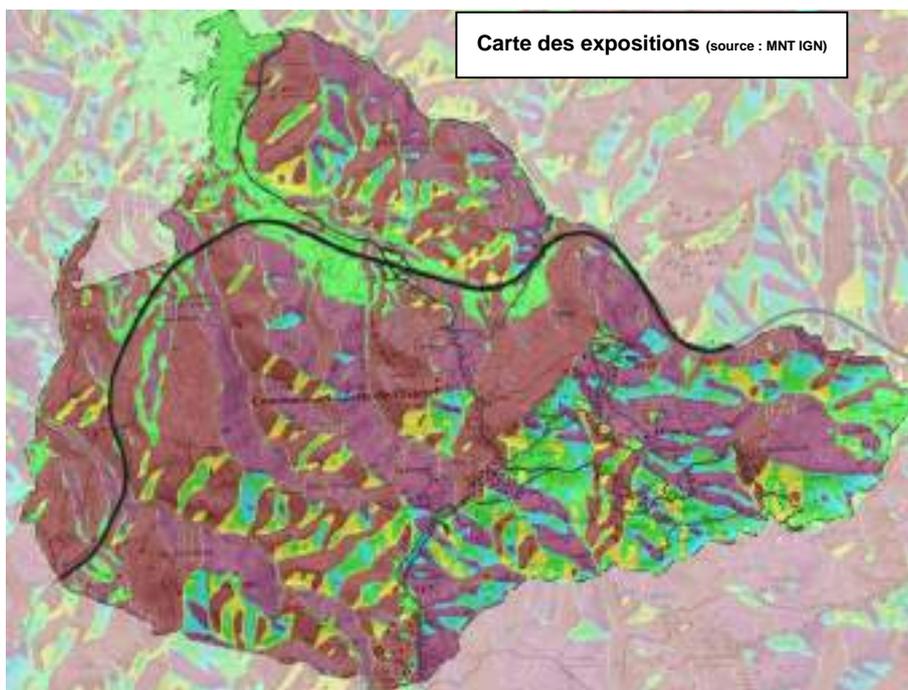
Classes de pente



		ha	%
Pente très faible	0 à 10 %	267,6	12 %
Pente faible	10 à 20 %	588,8	26 %
Pente moyenne	20 à 30 %	644,8	29 %
Pente forte	30 à 40 %	460,5	20 %
Pente très forte	40 % et plus	293,3	13 %
		2255,1	100 %

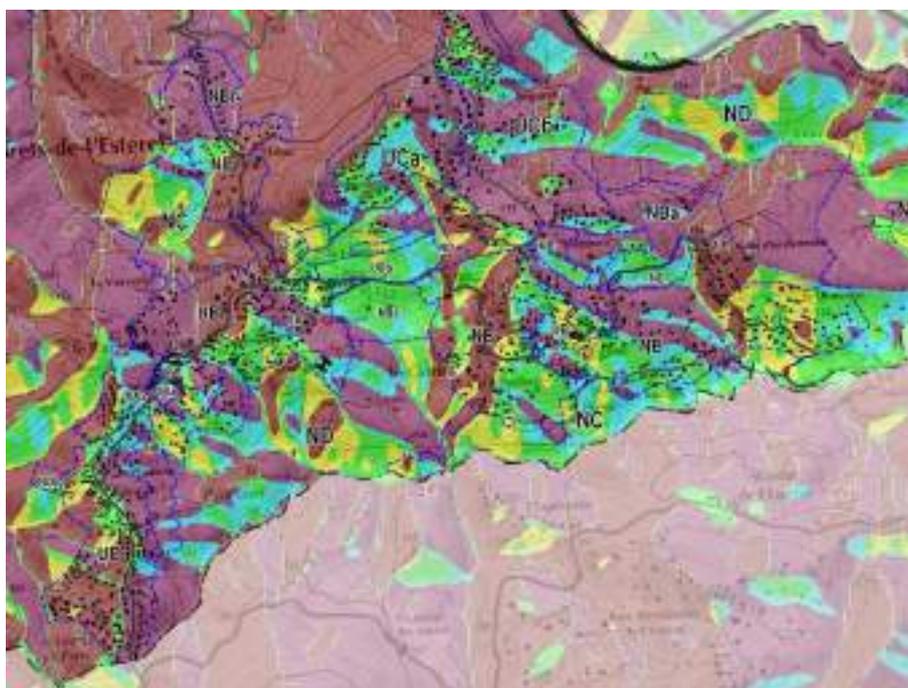
		ha	%
Pente très faible	0 à 10 %	32,3	8 %
Pente faible	10 à 20 %	110,7	28 %
Pente moyenne	20 à 30 %	159,6	40 %
Pente forte	30 à 40 %	79,5	20 %
Pente très forte	40 % et plus	13,0	3 %
		395,2	100 %

c) Des expositions plus favorables dans les zones urbanisées



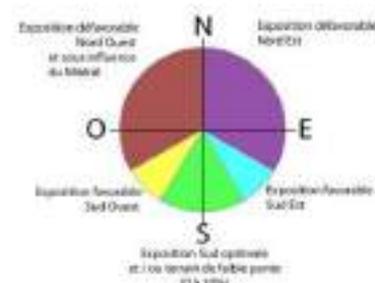
La commune ne porte pas pour rien le non des « Adrets » qui signifie versant d'une colline exposée au soleil.

En effet l'organisation du relief notamment dans sa partie Sud Est offre des expositions favorables ainsi que des vues sur la mer malgré son éloignement de celle-ci.



Les zones urbanisées se situent dans le secteur Sud-Est. Celui-ci est le plus favorable tant au niveau de l'exposition que des vues mer.

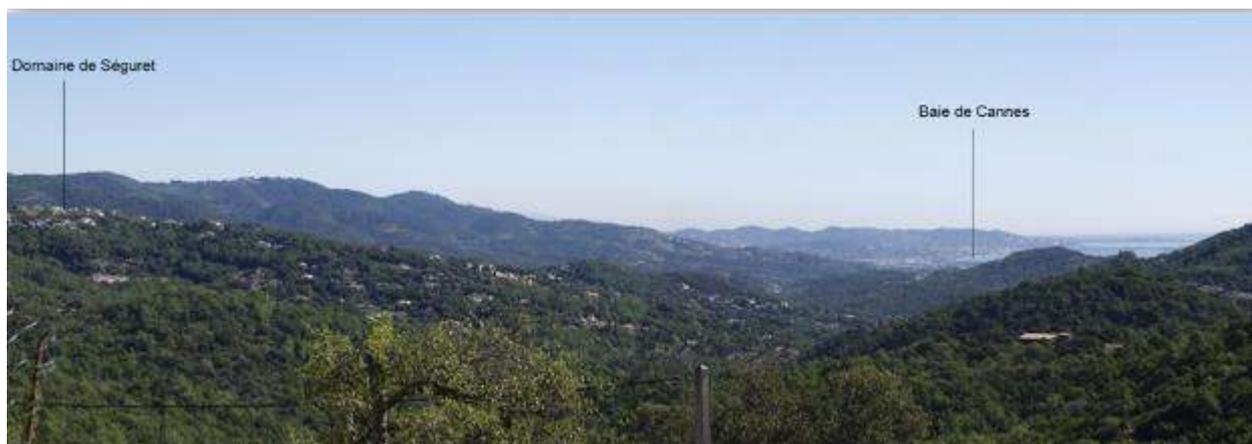
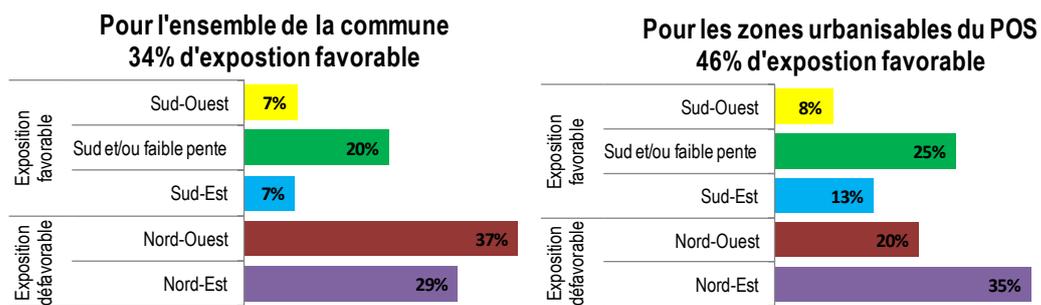
Dominant la baie de Théoule et de Mandelieu, le paysage offre des échappées visuelles sur les îles de Lérins ainsi que sur la corniche de l'Estérel.



Carte des expositions et bâtis actuels (source : MNT IGN - cadastre)

Commune entière		ha	%
Exposition défavorable	Nord-Est	650,7	29 %
	Nord-Ouest	832,1	37 %
Exposition favorable	Sud-Est	156,3	7 %
	Sud et/ou faible pente	439,9	20 %
	Sud-Ouest	161,2	7 %
		2240,2	100 %

Zones urbanisables		ha	%
Exposition défavorable	Nord-Est	136,9	35 %
	Nord-Ouest	77,2	20 %
Exposition favorable	Sud-Est	53,1	13 %
	Sud et/ou faible pente	96,9	25 %
	Sud-Ouest	31,1	8 %
		395,1	100 %



Vue sur la baie de Cannes depuis la RDN7

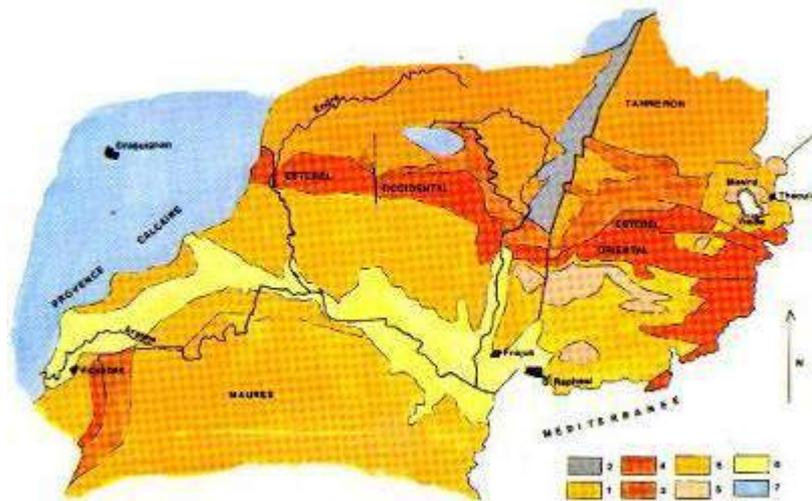
1.2. LA GÉOLOGIE

L'histoire de la formation du massif de l'Estérel remonterait au stéphanien, il y a 290 millions d'années. Des failles verticales, orientées Nord-Sud, apparaissent à l'origine d'effondrements avec pour conséquence, la mise en place de bassins marécageux ou lacustres. Puis, lors du Permien (280 Ma) un mécanisme de distension a donné naissance, au Nord du massif, à de grandes cassures orientées Est - Ouest.

Cette ouverture au droit des failles a permis le passage de laves en quantité modeste, à l'origine des coulées calco-alcaline de rhyolite et de débordements d'ignimbrites, selon la dynamique de la bouteille de champagne.

Après cette phase de volcanisme fissural, de vrais volcans vont s'édifier libérant des coulées de lave qui alternent avec les couches constituées de projections de cendres et de lapillis. Une explosion plus violente détruit ensuite l'appareil et donna naissance à des extrusions de dômes, notamment sur les reliefs le bordant au nord.

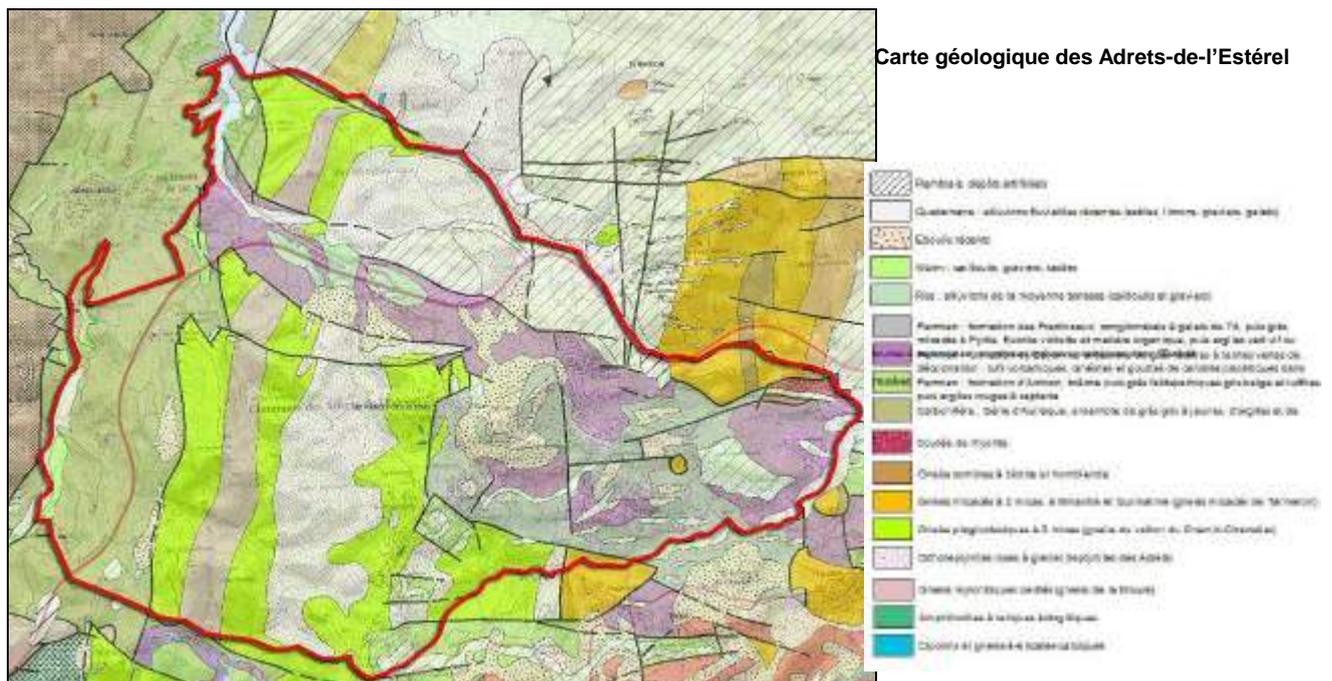
L'ère secondaire soumit ensuite le massif à une forte érosion. Et lors de l'ère tertiaire, une importante masse d'esterellite se mit en place selon une direction Nord-ouest / Sud-est, avant que le soulèvement alpin ne fasse basculer dans la méditerranée à la fin au quaternaire.



Carte géologique du massif de l'Estérel

- 1 Socle métamorphique
- 2 Carbonifère
- 3 Permien antérieur à la coulée A5
- 4 Coulées A5 et A7
- 5 Pyromérides
- 6 Permien postérieur aux grandes coulées
- 7 Terrains secondaires à dominante calcaire
- 8 Terrains quaternaires

La carte ci-dessous témoigne, à l'échelle de la commune, d'un secteur fortement chahuté. Les Adrets-de-l'Estérel illustrent parfaitement l'histoire géologique de la zone.



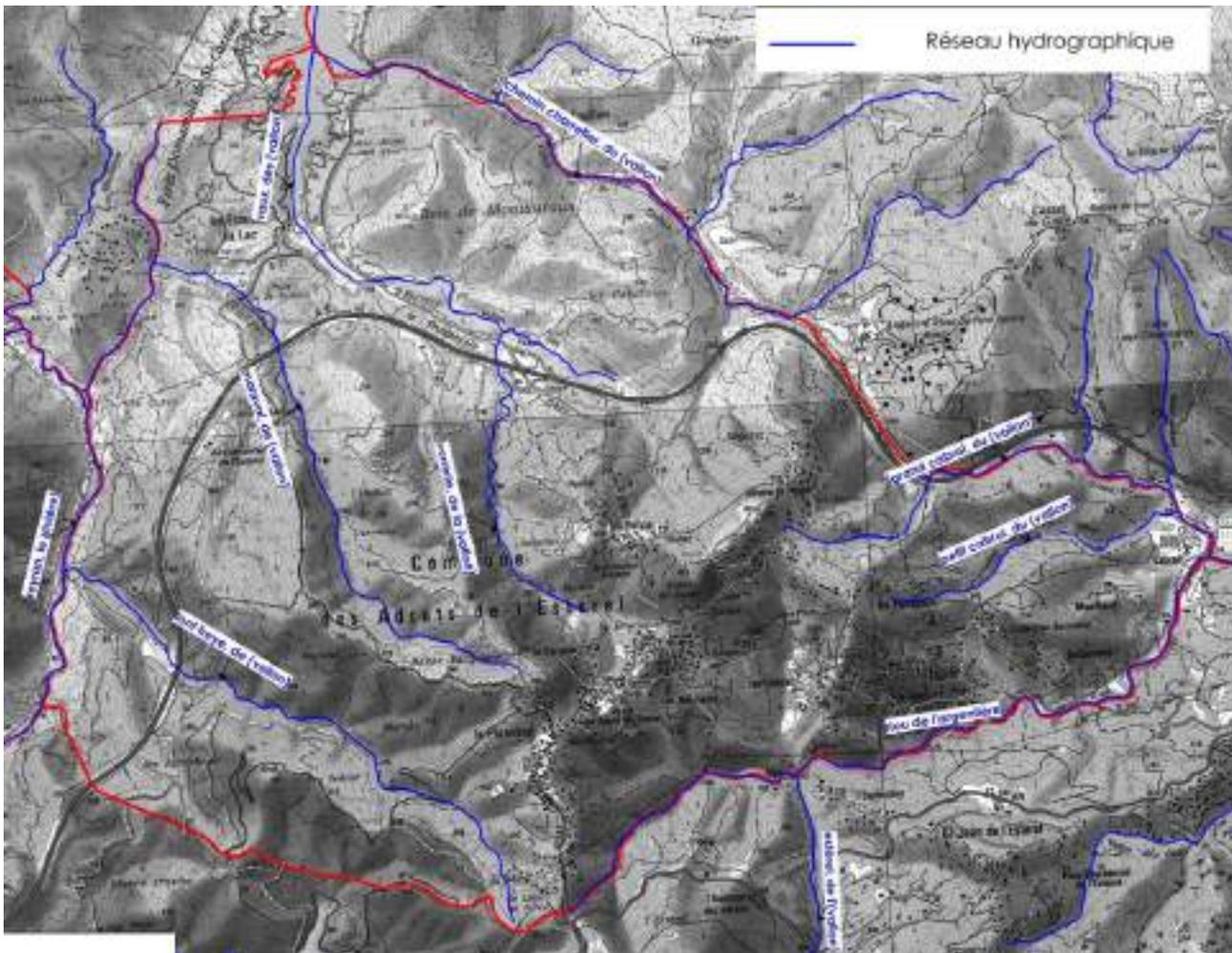
Carte géologique des Adrets-de-l'Estérel

Plusieurs zones se distinguent sur la commune avec :

- À l'Ouest, le bassin du Reyran où affleurent des strates du carbonifère (série d'Aurique, ensemble de grès gris à jaunes, d'argiles et de conglomérats, à cinérites fréquentes)
- Au centre, une série de bandes orientées Nord-Sud, présentant des Gneiss variés (Gneiss plagioclasiques à 2 micas [gneiss du vallon du Chemin-Charretier], Gneiss mylonitiques œillés [gneiss de la Moure], Gneiss plagioclasiques à 2 micas [gneiss du vallon du Chemin — Charretier] et des Ortholeptynites roses à grenat [leptynites des Adrets]
- Une large coupure traversant la commune du Nord-ouest au Sud-est et introduisant les couches du Permien [Formation de Bayonne et des Pradineaux] ainsi que des formations plus récentes [éboulis, alluvions..] jusqu'à l'Est de la commune
- Un réseau de failles perpendiculaires [Est-Ouest et Nord-Sud] très important.

1.3. L'HYDROGRAPHIE

Le réseau hydrographique de la commune est assez développé. Il se compose de cours d'eau permanents (Riou de l'Argentière, Rivière du Reyran, valon des vaux) et temporaires (Vallon de Front freye, de Maraval, de la Verrerie, du Grand et petit Cabrol) soumis à un climat méditerranéen.



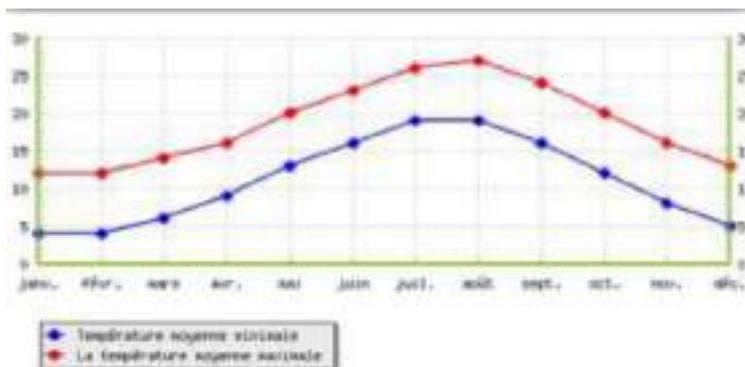
Réseau hydrographique de la commune des Adrets

1.4. LE CLIMAT ET LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

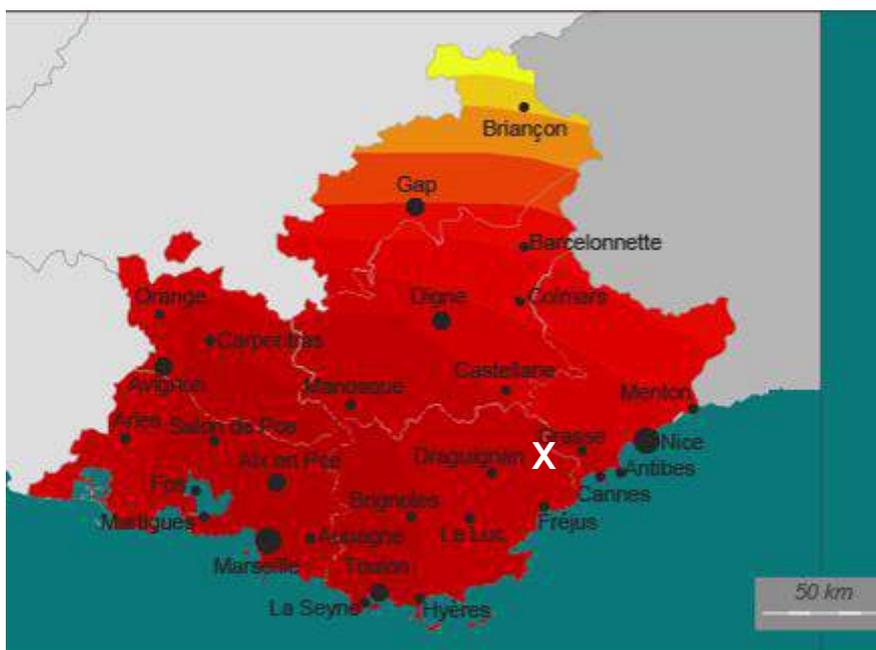
La commune est soumise au climat méditerranéen qui se caractérise par des étés chauds et secs et des hivers doux. L'ensoleillement est exceptionnel avec près de 2 800 heures d'ensoleillement par an correspondant à 310 jours.

Les saisons intermédiaires [printemps et automne] se caractérisent par de fortes précipitations parfois violentes allant jusqu'à occasionner des inondations [25 juin 2010, novembre 2011].

Ces cas particuliers mis à part, le climat des Adrets-de-l'Estérel contribue à la qualité de son cadre de vie et renforce l'attractivité du territoire.



Graphique des températures minimales et maximales moyennes annuelles sur la commune des Adrets-de-l'Estérel



Carte d'ensoleillement en région PACA

Face au changement climatique, le climat va se modifier et aggraver certains phénomènes naturels. Selon des simulations climatiques réalisées en 2010 puis actualisées en 2012 par les experts français du climat, les effets du changement climatique attendus dans le Sud-Est de la France sont :

- La hausse des températures moyennes annuelles : celle-ci serait comprise entre 1,1 et 2,3 C à l'horizon 2035 et entre 2 et 4,7 C à l'horizon 2085 par rapport à la période 1961-1990 ;
- L'augmentation des températures sera plus importante en été, comprise entre +1,1 à +2,5 C à l'horizon 2035 et entre +2,7 et +7,2°C à l'horizon 2085 ;

- Le nombre de jours de vagues de chaleur augmenterait largement : jusqu'à +130 jours par an à l'horizon 2085 par rapport à la période de référence dans le scénario le moins favorable ;
- La baisse marquée des précipitations à l'horizon 2085 (entre +0,3 et -0,7 mm/jour) et l'allongement des périodes de sécheresse, avec une évolution comprise entre +2 jours et 13 jours par rapport à 1961-1990.

Ces bouleversements climatiques futurs auront plusieurs conséquences sur l'environnement. Les principales sont citées dans le tableau suivant :

Principaux effets du changement climatique	
Ressource en eau	<ul style="list-style-type: none"> - L'aggravation des sécheresses pourrait entraîner des étiages plus importants et une dégradation de la qualité des eaux de surface ; - La diminution de la ressource devrait provoquer une pression accrue sur l'irrigation et des conflits d'usages plus prégnants ; - L'intensification des conflits d'usages autour de l'eau.
Risques naturels	<ul style="list-style-type: none"> - Un risque incendie accru suite à des étés chauds et secs ; - Un renforcement possible du risque de crues torrentielles ; - Les épisodes de sécheresses alternées à de fortes pluviométries auront pour conséquence d'accroître le retrait et gonflement des argiles.
Biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> - L'augmentation de la température des cours d'eau corrélée avec la baisse des flux devrait favoriser l'émergence d'espèces invasives et une pauvreté des biotopes ; - Le renforcement des pollutions du fait de la baisse de la ressource en eau (pouvoir de dilution diminuée) qui entraînera l'eutrophisation des milieux aquatiques.
Energie	<ul style="list-style-type: none"> - La baisse des besoins de chauffage en hiver, mais a contrario un recours systématique à la climatisation causant des pics de consommation énergétique en été.

Dans le cadre du Plan Climat Energie Territorial de la CAVEM, un diagnostic de vulnérabilités du territoire aux effets du changement climatique a été réalisé en 2014. Celui-ci indique les objectifs à court, moyen et long termes à l'échelle de la CAVEM.



Source : eQuiNeo, 2013

Priorisation des vulnérabilités climatiques à court, moyen et long termes à l'échelle de la CAVEM

2. Biodiversité et milieux naturels

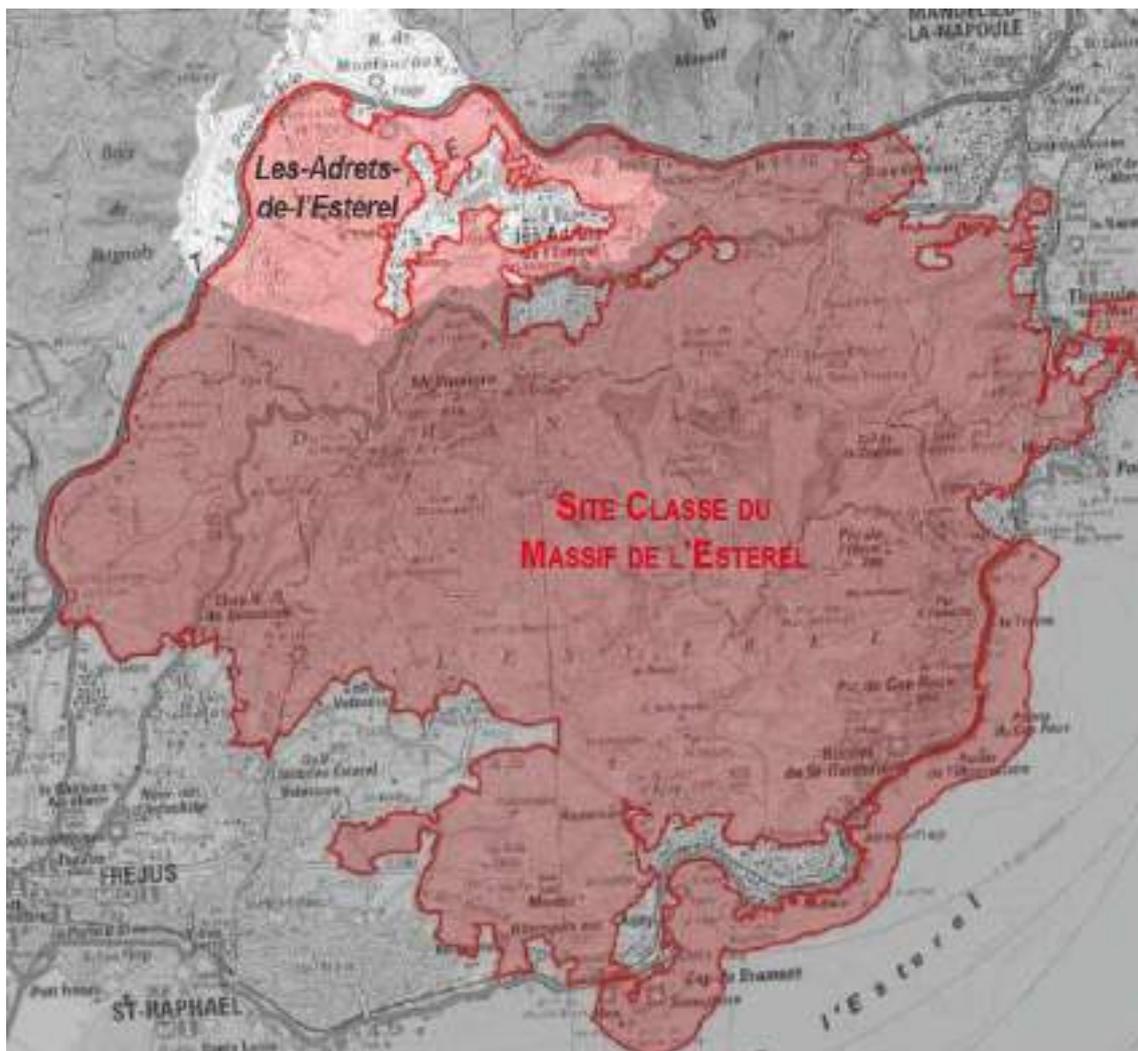
2.1. LES MILIEUX NATURELS RECONNUS POUR LEUR RICHESSE EN BIODIVERSITÉ

Le Massif de l'Estérel bénéficie de nombreux périmètres de protection et d'inventaires visant à prévenir, gérer et améliorer l'état de santé d'un milieu naturel important et diversifié. Ces zones à statuts environnementaux jouxtent la commune des Adrets de l'Estérel. Ainsi, le développement urbain de cette commune se doit de prendre en compte ces enjeux écologiques.

Les espaces naturels mis en avant se rapportent :

- au réseau NATURA 2000 au travers des Zones de Protection Spéciale (Directive Oiseaux) et des Zones de Conservation Spéciale (Directive Habitats-Faune-Flore) ;
- aux espaces identifiés par un inventaire de connaissances telles que les ZNIEFF, les ZICO, les inventaires de zones humides ;
- aux terrains acquis par des institutions pour assurer le maintien des caractéristiques écologiques d'un espace : Espace Naturel Sensible (ENS) du Conseil Départemental 83, terrains du Conservatoire des Espaces Naturels (CEN-PACA), Réserves biologiques de l'ONF.

a) Le site classé de l'Estérel



Carte de situation du site classé du massif oriental de l'Estérel

Le Massif de l'Estérel a été classé par décret du 03 janvier 1996 au titre de la loi du 02 mai 1930.

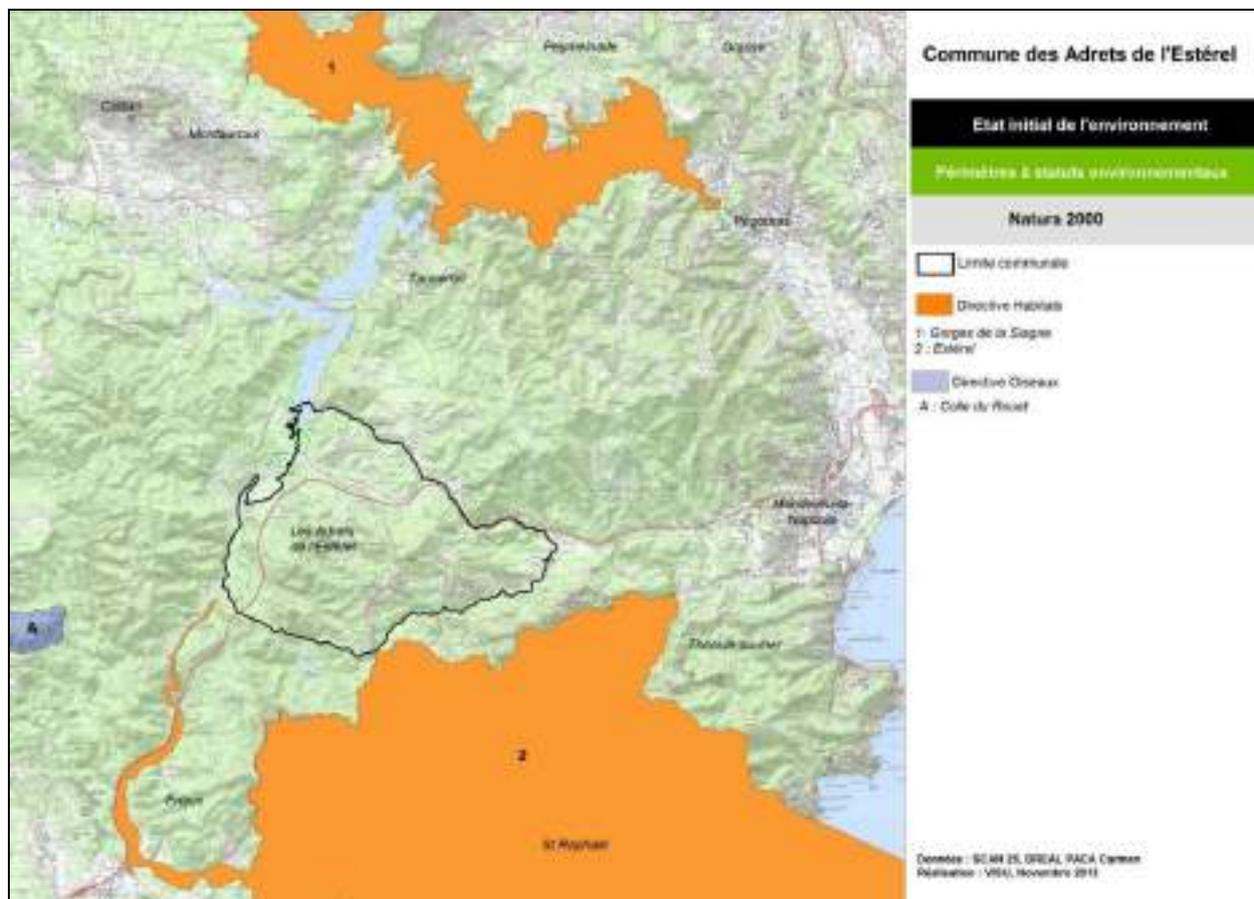
La loi du 2 mai 1930 concerne les sites naturels dont la conservation ou la préservation présente au point de vue artistique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général. Comme pour les édifices, celle-ci prévoit deux degrés de protection en fonction des caractéristiques et de la valeur patrimoniale du site : le classement et l'inscription. Les sites classés et inscrits sont des mesures de protection fortes du patrimoine naturel ou bâti.

L'initiative émane de la Commission Départementale des Sites et le classement est pris par arrêté ministériel. Les sites classés ne peuvent être ni détruits ni modifiés dans leur état ou leur aspect sauf par autorisation spéciale du ministre chargé des sites. Le classement, et dans une moindre mesure l'inscription, garantit le maintien en l'état des lieux et évite toute opération d'aménagement et la réalisation de travaux lourds et dégradants sauf autorisation expresse du ministre concerné ou du préfet pour les travaux soumis à permis de construire.

Le site classé s'étend sur les communes de Mandelieu-la-Napoule, Théoule-sur-Mer, Saint-Raphaël, Fréjus, Les Adrets-de-l'Estérel et Tanneron.

Le territoire communal non urbanisé situé au Sud de l'A8 est en site classé. Signalons que l'urbanisation diffuse et pavillonnaire, ayant induit la transformation du visage des Adrets, est dénoncée dans la fiche descriptive du site.

b) Les Sites Natura 2000



Sites Natura 2000 dans un rayon de 10 kms autour de la commune des Adrets de l'Estérel

Le constat selon lequel l'homme dépend de son milieu naturel, de sa qualité et de sa diversité et doit donc le préserver au titre de la diversité biologique qui forme en effet un ensemble de lieux et d'espèces dépendant les uns des autres, a amené l'Union Européenne à adopter deux directives, l'une en 1979, l'autre en 1992 pour donner aux États membres un cadre commun d'intervention en faveur de la préservation des milieux naturels :

- La directive du 2 avril 1979 dite directive « Oiseaux » ;
- La directive du 21 mai 1992 dite directive « Habitats-Faune-Flore ».

Sur la base des observations scientifiques se constitue le réseau « Natura 2000 ». Cette appellation générique regroupe l'ensemble des espaces désignés en application des directives « Oiseaux » et « Habitats ». Il doit permettre de réaliser les objectifs fixés par la convention sur la diversité biologique, adoptée lors du « Sommet de la Terre » de Rio de Janeiro en 1992 et ratifiée par la France en 1996. Natura 2000 a pour objectif de maintenir la diversité biologique des milieux en tenant compte des exigences économiques, sociales, culturelles et régionales qui s'y attachent. En France, le réseau donne lieu à l'élaboration de contrats contrairement à d'autres pays qui inscrivent les directives dans un cadre réglementaire.

Trois sites Natura 2000 apparaissent dans un rayon de 10 km au-delà de la commune des Adrets de l'Estérel. Il s'agit des sites :

- L'Estérel
- Les Gorges de la Siagne
- La Colle du Rouet

Identification : SIC FR9301628 — Estérel	
➤ Superficie : 15 088 ha	
➤ Caractéristiques générales du site	
<i>Classes d'habitats</i>	<i>Couverture</i>
<i>Mer, Bras de Mer</i>	48 %
<i>Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana</i>	15 %
<i>Forêts sempervirentes non résineuses</i>	15 %
<i>Forêts de résineux</i>	10 %
<i>Forêts mixtes</i>	3 %
<i>Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)</i>	2 %
<i>Galets, Falaises maritimes, Ilots</i>	2 %
<i>Rivières et Estuaires soumis à la marée, Vasières et bancs de sable, Lagunes (incluant les bassins de production de sel)</i>	1 %
<i>Dunes, Plages de sables, Machair</i>	1 %
<i>Marais (végétation de ceinture), Bas-marais, Tourbières,</i>	1 %
<i>Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines)</i>	1 %
<i>Pelouses sèches, Steppes</i>	1 %
➤ Autres caractéristiques du site	
L'origine volcanique de ce massif en fait un paysage unique en France : une chaîne littorale formée de roches rouges du Permien. Prise en compte de la continuité terre mer.	
➤ Qualité et importance	
Partie terrestre :	
La flore et la végétation sont particulièrement riches et diversifiées, du littoral aux ensembles forestiers intérieurs. Des influences méridionales et orientales s'y manifestent : chênaie verte à Frêne à fleur, chênaie de chêne-liège à Genêt, à Sorbier et Chêne pubescent. Un cortège remarquable d'espèces animales d'intérêt communautaire s'y trouve.	
Partie marine :	
Cet espace présente une continuité terre-mer remarquable sur un faciès essentiellement rocheux présentant des formations géologiques monumentales qui se prolongent au large par les tombants très riches en coralligènes et dont le rôle de frayères et de nurseries est très fort. Ce littoral présente également un herbier de posidonies en très bon état.	
D'une manière générale, la zone est globalement remarquable par la richesse de son peuplement de poissons, avec de nombreux juvéniles, des espèces de passage et de grands prédateurs.	
Le grand dauphin, principale espèce côtière de mammifère marin, transite occasionnellement dans la zone, en troupes de taille variable.	
Présence de 3 espèces de tortues (cistude, tortue d'Hermann, caouanne).	
➤ Vulnérabilité	
- Site exposé à l'urbanisation et aux aménagements à ses abords	
- Forte fréquentation touristique et de loisirs, comme sur l'ensemble du littoral de la région PACA	
- Présence des algues Caulerpes <i>Caulerpa taxifolia</i> et plus récemment, <i>Caulerpa racemosa</i>	
<i>Source : INPN, Novembre 2013</i>	

Identification : SIC FR9301574 — Gorges de la Siagne	
➤ Superficie : 4 936 ha	
➤ Caractéristiques générales du site`	
<i>Classes d'habitats</i>	<i>Couverture</i>
<i>Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana</i>	36 %
<i>Forêts sempervirentes non résineuses</i>	33 %
<i>Forêts caducifoliées</i>	10 %
<i>Rochers intérieurs, Éboulis rocheux, Dunes intérieures, Neige ou glace permanente</i>	5 %
<i>Zones de plantations d'arbres (incluant les Vergers, Vignes, Dehesas)</i>	5 %
<i>Pelouses sèches, Steppes</i>	5 %
<i>Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)</i>	3 %
<i>Forêts de résineux</i>	1 %
<i>Forêts mixtes</i>	1 %
<i>Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines)</i>	1 %
➤ Autres caractéristique du site	
Après avoir reçu les eaux de la Siagnole, la Siagne se fraie un chemin au travers de magnifiques gorges, creusées très profondément dans la zone des plateaux et des collines boisées.	
➤ Qualité et importance	
Ce site abrite des milieux naturels remarquables : la rivière aux eaux calcaires induit la formation de tufs, les forêts et fourrés alluviaux hébergent des espèces rares en Provence (Charme, certaines fougères). Une espèce végétale endémique et très localisée s'y trouve : le Géranium <i>Erodium rodiei</i> . Les falaises accueillent des chênaies matures et sont percées d'importantes grottes à chauve-souris.	
Concernant la faune, le site présente un intérêt particulier pour la conservation des chauves-souris. Au moins 13 espèces fréquentent le site, dont certaines en effectifs d'importance nationale : Minioptère de Scheibers (1000 à 3000 individus), Murin de Capaccini (500 à 1000 individus). La rivière héberge de belles populations d'Ecrevisse à pattes blanches, ainsi que de Barbeau méridional. En outre, les inventaires réalisés dans le cadre du document d'objectifs ont mis en évidence la présence d'espèces de fort intérêt patrimonial, mais à répartition très ponctuelle : Tortue d'Hermann (2 stations), Spélerpès de Strinati (1 station de cet amphibien de la famille des pléthodontidés) et Vipère d'Orsini (1 station).	
➤ Vulnérabilité	
<ul style="list-style-type: none"> - les milieux et les espèces liés à la rivière sont étroitement dépendants de la qualité de ses eaux. - les gîtes des chauves-souris (grottes, avens) sont très vulnérables à la fréquentation humaine. - risque incendie. - développement des activités de pleine nature (spéléologie, tout-terrain motorisé, VTT, escalade, canyoning, randonnée, etc.) dont certaines sont susceptibles de perturber la faune ou de dégrader ponctuellement des habitats fragiles par nature (ex : tufs, mares temporaires, grottes). - aménagements divers (urbanisme, ouvrages hydro-électriques, pistes...) générant une emprise et/ou une fragmentation des milieux naturels. 	
<i>Source : INPN, Novembre 2013</i>	

Identification : ZPS FR9312014 — Colle du Rouet

- **Superficie** : 11 558 ha
- **Caractéristiques générales du site**

<i>Classes d'habitats</i>	<i>Couverture</i>
Forêts mixtes	25 %
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	25 %
Forêts de résineux	24 %
Rochers intérieurs, Éboulis rocheux, Dunes intérieures, Neige ou glace permanente	10 %
Autres terres arables	5 %
Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines)	3 %
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	2 %
Zones de plantations d'arbres (incluant les Vergers, Vignes, Dehesas)	2 %
Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	2 %
Marais (végétation de ceinture), Bas-marais, Tourbières,	1 %
Pelouses sèches, Steppes	1 %

- **Autres caractéristique du site**

Situé à proximité du littoral, le massif de la Colle du Rouet constitue un ensemble naturel majoritairement forestier relativement bien préservé, malgré la proximité des grandes agglomérations de Draguignan et de Fréjus. Il est bordé de plaines agricoles à dominante viticole, sauf la plaine de Bagnols qui constitue un secteur bocager relativement bien préservé.

- **Qualité et importance**

Le site présente une association de boisements, de diverses zones ouvertes ou semi-ouvertes, naturelles ou agricoles, où s'imbriquent des affleurements rocheux qui concourent fortement à l'intérêt et à l'originalité du site.

L'un des arguments initiaux majeurs pour l'intégration du site au réseau Natura 2000 fut la présence de l'Aigle de Bonelli, nicheur jusque dans les années 1990. Depuis, cette espèce ne niche plus sur le site, mais des oiseaux sont régulièrement observés. Cette présence régulière permet de conserver quelques espoirs quant à une future reproduction sur le site. Dans tous les cas, la richesse des milieux rupestres permet l'accueil de plusieurs oiseaux d'intérêt patrimonial. Le Grand-duc d'Europe est désormais connu comme nicheur et d'autres aires sont à rechercher. De même, l'Aigle royal et le Faucon pèlerin sont à surveiller, car leur reproduction est tout à fait possible à court terme.

La population de Monticole bleu, en continuité avec celle de l'Estérel, est tout à fait remarquable. Ce grand ensemble constitue sans doute avec les Calanques de Marseille, l'un des deux bastions provençaux de cette espèce.

Bien que de faibles étendues, la présence des zones humides et des cours d'eaux apporte une contribution forte à la liste des espèces patrimoniales. Sept hérons à valeur patrimoniale sont dénombrés, essentiellement au passage migratoire. La présence du Petit Gravelot nicheur, constitue une grande rareté départementale qui mérite d'être soulignée.

On notera également la présence d'espèces forestières méditerranéennes peu communes dans le Var comme le Pic épeichette, le Rougequeue à front blanc et la Fauvette orphée. Ces espèces ont en commun de rechercher des forêts fraîches et d'une certaine hauteur comme les ripisylves ou les châtaigneraies.

L'un des intérêts majeurs du site réside dans la diversité d'une avifaune liée aux milieux semi-ouverts. C'est notamment le cas de 24 espèces dont 8 figurant en annexe I de la directive Oiseaux. En particulier, on peut noter des populations remarquables d'Engoulevent d'Europe, d'Alouette lulu, de Pipit rousseline et de Bruant ortolan.

L'impact du passage du feu reste à évaluer (2300 ha incendiés en juillet 2003). Si ce n'est pas forcément le cas pour l'ensemble de l'écosystème, cet impact est souvent positif pour l'avifaune et pourrait dynamiser certaines espèces comme les pies-grièches, la Huppe fasciée, le Traquet oreillard, le Bruant ortolan et le Coucou geai qui serait à rechercher.

Enfin, notons la présence d'une petite population de Rolliers d'Europe qui semble cantonnée aux abords de certains domaines agricoles. Cette population est à rattacher à celle qui occupe les bords de l'Argens et qui semble dynamique depuis une dizaine d'années. Là encore, la prise en compte des besoins de l'espèce dans la gestion du site (ripisylves et bosquets tranquilles, postes de chasse et prairies), serait à même de conforter sa présence.

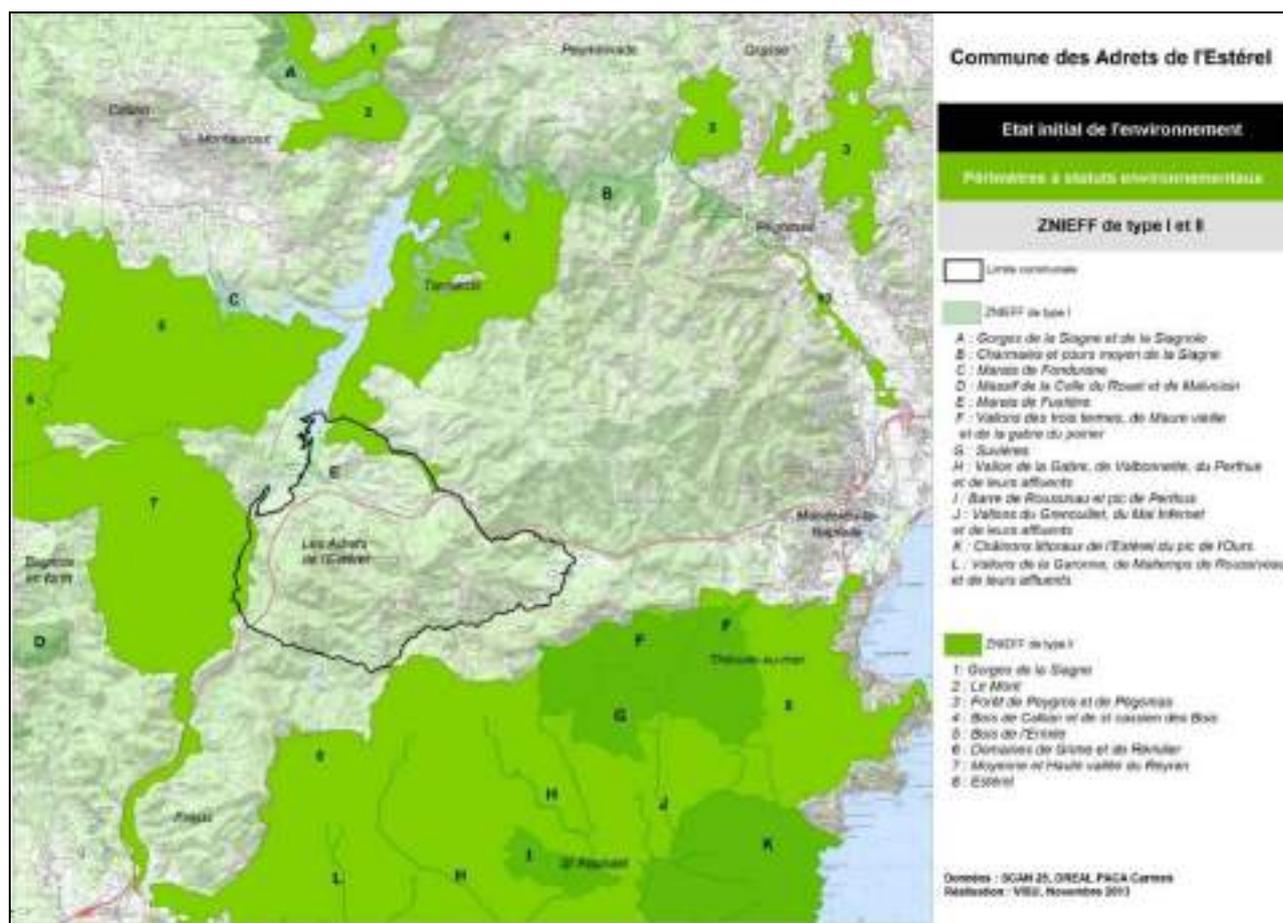
Le massif de la Colle du Rouet semble constituer un repère visible de loin pour certaines espèces (rapaces, pigeons ramiers en particulier).

- **Vulnérabilité**

Risque incendie élevé. Le massif en tant que tel est globalement peu fréquenté sauf en certains secteurs ponctuels. Il est soumis sur ses marges à de fortes pressions d'aménagement (urbanisation, infrastructures de transport). Pratique de loisirs (moto-cross).

Source : INPN, Novembre 2013

c) Les ZNIEFF

**ZNIEFF de type I et II**

L'inventaire ZNIEFF est un inventaire national géré par le Ministère de l'Environnement et mis en œuvre dans chaque région par les DREAL. Il constitue un outil de connaissance du patrimoine national, mais ne constitue pas une mesure de protection juridique directe. Il identifie, localise et décrit les territoires d'intérêt patrimonial pour les espèces vivantes et les habitats. Toutefois, l'objectif principal de cet inventaire réside dans l'aide à la décision en matière d'aménagement du territoire vis à vis du principe de la préservation du patrimoine naturel.

Une ZNIEFF est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional. On distingue deux types de ZNIEFF :

- Les ZNIEFF de type I, d'une superficie généralement limitée, définies par la présence d'espèces, d'association d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional
- les ZNIEFF de type II qui sont des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Les zones de type II peuvent inclure une ou plusieurs zones de type I.

L'aire élargie met en avant 12 ZNIEFF de type I et 8 ZNIEFF de type II. Les zones d'inventaires les plus proches de la commune apparaissent principalement liées aux milieux forestiers représentés au Sud de la commune par le Massif de l'Estérel, au Nord-Ouest par le bois de Bagnols-en-Forêt et au Nord par les bois de Callian et du massif bordant le lac de Saint-Cassien.

Sur la commune des Adrets de l'Estérel, trois périmètres se retrouvent :

ZNIEFF I	Marais de la Fustièrre	930 020 235
ZNIEFF II	Bois de Callian et de Saint-Cassien-des-Bois	83 148 100
	Moyenne et haute vallée du Reyran et bois de Bagnols	83 146 100

La ZNIEFF « **Marais de la Fustièrre** », coincée entre la digue supportant la route du Lac (RD37) et l'A8 présente un intérêt particulier pour une espèce de reptiles, mais surtout les oiseaux. La zone est couverte de roselières et de quelques îlots d'arbres (peupliers, saules) avec quelques zones d'eau libre. Les espèces déterminantes sont la Cistude d'Europe, le Butor étoilé et l'Hirondelle Rousseline.

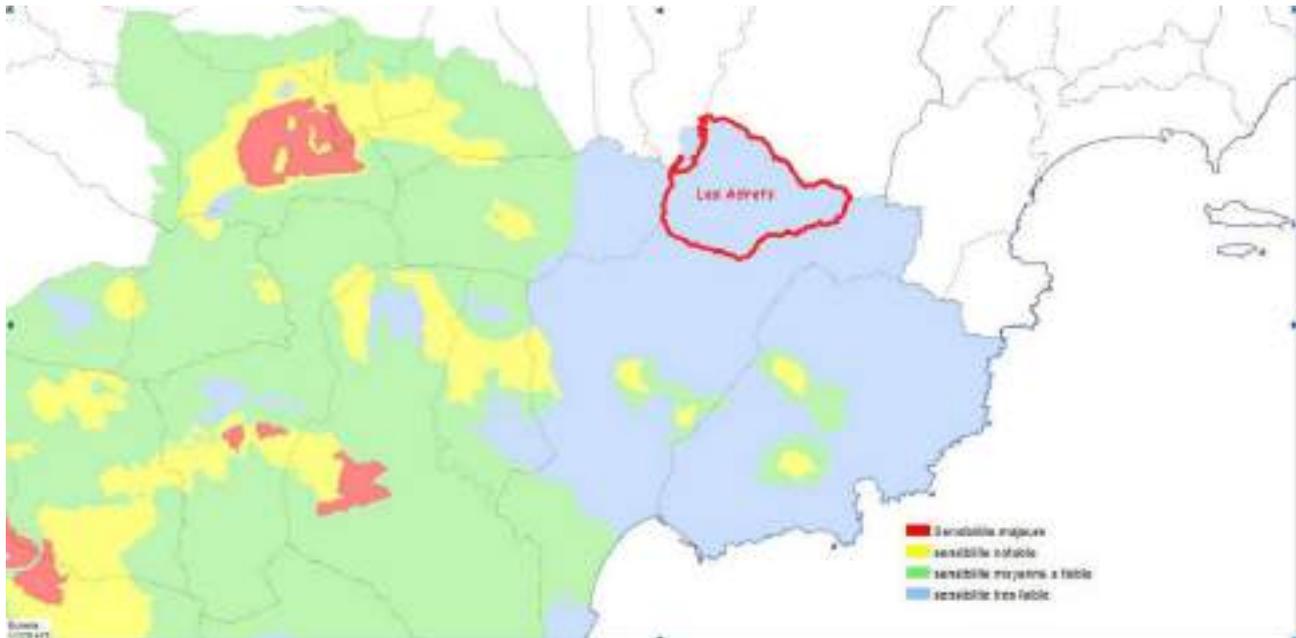
La ZNIEFF « **Bois de Callian et de St Cassien des bois** » se compose de chênes-lièges, mais aussi de belles formations à Châtaignaiies et à Charmes. Elle présente surtout un intérêt pour la faune. Chez les Coléoptères, on trouve notamment comme espèces déterminantes le Carabe de Solier, le Charançon *Pararaymondionymus fossor* (des espèces recherchant les chênaies, châtaigneraies et pinèdes humides. Chez les Odonates, le Cordulégastre annelé inféodé aux rivières. Chez les lépidoptères, l'Alexanor *Papilo alexanor*, qui affectionne les terrains ouverts et caillouteux des régions accidentées et ensoleillées et la Diane qui habite les ravins, les talus herbeux, les prairies, les garrigues arborées, les bords des cours d'eau.

La ZNIEFF « **Moyenne et Haute Vallée du Reyran et bois de Bagnols** » correspond à un vaste massif peu habité et recouvert d'un maquis boisé. Les espèces déterminantes de la ZNIEFF sont notamment le Trèfle renflé en vessie, le Trèfle hérissé, La Diane, l'Hirondelle Rousseline, le Rollier d'Europe.

d) Le Plan National d'Actions Tortue d'Hermann (PNA)

La carte de sensibilité de la Tortue d'Hermann issue du PNA hiérarchise les enjeux relatifs à cette espèce au sein de son aire de répartition.

- **Sensibilité majeure** : ces territoires constituent les noyaux majeurs de population, les plus denses, viables et fonctionnels. Ce sont les territoires sur lesquels se concentrent les efforts de conservation ;
- **Sensibilité notable** : ces territoires comportent des noyaux fonctionnels, mais de densité moindre que les zones de sensibilité majeure. Ce sont des territoires sur lesquels doivent se concentrer les efforts de restauration ;
- **Sensibilité moyenne à faible** : Ces territoires constituent une matrice intercalaire entre les noyaux, appelée également répartition diffuse. Il s'agit de territoires où l'espèce est présente, mais généralement en faible densité ou de densité non évaluée. Ce sont des territoires sur lesquels doivent se concentrer des efforts de prospection ;
- **Sensibilité très faible** : sur ces territoires, la présence de populations de Tortues d'Hermann n'a pu être démontrée. Il s'agit généralement soit de zones urbaines ou péri-urbaines (présence sporadique possible d'individus) soit de zones échantillonnées (plusieurs passages) n'ayant pas révélé la présence de l'espèce. Il n'est cependant pas complètement exclu que des noyaux de population de faible étendue ou de faibles effectifs soient présents dans ces zones bleues, situées sur l'aire de répartition de la Tortue d'Hermann.



Zones de sensibilités Tortue d'Hermann

Cette carte est un outil de porter à connaissance et d'aide à la décision qui a vocation à servir de cadre pour orienter les actions en faveur de l'espèce. Elle n'a pas la prétention d'être précise à l'échelle parcellaire dans la mesure où elle fait pour partie appel à des extrapolations. Un diagnostic spécifique à chaque plan ou projet reste donc indispensable. Cette couche de donnée informe du niveau de sensibilité (risque d'impact sur la disparition de la tortue) en fonction de la zone géographique.

L'ensemble du territoire des Adrets-de-l'Estérel est en zone de sensibilité très faible. Notons que parmi les espèces observées sur la commune, selon la base de données SILENE, la Tortue d'Hermann n'a pas été observée.

La **Tortue d'Hermann** fréquente des mosaïques d'habitats où alternent pelouses, végétation arbustive et forêts. Dans la plaine des Maures, elle occupe essentiellement des milieux naturels : pinèdes, bois de chênes, maquis. Dans le massif des Maures, la plupart des noyaux de population sont liés à d'anciennes exploitations agricoles offrant encore des paysages en mosaïque faisant alterner des cultures (vignes, oliveraies, châtaigneraies), des friches et des bois clairs. La présence de zones ouvertes pour le dépôt des pontes, d'espaces enherbés pour l'alimentation et d'un point d'eau est déterminante. L'espèce fait défaut dans les vignes en exploitation et évite généralement les milieux très ouverts à sol nu ou à végétation très rase.

e) Les zones humides



Zones humides selon l'inventaire départemental des zones humides

En 2004, le Conseil Départemental a procédé à l'inventaire des zones humides sur l'ensemble du département du var.

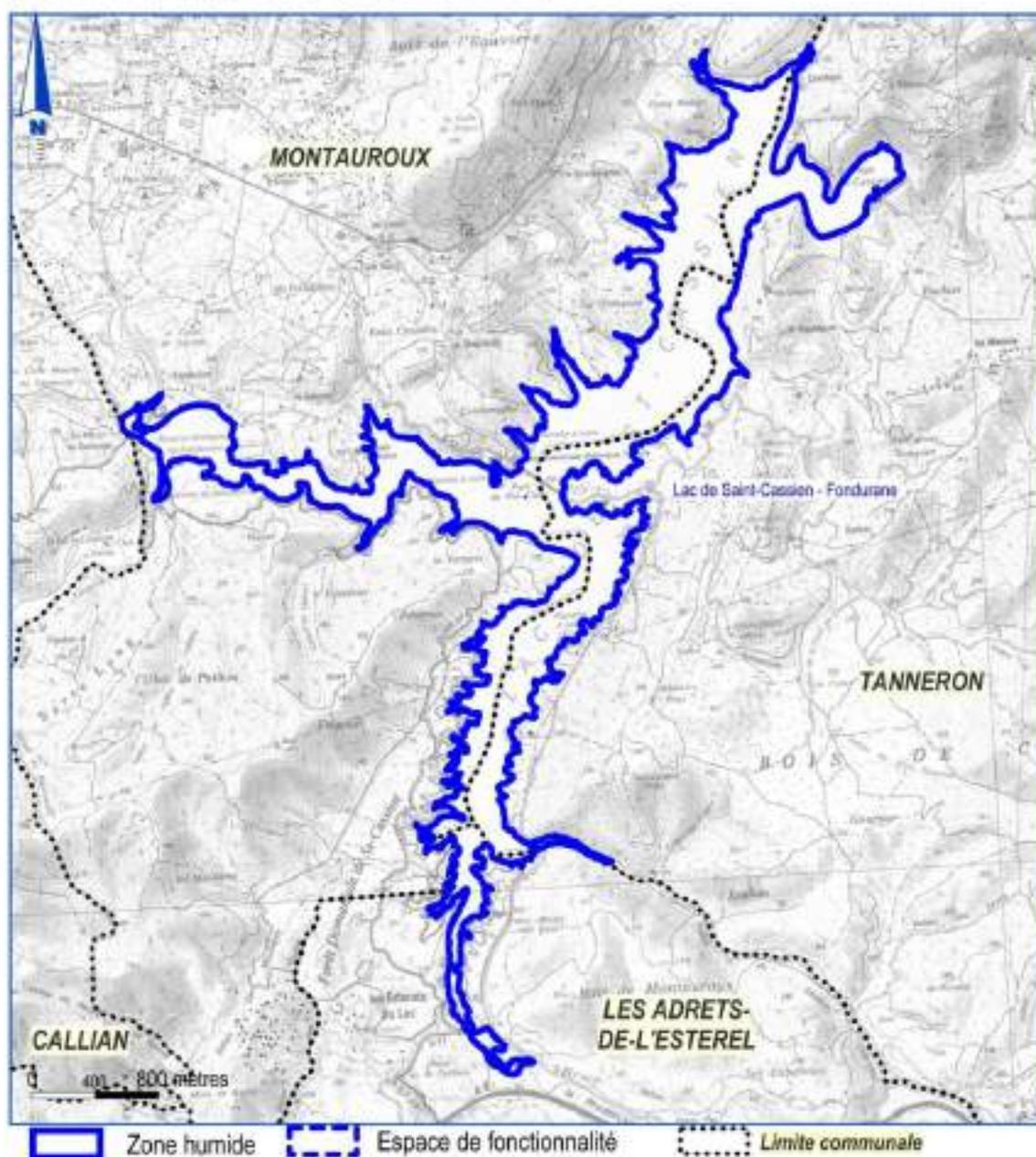
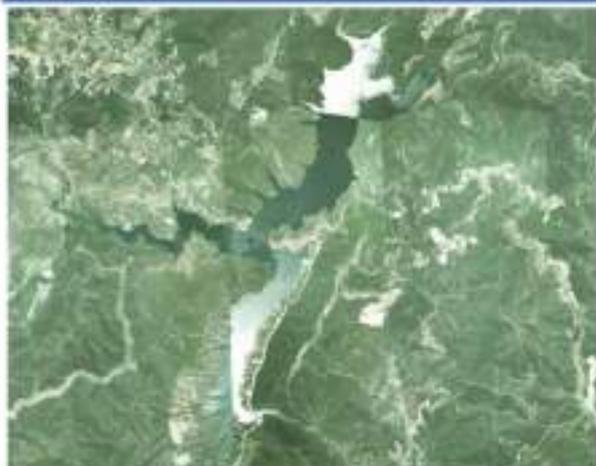
Au sens juridique, la loi sur l'eau de janvier 1992 définit les zones humides comme « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». Elles sont aussi citées dans les articles 127 et 128 de la loi 2005-157 sur le développement des territoires ruraux (dont ajout d'un article L. 211-1-1 au Code de l'Environnement).

La commune présente trois zones humides recensées à l'inventaire départemental. Il s'agit :

- la rivière du Reyran
- le Riou de l'Argentière
- le lac des 3 vallons appelé aussi le Pélicouet
- partie Sud du lac de Saint-Cassien - Fondurane : zones humides correspondant aux zones de marnage

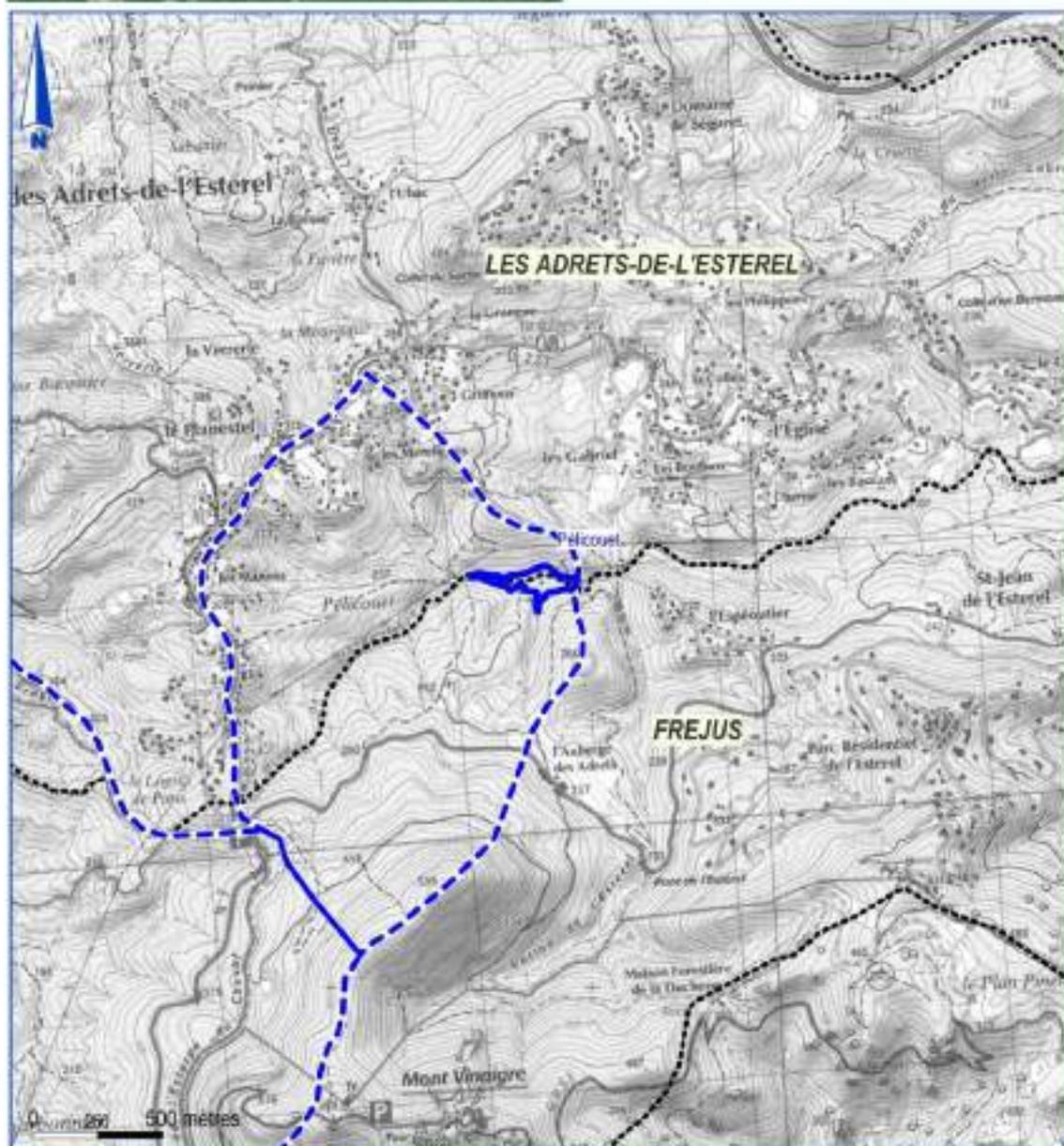
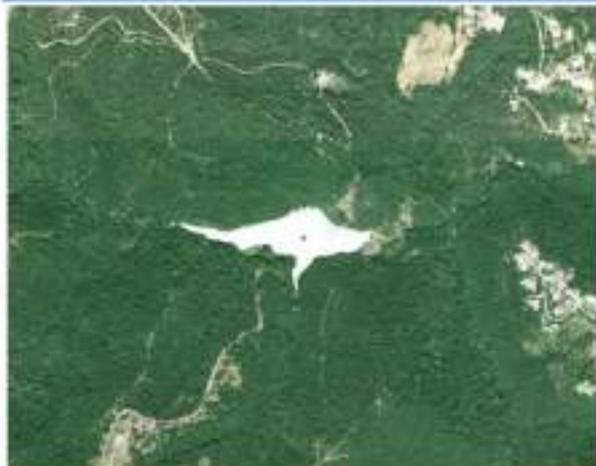
Lac de Saint-Cassien - Fondurane**83CGLVAR1006**

Type SDAGE : 13 Zone humide artificielle



Pélicouet**83CGLVAR0209**

Type SDAGE : 13 Zone humide artificielle



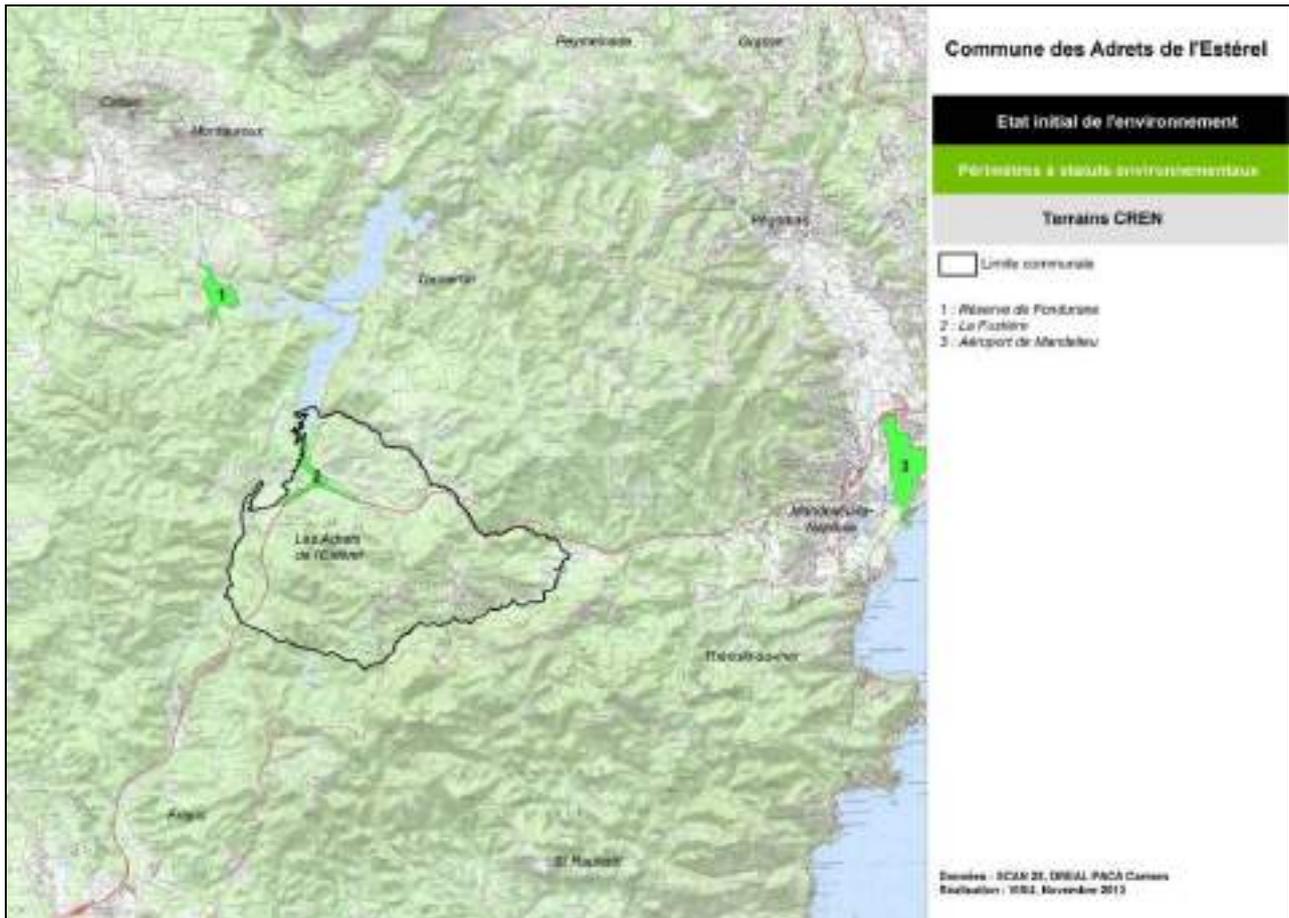
Zone humide
 Espace de fonctionnalité
 Limite communale

© IGN scan 25

f) Les terrains du Conservatoire des Espaces Naturels (CEN)

Le conservatoire des espaces naturels de Provence-Alpes-Côte d'Azur (CEN PACA) est l'un des 29 conservatoires d'espaces naturels de France. Le CEN PACA a pour objectif la conservation des espèces et des espaces naturels remarquables de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Son action s'articule autour de trois axes majeurs : expertise scientifique et technique, protection et gestion de sites naturels, information et sensibilisation du public.

Sur la commune, le CEN assure la protection et la gestion du Marais de la Fustière, inventorié en ZNIEFF de type I. Le CEN conduit régulièrement des actions de restauration : sécurisation des sentiers ouverts au public, travaux d'ouverture du milieu afin de favoriser les zones de Ponte à la Cistude d'Europe, réalisation d'inventaires écologiques.



Terrains acquis par le CEN PACA

g) Les Espaces Naturels Sensibles (ENS)

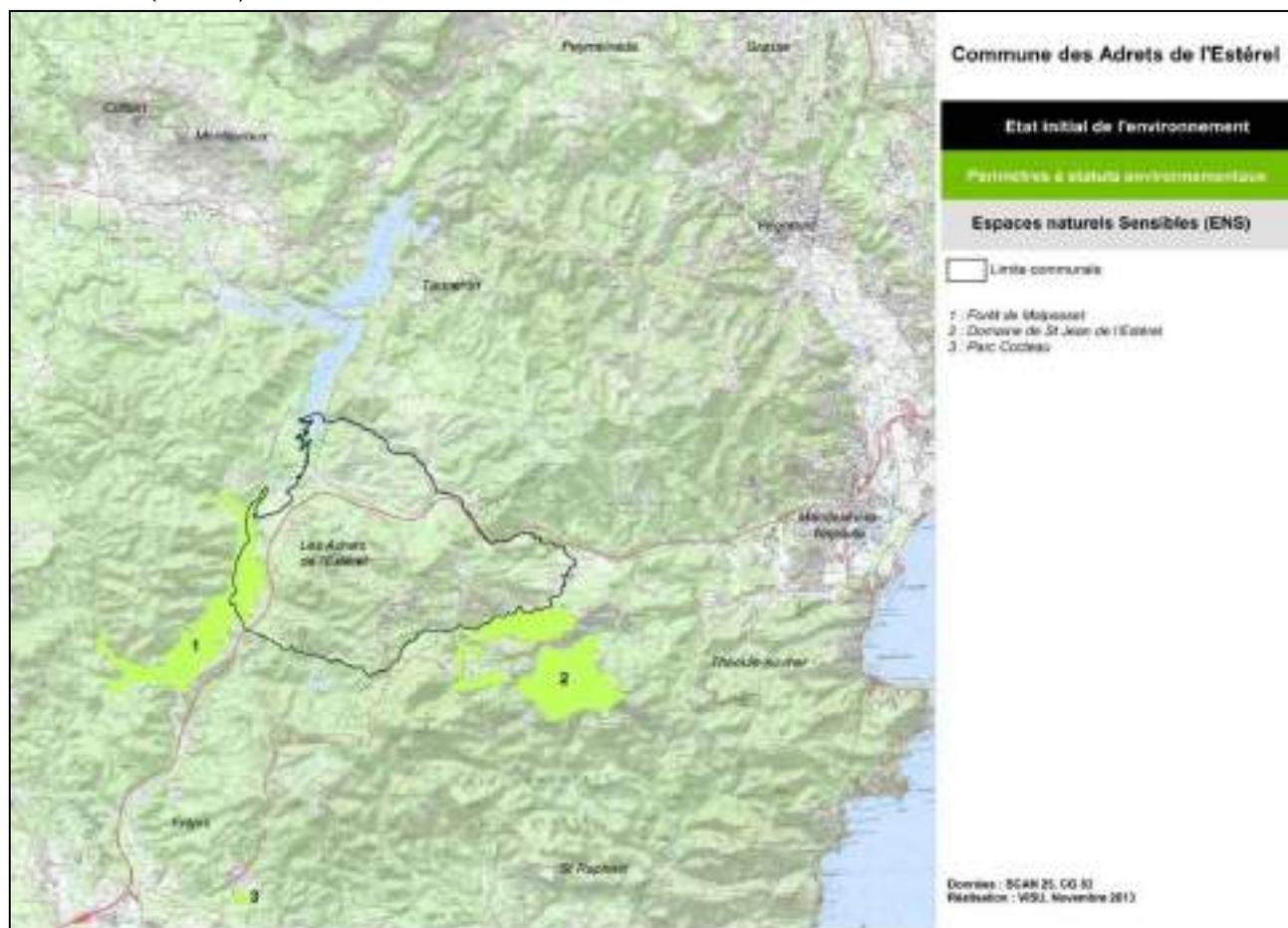
La loi du 18 juillet 1985 a confié au Conseil Départemental la compétence d'élaborer et de mener une politique de protection et de valorisation du patrimoine naturel afin de préserver la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels. Pour cela il dispose de deux outils :

- outil financier : TA (ex Taxe Département des Espaces Naturels Sensible (TDENS) ;
- outil foncier : Droit de préemption ENS.

Sur la commune des Adrets, le département du Var a acquis un site :

- La Forêt de Malpasset, qui s'étend à l'Ouest de la Vallée du Reyran. Ce site de 329 ha est reconnu comme site majeur de nature dans la politique départementale ENS.

À proximité immédiate de la commune, un autre Espace Naturel Sensible est présent : Domaine de St Jean de l'Estérel (385 ha).



Espaces Naturels Sensibles

2.2. LE RÉSEAU ÉCOLOGIQUE : DÉFINITION ET COMPOSITION DE LA TVB

a) Définition et méthodologie

La définition de la **trame verte et bleue** (TVB) émane d'une des volontés phares du Grenelle de l'Environnement de voir prise en compte la difficile problématique des continuités écologiques dans le cadre de la programmation et de la planification urbaine. Ramenée au contexte du PLU des Adrets de l'Esterel et de son évaluation environnementale, cette définition repose sur une double approche bibliographique / terrain, par l'identification des différents **réservoirs de biodiversité**, et des **corridors écologiques** qui les relient, c'est-à-dire un ensemble de **continuités écologiques** (forestières, prairiales, bocagères...) qui caractérisent le territoire.

➤ Réservoirs de biodiversité

Les réservoirs de biodiversité sont des « espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante. Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent, ou susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations. » (Source : Document cadre - Orientations nationales – version 2011).

Leur définition repose donc sur la reconnaissance de l'intérêt patrimonial du territoire au travers des zonages existants, d'inventaires, de gestion ou de préservation (réglementaires ou non) et plus globalement au travers de la reconnaissance de la richesse naturelle du territoire et de sa perméabilité. C'est donc le résultat de plusieurs approches complémentaires.

Les liaisons d'intérêt écologique, fonctionnelles ou à remettre en état, entre ces réservoirs, sont reconnues comme corridors écologiques.

➤ Corridors écologiques

Un corridor écologique est « un milieu ou un réseau de milieux répondant à des besoins fondamentaux des êtres vivants : se déplacer (pour des animaux très mobiles) ou se propager (pour des plantes ou des animaux peu mobiles), de façon à pouvoir se nourrir ou se reproduire » (Source : Document cadre - Orientations nationales – version 2011).

Souvent dispersées, les populations d'être vivant ont besoin, pour assurer leur pérennité, que des échanges puissent s'opérer notamment par un brassage génétique. La non interruption des corridors figure, à ce titre, un enjeu prépondérant pour éviter l'isolation et la dégradation de populations.

➤ Éléments de fragmentation

Il est admis que des facteurs peuvent venir contraindre et altérer la qualité écologique d'un espace et ainsi restreindre sa capacité d'accueil pour la faune et la flore. Ces facteurs ou « perturbations potentielles » sont de plusieurs ordres.

Les infrastructures pouvant avoir un impact sur les déplacements de la faune sont les infrastructures routières, les voies ferrées, les grands canaux, mais aussi les espaces artificialisés (zones urbaines, mais aussi certaines zones cultivées). Ils sont considérés à ce titre comme des barrières ou obstacles. Il a été considéré et admis que les éléments cités ci-avant, considérés comme perturbations, génèrent des nuisances impactant les espèces faunistiques dans un rayon variable selon le niveau de perturbation engendré.

- **L'urbanisation du territoire** : habitations, zones commerciales, zones industrielles, équipements sportifs et de loisirs.
- En parallèle, les **infrastructures de transport** génèrent un fractionnement des écosystèmes et isolent des portions de territoires initialement continues. Ce sont des barrières plus ou moins franchissables en fonction des espèces impactées, des dimensions et du type d'infrastructure, de leur fréquentation.
- La continuité longitudinale des cours d'eau se traduit principalement par la libre circulation des sédiments, des poissons et autres faunes aquatiques. Les **obstacles à l'écoulement** sont donc recensés (ONEMA, 2014).

- Il faut ajouter à ces pressions artificielles potentielles, des **barrières naturelles**, qui peuvent jouer des rôles similaires : un cours d'eau important et profond représente une barrière linéaire, des versants rocheux et très pentus contraignent également les déplacements de la faune. Le relief dans son ensemble peut générer des obstacles contraignants pour certaines espèces à faible mobilité.

b) La Trame verte et bleue dans les documents supra-communaux

↳ Le Schéma Régional de Cohérence Écologique PACA

La loi du Grenelle de l'Environnement 2 portant « Engagement National pour l'Environnement » du 12 juillet 2012 prévoit une prise en compte de la trame verte et bleue dans les documents d'urbanisme, à partir des Schémas Régionaux de Cohérence Écologique, qu'ils devront prendre en compte. L'objectif de cette mesure est de préserver et de remettre en bon état les continuités écologiques afin de favoriser le maintien de la biodiversité.

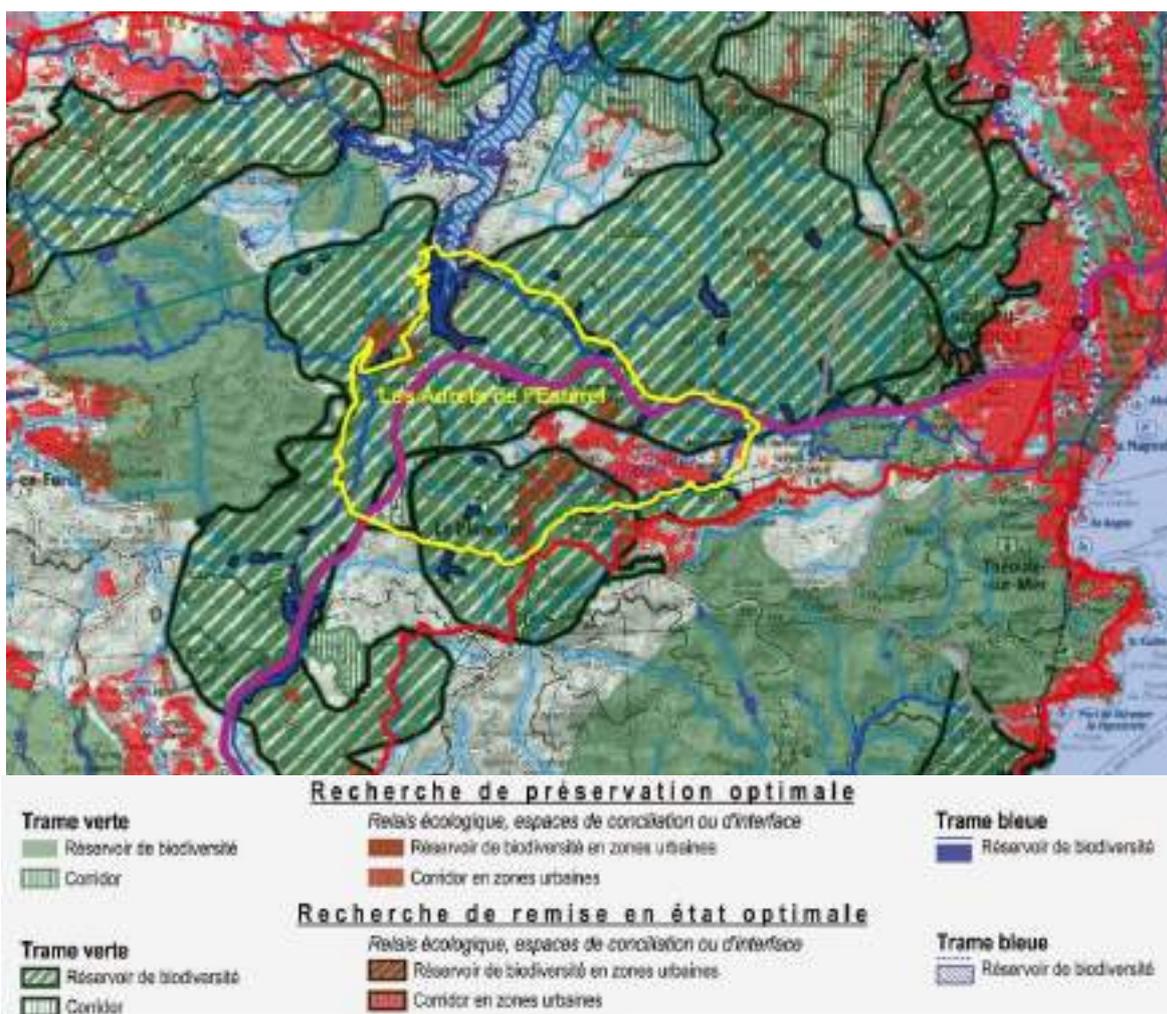
Le SRCE PACA a été approuvé le 26 novembre 2014.

Selon le SRCE, la commune des Adrets de l'Estérel :

- appartient à l'entité biogéographique « Maures-Tanneron-Estérel »
- est couverte en grande partie par des réservoirs de biodiversité

Les objectifs du SRCE sur la commune sont :

- rechercher la remise en état des réservoirs de biodiversité :
- préserver le Riou de l'Argentière, le lac des 3 vallons et le lac de St Cassien
- rechercher la remise en état du corridor identifié entre la forêt des Adrets et la forêt de Bagnols.

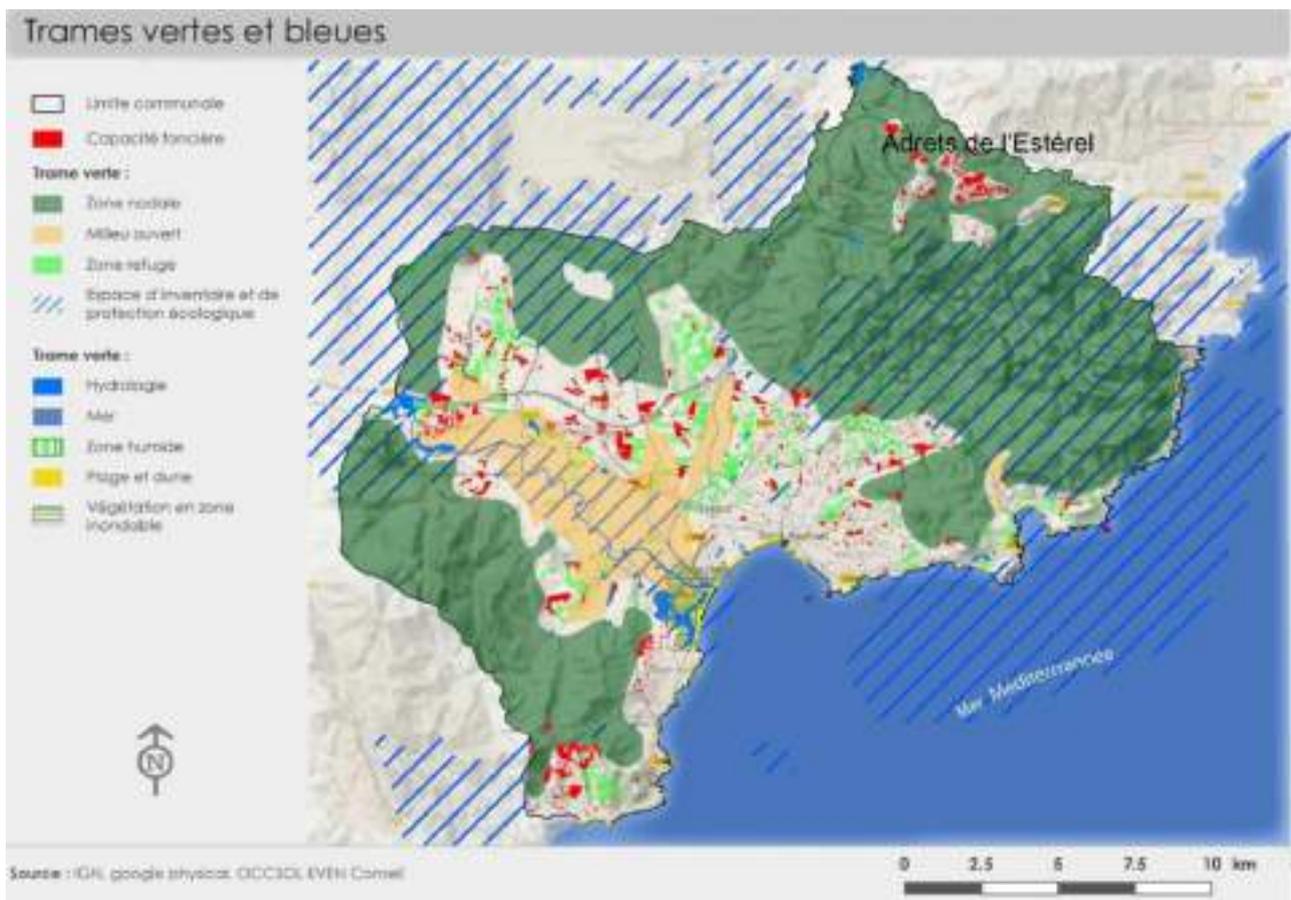


Objectifs assignés aux éléments de la TVB sur la commune des Adrets et dans ses environs

↳ Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée

Le SCOT de la CAVEM a été approuvé le 11 décembre 2017. La carte de la trame verte et bleue identifie les corridors écologiques continus et fragmentés de la trame verte et les zones humides et cours d'eau appartenant à la trame bleue.

Sur la commune des Adrets, l'extrémité Sud du lac de Saint-Cassien et le Pélicouet entrent dans la composition de la trame bleue. Tout le territoire est reconnu comme zone nodale, excepté les espaces bâtis. Les zones nodales ou réservoirs de biodiversité sont les espaces où la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée. Une espèce peut y exercer l'ensemble de son cycle de vie : alimentation, reproduction, repos, et les habitats naturels assurer leur fonctionnement.



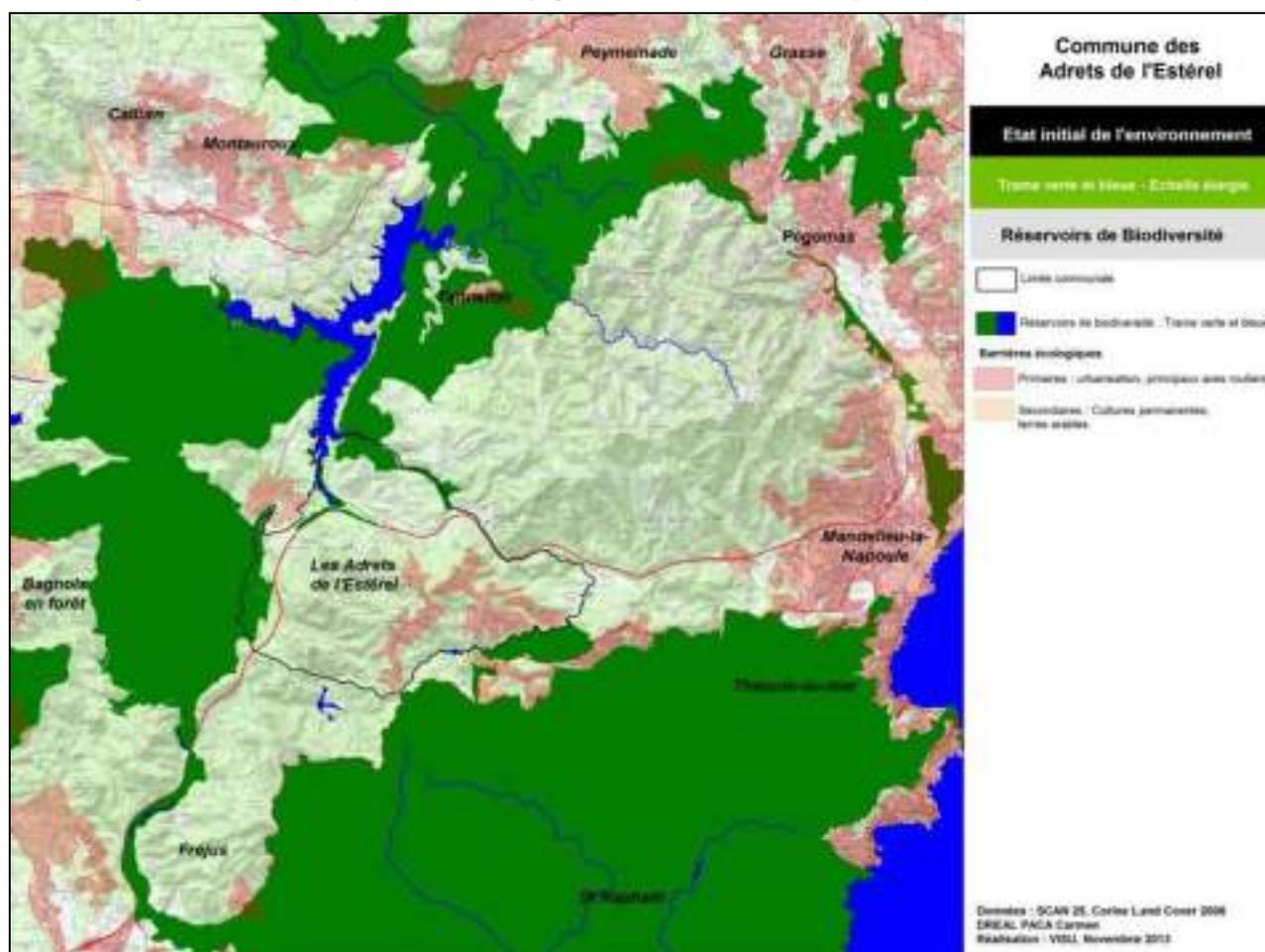
Carte de la Trame verte et bleue du SCOT CAVEM

c) Approche de la Trame verte et bleue à l'échelle élargie

Le recoupement de ces diverses sources de connaissance ainsi que des documents de gestion et de protection des zones naturelles exposés précédemment, permet d'obtenir une vision globale des principaux éléments contribuant à la trame verte et bleue (grandes continuités naturelles, forestières, agricoles, ...), mais également de ce qui la dégrade ou la limite (étalement urbain, coupure des continuités ...).

↳ Les réservoirs de biodiversité

Les réservoirs de biodiversité correspondent aux APPB (Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope), sites Natura 2000, ZNIEFF de type I et II, Zones humides, Réserves biologiques de l'ONF, terrains gérés par le CEN-PACA, Espaces Naturels Sensibles, réservoirs biologiques du SDAGE et cours d'eau en Très bon état et Bon état écologique). Afin de disposer d'une approche fonctionnelle du territoire, la cartographie de ces réservoirs de biodiversité a été enrichie des barrières écologiques (urbanisation, principaux axes routiers, surfaces agricoles avec pratiques culturales jugées défavorables aux espèces).



Réservoirs de biodiversité (échelle élargie)

Trois grands réservoirs de biodiversité ressortent autour de la commune :

- Le Massif de l'Estérel ;
- La Vallée du Reyran et les forêts (Bois de Bagnols) ;
- Les Bois de Tanneron et de St Cassien jusqu'aux Gorges de la Siagne.

Cette superficie importante, préservée et à enjeux forts, forme un réservoir de biodiversité qui fonctionne sur le principe de populations sources, pouvant permettre la dispersion des individus vers d'autres populations pour maintenir un brassage génétique.

➔ Les sous-trames de la TVB

Afin d'entrer dans le détail des échanges, quatre sous-trames ont été définies permettant l'analyse de la trame verte et bleue de ce territoire à l'échelle élargie :

- La sous-trame « Milieux aquatiques et zones humides »
- La sous-trame « Milieux ouverts »
- Les sous-trames arbustives et forestières

❖ La sous-trame « Milieux aquatiques et zones humides »

Milieux déterminants représentés	Code		
	Corine Biotope	Directive Habitats	Habitats prioritaires
Ripisylves méditerranéennes à Peupliers	44 612	92A0	Non
Communautés amphibies méditerranéennes d'espèces naines à <i>Spiranthes aestivalis</i> et <i>Anagallis tenella</i>	223 417	3170-1	Oui
Eaux oligotrophes		3120	
Aulnaies glutineuses de France continentale	44,5	91EO	Non
Galeries riveraines à Laurier rose		92DO	Non
Rivières intermittentes méditerranéennes du Paspalo-Agrostidion		3290	Non
Mares temporaires méditerranéennes		3170	Oui

**Milieux des ZNIEFF présents sur la commune des Adrets*

Les zones humides revêtent une importance majeure en tant qu'écosystèmes comme l'atteste la présence d'un Arrêté Préfectoral de Protection du Biotope sur le Marais de Fondurane ou bien l'inscription du Marais de la Fustièrre à l'inventaire des ZNIEFF de type I.

Les lacs, prairies humides et marais de la région apparaissent relativement peu connectés, en raison de leur éloignement respectif et du fait qu'aucune vallée ne se dessine réellement.



Sous-trame Milieux aquatiques et humides

Les ripisylves jouent un rôle primordial pour la protection et la qualité des cours d'eau ainsi que pour la faune, pouvant servir de gîtes, caches ou zone de nourrissages pour de nombreuses espèces (oiseaux, chiroptères). Aucun cours d'eau majeur dont la ripisylve serait contrainte par l'urbanisme n'apparaît autour

des Adrets. Dans ce contexte boisé, les ripisylves apparaissent relativement préservées. En effet, les cours d'eau de la région possèdent des bassins versants très largement boisés et de taille limitée en général. Ces milieux apparaissent déterminants pour les populations d'amphibiens et d'invertébrés aquatiques. Des échanges biologiques sont possibles entre les cours d'eau pour ces groupes.

❖ la Sous-trame « Milieux ouverts »

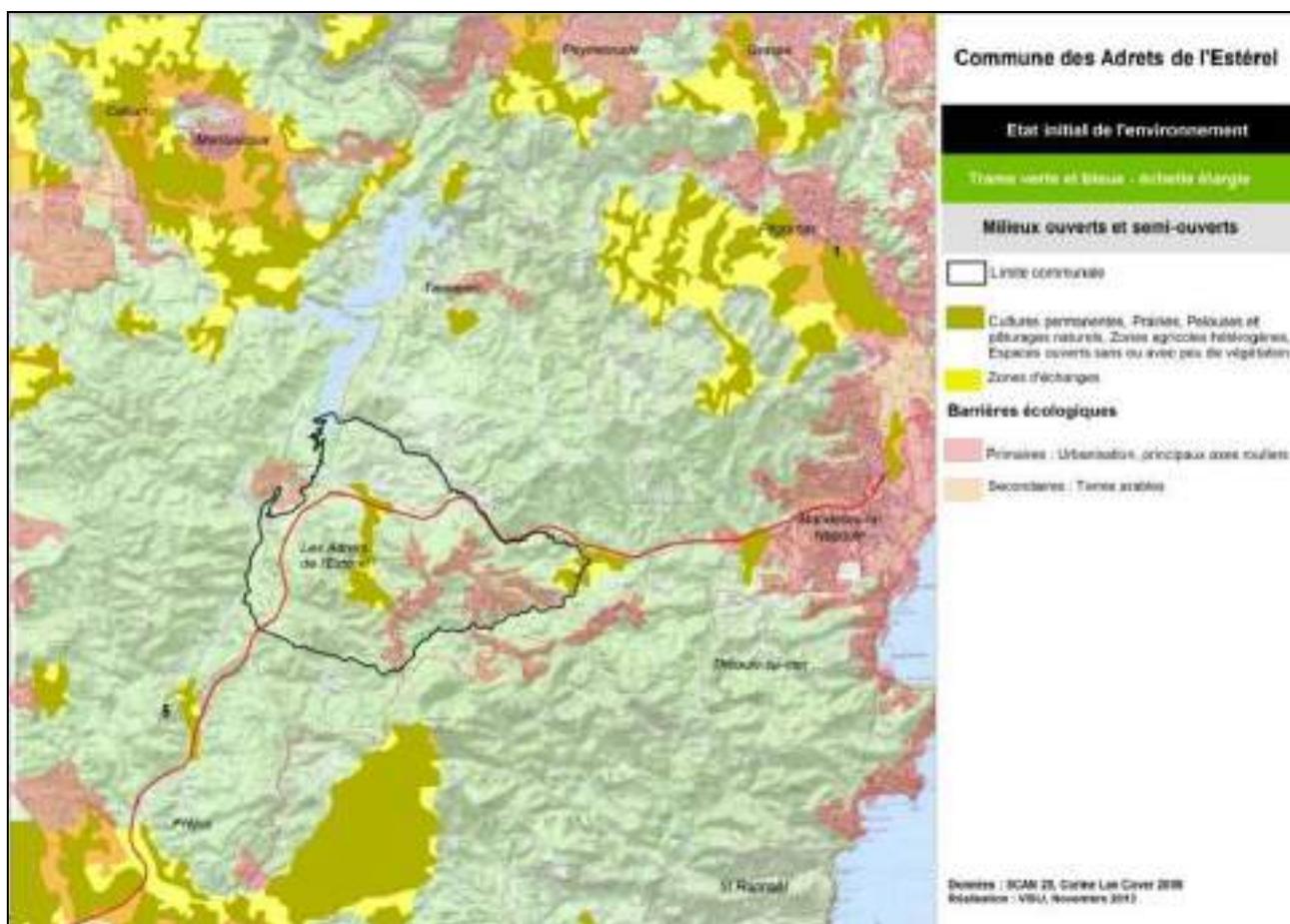
Milieux déterminants représentés	Code		Habitats prioritaires
	Corine Biotope	Directive Habitats	
Communautés ouest méditerranéennes calciphiles et calcifuges	345 131		
Éboulis Ouest-méditerranéens et thermophiles	61,3	8130	Non
Falaises siliceuses provenço-ibériques	62,28	8220	Non

**Milieux des ZNIEFF présents sur la commune des Adrets*

Dans une région où la forêt domine, les milieux ouverts voir semi-ouverts sont plus rares. On les retrouve aux abords des espaces habités en lien avec des cultures (vergers, vigne, oliveraie) ou bien des zones incendiées comme au Nord de la ville de Fréjus. Ces espaces jouent un rôle majeur d'interface entre milieu urbain et milieu naturel à dominante forestier.

Les espaces ouverts sont constitués d'un réseau de petites cultures, de friches, de pelouses et de pâturages naturels. Sur les Adrets, beaucoup de ces espaces sont des zones pare-feu. Les milieux ouverts sont des corridors effectifs pour la faune et la flore, en particulier favorables aux insectes (nourrissage, reproduction, déplacements) et à la flore (dispersion des taxons, les milieux ouverts sont particulièrement favorables à la diversité taxonomique) (on parle de corridors de dispersion). Ce sont également des espaces recherchés des rapaces pour la capture de proies. Dans le contexte boisé de l'Estérel, ces espaces apparaissent primordiaux de par leur rareté sur le territoire, sur lequel ils sont relativement dispersés.

Les éboulis sont favorables au développement d'un réseau d'arbres matures auquel sont associés une faune patrimoniale (reptiles, insectes, chauves-souris).



Sous-trame Milieux ouverts

❖ Les sous-trames arbustives et forestières

Les milieux fermés sont représentés par les formations arbustives hautes et basses, les végétations arbustives en mutation avec arbres épars (dégradation de la forêt de chêne ou re-colonisation / régénération par la forêt) ainsi que des milieux forestiers.

De tels milieux constituent des continuums boisés et semi-boisés, favorables aux flux d'espèces animales (on parle de corridor inter-fonction, pour les mammifères) pouvant profiter de milieux avec présence de buissons, haies, fourrés. Ce sont des zones de chasse recherchées par la chirofaune (Petit Rhinolophe, Pipistrelle commune,...), mais aussi par l'avifaune qui y trouve des espaces favorables à sa reproduction. Les reptiles, et en particulier la Tortue d'Hermann, y trouvent un biotope appréciable.

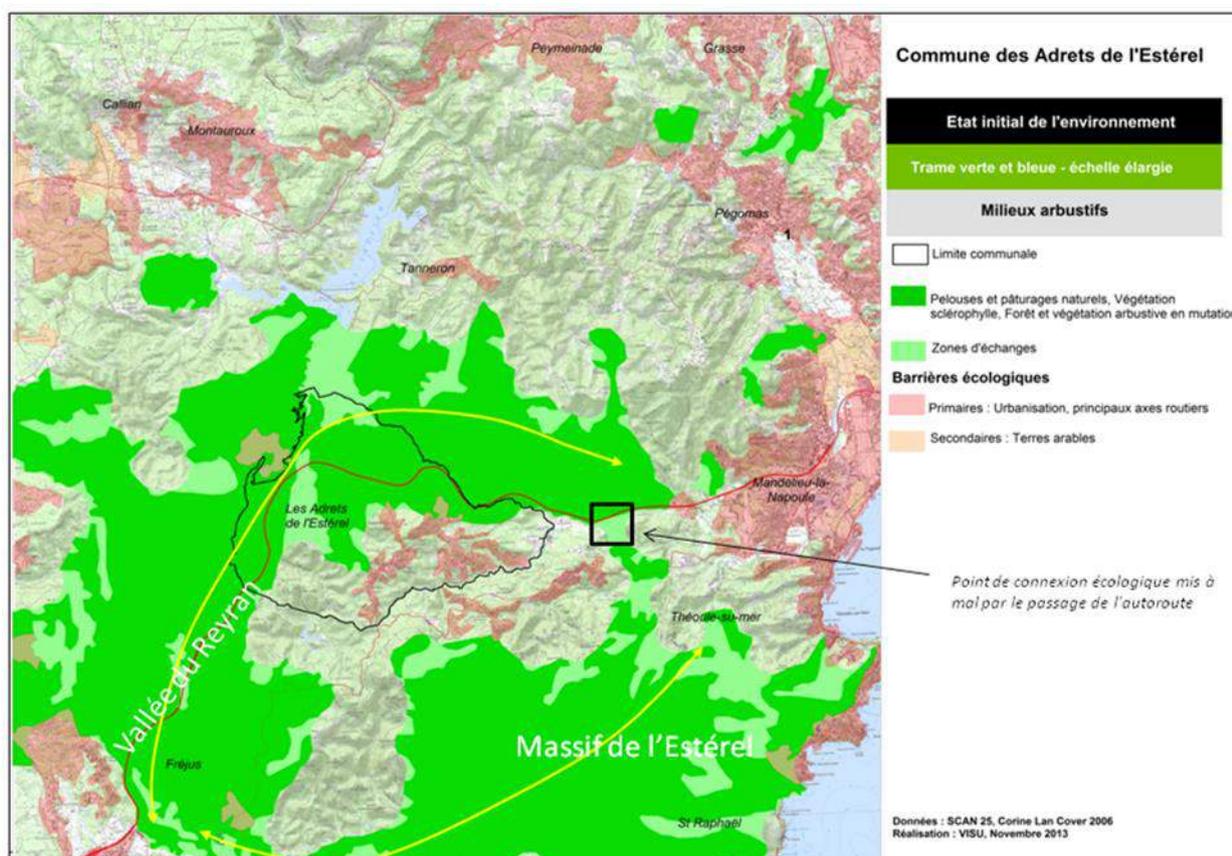
Les milieux fermés constituent des corridors inter-fonction appréciés pour tous les groupes.

La Sous-trame « Milieux arbustifs »

Milieux déterminants représentés	Code		
	Corine Biotope	Directive Habitats	Habitats prioritaires
Communautés ouest méditerranéennes calciphiles et calcifuges	345 131		
Matorrals à <i>Euphorbia dendroides</i>	32,22	5330-1	Non
Parcours substeppiques de graminées et annuelles des <i>Thero-Brachypodietea</i>		6220	Oui

**Milieux des ZNIEFF présents sur la commune des Adrets*

Cette sous-trame est très développée le long de la vallée du Reyran et sur la partie méridionale du massif de l'Estérel. Ces entités semblent fonctionner de manière indépendante ; en effet l'autoroute créée une barrière écologique importante limitant toute liaison écologique. Aux portes de la ville de Fréjus, une liaison se dessine, mais est sensible (proximité de l'urbanisation).



Sous-trame Milieu arbustif

La Sous-trame « Milieux forestiers »

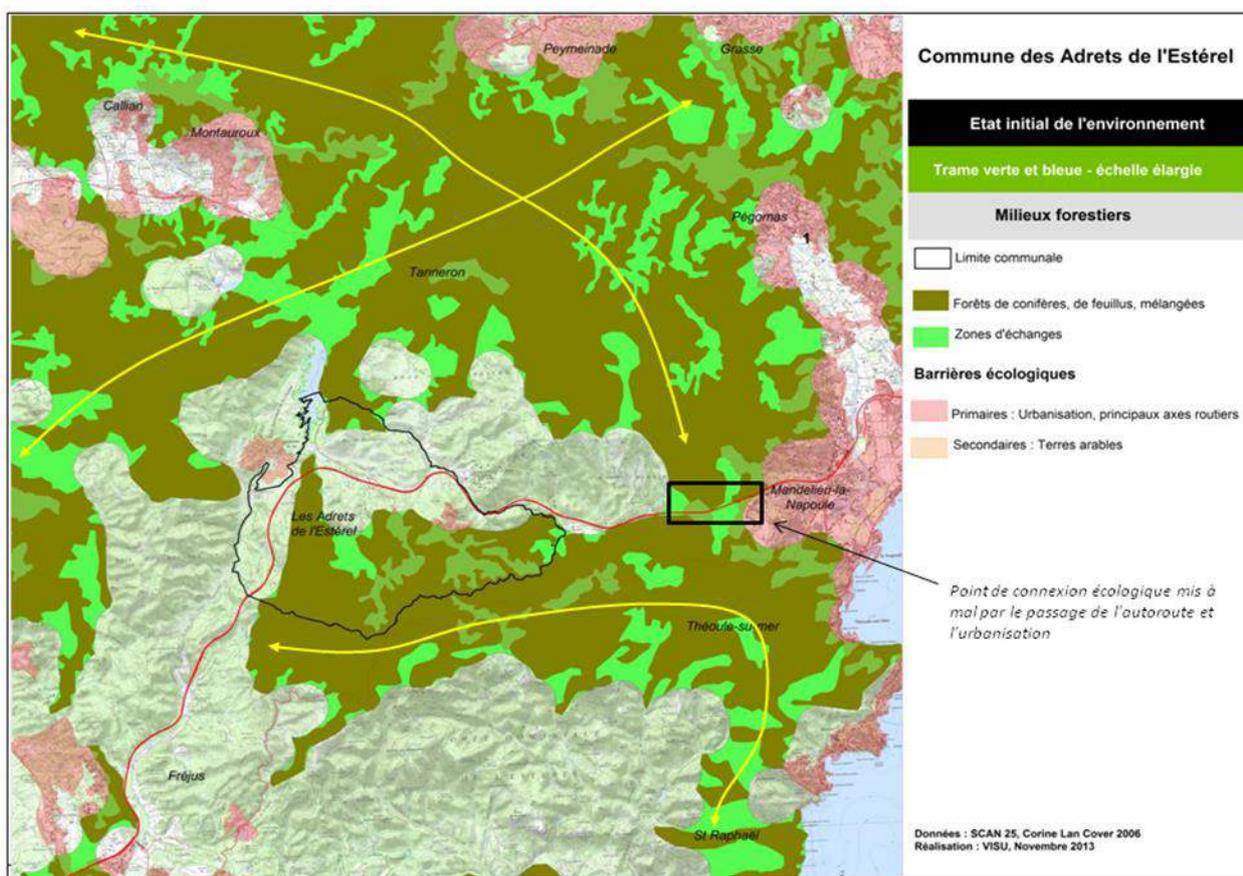
Milieux déterminants représentés	Code		
	Corine Biotope	Directive Habitats	Habitats prioritaires
Formations du Sud des Alpes dominées par le charme	41,28		
Ripisylves méditerranéennes à Peupliers	44 612	92AO-6	Non
Formations dominées par le Châtaignier	41,9		
Galerias et fourrés riverains méridionaux		92DO	
Formations à Olivier, Caroubier et Lentisque	45,12	9320-1	Non
Forêts à Quercus Suber		9330	Non
Forêts mésoméditerranéennes de Chêne vert	45 313	9340-6	Non
Pinèdes méditerranéennes de pins mésogéens endémiques		9540	Non

*Milieux des ZNIEFF présents sur la commune des Adrets

La sous-trame des espaces forestiers regroupe les divers types de forêts présentes sur le territoire : forêts de feuillus, de conifères et mélangées.

Les liaisons écologiques sont riches et sont orientées principalement Est ↔ Ouest. Les liaisons Nord ↔ Sud sont moins évidentes : une seule apparaît à l'Ouest de l'agglomération Cannoise mais le passage de l'autoroute A8 la contraint fortement.

À noter que de nombreux espaces urbanisés se situent en zone d'échanges de cette sous-trame (en vert clair sur la carte). C'est particulièrement le cas pour la commune des Adrets.



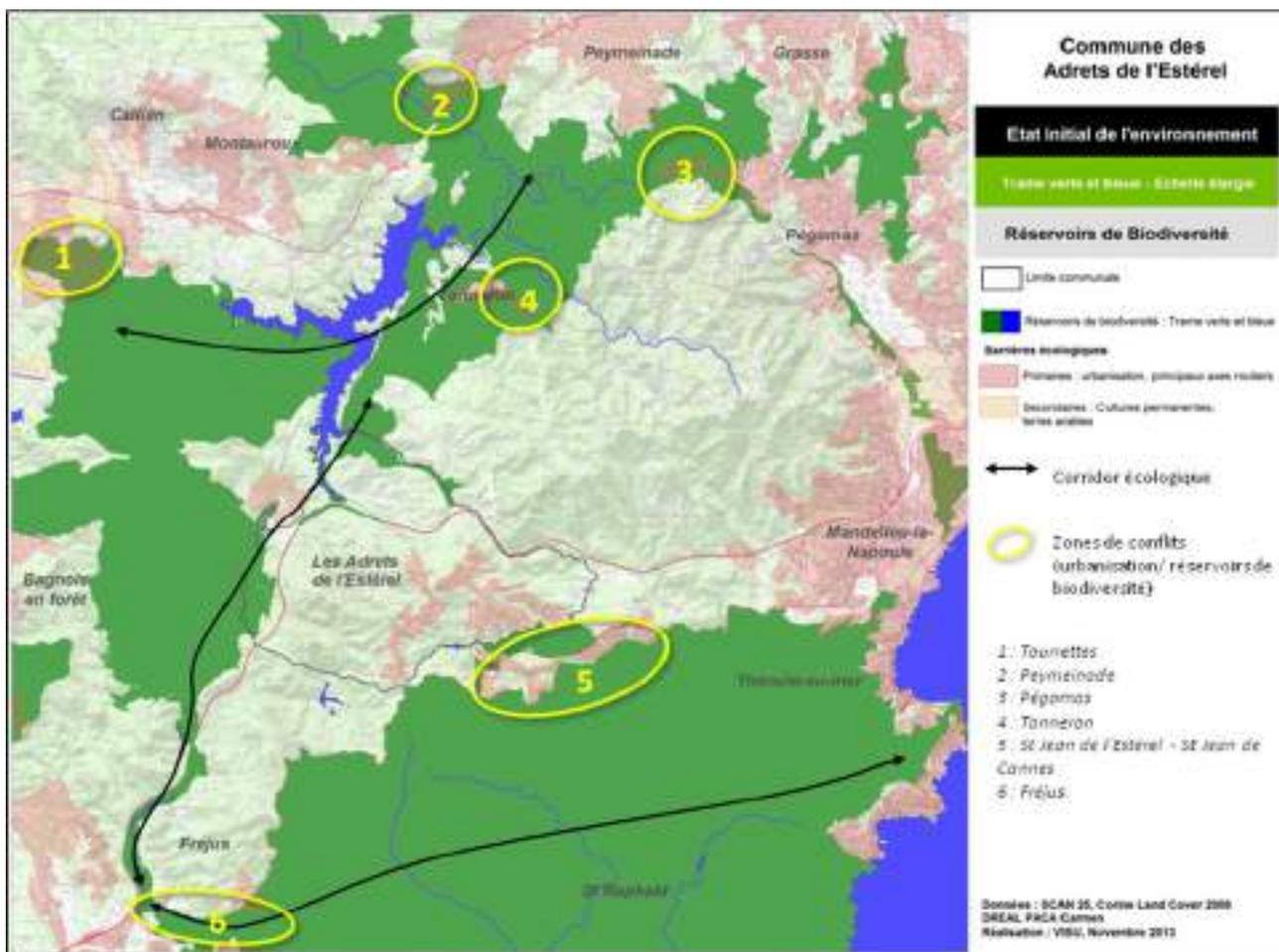
Sous-trame Milieux forestiers à l'échelle élargie

⇒ Synthèse de la TVB à l'échelle élargie

L'étude de la trame verte et bleue à l'échelle élargie met en évidence :

- Des corridors écologiques avérés à maintenir :
 - Une connectivité le long de la vallée du Reyran, mais limitée du fait de l'autoroute ;
 - Une connectivité entre le Bois de Bagnols et le Bois de Callian via le lac de St Cassien présentant un intérêt pour l'avifaune ;
 - Le Massif de l'Estérel, réservoir de biodiversité, représente une vaste zone d'échanges. Au Sud-Ouest, au niveau de la limite Nord de la trame urbaine de Fréjus (6), la présence d'un milieu naturel type arbustif permet de maintenir une liaison, mais celle-ci est sensible (proximité de l'urbanisation).
- Des zones de conflits (cercle jaune) où l'urbanisation tend à s'étendre sur des réservoirs de biodiversité. Sur la commune de Fréjus, les lotissements de St Jean de Cannes et St Jean de l'Estérel (5) sont venus fragmenter le milieu naturel.
- La présence de l'autoroute qui contraint les échanges écologiques :
 - Nord ↔ Sud à savoir entre la forêt de Tanneron et le Massif de l'Estérel ;
 - Est ↔ Ouest, entre la Forêt de Malpasset et le Massif de l'Estérel.

Ainsi, le Massif de l'Estérel apparaît comme un espace relativement refermé sur lui-même ; encadré par l'autoroute qui limite fortement les liaisons écologiques avec les massifs forestiers environnants. La situation géographique de la commune des Adrets la rattache très fortement au massif de l'Estérel et donc à ses caractéristiques écologiques et pourrait alors constituer et devenir une interface intéressante entre le massif de l'Estérel et la forêt de Tanneron.



Synthèse de la Trame verte et bleue à l'échelle élargie

d) Approche de la TVB à l'échelle de la commune

→ La matrice éco paysagère

Deux grandes entités paysagères se distinguent sur la commune des Adrets de l'Estérel :

- La vallée du Reyran ;
- Le Massif de l'Estérel.

Ces ensembles se définissent notamment par un agencement des éléments de surface qui leur sont propre. Or, il apparait très clairement un lien entre l'occupation du sol et les sensibilités écologiques mises en exergue précédemment.

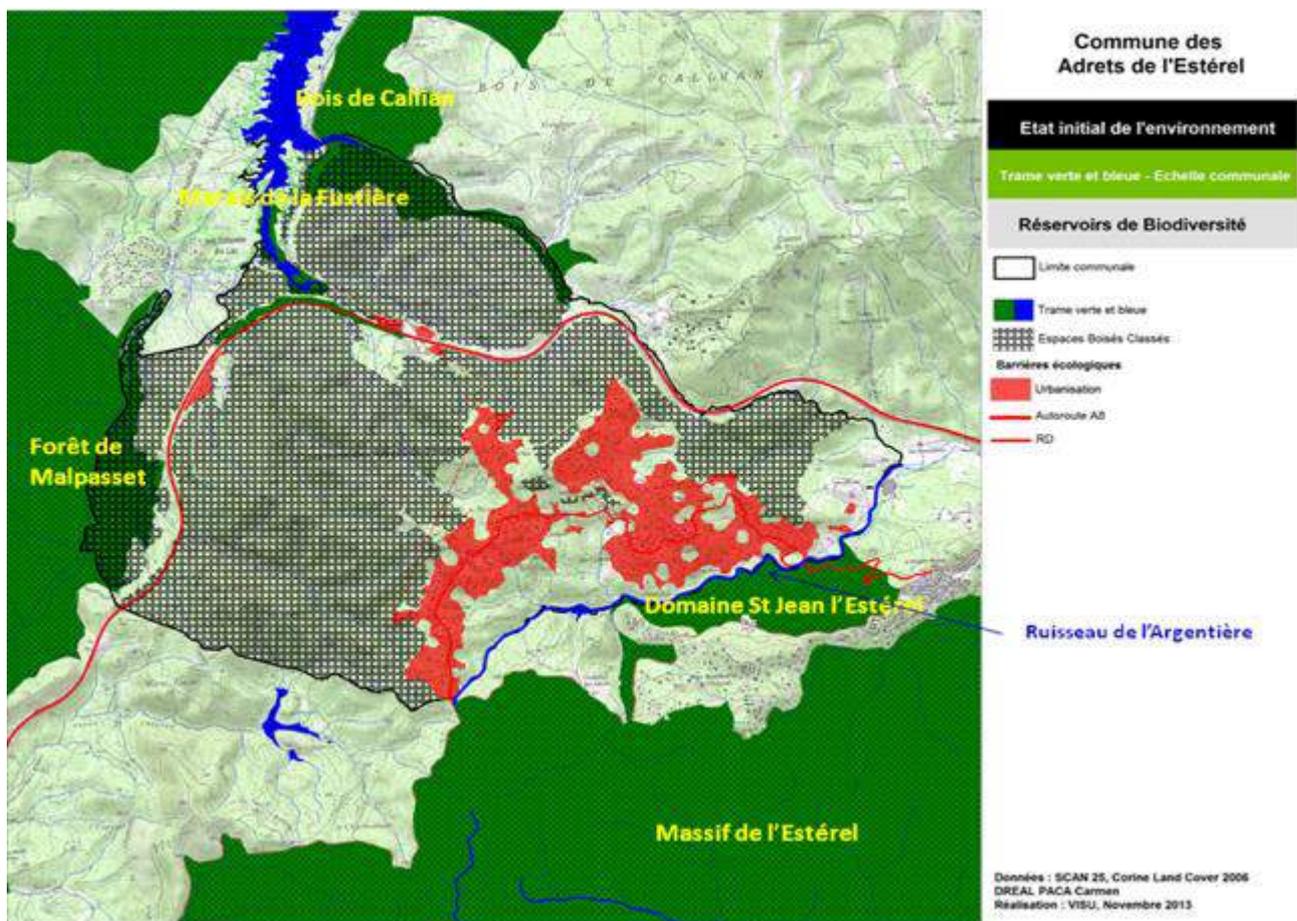
Ces milieux présents sur la commune doivent être clairement identifiés, ainsi que les espèces qui y sont inféodées, afin de bien situer les Adrets dans son contexte écologique et étudier les connectivités existantes à préserver, à restaurer éventuellement voire encore à créer entre les habitats naturels.

→ Les milieux naturels et les espèces

Différentes sources ont été consultées afin d'identifier quels sont les habitats ainsi que les espèces de faune et de flore présentant un enjeu de conservation et donc pour lesquelles la commune porte une responsabilité. Les espèces retenues et proposées sont le résultat d'une sélection qui se veut représentative des continuités existantes et des sensibilités écologiques adréchoises.

Les sources consultées : base de données SILENE (CBN Méditerranéen), espèces déterminantes du SRCE PACA, Fiches ZNIEFF de type I et II (DREAL PACA), données habitats et espèces d'intérêt communautaire des sites Natura 2000 (INPN).

⇨ Les réservoirs de biodiversité sur la commune



Réservoirs de biodiversité à l'échelle communale

Sur la commune des Adrets, les réservoirs de biodiversité sont représentés par :

- Le marais de la Fustièrre au Nord (ZNIEFF I, espace géré par le CEN PACA) ;
- Une partie de la Forêt de Malpasset à l'Ouest et du Bois de Callian au Nord ;
- les cours d'eau de l'Argentière, du vallon des Vaux et du Reyran.

Bien que non reconnu comme réservoir de biodiversité, la forêt joue un rôle primordial dans le maintien de la biodiversité et les flux écologiques. Elle présente un intérêt pour l'avifaune et notamment l'avifaune d'intérêt communautaire (la ZPS Colle du Rouet est située à 5 kms).

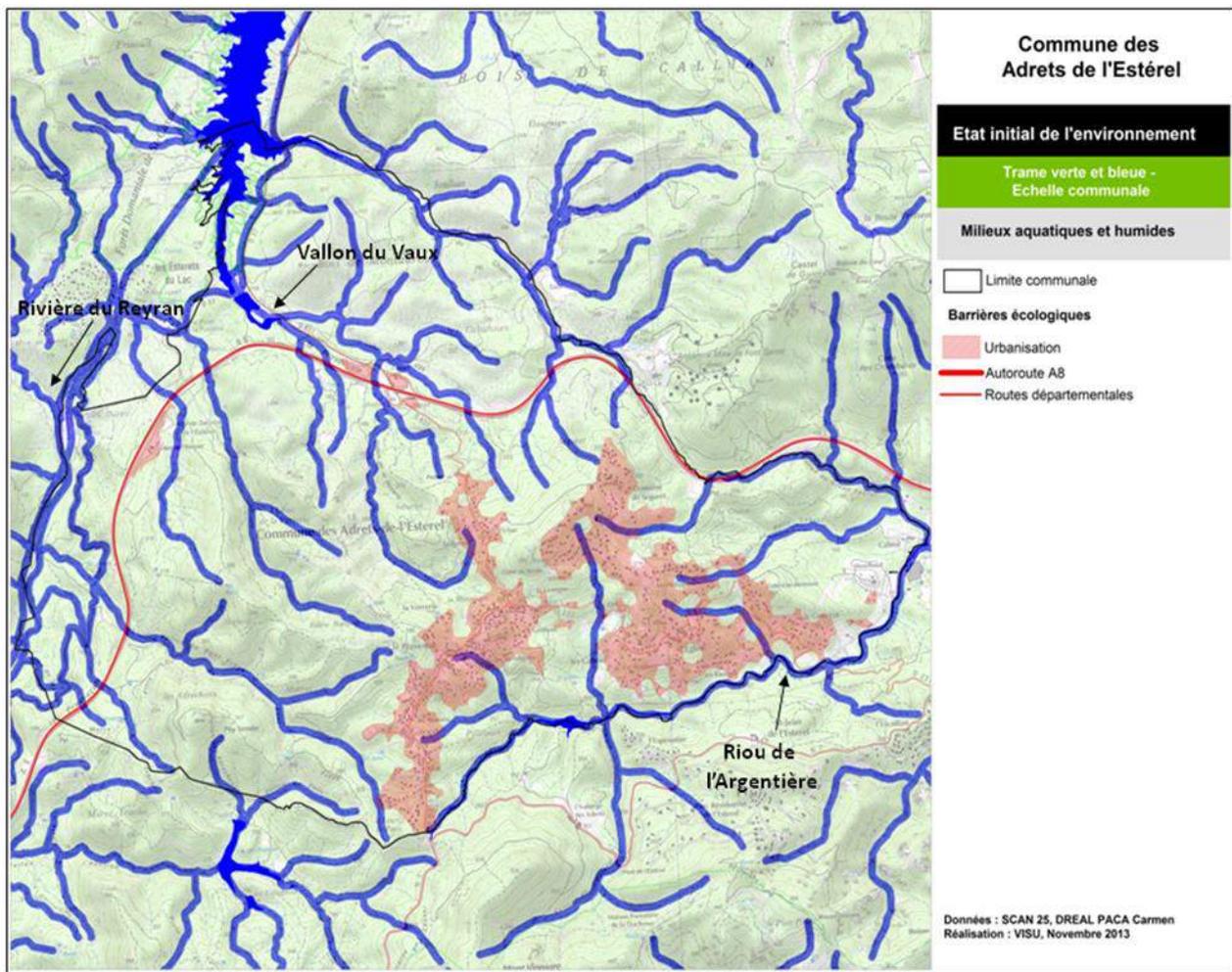
L'autre enjeu apparaît sur la partie Sud de la commune où l'urbanisation avoisine un secteur de sensibilité écologique : l'Espace Naturel Sensible « Domaine de St Jean de l'Estérel », le Riou de l'Argentière, et le site Natura 2000 de l'Estérel.

↳ Les Sous-trames de la TVB sur la commune

Trois sous-trames ont été définies, en fonction des observations mises en évidence auparavant lors de l'étude des milieux et des espèces afin d'analyser la trame verte et bleue à l'échelle communale.

❖ Sous-trame « Milieux aquatiques »

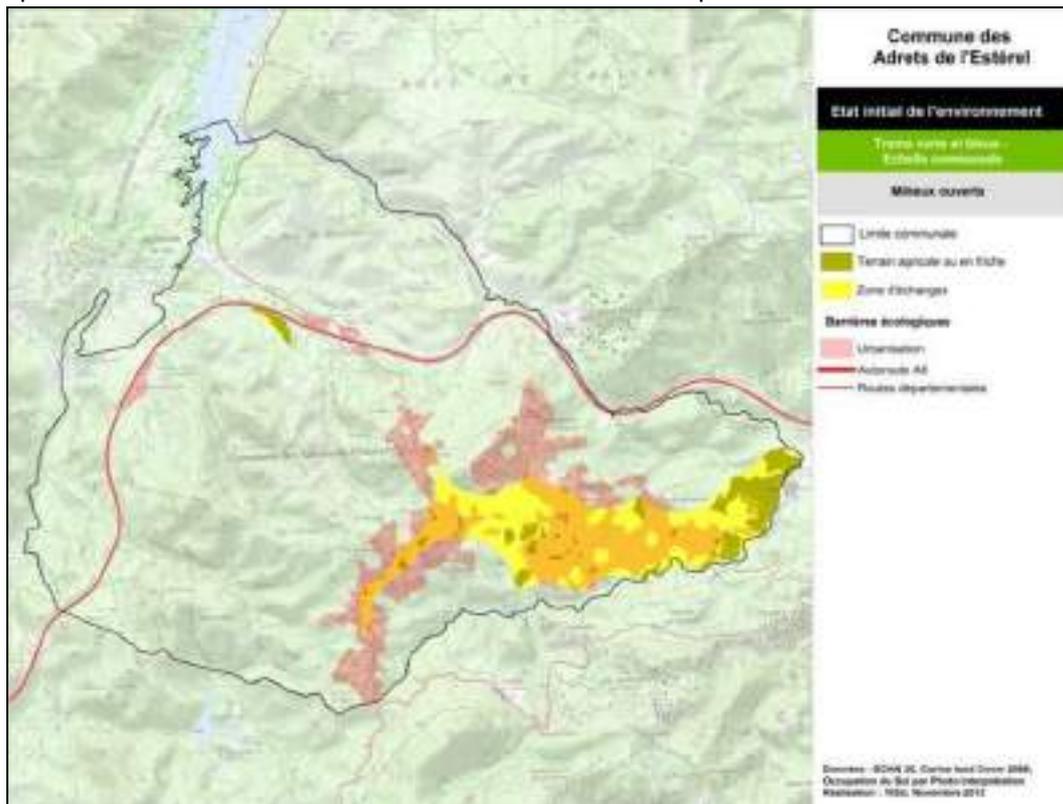
Il s'agit pour une grande part de cours d'eau temporaires. Les cours d'eau permanents sont le Riou de l'Argentière, le vallon des Vaux et la rivière du Reyran.



Sous-trame Milieux aquatiques à l'échelle communale

❖ Sous-trame « Milieux ouverts »

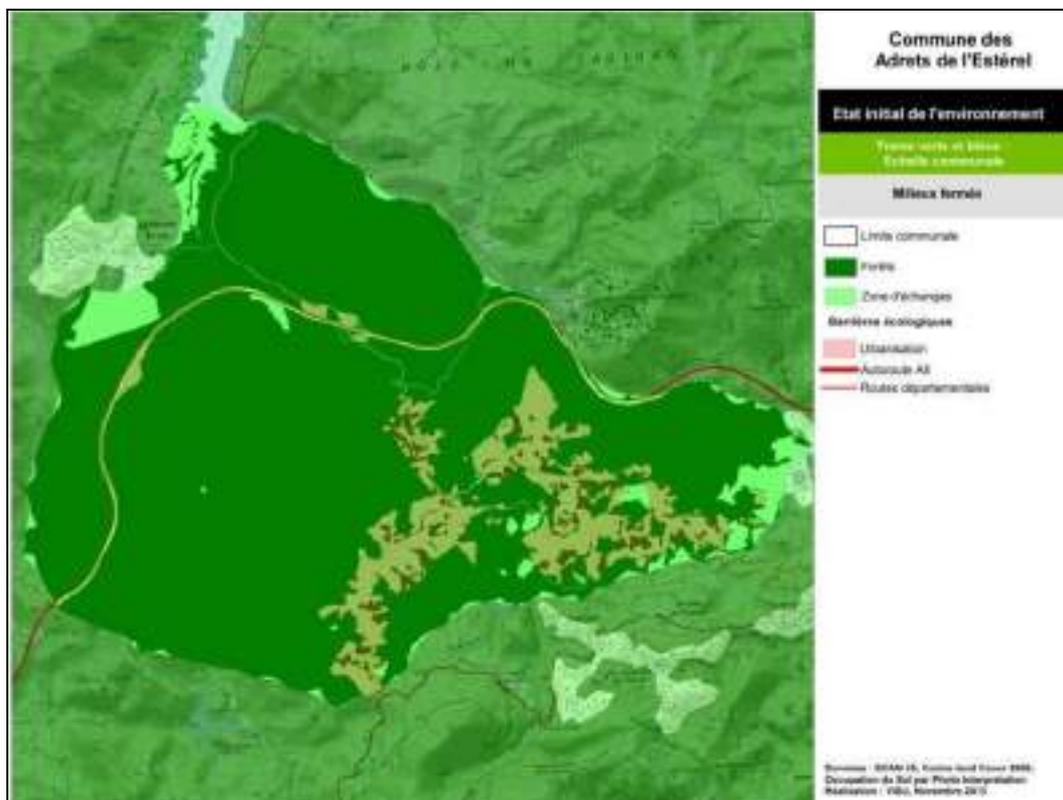
Elle correspond aux terrains cultivés et en friche. Elle s'étend sur la partie orientale du vallon.



Sous-trame Milieux ouverts à l'échelle communale

❖ Sous-trame Milieux arbustifs et forestiers

Les milieux arbustifs et forestiers couvrent 85 % de la superficie communale. L'inscription même du village au cœur du massif de l'Estérel fait que l'ensemble de la tache urbaine se situe en zone d'échanges de cette sous-trame.



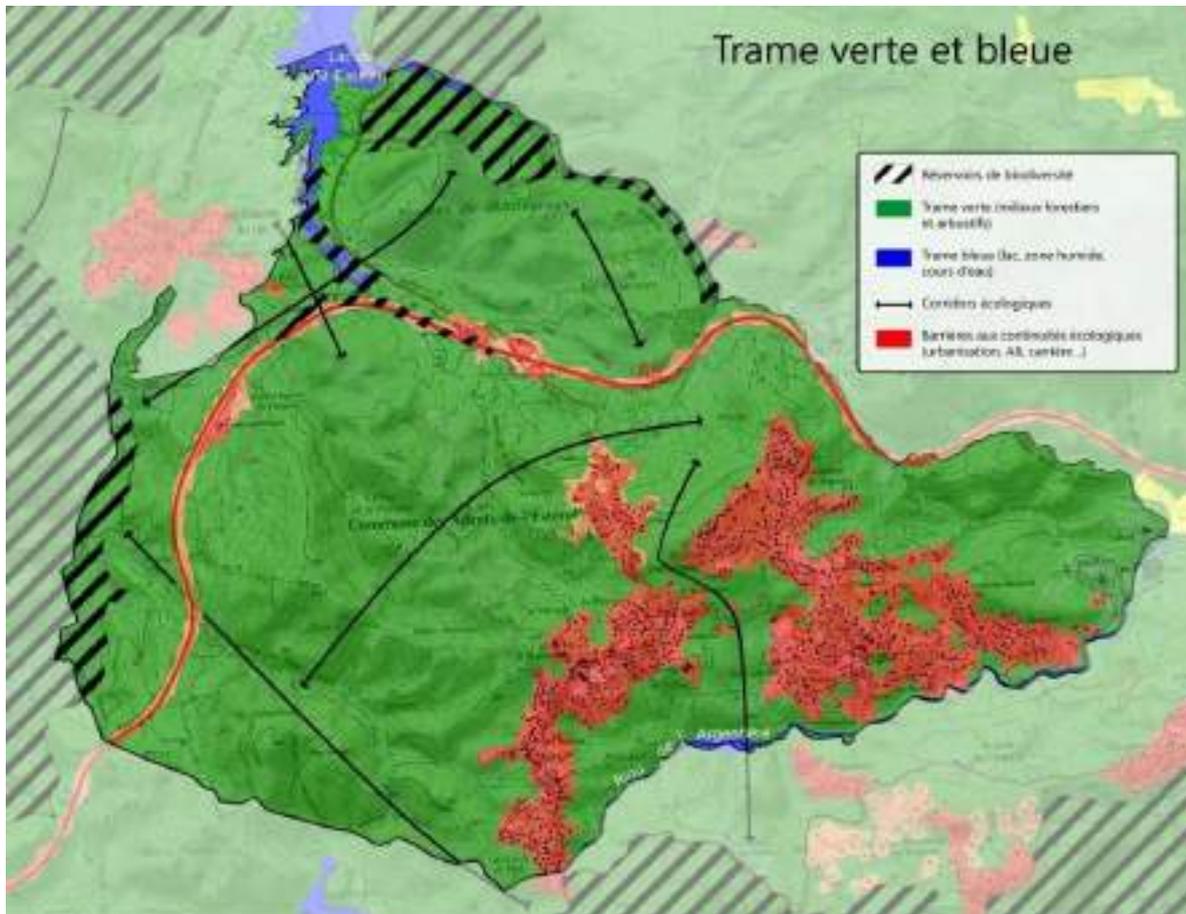
Sous-trame Milieux arbustifs et fermés « à l'échelle communale

e) Synthèse de la TVB à l'échelle communale

L'étude de la trame verte et bleue à l'échelle communale met en évidence :

- Une vaste zone d'échanges écologiques au Nord sur une très grande partie de la commune, mais où le passage de l'Autoroute A8 auquel s'ajoute l'urbanisation des Adrets font figure de barrières contraignant ainsi les échanges pour la plupart des groupes d'espèces (excepté avifaune) :
 - o Nord ↔ Sud à savoir entre la forêt de Tanneron et le Massif de l'Estérel ;
 - o Est ↔ Ouest, entre la Forêt de Malpasset et le Massif de l'Estérel.

- Une partie Sud intéressante au contact d'un réservoir de biodiversité

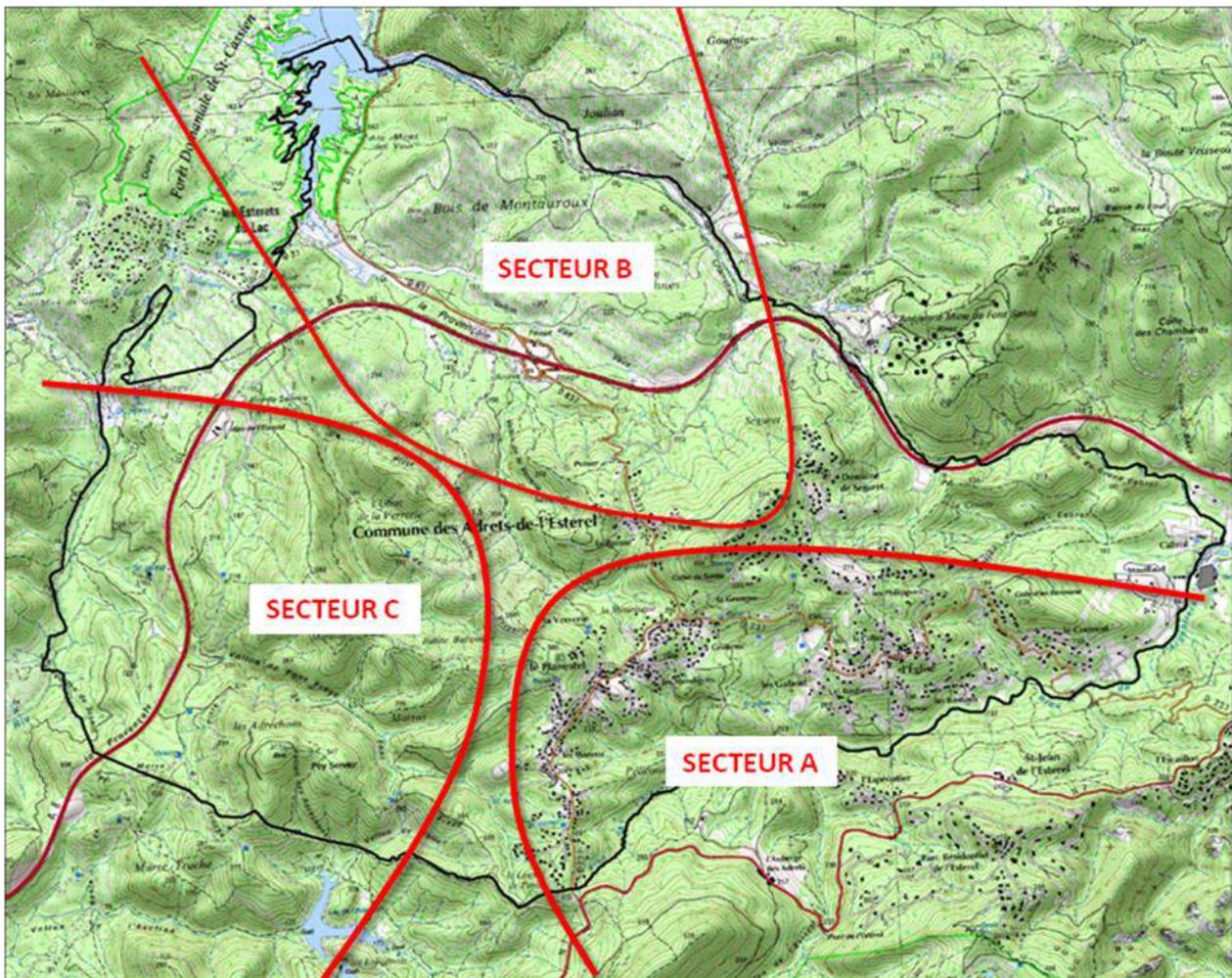


f) Les enjeux écologiques par secteur

L'occupation des sols de la commune ayant été affinée, les sensibilités définies et les risques identifiés, il est à présent possible de transposer à l'échelle de la commune et d'affiner les éléments de la Trame verte et bleue ressortis précédemment de sorte à l'adapter aux espèces et aux enjeux locaux.

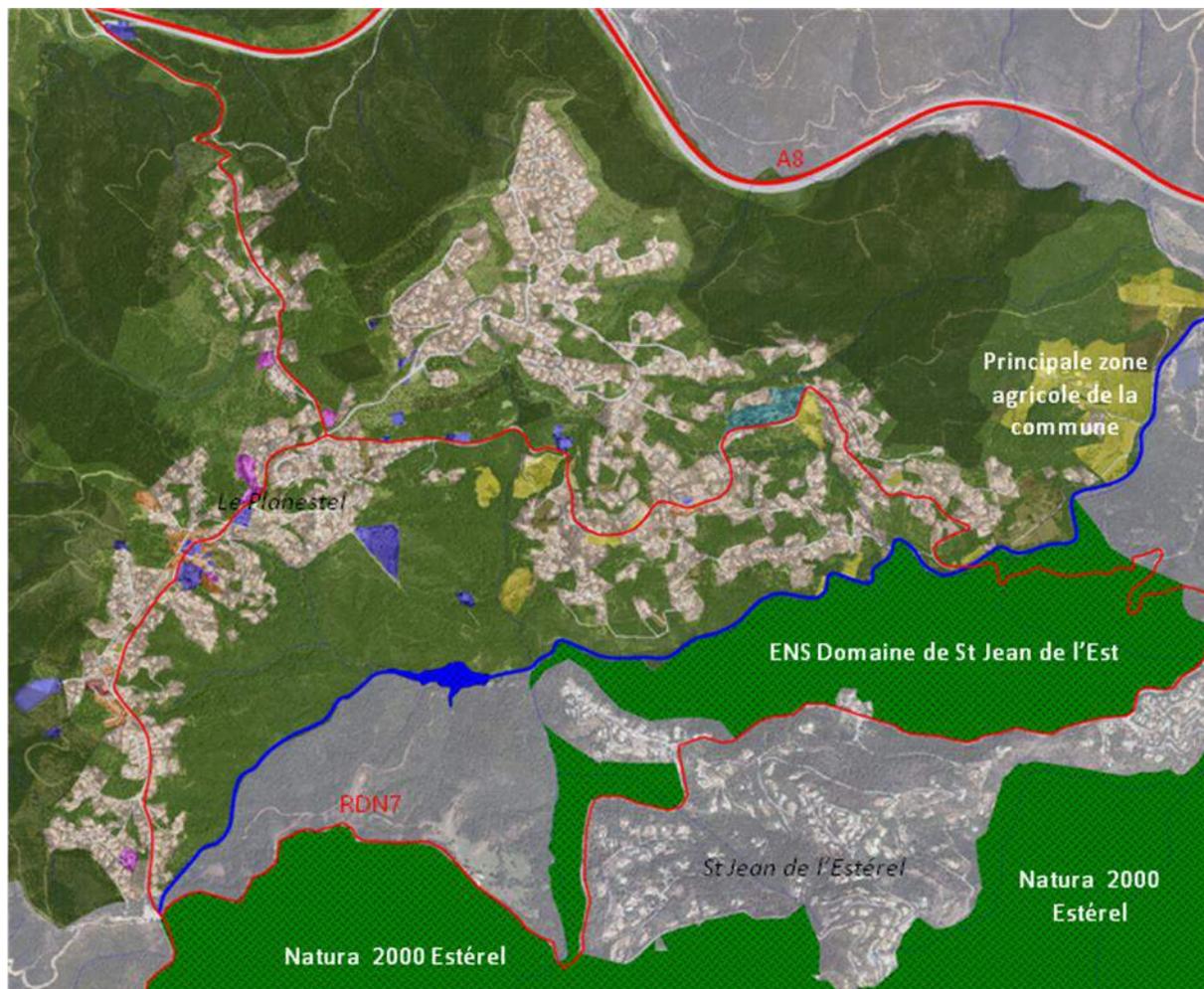
La caractérisation des milieux repose sur un découpage en 3 secteurs :

- A : Le long de la RD237, du Planestel à la zone agricole à l'extrémité Est
 - o Zoom : secteur de l'Église et lotissements environnants
 - o Zoom : zone agricole à l'Est de la commune
- B : Extrémité Nord de la commune, du Lac de St Cassien au Domaine de Séguret
- C : Grand Ouest de la commune



➤ SECTEUR A : Le long de la RD237, du Planestel à la zone agricole à l'extrémité Est

L'urbanisation, d'abord confinée au Planestel, s'est étalée de part et d'autre de la RD237 gagnant même sur la partie Est les Trois vallons (partie la plus proche du Ruisseau de l'Argentière). Cette urbanisation tentaculaire s'est faite au détriment d'espaces boisés. Des espaces plus ouverts apparaissent çà et là, correspondant à des friches agricoles. À l'Est, la principale zone agricole de la commune semble en déprise comme l'atteste les parcelles abandonnées (en friche).



 Principaux axes routiers	 Maison de ville / ha	 Camping
 Zones humides, Réservoirs de biodiversité	 Habitat collectif	 Terrain en friche
 Ruisseau de l'Argentière	 habitat diffus	 Espace agricole
 Réservoirs de Biodiversité	 Activité	 Espace naturel
 EBC du POS	 Equipement	

Le Riou de l'Argentière constitue la limite Sud de la commune. À l'intérieur de ce vallon, l'on trouve la mine des 3 vallons qui constitue un gîte cavernicole pour certaines espèces de chauves-souris (Minoptère de Schreibers, Murin de Capacini, etc.).

SECTEUR A1 : Zoom : secteur de l'Église et lotissements environnants

	Principaux axes routiers		Maison de ville / ha		Camping
	Zones humides, Réservoirs de biodiversité		Habitat collectif		Terrain en friche
	Ruisseau de l'Argentière		habitat diffus		Espace agricole
	Réservoirs de Biodiversité		Activité		Espace naturel
	EBC du POS		Équipement		

- **Sensibilité du milieu**

Ce secteur relativement fermé du fait de la prédominance de l'urbanisation présente tout de même un intérêt pour la biodiversité. Ces grandes parcelles, le maintien de bosquets, les quelques cultures d'oliviers et de vigne ou bien les espaces en friche sont favorables à certaines espèces (Oiseaux, Insectes, Chauves-souris) qui affectionnent ces zones pour chasser et se nourrir.

Ce secteur présente un intérêt pour :

- les reptiles : la Tortue d'Hermann ;
- les oiseaux : Fauvettes, Rollier d'Europe, la Pie grièche-écorcheur ;
- les Insectes : La Diane, Le Grand Capricorne ;
- les Chauves-souris : le Murin à Oreilles échancrées.

La **Pie-grièche écorcheur** fréquente les régions ouvertes et sèches à végétation buissonneuse, les landes plantées d'arbustes épineux. Elle niche à l'orée des bois et forêts, dans les parcs, les jardins, les boqueteaux, les clairières, le long des chemins et des routes, mais aussi loin dans les champs, pour peu qu'elle y trouve ne fut-ce qu'un unique petit buisson.

- **Risques et menaces**

La densification urbaine dans ce secteur, par comblement des dents creuses, ne présage pas d'une atteinte à la richesse et à la diversité écologique, l'urbanisation étant très prégnante. Mais une diminution de l'aire de nourrissage et de chasse est à craindre. En revanche, la poursuite de l'extension de l'urbanisation en direction du vallon n'est pas recommandée en raison de la proximité du ruisseau de l'Argentière et de sa

forêt riveraine ; un ensemble qui apporte une diversité écologique dans un environnement où les chênaies, charmaies, châtaigneraies dominent.

- **Enjeux**

Sur ce secteur, entre milieux ouverts et fermés, les enjeux se situent à deux niveaux :

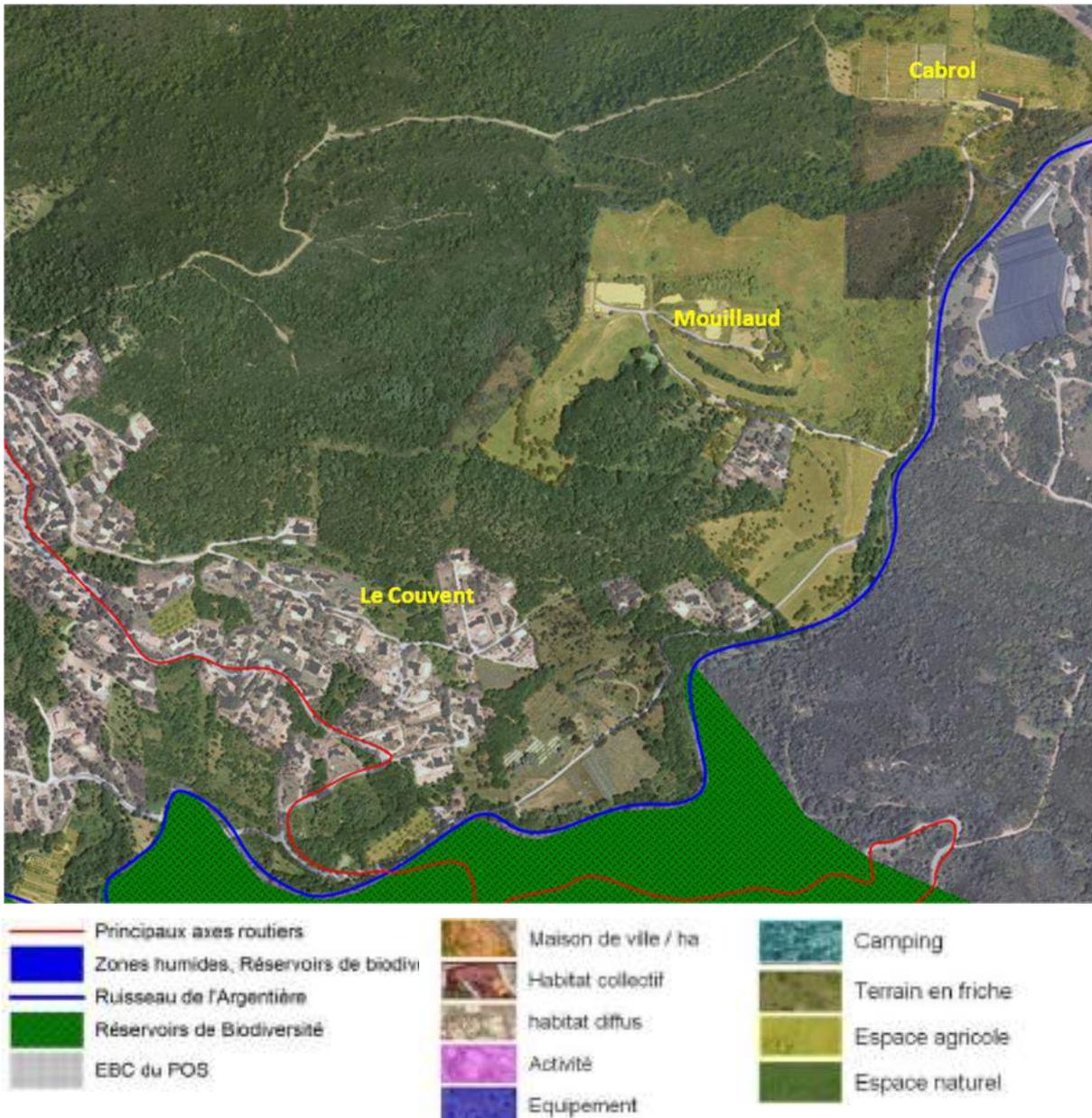
- la non poursuite de l'extension de l'urbanisation vers les Trois vallons (en direction du Ruisseau de l'Argentière)
- le maintien d'une interface urbain/naturel afin de favoriser l'effet-lisière

SECTEUR A2 : Zoom : secteur du Planestel au logis de Paris

Le secteur du Planestel présente les mêmes caractéristiques (sensibilité, risques et menaces). Le principal enjeu est le maintien d'une interface urbain/naturel afin de favoriser l'effet-lisière.



 Principaux axes routiers	 Maison de ville / ha	 Camping
 Zones humides, Réservoirs de biodiversité	 Habitat collectif	 Terrain en friche
 Ruisseau de l'Argentière	 habitat diffus	 Espace agricole
 Réservoirs de Biodiversité	 Activité	 Espace naturel
 EBC du POS	 Equipement	

SECTEUR A3 : Zoom : zone agricole à l'Est de la commune

- **Sensibilité du milieu**

À l'Est de la commune sont représentés des terrains cultivés à côté desquels viennent s'apposer des terrains en friche et des espaces boisés ainsi que le ruisseau de l'Argentière et sa ripisylve qui longe cette zone agricole. Cette mosaïque d'habitats, entre milieux ouverts, fermés et milieux humides est particulièrement intéressante pour la faune et la flore.

En effet, le secteur présente un intérêt potentiel pour :

- les Insectes : La Diane, Le Grand Capricorne, l'Alexanor ;
- les Oiseaux : Fauvettes, Rollier d'Europe, la Pie grièche-écorcheur ;
- les reptiles : la Cistude d'Europe ;
- les Chiroptères : le Petit et le Grand Rhinolophe, le Murin à oreilles échancrées.

La Diane affectionne particulièrement les zones humides notamment les bords de rivière et de torrent. On l'aperçoit aussi dans les zones cultivées, les lieux broussailleux tels que les friches.

« Le Blageon (espèce déterminante des sites Natura 2000) aurait été observé sur le ruisseau de l'Argentière sur la commune des Adrets-de-l'Estérel situé à l'extérieur du site Natura 2000 et sur un bassin versant différent. Concernant les prospections de 2009, aucun individu n'a été contacté. Ainsi, l'espèce peut être

considérée comme absente du site ». (Source : Tome 1 DOCOB Natura 2000 page 98). Cette espèce affectionne plus particulièrement les eaux claires et courantes, avec substrat pierreux ou graveleux.

- **Risques et menaces**

Les principales menaces sur ce secteur sont d'ordre anthropique. La poursuite de l'urbanisation vers les Trois vallons menace le ruisseau de l'Argentière et sa forêt riveraine associée (accroissement du risque de pollution des eaux).

- **Enjeux**

Sur ce secteur, entre milieux humides, ouverts et fermés, les enjeux se situent à trois niveaux :

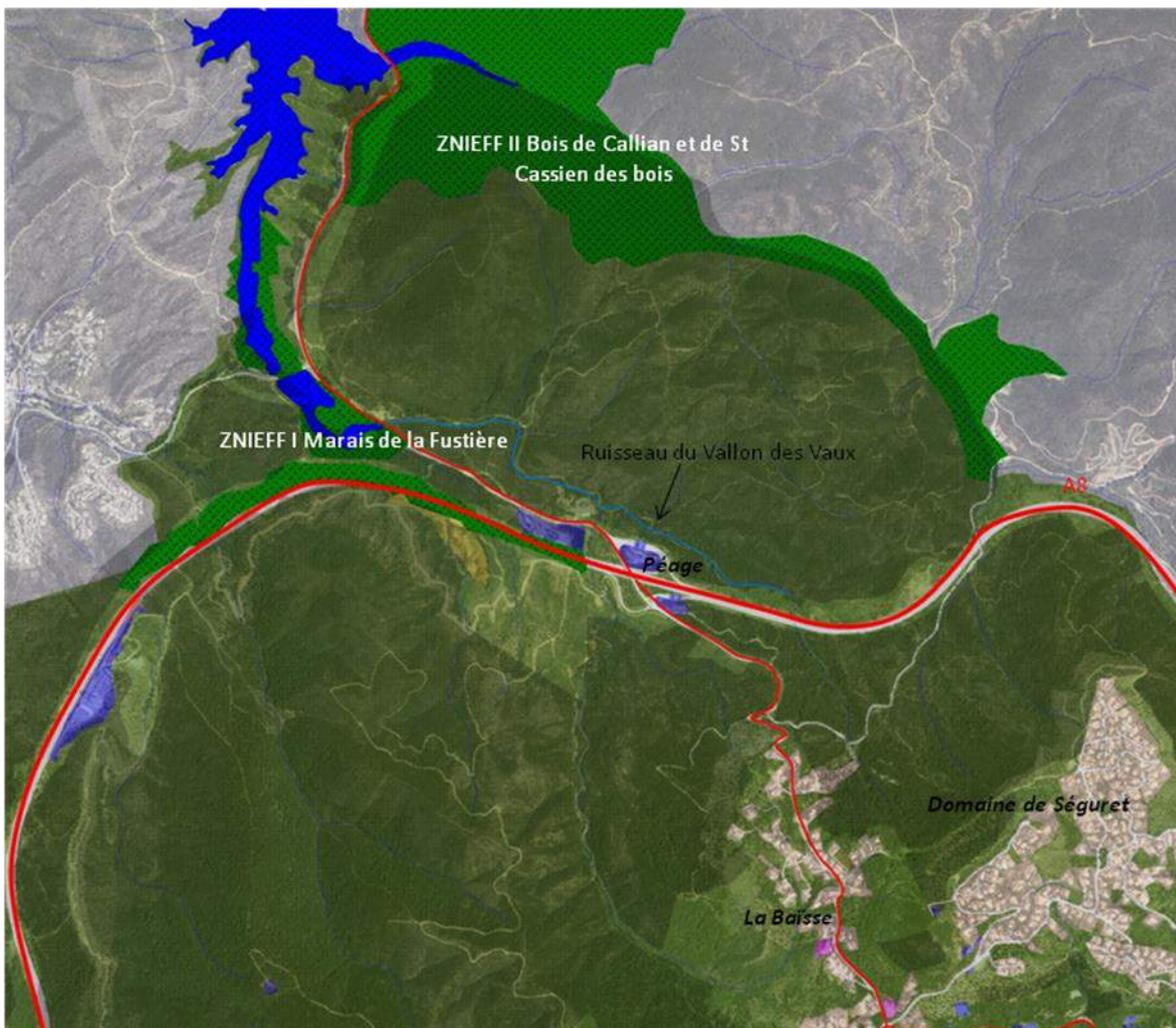
- la préservation de la ripisylve et des caractéristiques écologiques du riu de l'Argentière ;
- le maintien d'un milieu ouvert et d'un réseau de haies dans la zone agricole à l'Est
- Pour le secteur du couvent :
 - o la non poursuite de l'extension de l'urbanisation vers les Trois vallons (en direction du Ruisseau de l'Argentière) ;
 - o le maintien d'une interface urbain/naturel afin de favoriser l'effet-lisière.

⇒ **SECTEUR B : Extrémité Nord de la commune, du Lac de St Cassien au Domaine de Séguret**

- **Présentation du milieu**

Cette partie de la commune présente une hétérogénéité des milieux avec d'un côté un couvert arbustif et forestier qui s'étend de part et d'autre de l'autoroute A8 et de l'autre côté, des lotissements et maisons individuelles qui sont érigés sur les collines (Domaine de Séguret).

Coincée entre la RD237 et l'A8, une zone naturelle d'intérêt apparaît ; il s'agit du marais de la Fustière, inventoriée ZNIEFF de type I et dont l'espace est géré par le CEN PACA.





L'autoroute A8 encadre la limite Nord et Ouest de la commune et vient créer une véritable barrière écologique que seule l'avifaune peut dépasser.

- **Sensibilité du milieu**

Le milieu se caractérise par la prédominance de la forêt et d'un couvert arbustif dont la partie Nord fait l'objet d'un ZNIEFF de type II où les milieux déterminants sont « *Formations du Sud des Alpes dominées par le Charme* » (code Corine 41.28) et « Communautés ouest méditerranéennes calciphiles et calcifuges » (code Corine 345 131). Parmi les espèces rattachées à ces milieux, on trouve la Tortue d'Hermann, la Diane, le Carabe de Solier, le Faux-chêne-liège ou le Chêne chevelu.

Dans ce contexte, le Marais de la Fustièrre, qui se dessine à la pointe Sud du Lac de St Cassien apparaît comme une oasis ; il abrite des espèces propres aux milieux humides. Le marais est un site de ponte pour la Cistude d'Europe et une zone de nidification pour l'Hirondelle rousseline. Le Butor étoilé figure aussi comme espèce déterminante. Le Lézard ocellé figure aussi parmi les populations faunistiques.

Le Ruisseau du Vallon des Vaux, qui fait suite au marais, était en moyen état écologique en 2009 (selon le SDAGE) ; il connaîtrait des pollutions ponctuelles.

- **Risques et menaces**

Pour le Marais de la Fustièrre la principale menace est une fermeture du milieu préjudiciable pour la Cistude d'Europe. Les actions menées régulièrement par le CEN PACA permettent de maintenir une ouverture du milieu (fauchage). Le risque incendie est aussi présent.

- **Enjeux**

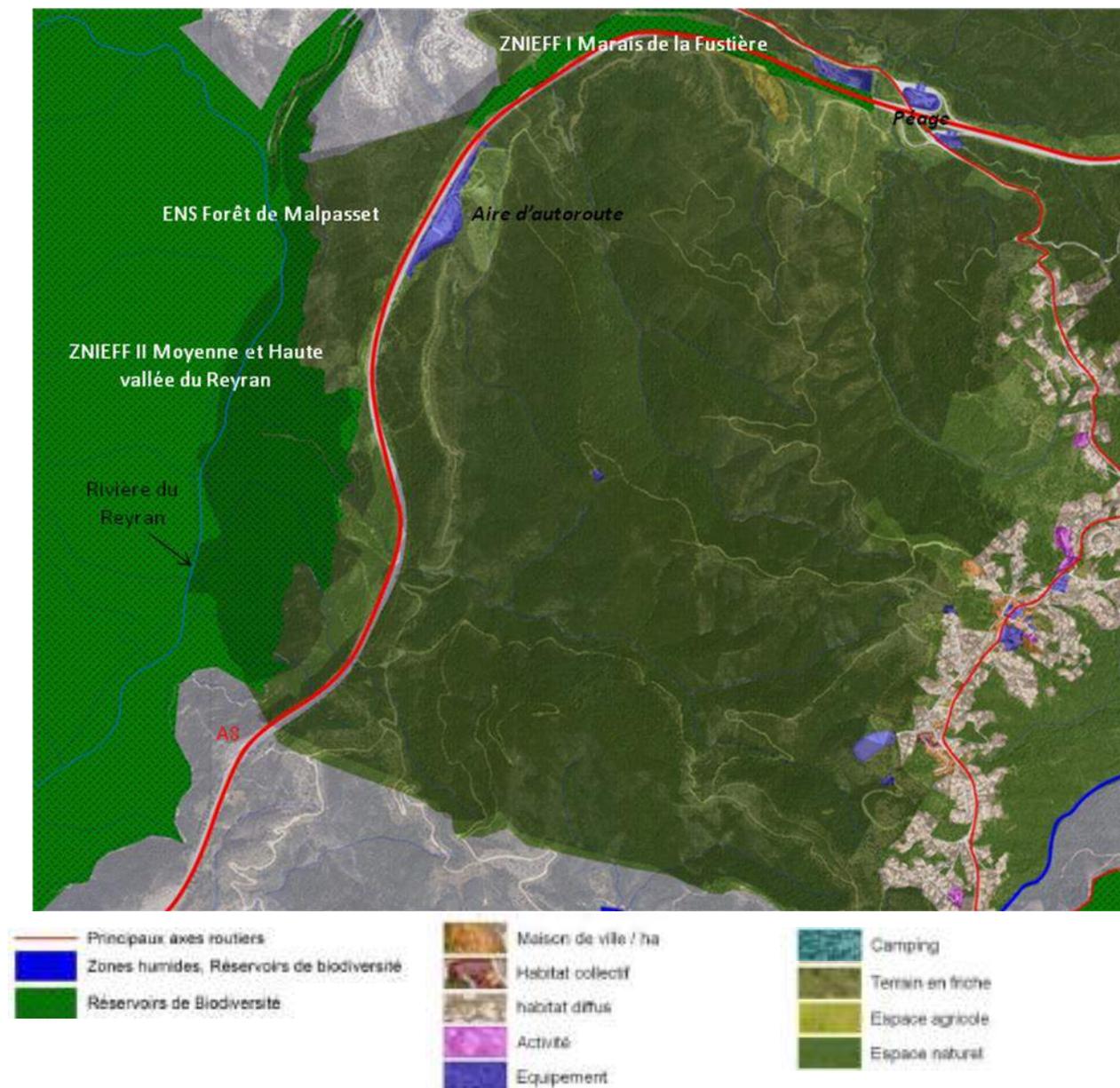
Sur ce secteur les enjeux se situent à trois niveaux :

- la préservation des caractéristiques écologiques du Marais de la Fustièrre ;
- le maintien d'une interface urbain/naturel afin de favoriser l'effet-lisière ;
- le maintien du couvert forestier et arbustif favorisant les continuités écologiques ;
- la préservation du ruisseau du vallon des vaux.

⇒ SECTEUR C : Grand Ouest de la commune

• Présentation du milieu

Cette partie de la commune présente une homogénéité des milieux caractérisée par une alternance de milieux tantôt forestiers tantôt arbustifs.



• Sensibilité du milieu

Le milieu se caractérise par la prédominance de la forêt et d'un couvert arbustif dont la partie Ouest fait l'objet d'un Espace Naturel Sensible « Forêt de Malpasset » et d'une ZNIEFF de type II où le milieu déterminant est « *Communautés ouest méditerranéennes calciphiles et calcifuges* » (code Corine 34.51). Parmi les espèces rattachées à ce milieu, on peut trouver le Trèfle vésiculeux, la Cistude d'Europe, le Rollier d'Europe, l'Hirondelle rousseline.

En limite communale, la rivière du Reyran était en moyen état écologique en 2009 (selon le SDAGE) ; en cause des altérations hydromorphologiques.

• Risques et menaces

La principale menace est l'incendie.

- **Enjeux**

Sur ce secteur l'enjeu est le maintien du couvert forestier et arbustif favorisant une liaison écologique Est-Ouest favorable pour l'avifaune, seul groupe d'espèces capable de surmonter la barrière écologique de l'autoroute A8.

L'autre enjeu est la préservation de la rivière du Reyran.

➤ Synthèse des enjeux par secteur

Secteur A :

- la préservation de la ripisylve et des caractéristiques écologiques du riu de l'Argentière
- le maintien d'un milieu ouvert et d'un réseau de haies dans la zone agricole à l'Est
- la non poursuite de l'extension de l'urbanisation vers les Trois vallons (en direction du Ruisseau de l'Argentière)
- le maintien d'une interface urbain/naturel afin de favoriser l'effet-lisière

Secteur B :

- la préservation des caractéristiques écologiques du Marais de la Fustièrè ;
- le maintien d'une interface urbain/naturel afin de favoriser l'effet-lisière ;
- le maintien du couvert forestier et arbustif favorisant les continuités écologiques ;
- la préservation du ruisseau du vallon des vaux.

Secteur C :

- le maintien du couvert forestier et arbustif favorisant une liaison écologique Est-Ouest favorable pour l'avifaune, seul groupe d'espèces capable de surmonter la barrière écologique de l'autoroute A8.

3. Les risques naturels et technologiques et les nuisances

3.1. LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

La commune des Adrets-de-l'Estérel est concernée par plusieurs types de risques :

- risque incendie/feux de forêt
- risque inondation
- risque mouvement de terrain (gonflement d'argiles)
- risque sismique
- risque transport de marchandises dangereuses

Depuis 1993, la commune des Adrets-de-l'Estérel a fait l'objet de nombreux arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle, notamment en raison d'inondations et de coulées de boue.

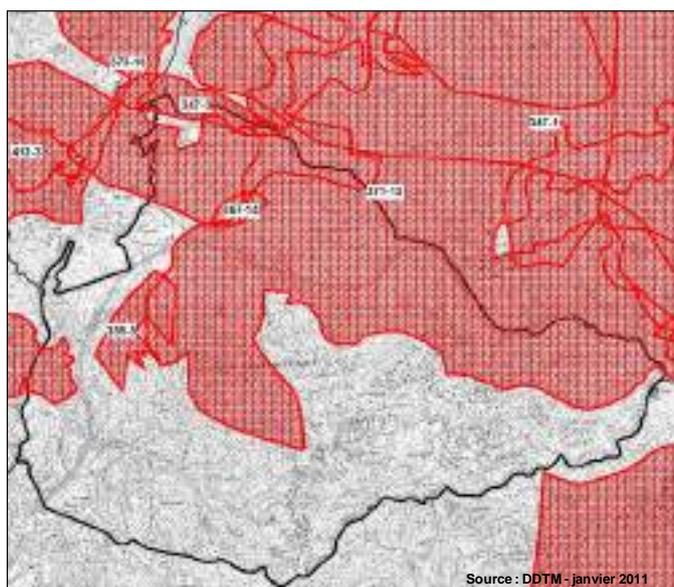
Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	05/10/1993	06/10/1993	08/03/1994	24/03/1994
Mouvements de terrain	01/12/2008	16/12/2008	14/08/2009	20/08/2009
Inondations et coulées de boue	18/09/2009	19/09/2009	16/10/2009	21/10/2009
Inondations et coulées de boue	15/06/2010	16/06/2010	21/06/2010	22/06/2010
Inondations et coulées de boue	04/11/2011	10/11/2011	18/11/2011	19/11/2011
Inondations et coulées de boue	03/10/2015	03/10/2015	18/11/2015	19/11/2015

En matière de prévention des risques, il existe plusieurs documents qui relèvent soit de l'information préventive (DCS, DICRIM, préfectoral sur l'information acquéreurs-locataires) soit de la prévention (carte d'aléa, PAC de l'État, PPR...) et peuvent ou non être opposables aux tiers.

La commune des Adrets est soumise à un Plan de Prévention des Risques Feux de Forêt et au Programme d'Action de prévention des inondations du Riou de l'Argentière. Elle dispose aussi d'un DICRIM (Document d'information communal sur les risques majeurs)

a) Les risques naturels

↳ Un risque incendie très présent



Carte des zones incendiées

Les incendies les plus importants se sont produits en :

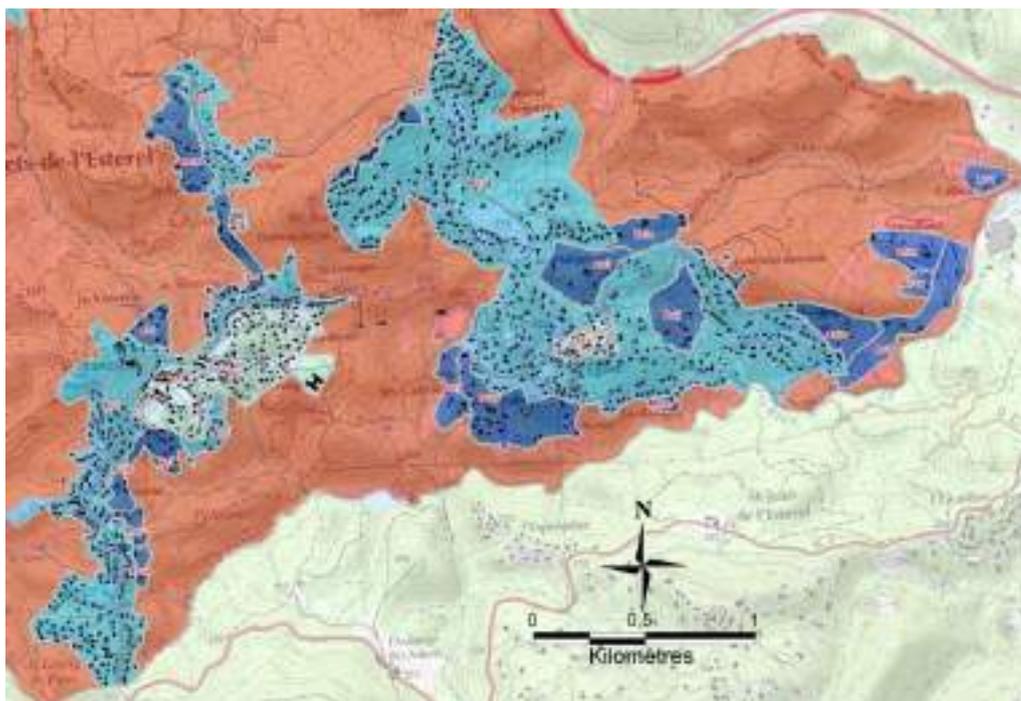
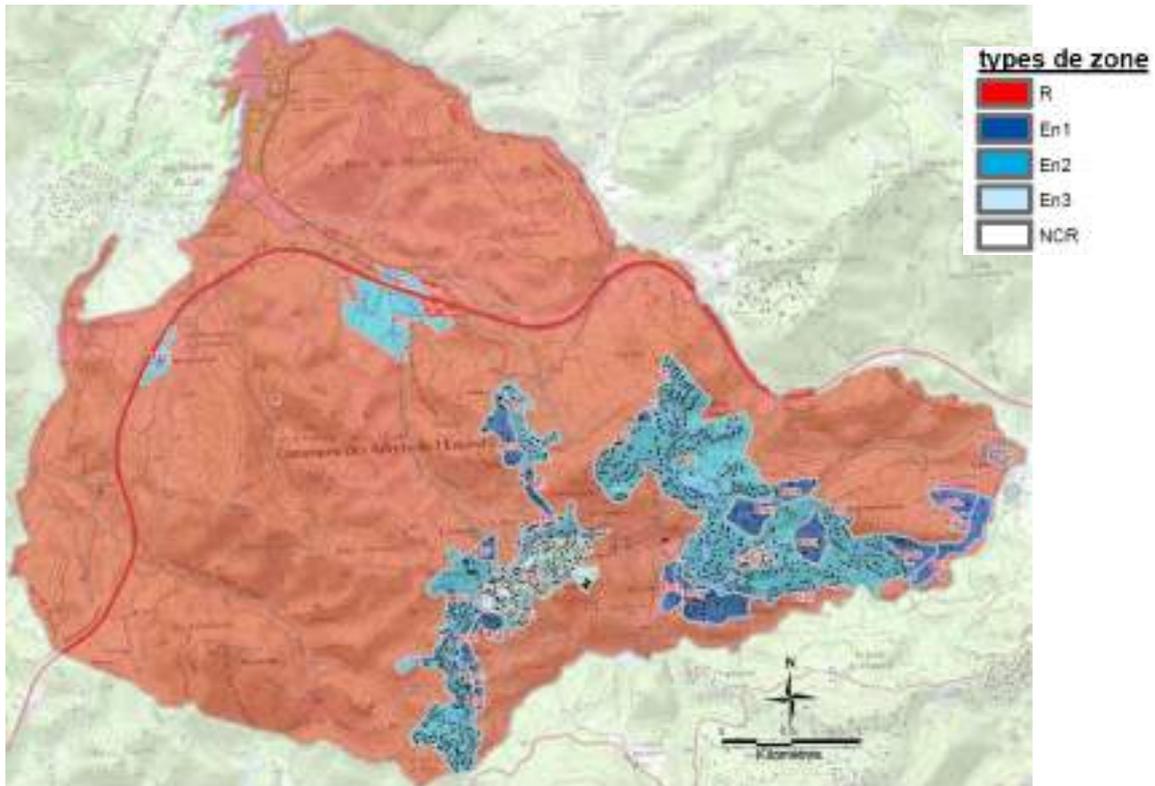
- 1958 (20 ha) num incendie (347-3)
- 1973 (55 ha) num incendie (359-5)
- 1986 (797 ha) num incendie (371-13)
- 1990 (192 ha) num incendie (375-10)
- 2007 (25,3 ha) num incendie (411-7)

Le risque incendie de forêt est une contrainte forte pour la commune des Adrets de l'Estérel. Ce risque est important notamment sur les formations boisées présentes au centre, à l'Est et au Nord de la commune.

Jusqu'à l'approbation du PPRif par le Préfet du Var, les demandes d'autorisation d'urbanisme étaient étudiées par une commission départementale. Depuis le 30 janvier 2015, le PPRIF a été approuvé. Il est opposable aux demandes d'occupation du sol en tant que servitude d'utilité publique.

- **Le PPRif**

Un PPRif prescrit le 13/10/2003 a été approuvé le 30 janvier 2015. Le zonage réglementaire et le règlement constitueront une annexe au document d'urbanisme.



Zoom sur le territoire urbanisé

Le PPRif classe le territoire des Adrets de l'Estérel en quatre types de zones :

- **R : zone rouge** : zones correspondant à un niveau d'aléa moyen à très élevé ne présentant pas d'enjeux particuliers, mais aussi zones non directement exposées au risque où certaines occupations ou utilisations du sol pourraient aggraver celui-ci ou en créer de nouveaux. Les phénomènes peuvent y atteindre une grande ampleur au regard des conditions d'occupation et les contraintes de lutte y sont également importantes. En règle générale, ces zones sont inconstructibles.
- **En1 : zone de risque fort à très fort** : ce zonage est appliqué à des zones bâties pour lesquelles toute forme d'extension de l'urbanisation existante est proscrite, en raison d'un aléa le plus souvent élevé ou très élevé et qui sont non défendables.
- **En1 indicé : zone de risque fort à très fort en attente d'équipements**. Ce zonage est appliqué à des zones bâties ou non bâties pour lesquelles la constructibilité future est proscrite en raison d'un aléa le plus souvent élevé ou très élevé et d'une défendabilité actuelle insuffisante, mais a priori améliorable. Il est affiché la présence des constructions existantes et la possibilité pour les propriétaires de reconstruire après sinistre sous certaines conditions.
- **En2 : zone de risque modéré à fort**. Ce zonage est appliqué à des zones bâties ou non bâties sur lesquelles est admise une constructibilité future sous réserve de prise en compte d'un certain nombre de prescriptions. Certaines formes d'occupation du sol sont néanmoins proscrites en raison du niveau de danger (certains ERP, ICPE, campings.....).
- **En3 : zone de risque faible à modéré**. Ce zonage est appliqué à des zones bâties ou non bâties sur lesquelles est admise une constructibilité future sous réserve de prise en compte d'un certain nombre de prescriptions.

Le règlement du PPRIF rend obligatoire la réalisation de certaines mesures de prévention, de protection et de sauvegarde, ou de mesures applicables à l'existant.

Il n'existe pas de zone non concernée par le risque incendie (NCR) sur le territoire des Adrets de l'Estérel.

- **Les démarches et travaux engagés par la commune notamment dans le cadre du PPRif**

Le PPRIF rend obligatoire la réalisation de certains travaux, d'autre font l'objet d'une simple recommandation

Déjà suite aux incendies de 2003 et dans le cadre de l'élaboration du PPRif, la commune a mené plusieurs travaux de prévention du risque incendie :

- Mise en place 172 ha de pare-feu pour protéger le village des incendies, notamment en façade Ouest de la Commune, au-delà des zones de débroussaillage obligatoires ou recommandées par le PPRIF. Ses interfaces de débroussaillage doivent être entretenues afin de protéger le village. Or l'entretien de ces zones coûte 870 € HT/ha sachant qu'un point donné du pare-feu nécessite d'être entretenu environ une fois tous les trois ans. Il s'agit donc d'un poste important des dépenses de la Mairie. Souhaitant pérenniser ces zones de pare-feu, le Maire a officiellement fait part aux villageois de sa volonté de s'associer à l'association Regain de l'Estérel pour soutenir l'installation d'une activité agroforestière.
- Les grands chemins : les travaux d'élargissement des chemins de La Beïlesse, de La Colle, de Chense, de la Verrerie et de Bagnols en Forêt sont terminés. La 2e tranche du chemin Poterie-Couvent est en cours.
- Les pistes de bouclage : la pose de barrières DFCI et de panneaux B0 sur les pistes réalisées se poursuit.
- Les interfaces de débroussaillage : la repasse et la mise aux normes sur toute la façade Ouest de la commune (du Logis de Paris à la Baïsse) ainsi que la repasse des Gabriel ont été réalisées au cours des exercices de 2013 et 2014.

Travaux obligatoires et recommandés du PPRIF

Travaux obligatoires

- Hydrants à mettre aux normes
- Aire de retournement à créer ou mettre aux normes

Voiries

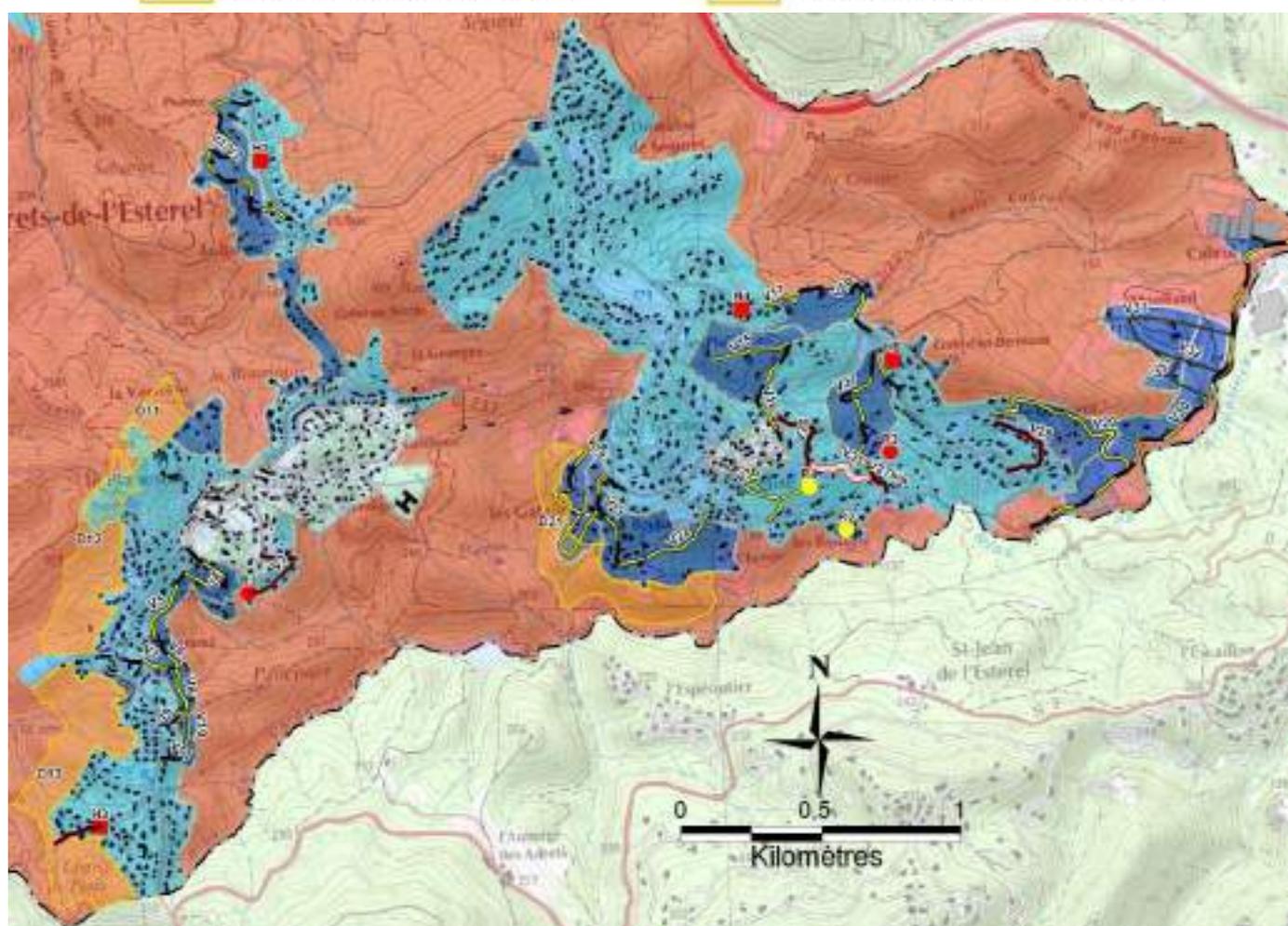
- A mettre aux normes à 5m
- A mettre aux normes à 4m
- A créer avec une largeur de 5m
- Zone débroussaillées à créer ou à entretenir

Travaux recommandés

- Aire de retournement à créer

Voiries

- A créer avec largeur de 4m
- A mettre aux normes à 5m
- A créer avec une largeur de 5m
- Zone débroussaillées à créer ou à entretenir



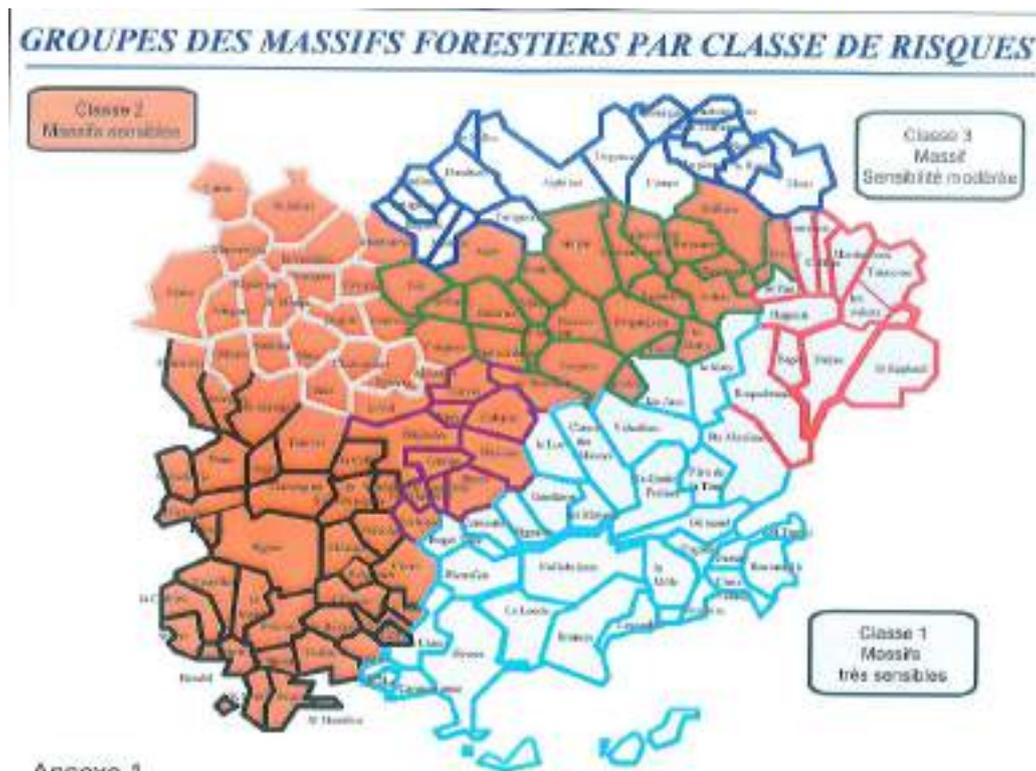
• Le Plan Intercommunal de Débroussaillage et d'Aménagement Forestier (PIDAF)

Le PIDAF est un document de planification relatif à l'aménagement et à l'équipement d'un massif forestier en vue de prévenir les risques d'incendies et de lutter contre eux de manière efficace. Il doit être l'occasion de rechercher une synergie entre tous ceux qui sont concernés par le massif forestier : forestiers, éleveurs, agriculteurs, pompiers. C'est pourquoi il doit être issu de la concertation de tous.

De la notion de débroussaillage, le PIDAF a naturellement évolué vers la notion d'aménagement, qui couvre un champ d'interventions plus étendu.

Le PIDAF n'a pas de valeur juridique à la différence d'un plan de prévision des risques (PPRif) ou des servitudes d'utilité publique annexées au PLU. Le PIDAF s'appuie uniquement sur la circulaire interministérielle du 15 février 1980 intitulée « Débroussaillage en forêt méditerranéenne ». Le PIDAF est donc un document d'orientation et de programmation à moyen terme (10 ans) des travaux spécifiques à la DFCI (planification des équipements et aménagements d'un massif forestier), non opposable au tiers.

- La réglementation sur le débroussaillage



Annexe 1 de l'arrêté préfectoral n°322 du 20 avril 2011 portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var

Le PPRif renforce ces obligations de débroussaillage.

Le débroussaillage est une technique d'intérêt public de prévention efficace et reconnue permettant de lutter contre le risque incendie. Il est l'élément majeur de la prévention des incendies en permettant une autoprotection des habitations, une amélioration de la sécurité des secours et une meilleure protection des forêts.

Le débroussaillage est obligatoire dans les communes boisées dont les forêts sont soit classées par décision administrative comme particulièrement exposées aux incendies, la région Provence-Alpes — Côte d'Azur est incluse dans les massifs forestiers énumérés par le Code forestier.

L'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé s'applique, pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts, dans chacune des situations suivantes (Art L.134-6 du code forestier).

- Aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres ; le maire peut porter cette obligation à 100 mètres.
- Aux abords des voies privées donnant accès à ces constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur fixée par le préfet dans une limite maximale de 10 mètres de part et d'autre de la voie.
- Sur la totalité du terrain se situant dans les zones urbaines (U) d'un plan local d'urbanisme (PLU).
- Sur les terrains d'assiette des ZAC (Zone d'activité concertée), AFU et remembrement, lotissement, camping, caravanning y compris PRL et HLL.
- Sur des terrains situés dans les zones délimitées et spécifiquement définies comme devant être débroussaillées et maintenues en état débroussaillé en vue de la protection des constructions par un plan de prévention des risques naturels prévisibles.

Le débroussaillage doit être réalisé de façon continue sans tenir compte des limites de propriété.

Le maire assure le contrôle de l'exécution des obligations de débroussailler sur le territoire communal (art. L. 134-7 du Code Forestier). Pour cela, il dispose de deux moyens d'intervention :

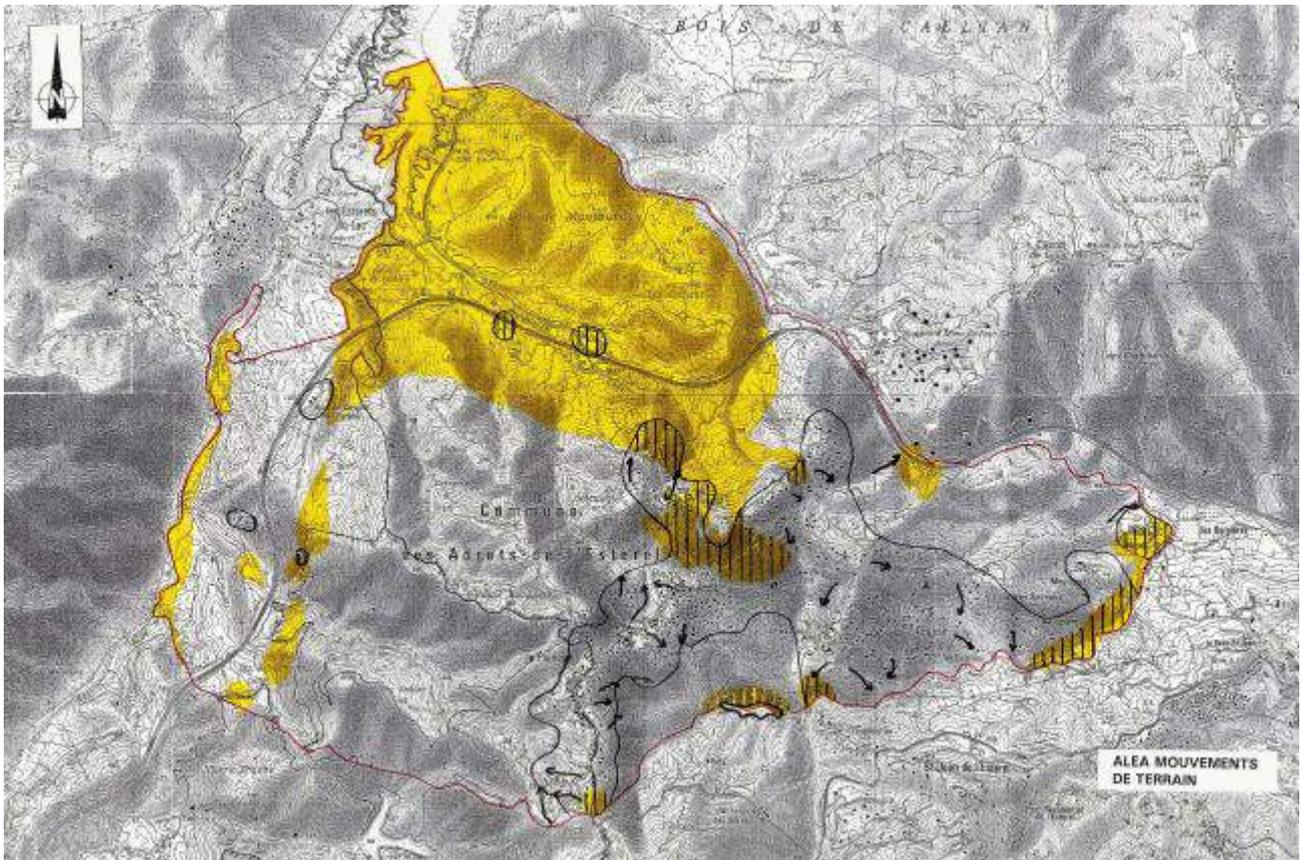
- il peut provoquer la constatation des infractions par les agents habilités, puis l'exécution d'office des travaux par la commune (après une mise en demeure du propriétaire restée sans effet) ;
- il peut provoquer des poursuites à l'encontre des contrevenants.

Un arrêté préfectoral récent vient modifier la réglementation relative au débroussaillage dans le Var il s'agit de l'AP du 30/03/2015 qui abroge l'arrêté n°322 du 20 avril 2011 précédemment en vigueur. Il généralise la notion de débroussaillage sans distinction à toutes les communes du var dans les zones de bois, forêts, plantations, reboisement, landes, maquis et garrigues, ainsi que sur tous les terrains qui sont situés à moins de 200 mètres de ces formations, y compris les voies qui les traversent. Cet arrêté abroge la notion de sensibilité des massifs au risque incendie introduit par l'arrêté de 2011.

Il définit le champ d'application du débroussaillage au sein de ces zones, ou les obligations de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé sont applicables. Il fixe la modalité technique du débroussaillage aussi bien pour les abords des constructions que le long des infrastructures linéaires (route et voie ferrée).

Par ailleurs, le maire doit faire figurer au document d'urbanisme les terrains concernés par les obligations légales de débroussaillage énumérées à l'article 1, alinéas b, c et d, du présent arrêté. En cas de mutation, le cédant informe le futur propriétaire de l'obligation de débroussailler et de maintenir en état débroussaillé, ainsi que de l'existence d'éventuelles servitudes de DFCI. À l'occasion de toute conclusion ou renouvellement de bail, le propriétaire porte ces informations à la connaissance du preneur.

↪ Le risque mouvement de terrain



Carte issue du Document Communal Synthétique des Adrets de l'Estérel

Un mouvement de terrain est un déplacement plus ou moins brutal du sol ou du sous-sol ; il est fonction de la nature et de la disposition des couches géologiques. Il est dû à des processus lents de dissolution ou d'érosion favorisés par l'action de l'eau et de l'homme.

La carte de l'aléa mouvement de terrain est issue du DCS relevant de l'information préventive et n'impose aucune prescription réglementaire. Carte par ailleurs définie au 1/25 000 qui ne peut être adaptée à un plan de zonage de PLU au 1/5 000^e.

En l'absence de PPR mouvement de terrain et d'autres études connues, le recours à l'article R.111-2 est nécessaire et suffisant.

Extrait du Document Communal Synthétique (DCS) : « Sur le territoire communal, les risques de mouvements de terrain sont principalement liés au ravinement dans les roches métamorphiques tels les micaschistes. Ces secteurs peuvent également être soumis à des phénomènes de glissement du fait du feuilletage de ces roches (secteur du bois de Montauroux, les Cabannes et le vallon des Vaux). Les gneiss, plus récents, sont tout de même soumis aux phénomènes de ravinement avec des risques d'éboulement des roches détachées.

Des éboulis susceptibles d'être mobilisés se développent aux quartiers de la Baisse, l'Hubac, le Collet du Sarde et de la Grangue.

Des anciennes exploitations minières intéressent la commune, secteur Les Mines sous le quartier Les Gabriels, les anciennes mines des Vaux ainsi que le secteur du quartier Les Adréchons.

Signalons également les zones alluvionnaires de la vallée du Reyran à l'ouest en limite de commune, la vallée du Riou de l'Argentière et, en amont du quartier des Mines, les abords de la petite retenue collinaire.

Enfin, il convient de prendre en considération les risques de ravinement dans les petits vallons à très forte pente indiqués sur la carte par des flèches noires. Dans cette situation il apparaît que quelques constructions peuvent être directement exposées à des phénomènes d'orages torrentiels ».

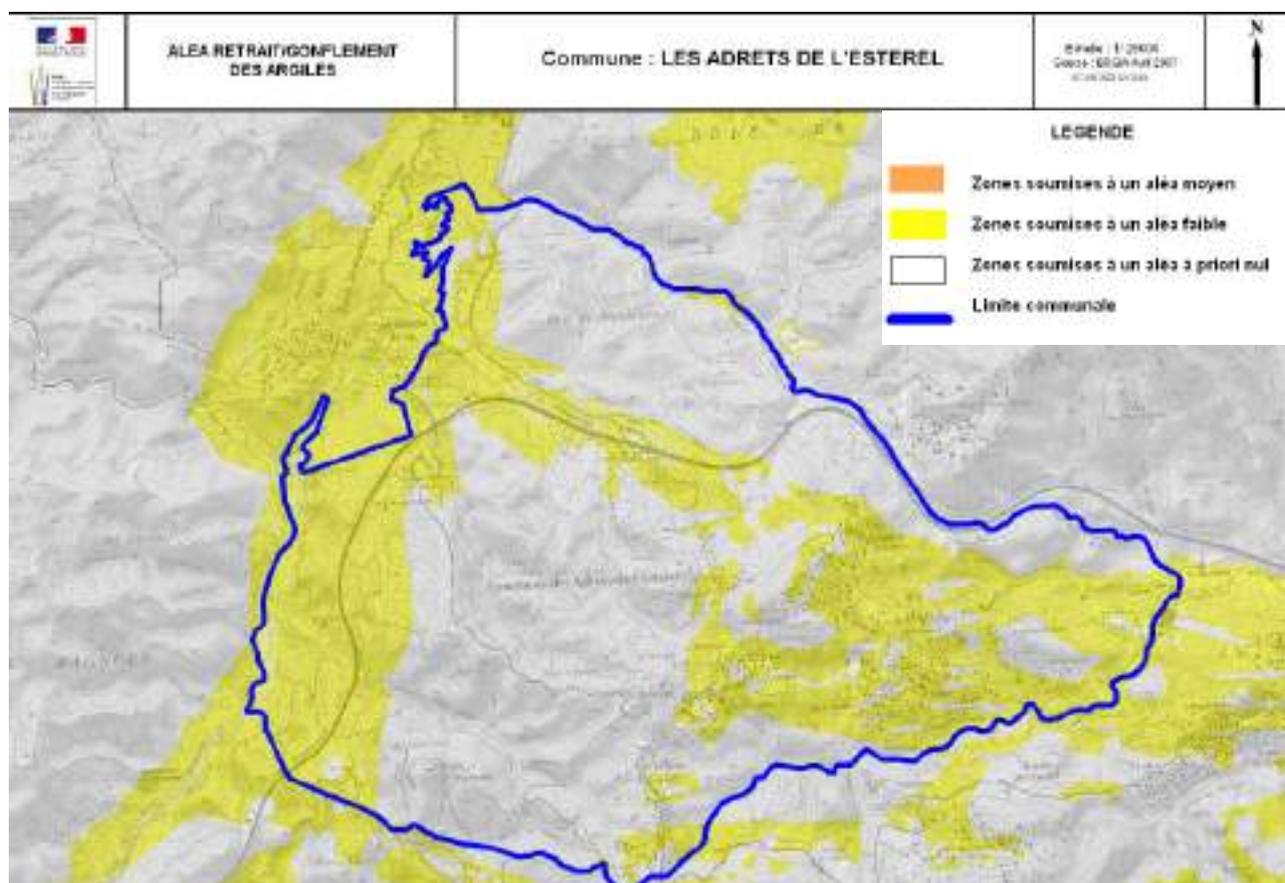
↳ Le retrait gonflement des argiles

Extrait du PAC communal : « Les formations argileuses affleurent sur plus de 40 % de la surface communale totale. Dans le cadre de l'établissement, en 2007, de la carte départementale d'aléa retrait-gonflement des sols argileux, les formations argileuses affleurantes ont fait l'objet d'un regroupement à l'échelle départementale.

La formation des Argiles, poudingues et grès du Permien, classée en aléa faible vis-à-vis du retrait-gonflement, affleure sur près de 23 % de la surface communale totale (affleurements le long de l'A8, Domaine de Séguret, les Philippons, les Gabriel, l'Église, les Bastians, Mouillaud). Trois sinistres ont été recensés sur cette formation dans le cadre de l'étude de 2007.

La formation de la Série conglomératique gréseuse et argileuse du Carbonifère affleure à l'est de la commune (le long de l'A8). Cette formation constituée par un ensemble de grès fins, d'argiles, et de conglomérats, est faiblement sensible au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux ».

Par ailleurs, la commune des Adrets-de-l'Estérel a fait l'objet d'un arrêté de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle relatif aux mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols : arrêté du 18/04/2008 (date de publication au JO le 23/04/2008) : commune non reconnue en état de catastrophe naturelle pour la période du 01/01/2006 au 01/11/2006.



La cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles du BRGM identifie notamment les zones où l'aléa retrait-gonflement est qualifié de fort, sont celles où la probabilité de survenance d'un sinistre sera la plus élevée et où l'intensité des phénomènes attendus est la plus forte. Cette cartographie établie préalablement au zonage réglementaire peut être difficilement transcrite dans un document d'urbanisme. Le PLU ne peut imposer de dispositions constructives particulières sur la base de cette cartographie.

Néanmoins, pour l'application du droit des sols, cette cartographie reste une connaissance du risque que l'on ne peut ignorer (PAC communal) et les autorisations d'urbanismes sont susceptibles d'être assorties de prescriptions particulières au titre du R.111-2 du code de l'urbanisme. Le PAC communal comporte des dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement en rappelant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.

Extrait du site argiles.fr — site du BRGM

Objectifs

La baisse de la sinistralité des maisons individuelles causée par le phénomène de retrait-gonflement des sols argileux passe par une diffusion la plus large possible des mesures de prévention. C'est justement l'objectif principal des cartes d'aléa retrait-gonflement des sols argileux que d'attirer l'attention des maîtres d'ouvrages (y compris des particuliers) et des professionnels de la construction sur la nécessité de prendre des précautions particulières lors de la construction d'une maison individuelle dans un secteur susceptible de contenir des argiles sujettes au retrait-gonflement.

Programme de cartographie de l'aléa :

Afin de tenter de diminuer à l'avenir le nombre de sinistres causés par le phénomène de retrait-gonflement des argiles, il importe de cartographier l'aléa associé, ce qui revient à délimiter les secteurs a priori sensibles, pour y diffuser certaines règles de prévention à respecter.

Le terme d'aléa désigne la probabilité qu'un phénomène naturel d'intensité donnée survienne sur un secteur géographique donné et dans une période de temps donnée. Cartographier l'aléa retrait-gonflement des argiles reviendrait donc à définir, en tout point du territoire, quelle est la probabilité qu'une maison individuelle soit affectée d'un sinistre par exemple dans les dix ans qui viennent.

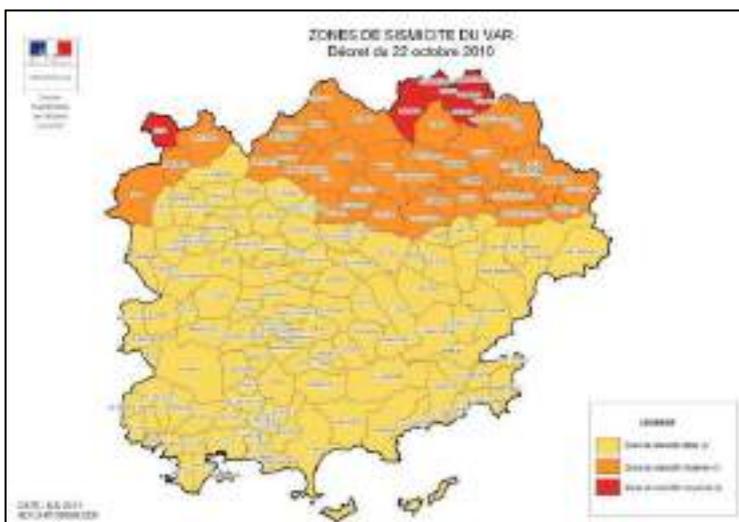
L'état actuel de nos connaissances ne permet pas de se livrer à un tel travail sur l'ensemble du territoire national. L'objectif que s'est fixé le BRGM, à la demande du [Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de la Mer \(MEEDDM\)](#), est donc plus modeste. Il consiste à dresser, pour l'ensemble du territoire métropolitain, des cartes d'aléa définies de manière qualitative [...]

L'échelle de validité des cartes départementales d'aléa établies est celle de la donnée de base utilisée pour leur réalisation, à savoir les cartes géologiques à l'échelle 1/50 000

➔ Un risque inondation

La commune des Adrets est aussi vulnérable au risque inondation comme le témoigne les arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle pris ces dernières années. Le risque inondation est dû aux crues torrentielles du fait des ruissellements colinéaires lors de fortes pluies.

Notons que le territoire communal se situe en limite du Territoire à Risque Inondation (TRI) Var Est défini dans le cadre du Plan de Gestion des Risques Inondation 2016-2021 sur le bassin Rhône-Méditerranée.



➔ Le risque sismique

Le zonage sismique français a été défini par décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010, il est en vigueur depuis le 1er mai 2011. Il découpe la France en 5 zones de sismicité (de très faible à forte). La zone 5 correspond au risque le plus élevé, elle concerne exclusivement les îles antillaises. Dans le Var, le risque sismique est faible à moyen et toutes les communes sont concernées par les règles de constructions parasismiques.

La commune des Adrets-de-l'Estérel est concernée par un risque sismique modéré (zone 3).

Zones de sismicité du Var. Source : www.SIGVar.fr

Selon le décret du 22 octobre 2010, les bâtiments de la classe dite « à risque normal » (non ICPE par exemple) se répartissent en **4 catégories** d'importance :

- La **catégorie I** : bâtiments dont la défaillance présente un risque minime pour les personnes et l'activité économique ;
- La **catégorie II** : bâtiments dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes (habitation individuelle, ERP inférieur à 300 personnes, collectifs à usage d'habitation, commercial ou de bureaux (d'au plus 300 personnes), parc de stationnement, bâtiments industriels d'au plus de 300 personnes) ;
- La **catégorie III** : bâtiments dont la défaillance présente un risque élevé pour la sécurité des personnes et en raison de leur importance socio-économique (établissements scolaires, collectifs à usage d'habitation, commercial ou de bureaux et bâtiments industriels de plus de 300 personnes, établissement sanitaires et sociaux, centre de production d'énergie) ;
- La **catégorie IV** : Bâtiment dont la performance est primordiale pour la sécurité civile, la défense et le maintien de l'ordre public (centre de secours, bâtiment de la défense, aéroports, aérodrome civil, bâtiment de production et de stockage de l'eau potable...)

Pour chaque zone de sismicité, des règles de construction sont imposées pour les nouveaux bâtiments :

	I	II	III	IV
				
Zone 1	aucune exigence			
Zone 2				
Zone 3		PS-MI ¹ Eurocode 8 ³ $a_{gr}=1,1 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 ³ $a_{gr}=1,1 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 ³ $a_{gr}=1,1 \text{ m/s}^2$
Zone 4		PS-MI ¹ Eurocode 8 ³ $a_{gr}=1,6 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 ³ $a_{gr}=1,6 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 ³ $a_{gr}=1,6 \text{ m/s}^2$
Zone 5		CP-MI ² Eurocode 8 ³ $a_{gr}=3 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 ³ $a_{gr}=3 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 ³ $a_{gr}=3 \text{ m/s}^2$

¹ Application possible (en dispense de l'Eurocode 8) des PS-MI sous réserve du respect des conditions de la norme PS-MI

² Application possible du guide CP-MI sous réserve du respect des conditions du guide

³ Application obligatoire des règles Eurocode 8

La conception des structures selon l'**Eurocode 8** correspond aux règles de construction parasismique harmonisées à l'échelle européenne. La sécurité des personnes est l'objectif du dimensionnement parasismique mais également la limitation des dommages causés par un séisme.

Les règles PS-MI « construction parasismique des maisons individuelles et bâtiments assimilés » répondent à un certain nombre de critères, notamment géométriques.

b) Les risques technologiques de transport de matières dangereuses

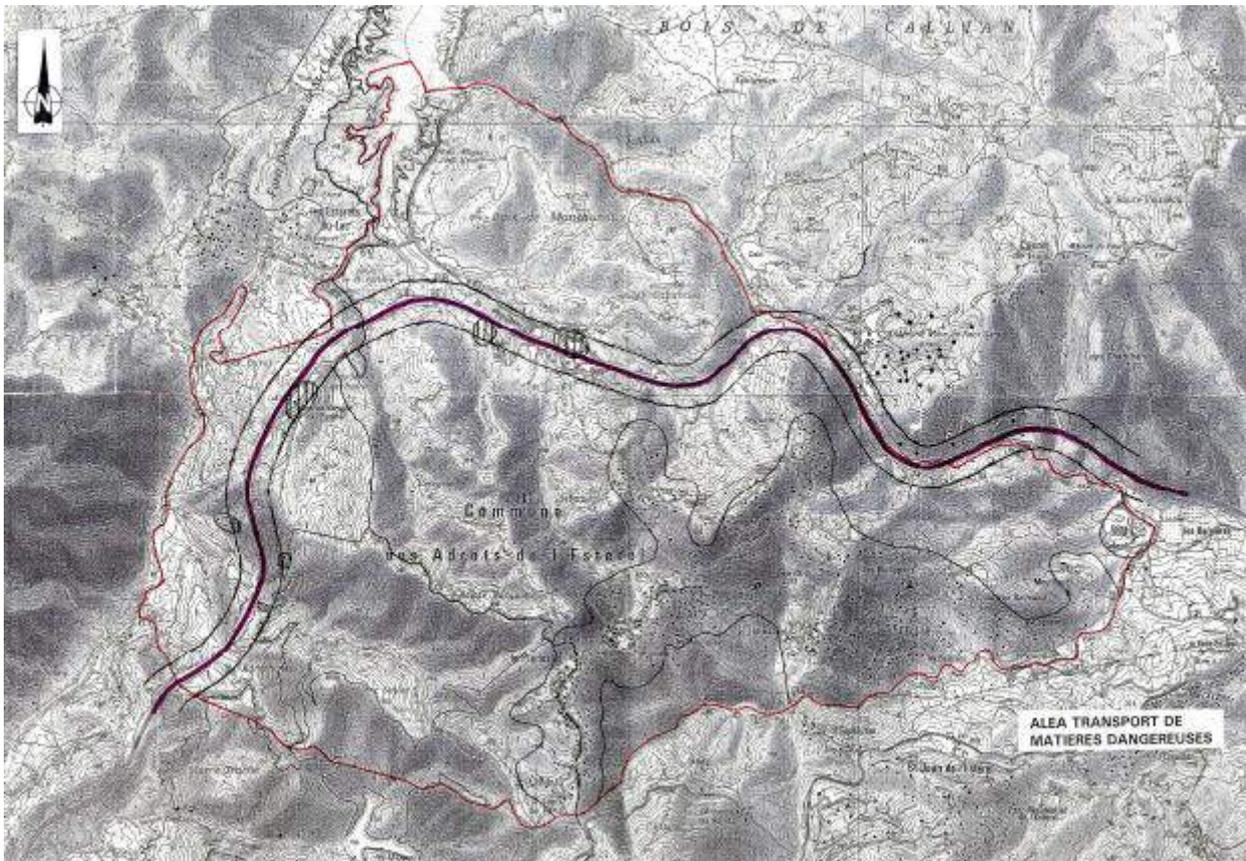
Le risque de transport de matières dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport, par voie routière, ferroviaire, aérienne, d'eau ou par canalisation, de matières dangereuses. Il peut entraîner des conséquences graves pour la population, les biens et/ou l'environnement.

Les informations sur le risque de transport de matières dangereuses sont issues du Dossier Communal Synthétique relevant de l'information préventive et n'imposant aucune prescription réglementaire. Ce document recense les risques naturels et technologiques auxquels la commune est confrontée, ainsi que les lieux exposés qui doivent faire l'objet d'une information préventive particulière.

Sur le territoire communal, ce risque est généré par un flux important de transit sur l'autoroute A8 (la provençale) qui la traverse de part en part.

À ce jour, deux accidents se sont produits sur l'autoroute A8 l'un le 4 mars 1997 et l'autre le 2 janvier 1998. Dans les deux cas, les véhicules accidentés contenaient des matières dangereuses.

Les points sensibles sont les établissements recevant du public, les industries, les voiries, la maison de retraite et le puits de captage.



Carte des plus grands flux de Transport Matière Dangereuses (TMD) issue du DCS

3.2. LES NUISANCES ET LES POLLUTIONS : UN TERRITOIRE RELATIVEMENT PRÉSERVÉ

a) Les nuisances et pollutions liées à la circulation routière

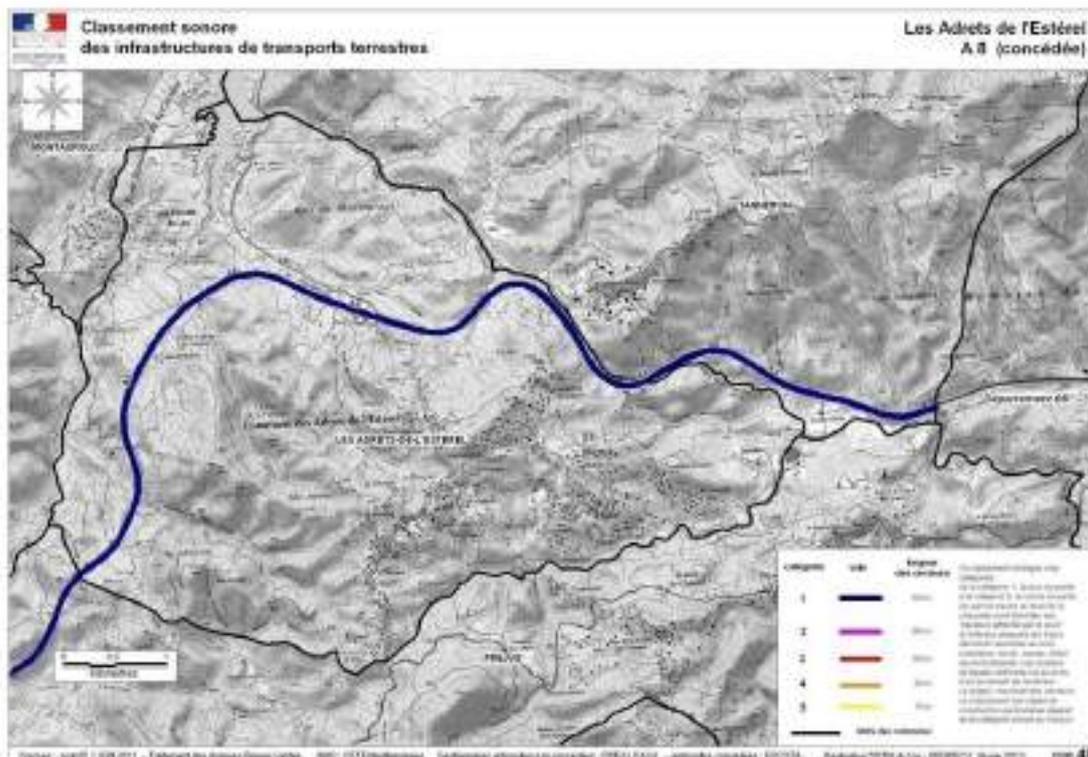
↳ Les nuisances sonores liées à la circulation routière

Les nuisances sonores sont principalement liées à la circulation routière et aux activités humaines. Située au cœur d'un site touristique (Massif de l'Estérel) et au carrefour de deux régions touristiques (PACA et Alpes-Maritimes), la commune des Adrets-de-l'Estérel connaît un accroissement de la circulation en période estivale.

La commune est traversée par l'Autoroute A8 qui relie Aix-en-Provence aux villes de la Côte d'Azur et plus généralement la Vallée du Rhône à l'Italie. Elle enregistre un important trafic tout au long de l'année (camions ...) augmenté en période estivale (flux touristique).

L'Autoroute A8 fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral (classement catégorie 1). Cet arrêté rend obligatoire, dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie, des prescriptions d'isolement acoustique pour les bâtiments.

Bien que très fréquentée, l'A8 se situe suffisamment éloignée du cœur du village (à près de 2 000 m) pour constituer une nuisance sonore. Les habitations les plus proches de l'A8 se situent à environ 400 m et correspondent au lotissement du Domaine de Séguret.



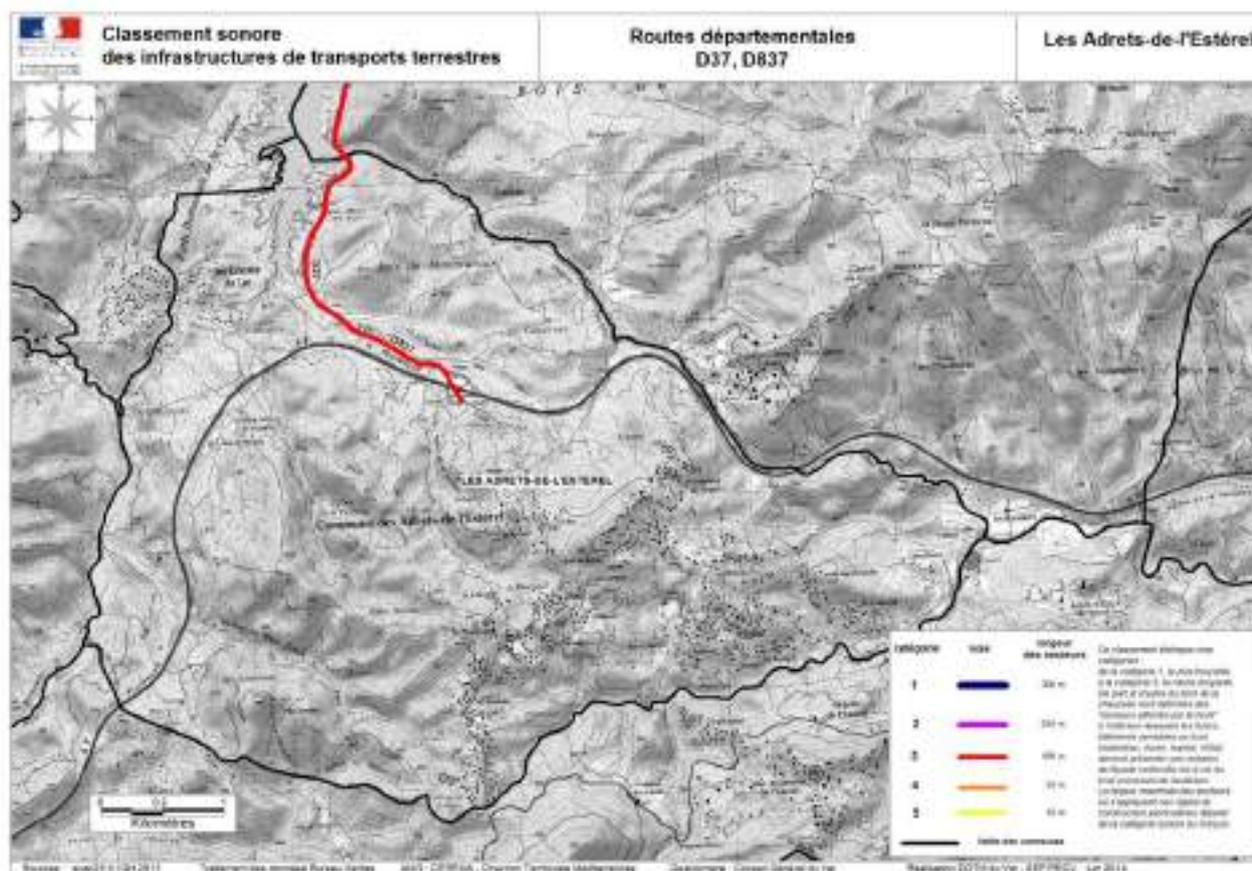
L'A8, route classée voie bruyante par arrêté préfectoral du 27 mars 2013

Par ailleurs, selon le Plan de Prévention du Bruit dans l'environnement (PPBE) du Réseau routier National (RNN) du Var aucun Point noir bruit n'a été recensé sur la commune et aucun habitant n'est exposé aux nuisances sonores émises par le trafic sur l'A8.

Un point noir bruit correspond à un bâtiment sensible, localisé dans une zone de bruit critique au regard d'une infrastructure autoroutière et qui répond à des critères acoustiques et d'antériorité.

Par arrêtés préfectoraux du 08 décembre 2015, l'Etat a arrêté le classement sonore des infrastructures de transports terrestres des voies départementales et communales. Cet arrêté annule et remplace les précédents arrêtés de classement de 2000 et 2001 selon une échelle de gêne croissante de 1 à 5.

Sur Les Adrets, la D37/D837 au Nord de la commune est reconnue voie bruyante.



Route départementale reconnue voie bruyante sur la commune des Adrets

Le classement des infrastructures routières ainsi que la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure sont définis en fonction de leur niveau sonore conformément au tableau ci-après.

Catégorie de classement	Secteur affecté par le bruit de part	Niveau sonore au point de référence en période diurne en dB(A)	Niveau sonore au point de référence en période nocturne en dB(A)
1	300 m	$L > 81$	$L > 76$
2	250 m	$76 < L < 81$	$71 < L < 76$
3	100 m	$70 < L < 76$	$65 < L < 71$
4	30 m	$65 < L < 70$	$60 < L < 65$
5	10 m	$60 < L < 65$	$55 < L < 60$

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux dispositions de l'article R. 111-23-2 du code de la construction et de l'habitation et aux arrêtés pris en application du décret 95-20 du 09 janvier 1995.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum doit être conforme aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013.

Pour les établissements de santé, d'enseignement et pour les hôtels, l'isolement acoustique est déterminé par les trois arrêtés interministériels du 25 avril 2003.

➔ La pollution atmosphérique liée à la circulation routière

La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (laure) du 30 décembre 1996 reconnaît le droit pour chacun à respirer un air qui ne nuise pas à la santé. À cette fin, une obligation de surveillance de l'air s'impose. Les relevés ci-dessous ont été réalisés par AirPACA, qui a la charge de :

- Surveiller la qualité de l'air par des outils de mesures et de modélisation
- Prévoir la qualité de l'air et anticiper les pics de pollution
- Informer au quotidien et en cas d'épisodes de pollution
- Comprendre les phénomènes de pollution en effectuant des études spécifiques et participer ainsi à établir les liens existants notamment entre l'air et la santé, l'air et l'environnement
- Contribuer aux réflexions relatives à l'aménagement du territoire et aux déplacements en fournissant à la fois des éléments d'évaluation, de prospective et des outils d'aides à la décision

Un inventaire des émissions polluantes mené sur l'ensemble de la région PACA en 2007 nous renseigne sur la commune des Adrets-de-l'Estérel.

Commune : Adrets-de-l'Estérel



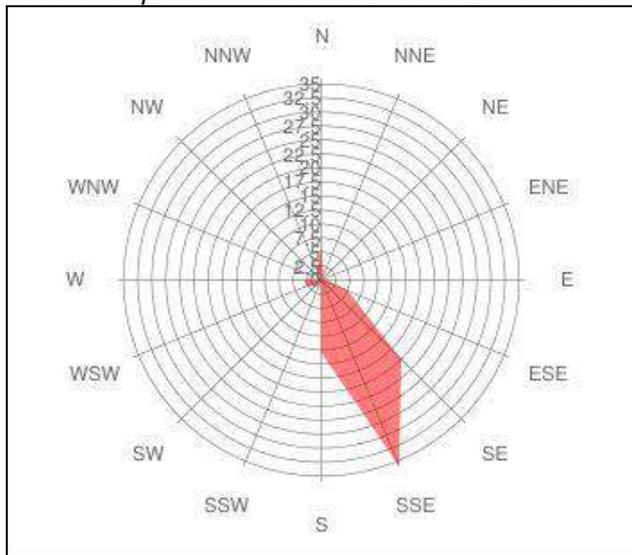
Sur la commune, les principales sources de pollutions (Oxydes d'Azote et Dioxyde de Carbone) sont émises par les transports routiers. En ce sens, le passage de l'A8 sur le territoire communal, enregistrant un trafic très important (flux touristique, camions...), constitue vraisemblablement l'infrastructure routière à l'origine de ces pollutions.

Toutefois, l'A8 se situe suffisamment éloignée des zones d'habitat (entre 400 et 2 000 m) pour ne pas constituer une source de pollution atmosphérique.

L'étude des vents dominants nous renseigne plus précisément sur l'influence du trafic routier et ses désagréments (bruit, pollution atmosphérique). Dans la région, les vents dominants viennent du Sud-Sud-Est et soufflent essentiellement de mars à octobre.

Or, les zones d'habitat étant situées au Sud de l'infrastructure routière, ces vents dominants tendent davantage à atténuer les éventuelles gênes liées trafic de l'A8.

Les statistiques sont basées sur les observations entre 10/2000— 8/2012 tous les jours de 7 h à 19 h.



Rose des vents dominants – Juillet – Région Canne-Mandelieu Aéroport (Source : Windfinder.com).

b) La pollution des sols et des eaux

↳ Le risque de pollution, des sols et des eaux, lié à l'agriculture

De manière générale, l'agriculture peut représenter une source de pollution par les produits utilisés. En effet, l'utilisation de produits de synthèse (lutte sanitaire, fertilisation, etc.) peut polluer les sols et les milieux aquatiques (par infiltration ou ruissellement) et intoxiquer la faune qui chasse dans ces milieux. L'agriculture occupe une part très faible de la superficie communale. En 2010, la Superficie agricole Utilisée est nulle. En 1988, celle-ci s'élevait à 422 hectares. En 2010, plus que 3 exploitations agricoles ont leur siège dans la commune contre 7 en 2000 (polyculture, polyélevage).

L'agriculture exerce donc une faible pression sur le milieu naturel.

↳ Le risque de pollution, des sols et des eaux, lié aux sites pollués ou à des sites industriels

Les bases de données BASOL et BASIAS recensent les sites industriels et les sites pollués susceptibles de provoquer une nuisance ou un risque pour la population et l'environnement :

L'inventaire **BASOL** recense les sites pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif

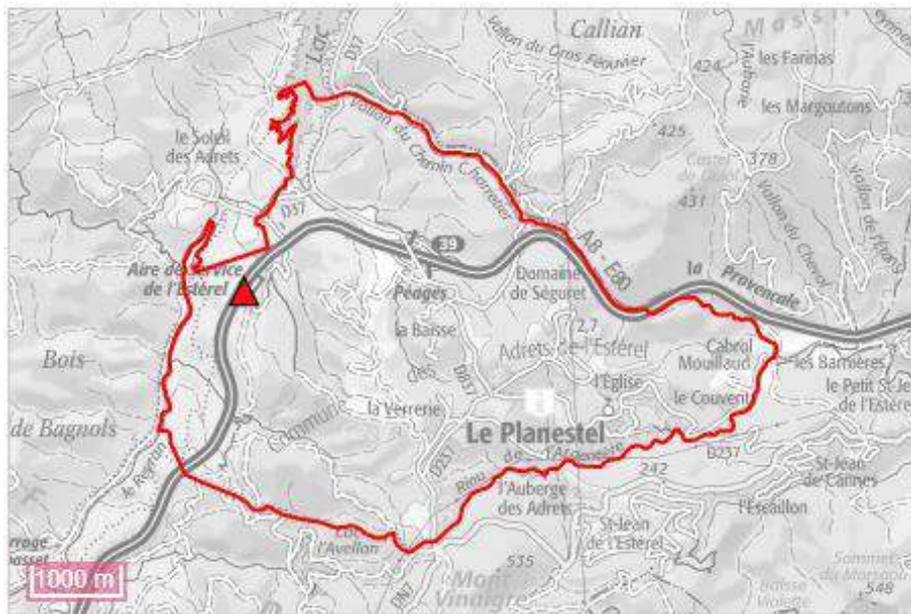
L'inventaire **BASIAS** recense les anciens sites industriels et de services. Cette inscription ne correspond pas à une pollution avérée, mais renseigne sur une éventuelle pollution (anciennes cuves contenant des produits polluants, dépôts de liquides inflammables comme les stations-service...) qui peut être diagnostiqué avant réutilisation du site.

Les Adrets comptent un site BASOL : la station-service AVIA-L'Estérel (autoroute A8). Cette station-service est actuellement exploitée par la société SODIPLEC. Le dernier récépissé de déclaration a été délivré le 4/04/2008 (stockage de liquides inflammables et distribution de carburant). Les installations sont constituées de 2 cuves enterrées pour un volume total de 200 m³ de carburants, des réservoirs pour un volume total de 323 m³, et 9 distributeurs.

En 2006, les résultats d'analyses des sols ont démontré la contamination des eaux souterraines en HCT, HAP et Plomb. Une dépollution au droit des deux ouvrages de stockage a été réalisée en 2006.

Le site est classé « libre de toutes restrictions, travaux réalisés, aucune restriction, pas de surveillance nécessaire ».

Un site BASIAS dont l'activité est terminée, est recensé : le dépôt d'ordures ménagères à l'extrémité Nord e la commune.



Localisation du site BASOL présent sur la commune

c) La pollution lumineuse

L'expression pollution lumineuse désigne à la fois la présence nocturne anormale ou gênante de lumière et les conséquences de l'éclairage artificiel nocturne sur les écosystèmes ainsi que les effets suspectés ou avérés sur la santé humaine.

Comme il a été évoqué dans le chapitre sur la maîtrise de l'énergie, la commune s'inscrit dans la démarche « Éclairer juste » de l'ADEME. La pollution lumineuse des Adrets est donc limitée.

d) Les déchets

Les déchets relèvent de la compétence de CAVEM qui assure la collecte, le traitement et la valorisation des déchets ménagers.

Sur la commune, le mode de **collecte des ordures ménagères** se fait en porte-à-porte. La collecte est effectuée trois fois par semaine.

Une fois collectés les déchets sont acheminés à l'ISDN (Installation de Stockage de déchets Non dangereux) des Lauriers à Bagnols-en-Forêt où ils sont enfouis.

Le **tri des déchets** se fait quant à lui à deux niveaux :

- À travers la collecte sélective (poubelle jaune) permettant la récupération des boîtes et emballages en cartons, en plastiques ... en vue de leur recyclage ou de leur valorisation. Cette collecte a lieu deux fois par semaine.
- À travers une déchetterie située sur la commune. Elle assure le recyclage ou la valorisation des encombrants, des gravats, des végétaux, du bois, des papiers/cartons, des ferrailles, des batteries et des déchets dangereux. Insérée entre l'A8 et la RD 837, cette déchetterie n'occasionne pas de nuisances olfactives ou visuelles directes avec les zones de fréquentation de la commune.

4. Des ressources naturelles à gérer durablement

4.1. RESSOURCES EN EAU

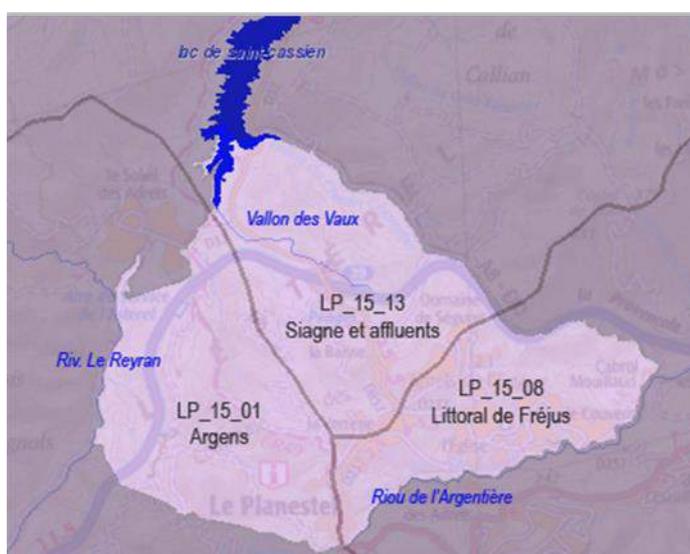
a) Qualité des eaux et des milieux aquatiques

La commune des Adrets est concernée par le SDAGE Bassin Rhône Méditerranée dont la révision a été approuvée le 03 décembre 2015. Le SDAGE est un document de planification pour l'eau et les milieux aquatiques. Il fixe pour une période de 6 ans les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et intègre les obligations définies par la directive européenne sur l'eau, ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement pour un bon état des eaux d'ici 2021 voire 2027. Le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales et avec les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE.

↳ Les masses superficielles

La commune des Adrets-de-l'Estérel se situe au carrefour de trois sous-bassins versants :

- Littoral de Fréjus (LP_15_08)
- Argens (LP_15_01)
- Siagne et affluents (LP_15_13)



• Littoral de Fréjus (LP_15_08)

D'une superficie de 171,4 km², le sous-bassin versant du Littoral de Fréjus s'étend de Fréjus à Mandelieu-la-Napoule et intègre une partie de la commune des Adrets-de-l'Estérel. Trois cours d'eau font l'objet d'une expertise dans le cadre du SDAGE dont le Riou de l'Argentière qui prend naissance sur la commune.

o Le Riou de l'Argentière (FRD11514)

Il prend source aux Adrets-de-l'Estérel et se jette dans la mer Méditerranée à Mandelieu-la-Napoule.

En 2009, l'état écologique de la rivière est jugé moyen. Le SDAGE 2009-2015 affichait un objectif de bon état en 2027 (au lieu de 2015). L'état chimique des eaux était quant à lui jugé satisfaisant (bon) avec maintien de cet état en 2015. En 2013, l'état de la qualité des eaux révisé a mis en avant une amélioration de l'état écologique des eaux de l'Argentière (jugé bon en 2015) et un état chimique des eaux toujours aussi bon.

Le principal problème qui affectait la qualité du cours d'eau était la dégradation morphologique. Celui-ci semble ainsi résorbé en 2013.

Sur le territoire communal, le Riou de l'Argentière, situé en fond de vallée est suffisamment éloigné des zones d'habitat. Le ruisseau est difficilement accessible et les berges ne sont pas aménagées. On compte néanmoins un ouvrage, la retenue d'eau (lac des trois vallons) constituant une réserve d'eau pour les services de secours et d'incendie. Sur la partie Est de la commune, l'Argentière longe une petite zone agricole. Le ruisseau traverse la zone urbaine de Mandelieu-la-Napoule et se jette dans la mer. Le problème

de dégradation d'ordre morphologique semble davantage lié aux ouvrages réalisés dans ce secteur pour prévenir les risques d'inondation.

La situation des zones d'habitat des Adrets sur les crêtes et versants et la présence du Riou de l'Argentièrre en contrebas, en fond de vallée présente un risque de pollution par les eaux issues du ruissellement.

• L'Argens (LP_15_01)

D'une superficie de 2 730,2 km², le sous-bassin versant de l'Argens couvre une très grande partie du département du Var. Il s'étend d'Ouest en Est de Saint-Maximin-la-Sainte-Baume aux Adrets-de-l'Estérel et du Nord au Sud de Régusse à Sainte-Anastasia-sur-Issole. Plus d'une cinquantaine de cours d'eau font l'objet d'une expertise dans le cadre du SDAGE Rhône-Méditerranée dont la rivière du Reyran qui matérialise la limite communale occidentale des Adrets-de-l'Estérel.

- Rivière le Reyran (située en limite communale) (FRDR11013)

La rivière du Reyran prend sa source à Bagnols-en-Forêt et se jette dans la mer à Fréjus. Le Reyran est à sec une grande partie de l'année.

En 2009, l'état écologique est jugé moyen. Le SDAGE Rhône-Méditerranée affiche un objectif de bon état en 2027 (au lieu de 2015). L'état chimique des eaux est jugé satisfaisant.

Deux problèmes majeurs affectent la qualité des eaux du Reyran :

- Altération de la continuité biologique
- Dégradation d'ordre morphologique. Les ruines du barrage de Malpasset qui a cédé en 1959, encombrant la vallée et le lit. Le lit artificiel en béton réalisé à Fréjus, afin de prévenir tout risque d'inondation, participe également à la dégradation morphologique du cours d'eau.

Le SDAGE Rhône-Méditerranée avance deux mesures complémentaires pour résoudre ces problèmes.

Problèmes	Mesures complémentaires
Altération de la continuité biologique	3C13 : Définir une stratégie de restauration de la continuité piscicole
Dégradation morphologique	3C30 : Réaliser un diagnostic du fonctionnement hydromorphologique du milieu et des altérations physiques et secteurs artificialisés

En 2013, l'état de la qualité des eaux révisé a mis en avant une amélioration de l'état écologique des eaux du Reyran (jugé bon en 2015) et un état chimique des eaux toujours aussi bon.

• Siagne et affluents (LP_15_13)

D'une superficie de 565,9 km², le sous-bassin versant s'étend d'Ouest en Est de Seillans à Grasse et du Nord au Sud de la Montagne de l'Audibergue à la commune des Adrets-de-l'Estérel. Treize cours d'eau font l'objet d'une expertise dans le cadre du SDAGE Rhône-Méditerranée dont le vallon des Vaux qui prend naissance sur la commune des Adrets-de-l'Estérel.

Le sous-bassin versant renferme également un plan d'eau, le lac de Saint-Cassien, en partie situé sur la commune.

- Le Vallon des Vaux (FRD11268)

Le vallon des Vaux se jette dans l'extrémité Sud du lac de Saint-Cassien.

En 2009, l'état écologique des eaux était jugé moyen. Le SDAGE de l'époque affichait un objectif de bon état en 2015. L'état chimique des eaux était inconnu.

Le vallon des Vaux, situé au Nord de l'autoroute A8 est très éloigné du village et des zones urbanisées des Adrets-de-l'Estérel, ils n'entretiennent aucun lien.

- Le lac de Saint-Cassien (FRDL107)

Ce lac de barrage s'étend sur une superficie de 430 ha, ce qui en fait le plus vaste plan d'eau de l'Estérel.

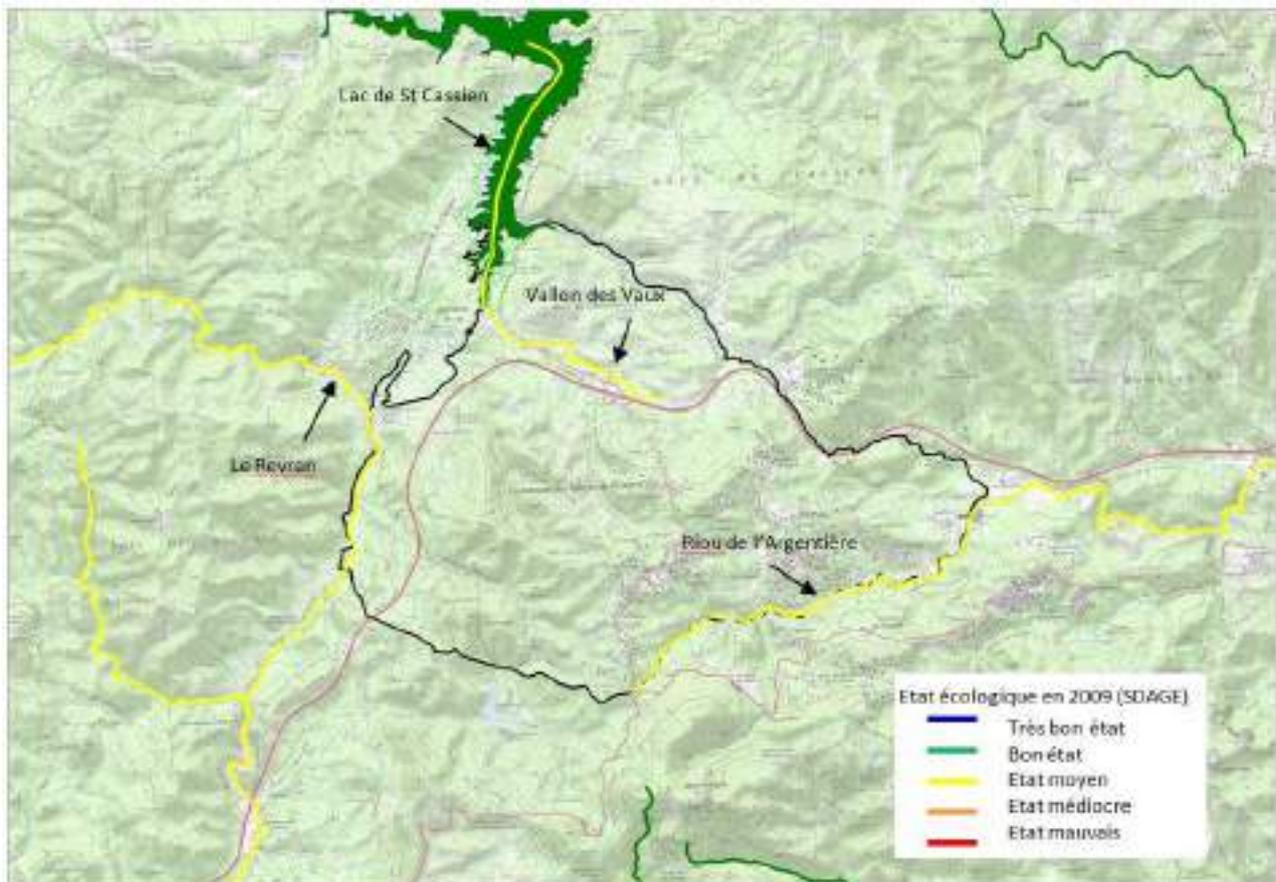
En 2009, l'état écologique et chimique est jugé bon. Le SDAGE affiche un objectif de maintien de cet état en 2015.

Les principaux problèmes du lac de Saint-Cassien sont :

- Substances dangereuses hors pesticides
- Altération de la continuité biologique
- Déséquilibre quantitatif — prélèvements
- Déséquilibre quantitatif — gestion hydraulique des ouvrages

Le Lac de Saint-Cassien est considéré comme prioritaire au titre de la période 2010-2015 pour ces problèmes. Le SDAGE Rhône-Méditerranée préconise « l'Amélioration de la gestion des ouvrages de mobilisation et de transferts existants » pour résoudre les problèmes de déséquilibre quantitatif.

Le Lac de Saint-Cassien, situé au Nord de l'autoroute A8 est très éloigné du village et des zones urbaines des Adrets-de-l'Estérel, ils n'entretiennent aucun lien.



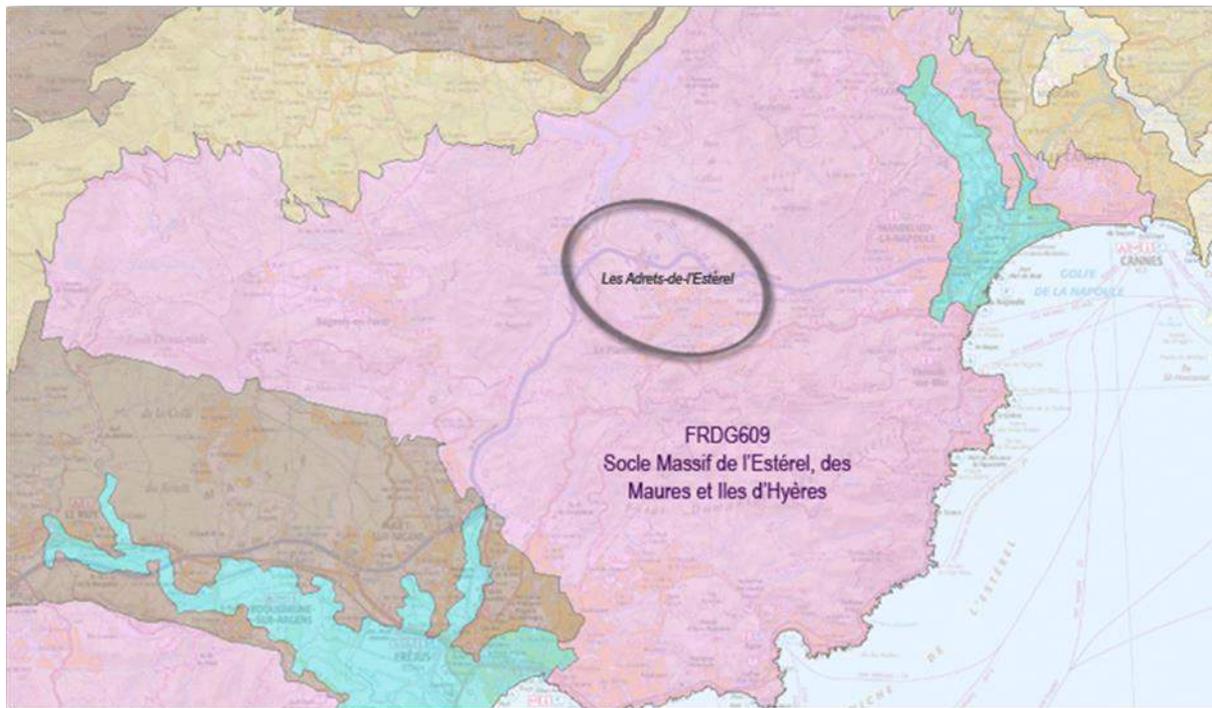
État écologique des masses d'eau superficielles en 2009 (source : SDAGE RM 2009-2015)

↳ Les masses d'eau souterraine

La commune des Adrets appartient à la masse d'eau souterraine "Socle Massif de l'Estérel, des Maures et Iles d'Hyères" (FRDG609).

Caractéristiques

Les massifs cristallins des Maures et de l'Estérel, ne comportent pas réellement de nappe de grande extension. Des ressources en eau superficielles, locales et discontinues peuvent toutefois exister. La nappe est essentiellement alimentée par les précipitations. Globalement, les roches de socle sont peu perméables. Les nappes sont généralement localisées dans les réseaux fissurés décomprimés des 50 premiers mètres de profondeur. Elles sont rarement sollicités en pompage. Il en résulte une piézométrie proche de la surface.



Cartographie des masses d'eau souterraines

Etat quantitatif et qualitatif

En 2009, l'état quantitatif et chimique des eaux est jugé bon. En 2013, cet état est toujours bon.

La ressource en eau est très faible, très sensible à la sécheresse en raison de son caractère superficiel.

Usages

Cette masse d'eau ne présente pas d'intérêt économique majeur, hormis pour l'alimentation en eau potable des collectivités locales. Les prélèvements cumulés sont de l'ordre de 1,1 Mm³ en 2010. Cette masse d'eau n'a pas été classée comme une ressource stratégique pour l'alimentation en eau potable. Elle n'est pas non plus considérée comme une ressource patrimoniale. Une première approche de la réserve renouvelable par la seule infiltration des eaux de pluie donne un potentiel significatif, avec une estimation de l'ordre de 58 Mm³/an ; cette grandeur doit être considérée avec prudence car elle cumule des nappes réparties sur de grandes étendues, caractérisées par une forte compartimentation. De plus, la capacité de mobilisation des eaux souterraines dans ce type d'aquifère est très faible.

Pressions

Les pressions sont liées aux prélèvements mais ceux-ci étant faibles, les pressions sont jugées faibles.

b) Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable est une compétence de la CAVEM, mais la commune des Adrets assure en régie l'exploitation du réseau (excepté pour les ouvrages de production exploités par le SEVE)

La commune est desservie en eau potable par deux prises d'eau dans la Siagnole :

- station de Font Freye disposant de 2 pompes de 100 m³/h
- station de Fustièrè disposant de 2 pompes de 100 m³/h et d'une pompe de 70 m³/h

Une fois captée, l'eau est acheminée dans le réservoir de Maraval de 500 m³ puis vers le réservoir de Planestel qui alimente lui-même les réservoirs de l'Eglise et de Séguret bas. Le réservoir de Séguret haut dépend de celui de Séguret bas. La capacité totale de ces 4 réservoirs est de 1 500 m³. Les fuites sont importantes sur le réseau.

L'eau distribuée est conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés. D'octobre 2014 à octobre 2015, une quinzaine de contrôles ont été réalisés.

Le réseau public s'étend sur 35 kms. Notons que la dispersion de l'habitat sur la commune rend difficile et coûteuse le raccordement au réseau public de l'ensemble des habitants.

4.2. RESSOURCES ÉNERGÉTIQUES

Source : PCET CAVEM, SCOT CAVEM

a) Les consommations et productions énergétiques

Les consommations totales d'énergie de la CAVEM s'élèvent à 311 421,40 tep/an. Le plus gros consommateur est le secteur résidentiel avec 38,4 %. En seconde position arrivent les transports (37,5 %). L'un des objectifs du Plan Climat Energie Territorial est de diminuer les émissions de gaz à effet de serre du transport de 11% et de l'habitat de 7% à l'horizon 2020 par rapport aux valeurs de 2011.

Dans le secteur résidentiel, l'électricité et le gaz naturel représentent les deux premières sources de consommations en lien avec le poids important des logements collectifs sur le territoire de la CAVEM (32 % des résidences principales).

Face à cette dépendance de l'énergie électrique, la diversification de l'offre énergétique s'impose comme un enjeu majeur dans le département et sur le territoire de la CAVEM.

Le Var est le principal moteur de la filière photovoltaïque dans la région avec presque 50 % de la puissance installée en 2014 (ORECA, novembre 2015).

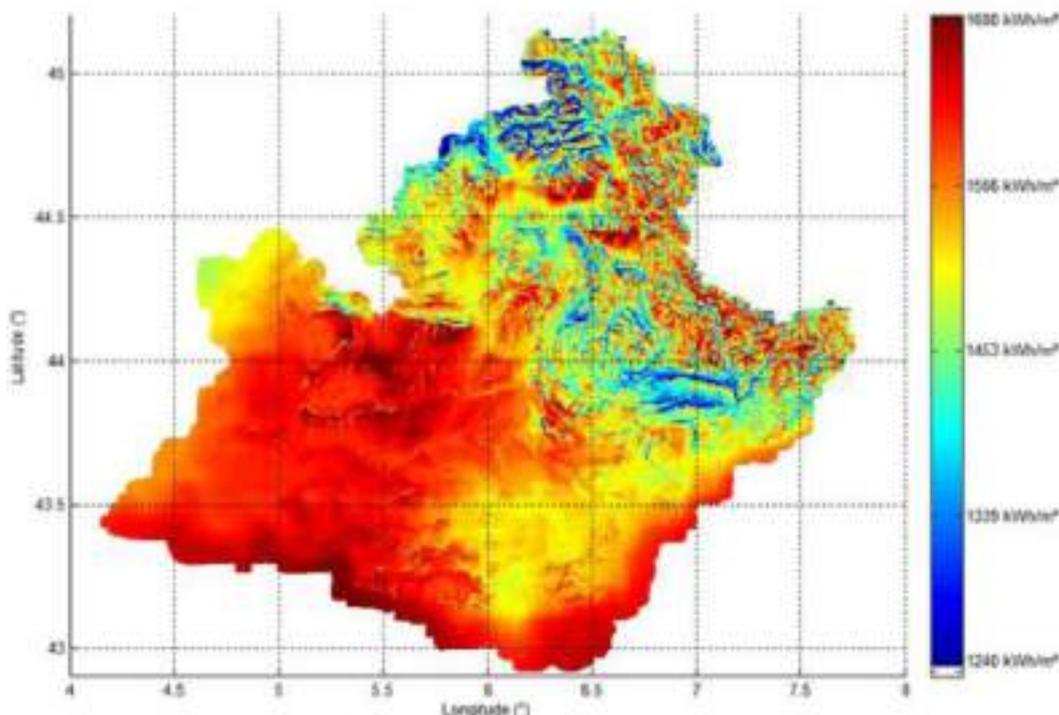
La production d'énergie solaire sur le territoire de la CAVEM était en 2011 de 843 kW soit une production annuelle d'environ 11 752 MWh. Cette production d'énergie renouvelable photovoltaïque représentait 1,5 % de l'ensemble de la consommation électrique du territoire de la CAVEM.

La commune des Adrets produit 14 kW d'électricité photovoltaïque et 57 kW d'énergie solaire thermique.

b) Potentiel de développement des énergies renouvelables

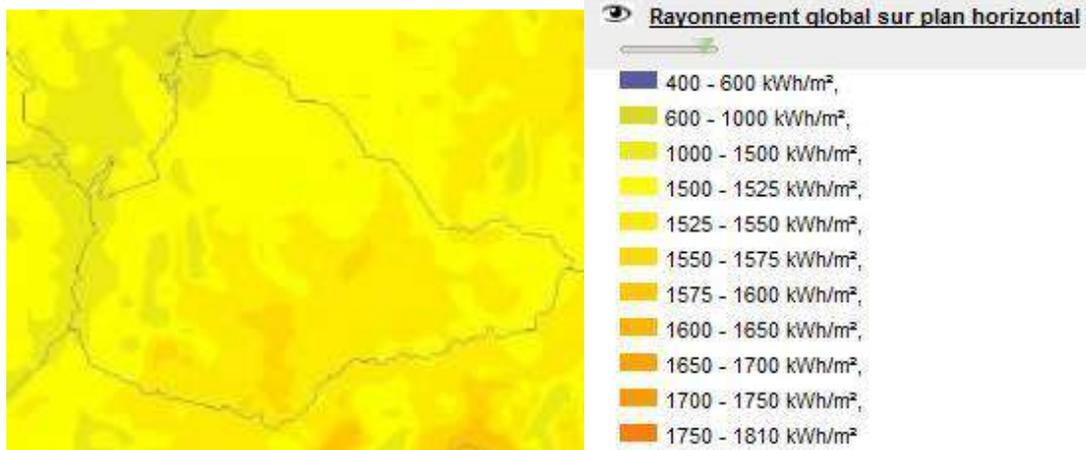
⇒ Solaire

Sur l'ensemble de la région PACA, le solaire est l'énergie offrant le plus de perspectives de développement, du fait du fort ensoleillement, notamment sur le département des Bouches-du-Rhône.



Irradiation moyenne annuelle globale sur plan horizontal exprimée en kWh/m² (Source : Atlas solaire)

Les Adrets présentent un beau potentiel pour la production d'énergie solaire avec une irradiation de 1500 à 1575 kWh/m.

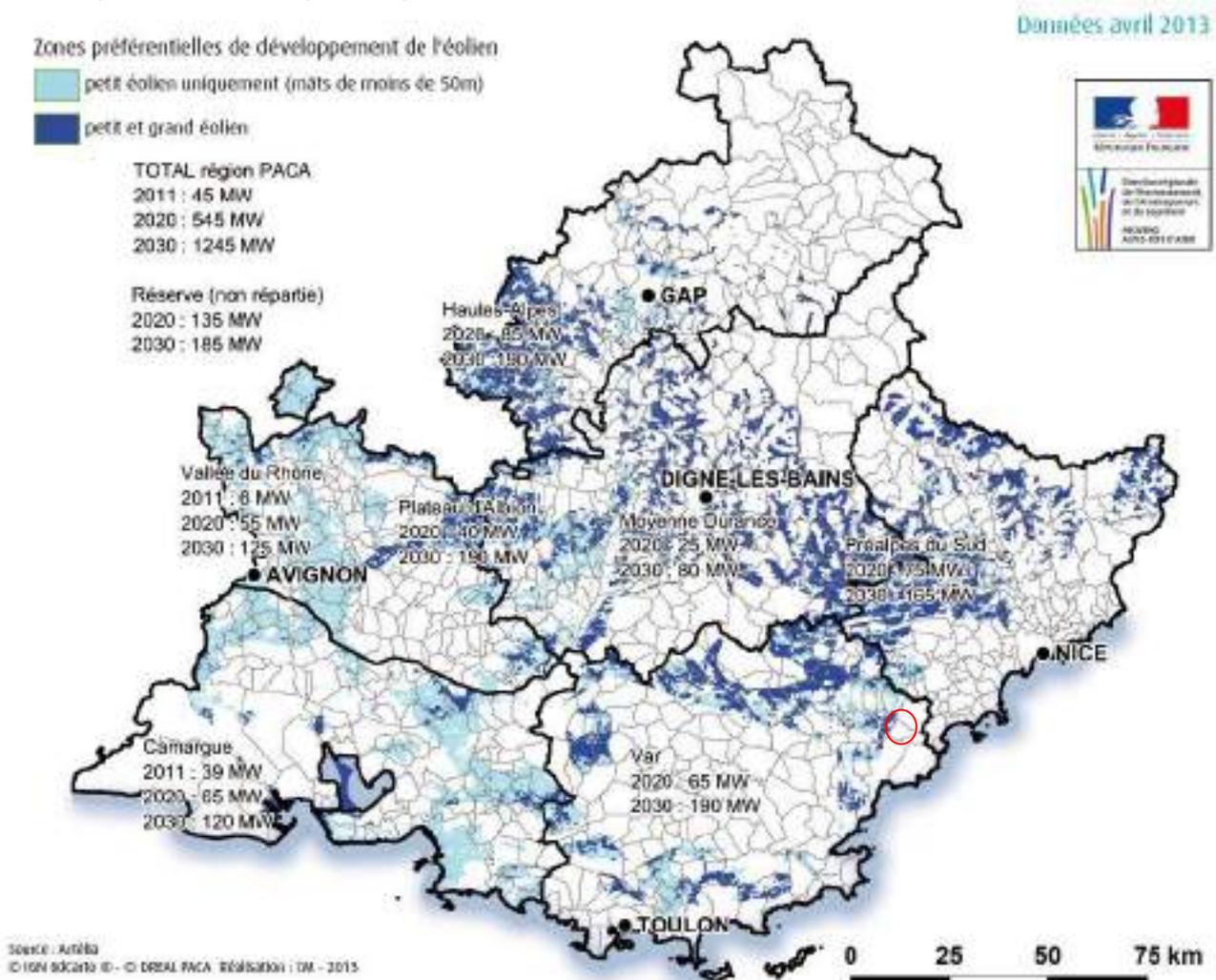


Rayonnement global sur plan horizontal exprimé en kWh/m2 (Source : Atlas solaire)

Actuellement, selon le SCOT, la production d'énergie renouvelable photovoltaïque représente 1.5% de l'ensemble de la consommation électrique du territoire de la CAVEM;

⇒ **Éolien**

Selon le Schéma Régional Eolien (septembre 2012), les sites favorables à l'implantation d'éoliennes sont les sites où la vitesse du vent est supérieure à 3,5 m/s à 80 m du sol et ne présentant pas d'enjeux environnementaux, paysagers ou patrimoniaux forts. Ainsi compte tenu des enjeux et contraintes spécifiques de la région PACA, il apparaît que le petit éolien revêt un intérêt particulier pour de nombreux territoires. Le petit éolien n'est pas contraint à la règle d'éloignement minimum des 500 m des habitations dès lors que les mâts ne dépassent pas 50 m.



La commune ne fait pas partie des zones préférentielles de développement éolien au Schéma Régional Eolien au regard des enjeux forts qu'elle porte tant sur les plans écologiques que paysager.

➔ Bois

Lancé à l'initiative du Ministère de l'Industrie et géré par l'ADEME, le plan bois-énergie 2000-2006 a encouragé l'installation de chaufferies collectives et industrielles. Les résultats obtenus suite à ce plan ont été largement positifs (les objectifs ayant été largement atteints). Suite au Grenelle, un programme bois énergie 2007-2010 particulièrement ambitieux (prévoyant atteindre les 290 000 tep de bois supplémentaires) a été mis en place.

L'association des Communes Forestières du Var, dont Monsieur Le Maire des Adrets est le Président, est mandatée par l'ADEME, la région et le Département pour assurer le relais de la mission régionale bois énergie à l'échelle départementale.

Cette mission consiste notamment à valoriser l'utilisation du bois énergie comme méthode de chauffage auprès des maîtres d'ouvrages.

La commune, couverte à 77 % par la forêt possède un beau potentiel de valorisation de sa ressource forestière, mais l'inscription de la commune en site classé figure un frein au développement de cette filière.

Sur le territoire du Grand Estérel, aucune chaudière à plaquette en fonctionnement n'était recensée en 2012, pour autant la solution du bois-énergie est étudiée dans plusieurs projets des collectivités.

c) Diagnostic global des performances énergétiques du bâti

La commune des Adrets ne dispose pas sur son territoire d'un diagnostic global de performances énergétiques du bâti. Néanmoins, pour les 25 % des résidences ayant été construites entre 1999 et 2009 (données INSEE), le diagnostic global des performances énergétiques devrait se révéler relativement positif.

a) Politique d'incitation aux économies d'énergies et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre

Les élus de la mairie des Adrets-de-l'Estérel sont sensibilisés aux actions en faveur des économies d'énergies. La commune fait partie de l'Association Départementale des communes forestières du var (la COFOR) ; par ce biais, elle travaille à la création d'un comptoir des politiques énergétiques.

À l'échelle de la commune, certaines mesures ont déjà été proposées telles, en 2011, la mise en œuvre d'une programmation permettant l'arrêt de l'éclairage public en rase campagne (autrement dit en dehors du centre du village et du lieu-dit de l'Eglise) entre 0 h et 5 h du matin. Cette décision contribuerait non seulement à faire des économies substantielles sur les frais de fonctionnement communaux, mais également à mieux respecter les rythmes biologiques de la faune et la flore de l'Estérel et enfin, il offrirait aux habitants une meilleure observation de la voûte céleste.

Les Adrets-de-l'Estérel sont desservis par le réseau de transport en commun départemental (VarLib) et sont ainsi connectés aux communes voisines (dont Fréjus et Cannes), par cinq lignes de bus, matin, midi et soir, en lien avec les horaires de travail. Lignes auxquelles s'ajoutent 4 lignes de transports scolaires. Cette possibilité d'utiliser les transports en commun participe à la réduction de l'utilisation des énergies fossiles et de l'empreinte carbone. Par ailleurs, une aire de covoiturage a été créée à proximité de la bretelle d'accès à l'A8.

Le Plan Climat Energie Territorial de la CAVEM adopté pour la période 2015-2020 est un outil phare au service de la collectivité dont l'objectif général au travers de 50 actions est la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Parmi ces actions, certaines trouvent leur traduction dans le document d'urbanisme communal :

- Garantir l'exemplarité des opérations de construction ou de rénovation de maîtrise d'ouvrage publique
- Inciter l'exemplarité des opérations de construction et de rénovation de maîtrise d'ouvrage privé
- Développer les aménagements cyclables sur le territoire de la CAVEM
- Encourager la présence du végétal en ville pour agir contre les îlots de chaleur urbain et limiter l'imperméabilisation des sols

Synthèse des volumes présumés récoltables sur le territoire (sur la durée des aménagements en vigueur)	
Forêt publique	m³
FC de Bagnols en Forêt	9 000
FC de Montauroux sur les Adrets de l'Esterel	1 950
FD de l'Estérel	1 400
FC de Fréjus	600
FC des Adrets de l'Esterel	2 400
FC de Saint Raphaël*	sans objet
FC de Puget sur Argens	2 400
FC de la Colle du Rouet (canton de Terre Gaste)	sans objet
FC de Mandelieu La Napoule*	sans objet

*Objectif de production non retenu, donc uniquement des travaux

CHAPITRE 2- ANALYSE PAYSAGÈRE : UN PAYSAGE COLLINAIRE ET FORESTIER

1. Les Adrets de l'Estérel dans l'Atlas des paysages du Var

La commune des Adrets de l'Estérel est identifiée dans l'Atlas des paysages du Var comme appartenant à deux entités paysagères « L'Estérel » et « Les Massifs du Tanneron et de la Colle du Rouet »

1.1. ENTITÉ PAYSAGÈRE : L'ESTÉREL

S'appuyant sur le massif éponyme, l'unité paysagère de l'Estérel s'étend d'Ouest en Est, de la vallée du Reyran aux premières communes des Alpes maritimes (Miramar, Théoule-sur-Mer), occupant ainsi la partie sud-est du département varois.



Vue aérienne sur le massif de l'Estérel

D'origine volcanique, la roche de couleur pourpre qui matérialise le relief lui confère une identité forte. Souvent source d'inspiration des impressionnistes, le contraste né de l'association des teintes rouges du socle, vertes de la végétation et bleues de la méditerranée, accentue le caractère remarquable de ce paysage.

Ce massif à l'altitude modérée (le Mont Vinaigre culminant à 618 m) est essentiellement recouvert de forêts de pins et de chênes-lièges.

Profondément raviné et déchiqueté, le modelé a contraint l'agriculture, qui est aujourd'hui très peu développée. Le tourisme est en revanche une source économique importante, concentrant les activités sur la frange littorale, où se sont par ailleurs largement développés habitat et réseau viaire. La route de bord de mer dite de la Corniche d'Or, créée en 1903, a notamment contribué à la mise en valeur des paysages. Le reste de l'habitat et des axes de communication se rencontre au niveau des Adrets-de-l'Estérel.

Partant de ce contexte, trois types de vues s'offrent alors généralement depuis cette entité, avec :

- des perceptions très limitées liées aux cœurs des zones urbanisées, mais surtout aux nombreux boisements présents sur le territoire
- des perceptions séquencées liées à la mise en valeur de la découverte du front de mer
- des points de vue remarquables depuis certains points hauts dégagés qui disposent alors de panoramas sur cet espace et ses environs.

Rappel : Le Massif de l'Estérel a été classé par décret du 03 janvier 1996 au titre de la loi du 02 mai 1930. Voir son descriptif partie Partie II — Chapitre I : Biodiversité et milieux naturels.

1.2. ENTITÉ PAYSAGÈRE : LES MASSIFS DU TANNERON ET DE LA COLLE DU ROUET

À l'instar de l'unité précédente, l'entité paysagère des Massifs du Tanneron et de la Colle du Rouet correspond aux formes géomorphologiques éponymes, et englobe ainsi les reliefs allant du Muy, à l'Ouest, à Tanneron, à l'Est.



Vue aérienne de l'extrémité orientale du massif des Maures

Formé de roches cristallines, ce massif est principalement occupé par les forêts conifères, de mimosas et d'eucalyptus qui le dotent, au fil des saisons, de palettes de couleurs végétales variées, contrastant d'autant plus avec la roche et les points d'eau, tel le Lac de St-Cassien. Le modelé du massif n'a en revanche laissé que peu de place à l'agriculture, initialement développée en polyculture, mais qui tend aujourd'hui à s'homogénéiser, les vignobles et les oliveraies se faisant de plus en plus rares.



Lac Saint-Cassien



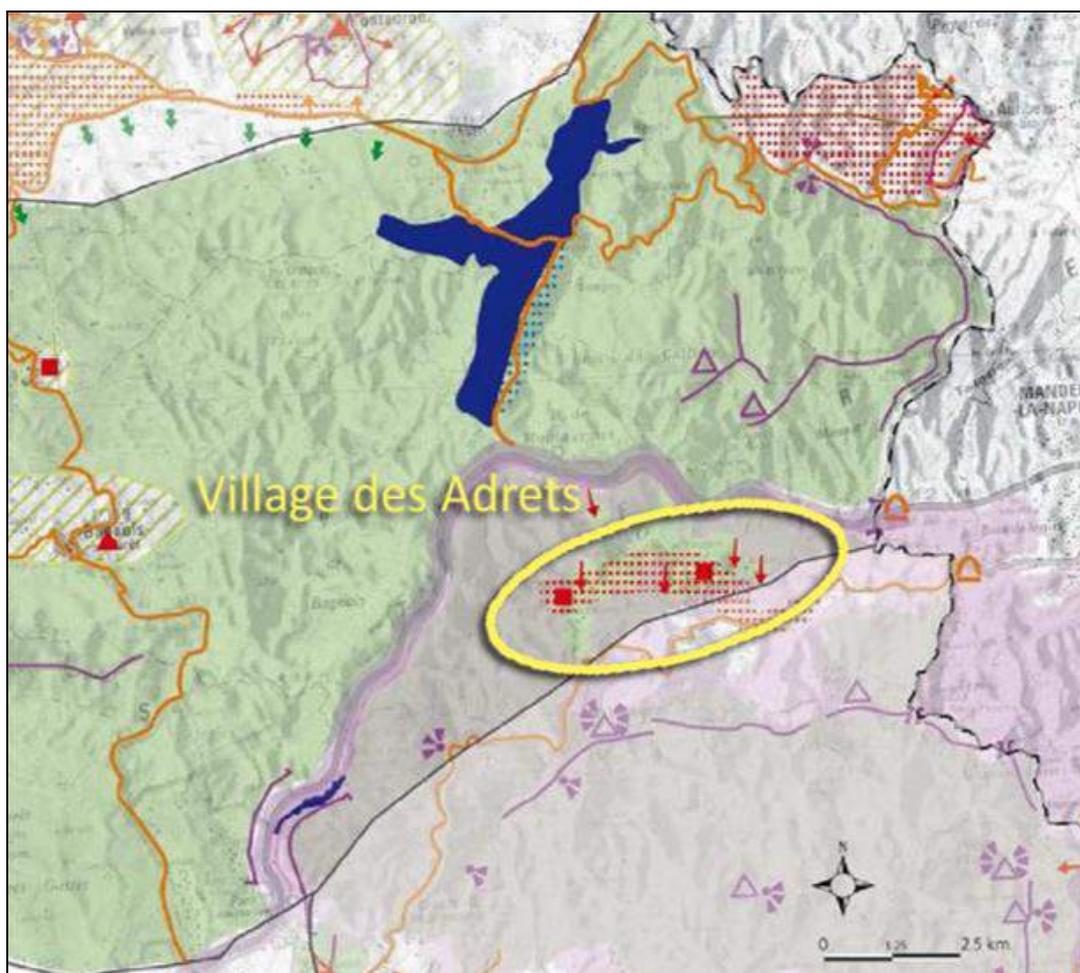
Paysage près de Tanneron

Deux autres facteurs influencent plus fortement l'évolution du paysage : il s'agit du risque incendie (les incendies de la dernière décennie ayant largement éprouvé le paysage) et de la pression urbaine. En effet, en termes de fréquentation, cet espace se révèle encore très peu peuplé par rapport à ses environs. Toutefois, l'attractivité de la région tend à inverser la tendance et générer une pression urbaine non négligeable dans la mesure où l'urbanisation est contrainte non seulement par le risque incendie, mais également par les protections réglementaires en vigueur (Natura 2000, sites classés) : la partie Ouest de cette unité paysagère étant protégée au titre de la sensibilité écologique (Directive habitat et oiseaux : SIC Forêt de Palayson – Bois du Rouet et ZPS Colle du Rouet), tandis que la partie Est est protégée au titre de la sensibilité paysagère (Site classé Massif de l'Estérel Oriental).

En l'état actuel des choses, l'habitat est relativement hétéroclite avec un habitat groupé à l'Ouest, et un habitat très dispersé au milieu de hameaux édifiés en ligne de crête à l'Est.

Dès lors, cette vaste entité paysagère offre des vues généralement très limitées en raison de la concentration en éléments de surface (à dominante végétale), excepté depuis les zones de fréquentation dominant le massif et ouvrant de belles perspectives sur les lointains.

Enjeux paysagers identifiés à l'Atlas des Paysages du Var



LES ENJEUX POUR LA COMMUNE DES ADRETS-DE-L'ESTEREL

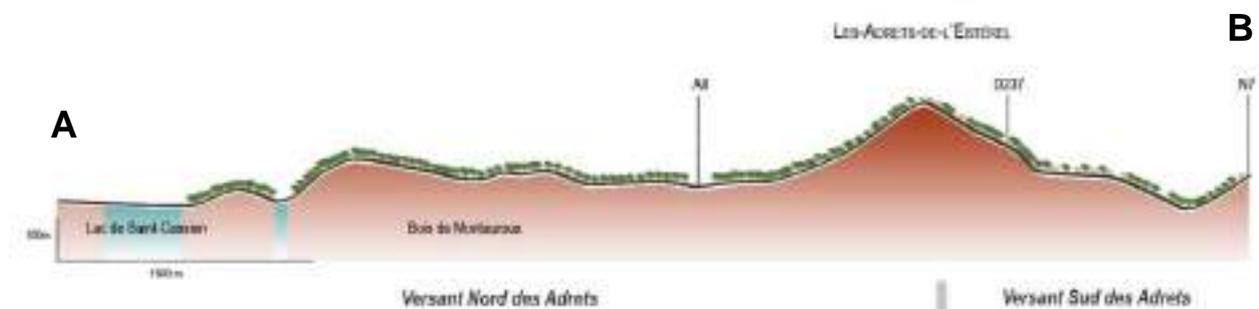
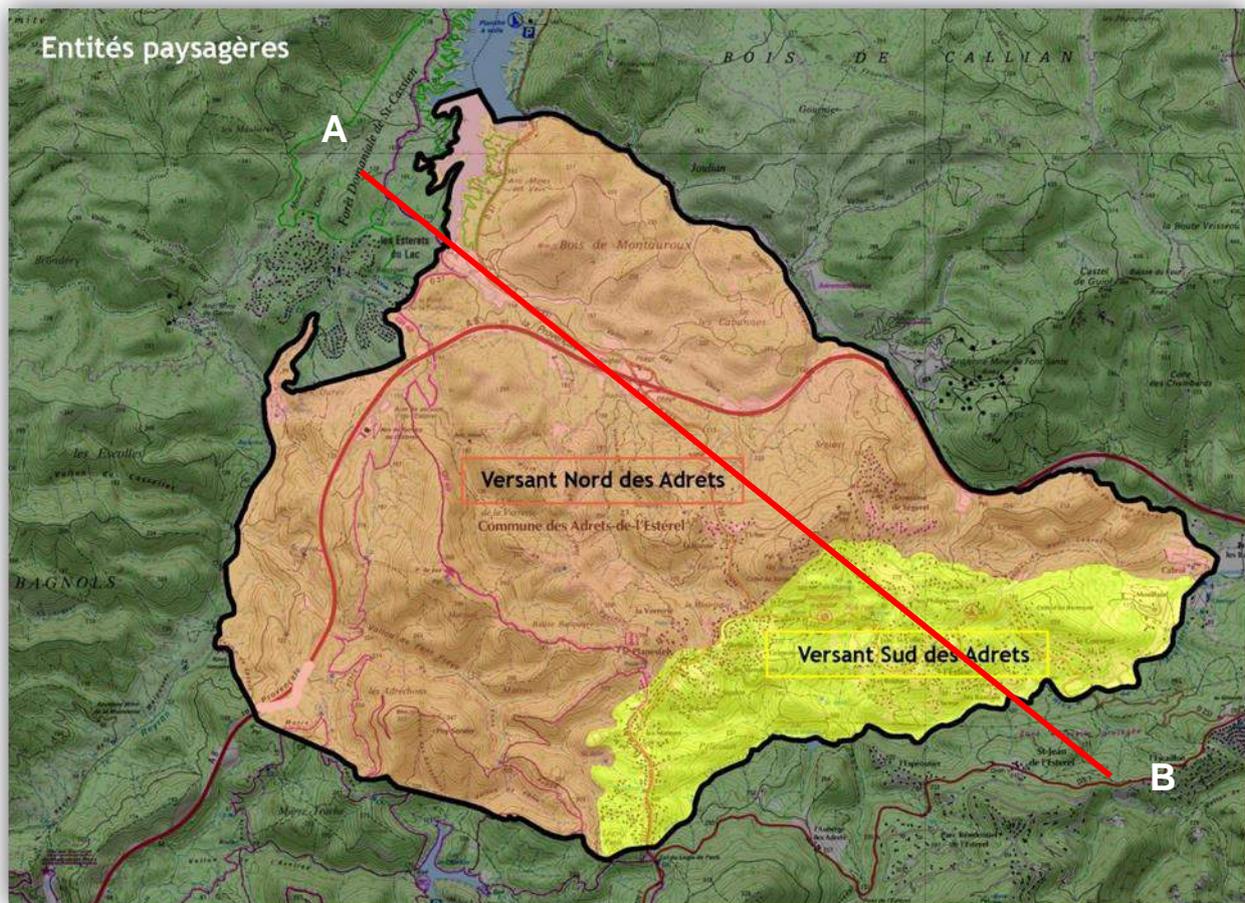
CONSTATS		ENJEUX/EFFETS
	Ensemble mixte forêt / agriculture à dominante forestière	Gestion/Maintien des équilibres
	Zone humide douce / saumâtre	Préservation des richesses écologiques et paysagères / Maintien de la diversité et de la spécificité du milieu
	Ensemble bâti ou urbain remarquable	Maintien de la qualité / Diversité architecturale et urbaine
	Secteur pavillonnaire sur les versants et dans les plaines	Maîtrise de l'extension, densification / Amélioration de la qualité paysagère et limite de l'étalement
	Progression de l'habitat diffus	Maîtrise de l'évolution, préservation des espaces agricoles et naturels
	Paysage de route et point de vue offert de qualité	Maintien de la qualité de la voie et de ses abords / Diversité des paysages découverts
	Site classé	Maintien, gestion des sites naturels littoraux et urbain / Mise en valeur des richesses patrimoniales identitaires du département, tourisme et accueil du public.
	Espace littoral à dominante naturelle ou lac soumis à une forte fréquentation touristique	Gestion intégrée des milieux fragiles / Conservation de la qualité paysagère et écologique
	Grand axe de vue (autoroute et voie ferrée)	Sensibilité particulière des premiers plans et des panoramas/ Maintien de la diversité et de la qualité des paysages perçus

2. Les composantes du grand paysage des Adrets-de-l'Estérel

À travers l'analyse des composantes du paysage (relief, occupation des sols, sensibilités), deux entités paysagères composent le territoire des Adrets-de-l'Estérel :

- Versant Nord des Adrets-de-l'Estérel
- Versant Sud des Adrets-de-l'Estérel

Ces deux entités appartiennent chacune aux deux grandes entités paysagères couvrant la commune et identifiées dans l'atlas paysager du Var : « L'Estérel » et « Les Massifs du Tanneron et de la Colle du Rouet ».



Coupe schématique de la commune et mise en évidence des entités paysagères

2.1. LE VERSANT NORD DES ADRETS-DE-L'ESTÉREL

■ Structure paysagère

Cette entité recouvre la majeure partie de la commune. Ce paysage à dominante naturelle est caractérisé par la forêt méditerranéenne, et figure ainsi l'une des images emblématiques du Var (ce dernier étant le deuxième département forestier de France). Relativement denses, peu d'axes de communication pénètrent le massif boisé, si ce n'est un réseau de pistes destinées aux services de secours et d'incendie.

Les zones d'habitat édifiées au Nord et au Nord-est de la commune (quartier Ubac et lotissement du Domaine de Séguret) et tournées vers la vallée s'inscrivent au sein de cette entité. Il en est de même pour le lac de Saint-Cassien, retenue d'eau artificielle sise de l'autre côté de l'autoroute A8.



Lac de Saint-Cassien

■ Sensibilité visuelle

L'entité est traversée par l'autoroute A8 qui assure la liaison entre la vallée du Rhône et la Côte d'Azur. Cet axe majeur met en valeur la découverte du Massif de l'Estérel et de la partie orientale du département du Var.

Depuis cette voie de communication, le village des Adrets-de-l'Estérel n'est pas perceptible. À l'approche du péage du Capitou, en venant de Fréjus, seules quelques habitations du quartier de l'Ubac apparaissent en haut de la crête, mais l'éloignement et le couvert végétal n'en font cependant pas un élément marquant du paysage. La localisation de la commune ne peut se faire que grâce à l'aire d'autoroute des Adrets-de-l'Estérel. En revanche, depuis Cannes, les villas du Domaine de Séguret, construites à flanc de colline, sont très visibles dans la mesure où elles contrastent avec la naturalité du site qui domine.



Vue sur le quartier de l'Ubac et les contreforts du Verdon

■ Tendance d'évolution

L'évolution des paysages est essentiellement liée aux incendies, qui constituent le risque majeur de la commune. L'urbanisation exerce également une pression, mais elle se trouve contrainte par les règles associées au site classé de l'Estérel.

Enjeux paysagers

- ▶ Préserver les paysages boisés si caractéristiques du Massif de l'Estérel et du Var
- ▶ Lutter contre le risque incendie
- ▶ Lutter contre l'étalement urbain

2.1. LE VERSANT SUD DES ADRETS-DE-L'ESTÉREL

■ Structure paysagère

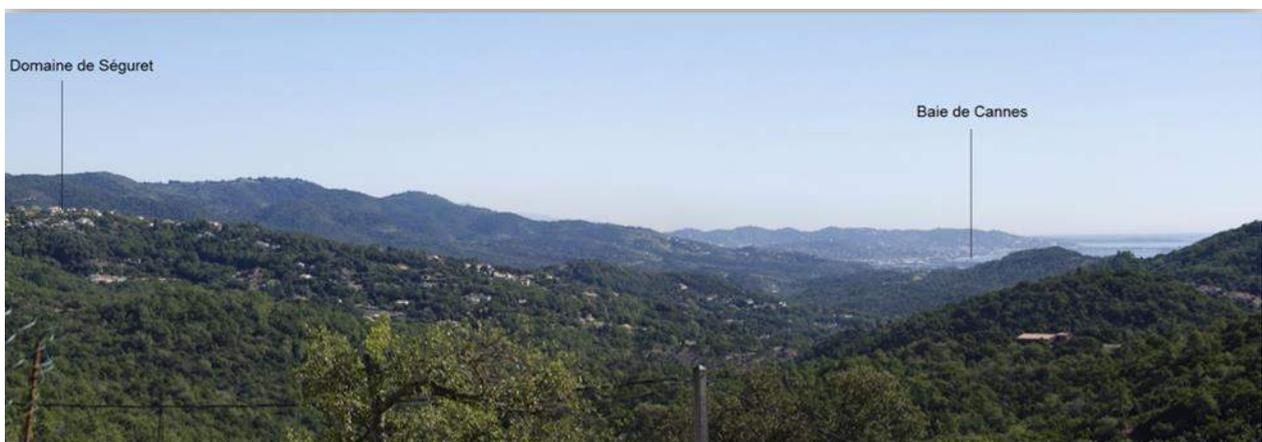
Cette entité paysagère correspond à la partie de la commune la plus exposée au soleil. Cette situation privilégiée aux *Adrets* a conduit les hommes à s'implanter préférentiellement sur cette face. Cet ensemble accueille ainsi l'essentiel des habitations de la commune sur une superficie limitée. L'urbanisation, à l'origine sous forme de hameaux, s'est étalée le long de la RD237, favorisant alors un déploiement pavillonnaire tout le long du versant.



Vue sur le village des Adrets-de-l'Estérel depuis la RDN7

■ Sensibilité visuelle

La RD237 traverse cette entité du Sud-ouest à l'Est. Situées en contrebas de la ligne de crête, les vues depuis cette voie sont orientées vers l'Est et le Sud. Elle offre notamment de beaux panoramas vers le Mont Vinaigre, point culminant du Massif de l'Estérel avec ses 618 m. Dominant la commune au Sud et facilement reconnaissable par son antenne radio, ce mont constitue un point de repère important du paysage des Adrets-de-l'Estérel. De belles fenêtres visuelles s'ouvrent également vers l'Est, laissant entrevoir la mer par temps clair.



Vue sur la baie de Cannes depuis la RDN7

Bien que située au-delà de la limite communale, la RDN7 doit également être prise en compte en termes de perceptions de la commune. En effet, cette route touristique longe le massif faisant face selon un axe Est-Ouest, et offre ainsi de beaux points de vue sur le village et ses quartiers connexes. Depuis cet axe, le paysage des Adrets-de-l'Estérel apparaît à dominante urbaine bien qu'un important couvert végétal soit présent.

■ Tendances d'évolution

L'évolution des paysages du Versant Sud est soumise aux mêmes facteurs que le Versant Nord, autrement dit, les incendies d'une part et une pression urbaine limitée en raison de la présence du site classé de l'Estérel d'autre part.

Enjeux paysagers

- ▶ Lutter contre la dispersion du bâti
- ▶ Mettre en valeur les fenêtres visuelles sur le Mont Vinaigre, les massifs boisés alentour et la mer depuis la RD237 et le centre du village
- ▶ Prendre en compte la forte interaction visuelle du village avec la RN7 (itinéraire de découverte du Massif de l'Estérel)
- ▶ Lutter contre le risque incendie

3. Les paysages urbains

3.1. LE CŒUR DU VILLAGE

Il est constitué actuellement par le hameau du Planestel qui regroupe les fonctions administratives (Mairie), de loisir (salle des fêtes, office du tourisme), scolaire (école maternelle et primaire ainsi que des activités et des commerces. Initialement c'est le celui-ci n'était pas vraiment de cœur de village.

Le développement de la commune s'est organisé autour de plusieurs hameaux principaux qui correspondaient aux sources d'eau potable de la commune ; notamment le hameau de l'église qui doit son nom au fait que les habitants, lassé de parcourir à pied les 14 km qui les séparaient de l'église de Montauroux pour assister aux offices religieux, par des chemins malaisés, entrecoupés de passages à gué, obtinrent de l'évêque de Fréjus l'autorisation de construire une chapelle dans leur hameau. Celle-ci fut bâtie et bénie en 1648, sous le nom de « Notre-Dame des Maures. En 1745 ce hameau était le cœur de la paroisse des Adrets. Aujourd'hui encore il est important dans l'organisation de la commune avec sa fontaine, le jeu de boule et Bar de l'Estérel.

■ Les espaces publics du village : des lieux de convivialité récemment rénovés

Les espaces publics jouent un rôle fondamental dans le fonctionnement du village. Ce sont eux qui façonnent le paysage urbain. Dans le cas présent, ils occupent des fonctions différentes [parkings, espace de détente] et font l'objet d'usages divers. Si certains de ces espaces sont nés avec la construction du village [telle la place de la mairie ou la place de l'aire], d'autres, plus récents, découlent du développement de l'urbanisation [nouveau parking].

La place du jeu de Boules

La Place du jeu de boules se situe le long de la rue de l'Estérel, face à la mairie. C'est la place de vie du village, accueillant le marché le jeudi et le dimanche. Elle a récemment été requalifiée pour recréer une place centrale de village où se réunir.



La place du jeu de Boules avant travaux [source : Google street]

La place du jeu de Boules après requalification

La place de l'aire

Située au bout de la rue du four, cette place est utilisée comme parking en lien avec les habitations environnantes, la médiathèque toute proche et un petit pôle médical regroupant médecins et infirmiers. La place est utilisée occasionnellement pour certaines manifestations communales comme la fête de l'âne, organisée pour la deuxième année consécutive en 2012.

La place est très ombragée et offre un point de vue sur la colline de la Beïlesse et la baie de Cannes, par temps clair. Située en cœur de ville, cette place présente quelques atouts [arbres, points de vue].



La place de l'aire, un espace dédié avant tout à l'automobile



Vue sur la colline de la Beïlesse depuis la place de l'aire. À l'horizon, la mer se laisse voir par temps clair.

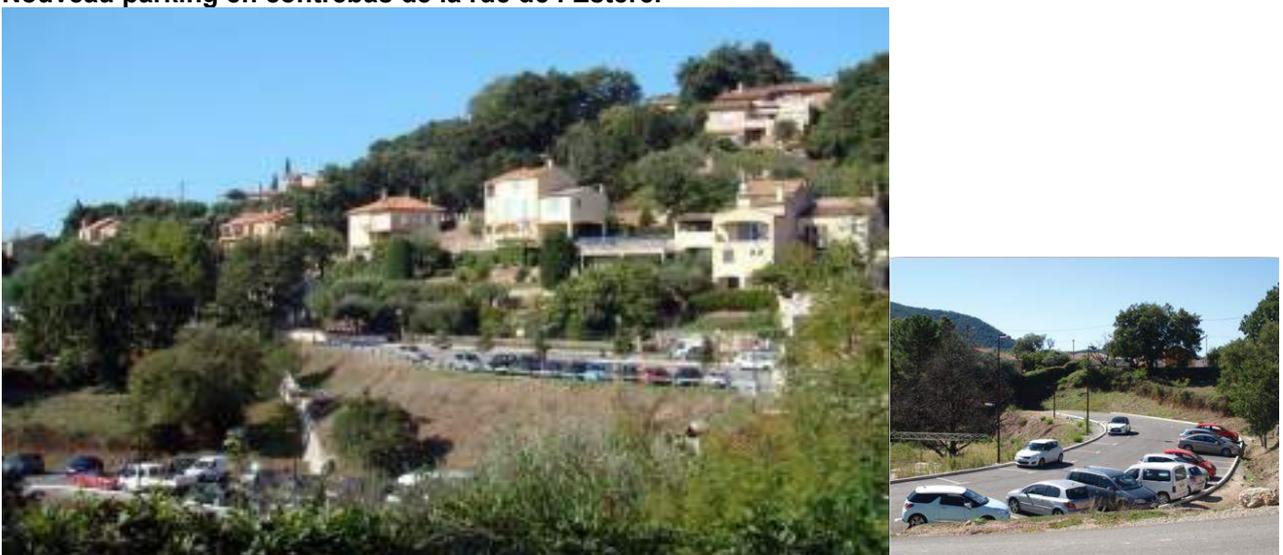
Ces espaces publics arborés participent au maintien de la nature en ville et garantissent une certaine qualité du cadre de vie. Les espaces verts apportent du volume, créent des limites et des mises en évidence. Les arbres majestueux constituent aussi des repères dans le paysage urbain.

A contrario, deux autres espaces publics ayant pour fonction première le stationnement sont plus minéralisés.

Place de l'ancienne gendarmerie



Nouveau parking en contrebas de la rue de l'Estérel



3.2. LES EXTENSIONS URBAINES : DES IMPLANTATIONS SUR LES VERSANTS MARQUANT FORTEMENT LE PAYSAGE

Les habitations, originellement concentrées autour des principaux hameaux [Planestel, Ubac, l'Église], se sont développées de part et d'autre de la RD237 puis sur les versants Sud majoritairement.

L'urbanisation linéaire, le long de la RD237 appauvrit le cadre de vie des habitants [éloignement du centre-bourg, liaisons piétonnes absentes ou peu compétitives avec l'automobile]. Cette forme urbaine a également fragilisé la qualité paysagère des transitions entre hameaux et espaces naturels.

La logique d'implantation du bâti sur les versants à engager d'importants travaux de terrassement. De nombreuses constructions se sont édifiées sans prendre en compte la topographie du site aggravant ainsi leur impact sur le paysage.



Villas construites aux "adrets" sans prise en compte de la pente

3.3. UN PATRIMOINE LOCAL BÂTI BIEN VALORISÉ

La commune des Adrets-de-l'Estérel ne compte pas de monument historique ou classé, mais un petit patrimoine bâti présentant un intérêt architectural et historique.

Les vieilles cartes postales ci-après montrent bien les constructions qui entourent la mairie (bâtiment blanc) à l'origine historique du hameau du Planestel.

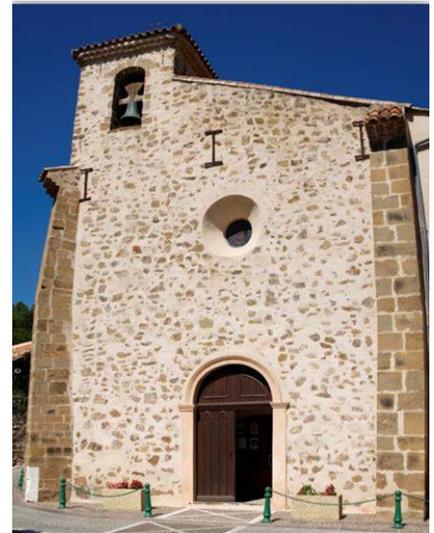


L'Église de Notre-Dame-des-Maures

L'Église de Notre Dame des Maures a été édifée en 1648. Petite chapelle sans fenêtres, elle fut agrandie en 1722. Les dernières rénovations remontent à 1995 [façade] et 1999 [chœur].

Située au lieu-dit l'Église, elle s'impose sur le tracé de la RD237, axe structurant de la commune.

Une requalification de la voirie et l'aménagement d'un petit espace public, matérialisé par la fontaine qui lui fait face font de ce site un lieu attrayant.



L'Église Notre-Dame-des-Maures



Place aménagée devant l'Église Notre-Dame-des Maures

Les puits couverts

Les puits couverts sont des constructions typiques de la région.

Deux d'entre eux se retrouvent sur la commune :

- Un premier dans la rue du puits
- Un second dans le jardin d'un propriétaire privé, mais visible depuis la rue de l'Estérel [en face de l'arrêt de bus]



Puits couvert de la rue du puits

Les Fontaines

Les fontaines font partie intégrante des villes et villages de Provence. Aux Adrets comme ailleurs, ces points d'eau créent une véritable ambiance. Point de repère et de rencontre, les fontaines participent à la création d'une certaine "centralité", mais aussi d'une "convivialité".

La fontaine du Planestel donc l'image ci-dessous montre l'état passer a été réaménager en conservant l'aménagement récent a conservé l'esprit patrimoniale



Fontaine devant la mairie



Fontaine devant l'église Notre Dame des Maures



Fontaine à l'entrée du parking de la mairie

Enjeux paysagers

- Préserver le petit patrimoine bâti

4. Les perceptions aux « entrées de ville »

Les déplacements sont souvent le support de découverte d'un territoire. Les entrées de ville, dans le contexte du paysage urbain, façonnent la première image de la ville. Elles appellent à la découverte du reste du territoire. L'analyse des entrées de ville permet une lecture globale du paysage urbain.

Sur la commune des Adrets-de-l'Estérel, nous distinguons deux types d'entrées :

- Les entrées sur la commune
- Les entrées de ville qui marquent l'arrivée dans la zone urbaine

4.1. L'ENTRÉE SUR LA COMMUNE DEPUIS L'AUTOROUTE A8

L'entrée sur la commune est marquée par le péage et une aire de covoiturage (en cours d'aménagement).



Puis, c'est une route sinueuse, étroite, qui monte vers le village des Adrets-de-l'Estérel, indiqué à 4 kilomètres, entrant immédiatement en contraste avec l'A8.



La RD837, une route très arborée



Aire de pique-nique le long de la RD837

Ourlée de boisements sur une grande partie de son tracé, la RD837 n'offre dans un premier temps que des vues relativement limitées. Ce n'est qu'à l'approche de l'Hubac et de la Baisse que de beaux points de vue sur les hauteurs de Saint-Cassien et sur la forêt de Montauroux se discernent. Le lac en revanche, caché derrière un relief collinaire boisé, ne se laisse pas apercevoir.



Croisement entre le chemin de l'Hubac et la RD 837



Vue de la verrerie depuis l'Hubac

Première zone d'urbanisation rencontrée, le quartier de l'Ubac et de la Baisse, marque véritablement l'entrée de ville.

Le vestige de la mine de Spath-fluor (construction en béton qui servait de récepteur-distributeur du minerai) auquel s'est adossée une maison constitue un élément marquant de cette entrée.

La route traverse ensuite un paysage marqué par un déploiement pavillonnaire à l'Ouest et une bande rocheuse à l'Est.

Les pavillons érigés à l'Ouest de la RD 837 laissent entrevoir quelques fenêtres sur le quartier de la Verrerie. L'urbanisation est de plus en plus prégnante.

L'entrée de bourg se matérialise par un giratoire articulant la RD 837 en provenance de l'échangeur autoroutier et la RD 237 traversant la commune d'Est en Ouest. Un regroupement de commerces de vie quotidienne caractérise cette entrée de bourg requalifiée récemment.



Commerces, stationnements et aménagement paysager le long de la RD237 en entrée de bourg

Les perceptions depuis cette entrée sont essentiellement tournées vers le village, la végétation en place associée au modelé, contraignant les échanges visuels avec l'extérieur et occultant notamment les vues vers le Mont Vinaigre qui appelle un autre paysage.



4.2. L'ENTRÉE SUR LA COMMUNE DEPUIS LA RDN7

La RDN7 constitue l'autre porte d'entrée sur la commune depuis Fréjus ou Mandelieu-la-Napoule.

En venant de Fréjus, le carrefour de la RD N7 avec la RD 237 marque l'entrée sur la commune. Lieu de convergence aussi bien d'axes routiers que de chemins de randonnée (GR49 et GR51), cette intersection génère une ouverture offrant un beau panorama sur le versant Ouest du Mont Vinaigre.



Versant Ouest du Mont Vinaigre depuis l'intersection entre la RD237 et la RDN7

Peu après cette intersection, le couvert végétal ne laisse qu'entr'apercevoir les premières villas des Adrets côté Sud. Une fois la voie de desserte du lieu-dit le Logis de Paris passée, l'urbanisation devient plus présente, elle se rapproche de la route, se densifie, annonçant alors l'entrée dans le bourg.



Vue depuis la RD 237 à l'entrée du quartier Pélicouet

En venant de Mandelieu-la-Napoule, c'est au niveau de St Jean de Cannes, au croisement de la RDN7 avec la RD237, qu'il faut bifurquer de rejoindre le village des Adrets. La D237, relativement étroite, serpente à travers les boisements jusque dans le vallon, où le passage sur le ruisseau de l'Argentière marque l'entrée dans la commune.



Vue depuis la D237, entre Saint Jean de Cannes et l'entrée des Adrets-de-l'Estérel

Les premières villas du lieu-dit le couvent se distinguent juste après, lorsque le couvert boisé s'ouvre et laisse apparaître le bâti au milieu des arbres qui se densifie légèrement jusqu'à la Colle d'en Bermond. La végétation reprend ensuite sa place, laissant un espace de respiration entre « Le Couvent » et « Les Philippons ».

La grande bâtisse de la Tuilerie marque le retour à une zone plus urbanisée, mais ce n'est qu'à l'approche du lieu-dit de l'Église, au niveau de la place offrant une belle vue sur les monts voisins, que la sensation de pénétrer dans le centre-bourg apparaît.



Vue de et depuis l'entrée du lieu-dit l'Église

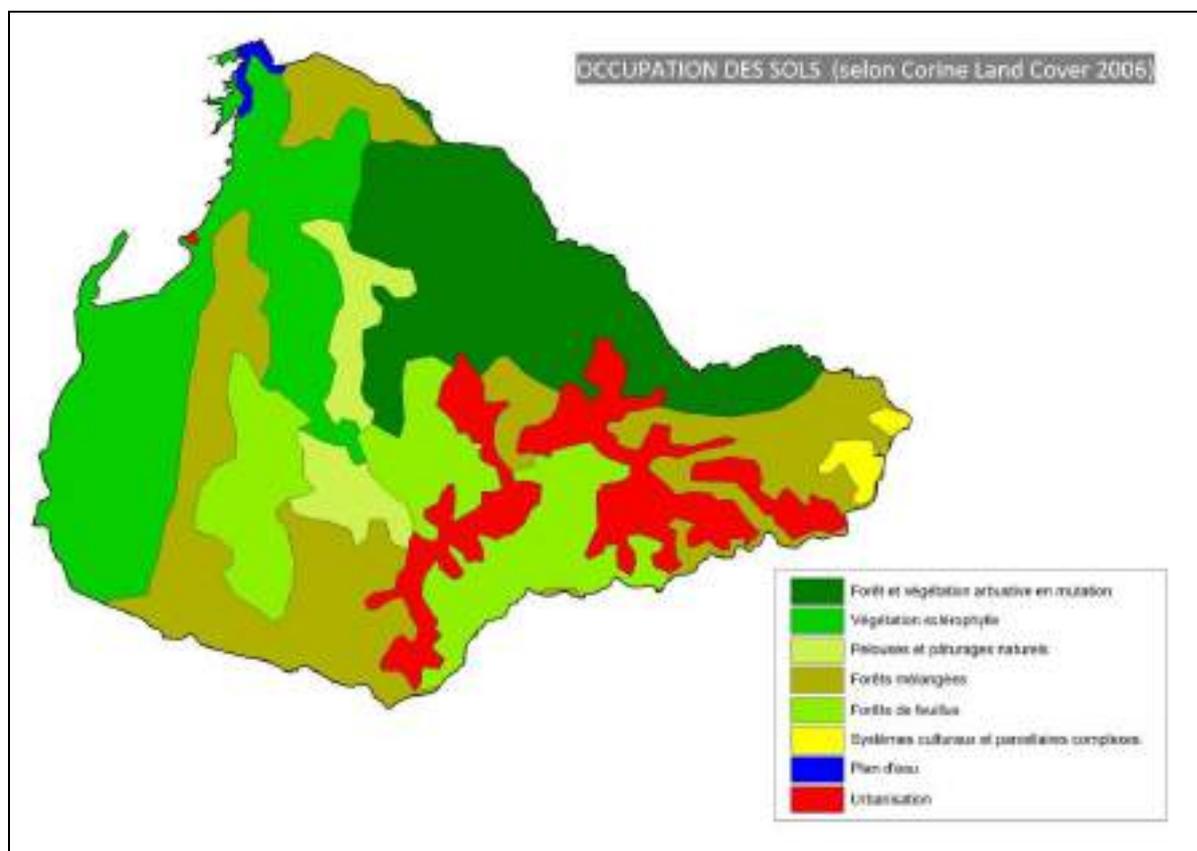
Enjeux paysagers

- Maintenir et mettre en valeur les fenêtres visuelles sur le Mont Vinaigre et massifs boisés au Sud depuis l'entrée de bourg, la RD237 et le centre du village

5. Les paysages naturels

5.1. LES PAYSAGES FORESTIERS

Le Var est le département français le plus peuplé après les Landes. Le territoire Adréchois est représentatif de cette image : les espaces boisés sur la commune couvrent 77 % de la superficie communale. 39 % sont de la forêt publique (essentiellement communale) et 61 % sont des surfaces boisées privées.



Occupation du sol simplifiée sur la commune des Adrets-de-l'Estérel (source : Corine Land Cover 2006)

Prédominante sur l'ensemble du territoire adréchois, la forêt de l'Estérel offre des paysages de qualité, animés de couleurs, de senteurs et de légendes, avec notamment les histoires de Gaspard de Besse, Robin des Bois local du XVIII^e qui inspira la création d'itinéraires touristiques au sein des massifs : « les routes des forêts de légende ».

Composée de pins maritimes, de chênes-lièges, de chênes verts...la forêt est très sensible face aux risques incendie. Ainsi, bien qu'elle soit aisément appréhendable depuis les principaux axes routiers, ses accès sont limités et même réglementés (fermés à la circulation automobile et déconseillés aux piétons) durant l'été.

Deux itinéraires touristiques valorisant les paysages forestiers empruntent les routes adréchoises :

- La palette des couleurs (route de la Farandole en Pays Varois) : Ce circuit offre aux visiteurs à la fois les vues et les ambiances qui ont fait de l'Estérel une véritable source d'inspiration et de création artistique. Entraînant d'abord l'observateur dans le pays de Fayence puis vers Fréjus, cet itinéraire ne fait que traverser la commune des Adrets.
- L'Estérel, histoire d'arbres (routes des forêts de légende) : Ce circuit met en exergue les contrastes colorés des porphyres grenats avec les bleus de la mer, les gris argent et les verts sombres des frondaisons. Il contribue également à la prise de conscience des incendies en soulignant la présence des genêts, de cites, de romarins, d'euphorbes et de bruyères là où se trouvaient autrefois chênes verts et chênes-lièges, arbousiers et pins maritimes... Bien que réalisant une boucle entre Fréjus et Mandelieu-la-Napoule, ce parcours ne fait que longer la commune au Sud au niveau de l'auberge des Adrets.

Les itinéraires de randonnées situés à l'Ouest de la commune (GR49 et sentiers connexes) constituent également de véritables supports de découverte des paysages forestiers de l'Estérel.



Ainsi, la forêt joue un rôle primordial dans le paysage. Elle constitue même l'une des images emblématiques du département du Var. Elle apporte une très forte naturalité qui contraste avec les espaces artificialisés du littoral (agglomération de Fréjus et de Cannes).

Au niveau des Adrets-de — l'Estérel, le territoire apparaît soumis à une très forte pression urbaine. Il en résulte une implantation presque continue des villas le long des crêtes et sur les versants préférentiellement exposés au Sud, faisant des maisons, un nouvel élément marquant du paysage.



5.2. LES PAYSAGES DE L'EAU

À l'inverse de la forêt, l'eau ne constitue pas un élément fort du paysage adréchois. Les paysages forestiers forment un écran protecteur autour des paysages de l'eau, limitant considérablement les échanges visuels avec le lac de Saint-Cassien et la rivière de l'Argentière.

- **Le lac de Sant-Cassien**

Pénétrant le Nord des Adrets, le lac de Saint-Cassien, bien qu'artificiel, est un site touristique reconnu du département.

La couleur de l'eau, contrastant avec le vert de la trame forestière, largement représentatif du secteur, confère à ce site une originalité paysagère et le rend particulièrement attractif.

Par ailleurs, cet espace à part permet une ouverture sur le paysage. Par exemple lors de son approche depuis l'A8, il est possible de distinguer à l'horizon les collines de Montauroux.

Le lac compose donc un véritable espace de respiration dans le paysage forestier.





Toutefois, les berges du lac font l'objet d'un aménagement sommaire. Les points de vue sur le lac ne sont pas mis en valeur et l'accessibilité au site n'est pas aisée par manque de signalisation. Cette partie de la commune n'échange donc que très peu avec le reste du territoire. L'absence de lien visuel avec le village des Adrets-de-l'Estérel ou la RD 237 (principal axe de desserte du village) souligne d'ailleurs le caractère relativement déconnecté du reste de la commune.

- **Le lac des Trois Vallons**

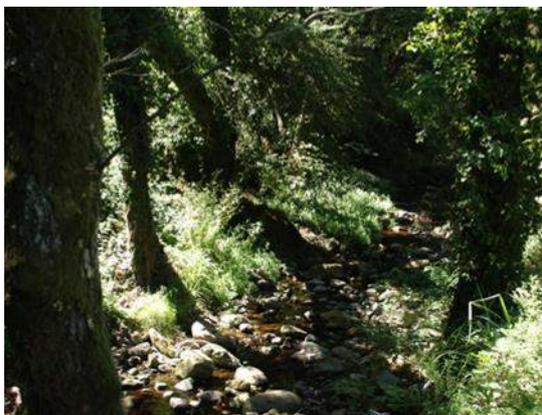
Lové dans le vallon de l'Argentière, dont le ruisseau éponyme le traverse, en limite Sud de la commune, le lac Des trois vallons est très difficile d'accès. Complètement enserré par des boisements, il n'est pas perceptible depuis les principaux axes routiers suivant les lignes de crête (RDN7 et RD237).



- **Le ruisseau de l'Argentière**

Le ruisseau de l'Argentière marque la limite communale Sud des Adrets-de-l'Estérel. À l'instar du lac des Trois Vallons, il s'écoule au milieu des boisements suffisamment denses pour contenir les échanges visuels entre celui-ci et les principaux lieux de fréquentation. Seul un endroit permet de l'apercevoir au Sud-est de la commune depuis le D237.

Ses berges ne sont pas aménagées et il ne fait pas l'objet d'une attention particulière.



6. Les paysages agricoles

Le Massif de l'Estérel a connu au cours des dernières décennies un véritable recul de l'agriculture. La commune des Adrets-de-l'Estérel a notamment vu sa Superficie Agricole Utilisée (SAU) chuter de 422 ha à 1 ha seulement, entre 1988 et l'an 2000 (données Insee).



Serre abandonnée – Chemin des Garnières – secteur Mouillaud



Petite parcelle de vigne dans le vallon – Chemin des Garnières – secteur Mouillaud

Dès lors, occupant une place infime à l'échelle communale (moins de 0,1 %), les terres agricoles ne constituent pas un élément marquant du paysage adrérois. Néanmoins, étant regroupées dans le secteur Mouillaud-Cabrol, à l'Est du territoire, elles parviennent à créer un espace à part. En effet, inscrites au sein des vallons, le long du ruisseau de l'Argentière, les terres agricoles mettent en scène de petites parcelles privilégiant cultures légumières, viticultures et plantes ornementales, et offrent ainsi une ambiance particulière.

Bien que leur aire d'influence visuelle soit peu étendue, étant donné leur localisation « en creux », elles jouent un rôle important en assurant le maintien d'un paysage ouvert dans un contexte de forte fermeture.



Vue aérienne de la zone agricole (image satellite 2006) — Secteur Mouillaud/Cabrol

7. Les perceptions depuis les principaux axes de déplacements

Les routes, mais aussi les chemins de randonnée constituent d'intéressants vecteurs de découverte du paysage.

7.1. DEPUIS L'AUTOROUTE A8

Située en fond de vallée, l'autoroute A8 traverse la commune selon un axe Est-Ouest.

Dans le sens Fréjus-Cannes, le village des Adrets-de-l'Estérel, érigé sur une crête opposée à la vallée n'est pas perceptible depuis cet axe. C'est un paysage naturel, boisé qui domine, représentatif de l'image du Massif de l'Estérel. Seules quelques habitations à l'approche du péage des Adrets-de-l'Estérel se dévoilent sur les hauteurs (quartier Ubac). L'éloignement avec l'A8 et le couvert végétal n'en font toutefois pas un élément marquant du paysage.

Depuis Cannes, l'urbanisation de la commune est beaucoup plus perceptible. Le lotissement du Domaine de Séguret, orienté à l'Est est perceptible depuis l'autoroute.



Vue sur l'Ubac depuis l'aire d'autoroute des Adrets-de-l'Estérel

7.2. DEPUIS LA RDN7

La RDN7 s'oriente selon un axe Est-Ouest, au Sud, en dehors de la limite communale. Faisant face au village des Adrets-de-l'Estérel et à ses quartiers connexes, la RDN7 entretient de fortes interactions visuelles avec la commune avec des vues en balcon sur l'urbanisation des Adrets.

La RDN7 assure la liaison entre Fréjus et Cannes par le Massif de l'Estérel. Elle est un lieu de découverte privilégié du massif de l'Estérel de part la desserte du Mont Vinaigre, point culminant du Massif.

La route est très ombragée. Au Nord, le paysage s'ouvre sur les quartiers résidentiels des Adrets-de-l'Estérel, tandis qu'au Sud le paysage est refermé par une barrière rocheuse. La RDN7 dessert un lieu emblématique du Massif de l'Estérel, l'Auberge des Adrets-de-l'Estérel, ancien relais de Poste, devenu hôtel de luxe.

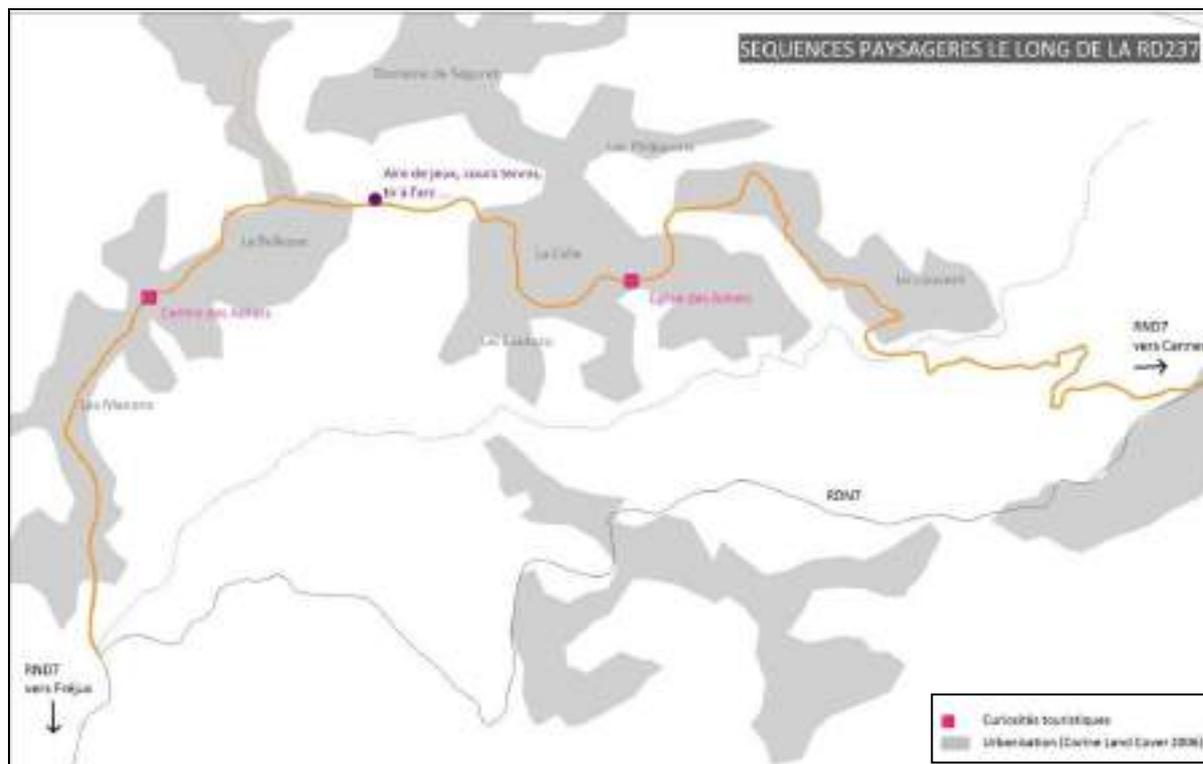
En venant de l'Ouest et à mi-parcours, des quartiers résidentiels fermés apparaissent de part et d'autre de la voie. Seuls les portails automatiques de ces résidences sont perceptibles depuis la route. Puis, à l'approche de l'intersection avec la RD237 au niveau de St Jean de Cannes, le paysage s'ouvre sur la mer qui apparaît à l'horizon. Au premier plan, la densité urbaine du quartier de Saint-Jean-de-Cannes contraste avec la naturalité du site. Il annonce le départ du Massif de l'Estérel vers l'agglomération Cannoise.



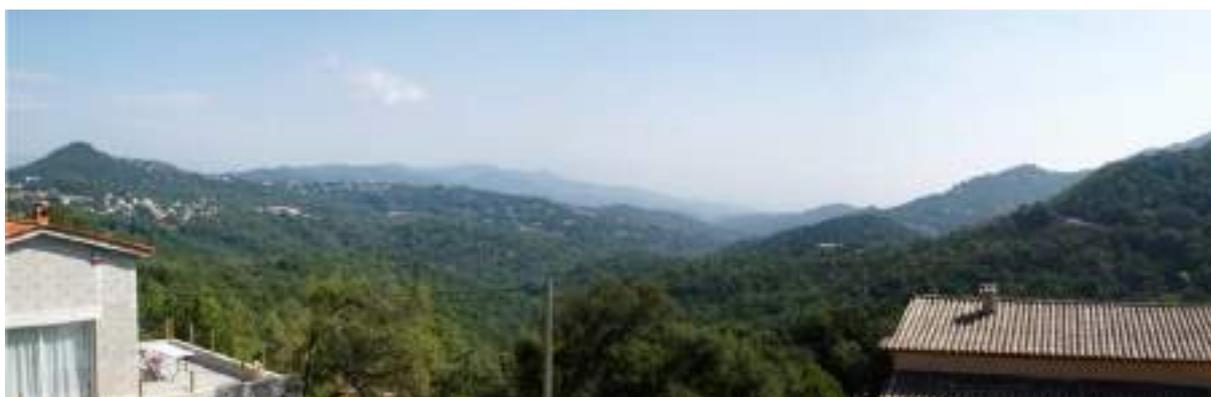
Vue des Adrets-de-l'Estérel depuis la RDN7

7.3. DEPUIS LA RD 237

La RD 237 irrigue le village des Adrets-de-l'Estérel et de ses quartiers connexes. Elle s'étend d'Est en Ouest, le long de la crête et est raccordée à la RDN7 en deux points.



L'urbanisation, concentrée originellement autour de trois pôles (Planestel, Ubac, Eglise), s'est étalée au fil du temps de part et d'autre de la voie. Les pavillons sont venus masquer les vues panoramiques sur le grand paysage (Mont Vinaigre, Cannes/Mandelieu) et leurs aménagements (murs, bâches, haies ...) sont venus renforcer cet effet de fermeture. C'est ainsi que depuis la RD 237 peu de fenêtres visuelles s'offrent à l'observateur.



Vue vers la partie Est de la commune. Montagne à l'horizon plongeant vers la mer appelant l'agglomération Cannoise

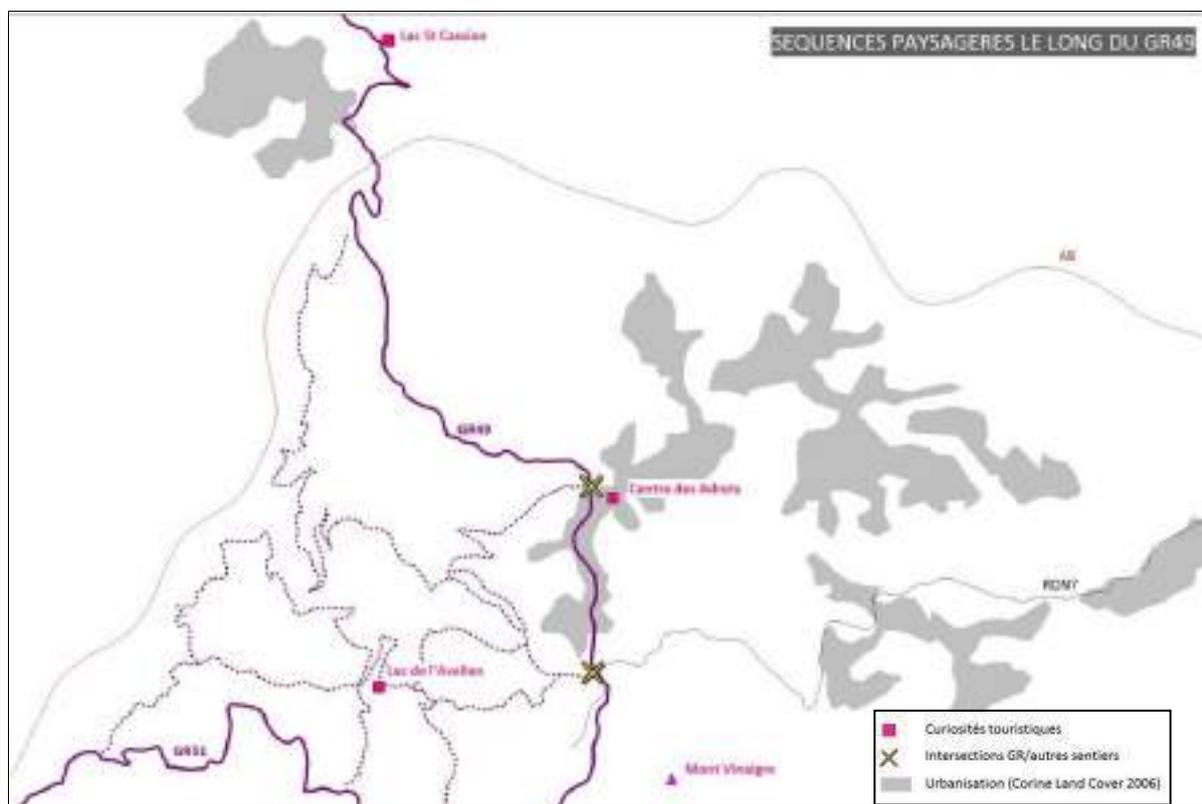
7.4. LES ITINÉRAIRES DE RANDONNÉE

L'itinéraire de grande randonnée (le GR49) parcourt la commune. Il débute à Saint-Raphaël dans le Var et se termine à Rougon dans les Alpes-de-Haute-Provence.

Sur la partie Ouest de la commune, un réseau de chemins, connectés au GR49 et au GR51 (plus au Sud de la commune) permet également la découverte des paysages forestiers du Massif de l'Estérel.

Le secteur du Logis de Paris, à l'intersection de la RD 237 et de la RDN7, constitue une porte d'entrée du massif de l'Estérel. Le diagnostic de la charte forestière de territoire (CFT) du Grand Estérel indique que

globalement les portes d'entées du massif de l'Estérel « sont très souvent peu engageantes ou mal agencées, parfois inexistantes, et quasiment tout le temps très mal balisées. Il n'existe pas d'harmonie générale dans le traitement paysager et le service est souvent défaillant (pas d'information, des places de stationnement en nombre insuffisant et/au mal organisé ...). [...]. A l'avenir, un travail sera à mener pour s'accorder sur les portes d'entrée à maintenir et à améliorer. Cet effort, à porter sur ces espaces de transition, est nécessaire pour mieux accueillir et informer le public. C'est une étape essentielle pour amener les visiteurs à mieux préserver le site ».



Un effort a été engagé par la commune qui publie sur le site internet de la commune un plan des ballades qui récapitule celle qui sont possibles à partir de territoire communale. Celui-ci indique, en plus du GR 49 en provenance du lac de Saint Cassien, les ballades suivantes :

- circuit du vallon de la verrerie. Celui-ci fait une grande boucle au Nord de la commune dans le site classé.
- La ballade du chemin de l'Hubac qui à partir du Planestel contourne les lotissements du domaine de Séguret et revient par la D 837
- La balade de la Beïlesse qui à partir du Planestel, emprunte la route de la Beïlesse et rejoint la source du Mareret.
- le circuit du Mont Vinaigre depuis le logis de Paris qui emprunte le GR 49 et le GR 51 sur la commune de Fréjus
- La ballade du Lac de L'Avellan qui permet également de rejoindre le col du Testanier sur la route forestière du Malpey

Enjeux paysagers

- ▶ Prendre en compte la perceptibilité du village des Adrets et de ses quartiers connexes depuis la RDN7, axe privilégié de découverte du Massif de l'Estérel et assurant la liaison entre Fréjus et Cannes
- ▶ Conserver l'image du Massif de l'Estérel, aux abords de l'A8,

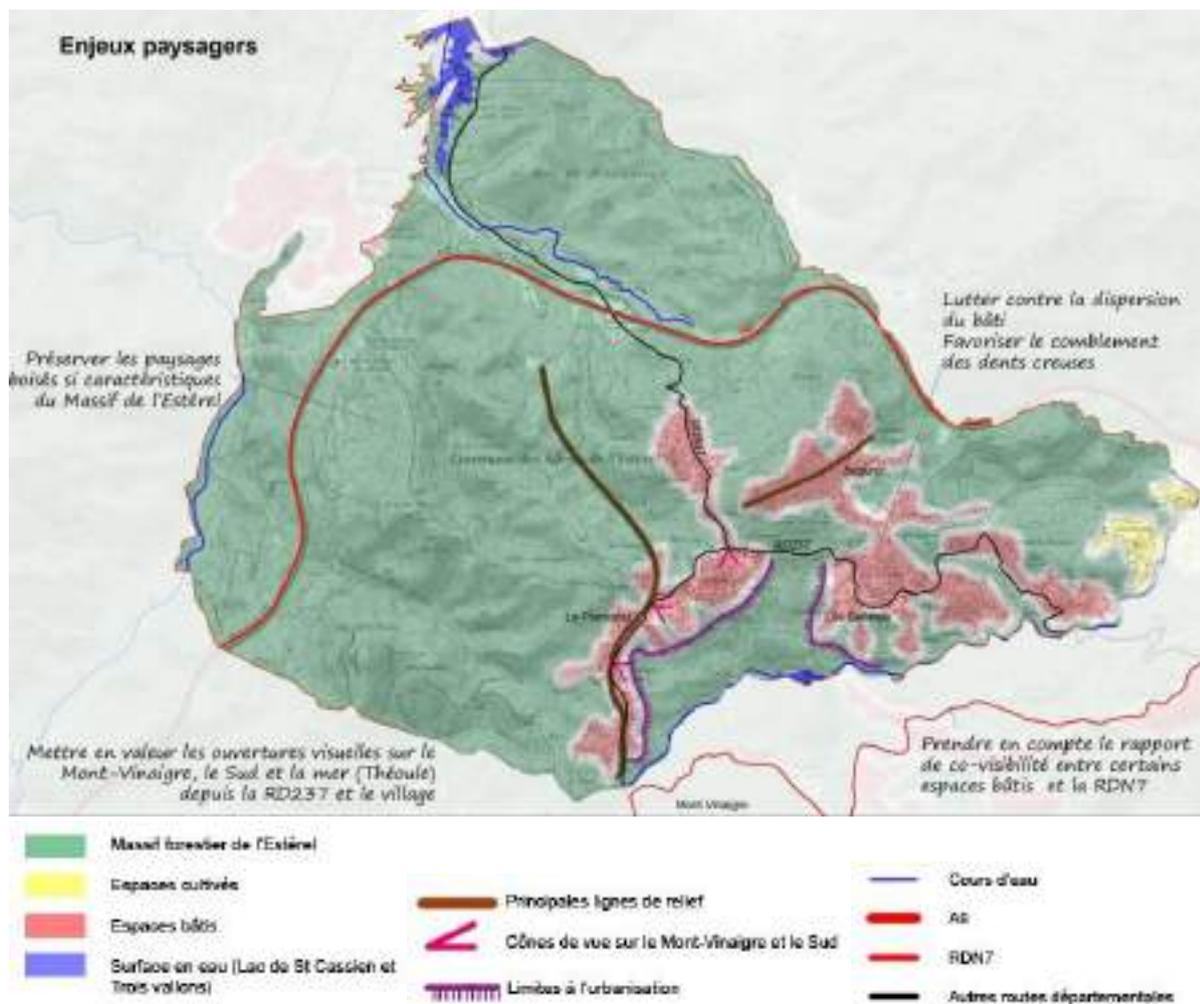


8. Synthèse et carte des enjeux paysagers

Aux portes de Cannes et de Fréjus, Les Adrets-de-l'Estérel bénéficie d'un cadre exceptionnel (massifs naturels, ensoleillement) et de bonnes conditions de desserte (A8, RDN7) qui a conduit à son expansion. L'urbanisation, concentrée dans un premier temps autour du noyau villageois, s'est au fil du temps, étalée de part et d'autre de la RD237, sur les crêtes et versants. Les bois ont laissé place à la maison individuelle qui a banalisé le paysage. Les aménagements autour de ces pavillons (murs, bâches, haies, ...) perceptibles depuis la RD237, principale route de desserte aggravent cet effet de cloisonnement, masquant les fenêtres visuelles sur le grand paysage (Mont Vinaigre, horizon vers Cannes/Mandelieu).

Les enjeux sont ainsi :

- la conservation d'une image forestière de la commune, identitaire du Massif de l'Estérel ;
- le maintien et la valorisation des fenêtres visuelles vers le grand paysage (Mont Vinaigre, mer) depuis la RD237 et le centre du village ;
- la limitation de l'habitat diffus qui tend à banaliser le paysage et qui est très perceptible depuis la RDN7 ;
- la lutte contre le risque incendie qui modifie le paysage.
- en cas de nouveaux aménagements urbains, le respect de la topographie et la réalisation d'une opération de qualité intégrée à l'environnement



CHAPITRE 3- SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

NATURE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	NIVEAU DE L'ENJEU
MILIEU PHYSIQUE, RESSOURCE EN EAU, ENERGIE, CLIMAT	
L'amélioration de la gestion des eaux usées dans le respect de l'environnement	Fort
La distribution d'une eau potable de qualité et en quantité suffisante pour tous	Modéré
La maîtrise de la consommation des espaces	Modéré
Tendre vers une meilleure performance énergétique des bâtiments futurs	Modéré
BIODIVERSITE ET TRAME VERTE ET BLEUE	
Le maintien d'une interface urbain/naturel afin de favoriser l'effet-lisière	Limité
La préservation des caractéristiques écologiques du Marais de la Fustièrre	Limité
Le maintien du couvert forestier et arbustif favorisant les continuités écologiques	Limité
La préservation de la ripisylve et des caractéristiques écologiques du Riou de l'Argentièrre	Limité
RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS	
La limitation de l'exposition des personnes et des biens exposés aux feux de forêt et la prise en compte du PPRIF	Fort
La prise en compte des autres risques : retrait et gonflement des argiles, éboulement/glissement de terrain, crues torrentielles, risque sismique	Limité
La préservation de la qualité de l'air et de l'ambiance sonore	Limité
La mise en conformité des capacités de traitement disponibles dans l'environnement proche avec le volume de déchets produit existant et futur	Limité
PAYSAGE ET PATRIMOINE	
La conservation d'une image forestière de la commune, identitaire du Massif de l'Estérel	Fort
La limitation de l'habitat diffus qui tend à banaliser le paysage et qui est très perceptible depuis la RDN7	Fort
La lutte contre le risque incendie qui modifie le paysage	Fort
Le maintien et la valorisation des fenêtres visuelles vers le grand paysage (Mont Vinaigre, mer) depuis la RD237 et le centre du village	Modéré
En cas de nouveaux aménagements urbains, le respect de la topographie et la réalisation d'une opération de qualité intégrée à l'environnement	Modéré

CHAPITRE 4- CARACTERISTIQUES DES SITES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN OEUVRE DU PLU

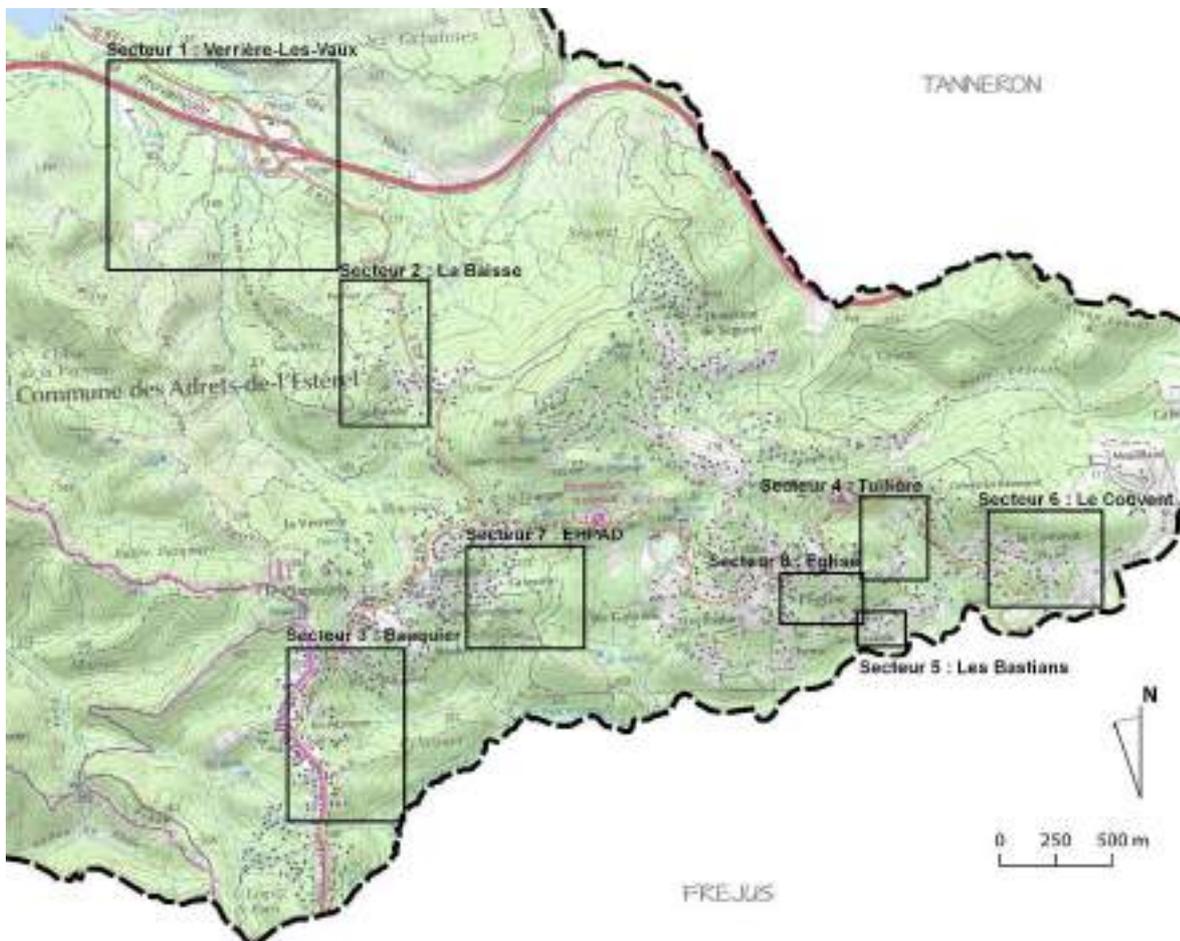
Conformément à l'article R.151-3 du code de l'urbanisme, le PLU lorsqu'il fait l'objet d'une évaluation environnementale doit présenter les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU.

Cette étape a pour objectif d'anticiper les incidences du projet de PLU sur l'environnement.

Les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU sont les sites de projets identifiés par la commune.

Sur Les Adrets de l'Estérel, 8 secteurs sont concernés :

- secteur n°1 : Secteur Ferrière-Les Vaux
- secteur n°2 à 6 : reclassement des zones NB en zone urbanisée
 - o Entrée de ville Nord – La Baisse (secteur n°2),
 - o Bauquier (secteur n°3),
 - o La Tuillère (secteur n°4),
 - o Les Bastians (secteur n°5),
 - o Le Couvent (secteur n°6),
- secteur n°7 : Secteur de l'EHPAD
- secteur n°8 : Secteur de l'Eglise



1. Secteur 1 - Verrière - Les Vaux



Vue sur le secteur de Verrière-Les Vaux depuis D837 en descendant du village des Adrets



Principales caractéristiques écologiques du secteur :

Bien qu'identifié au SRCE comme réservoir de biodiversité, ce secteur présente un caractère anthropique certain : il est traversé par l'autoroute et se situe à proximité de bretelles d'accès à cette autoroute.

Sur sa partie Nord, il est déjà partiellement urbanisé avec la déchetterie. Cette déchetterie est entourée de milieux boisés (feuillus dominant les résineux) ponctués d'espaces ouverts en marge des infrastructures.

La partie Sud du secteur de projet est couverte d'une zone de forêt de feuillus en alternance avec des zones de forêt de résineux. Ces forêts sont peu denses à denses en fonction des reliefs. Cette partie Sud offre une diversité de milieux en fonction de la densité du couvert forestier : des zones ouvertes de type « Formations basses de friche herbeuse, d'arbrisseaux bas et arbres dispersés et ponctuels, à rapprocher des prairies méditerranéennes subnitrophiles » et surtout de friches (Code Corine Biotope : 34.8 x 87.2) issues de la recolonisation progressive, des milieux naturels par la végétation herbacée aux milieux fermés denses de boisements mixtes de chênes et de pins méditerranéens (Code Corine Biotope : 41.7*42.8) et pour le plus commun de chênaie thermophile et supra méditerranéenne plus ou moins dense (Code Corine Biotope : 41.7) ainsi que quelques patches de Maquis bas à Ericacées (Code Corine biotope : 32.32).

Des espèces introduites par l'homme ont été observées au nord de la zone, ces espèces sont les suivantes : Ailante glanduleux et le Robinier faux-acacia.

Ces milieux forestiers, plus ou moins denses, n'accueillent pas une diversité importante d'espèces. Au regard des données Faune PACA sur la commune et des connaissances acquises au niveau local dans des contextes similaires, les cortèges d'oiseaux sont des plus courants et composés notamment d'espèces tolérant la proximité de l'Homme (Pic épeiche, Pic vert, Tourterelle turque, Pigeon ramier, Pigeon biset féral, Choucas des tours, Corneille noire, Geai des chênes, Pie bavarde, Rouge-gorge familier, Merle noir, Fauvette à tête noire, Fauvette mélanocéphale, Troglodyte mignon, Mésange bleue, Mésange charbonnière, Mésange à longue queue, Mésange huppée, Pinson des arbres, Verdier d'Europe...).

Les milieux ouverts ponctués d'arbres peuvent être intéressants pour les oiseaux tels les Alouette lulu. Les potentialités d'accueil d'espèces d'intérêt liées à ces milieux restent néanmoins très faibles ou limitées à très peu d'individus (isolement des milieux ouverts dans de vastes surfaces boisées et faible surface de ce milieu ouvert) et dont le maintien est compromis à courts ou moyens termes par la fermeture des milieux.

Cependant, les milieux de maquis bas à Ericacées, offrent des zones ensoleillées et des zones de refuges pour les Tortues d'Hermann. Néanmoins, aucune n'a été observée sur la commune des Adrets-de-l'Estérel (d'après Faune PACA) et les superficies impactées sont très faibles (zone de maquis peu représentée sur le secteur).

Les cortèges d'insectes sont également des plus courants et se cantonneront sur les espaces ouverts avec des espèces des plus courantes : Aurore, Azure de la Bugrane, Demi-Deuil, Fadet commun, Flambé, Mégère, Citron, Souci...pour les lépidoptères et Phanéroptère liliacé, Caloptène italien, Oedipode turquoise, Oedipode soufré pour les orthoptères. Les potentialités d'accueil d'espèces d'intérêt liées à ces milieux sont très faibles. Le groupe des reptiles peut être représenté par le Lézard des murailles en milieu « naturel » et la Tarente de Maurétanie sur les anciens bâtiments. Concernant les amphibiens et odonates, l'absence de point d'eau ne permet pas leur implantation.

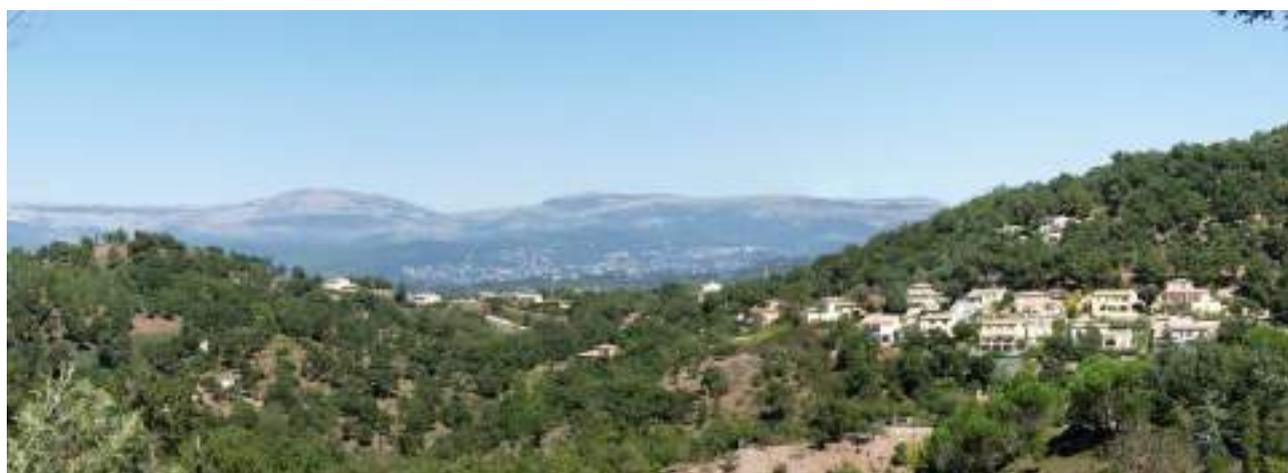
Concernant les chiroptères, la présence de gîte dans ces milieux forestiers est peu probable (arbre de petite taille et de faible diamètre) et pas d'observation de bâtiments pouvant abriter ces espèces.

Synthèse des enjeux – Verrière-Les Vaux

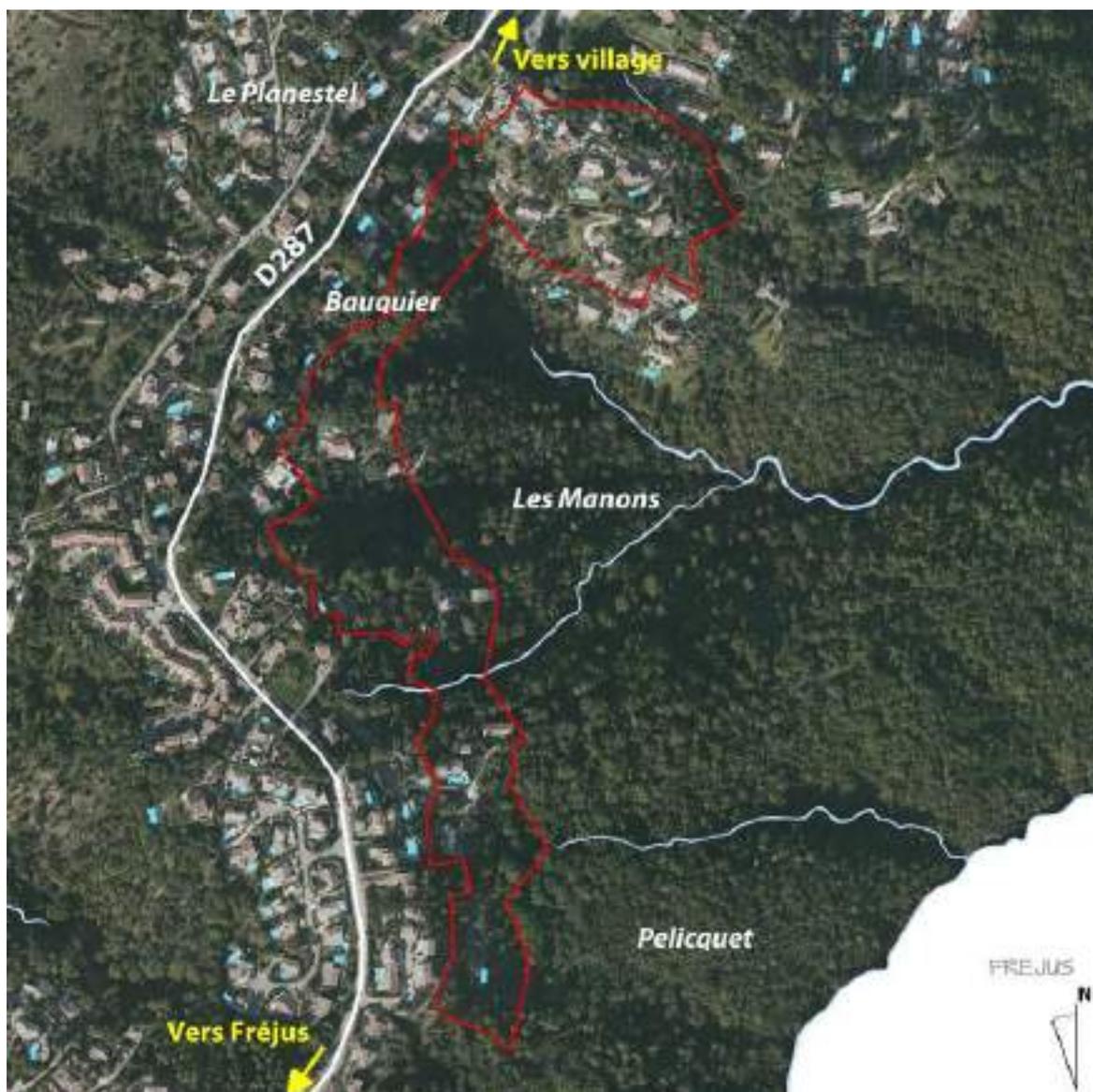
Thèmes	Éléments de diagnostic	Enjeux	Niveau d'enjeu
Biodiversité, corridors écologiques	<ul style="list-style-type: none"> - En dehors des zones de protection et d'inventaire (Natura 2000, ZNIEFF, ...) mais à proximité immédiate de terrains gérés par le Conservatoire des Espaces Naturels de PACA. - Caractère anthropique du secteur avec le passage de l'autoroute et de la déchetterie. - Au sein des milieux forestiers, présence de cortèges d'oiseaux des plus courants. - Milieu ouvert présentant un intérêt limité à très limité pour l'Alouette lulu. - Présence de cortèges d'insectes des plus courants. 	<p>La préservation d'une trame boisée</p> <p>La conservation d'une biodiversité ordinaire</p>	Faible
Paysage et patrimoine	<p>Situé de part et d'autre de l'A8, le site est visible. Le secteur est marqué par des versants boisés et une très forte naturalité.</p> <p>En limite du site classé du Massif de l'Estérel</p>	<p>La conservation d'une l'image forestière, identitaire du Massif de l'Estérel</p> <p>La réalisation d'une opération de qualité intégrée dans son environnement</p>	Modéré du fait de la covisibilité avec l'A8
Risques et nuisances	<ul style="list-style-type: none"> - Risque incendie de forêt : zone à risque modérés à forts En2 au PPRIF - Risque retrait et gonflement des argiles : zone faiblement exposée - Secteur affecté par le bruit routier du fait de la proximité de l'A8 et de la D837 (route desservant le Lac de Saint-Cassien) 	<p>La prise en compte du PPRIF, du phénomène retrait et gonflement des argiles et de la proximité d'une voie bruyante</p>	Modéré en lien avec le risque feu de forêt

2. Secteur 2 à 6 – Reclassement des zones NB en zones urbanisées

ENTRÉE DE VILLE NORD – LA BAISSÉ (SECTEUR N°2),



BAUQUIER (SECTEUR N°3)



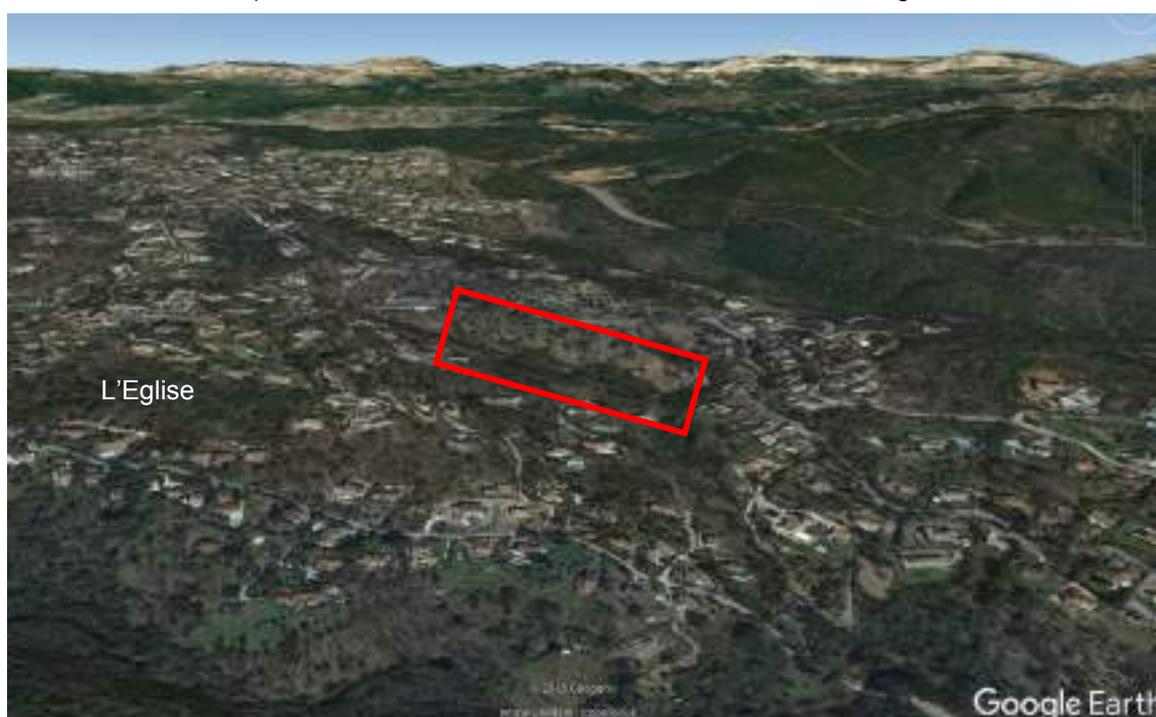
Vue depuis la RDN7



LA TUILLERE (SECTEUR N°4)



Aucun point de vue sur le site donc extrait d'une vue sur Google Earth



LES BASTAINS (SECTEUR N°5)



Aucun point de vue sur le site donc extrait d'une vue sur google earth



LE COUVENT (SECTEUR N°6)



Un des rares panorama sur le secteur Le couvent le long de la RD237



Principales caractéristiques écologiques de ces secteurs :

Ces secteurs présentent un caractère anthropique certain avec une urbanisation diffuse de l'espace avec des habitations (Code Corine Biotope : 86.2) s'intercalant dans des boisements de chênaie thermophile et supra méditerranéenne (Code Corine Biotope : 41.7) avec quelques espaces ouverts de faibles superficies de prairies méditerranéennes subnitrophiles (Code Corine Biotope : 34.8).

Le Mimosa (*Acacia dealbata*) espèce introduite par l'homme, a été observé le long des bordures de routes.

Ces milieux forestiers n'accueillent pas une diversité importante d'espèce. Au regard des données Faune PACA sur la commune et des connaissances acquises au niveau local dans des contextes similaires, les cortèges d'oiseaux sont des plus courants et composés notamment d'espèces tolérant la proximité de l'Homme (Pic épeiche, Pic vert, Tourterelle turque, Pigeon ramier, Geai des chênes, Pie bavarde, Rouge-gorge familier, Merle noir, Fauvette à tête noire, Troglodyte mignon, Mésange bleue, Mésange charbonnière, Mésange à longue queue, Pinson des arbres, Verdier d'Europe...).

La densité du couvert forestier est globalement peu favorable pour les autres groupes qui affectionnent d'avantage les espaces ouverts (orthoptères, lépidoptères notamment), à l'exception des coléoptères saproxylophages qui affectionnent particulièrement les milieux forestiers anciens.

L'absence d'éléments arborés de taille conséquente limite l'attrait de la zone de projet par rapport à la possibilité de gîte pour ce groupe. Mais certaines chauves-souris fréquentent les milieux anthropisés pour chasser sous les éclairages ou en marge des habitations. Quelques unes peuvent également se regrouper en gîte dans un comble, derrière un volet (Pipistrelle et espèces anthropophiles...).

Synthèse des enjeux – Entrée de ville Nord

Thèmes	Éléments de diagnostic	Enjeux	Niveau d'enjeu
Biodiversité, corridors écologiques	<ul style="list-style-type: none"> - En dehors de zones de protections et d'inventaires (Natura 2000, ZNIEFF). - Caractère anthropique du secteur avec une urbanisation diffuse. - Au sein des milieux forestiers, présence de cortèges d'oiseaux des plus courants. - Absence d'éléments arborés de taille conséquente ce qui limite l'attrait de la zone de projet pour les chiroptères. 	Le maintien d'une interface urbain/naturel afin de favoriser l'effet-lisière	Faible
Paysage et patrimoine	<p>Caractère urbanisé du secteur.</p> <p>Site peu visible depuis la D837, un des axes principaux de la commune.</p> <p>En dehors du site classé Massif de l'Estérel</p>	Le respect de la topographie	Faible
Risques et nuisances	<ul style="list-style-type: none"> - Risque incendie de forêt : EN1a et EN1a' - Risque retrait et gonflement des argiles : zone faiblement exposée 	La limitation de l'exposition des personnes et des biens exposés aux feux de forêt, la prise en compte du PPRIF	Modéré en lien avec le risque feu de forêt

3. Secteur 4- De L'EHPAD



Vue sur le secteur de l'EHPAD et la zone de projet depuis la D237



Vue depuis l'EHPAD vers le Sud



Principales caractéristiques écologiques du secteur :

Ce secteur présente un caractère anthropique avec une urbanisation liée à l'EHPAD (Code Corine Biotope : 86.2) entourée de matorral acidiphile de *Quercus ilex* (Code Corine Biotope : 32.112), avec quelques zones ouvertes de types prairies méditerranéennes subnitrophiles (Code Corine Biotope : 34.8).

Ces milieux forestiers n'accueillent pas une diversité importante d'espèce. Au regard des données Faune PACA sur la commune et des connaissances acquises au niveau local dans des contextes similaires, les cortèges d'oiseaux sont des plus courants et composés notamment d'espèces tolérant la proximité de l'Homme (Pic épeiche, Pic vert, Tourterelle turque, Pigeon ramier, Geai des chênes, Pie bavarde, Rouge-gorge familier, Merle noir, Fauvette à tête noire, Troglodyte mignon, Mésange bleue, Mésange charbonnière, Mésange à longue queue, Pinson des arbres, Verdier d'Europe...).

La densité du couvert forestier est globalement peu favorable pour les autres groupes qui affectionnent d'avantage les espaces ouverts (orthoptères, lépidoptères notamment), à l'exception des coléoptères saproxylophages qui affectionnent particulièrement les milieux forestiers anciens.

L'absence d'éléments arborés de taille conséquente limite l'attrait de la zone de projet par rapport à la possibilité de gîte pour ce groupe. Mais certaines chauves-souris fréquentent les milieux anthropisés pour chasser sous les éclairages ou en marge des habitations. Quelques-unes peuvent également se regrouper en gîte dans un comble, derrière un volet (Pipistrelle et espèces anthropophiles...).

Synthèse des enjeux – EHPAD

Thèmes	Eléments de diagnostic	Enjeux	Niveau d'enjeu
Biodiversité, corridors écologiques	<ul style="list-style-type: none"> - En dehors de zones de protections et d'inventaires (Natura 2000, ZNIEFF) - Caractère anthropique du secteur avec la présence de l'EHPAD - Au sein des milieux forestiers, présence de cortèges d'oiseaux des plus courants. - Absence d'éléments arborés de taille conséquente ce qui limite l'attrait de la zone de projet pour les chiroptères. 	<p>La conservation d'une trame végétale/boisée</p> <p>Le maintien d'une interface urbain/naturel afin de favoriser l'effet-lisière</p>	Faible
Paysage et patrimoine	<p>Le site offre une vue dégagée vers le Sud avec un panorama le versant à l'Ubac du Mont Vinaigre</p> <p>De ce fait, le site est aussi particulièrement visible depuis l'Ubac du Mont Vinaigre et la DN7 en situation de balcon sur les espaces urbanisés des Adrets</p> <p>En dehors du site classé Massif de l'Estérel</p>	<p>Le respect de la topographie</p> <p>La préservation d'une trame végétale favorisant l'intégration du bâti</p> <p>La prise en compte de la perceptibilité du site depuis la RDN7, axe privilégié de découverte du Massif de l'Estérel (favoriser une intégration paysagère du bâti)</p> <p>La réalisation d'une opération de qualité, valorisant les vues vers le Sud et intégrée dans son environnement</p>	Fort
Risques et nuisances	<ul style="list-style-type: none"> - Risque incendie de forêt : Zone rouge (R) et zone de risque faible à modéré (EN3) - Risque retrait et gonflement des argiles : zone faiblement exposée 	<p>La limitation de l'exposition des personnes et des biens exposés aux feux de forêt, la prise en compte du PPRIF</p> <p>La prise en compte du phénomène retrait et gonflement des argiles</p>	Fort en lien avec le risque feu de forêt

4. Secteur 5 – Quartier Hameau de l’Eglise



Principales caractéristiques écologiques du secteur :

Ce secteur présente un caractère anthropique certain avec une urbanisation diffuse de l'espace avec des habitations (Code Corine Biotope : 86.2) s'intercalant dans des boisements mixtes de matorral acidiphile de *Quercus ilex* et de pin méditerranéen (Code Corine Biotope : 32,112*42.8) et quelques patches de Maquis bas à Ericacées (Code Corine biotope : 32.32).

Ces milieux forestiers n'accueillent pas une diversité importante d'espèces. Au regard des données Faune PACA sur la commune et des connaissances acquises au niveau local dans des contextes similaires, les cortèges d'oiseaux seront des plus courants et composés notamment d'espèces tolérant la proximité de l'Homme (Pic épeiche, Pic vert, Tourterelle turque, Pigeon ramier, Geai des chênes, Pie bavarde, Rouge-gorge familier, Merle noir, Fauvette à tête noire, Troglodyte mignon, Mésange bleue, Mésange charbonnière, Mésange à longue queue, Pinson des arbres, Verdier d'Europe...).

La densité du couvert forestier est globalement peu favorable pour les autres groupes qui affectionnent d'avantage les espaces ouverts (orthoptères, lépidoptères notamment), à l'exception des coléoptères saproxylophages qui affectionnent particulièrement les milieux forestiers anciens.

Les milieux de maquis, offrent des zones ensoleillées et des zones de refuges pour la Tortue d'Hermann. Néanmoins, aucune n'a été observée sur la commune des Adrets de l'Estérel (d'après Faune PACA) et les superficies impactées sont très faibles (zone de maquis peu représentée sur le secteur).

L'absence d'éléments arborés de taille conséquente limite l'attrait de la zone de projet par rapport à la possibilité de gîte pour ce groupe. Mais certaines chauves-souris fréquentent les milieux anthropisés pour chasser sous les éclairages ou en marge des habitations. Quelques-unes peuvent également se regrouper en gîte dans un comble, derrière un volet (Pipistrelle et espèces anthropophiles...).

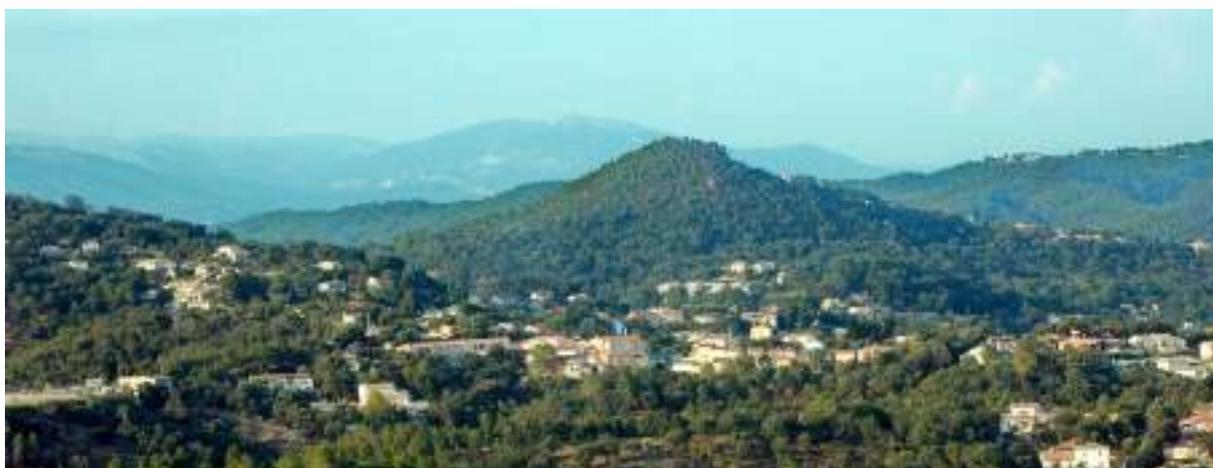
Synthèse des enjeux – Hameau de l'Eglise

Thèmes	Éléments de diagnostic	Enjeux	Niveau d'enjeu
Biodiversité, corridors écologiques	<p>En dehors de zones de protections et d'inventaires (Natura 2000, ZNIEFF)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Caractère anthropique du secteur du fait de l'urbanisation diffuse. - Au sein des milieux forestiers, présence de cortèges d'oiseaux des plus courants. - Absence d'éléments arborés de taille conséquente ce qui limite l'attrait de la zone de projet pour les chiroptères. 	Le maintien d'une interface urbain/naturel afin de favoriser l'effet-lisière	Faible
Paysage et patrimoine	<p>Le site offre une vue dégagée vers le Sud avec un panorama le versant à l'Ubac du Mont Vinaigre</p> <p>De ce fait, le site est aussi particulièrement visible depuis l'Ubac du Mont Vinaigre et la DN7 en situation de balcon sur les espaces urbanisés des Adrets</p> <p>En dehors du site classé Massif de l'Estérel</p>	<p>Le respect de la topographie</p> <p>La réalisation d'une opération de qualité, valorisant les vues vers le Sud et intégrée dans son environnement</p>	Faible
Risques et nuisances	<ul style="list-style-type: none"> - Risque incendie de forêt : Zone de risque modéré à fort En2 - Risque retrait et gonflement des argiles : zone faiblement exposée 	La prise en compte du PPRIF, du phénomène retrait et gonflement des argiles	Modéré en lien avec le risque feu de forêt



DEPARTEMENT DU VAR
COMMUNE DES ADRETS-DE-L'ESTEREL

PLAN LOCAL D'URBANISME



1. RAPPORT DE PRESENTATION

1.3- Volume 2 : Projet retenu & Evaluation Environnementale

Elaboration du PLU :

Prescription par délibération du Conseil Municipal en date du 17 septembre 2012

Arrêt par délibération du Conseil Municipal en date du 30 octobre 2019

Approbation par délibération du Conseil Municipal en date du

PARTIE III LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET ET LA

DÉLIMITATION DES ZONES

6

CHAPITRE 1- LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) 7

1. Les enjeux et orientations du PADD..... 8
 - 1.1. Explication des choix retenus pour l'orientation « Construire un cadre de vie durable ».....9
 - 1.2. Explication des choix retenus pour l'orientation « Organiser un développement urbain raisonné » 10
 - 1.3. Explication des choix retenus pour l'orientation « Renforcer l'attractivité résidentielle Et économique » 11
2. La justification des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain 13
 - 2.1. Rappel de la consommation d'espace entre 1970 et 2013..... 13
 - 2.2. les objectifs du projet de scot en terme de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain..... 13
 - 2.3. Un projet de PLU qui s'inscrit dans la volonté de maîtriser la consommation pour les 20 prochaines années..... 14

CHAPITRE 2- LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)..... 17

1. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation zone économique (1AUE)..... 19
2. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du quartier Touar de Thoume-EHPAD (2AUPi) 21
3. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du QUARTIER DE L'EGLISE (1AUC et 1AUD)..... 22
4. L'Orientation d'Aménagement et de PROGRAMMATION « défense incendie »..... 23

CHAPITRE 3- LES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES .. 25

1. La prise en compte des évolutions règlementaires 25
 - 1.1. La suppression de la surface minimale 26
 - 1.2. La suppression du Coefficient d'Occupation des Sols..... 26
 - 1.3. La possibilité d'instaurer un coefficient d'espace vert 26
2. Les principes du zonage et du règlement du PLU 27
 - 1.1. Le zonage 27
 - 2.2. Le règlement 27
3. Explication des choix retenus pour établir le zonage et le règlement..... 30
 - 3.1. LES RÈGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES DU PLU..... 30
 - 3.2. La réponse aux besoins en matière d'habitat 32
 - 3.3. la reponse au besoin de developpement economique 45
 - 3.4. La préservation de l'environnement et du cadre de vie 50
 - 3.2. Les outils fonciers 58

CHAPITRE 3- EVOLUTION DES SURFACES DU ZONAGE ENTRE LE POS ET LE PLU	60
1. Le reclassement des zones NB	60
2. Bilan des évolutions POS/PLU	62
2.1. Tableau détaillé des zonages POS / PLU	62
2.2. Tableau comparatif des zonages POS / PLU	63
2.3. Bilan des mutations	66
3. Les Capacités d'accueil du POS au PLU	67
3.1. Capacité d'accueil du POS (rappel partie I du rapport de présentation)	67
3.2. Capacité d'accueil du PLU	69
3.3. du POS au PLU.....	71

PARTIE IV ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPÉRIEURS 72

CHAPITRE 1- LES DOCUMENTS AVEC LESQUELS LE PLU DOIT ÊTRE COMPATIBLE 74

1. Le SDAGE Rhône-Méditerranée 2016-2021.....	74
2. Le Plan de GESTION DES RISQUES INONDATIONS (PGRI)	75
3. Le schéma de cohérence territoriale de la communauté d'agglomération Var Estérel Méditerranée (CAVEM).....	76
4. Le programme local de l'habitat de la communauté d'agglomération Var Estérel Méditerranée (CAVEM).....	87
5. Le plan de déplacements urbains (PDU) de la communauté d'agglomération Var Estérel Méditerranée (CAVEM).....	88

CHAPITRE 2- LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION QUE LE PLU DOIT PRENDRE EN COMPTE 89

1. Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE).....	89
2. Le schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADDT) 90	
3. Le schéma régional climat air énergie (SRCAE).....	90
4. Le plan climat énergie territorial (PCAET) de la CAVEM	91

PARTIE V INCIDENCES PRÉVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGÉS POUR ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES IMPACTS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 93

CHAPITRE 1- APPROCHE THEMATIQUE 96

1. Incidences du PLU sur les eaux superficielles et souterraines et l'accès à l'eau potable	96
2. Incidences du PLU sur l'Energie	98
3. Incidences du PLU sur le milieu naturel et les corridors ecologiques.....	100
4. Incidences du PLU sur le paysage et le patrimoine.....	104
5. Incidences du PLU sur les risques naturels	106
6. Incidences du PLU sur la qualité de l'air, le bruit et les déchets.....	109

CHAPITRE 2- APPROCHE SECTORIELLE111

1.	Secteur La Verrière-vaux - Zones 1AUE et NE	114
2.	Secteur ENTRÉE DE VILLE NORD - zone 1AUi.....	119
3.	Secteur Bauquier - zone 1AUi	122
4.	Secteur La Tuilière - zone 1AUi	125
5.	Secteur Les Bastians - zone 1AUi	127
6.	Secteur Les Couvents - zone 1AUi.....	128
7.	Secteur EHPAD (Tour de Thoume) - Zone 2AUPi	131
8.	Secteur de l'EGLISE - Zones 1AUD et 1AUC.....	135

CHAPITRE 3- ANALYSE DES INCIDENCES PREVISIBLES DU PLU SUR NATURA 2000138

1.	Cadre règlementaire	138
2.	Présentation simplifiée du PLU, du contexte Natura 2000 et exposé sommaire des raisons pour lesquelles le PLU est, ou non, susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000.....	140
2.1.	Présentation simplifiée du projet de PLU	140
2.2.	Sites susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU	142
2.3.	Exposé sommaire des raisons pour lesquelles le PLU est ou non susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000	144
2.4.	Conclusion.....	155

PARTIE VI INDICATEURS DE SUIVI **157**

1.	Définition d'une methode d'évaluation	158
2.	Le tableau des indicateurs	158

PARTIE III

Les choix retenus pour établir le projet et la délimitation des zones

CHAPITRE 1- LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Ce chapitre explicite les choix guidant l'élaboration du PADD et en quoi les axes de ce dernier répondent aux enjeux qui ont été identifiés à l'issue du diagnostic ;

Principes du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le Plan Local d'Urbanisme comporte un PADD qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune dans le respect des objectifs et des principes de développement durable énoncés aux articles L. 101-2 du Code de l'Urbanisme.

Défini par l'article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme, le PADD doit être l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme à travers des orientations générales en matière d'urbanisme et d'aménagement, d'équipement, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. C'est le cœur du projet de territoire..

Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, sont retenues pour l'ensemble de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et sa traduction dans les outils réglementaires (plans de zonage et pièces écrites) constituent l'application concrète d'une politique locale intégrant les principes nationaux d'aménagement et d'urbanisme (lois SRU et UH, lois Grenelle 1 et 2...) dont les fondamentaux du développement durable (article L. 101-2 du code de l'urbanisme).

Le règlement et les pièces graphiques du PLU (zonage...) devront être définis "en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable" (article L. 151-8 du Code de l'urbanisme).

L'élaboration du PLU est, pour la commune des Adrets, l'occasion d'examiner la cohérence de son développement et de moderniser le projet exprimé dans le POS. Il arrive au terme de sa capacité à porter le cadre de l'action communale en matière d'urbanisme et d'aménagement.

Le diagnostic, tel qu'il a été conduit, a établi une vision technique du territoire. De ce diagnostic, sont ressortis des enjeux paysagers, environnementaux, économiques...L'élaboration du projet de territoire étant l'expression d'une démarche fondée sur une vision politique et technique, ces enjeux ont été hiérarchisés selon les priorités qui leur sont accordés par les élus communaux pour le développement de leur territoire.

Enjeux majeurs relevant d'une pérennisation du développement local et du maintien de la qualité du cadre de vie :

- Les ressources en eau,
- La prise en compte du risque incendie dans les projets et la délimitation des zones urbaines
- Le respect des espaces naturels et des grands équilibres entre espaces urbanisés et espaces naturels,
- Le maintien et le renforcement des équipements, commerces et services (utiles au lien social et à l'attractivité résidentielle),
- Le renforcement et la diversification de l'emploi

Un deuxième corpus d'enjeux considérés comme importants relève plus particulièrement d'une gestion économe du foncier, d'une urbanisation réfléchie et de la question de l'habitat en interactivité avec l'emploi et les équipements et services.

Des enjeux plus spécifiques relatifs à l'efficacité énergétique du territoire (utilisation et valorisation des énergies renouvelables, alternative à la voiture), ou à l'agriculture sont classés en troisième rang

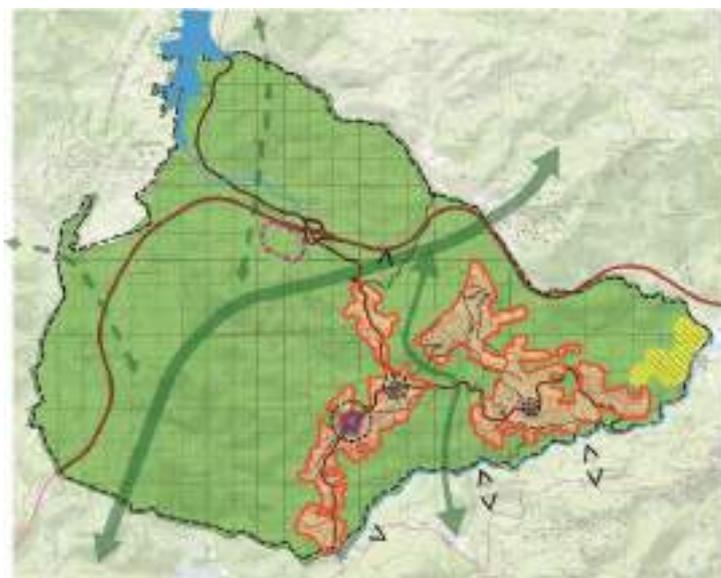
Pour ce faire, le projet, **débatu le 3 avril 2016 par le Conseil Municipal**, se fonde sur 3 axes ...

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

...qui conduisent à élaborer un projet partagé : **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.**

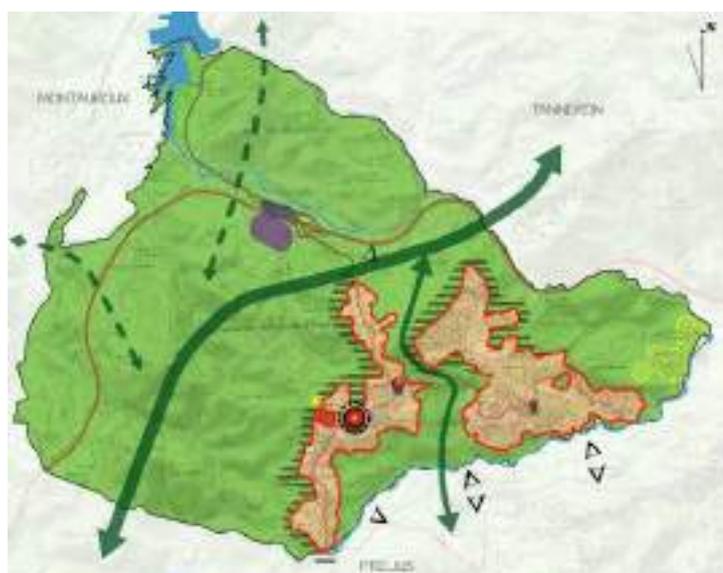
1. LES ENJEUX ET ORIENTATIONS DU PADD

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

Carte de synthèse du PADD



Construire un cadre de vie durable

-  Préserver la trame verte et bleue
-  Pérenniser les continuités écologiques
-  Pérenniser les espaces agricoles
-  Renforcer les actions pédagogique par la création d'une ferme pédagogique
-  Préserver les cônes de vue

Organiser un développement urbain raisonné

-  Maîtriser 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

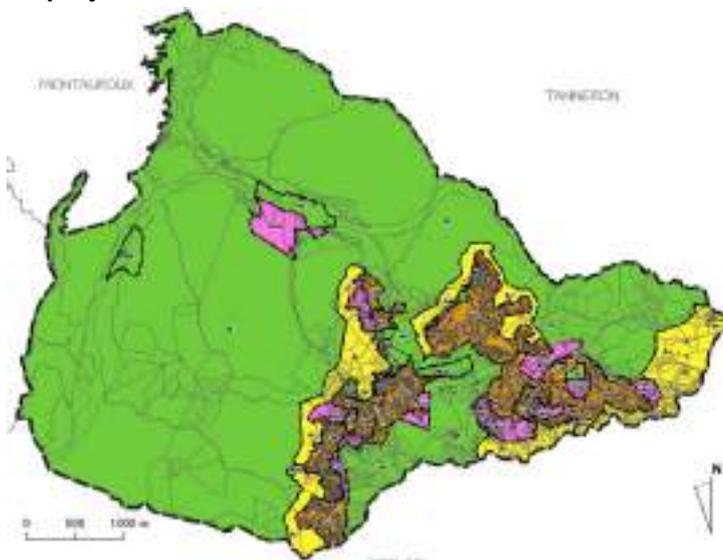
Renforcer l'attractivité résidentielle et économique

-  Conforter les lieux de vie
-  Affiner 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

Le projet de PLU



PLU par grand types de zones

-  Zones urbaines (U)
-  Zones à urbaniser (AU)
-  Zones agricoles (A)
-  Zones naturelles (N)

1.1. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ORIENTATION « CONSTRUIRE UN CADRE DE VIE DURABLE »

Orientations et actions du PADD	Réponses aux enjeux identifiés
<p>Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel et paysager</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Préserver l'intégrité des réserves de nature et le grand cadre paysager en fixant des limites franches à l'urbanisation ▶ Développer et organiser les usages (loisirs, tourisme, activités sylvopastorales) des espaces naturels dans le respect de l'environnement ▶ Respecter et valoriser les espaces de biodiversité (trame verte et bleue) ▶ Préserver l'armature du grand paysage (boisement et topographie) 	<p>La commune Adrets-de-l'Estérel, située au cœur du massif de l'Estérel, se caractérise par un relief marqué et de grands espaces naturels qui représentent 89% du territoire communal. Cet environnement représenté par de vastes massifs boisés lui confère un cadre naturel et paysager riche qui participe à l'identité communale que la commune entend préserver.</p> <p>En plus de participer à la qualité paysagère, ces espaces constituent des réservoirs de biodiversité qu'il convient de préserver, conformément aux orientations du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de PACA.</p> <p>Les réservoirs de biodiversité des Adrets apparaissent sous différentes formes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le marais de la Fustièrre au Nord (ZNIEFF I, espace géré par le CEN PACA), - une partie de la Forêt de Malpasset à l'Ouest et du Bois de Callian au Nord, - les cours d'eau de l'Argentière, du vallon des Vaux et du Reyran. <p>Dans ces espaces naturels, prennent place de nombreuses espèces faunistiques et floristiques. Pour garantir la pérennité de cette riche biodiversité, la préservation de continuités écologiques entre les grandes entités naturelles de la commune s'est avérée indispensable.</p> <p>C'est la raison pour laquelle la commune a fait le choix d'inscrire la protection et la mise en valeur de son patrimoine naturel et paysager dans les orientations de son PADD. Il paraît essentiel à la commune de préserver l'homogénéité des grands ensembles naturels pour conserver à la fois leur identité et leur fonction "de continuité écologique ».</p> <p>Ces espaces naturels sont aussi des espaces très fréquentés pour des activités de loisirs et de tourisme. La pérennisation de la « Trame verte et bleue » communale n'est pas compatible avec la fréquentation, par le public, des espaces naturels de la commune. Une valorisation et une organisation des usages au sein de ces espaces permettront à la fois de les mettre en valeur et de les préserver.</p>
<p>Limitier la vulnérabilité aux incendies de la forêt, des biens et des personnes</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Poursuivre les travaux de limitation du risque incendie : normalisation du réseau d'adduction d'eau potable et des hydrants, normalisation du réseau de desserte routière des quartiers avec des bouclages et des mises en sécurité ▶ Permettre dans les zones forestières, les activités agro-sylvo-pastorales favorables à l'entretien de la forêt et à la prévention des incendies ▶ Contenir le bâti des secteurs boisés en fonction des enjeux paysagers et du risque incendie ▶ Prendre en compte le risque incendie en amont des projets 	<p>La commune des Adrets, de par sa topographie et l'importance des formations boisées présentent au centre, à l'Est et au Nord est concernée par un risque incendie important.</p> <p>Le risque incendie fait l'objet d'un Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt (PPRIF) approuvé le 30 janvier 2015. Ce PPR vaut servitude d'utilité publique et est annexé au PLU conformément aux dispositions de l'article L. 151-43 du Code de l'Urbanisme. Il impose des prescriptions en termes d'interdictions ou de limitations des possibilités de construire garantissant la sécurité des biens et des personnes. La maîtrise des risques naturels (incendie, mouvement de terrain) est un préalable fondamental à tout projet d'aménagement du territoire.</p> <p>Afin de ne pas aggraver ces risques, des mesures appropriées sont donc à prendre non seulement en ce qui concerne la sécurité des biens et des personnes mais aussi à propos de la protection des massifs boisés (activités agro-sylvo-pastorales) et des occupations du sol compatibles avec la nature des risques connus. Le PLU doit définir un zonage et des règles en cohérence avec la nature des risques connus.</p>

Orientations et actions du PADD	Réponses aux enjeux identifiés
<p>Utiliser de manière responsable et durable les ressources naturelles</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Prendre en compte les capacités d'épuration et les ressources en eau potable pour définir les capacités d'accueil ▶ Maintenir une eau de qualité pour répondre aux différents besoins, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif ▶ Valoriser et encadrer le développement d'énergies renouvelables avec des incidences acceptables sur la biodiversité et les paysages ▶ Favoriser l'utilisation des énergies alternatives en autorisant les constructions comportant des équipements de production d'énergies renouvelables. 	<p>Élément essentiel de toute politique d'aménagement du territoire, la préservation des ressources, et plus particulièrement de la ressource en eau est un choix important pour la commune des Adrets qu'elle a souhaité inscrire dans son PADD.</p> <p>Au travers de cette orientation, la municipalité adréchoise exprime sa volonté, dans le cadre du développement et de l'aménagement de son territoire, d'assurer un niveau d'équipement en réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement existants et projetés satisfaisant et correspondant aux besoins de la population.</p> <p>La gestion de l'eau doit tenir compte des réseaux d'eau et d'assainissement existants et projetés ainsi que des orientations et objectifs supra-communaux, définis par le Schéma Directeur d'Aménagement et des Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Rhône-Méditerranée.</p>
<p>Affirmer la nécessité de maintenir un potentiel agricole</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Proposer des zones pouvant accueillir des activités agricoles ▶ Favoriser les initiatives de commercialisation de l'agriculture de proximité ▶ Renforcer les actions pédagogiques et de sensibilisation à l'agriculture locale avec notamment le maintien du soutien aux mouvements associatifs (Regain, Anestérel) et la création d'une ferme pédagogique (quartier de la Verrerie) 	<p>Le territoire communal à la topographie difficile se prête peu à l'agriculture : 1 % des Adrets de l'Estérel semble réellement occupé par des activités agricoles. Une étude a cependant mis en évidence le potentiel agricole de certains secteurs. Par ailleurs ces espaces participent à la maîtrise de l'étalement urbain, à la qualité des paysages et à la prévention des risques naturels en jouant un rôle de pare feu.</p> <p>C'est la raison pour laquelle la commune a inscrit au sein de son PADD sa volonté de maintenir un potentiel agricole. Cela passe par le maintien et la redéfinition de secteurs à vocation agricole et le soutien au développement de circuits courts de commercialisation de produits locaux.</p> <p>Il s'agit également de soutenir les initiatives locales menées par le milieu associatif notamment en termes de sensibilisation et d'initiation des adréchois et des personnes de passages à l'agriculture locale.</p>

1.2. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ORIENTATION « ORGANISER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RAISONNÉ »

Orientations et actions du PADD	Réponses aux enjeux identifiés
<p>Modérer la consommation de l'espace et maîtriser les coûts de l'aménagement (environnementaux, sociaux, économiques)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Contenir l'urbanisation à l'intérieur de limites cohérentes et fonctionnelles ▶ Densifier de manière acceptable le territoire communal pour réduire la consommation de l'espace en utilisant les espaces interstitiels et limitant les extensions de l'enveloppe urbaine actuelle 	<p>Aux portes de Cannes et de Fréjus, les Adrets de l'Estérel bénéficie d'un cadre exceptionnel et de bonnes conditions de desserte qui ont conduit à son expansion. L'urbanisation concentrée dans un premier temps autour du noyau villageois s'est au fil du temps étalé de part et d'autre de la RD 237, sur les crêtes et les versants.</p> <p>La volonté de maîtrise et d'encadrement de l'urbanisation de la commune se traduit par des choix portant aussi bien sur les limites à apporter à l'urbanisation qu'à sa forme. La commune a choisi d'orienter son développement vers une urbanisation la moins consommatrice d'espace possible pour préserver au mieux les espaces naturels contribuant à la qualité du cadre de vie.</p> <p>Pour cela, la commune souhaite maîtriser la forme urbaine du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en optimisant et en s'appuyant sur les infrastructures et équipements déjà en place et en favorisant l'implantation des logements dans l'enveloppe urbaine actuelle et dans les espaces interstitiels - en rationalisant les zones d'habitat diffus (zones NB du POS) en cohérence avec les risques naturels présents, leurs niveaux d'équipements et la définition d'une densité permettant d'assurer un équilibre entre bâti et végétal <p>En visant à lutter contre l'étalement urbain, la commune se fixe pour objectif de développer son territoire dans les limites urbaines actuelles définies dans le Plan d'Occupation des Sols.</p>

Orientations et actions du PADD	Réponses aux enjeux identifiés
<p>Conforter un urbanisme à l'échelle humaine dans la Commune</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Permettre et accompagner une croissance démographique modérée visant 3360 habitants en 2035 ▶ Renforcer la fonction de chef-lieu de commune que doit assurer le village : logements, équipements, animation, services... ▶ Favoriser une production urbaine raisonnée, la diversité et la qualité de l'habitat tout en préservant l'identité du village et des quartiers d'habitat 	<p>S'appuyant sur l'analyse conjointe des tendances socio-démographiques, des particularités du territoire adréchois et des capacités d'accueil exposées dans le diagnostic territorial, la commune fait le choix d'une croissance modérée et maîtrisée, cohérente avec ses capacités foncières et son projet de développement territorial. Les projections démographiques retenues par la Municipalité à l'horizon 2035 - + 0.97 % par an en moyenne - sont en cohérence avec les réalités et les potentialités de la commune et tendent vers environ 3360 habitants en 2035.</p> <p>La commune fait le choix d'une corrélation entre augmentation de la population et amélioration de la qualité de vie de chacun. Il s'agit ainsi de proposer un projet de territoire répondant aux besoins identifiés, aussi bien en termes de logements, que d'équipements et d'activités, tout en respectant l'identité de la commune.</p> <p>Par ailleurs, il s'agit de conforter le rôle du village en confirmant son caractère de chef-lieu en termes d'équipements publics et de services marchands : il doit rester le lieu de rencontres et d'identité de la commune.</p>

1.3. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ORIENTATION « RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENIELLE ET ECONOMIQUE »

Orientations et actions du PADD	Réponses aux enjeux identifiés
<p>Définir une politique globale de l'habitat adaptée au contexte social et territorial</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Adapter l'offre en logements nouveaux ou en requalification aux besoins de la population : jeunes actifs, familles, retraités, ménages modestes, personnes vieillissantes, précarité énergétique.... ▶ Développer la construction de logements à caractère social (en accession ou en location) pour permettre un meilleur parcours résidentiel des habitants ▶ Développer une offre foncière suffisante dans les quartiers existants et les zones d'extensions : maîtrise de la pression foncière et des programmes d'aménagement, accueil progressif de la population nouvelle 	<p>Le PLU doit assurer la diversité et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat. Offrir un logement adapté aux besoins et au niveau de ressources de la population active constitue une préoccupation pour la Commune.</p> <p>Dans ce cadre, le projet d'aménagement et de développement durables des Adrets définit des objectifs qui visent à satisfaire les besoins de production et de diversification des logements (pour les jeunes actifs, pour les familles, pour les retraités...), et favorise ainsi l'ancrage des populations sur le territoire communal. L'enjeu est d'offrir un logement pour tous, adapté aux tendances démographiques récentes (vieillesse de la population, desserrement des ménages, diminution de la taille des ménages, ...) et à venir.</p>
<p>Diversifier et renforcer l'attractivité économique et l'emploi</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Diversifier et développer l'emploi : une zone d'activités économiques tertiaires à haute qualité environnementale à Plan de Grimon ▶ Soutenir le commerce, l'artisanat, les services en confortant la population villageoise permanente et de passage ▶ Favoriser l'épanouissement des activités artisanales en proposant une implantation adaptée à leurs besoins ▶ Soutenir un tourisme qualitatif <ul style="list-style-type: none"> ▪ Permettre la création de structures d'accueil touristiques et de promotion du territoire : Maison de l'estérel, Maintien du camping ▪ Favoriser les projets de créations ou d'extension des activités de pleine nature : centre équestre, de parcours et de lieux de découverte tels que sentiers pédestres... 	<p>La majorité des emplois proposés aux Adrets relève de l'économie résidentielle – commerces, services aux particuliers. En proposant le développement d'une zone d'activité économique, la commune affiche sa volonté de pérenniser son économie locale.</p> <p>En soutenant le commerce et l'artisanat, le PADD fait le choix d'un développement de l'emploi qui permette de mieux équilibrer les fonctions au niveau communal mais aussi de limiter les besoins de déplacements vers les pôles économiques du territoire. Le souhait est de diversifier les secteurs d'activités en s'appuyant sur les atouts de la commune et en anticipant les besoins à venir.</p> <p>Parallèlement, le PADD insiste sur le nécessaire développement du tourisme comme vecteur d'emplois directs mais aussi comme facteur de soutien aux activités commerciales.</p>

Orientations et actions du PADD	Réponses aux enjeux identifiés
<p>Améliorer la qualité de vie quotidienne</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Poursuivre la restructuration du réseau de voirie (faciliter les circulations et les bouclages) et penser à la réalisation d'un plan de circulation global pour la commune dont les projets futurs tiendront compte. ▶ Adapter les réseaux d'assainissement et de distribution d'eau potable à la population actuelle ou projetée, ▶ Garantir la présence des équipements collectifs par le maintien et le renforcement de la mixité sociale et générationnelle ▶ Assurer le maintien d'une offre commerciale locale et de services participant au maintien de la vie sociale et de l'attractivité touristique notamment dans le village et ses extensions secondaires ▶ Permettre le développement des communications numériques ▶ Poursuivre la mise en valeur et la requalification des espaces publics ▶ Donner une place plus importante et sécurisée aux déplacements en mode doux <ul style="list-style-type: none"> ▪ Etudier la faisabilité de liaisons douces entre les différents points marquants de la Commune : Liaison douce à trouver entre le parc pour enfants et les tennis, nouveau quartier ▪ Donner la place qu'il convient aux piétons et deux-roues dans les aménagements routiers et urbains : Sécurisation de la RD en entrée de ville (école) 	<p>La forte résidentialisation de la commune des Adrets – maisons individuelles majoritairement – a rendu indispensable l'usage de la voiture individuelle pour tous les déplacements. Pour remédier à ce mono-usage, la commune a fait le choix d'offrir une place plus importante aux modes alternatifs à la voiture individuelle et une meilleure sécurité des modes doux.</p> <p>La maîtrise des déplacements est un thème important du développement durable, il recouvre les notions d'économie d'espace et d'amélioration de l'environnement (économie d'énergie et diminution de la pollution et des nuisances routières). Le PADD prend en compte l'ensemble des modes de déplacements avec des actions sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - - le réseau de voirie sur le territoire communal dont la restructuration est en cours et sera poursuivie - - les circulations douces : développement de liaisons piétonnes. Ces liaisons douces relient les grands espaces naturels, les quartiers centraux et péri-centraux. <p>La question de l'organisation des déplacements et du développement des modes doux est nécessairement liée à la proximité des commerces et des équipements. Le maintien d'une offre de proximité dans le village et ses extensions secondaires et la mise en place de liaisons douces tend à favoriser de nouveaux modes de déplacements.</p> <p>Par ailleurs, le développement de la société numérique représente un enjeu de modernité et d'attractivité essentiel. Le PADD, à travers cette orientation, prend en compte cette nécessité et vise à promouvoir, dans les aménagements urbains, le déploiement des réseaux de communication numériques.</p>

2. LA JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Le code de l'urbanisme prévoit, à l'article L.151-4, que le rapport de présentation : « *Justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.* »

Ces objectifs sont nécessaires conditionnés par les scénarios de développement indiquant la croissance démographique attendue, le nombre de logements à produire pour l'accueil de nouveaux habitants, les besoins recensés en matière de développement économique et les incidences foncières induites.

2.1. RAPPEL DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ENTRE 1970 ET 2013

Les années 1970 marquent le début de la croissance des Adrets de l'Estérel avec une urbanisation cantonnée principalement autour des 3 hameaux (l'Hubac, le Planestel et l'Eglise) durant les 10 premières années.

La période 1971 – 1990 va se caractériser par une forte croissance tant des habitants (population multipliée par 3,5) que des logements (multipliés par 3). De 28 hectares urbanisés en 1971, on passe à 106 hectares urbanisés soit en moyenne 4 ha par an. Cette tendance va se prolonger jusqu'en 2013. Si l'espace urbanisé va être multiplié par 2 en plus de 20 ans, la consommation foncière quant à elle se maintient à environ 4 hectares par an sur cette seconde période.

Ainsi les observations réalisées sur la période 1970-2013, concernant les espaces urbanisés montrent un rythme moyen d'artificialisation de près de 4 ha/an. Au cours de cette période, plus de 1000 logements ont été construits et plus de 2300 nouveaux habitants sont arrivés aux Adrets. Ce développement urbain s'est fait principalement sous la forme de vastes lotissements.

2.2. LES OBJECTIFS DU PROJET DE SCOT EN TERME DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Le projet de document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT de la CAVEM affirme la maîtrise de la consommation foncière comme un des enjeux majeurs du territoire.

Afin de contenir la consommation foncière, le DOO identifie et hiérarchise des sites de développement dans le territoire du SCoT. Sur la commune des Adrets, il détermine :

- 1 site d'urbanisation nouvelle d'accompagnement (c'est-à-dire un site non encore urbanisé contenu à l'intérieur de l'agglomération) de 9 hectares
- 3 sites d'urbanisation nouvelle complémentaires (c'est-à-dire un site non urbanisé en extension de l'enveloppe urbanisée actuelle) à vocation d'habitat : Lei Bouturo, Les Mendigond et le Planestel
- 1 site d'urbanisation nouvelle complémentaire à vocation économique de 20 ha.

Extrait projet de DOO

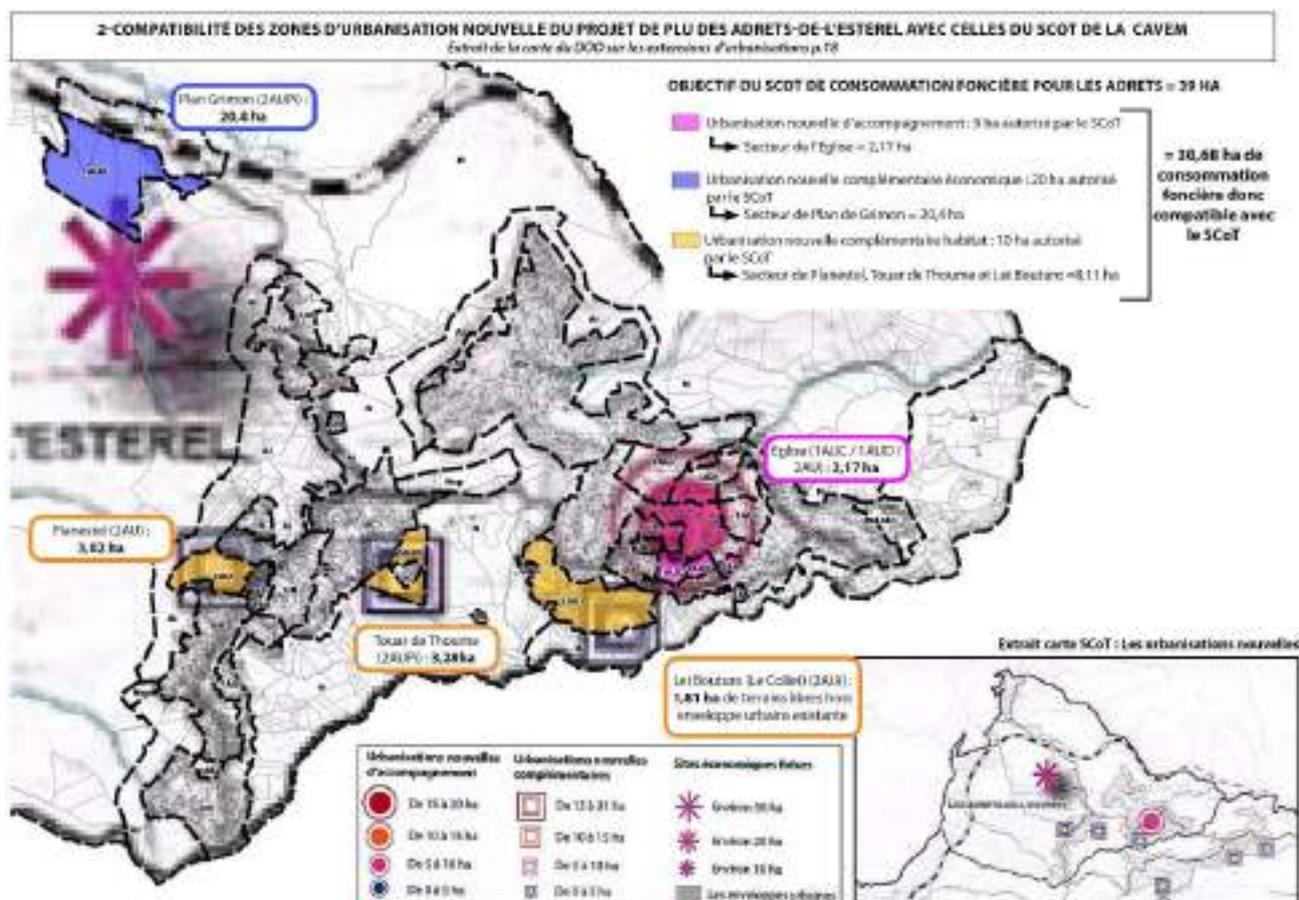


Le projet de DOO précise que « *les PLU auront recours aux urbanisations nouvelles complémentaires en cas d'insuffisance de foncier disponible dans le cadre de la mise en place de ces documents d'urbanisme* ».

Par ailleurs, le projet de SCoT prévoit une consommation foncière limitée à 39 ha pour les Adrets entre 2015 et 2035, prévoyant donc une consommation foncière en extension de l'enveloppe urbaine existante d'environ 2 ha/an soit deux fois moins que la consommation foncière observé sur le territoire précédemment

2.3. UN PROJET DE PLU QUI S'INSCRIT DANS LA VOLONTÉ DE MAÎTRISER LA CONSOMMATION POUR LES 20 PROCHAINES ANNÉES

Le projet de PLU de la commune des Adrets prend en compte l'objectif de maîtrise de la consommation foncière du projet SCoT. A l'horizon des 20 prochaines années, la majorité du développement des Adrets s'effectuera dans l'enveloppe urbaine existante.



a) Traduction du SCoT sur le PLU en matière d'urbanisation nouvelle d'accompagnement (cf. carte ci-dessus)

- Objectif du SCoT : 9 ha

- Urbanisation nouvelle d'accompagnement (UNA) sur le projet de PLU :

- Eglise (1AUC – 1AUD – 2AU) : 2,17 ha de terrains libres

= 2,17 ha au total de UNA ► Surface inférieure au SCoT

b) Traduction du SCoT sur le PLU des Adrets en matière d'urbanisation nouvelle complémentaire (cf. carte ci-dessus)

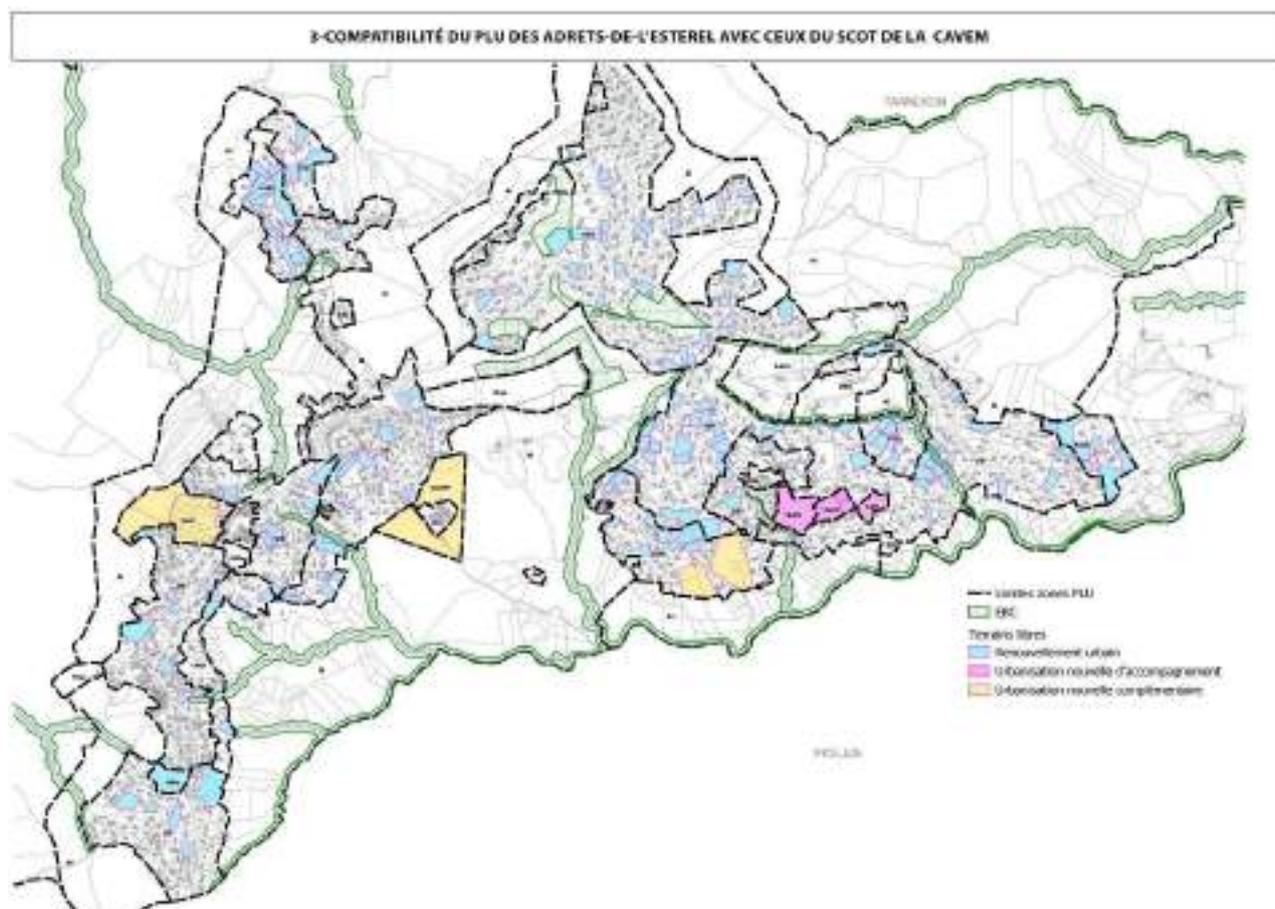
- Objectif du SCoT : 30 ha : 20 ha pour l'économie et 10 ha pour l'habitat

- Urbanisation nouvelle complémentaire (UNC) sur le projet de PLU :

- Pour l'habitat :
 - Planestel - 2AU : 3,02 ha de terrains libres
 - Touar de Thoume - 2AU_{pi} : 53,28 ha de terrains libres
 - Lei Bouturo (Le Collet) – 2AU_i : 1,81 ha de terrains libres
- = 8,11 ha au total pour l'habitat ► Surface inférieure au SCoT**
- Pour l'économie : 20,4 ha pour l'économie ► **Surface compatible avec le SCoT**

= Urbanisation nouvelle = 28,51 ha au total de UNC ► Surface inférieure au SCoT

c) Traduction du SCoT sur le PLU des Adrets de l'Estérel en matière de renouvellement urbain (cf. carte ci-dessous)



Objectif du SCoT : 0 ha

MAIS selon la définition du SCoT du renouvellement urbain, les PLU peuvent définir les sites de renouvellement urbain de moins de 1 ha sans effet sur la consommation foncière et donc sans effet sur les 39 ha attribués à la commune des Adrets par le SCoT :

Définition du renouvellement urbain par le SCoT =

- site urbanisé sous optimisé, à recomposer (p.15) ;
- site déjà urbanisés d'au moins 1 hectare, sans effet sur la consommation foncière (p.17)
 - Sont identifiées par les PLU dans le cadre des études de densification et sélectionnées au sein du PADD en fonction de leur capacité à être mis en œuvre dans l'échéance du document d'urbanisme. Les sites inférieurs à 1 hectare pourront également faire l'objet d'une identification au sein des PLU.

Le Renouvellement urbain sur le projet de PLU des Adrets :

- De plus de 1 ha : 0
- De moins de 1 ha : 24,71 ha (surface nette) d'espaces interstitiels dans l'enveloppe urbaine existante (en UB, UC, UD et 1AUi) sans effet sur la consommation foncière selon la définition du SCoT

► Total consommation foncière du PLU des Adrets = 30,68 ha ► **COMPATIBLE avec le SCoT**

CHAPITRE 2- LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation constituent un document à part entière dans le dossier du PLU (Cf. articles L. 151-2 et R. 151-2 du code de l'urbanisme).

Elles sont devenues obligatoires depuis la loi dite Grenelle 2. En effet si le PADD n'est pas opposable aux demandes de travaux et de constructions il en est différemment des orientations particulières, ce qui leur confère ainsi un caractère spécifique en tant qu'outil de planification intermédiaire entre le zonage et le règlement.

Les opérations d'aménagement et de constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Ces dernières doivent être définies en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), mais également avec le règlement et ses documents graphiques.

Les orientations d'aménagement du PLU concernent les espaces privés comme les espaces publics. Le degré de précision de l'orientation d'aménagement est fonction des principes auxquels la collectivité tient et ce qu'elle veut exprimer sans qu'il lui soit nécessaire de maîtriser le foncier. On doit en respecter l'esprit et non la lettre. Ce qui laisse aux maîtres d'ouvrage une marge de manœuvre pour réaliser l'action ou l'opération d'aménagement plus ou moins importante selon la nature des projets et le degré d'avancement des études. Elles donnent l'ensemble des informations nécessaires à la bonne compréhension des enjeux de l'aménagement et des principes de composition proposés.

Elles sont généralement accompagnées d'un schéma illustrant ces principes.

Les orientations d'aménagement du PLU des Adrets traduisent la volonté de la commune de mettre en application les orientations thématiques (habitat, déplacements, économie, environnement...) du projet urbain sur les secteurs à enjeux d'aménagement et de développement de la commune.

Le parti d'aménagement défini dans ces secteurs tient compte des enjeux urbains et environnementaux présents et favorise la bonne adaptation et intégration des aménagements et constructions à la morphologie et au fonctionnement des quartiers limitrophes.

Les orientations d'aménagement s'attachent notamment à :

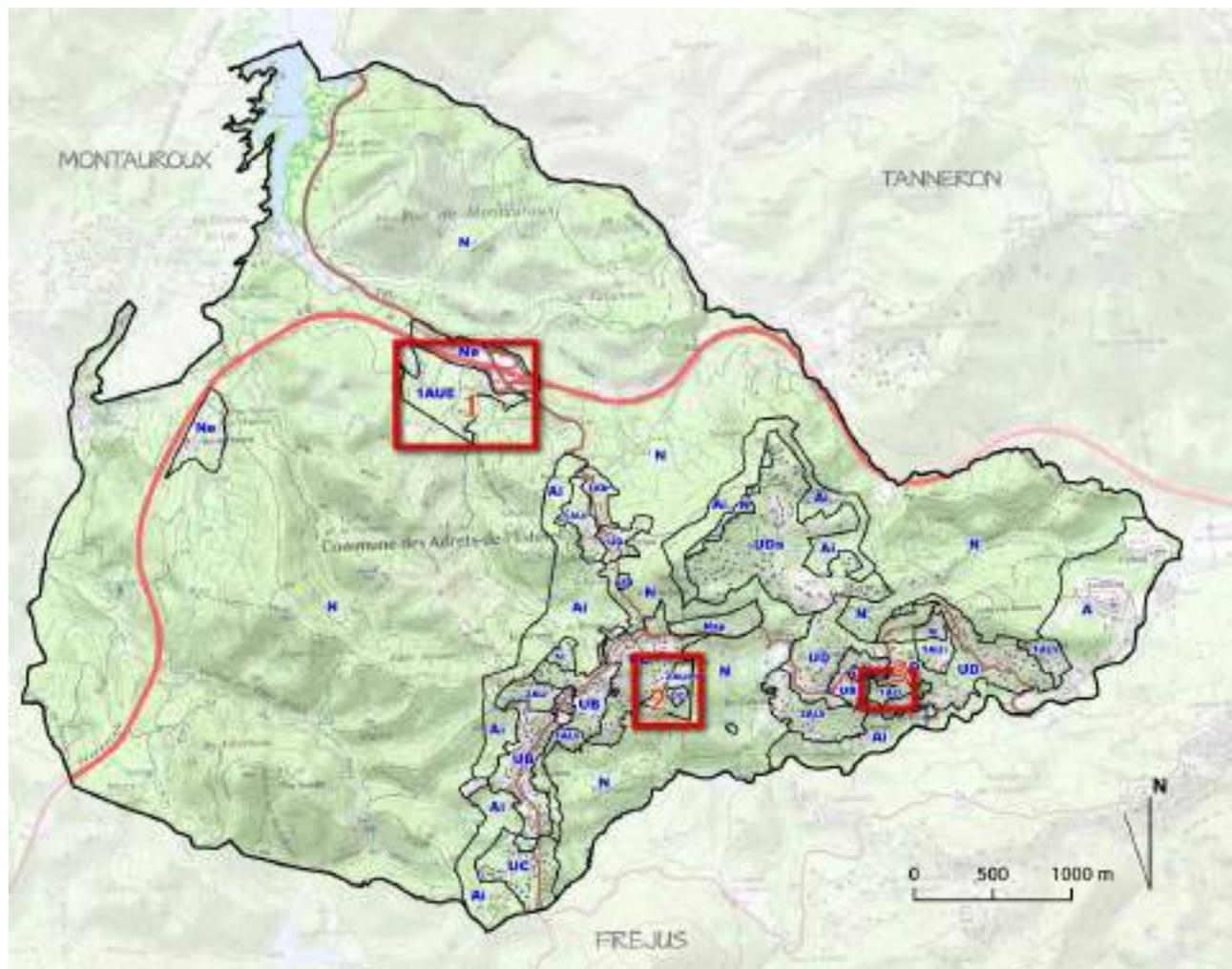
- La prise en compte du risque incendie ;
- Le confortement des pôles urbains des quartiers périphériques des différents hameaux ;
- Le maintien de limites franches à l'urbanisation ;
- La promotion de nouvelles formes d'habiter ;
- La gestion d'une croissance modérée de la population locale et d'une mixité sociale et générationnelle.

La commune des Adrets a défini quatre orientations d'aménagement et de programmation de secteur :

1. L'OAP de la zone économique (1AUE)
2. L'OAP du quartier Touar de Thome (2AUPi)
3. L'OAP du quartier de l'église » (1AUC et 1AUD)

Enfin la commune a mis en place une orientation d'aménagement défense incendie (1AUDi, 2AUi et zone urbaine limitrophe) qui reprend les prescriptions du PPRIF en matière de réalisation de voirie, d'aire de retournement et de mise en place d'hydrant qui s'applique au territoire de la commune.

Localisation des trois OAP sectorielle



1. L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ZONE ÉCONOMIQUE (1AUE)

La zone économique est située au lieu-dit « La Verrière – Les Vaux », Elle a une superficie de **20,4 hectares** et est localisé au nord-ouest de la commune des Adrets-de-l'Estérel, au niveau de l'échangeur autoroutier 39 (A8) et de la RD837 – Route du Lac et de la RD37 – Route de Montauroux.

En surplomb de l'autoroute et à proximité immédiate de l'échangeur, le secteur est prévu au PADD du SCoT comme une zone d'enjeu de développement à l'interface entre les pôles d'activités de Mandelieu-la-Napoule et de Fréjus (le SCoT est en cours de finalisation). Néanmoins, sa situation au cœur d'un cadre naturel nécessite de travailler son intégration paysagère et de prendre en compte les risques naturels existants à proximité (PPRif notamment).

Plusieurs enjeux peuvent donc être identifiés sur le secteur :

- La valorisation du positionnement central du secteur entre les pôles d'activités de Mandelieu-la-Napoule et de Fréjus ;
- La création d'un secteur d'activités économiques de qualité en vitrine sur l'autoroute A8 ;
- L'insertion paysagère qualitative du projet dans son environnement proche avec la prise en compte de la topographie (vallons, talwegs, etc.) et des risques – notamment le risque incendie – existant sur le secteur ;
- La valorisation des vues sur le grand paysage

Les principales orientations d'aménagement concernent la préservation des vues sur le grand paysage, une approche qualitative des bâtiments notamment sur la partie Nord visible depuis l'autoroute et une organisation spatiale en trois séquences

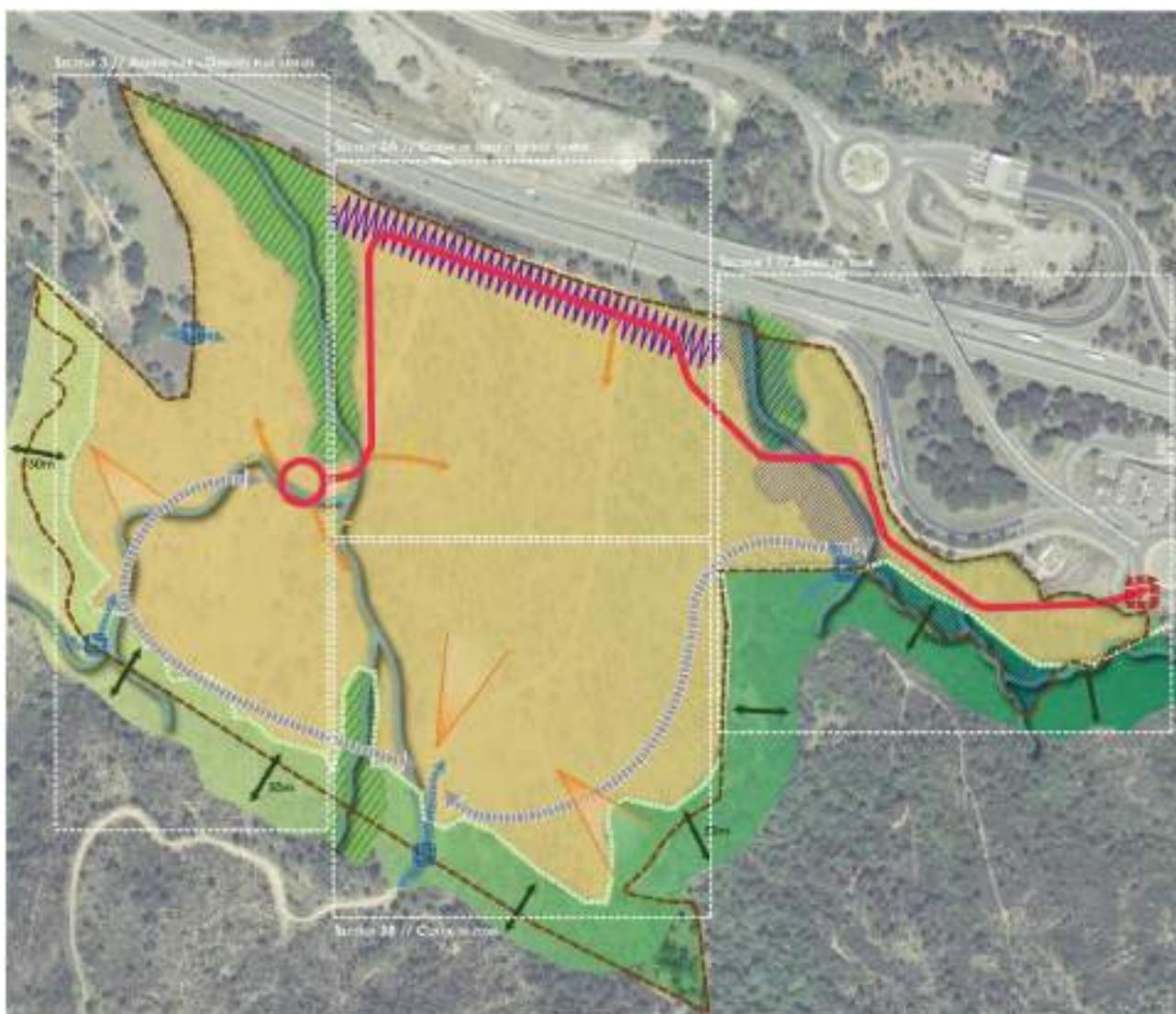
- « Entrée de zone » : l'accès au site et équipements nécessaires à la présentation et au fonctionnement de la zone d'activités ;
- « Cœur de zone » avec densités les plus élevées , au Nord sous-secteur « vitrine » qualitatif. En partie sud épannelage des hauteurs et une gradation des densités
- « arrière site » à l'ouest qui regroupera les activités les moins denses

Les orientations en matière d'accès et de déplacement fixe le principe d'un axe principale desservant la zone d'est en ouest sur lequel se brancheront les accès secondaires. Le gabarit des voies devra bien sur être adapté aux activités et des liaisons douces créées au sein de l'opération ;

Pour assurer une bonne défense du site, un bouclage de la zone par une voie permettant de relier le plus rapidement possible les différents secteurs de la zone et créer une voie ceinturant le projet pour l'attaque des feux naissants doit être assuré (prévention des risques incendie – feux de forêt).

Les orientations paysagères et environnementales s'attachent principalement à préserver les zones de biodiversité à traiter les interfaces avec les espaces naturels environnants de manière la plus qualitative possible ainsi que les futurs espaces publics communs et les liaisons modes doux

Pour lutter contre les risques induits et subis de feu de forêt une bande de 50 mètres minimum inconstructible maintenue en état débroussaillé conformément au code forestier (article L131-18) pour isoler les constructions des bois et forêts. Cette bande pourra néanmoins contenir des voiries et infrastructures ;



PÉRIMÈTRE ET LIMITES

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

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BÂTI

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

CIRCULATION ET DÉPLACEMENTS

- 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 / secondaires
- Favoriser une double desserte depuis les voies secondaires et tertiaires

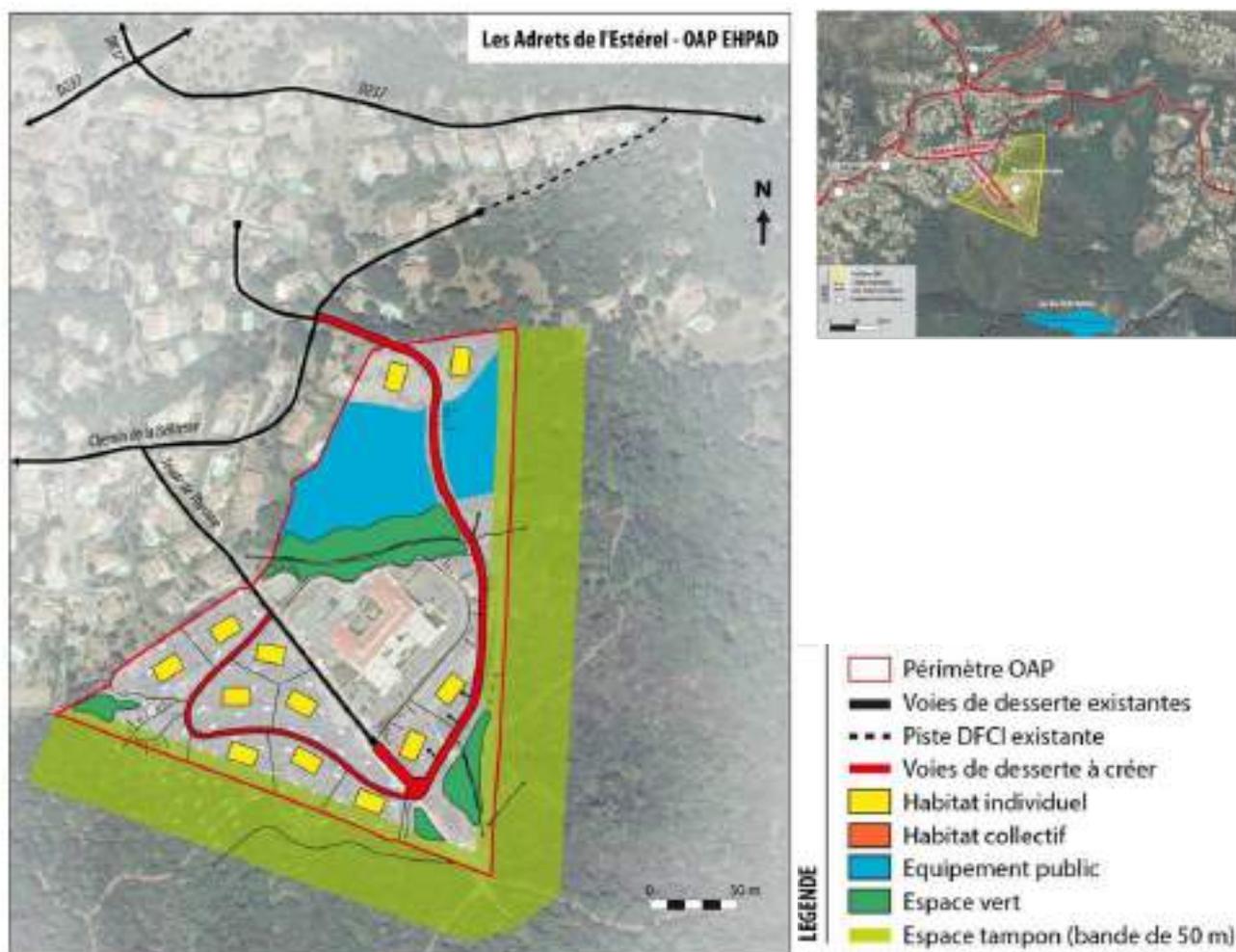
PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES & PRISE EN COMPTE DU RISQUE INCENDIE

- Vallon existant à préserver / zone de blocabilité probable
- Zone inondable
- Réseau existant
- Points de vue existant sur le grand paysage
- Voie de blocage - voie de ceinture pour l'attaque des lieux résidentiels
- Bande de 50m inconstructible maintenue en état d'ouvrabilité (sauf les constructeurs des bois et forêts)

2. L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU QUARTIER TOUAR DE THOUME-EHPAD (2AUPI)

Le secteur est situé dans le quartier Les Mendiguons et à plus grande échelle dans le hameau du Planestel qui constitue le pôle villageois central de la commune. Implanté sur le versant opposé des lotissements d'habitation et en appui de l'EHPAD qui occupe déjà 15% de l'assiette foncière du site, le secteur s'ouvre sur le massif de l'Estérel.

De par sa situation géographique en lisière de forêt, le secteur est très sensible au risque incendie. Dans ce contexte, l'enjeu majeur de ce site réside dans l'aménagement de plusieurs voies de desserte à partir des axes existants afin de faciliter l'intervention des pompiers et de limiter la vulnérabilité des habitants. L'inscription du projet dans le grand paysage constitue également un enjeu auquel la présente OAP devra répondre.



L'aménagement du site reposera sur deux entités distinctes à vocation d'habitat et d'équipement :

- au sud et à l'Est de l'EHPAD et à l'extrême nord, une entité d'habitat individuel en R+1 qui pourrait comprendre douze logements répartis sur 2,5 hectares ;
- au nord de l'EHPAD, une entité d'équipement public répartie sur 1 hectare.

Le calibrage de la voie principale sera de 6 mètres pour prendre en compte les obligations techniques liées à l'intervention des sapeurs-pompiers.

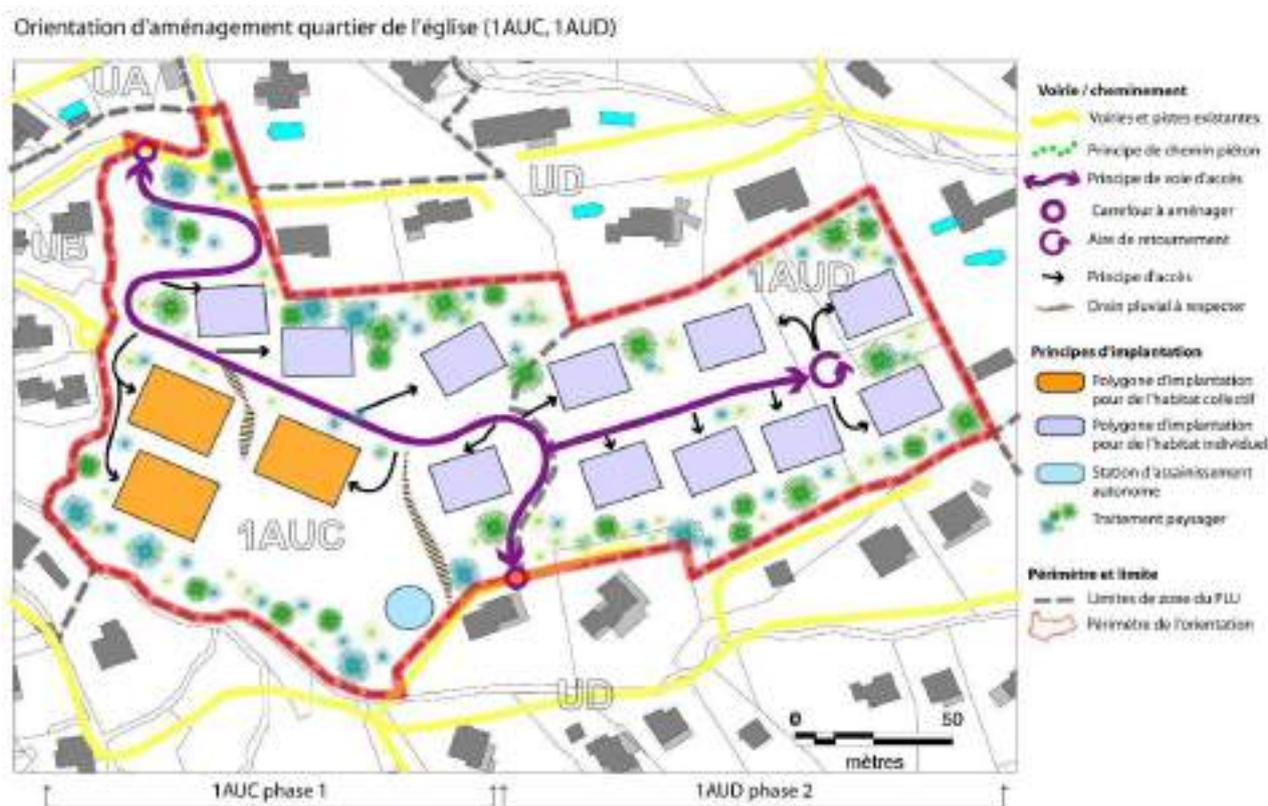
Pour assurer la protection contre le risque incendie, une zone tampon sera réalisée en amont des futures constructions. D'une largeur de 50 mètres, cette bande devra obligatoirement être défrichée. Par ailleurs, afin de garantir une bonne insertion paysagère, des espaces verts devront être maintenus en limite du périmètre et des constructions existantes (notamment EHPAD).

3. L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU QUARTIER DE L'ÉGLISE (1AUC ET 1AUD)

Ce secteur jouxte le secteur central du hameau de l'église, c'est une véritable dent creuse entre le hameau et le secteur pavillonnaire de » ce fait la maîtrise de son urbanisation est apparue pertinente. Le parti d'aménagement comprend du pavillonnaire et du collectif de faible hauteur. Concernant ces derniers il introduit de la mixité de forme urbaine et de logement pour répondre aux objectifs du PADD sans pour autant dénaturer le contexte urbain et environnemental du site (quartier résidentielle).

L'urbanisation en deux phases :

- o Une première phase dont la densité est un peu plus importante comprend trois bâtiments collectifs accompagnés de quelques maisons individuelles.
- o Une deuxième phase dont la densité est moindre avec uniquement du pavillonnaire, celle-ci ne se fera qu'après la première phase.



Le calibrage de la voie principale sera entre 5 et 6 mètres pour prendre en compte les obligations techniques liées à l'intervention des sapeurs-pompiers et les aménagements permettant la circulation piétonne.

Par ailleurs, afin de garantir une bonne insertion paysagère et pour minimiser la propagation des incendies, des espaces verts devront être maintenus et entretenus en limite du périmètre et des constructions existantes.

Afin de prendre en compte la topographie relativement marquée, l'implantation des constructions sera préférentiellement parallèle aux courbes de niveau.

4. L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « DÉFENSE INCENDIE »

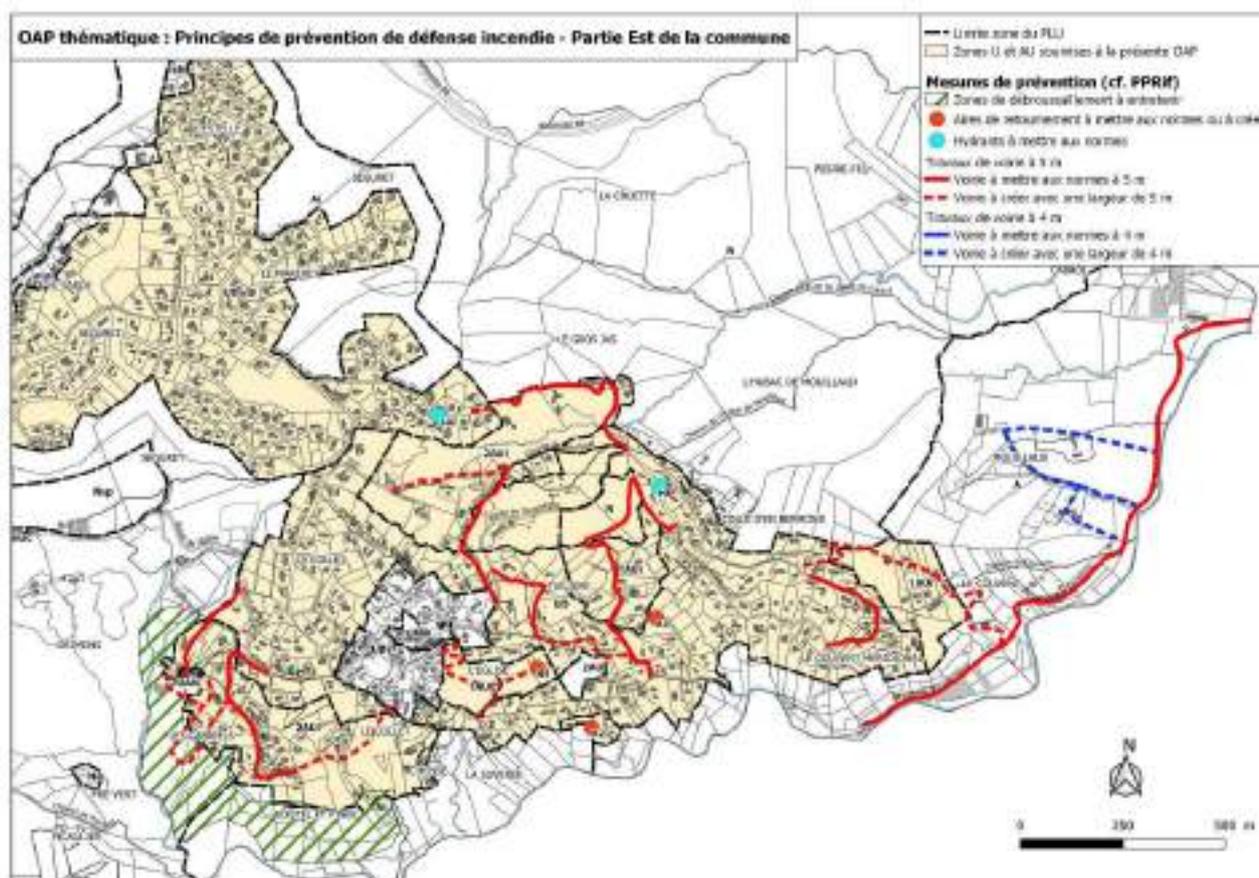
Le territoire communal est fortement concerné par la problématique du risque incendie de forêt au regard de l'importance de son couvert végétal. Il n'existe pas de zone non concernée par le risque incendie (NCR) sur le territoire des Adrets de l'Estérel.

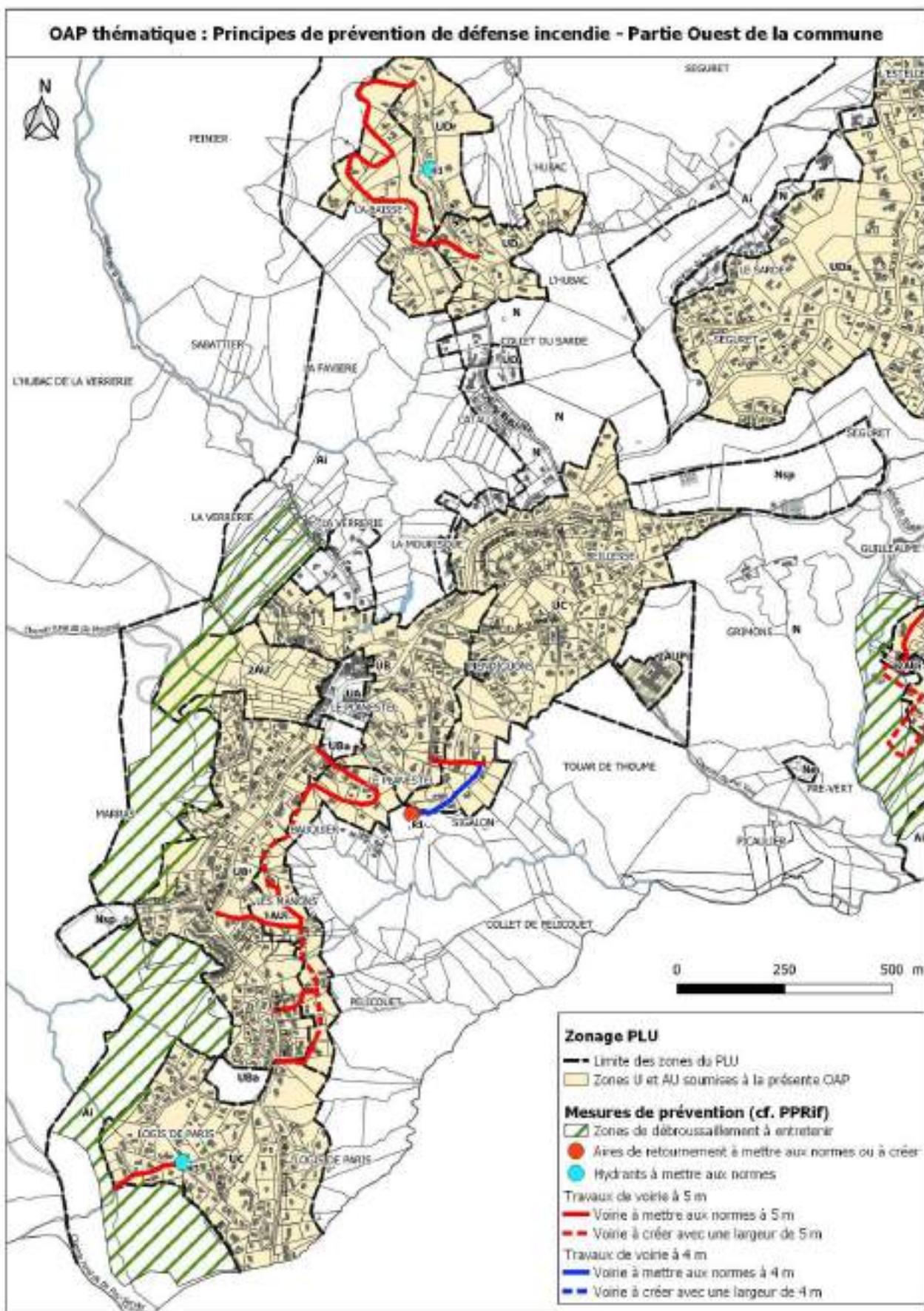
Un PPRiF prescrit le 13/10/2003 a été approuvé le 30 janvier 2015. Le règlement du PPRiF rend obligatoire la réalisation de certaines mesures de prévention, de protection et de sauvegarde, ou de mesures applicables à l'existant. D'autre font l'objet d'une simple recommandation.

A travers cette Orientation d'aménagement, il s'agit de transposer les mesures de prévention obligatoires et recommandées définies par le PPRiF afin de s'assurer de leur réalisation.

Cela se traduit notamment par la localisation :

- Des zones de débroussaillage à entretenir
- Des aires de retournement à mettre aux normes ou à créer
- Des bornes d'incendie (hydrant) à mettre aux normes
- Des voiries à recalibrer pour prendre en compte les obligations techniques liées à l'intervention des sapeurs-pompiers





CHAPITRE 3- LES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

1. LA PRISE EN COMPTE DES ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES

Les évolutions du zonage et des mesures réglementaires dans le Plan Local d'Urbanisme 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 formes urbaines, la réalisation des équipements d'infrastructure, l'évolution des espaces naturels et agricoles...
- La mise en compatibilité avec les orientations et objectifs du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT)
- L'obligation de mettre les dispositions réglementaires en cohérence avec les normes supérieures :
 - La Loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 qui supprime le coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du plan local d'urbanisme (PLU).
 - Les Lois Grenelle I du 3 août 2009 et Grenelle II d'Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010 oblige dorénavant les PLU à justifier les objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers à partir d'une analyse de cette consommation et à définir des orientations d'aménagement programmée (OAP).
 - La Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014
 - La Loi Urbanisme & Habitat du 2 juillet 2003 avec notamment un P.A.D.D. qui n'est plus opposable aux tiers, mais dont la modification entraînerait une révision du P.L.U.
 - La Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000 avec notamment la définition des nouvelles zones à urbaniser, des zones naturelles et des zones agricoles et la mutation des zones d'habitat diffus NB désormais proscrites
 - La Loi relative à la lutte contre l'exclusion du 29 juillet 1998 ;
 - La Loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995 ;
 - La Loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 ;
 - La Loi d'orientation forestière du 9 juillet 2001 ;
 - La Loi sur la protection et la mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993 ;
 - La Loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996
- La mise en œuvre des grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme définies dans le PADD

La Loi du 24 mars 2014 sur l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime le coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du plan local d'urbanisme (PLU).

Ces deux outils disparaissent pour inciter les collectivités territoriales à établir un dispositif réglementaire qui traduise le projet de la collectivité à partir de l'ensemble des outils à leur disposition. Il s'agit en effet de privilégier la combinaison des outils permettant de formaliser une véritable réflexion sur les formes urbaines dans le règlement notamment les règles de hauteur, gabarit, volume, emprise au sol, ou implantation par rapport aux limites séparatives.

La Loi ALUR introduit également de nouvelles dispositions dont l'instauration d'une part minimale de surface non imperméabilisée afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.

Un coefficient d'espaces verts minimum sera également mis en place dans certaines zones (UB, UC, UD, 1AUE2, 1AUDi et 1AUPi) afin de conserver le couvert végétal existant et d'éviter une minéralisation des paysages.

Ainsi un des enjeux principaux du P.A.D.D. est le maintien et la préservation de l'environnement naturel et agricole et du cadre de vie. Cela se traduit par des orientations relatives au contrôle de la densification et de l'extension du bâti, que ce soit dans les espaces agricoles, ou naturels par la préservation de la perméabilité des sols, et des espaces libres de toutes constructions.

1.1. LA SUPPRESSION DE LA SURFACE MINIMALE

La loi ALUR supprime la superficie minimale des terrains constructibles contenue dans le règlement du PLU. Cette superficie minimale des terrains constructibles permettait d'interdire une construction lorsque la superficie de son terrain d'implantation est inférieure à un seuil minimal.

En effet, cette fixation de la taille minimale des terrains a été identifiée comme un frein à la densification, mais également à la mixité sociale. Le législateur a jugé que les autres dispositions réglementaires constituaient une boîte à outils suffisante pour répondre aux objectifs de préservation du cadre de vie ou de gestion des contraintes d'assainissement.

Par ailleurs, la possibilité d'exiger une taille minimale des terrains pour les rendre constructibles était subordonnée à l'existence de contraintes techniques d'assainissement non collectif ou à la nécessité de préserver une urbanisation traditionnelle ou un intérêt paysager. Elle s'est révélée peu efficace et souvent mal utilisée, et a contribué à une sur consommation d'espace sans lien avec la réalité des contraintes ou la préservation de la qualité des secteurs concernés.

Le premier volet de la réforme de la loi ALUR a consisté en la publication de l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher. Cette ordonnance a supprimé, à partir du 1er mars 2012, les notions de SHOB et de SHON pour les remplacer par l'unique notion de « surface de plancher ». Entrée en vigueur au 1er mars 2012, la « surface de plancher » est l'unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme nécessitant auparavant un calcul des surfaces des constructions en SHOB ou en SHON.

1.2. LA SUPPRESSION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

La loi ALUR supprime les coefficients d'occupation du sol (COS) qui avait pour but de fixer une surface maximale constructible sur un terrain compte tenu de sa superficie.

La mise en œuvre de ce COS dans les documents d'urbanisme a fait l'objet de critiques. En effet, à l'usage, le COS s'est révélé être un outil réducteur et peu adapté. Son utilisation dans certains documents d'urbanisme a souvent eu pour objet de limiter les droits à construire et ainsi freiner la densification sans s'appuyer sur une véritable analyse et sur l'expression d'objectifs de qualité urbaine. **Le COS est donc abandonné au profit d'autres règles**, telles que l'emprise au sol, la hauteur des bâtiments ou bien encore l'implantation de constructions par rapport aux limites séparatives. Dorénavant il n'est plus possible de fixer un COS dans le PLU.

1.3. LA POSSIBILITÉ D'INSTAURER UN COEFFICIENT D'ESPACE VERT

L'article L.151-22 du code de l'urbanisme permet également au règlement, depuis la nouvelle loi ALUR, d'imposer une part minimale de surface non imperméabilisée ou éco-aménageable afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville. Ce coefficient joue également un rôle sur la gestion des eaux de ruissellement et donc sur le risque inondation.

2. LES PRINCIPES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT DU PLU

1.1. LE ZONAGE

En cohérence avec les objectifs et les options décrites dans ce rapport de présentation, le Plan Local d'Urbanisme découpe le territoire des Adrets en plusieurs zones distinctes :

- **les zones urbaines (U)** qui correspondent à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R. 151-18).
- **les zones à urbaniser (AU)**, correspondant aux secteurs à caractère naturel de la commune, ne disposant pas actuellement des équipements nécessaires pour être urbanisées. Ces zones sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation (article R. 151-20)
- **les zones agricoles (A)**, correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R. 151-22)
- **les zones naturelles et forestières (N)**, correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison (article R.121-24) :
 - soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
 - soit de l'existence d'une exploitation forestière,
 - soit de leur caractère d'espaces naturels,
 - soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
 - soit de la nécessité de prévenir les risques

2.2. LE RÈGLEMENT

Chaque zone est soumise à des règles propres conformes aux objectifs d'aménagement. À chacune d'entre elles, correspond un règlement de 16 articles qui définit les règles d'occupation du sol en compatibilité avec les orientations générales du PADD et en conformité et/ou en complément avec les orientations d'aménagements et de programmation.

Le règlement par ailleurs s'oppose aussi aux travaux non soumis à autorisation préalable. Par exemple, un abri de jardin de moins de 5m², le stockage de voitures ou de caravanes hors d'usage, le concassage de béton sont interdits en zone agricole et ce y compris en dessous des seuils rendant une formalité obligatoire.

Les principales évolutions réglementaires découlent majoritairement de la loi ALUR du 24 mars 2014. Les seize articles du règlement sont regroupés en trois sections répondant à trois questions :

Quoi ?

- ▶ La destination générale des sols (articles 1 et 2)

Comment ?

- ▶ Les conditions de l'occupation du sol (articles 3 à 13)
- ▶ Les conditions de desserte des terrains par les équipements (articles 3, 4 & 16)
- ▶ Les superficies minimales des terrains pour être constructibles (article 5) (Abrogé)
- ▶ Les règles morphologiques (articles 6, 7, 8, 9 & 10)
- ▶ Les règles qualitatives (articles 11 & 13)
- ▶ Les règles de stationnement (article 12)
- ▶ Les règles de performances énergétiques et environnementales (article 15)

Combien ?

- ▶ Le coefficient d'emprise au sol (CES) (article 9)

- ▶ Le coefficient d'occupation du sol COS remplacé par le coefficient d'emprise au sol (article 14 : supprimé)

L'article R.123-9 du Code de l'urbanisme précise que le règlement peut comprendre tout ou partie des articles cités. Seules les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives (articles 6 et 7) sont obligatoires. Quand elles ne sont pas fixées dans le règlement, elles doivent figurer dans les documents graphiques.

Les règles définies ci-après tendent à être communes à toutes les zones, les règles particulières étant explicitées pour chaque zone dans la partie ci-après.

a) La destination générale des sols (articles 1 et 2)

L'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites.

Pour assurer le bon fonctionnement du territoire, organiser de façon rationnelle l'espace, le règlement définit les occupations et utilisations du sol qui ne peuvent être admises dans certaines zones.

L'article 2 indique celles qui sont autorisées sous conditions particulières. Ces conditions particulières sont fondées sur certains critères : risques, nuisances, préservation du patrimoine, urbanistiques, ...

Dès lors qu'une occupation ou une utilisation du sol ne figure ni à l'article 1 ni à l'article 2, elle est admise dans la zone concernée.

b) Les conditions de desserte des terrains par les équipements (articles 3 et 4)

Ces articles traitent de :

- **L'organisation du maillage de voiries** : **L'article 3** fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées. L'objectif est d'assurer une bonne accessibilité des espaces à construire par un réseau de voirie suffisamment dimensionné, répondant aux besoins de la zone à desservir en termes de capacité et participant à un maillage de voie assurant une bonne desserte de l'ensemble des quartiers. Pour l'ensemble des zones, sont rappelés les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- **Des accès** : dans le cas où ils sont réalisés, les accès sur le terrain d'assiette de l'opération sont uniquement réglementés pour l'automobile (l'on ne réglemente pas les accès piétons par exemple). La configuration des accès doit répondre aux impératifs en termes de sécurité.
- **La desserte en réseaux** : l'article 4 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement. Les constructions en zones urbaines doivent être raccordées aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement. Par ailleurs, pour des raisons paysagères, le raccordement aux réseaux d'électricité et de téléphone doit se faire en souterrain.

c) La superficie minimale des terrains pour être constructibles (article 5)

Cet article n'est plus réglementé afin de prendre en compte la loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) qui supprime la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement des plans locaux d'urbanisme (PLU).

d) Les règles morphologiques (articles 6, 7, 8, 9 et 10)

Les articles 6, 7 et 8 définissent les règles d'implantation des constructions sur la parcelle :

- Le premier par rapport aux voies et aux emprises publiques (implantations en recul ou à l'alignement).
- Le deuxième par rapport aux limites séparatives (implantations en ordre continu, semi-continu ou discontinu, marges de fond de parcelle). Le terme de « limites séparatives » est employé pour désigner les limites du terrain autres que la (ou les) façade(s) sur voie. Cet article est détaillé pour chaque zone.
- Le troisième réglemente l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Les articles 9 et 10 définissent l'emprise au sol et la hauteur maximale de la construction. C'est à partir du cumul de ces deux règles qu'est défini le volume à l'intérieur duquel la construction doit s'inscrire. Cette disposition a pour objectif de traduire la forme urbaine souhaitée.

- Dans certaines zones, l'emprise au sol est réglementée, notamment dans les zones urbaines afin de limiter l'imperméabilisation des sols ou de permettre l'aération des constructions.
- Dans l'ensemble des zones, la hauteur est calculée à l'égout du toit et à partir du niveau du sol naturel. Les conditions de mesure des hauteurs sont communes à toutes les zones. Des hauteurs différentes sont attribuées en fonction de la typologie urbaine et de la vocation attribuée à chaque zone ou secteur.

e) Les règles qualitatives (articles 11 et 13)

L'article 11 régit l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à l'environnement urbain ou naturel et des éléments de composition de l'existant dans le cas d'extensions ou de modifications. Il peut aussi donner des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures.

Les prescriptions réglementaires sont adaptées en fonction des secteurs concernés suivant qu'il s'agit de quartiers à caractère historique ou de quartiers plus récents.

L'article 13 définit les prescriptions concernant le traitement des espaces libres et des plantations. Il s'agit en l'occurrence de mettre l'accent sur le traitement qualitatif des espaces résidentiels qui participent au cadre de vie des habitants ou bien à la valorisation des zones économiques.

Dans certaines zones, une partie des surfaces libres de toute occupation du sol doit être traitée en espaces verts en terre plantés (coefficient d'espace vert) et d'autres doivent être perméables (mise en place d'un coefficient de non-imperméabilisation).

f) Les règles de stationnement (article 12)

L'article 12 fixe des normes de stationnement en fonction de la nature et de l'importance des constructions ou installations. Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

g) Le Coefficient d'occupation des sols (Article 14)

Cet article n'est plus réglementé afin de prendre en compte la loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) qui supprime le coefficient d'occupation des sols (COS). Ainsi, il faudra dorénavant appliquer le coefficient d'emprise au sol ainsi que les règles de prospects, de hauteur (articles 6 à 10) et des espaces libres et plantations (article 13) pour définir le volume enveloppe dans lequel la construction doit s'inscrire.

h) Les règles de performance énergétique et environnementale (articles 15)

Cet article vise à limiter la consommation d'énergie des constructions par l'orientation du bâti ou par l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable et à réduire les espaces imperméabilisés.

i) Obligations imposées aux constructeurs en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques (articles 16)

Cet article peut fixer des obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques. Il vise à permettre le développement de la fibre et des communications numériques en prévoyant notamment les infrastructures pour assurer le cheminement des câbles optiques et les modalités de raccordement.

3. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT

3.1. LES RÈGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES DU PLU

a) Les constructions à destination des services publics

Pour les constructions à destination des services publics ou d'intérêt collectif, dont la réalisation est indispensable au fonctionnement de la commune, des règles dérogatoires à l'emprise au sol, à la hauteur et au coefficient d'emprise au sol notamment, en permettent une implantation pertinente et adaptée aux besoins présents et futurs de la population.

b) Les conditions de desserte des terrains par les équipements

Les accès et la voirie : article 3

L'article 3 précise les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies. L'objectif est d'assurer une bonne accessibilité des espaces à construire par un réseau de voirie suffisamment dimensionné et assurant une bonne desserte de l'ensemble des quartiers, tout en faisant coexister différents usages sur un espace commun.

Les règles sont rédigées de façon à assurer :

- une desserte sécurisée des terrains par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou la destination des constructions ou installations envisagées ;
- la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de secours à la personne ;
- la circulation sécurisée des piétons et l'accessibilité des établissements recevant du public aux personnes à mobilité réduite ;
- le ramassage des ordures ménagères ;

Assurer la desserte en réseaux : article 4

L'article 4 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement. La règle générale est le raccordement au réseau public.

L'assainissement et le traitement des eaux pluviales sont réalisés sur le principe des réseaux séparatifs.

Dans les secteurs naturels ou agricoles et certains secteurs urbains, en cas d'absence de réseau public d'assainissement ou d'eau potable, la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif ne sera possible qu'avec l'accord préalable du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Dans tous les cas, les constructions devront être directement raccordées aux réseaux publics de traitement des eaux usées dès leurs mises en service.

c) Le stationnement des véhicules : article 12

Les normes de stationnement privées retenues dans l'article 12 des différents types de zonage ont été établies dans l'objectif d'une mobilité maîtrisée, en s'efforçant de répondre aux besoins générés par les futures constructions tout en maîtrisant l'usage de la voiture. Elles tiennent compte de la réalité du stationnement aussi bien que de la morphologie du tissu urbain.

Pour les destinations non réglementées et dans tous les cas, le stationnement des véhicules y compris les deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'exigence du nombre de places en stationnement varie en fonction de la destination des constructions. Le calcul du nombre de places de stationnement comportant une décimale est arrondi systématiquement au nombre entier supérieur.

Pour des constructions à usage d'habitat, il est demandé, dans les zones permettant le logement, une place automobile par tranche de 50 m² de SP avec un maximum de 2 places par logement. En cas d'opération nde plus de 5 logements il est également exigé une place visiteur par logement

Une dérogation à cette règle est autorisée pour les logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'Etat, afin d'en faciliter la réalisation.

Pour les constructions ayant une autre vocation, le stationnement exigé varie en fonction de la destination des constructions (hébergement hôtelier, commerce, bureaux et local artisanal, activité économique, équipement scolaire ou culturel) :

Tableau récapitulatif des normes de stationnement (hors zone UA)

Vocation	Véhicules automobiles	Deux roues motorisées ou non
1. Habitat	<p>1 place / 50m² de surface de plancher entamée dans la limite de 2 places maximum par logement sauf pour les extensions dont la surface de plancher est inférieure à ce seuil.</p> <p>1 place visiteur / 5 logements pour les opérations de plus de 5 logements.</p> <p>Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.</p> <p>Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.</p>	<p>Pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins cinq logements et ayant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, il doit être prévue 1 place / 100m² de surface de plancher entamée dans un local ou un emplacement prévu à cet effet, en comptant 1,5m² par logement avec une superficie minimale de 3m²</p>
2. Hébergement hôtelier et restauration	<p>1 place / chambre</p> <p>1 place / 20 m² de salle de restauration</p>	Non réglementées
3. Bureaux	1 place / 35m ² de surface de plancher entamée	L'espace dédié au stationnement des deux roues doit représenter une superficie de 1,5% de la surface de plancher sans être inférieur à 3m ²
4. Commerces et artisanat	1 place / 30m ² de surface de plancher entamée	Non réglementées
5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	Etablissement scolaire 1 place pour 15 élèves

Modalités de réalisation des places de stationnement

Pour répondre à un souci de sécurité et de qualité du paysage urbain :

- Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) pourra être imposée en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies, ainsi que de leur mode d'exploitation.
- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être fait application des dispositions prévues à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme.
- Dans tous les cas, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

d) Obligations imposées aux constructeurs en matière de performances énergétiques et environnementales : article 15

Dans les zones propices à la mise en place de mesure favorisant l'amélioration des performances énergétiques et environnementale (UB, UC, UD, 1AU, 1AUE), il est préconisé de privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou un aménagement végétalisé., pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ainsi que l'installation de matériaux durables pour la construction sont recommandées.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont également recommandées.

e) Obligations imposées aux constructeurs en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques : article 16

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Cette recommandation s'applique aux zones UB, UC, UD, 1AU, 1AUE.

3.2. LA RÉPONSE AUX BESOINS EN MATIÈRE D'HABITAT

a) Les zones urbaines mixtes

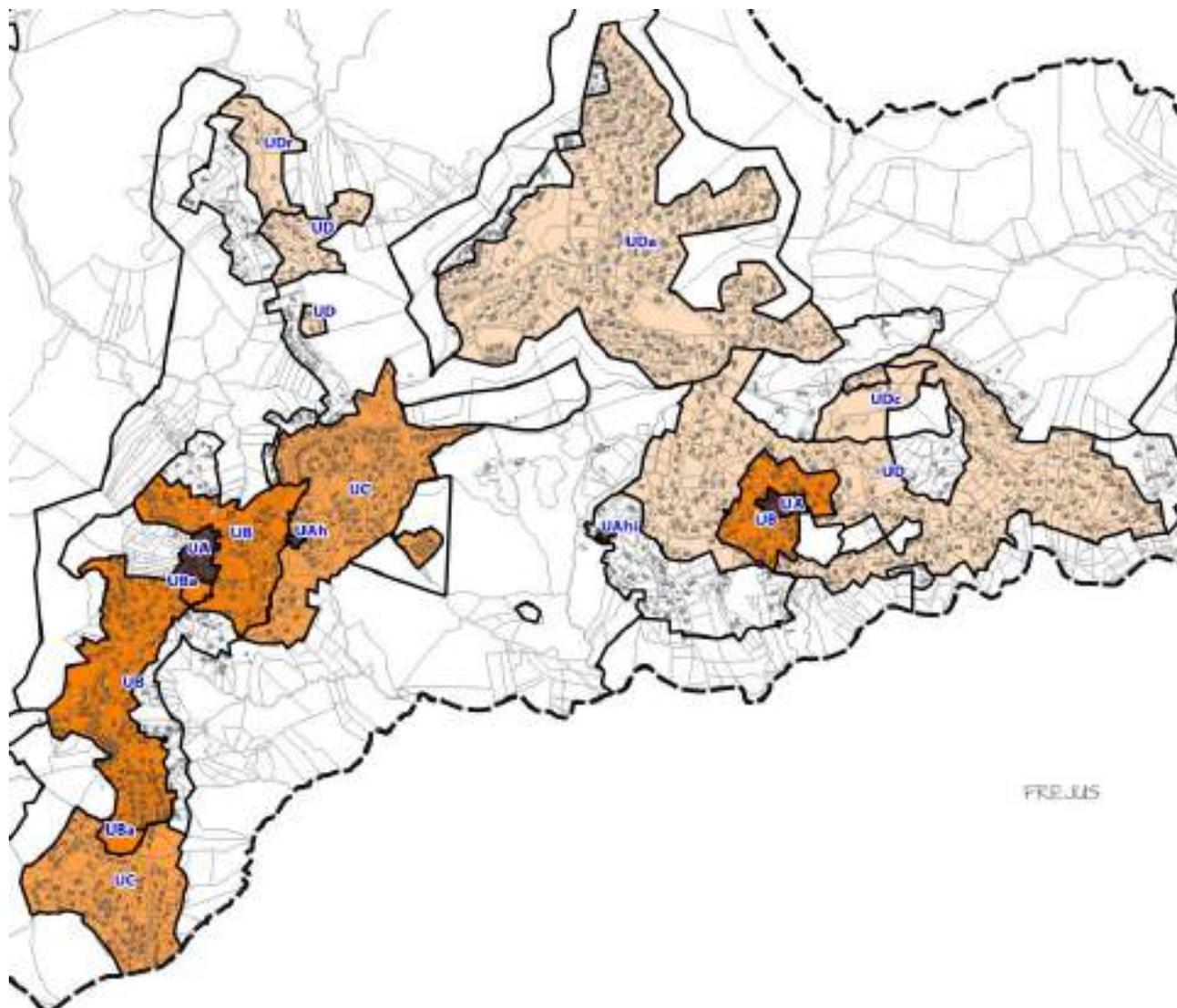
Les zones urbaines du PLU correspondent aux espaces déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les principales zones urbaines constructible sont maintenues dans le PLU. Le règlement des zones urbaines mixtes (densité, hauteur, type de constructions admises...) permet de répondre aux objectifs du PADD relevant d'une plus grande diversité des fonctions urbaines et sociales dans les quartiers tout en promouvant une urbanisation à échelle humaine.

Dans ces zones UA, UB et UC à vocation mixte, les nouvelles installations non compatibles avec la vie urbaine et l'habitat comme l'industrie sont interdites, afin de garantir l'attractivité des centralités ou des

quartiers périphériques, la mise en valeur du patrimoine ainsi que la maîtrise des flux de circulation. La zone UD est résidentielle.

Les zones urbaines totalisent 220,7 ha représentent 9,8% du territoire communal et intègrent certaines zones NB du POS suffisamment denses et équipées.



↳ Le centre ancien : la zone UA et ses secteurs UAha et UAHi

Justification du zonage et caractère de la zone UA

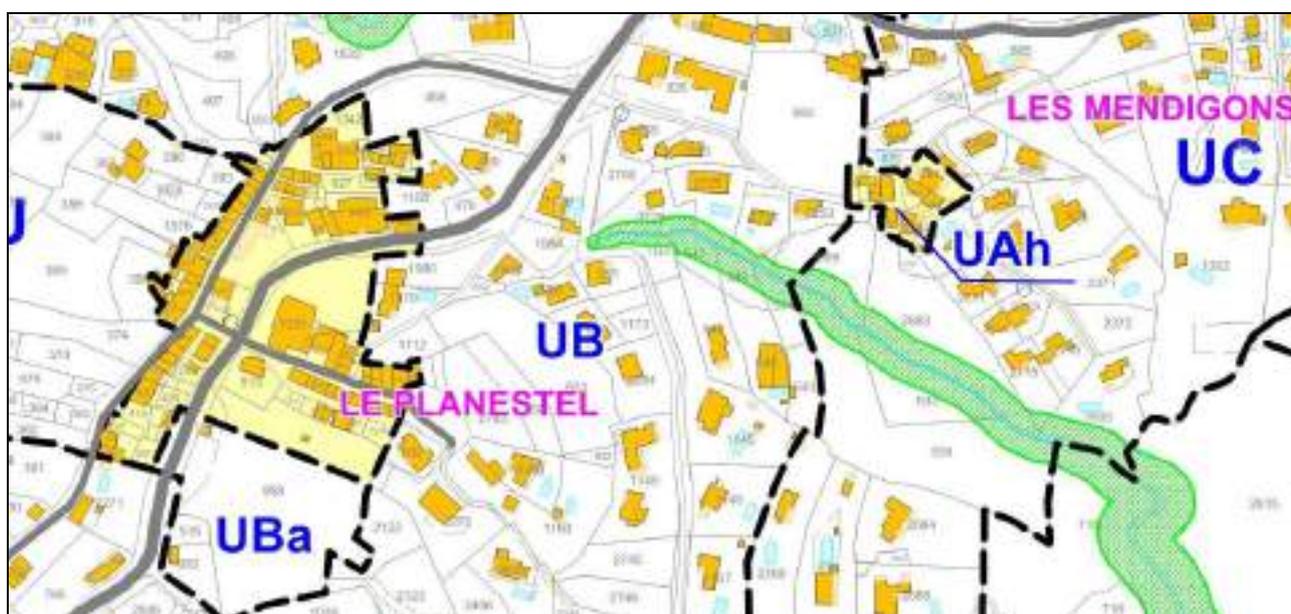
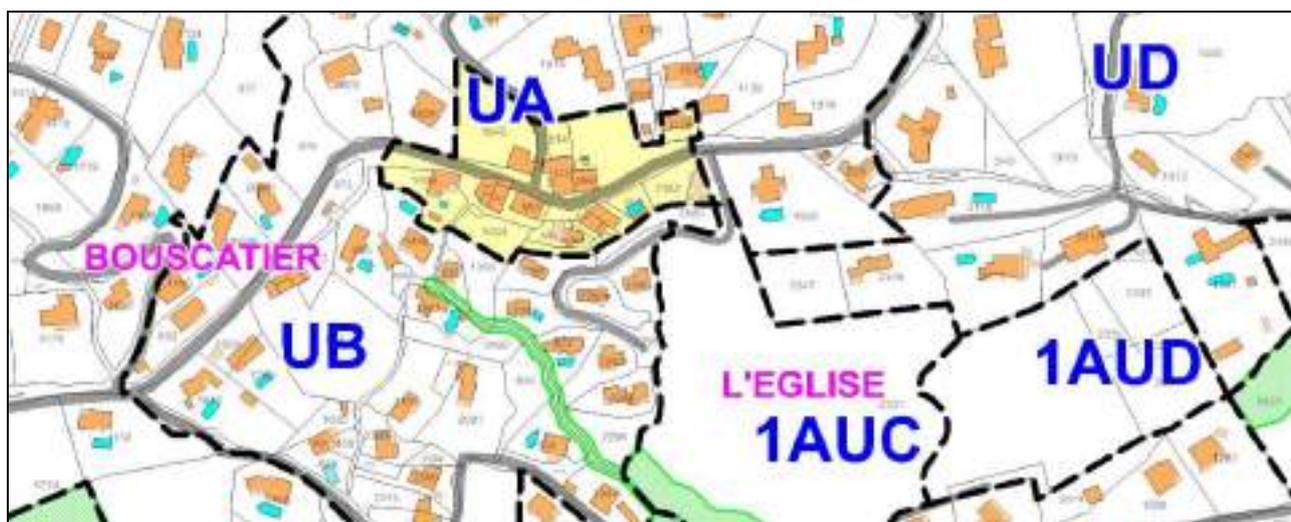
La zone UA correspond aux centres anciens du hameau du Planestel et du hameau de l'Eglise. Le règlement de la zone UA vise à respecter la forme urbaine du centre ancien, privilégiant une implantation dense en ordre continu le long des voies et la typologie traditionnelle des bâtiments.

Du POS au PLU, la zone UA a été agrandie incluant un sous-secteur UAha, correspondant aux hameaux des Mandiguons et des Gabriels, ainsi qu'en incluant le hameau de l'Eglise (UB au POS).

Cette adaptation tend à affirmer la volonté de préservation des caractéristiques historiques de ces secteurs qui fondent l'identité des Adrets tout en maintenant la diversité des fonctions et des usages. Le règlement de la zone UA vise à respecter les formes urbaines existantes témoins de l'histoire de la commune.

La zone UA comporte deux secteurs :

- Le secteur UAha : Il correspond au hameau des Mandiguons ;
- Le secteur UAHi : Il correspond au hameau des Gabriels soumis au risque incendie.



Les principales dispositions réglementaires de la zone UA

Caractérisée par un habitat dense et continu et des hauteurs jusqu'à deux étages pour les hameaux principaux, Cette zone est destinée à accueillir des constructions à usage d'habitation, de service et d'activités urbaines, d'équipements et de bureaux participant au développement du cœur urbain. Il s'agit de poursuivre une gestion économe de l'espace, de favoriser l'animation en autorisant les activités contribuant

à la mixité des fonctions et de permettre l'installation d'équipements ou de services publics afin de répondre aux besoins de la population.

Le règlement a été établi de façon à répondre aux objectifs du PADD concernant la préservation des caractéristiques architecturales et urbaines qui fondent l'identité du village et des hameaux des Adrets de l'Estérel, tout en maintenant la diversité des fonctions et des usages.



Le tissu urbain du vieux village a peu évolué lors de la période récente, hormis en réhabilitation rénovation et évoluera peu dans le cadre du PLU.

Dans ce tissu ancien dense à dominante de maisons de ville en R+2, la hauteur maximale est de 9 m à l'égout du toit. Dans le secteur UAh cette hauteur est limitée à 7 m

Afin de préserver les cônes de vue sur le village une zone de hauteur limitée à 3,5 m est maintenue depuis l'entrée de ville sud.

Les prescriptions concernant l'aspect extérieur des bâtiments, l'aménagement de leurs abords (article 11 du règlement), le traitement des devantures en façade sur l'espace public et des clôtures doivent assurer la pérennité de la qualité architecturale du centre ancien qui fait le cachet de la commune.

Certain bâtiment, emblématique de l'histoire des Adrets sont repérés et font l'objet d'une protection renforcée

Le CES est inutile dans une zone déjà constituée où l'ensemble des autres règles conditionne la morphologie urbaine du centre ancien à conforter et à préserver.

En zones UA les constructions bordant une voie ou une emprise publique doivent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre à partir de l'alignement existant ou futur ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

Le règlement du secteur UAhi (hameau des Gabriel), du fait de son exposition au risque incendie, ne permet pas de constructibilité nouvelle hormis pour des annexes à l'habitation et des extensions des habitations existantes, limitées à 20 m² de la surface habitable.

⇒ Extensions du centre ancien du village : la zone UB

Justification du zonage et caractère de la zone UB

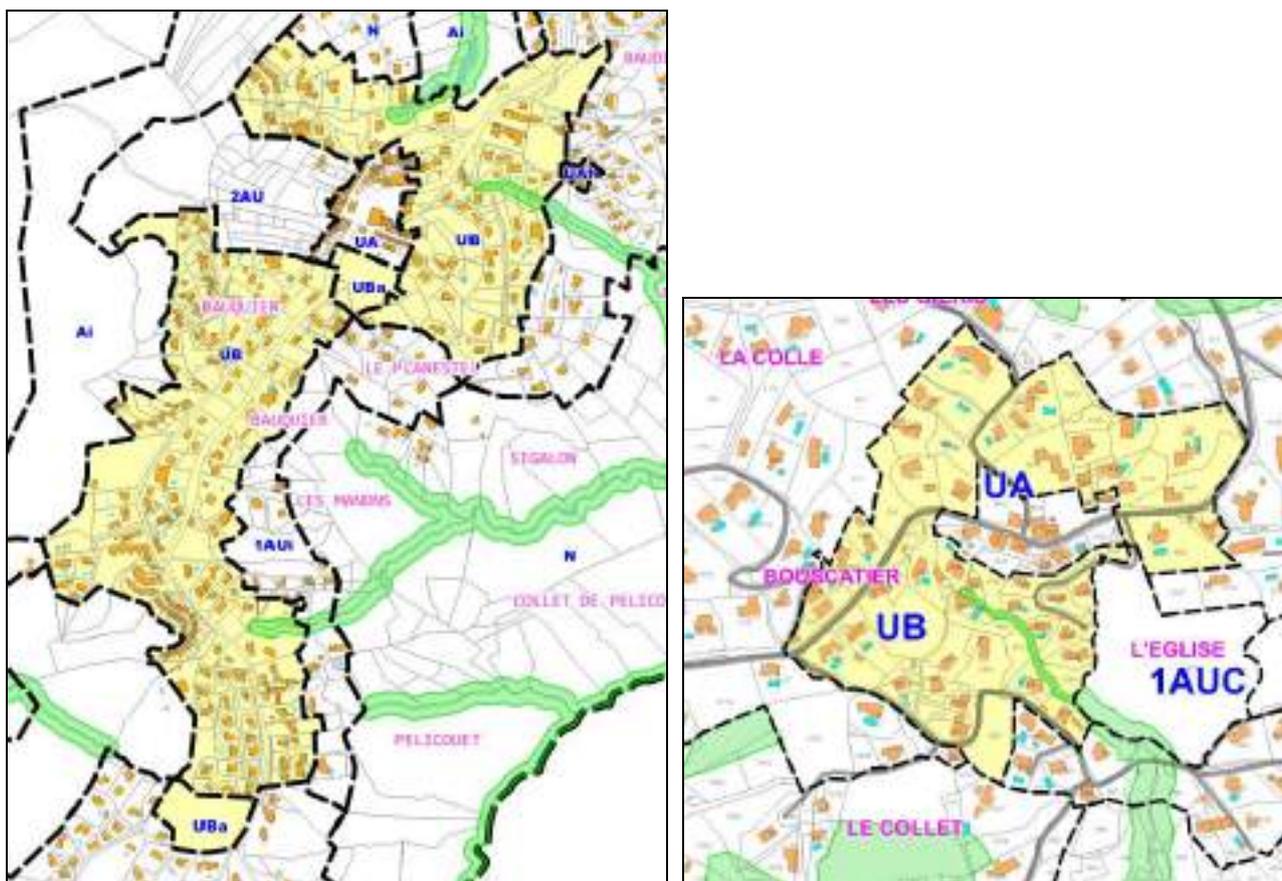
La zone UB est une zone urbaine de densité moyenne à vocation mixte en périphériques des hameaux anciens. Elle correspond à :

- l'Est et à l'Ouest du Planestel le long de la RD237.
- la périphérie du hameau de l'Eglise.

Au sein de ces quartiers se mêlent pavillons et petits immeubles collectifs, habitat intermédiaire, équipements publics et services tels, le groupe scolaire, la nouvelle crèche et cantine scolaire, quelques commerces.

Cette zone UB est destinée à être densifié et à accueillir des constructions à destination d'habitations, de services, de commerces, d'activités urbaines, d'équipements et de bureaux.

Elle comporte, comme au POS un secteur **UBa**, principalement dédié à des l'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.



Les principales dispositions réglementaires à la zone UB

Afin d'optimiser le foncier résiduel disponible, le règlement de la zone UB prévoit, dans son article 6, que les bâtiments peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en recul de 5m minimum par rapport aux voies et emprises publiques. En cas de réalisation d'opération comportant au moins 50% de logement locatif sociaux, cette distance pourra être réduite à 4 m. Cette souplesse est déterminée de manière à optimiser les caractéristiques morphologiques du terrain qu'une règle trop figée ne permettra pas.

Dans cette zone, la typologie des constructions peut être variée, avec des implantations qui peuvent être en ordres continu (habitat intermédiaire) ou discontinu (habitat individuel) avec un recul imposé par rapport aux limites séparatives dans ce cas d'au moins 4m. L'implantation en ordre discontinu permet un traitement paysager de la marge de recul ou des espaces libres entre les constructions.

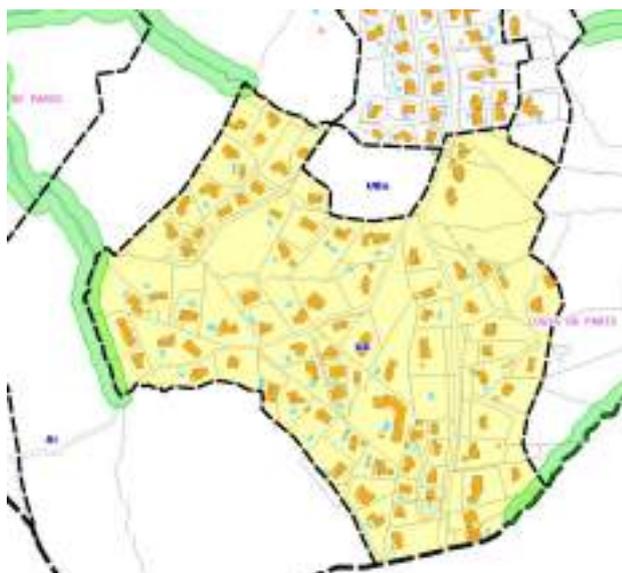
Le CES est égal à 25%, permettant une plus grande mixité des formes urbaine dans la zone UB, et générant ainsi une constructibilité plus forte que le POS dont le COS était fixé à 0,20, ce qui favorise une densification de l'urbanisation existante. Il est fixé un CES à 50% pour le secteur UBa.

La hauteur est inchangée entre le POS et le PLU, elle est limitée à des bâtiments en R+1 (7 m) en zone UB. Cette hauteur, en cas de pente supérieur à 10%, est limitée à 6m. Une dérogation à cette hauteur est autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la hauteur est limitée à 9 m.

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés avec des essences végétales recommandé et autorisé par le PPRIF adaptées aux conditions climatiques et pédologiques locales. Le coefficient d'espace vert doit être au moins égal à 25% du terrain, ce qui évitera une trop forte minéralisation de la zone UB malgré sa densification. En secteur UBa ce dernier n'est pas réglementé.

Le secteur UBa, de maîtrise publique pourra être le lieu de la réalisation d'opération de logement maîtrisé par la vile à destination sociale

↳ Les quartiers résidentiels : la zone UC



Justification du zonage et caractère de la zone UC

La zone UC est une zone urbaine de densité moyenne à vocation mixte. Elle correspond au Nord et au Sud du Plantestel à des quartiers résidentiels à dominante d'habitat et à faible mixité fonctionnelle. La forme urbaine dominante est celle du lotissement et de la construction individuelle. L'espace résiduel y est relativement important mais la desserte en voirie et réseau n'y est pas toujours satisfaisante.

La zone UC du PLU est très différente de la zone UC du POS qui correspondait essentiellement au grand zone de lotissement situé à l'Est de la commune (lotissements "Le Sarde", "Séguret", "l'Estelle", "Mareret" et "Bon Homme") qui ont basculé en zone UD au PLU. La zone UC a été déterminée à partir de terrain classé en zone UB au POS dont la commune souhaite maîtriser la densification avec des règles plus adaptées aux conditions d'urbanisation de cette zone.

Les principales dispositions réglementaires à la zone UC

Les dispositions du PLU confortent la structure du bâti existant et la fonction mixte de la zone. Sont cependant interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec la vocation résidentielle comme les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt, destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Les constructions à usage d'équipements publics et ou d'intérêt collectif, d'hébergement touristique, de bureau, de commerce et d'artisanat y sont autorisés afin de favoriser une mixité fonctionnelle.

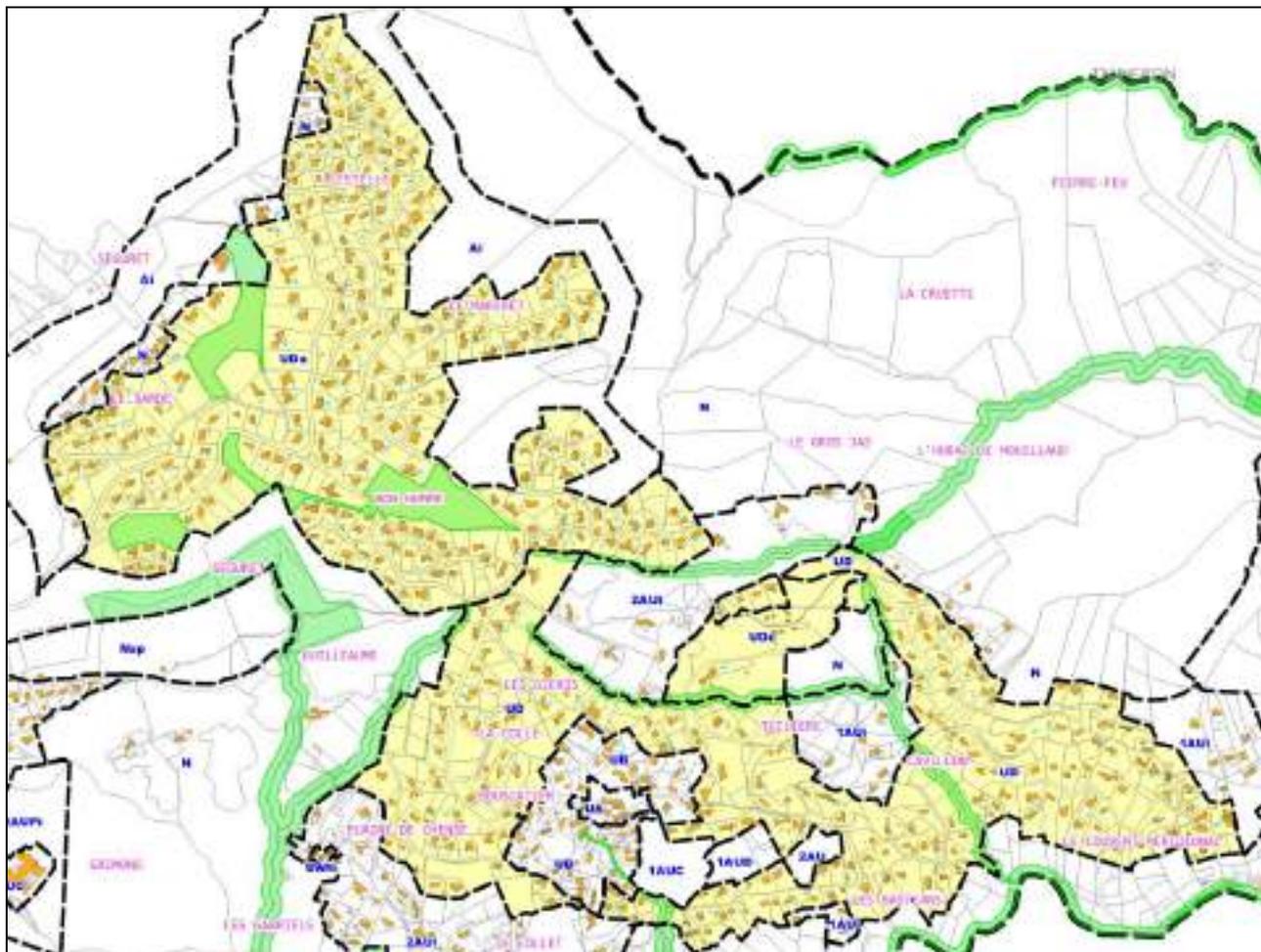
Afin de conserver les typologies du bâti existant, le règlement fixe des règles d'emprise au sol et de hauteurs permettant de rationaliser l'urbanisation en zone UC :

Les constructions, sur les grandes parcelles doivent être implantées en ordres discontinu et doivent respecter un recul de 5 m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques et privées. Elles doivent également s'implanter à 4 m minimum des limites séparatives. Pour les piscines, le recul peut être réduit à 3m minimum

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 15% avec une emprise maximale de 60m² affectée aux annexes à l'habitation (abri de jardin, buanderie, pool-house, garage...) et les surfaces libres de toute occupation sont fixées à au moins à 50% de la superficie du terrain constructible, garantissant l'équilibre entre les espaces construits et le végétal.

Comme pour la zone UB la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7m et 6 m pour les terrains dont la pente est supérieure à 10%.

↳ Les zones urbaines faiblement densifiées : la zone UD



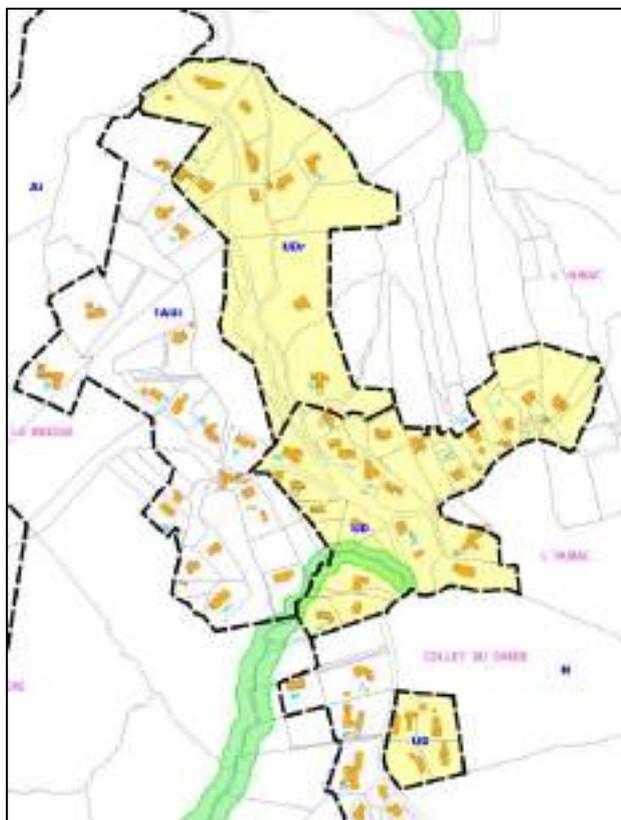
Justification du zonage et caractère de la zone UD

La zone UD est une zone urbaine de faible densité. Elle correspond à l'extension pavillonnaire du hameau de l'Eglise, en partie issus d'anciennement NB au POS.

Cette zone comprend deux secteurs à vocation d'habitat :

- Le secteur UDA : Il correspond aux lotissements Le Sarde et Séguret, et aux lotissements l'Estelle, Mareret et Bon Homme ;
- Le secteur UDr : Il est soumis à un risque de mouvement de terrain avec reconnaissance géologique préalable.

Ces secteurs d'habitat diffus se sont développés en périphérie de la commune, sur les espaces boisés collinaire. Hormis dans le secteur UDA. Ces habitations construites au coup par coup et au gré des opportunités, ne suivent pas une logique d'organisation claire. Implanté sur de grandes parcelles, il s'agit d'habitations de faible hauteur (Rdc à R+1), disposant généralement d'un grand jardin et d'une piscine.



Les principales dispositions réglementaires à la zone UD

La densification de cette zone n'est pas souhaitable et les dispositions du PLU confortent la structure du bâti existant et la fonction résidentielle uniquement de la zone.

Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec la vocation principale de la zone comme les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt, destinées à l'exploitation agricole ou forestière, à l'usage d'artisanat et de commerces, d'entreposage de dépôt ou d'hébergement touristique.

L'objectif, en sus du maintien de la dominante pavillonnaire, est la maîtrise des densités existantes afin de conserver la prédominance des espaces végétalisés de ces quartiers. Ainsi le coefficient d'emprise au sol (CES) est fixé par rapport à la superficie des terrains :

- si le terrain est inférieur ou égale à 600m², le CES est de 12%
- si la superficie du terrain (S) est comprise entre 600 m² (exclu) et 2000m² (inclus), l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder : $72 + (S - 600) \times 4\%$
- si la superficie du terrain (S) est supérieure à 2000m² (exclus), l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder : $128 + (S - 2000) \times 2\%$

De plus, une emprise maximale de 60m² est affectée aux annexes de l'habitation. Pour le secteur UDa, beaucoup mieux organisé et équipé en voirie, le CES est fixé à 14% pour permettre la continuation et la finalisation des conditions d'urbanisation de ses lotissements.

Les règles limitant le potentiel de densification sont motivées d'une part par la volonté d'améliorer au préalable le niveau d'équipement de ces zones (en matière de VRD notamment) et d'autre part par la volonté de prioriser le développement sur les secteurs les plus susceptibles de renforcer la centralité des Adrets, en compatibilité avec les dispositions du PADD.

Comme pour les zones UB et UC, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7m à l'égout. Cette règle favorise le maintien de la dominante pavillonnaire de ces secteurs.

Pour des raisons paysagères et de réduction de l'imperméabilisation des sols, l'article 13 impose que 75% de la superficie du terrain constructible soit traité en espaces verts plantés. Ce taux est fixé à 50% pour le secteur Uda.

b) Les zones à urbaniser en réponse aux besoins d'habitat

Rappel de l'article R.151-20 du code de l'urbanisme : *Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées :

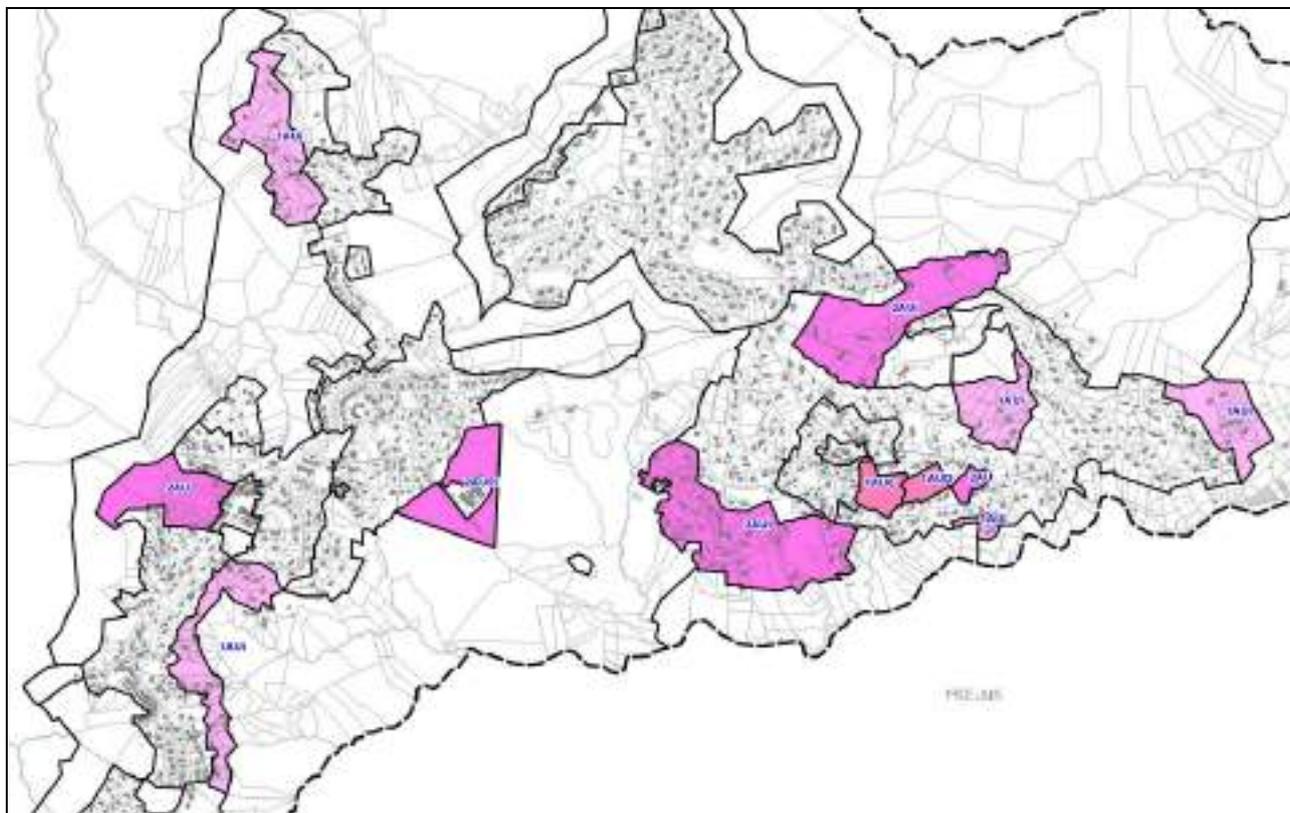
- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

La commune des Adrets comprend deux types de zones avec chacune plusieurs secteurs.

Ces zones d'extension urbaines répondent aux objectifs du PADD de maîtrise de l'urbanisation dans l'enveloppe existante, en continuité des zones urbanisées et à proximité immédiate des réseaux suffisants (voies publiques, eau, électricité, assainissement...) pour desservir les constructions à implanter dans la zone.

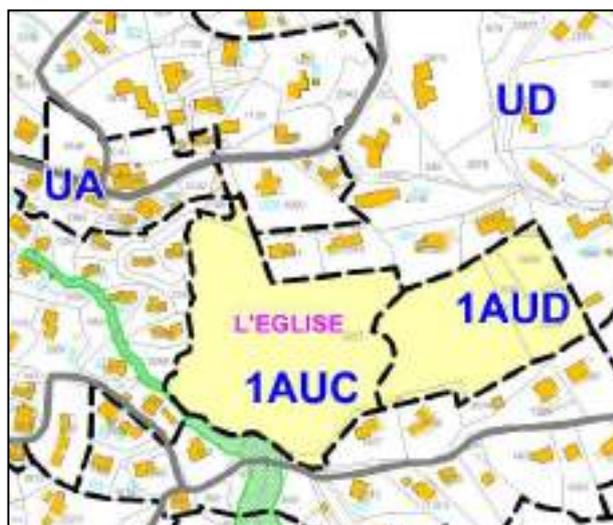
Les zones 1AU s'urbaniseront soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par le règlement et le PPRIF.
Pour les zones 2AU l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'une modification du PLU.



↪ La zone 1AU

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future urbanisable sous conditions, elle comprend trois secteurs. L'échéance d'urbanisation de des secteurs est à moyen court terme.

▶ Le secteur 1AUC et 1AUD



Justification du zonage et caractère de la zone 1AUC

Le secteur 1AUC situé au quartier de l'église. Secteur dans laquelle la commune souhaite maîtriser et assurer le prolongement des zones urbaines, tout en renforçant la cohérence des quartiers urbains. Son urbanisation est subordonnée à la réalisation des équipements nécessaires à la desserte et à la viabilité des constructions à édifier et ne peut être effectuée que sous la forme d'une opération d'ensemble. Il fait l'objet d'une d'orientation d'aménagement et de programmation

Justification du zonage et caractère de la zone 1AUD

Le secteur 1AUD situé au quartier de l'église : dans le prolongement du secteur 1AUC dont l'urbanisation se fera dans un deuxième temps après la réalisation du secteur 1AUC. Son urbanisation est donc subordonnée à la réalisation de la zone 1AUC et des équipements nécessaires à la desserte et à la viabilité des constructions à édifier et ne peut être effectuée que sous la forme d'une opération d'ensemble. Il fait l'objet d'une d'orientation d'aménagement et de programmation.

Les principales dispositions réglementaires aux secteurs 1AUC et 1AUD

Sous réserve que les équipements de viabilité suffisants soient réalisés, cette zone est destinée à l'accueil de logements. Y sont par conséquent interdites, les constructions destinées à une exploitation agricole et forestière, aux commerces, à usage d'industrie, de dépôts, d'activités hôtelières et/ou artisanales, d'entreposage de dépôt ou d'hébergement de plein air.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 m de hauteur à l'égout et 6 m en cas de terrain dont la pente est supérieure à 10%. Et pour les constructions annexes, non contiguë à la construction principale, la hauteur totale est fixée à un maximum de 4 m de hauteur totale.

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devra être compatible avec le parti d'aménagement défini dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation à condition de justifier de la réalisation des équipements nécessaires à la construction projetée et doivent être raccordée au réseau public d'assainissement ou à un système collectif de traitement des eaux usées.
- les constructions d'annexes complémentaires à l'habitation existante dans la limite de 60m² maximum d'emprise au sol toutes annexes confondues.

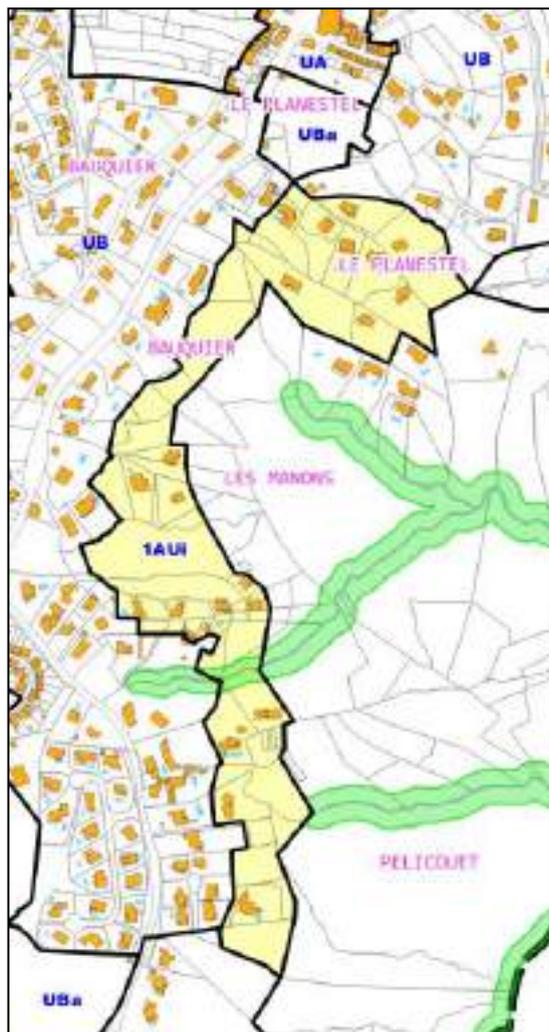
Le coefficient d'espaces verts doit être au moins égal à 60%.

En secteur 1AUC L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 25% de la superficie de la parcelle, permettant ainsi la construction de deux petits bâtiments collectifs alors qu'en secteur 1AUD l'emprise au sol ne peut pas dépasser 12% comme dans la zone UD limitrophe.

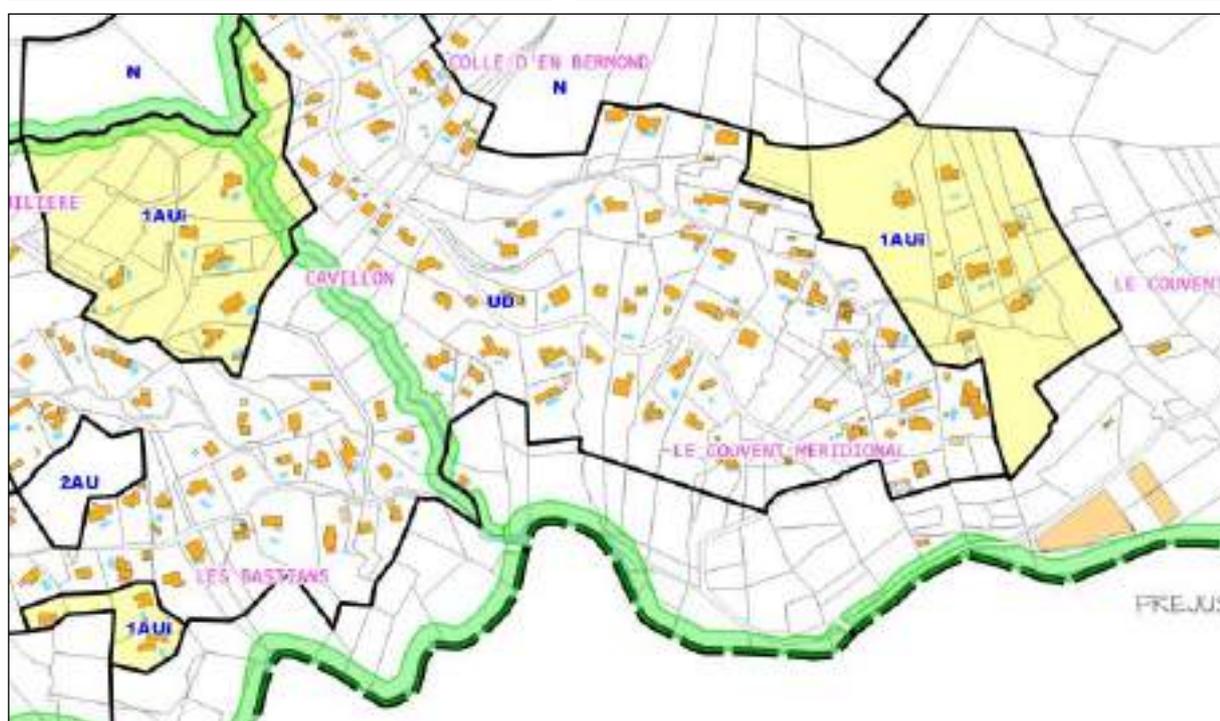
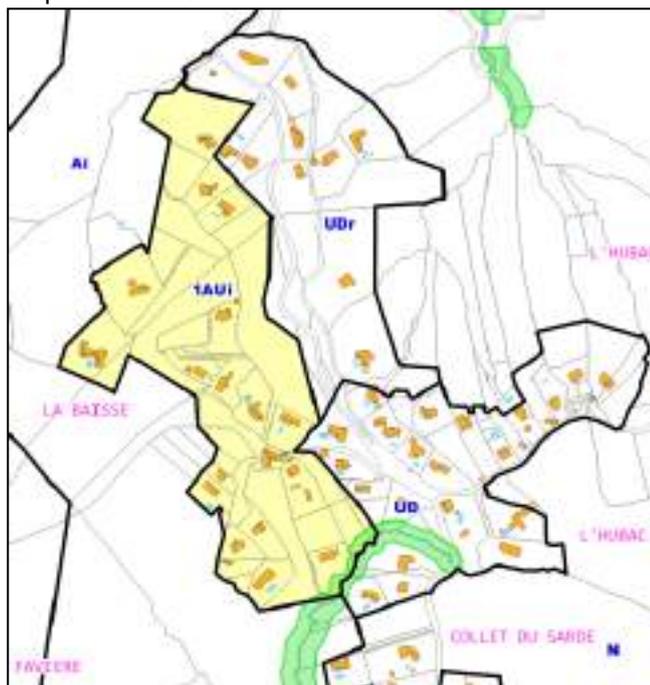
Orientation d'aménagement quartier de l'église (1AUC, 1AUD)



► Le secteur 1AUi

*Justification du zonage et caractère de la zone 1AUi*

Le secteur 1AUi soumis au risque incendie ; il est classé en Enjeu 1 indiqué au PPRIF approuvé et pour être constructible il est soumis à la réalisation des travaux obligatoires du PPRIF. Leurs réalisations, dûment attestés par les services du SDISS, permettraient de construire dans les conditions définies par le présent règlement et celui du PPRIF pour les zones classées en Enjeu 2. Il fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation thématique sur le risque incendie.



Les principales dispositions réglementaires à la zone 1AUi

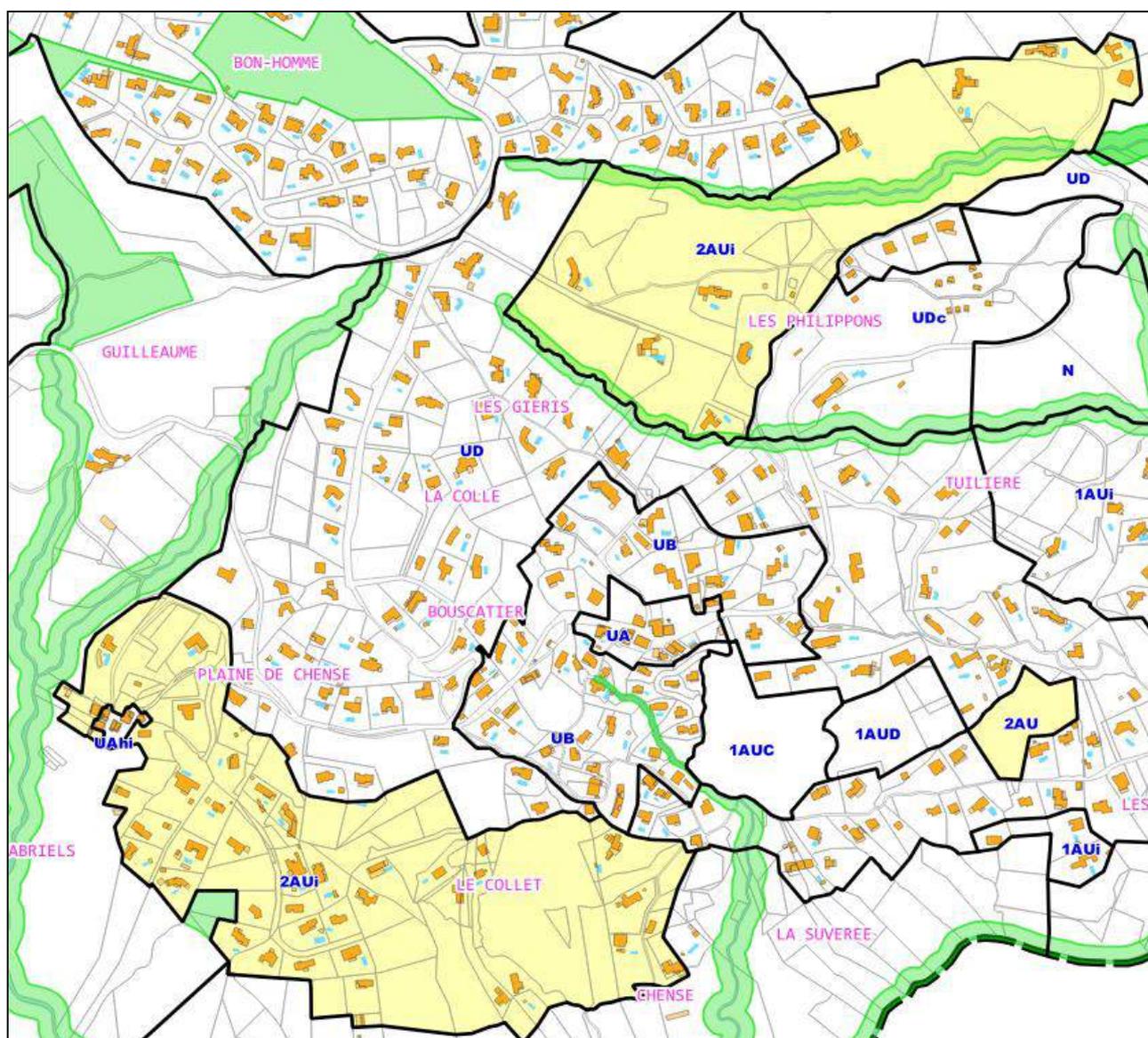
Dans l'attente de la finalisation des travaux inscrits au PPRIF, seules sont admises les extensions des bâtiments sans pouvoir dépasser 20 m² de surface de plancher à condition d'être réalisée en conformité avec les dispositions constructives générales du PPRIF et les constructions d'annexes complémentaires à l'habitation existante (garages, abris de jardin locaux techniques pour piscines ...) dans la limite de 60m² maximum d'emprise au sol toutes annexes confondues, et dans la limite d'une hauteur totale de 4 mètres par construction.

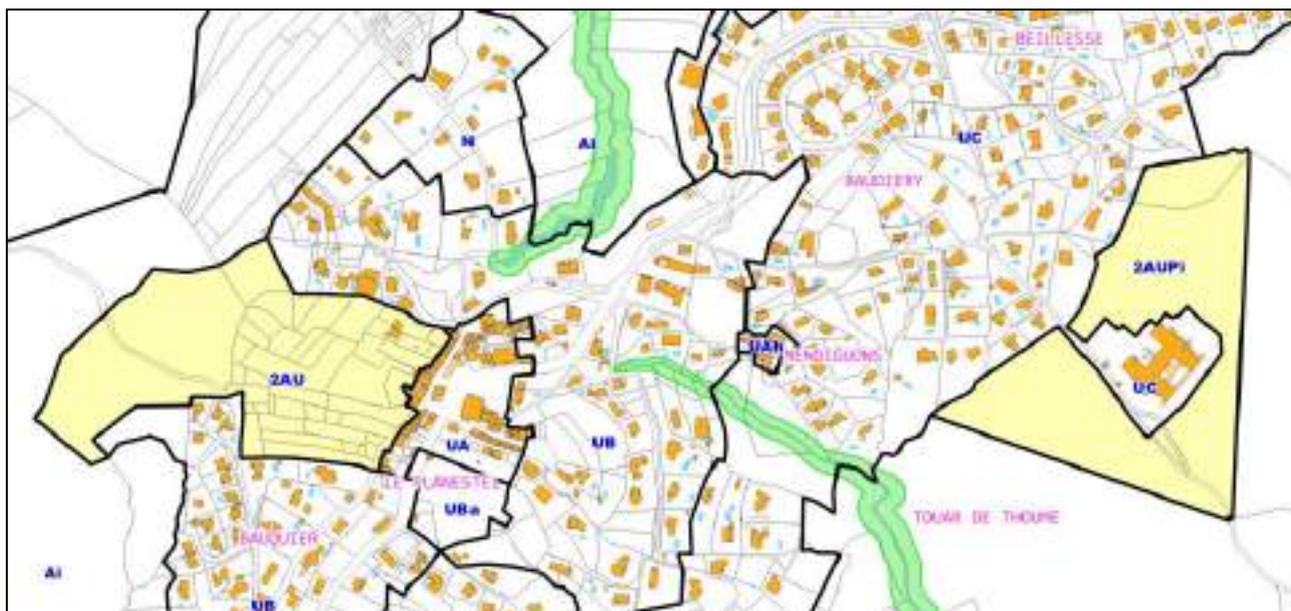
Les constructions nouvelles uniquement à usage d'habitation seront possibles suite à la réalisation des travaux recommandés et obligatoires du PPRIF et attestés par le SDISS

Les autres règles sont similaires à celle du secteur 1AUD.

↪ La zone 2AU

La zone 2AU est une zone à urbaniser stricte qui nécessitera une modification du PLU pour être ouverte à l'urbanisation. Elle comporte trois secteurs dont l'échéance d'urbanisation est à moyen long terme.





Justification du zonage et caractère de la zone 2AU

- Le secteur 2AU : Il correspond à deux sites de projet de développement de la commune non touché par les risque incendie et par le site classé.

- Le plus important est situé au-dessus du hameau du Planestel. Il était déjà inscrit au POS et a été étendu aux terrains communaux limitrophes. Sa très bonne localisation en bordure du village, l'absence de risque incendie et de contrainte liée au site classé sont des atouts pour ce secteur que la commune entend mettre en valeur pour un projet de greffe urbaine à long terme. Cependant le très fort morcellement foncier, la topographie chahutée et les difficultés d'accès rendent sont urbanisation problématique sans une étude urbaine fine que la commune mènera sur ce secteur avant son urbanisation. L'objet bien entendue n'est pas d'urbanisé les 6 ha du site mais d'en utiliser les parties les plus adaptées (environ 30 à 40%) pour un projet mixte comprenant environ 45 logements dans un contexte de parc arboré dans la partie Est et une trentaine de logements seraient possible dans la partie Ouest.
- L'autre site est situé quartier de l'Eglise. Il s'agit d'un ensemble de parcelle libre formant un site de 7200 m² dont l'urbanisation futur est à maîtriser dans le contexte de ce quartier faiblement équipé et peu dense et dont la commune ne souhaite pas une trop forte densification.

- Le secteur 2AUPi : Il correspond à des sites de projet de développement de la commune, actuellement inconstructible au PPRIF (zone rouge) qui nécessiteront une modification du PPRIF pour être ouverts à l'urbanisation. 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.

- Le secteur 2AUi : Il correspond à d'anciennes zones NB de faible densité, mal desservi en route et réseaux, classées au PPRIF en zones à enjeux de type 1 indicés. Les travaux prévus au PPRIF permettant le passage en zones à enjeux de type 2 constructible sont pour le moment techniquement et économiquement difficilement réalisable. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est donc reportée à moyen/long terme dans l'attente de solution viable pour permettre la densification urbaine de ces secteurs actuellement difficilement défendable par rapport au risque incendie.

Les principales dispositions réglementaires à la zone 2AU

Ces secteurs non ouverts à l'urbanisation sont très peu règlementés.

Pour tous les secteurs, les bâtiments annexes (garages, abris de jardin, locaux techniques pour piscines) sont autorisés sans pouvoir dépasser 60 m² d'emprise au sol, ainsi que les piscines

Par ailleurs, seules les possibilités d'extension des constructions existantes sont fixées :

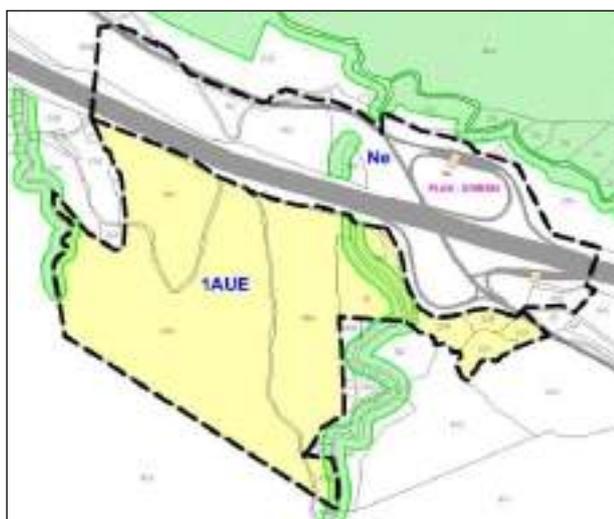
- **En secteur 2AUPi et 2AUi**, dans l'attente de la modification du PPRIF permettant le reclassement de ses zones en zones à enjeux de type 2, seules sont admise l'extension 20 m² de surface de plancher des habitations à condition d'être réalisée en conformité avec les disposition constructives générales du PPRIF,
- **En secteurs 2AU**, l'extension des habitations existantes de plus de 50 m² à la date d'approbation du PLU est limité à 30% de l'emprise existante sans excéder une emprise totale de 150m².

L'implantation de ces constructions doit respecter un recul de 5 m des voiries, réduit à 3 m pour les garages et 4 m des limites séparative et des autres constructions d'habitation. Leur hauteur comme pour les autres zones du PLU ne doit pas dépasser 7 m à l'égout du toit et 6 m en cas de pente supérieur à 10%.

3.3. LA REPONSE AU BESOIN DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

a) La zone à urbaniser en réponse aux besoins économiques : La zone 1AUE

Justification du zonage et caractère de la zone 1AUE



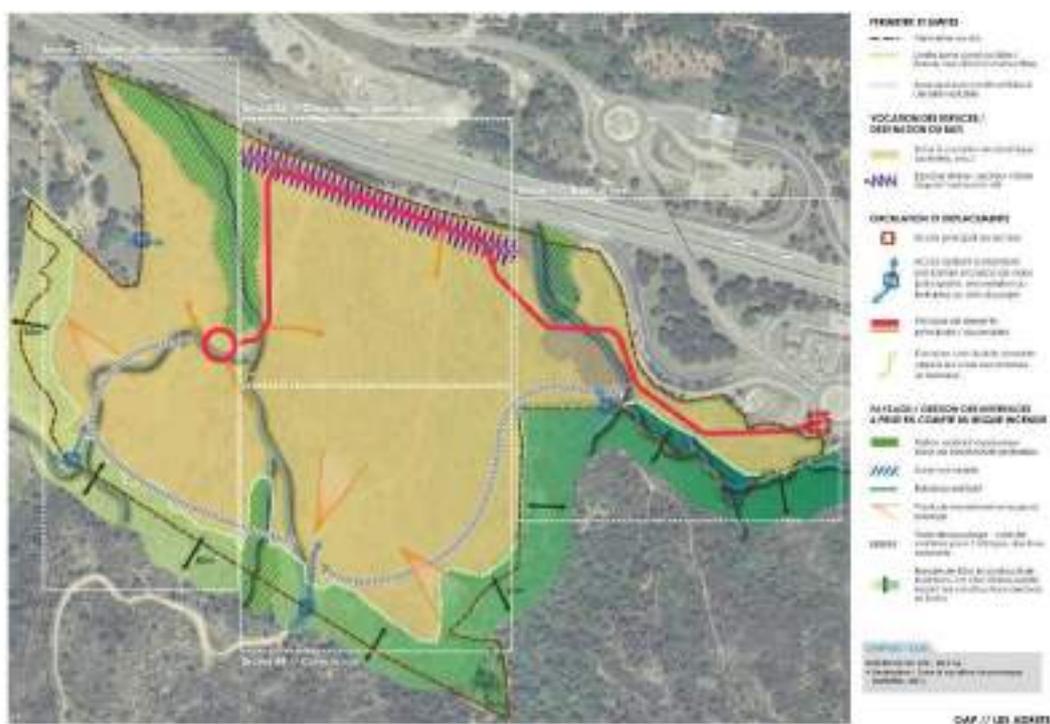
La zone 1AUE est une zone non équipée d'une vingtaine d'hectares, à vocation principale d'économie. Son urbanisation est subordonnée à la réalisation des équipements nécessaires à la desserte et à la viabilité des constructions à édifier et ne peut être effectuée que sous la forme d'une opération d'ensemble.

L'aménagement d'un parc d'activités économiques, à proximité immédiates de l'échangeur autoroutier est un des grands projets de la commune depuis plusieurs années. Ce parc n'a pas pour vocation d'apporter une réponse à des besoins locaux, mais d'accueillir des entreprises nouvelles ou en provenance de l'Est Var et des Alpes Maritimes ayant un champ d'attractivité étendu au plan territorial. Ce parc constitue donc un pôle de développement stratégique qui rayonnera au-

delà des limites du SCOT de par sa nature et sa très bonne accessibilité. Compte tenu de la localisation du site du projet, très perceptible depuis l'autoroute A8 et au contact du Parc Départemental de l'Estérel, le futur pôle devra présenter une grande qualité environnementale, paysagère et architecturale. Il est inscrit en tant zone d'activités économiques tertiaires à haute qualité environnementale au PADD dans le cadre du renforcement de l'attractivité résidentielle et économique.

Le développement de cette zone renforcera l'attractivité de la commune et participera au maintien d'un taux de croissance annuel aux alentours de 1%.

La zone 1AUE fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, celle-ci fixe les principes de la desserte interne principale de la zone et les accès périphériques à maintenir avec les chemins préexistants pour la défense incendie et l'accès à la ferme située en bordure de l'autoroute. Elle fixe aussi les principes de densité des quatre grands secteurs de la zone, les éléments paysagés à préserver et les aménagements permettant une bonne défense contre le risque incendie.



Actuellement cette zone est classée en enjeu 2 au PPRIF qui n'est pas compatible avec les besoins d'une zone d'activité en installations classées avec risque d'explosion, de pollution, d'émission de produit nocif en contact avec l'incendie et ne peut pas accueillir d'établissement recevant du public de type O (hôtel et pension), R (enseignement, centre de loisir), U (établissement sanitaire), J (structure d'accueil pour pers. âgées), CTS (chapiteaux, cirque) et SG (structure gonflable).

Cependant l'OAP fixe la mise en place des éléments assurant la défendabilité du site contre le risque incendie et devrait permettre le reclassement par une modification du PPRIF de cette zone en enjeu 3 préalablement à son urbanisation.

Les principales dispositions réglementaires à la zone 1AUE

Les règles qui s'appliquent dans cette zone confirment sa vocation d'espace d'activités économiques où se côtoient les constructions à usage de commerce et d'artisanat.

Au vu de son éloignement des réseaux existants, la zone devra faire l'objet de la mise en place d'un système collectif de traitement des eaux usées.

S'agissant d'une zone d'activités, le règlement interdit les occupations et utilisations du sol incompatibles comme les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, les constructions nouvelles à usage d'habitation (logements de fonction compris), l'ouverture et l'exploitation de carrière ou de gravière, les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, campings ou encore caravanes.

Un recul de 20 m des bâtiments par rapport aux bords de l'autoroute est fixé et les bâtiments admis dans la zone doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives,

La zone étant marquée par des installations assez consommatrices d'espaces, le règlement limite à 60% maximum, l'emprise au sol des constructions.

Pour permettre une grande variété d'installations économiques la hauteur maximale est définie à 25m à l'égout.

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives naturelles.

Le coefficient d'espaces verts doit être au moins égal à 20% en zone AUE.

Enfin, comme pour la plupart des zones urbaines, une minimisation de l'imperméabilisation doit être recherchée, par l'emploi de matériaux poreux pour l'aménagement des surfaces de stationnement par

exemple, et un équipement en infrastructure de réseaux numérique (câblage en fibre optique, fourreaux, chambres...) est à prévoir pour faciliter le déploiement de la fibre optique.

b) Le secteur touristique du camping : le secteur UDc

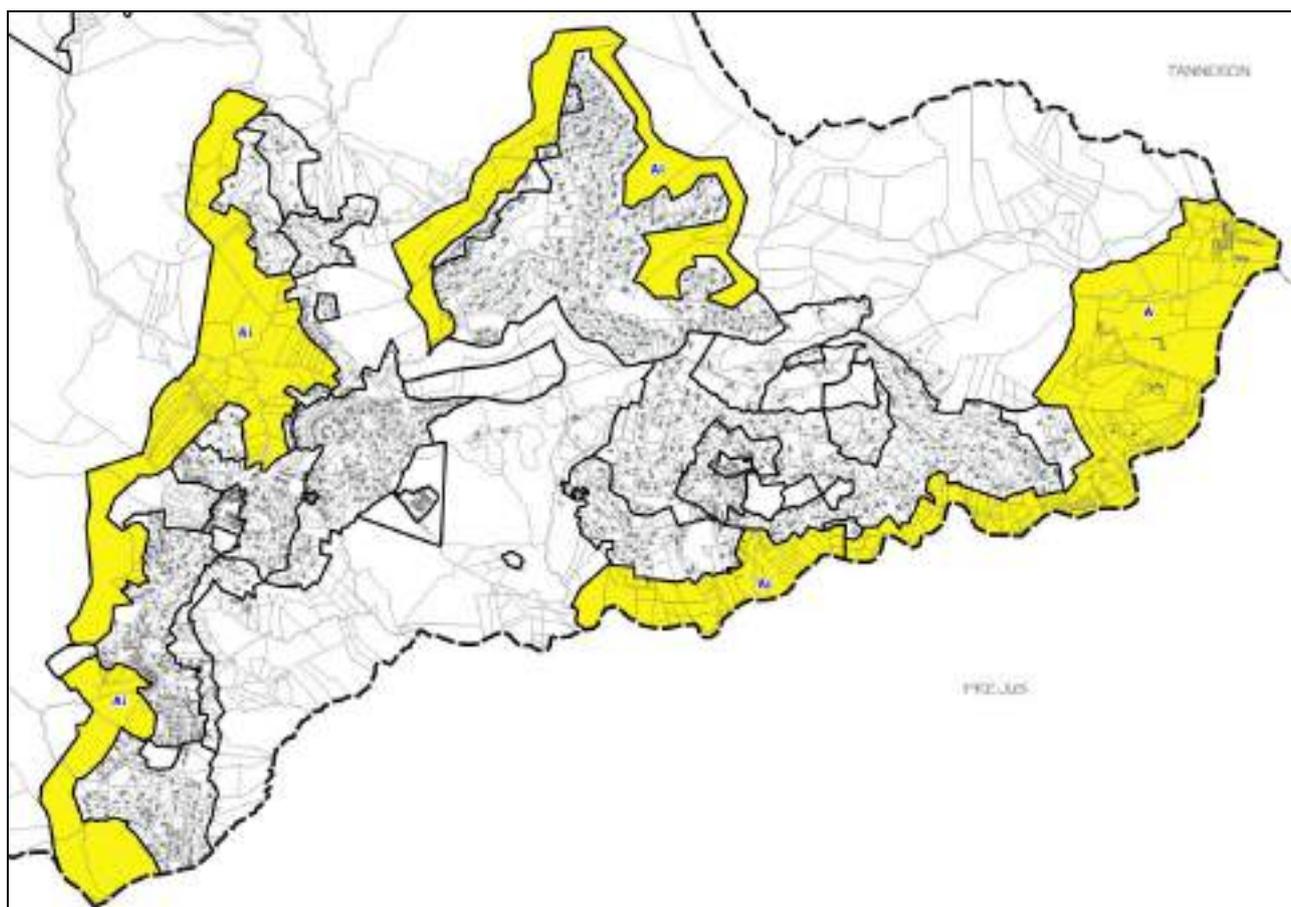
Justification du zonage et caractère du secteur UDc

Le secteur UDc correspond à l'emprise d'un camping que la commune souhaite pérenniser, situé dans le quartier des Philippons, pour conforter ses équipements d'accueil touristique essentiellement tournée vers les activités non marchandes (résidences secondaire).

Les principales dispositions réglementaires au secteur UDc

Le règlement permet outre le logement de fonction lié à l'activité de camping, les aménagements de locaux techniques propre à cette activité, les habitations légères de loisirs dont le nombre ne doit pas excéder 35 HLL et représenter plus de 20% des emplacements.

Le PLU permet également la constitution d'un petit pôle d'activités de commerce et de restauration lié au camping. Celui-ci ainsi ne doit pas dépasser **600 m²** au total d'emprise au sol avec le logement de fonction, la hauteur autorisée étant R+1.

c) La protection des espaces agricoles : la zone A**Justification du zonage et caractère de la zone A**

La zone A est une zone agricole faisant l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agronomique des sols. Elle est très largement concernée par le site classé de l'Estérel et le classement en zone rouge ou en zones à enjeux de type 1 du PPRIF approuvé le 30 01 2015. Elle reconduit une partie la zone agricole du POS tout en la redessinant et en la confortant avec un nouveau secteur :



Les traces de l'agriculture passée dans la commune sont aujourd'hui résiduelles et sont situées en fond de vallon le long du Riou de l'Argentière.

Afin de favoriser le maintien et/ou la reprise de l'agriculture, ces espaces présentant une valeur agronomique ont été maintenus en A

Zone agricole Est vallon du Riou de l'Argentière.

Par ailleurs en complément de l'activité agricole « classique » un secteur Ai a vocation agro-sylvo-pastorale a été créé. Il permet de favoriser le pastoralisme et de disposer d'espaces coupe-feu afin de réduire le risque incendie en facilitant l'implantation de troupeau de Caprin et d'Ovin avec la possibilité de créer des bâtiments d'exploitation (bergerie). Ces secteurs Ai entourent les zones urbaines et à urbaniser.

La zone agricole représente 185 ha soit 8.2% du territoire de la commune dont 123 ha appartiennent aux secteurs Ai.

La confortation de ces espaces (+54,7 ha) répond à plusieurs objectifs et orientations du projet communal dans le respect des grands principes de préservation des espaces subissant des pressions foncières de plus en plus fortes (terres agricoles, espaces naturels...) portés par la loi SRU et que réaffirme la loi dite "Grenelle 2" du 12 juillet 2010 :

- ▶ Proposer des zones pouvant accueillir des activités agricoles
- ▶ Favoriser les initiatives de commercialisation de l'agriculture de proximité
- ▶ Renforcer les actions pédagogiques et de sensibilisation à l'agriculture locale avec notamment le maintien du soutien aux mouvements associatifs (Regain, Anestérel) et la création d'une ferme pédagogique (quartier de la Verrerie)
- ▶ Permettre dans les zones forestières, les activités agro-sylvo-pastorales favorables à l'entretien de la forêt et à la prévention des incendies

Les principales dispositions réglementaires à la zone A :

seules les installations ou constructions liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole sont admises, y compris les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation. Par ailleurs, les mesures adoptées ont pour objet :

- de permettre la pluriactivité en autorisant les activités complémentaires à l'agriculture telles que la vente directe ou le camping à la ferme. Les activités d'hébergement sont autorisées à la condition qu'elles soient aménagées dans des bâtiments existants et sous réserve que les constructions ne soient plus utiles au bon fonctionnement de l'exploitation. Cela permet d'une part la diversification les emplois et d'autre part la reconversion du patrimoine rural non occupé ou abandonné.
- Les constructions à destination d'habitation avec un maximum de 150 m² d'emprise au sol sont également autorisées à condition qu'elles soient liées à une activité agricole, pastorale ou forestière. Et conformément à la possibilité donnée par la Loi AAAF, l'extension des constructions existantes n'entraînant pas un accroissement de la SP existante de plus de 30% et sans que l'emprise au sol ne dépasse 150 m²
- les annexes à l'habitation (annexes liées aux piscines, abri de jardin) pour les habitations existantes dont l'emprise totale ne doit pas dépasser 60m² ou 20 m² en cas de classement en zone ENj1 indicé du PPRIF
- la hauteur maximale est de 7 m pour les habitations, 5 m pour les bâtiments techniques , exception faite des constructions agricoles techniques nécessitant une hauteur différente.

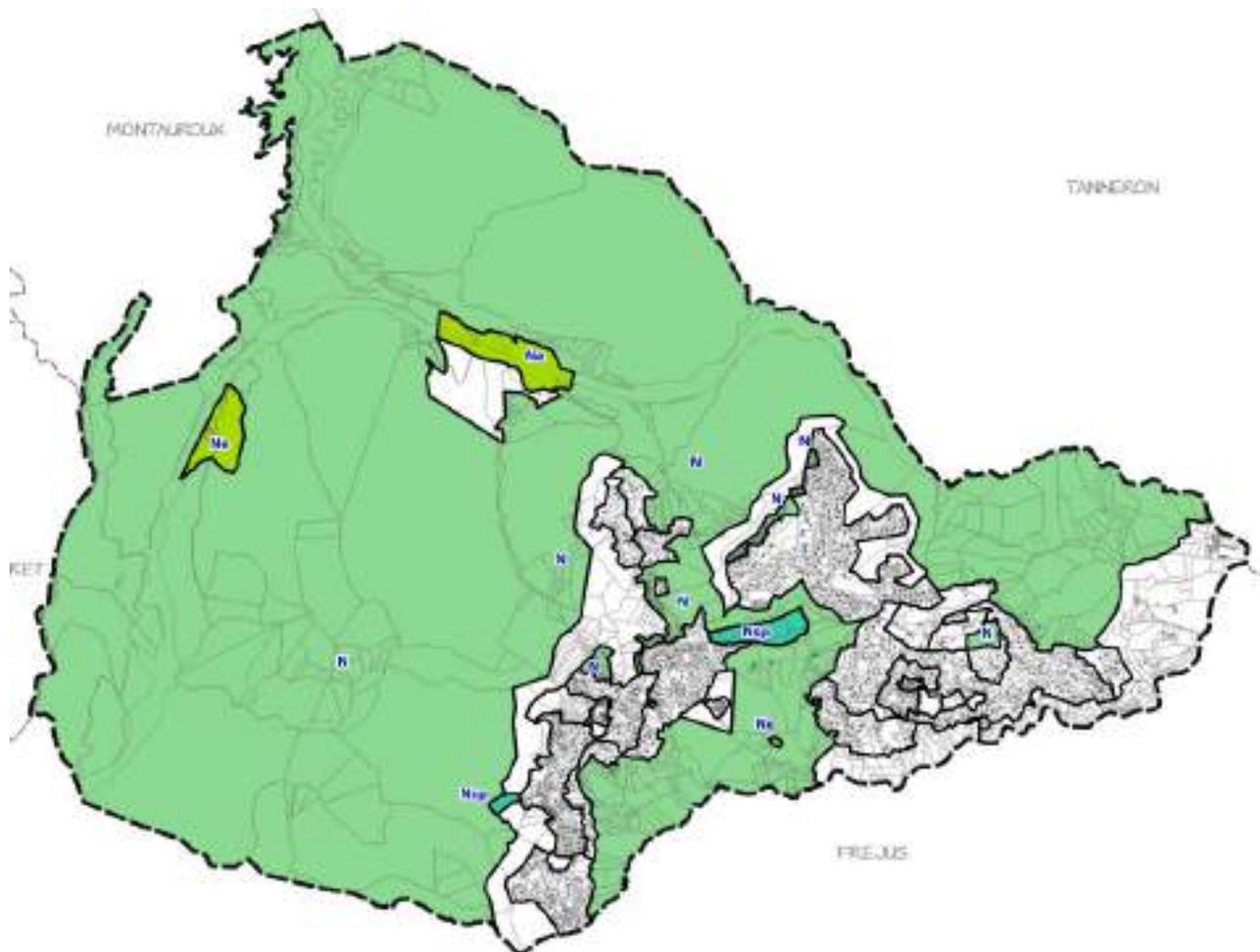
En secteur Ai, afin de préserver la qualité paysagère de ces espaces sans en bloquer l'exploitation seuls sont autorisés :

- Les bâtiments d'exploitation
- L'extension des constructions existantes n'entraînant pas un accroissement de la SP existante de plus de 30% et sans que l'emprise au sol ne dépasse 150 m²
- Les installations et ouvrages d'infrastructures tels que réseaux, voiries et les équipements publics ou d'intérêt général,

Pour le moment aucun changement de destination autorisée en zone agricole conformément à l'article L. 151-11 n'a été repérer par le PLU.

3.4. LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU CADRE DE VIE

a) La préservation des espaces naturels : la zone N



L'attractivité du territoire des Adrets trouve son fondement dans ses paysages ruraux de qualité et des milieux naturels remarquables. La commune est identifiée dans l'Atlas des paysages du Var comme appartenant à deux entités paysagères « L'Estérel » et « Les Massifs du Tanneron et de la Colle du Rouet ». Elle appartient au site classé du massif oriental de l'Estérel.

Justification du zonage et caractère de la zone N

La zone N est une zone naturelle très largement concerné par le site classé de l'Estérel et le classement en zone rouge ou en zones à enjeux de type 1 du PPRIF approuvé le 30.01.2015. Ce dernier zonage est appliqué à des zones bâties non défendable pour lesquelles toutes extensions de l'urbanisation existante est très fortement limité.

La zone N fait l'objet d'une protection particulière, en raison notamment de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle constitue une zone de préservation des ressources naturelles de la commune où des activités de plein air et des équipements sont tolérées dans des secteurs spécifiques.

La zone N comporte deux secteurs :

- Le secteur Ne : secteur naturel dédié aux équipements (station d'épuration, aire de service autoroute, parking relais, déchèterie...);
- Le secteur Nsp : secteur naturel dédié aux équipements sportifs (stade, terrain de tennis, jardin pour enfant).

Les principales dispositions réglementaires à la zone N

En secteur N l'occupation des sols est limitée aux bâtiments nécessaires aux activités pastorales ou forestières, aux extensions des bâtiments existant sans pouvoir dépasser 20 m² de surface de plancher, à la

création de bâtiments annexes (garages, abris de jardin, locaux techniques pour piscines) dans la limite de 40 m² de surface de plancher.

De plus sont autorisé

- Les aires de stationnement et les affouillements et exhaussements de sols, liés et nécessaires aux activités admises dans le secteur à condition qu'il ne compromette la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.
- Les installations et ouvrages d'infrastructures tels que réseau, voirie et parking et les équipements publics ou d'intérêt général sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement.
- Les installations légères d'intérêt collectif telles, cheminements pour circulation douce, installations pour accueillir et informer le public, postes d'observations de la faune...
- Les constructions, installations, occupations et utilisations du sol liées à une activité sylvo-agro-pastorale ou de nature.

Plus spécifiquement en secteur Nsp sont autorisés les constructions et installations publiques, nécessaires à la pratique des activités sportives, culturelles et de loisirs en plein air et en salle, ainsi que les annexes nécessaires à leurs fonctionnements (locaux techniques, ...).

Enfin en secteur Ne sont autorisés les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement de l'aire de service sur l'autoroute A8, ainsi qu'à une station-service pour vente de carburant et réparation automobile en bordure du CD 837.

b) La préservation des espaces boisés (EBC)

Ces boisements classer en EBC ont été revu dans PLU, ils ne couvrent plus comme au POS les grands massifs forestiers protégés par ailleurs par le site classé.

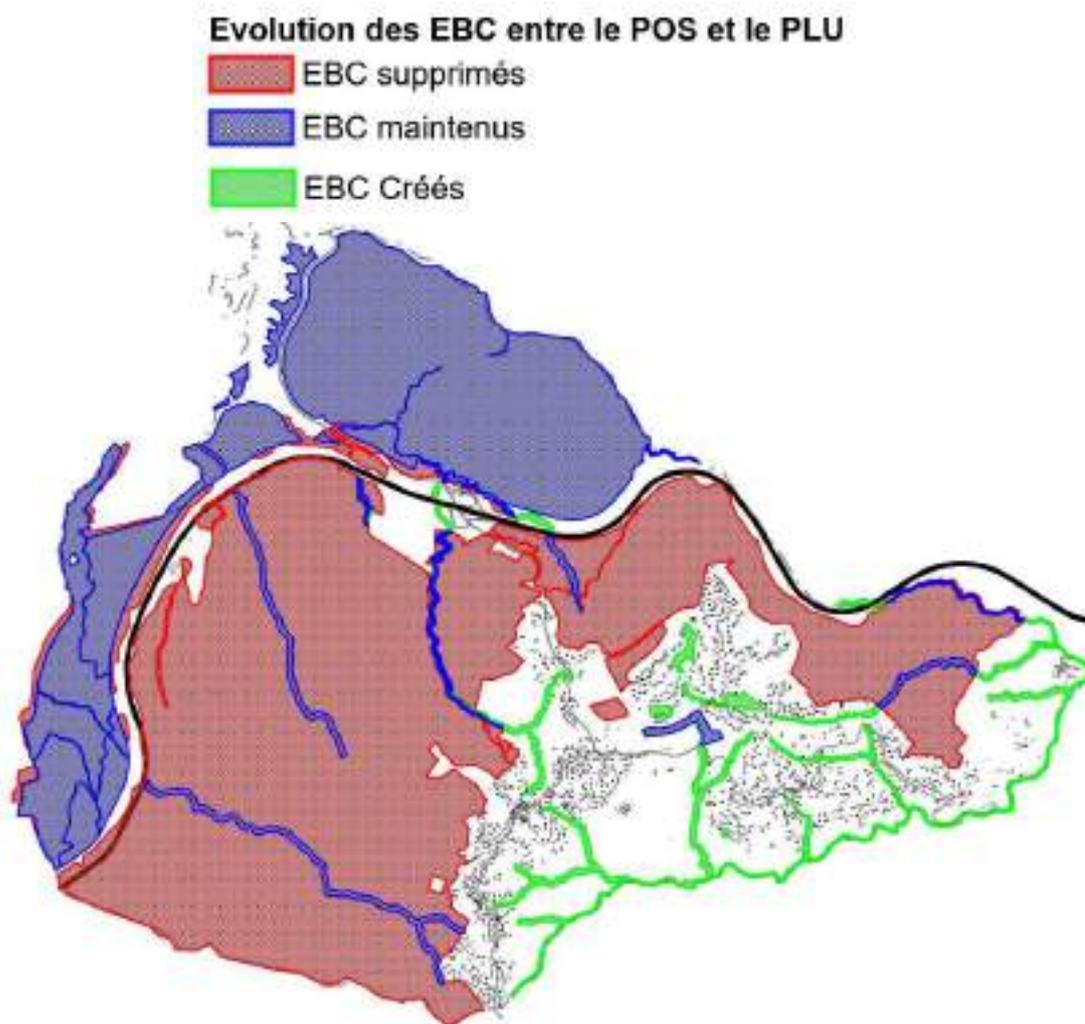
Il s'agit dans le PLU des espaces boisés, des bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement, soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. Il autorise par contre l'exploitation normale de ces bois.

Le choix et l'organisation des espaces boisés à protéger retenus remplissent trois fonctions principales :

- une fonction écologique indispensable au maintien des écosystèmes (les zones humides et les ripisylves formant des corridors écologiques le long des ruisseaux),
- une fonction sociale en offrant aux habitants des lieux de détente et d'observation de la nature (les boisements significatifs hors site classé du massif de l'Estérel),
- une fonction paysagère de certains boisements qui ponctuent le paysage, animent le tissu bâti ou en maîtrisent l'impact visuel (les boisements intra-urbains ayant une forte valeur paysagère).

Les EBC du POS compte 1454 ha alors que les EBC du PLU en compte 530 ha, on a donc une diminution de 924 ha.

	POS	Réduction	Maintien	Ajout	PLU
EBC	1454 ha	1009 ha	445 ha	85 ha	530 ha



c) La prise en compte des risques naturels et des nuisances

En tant qu'instrument de synthèse de l'utilisation des sols, le PLU n'a pas pour seul objet de gérer la constructibilité des terrains, mais également de prévenir les différents risques selon le principe contenu à l'article L. 101-2-5° du Code de l'Urbanisme.

En ce sens, l'article R. 151-31 précise que le PLU doit délimiter les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosions, affaissements, éboulements, avalanches ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

Par ailleurs, les plans de prévention des risques (PPR) valent servitude d'utilité publique au titre de l'article L. 562-4 du Code de l'Environnement, ils sont par conséquent opposables aux autorisations d'occupations du sol et sont annexés au PLU.

C'est pourquoi les documents graphiques et annexes du PLU laissent apparaître des secteurs particuliers qui se superposent au zonage et qui justifient une limitation au droit de construire.

Les limitations apportées au droit à construire dans ces secteurs sont soit des interdictions de construire, soit des conditions spéciales.

Dorénavant, la consultation du dossier de PLU permettra à chacun de mesurer les risques et de connaître les contraintes affectées à ces secteurs sensibles.

► Prise en compte du risque incendie

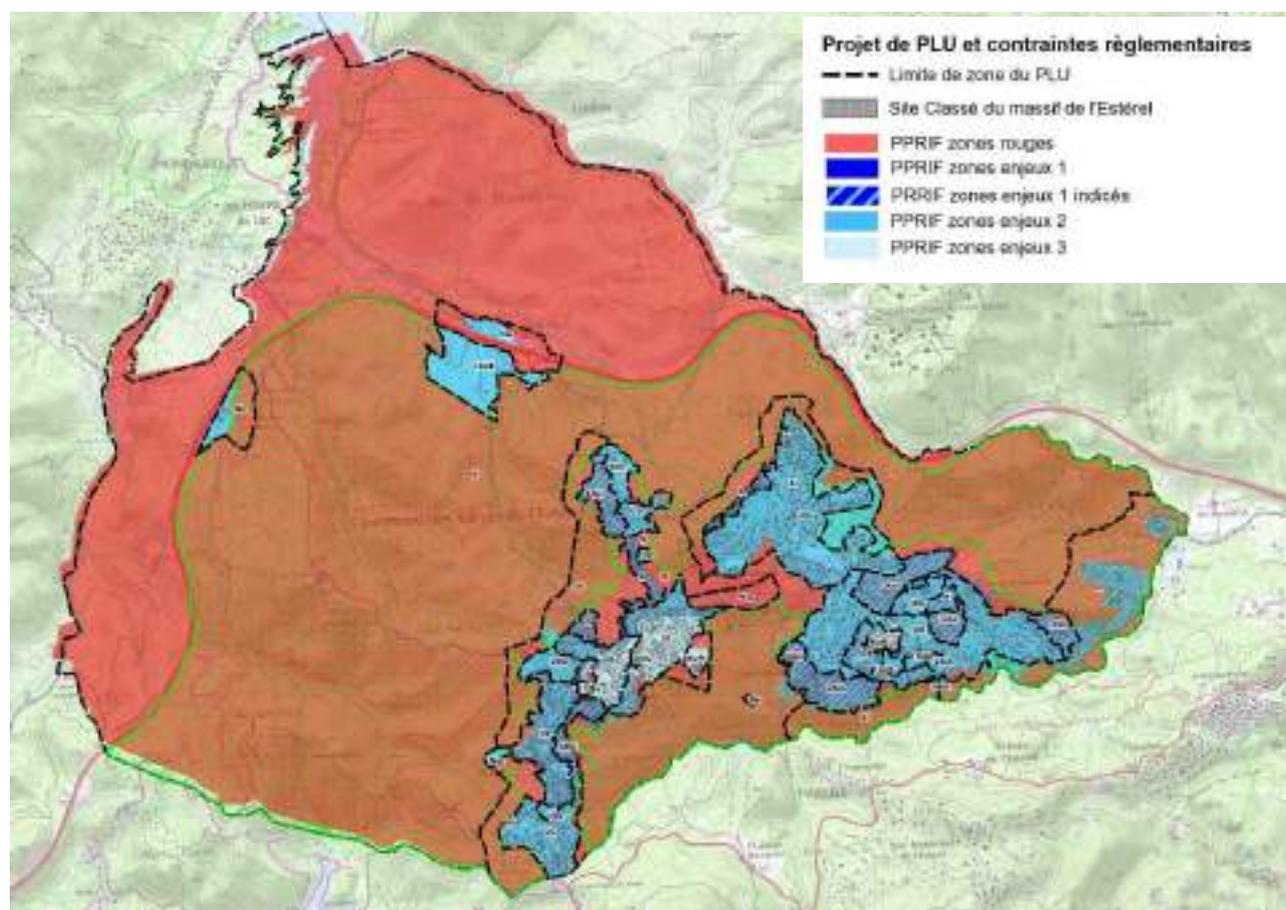
La commune des Adrets de l'Estérel n'est concernée que par un Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt (PPRIF) approuvé le 30 janvier 2015.

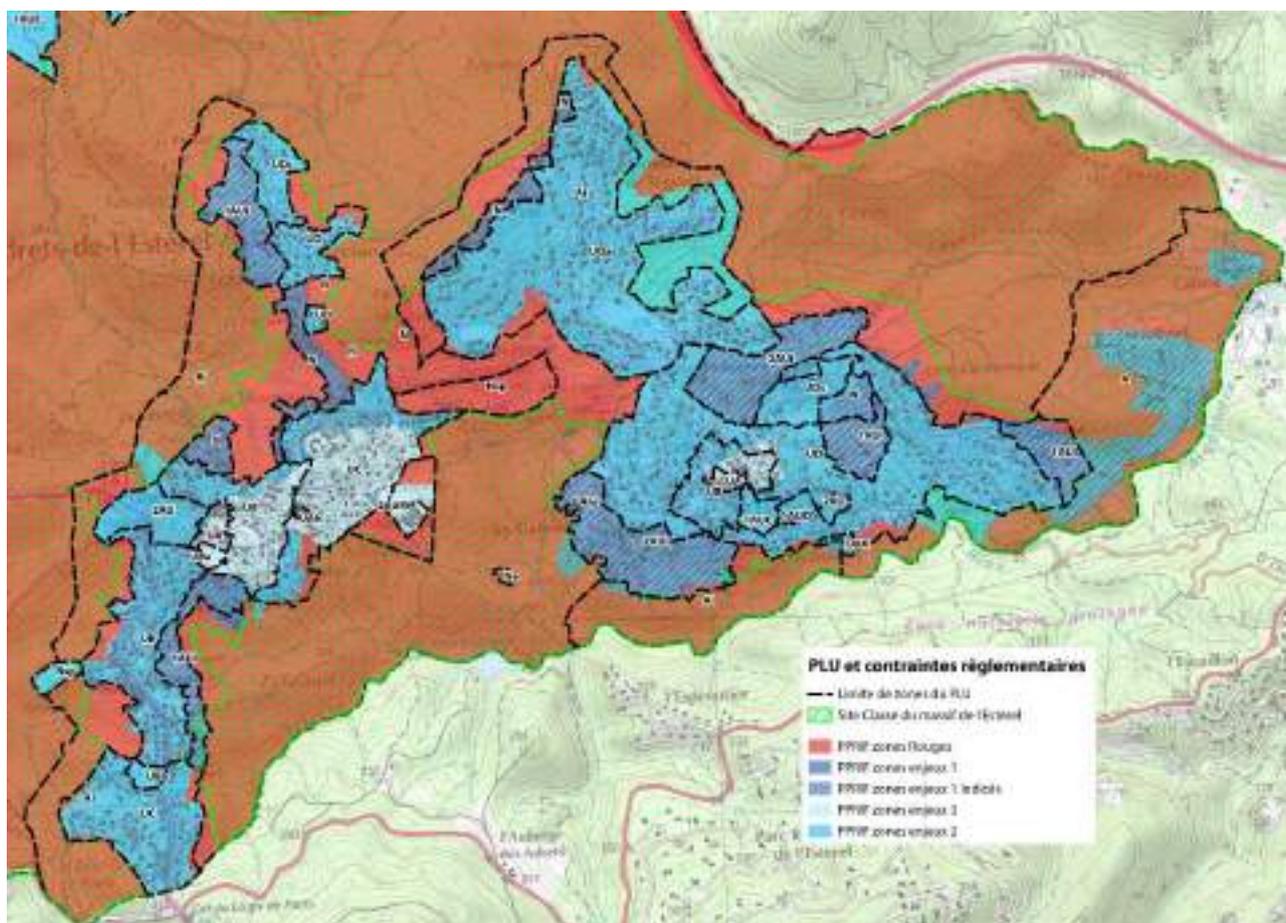
La prise en compte des risques dans le PLU se traduit par :

- le reclassement en N ou A des parcelles encore libres soumises à un risque incendie fort les rendant inconstructibles : risque rouge ou a enjeux 1 ;
- le reclassement en zone 1AUi, 2AUi, 2AUPi des quartiers urbanisés en zone à enjeux 1 indicé dont la constructibilité dépend de la réalisation des travaux obligatoire et recommander du PPRIF et ou d'une révision du PPRIF ;
- la mise en place d'emplacements réservés pour améliorer la mise en sécurité des zones habitées soumises au risque incendie (aire de retournement, élargissement de voirie...)

La pièce.8.1 du dossier de PLU reprend en détail le dossier de PPRIF.

L'orientation d'aménagement thématique défense incendie reprend le programme de travaux recommandé et obligatoire du PPRIF appliqué aux zones du PLU.





► Prise en compte du risque de mouvement de terrain -

Le territoire communal est concerné par un risque mouvements de terrain liés à plusieurs phénomènes et principalement au ravinement dans les roches métamorphiques tels les micaschistes. Une cartographie de cet aléa a été établie dans le document communal synthétique. Il est préconisé dans ces secteurs exposés de réaliser une étude de sol préalablement à toute construction.

Il convient de se référer à l'annexe 8.5 du dossier de PLU qui identifie les secteurs exposés à ce risque.

► Prise en compte du risque de mouvement de terrain - retrait-gonflement des argiles

Le territoire communal est exposé à ce type de phénomène. Le porté a connaissance établie en 2011 pour la commune indique que les formations argileuses affleurent sur plus de 40 % de la surface communale totale. Dans le cadre de l'établissement, en 2007, de la carte départementale d'aléa retrait-gonflement des sols argileux, les formations argileuses affleurantes ont fait l'objet d'un regroupement à l'échelle départementale.

- La formation des Argiles, poudingues et grès du Permien, classée en aléa faible vis-à-vis du retrait-gonflement, affleure sur près de 23 % de la surface communale totale (affleurements le long de l'A8, Domaine de Séguret, les Philippons, les Gabriel, l'Eglise, les Bastians, Mouillaud).
- La formation de la Série conglomératique gréseuse et argileuse du Carbonifère affleure à l'est de la commune (le long de l'A8). Cette formation constituée par un ensemble de grès fins, d'argiles, et de conglomérats, est faiblement sensible au phénomène de retrait gonflement des sols argileux.

Afin de tenter de diminuer à l'avenir le nombre de sinistres causés par le phénomène de retrait-gonflement des argiles, Une cartographie de l'aléa associé a été établie pour délimiter les secteurs potentiellement exposés au phénomène, pour y diffuser les règles de prévention à respecter.

Les pièces.8.2 et 8.3 du dossier de PLU reprend le PAC de 2011 avec les mesure de prévention pour construire.

► **Prise en compte du risque sismique**

L'intégralité du territoire communal étant située dans une zone de sismicité n°3 d'aléa moyen en application du décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010.

Le règlement rappelle qu'il devra être fait application, dans toutes zones, de la nouvelle réglementation parasismique en application et dans les conditions prévues par :

- le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique,
- l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011 relatifs à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal »,
- l'arrêté du 10 septembre 2007 relatif aux attestations de prise en compte des règles de construction parasismique à fournir lors du dépôt d'une demande de permis.

La pièce.8.4 du dossier de PLU reprend en détail le dossier d'information sur le risque sismique.

► **Prise en compte des nuisances liées au bruit**

En application de la loi bruit du 31 décembre 1992 et du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, la commune est concernée par des voies classées bruyantes.

Les dispositions générales du règlement d'urbanisme et le zonage précisent les principes réglementaires relatifs à la prise en compte de ce risque.

d) La Valorisation du patrimoine paysager et architectural

↻ Le maintien des composantes paysagères

La qualité de l'environnement constitue un atout majeur d'attractivité des Adrets de l'Estérel. Les paysages naturels des massifs boisés fondent l'image et l'identité de la commune. Il convient de poursuivre et de conforter les mesures déjà définies pour préserver et mettre en valeur ce patrimoine.

Les orientations générales du PADD participent à la lutte contre la banalisation des paysages et le PLU (zonage et règlement) s'attache à la bonne définition des interfaces entre les zones naturelles et urbaines dans un souci de préservation et d'amélioration du cadre de vie.

Le PADD et le règlement instaurent :

- La protection et la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager à travers des dispositions strictes, la rationalisation de l'urbanisation à l'intérieur de limites cohérentes et fonctionnelles en préservant des coupures vertes entre les espaces bâtis et le respect des espaces de biodiversité.
- Le maintien d'un potentiel agricole Une gestion raisonnée permet d'assurer la pérennité de l'agriculture. Le PLU doit proposer des zones pouvant accueillir des activités agricoles. Il doit aussi donner la possibilité, aux agriculteurs professionnels, d'exploiter des activités complémentaires du type ferme pédagogique.

D'autres dispositions sont inscrites dans le règlement du PLU pour une meilleure prise en compte des paysages telles que :

- L'article 11 des zones précisant les prescriptions tendant à mieux intégrer les constructions dans leur environnement (urbain ou naturel),
- L'article 13 définissant le pourcentage d'espaces verts en pleine terre
- Les espaces boisés classés.

Ainsi l'essentiel du patrimoine vert et des composantes paysagères de la commune bénéficient de mesures conservatoires que ce soit par le classement dans un zonage adapté, des EBC, ou par les dispositions de l'article 13 des zones.

⇒ Le maintien et préservation du patrimoine bâti



Constructions anciennes du hameau du Planestel entourant le bâtiment de la mairie

Les éléments bâtis constitutifs de l'identité des hameaux de la commune des Adrets de l'Estérel sont classés en zone UA et secteur UAh au PLU. Le règlement instaure dans cette zone une protection particulière des bâtiments l'article 11 :

« Les modifications de façades et de couvertures des constructions existantes, ou leur remise en état, respectent l'intégrité architecturale, les matériaux et les éléments décoratifs de l'immeuble ; chaque fois que cela est possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du rétablissement des éléments intéressants. »

Par ailleurs le PLU au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, a répertorié des éléments du patrimoine architectural de la commune à préserver. Les bâtiments repérés au titre de la protection du patrimoine bâti (L.151-19 du Code de l'Urbanisme) peuvent être restaurés ou reconstruits dans le respect des prescriptions définies dans le règlement à l'annexe 5.

Des éléments du petit patrimoine comme les fontaines, même les plus récentes qui font partie maintenant de l'identité de la commune, et les puits couverts ont été repérés ainsi que certains bâtiments témoins du passé dont la démolition n'est pas souhaitable.

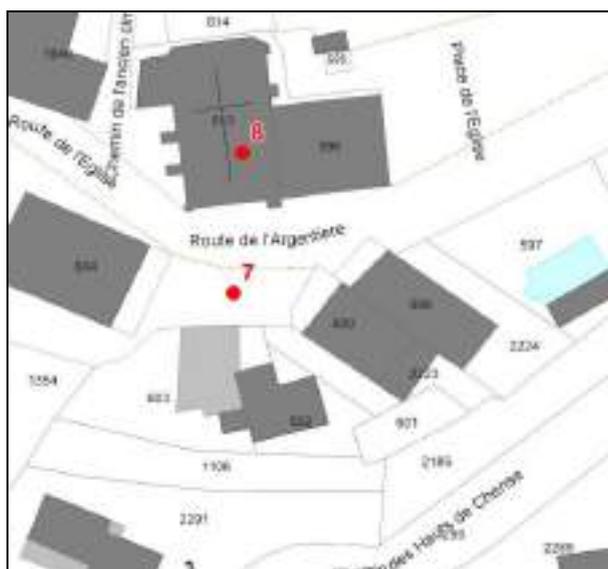
1	Ancien puits couvert, rue du Puits	5	Maison, rue Grande
2	Anciennes granges, rue du Four	6	Maison, rue Grande
3	Fontaine, place de la mairie	7	Fontaine de la place de l'église
4	Fontaine, parking de la mairie	8	l'Eglise de Notre dame des Maures

Localisation des éléments remarquables repérés au titre du L151-19

Hameau du Planestel



Hameau de l'Église



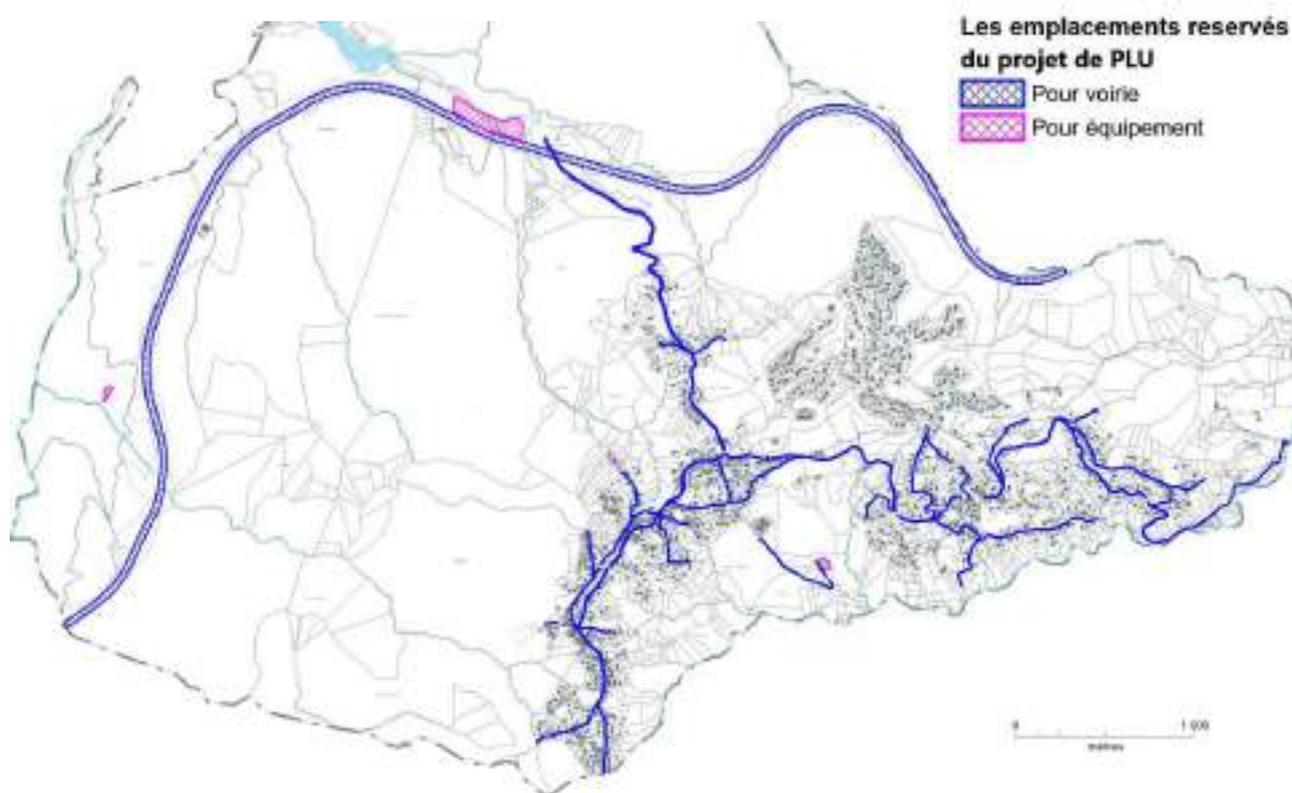
3.2. LES OUTILS FONCIERS

Le PLU met en place les outils permettant à terme la réalisation des différents projets et d'apporter une réponse aux besoins actuels et futurs de la population communale. Dans cette perspective, les emplacements réservés, visant à la maîtrise foncière des terrains, ont été toilettés et complétés dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Les emplacements réservés sont mis en place pour faciliter la faisabilité des opérations projetées et l'acquisition des terrains correspondants. Peuvent être distingués les emplacements d'infrastructure (voies routières, piétonnières) et ceux de superstructures (équipements culturels, scolaires, sociaux, cimetières, parcs de stationnement).

Le PLU définit leur emprise exacte sur le document graphique du règlement et précise leur destination prévue, ainsi que la collectivité, le service ou organisme public bénéficiaire.

Ces emplacements réservés mis en place dans le PLU sont de plusieurs types : pour voiries et équipement.



a) La réservation pour voirie

Ils sont majoritairement pour voirie. Un ensemble de voiries a été inscrit en emplacements réservés pour élargissement ou création dans les anciennes zones NB du POS, non pas dans une optique de renforcement de l'urbanisation, mais dans l'objectif de faciliter l'intervention des secours et d'améliorer les conditions de circulation pour les constructions déjà en place.

En dehors des départementales de nombreux chemins de la commune sont concernés par des élargissements : le chemin de Bagnols en forêt, le chemin des Manons, la rue de Paris, le chemin de Maraval, le chemin de la Verrerie, le chemin de Sigalon, le chemin des Mendiguons, le chemin de la Beillesse, la carraire de Baudiery, le chemin de la Baisse, le chemin de l'Hubac, chemin des Gabriel, le chemin des trois vallons (PPRiF), le chemin du Collet, le chemin des Philippons, le chemin de la Colle, le chemin du Couvent, le chemin de Chense, le chemin de l'Ubac de Mouillaud, le chemin des Garnières, le chemin de l'ancien cimetière.

Globalement l'aménagement tous ces chemins participent à la mise en sécurité des habitants par rapport au risque feu de forêt et à l'amélioration de la desserte. Certains de ces chemins sont mentionnés clairement dans le PPRIF comme chemin à aménager.

b) La réservation pour équipements

Les équipements programmés au travers des emplacements réservés sont :

- La construction d'une station de pompage pour le SIVOM (Lieudit les Oures),
- Des emplacements réservés pour la création d'une ferme pédagogique à partir des ruines déjà existantes, pour l'aménagement de la déchèterie et des services techniques au nord de l'autoroute.
- Un emplacement réservé est positionné sur la STEP de Pré vert pour son aménagement et agrandissement il nécessite également le prolongement et l'aménagement du chemin de pré vert.

CHAPITRE 3- EVOLUTION DES SURFACES DU ZONAGE ENTRE LE POS ET LE PLU

Les évolutions du zonage et des mesures réglementaires dans le Plan Local d'Urbanisme se justifient à la fois par :

- la nécessité de prendre en compte les évolutions récentes des territoires, communal et communautaire, tels que l'urbanisation nouvelle, l'adaptation des densités, la réalisation des équipements d'infrastructure et de superstructure, la programmation de zones d'activités, l'évolution des espaces naturels et agricoles...
- l'obligation de mettre les dispositions réglementaires en cohérence avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, la loi Urbanisme et Habitat, les lois « Grenelle 1 et 2 » Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), et Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF), notamment la définition des nouvelles zones à urbaniser, des zones naturelles et des zones agricoles et la mutation des zones NB.
- la mise en œuvre des grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme définies dans le PADD.

1. LE RECLASSEMENT DES ZONES NB

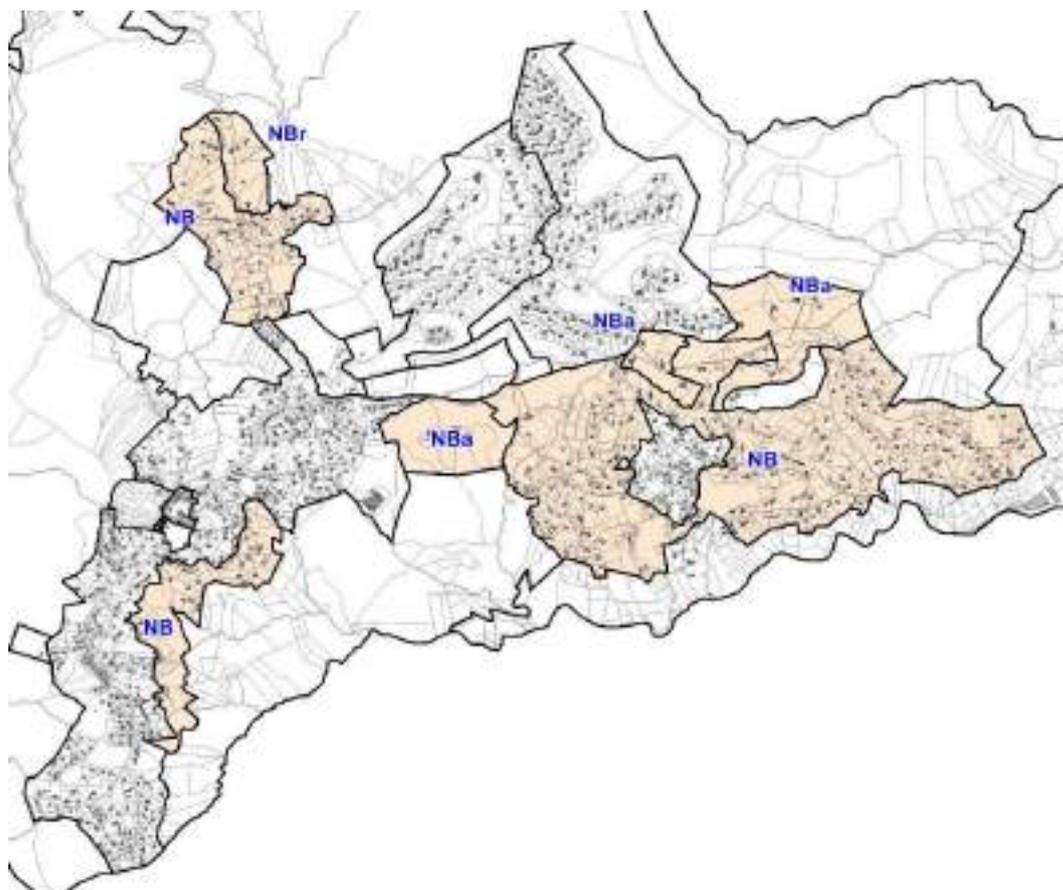
Un des changements significatifs apportés par la loi S.R.U. est la suppression des zones NB, zones d'habitat diffus. Dans le POS, ces zones correspondaient à des zones naturelles partiellement desservies par des équipements qu'il n'était pas prévu de renforcer, dans lesquelles des constructions avaient déjà été édifiées, et où des constructions pouvaient être autorisées sur des grandes parcelles. Leur suppression entraîne leur reclassement en zone U, AU, A ou N, selon les caractéristiques de chacune des zones concernées (paysage, équipements et desserte, occupation des sols, risques...).

Reclassement des zones NB du POS

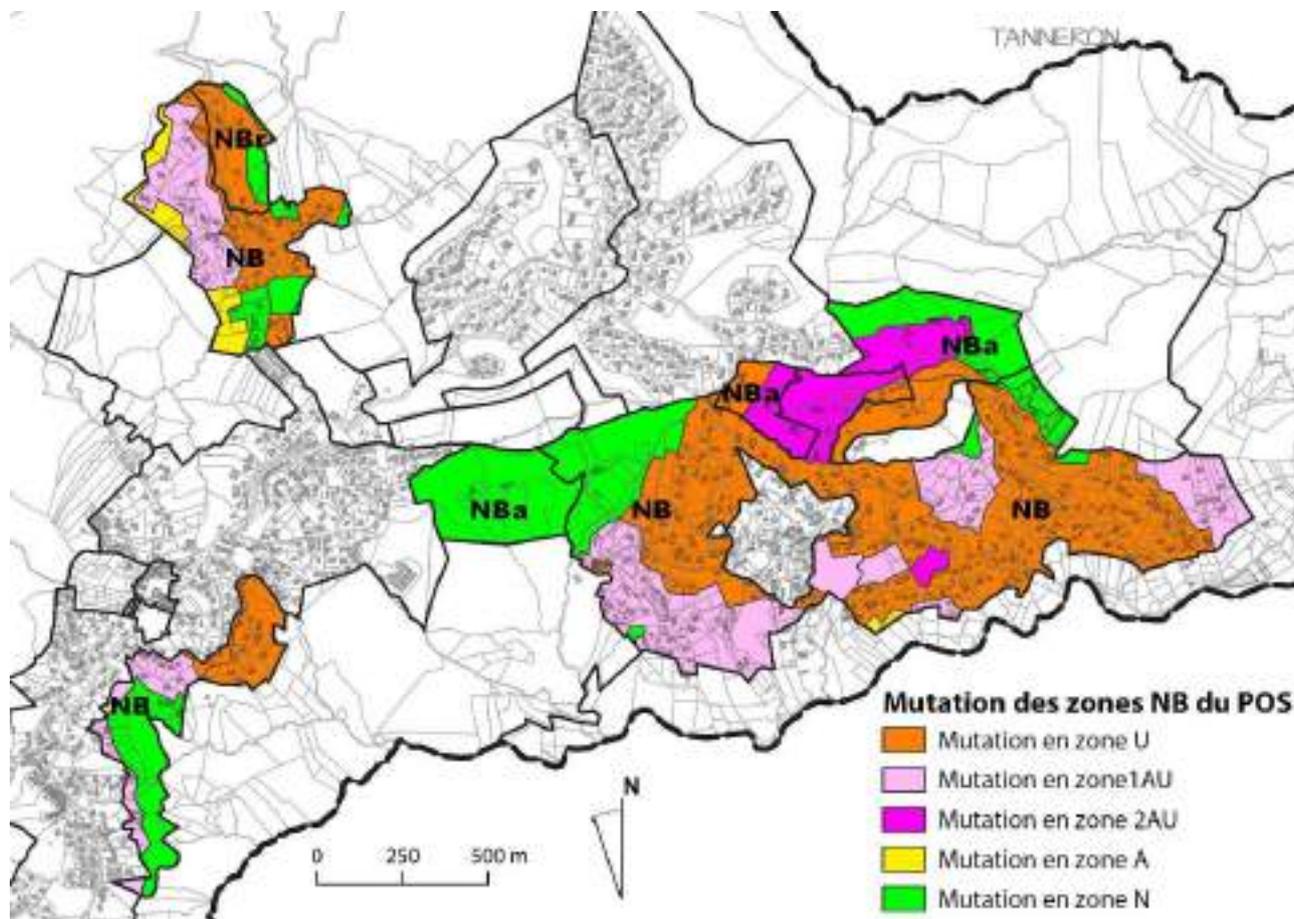
- ▶ 44% des zones NB sont reclassés en zones U
Cette part correspond aux zones NB les plus urbanisées, constructibles au sein du PPRIF : soit 72,9 ha de zones NB au POS qui ont basculées en zone U au PLU, principalement en zone UD (67,5 ha)
- ▶ 29% des zones NB sont reclassés en zones AU
49 ha de zone NB au POS sont basculées en zone AU au PLU, Il s'agit des zones les moins denses dont la constructibilité, pour la majorité de celle-ci (46,3ha), est remise en question par le PPRIF qui estime qu'elles ne comportent pas les équipements nécessaires pour permettre leur défendabilité. Cependant cette situation est remédiable par la réalisation des équipements, aménagements de voirie, et hydrants inscrits au PPRIF. Seul 3,7 ha de zone NB sont classé en zone AU hors problématique risque incendie.
- ▶ 27% sont reclassés en zone N et A : il s'agit des parties peu ou pas urbanisée des zones NB classées en zone rouge du PPRIF et /ou en site classé du massif de l'Estérel.

	PLU				
	U	AU	A	N	
NB	72,9 ha	48,9 ha	3,7 ha	40,6 ha	166,1 ha
Répartition	44%	29%	2%	25%	100%

Zone NB du POS



Evolution des zones NB



2. BILAN DES ÉVOLUTIONS POS/PLU

2.1. TABLEAU DÉTAILLÉ DES ZONAGES POS / PLU

POS			PLU			Evolution POS PLU	
zone	ha	%	zone	ha	%	ha	%
UA	1,4		UA	2,6			
UAa	0,1		UAh	0,2			
			UAhi	0,2			
UB	97,6		UB	38,8			
UBa	8,0		UBa	1,8			
UC	5,1		UC	42,4			
UCa	37,0		UDa	62,3			
UCb	57,1		UDc	5,1			
			UD	62,2			
NB	130,3	7%	UDr	5,2			
NBa	30,3		Total U	220,7	10%	-151,6	-41%
NBr	5,5						
Total U + NB	372,3	16%					
POS			PLU			Evolution POS PLU	
zone	ha	%	zone	ha	%	ha	%
NA habitat	3,2		1AUC	1,8			
			1AUD	1,1			
			1AUDi	24,2			
NA activité	20,4		1AUE	20,4			
			2AU	6,6			
			2AUi	25,8			
			2AUPi	5,5			
Total NA	23,6	1%	Total AU	85,4	4%	61,9	262%
POS			PLU			Evolution POS PLU	
zone	ha	%	zone	ha	%	ha	%
NC	129,8		A	61,9			
			Ai	122,7			
Total NC	129,8	6%	Total A	184,6	8%	54,7	42%
POS			PLU			Evolution POS PLU	
zone	ha	%	zone	ha	%	ha	%
ND	1719,0		N	1733,5			
NDa	11,0		Ne	26,0			
NDa1	1,5		Nsp	8,6			
NDb	1,4		Total N	1768,1	78%	35,2	2%
Total zone ND	1732,9	77%					
	2259			2259			

2.2. TABLEAU COMPARATIF DES ZONAGES POS / PLU

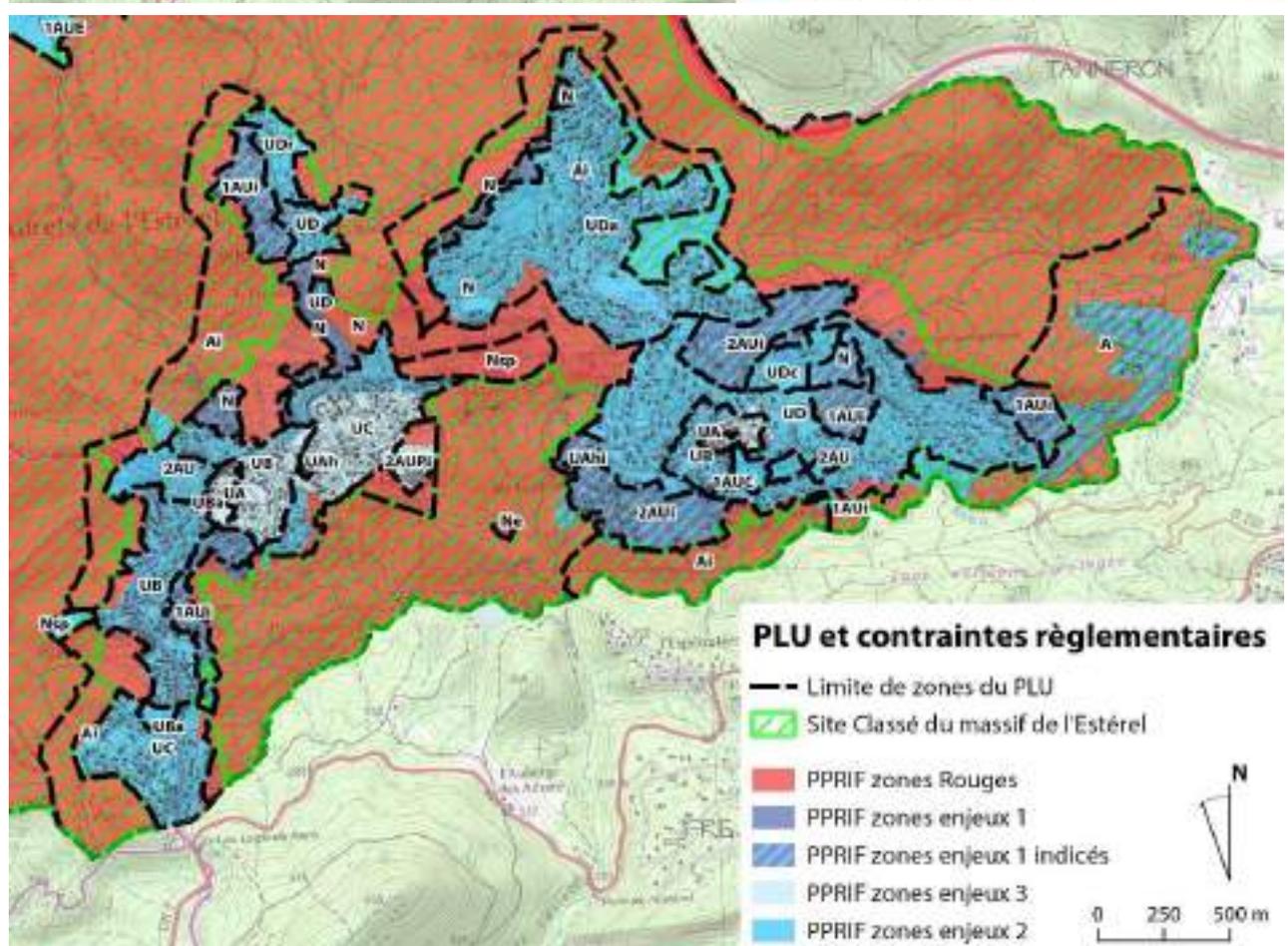
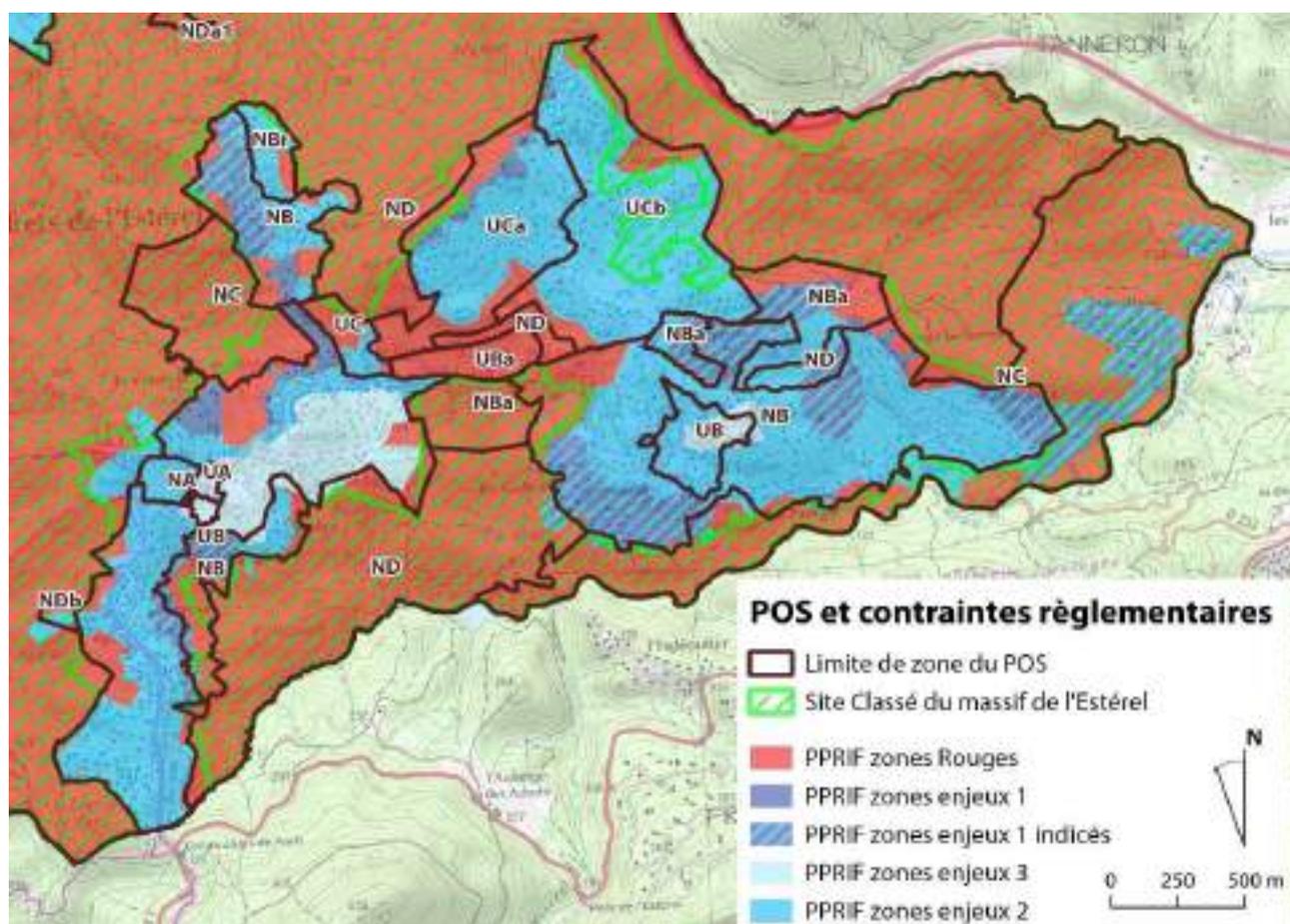
	POS		372,3 ha Soit 16,5%	PLU		Évolution	
	ha	%		ha	%	ha	%
Zones Urbaines	206,2	9,1%		220,7	9,8%	-151,6	- 41%
Zones NB	166,1	7,4%				61,9	262%
Zones NA/AU	23,6	1,0%		85,4	3,89%	54,7	42%
Zones agricoles	129,8	5,7%		184,6	8,2%	35,2	2%
Zones naturelles	1 732,9	76,7%		1 768,1	78,3%		
Total	2 259			2 259			

	POS		PLU		Évolution	
	ha	%	ha	%	ha	%
Zones U et NB inconstructibles	160,7	7,1%	0	0,0%	-160,7	-100%
Zones U et NB constructibles	211,6	9,4%	220,7	9,8%	+9,1	4%
Zones NA/AU habitat	3,2	0,1%	65,0	2,9%	+61,9	262%
Zones NA/AU activité	20,4	0,9%	20,4	0,9%	0,0	
Zones agricoles	129,8	5,7%	184,6	8,2%	+54,7	42%
Zones naturelles	1 732,9	76,7%	1 768,1	78,3%	+35,2	2%
Total	2 259		2 259			

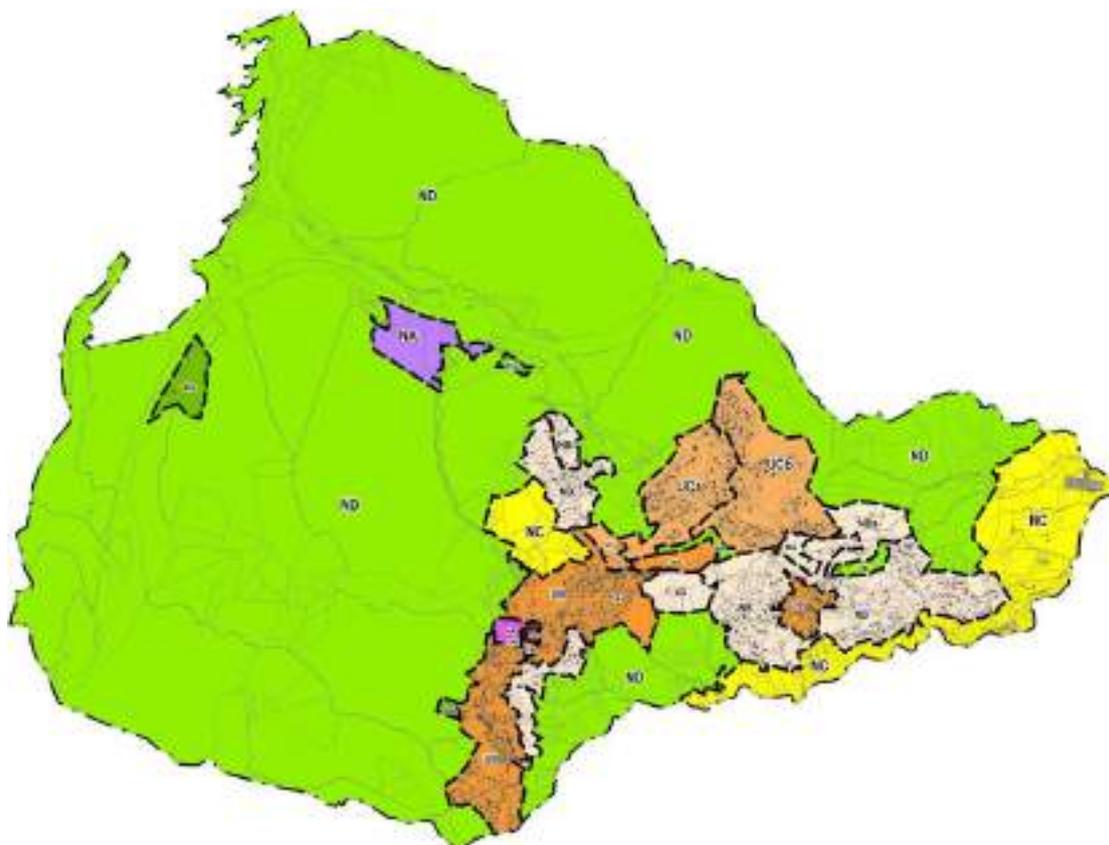
Un PLU qualitatif répondant aux besoins de développement local et qui a pris en compte les fortes contraintes du territoire :

En effet la prise en compte du risque incendie et des contraintes règlementaires a joué en grand rôle dans la délimitation des zones, notamment pour les zones NB. Par ailleurs le PLU :

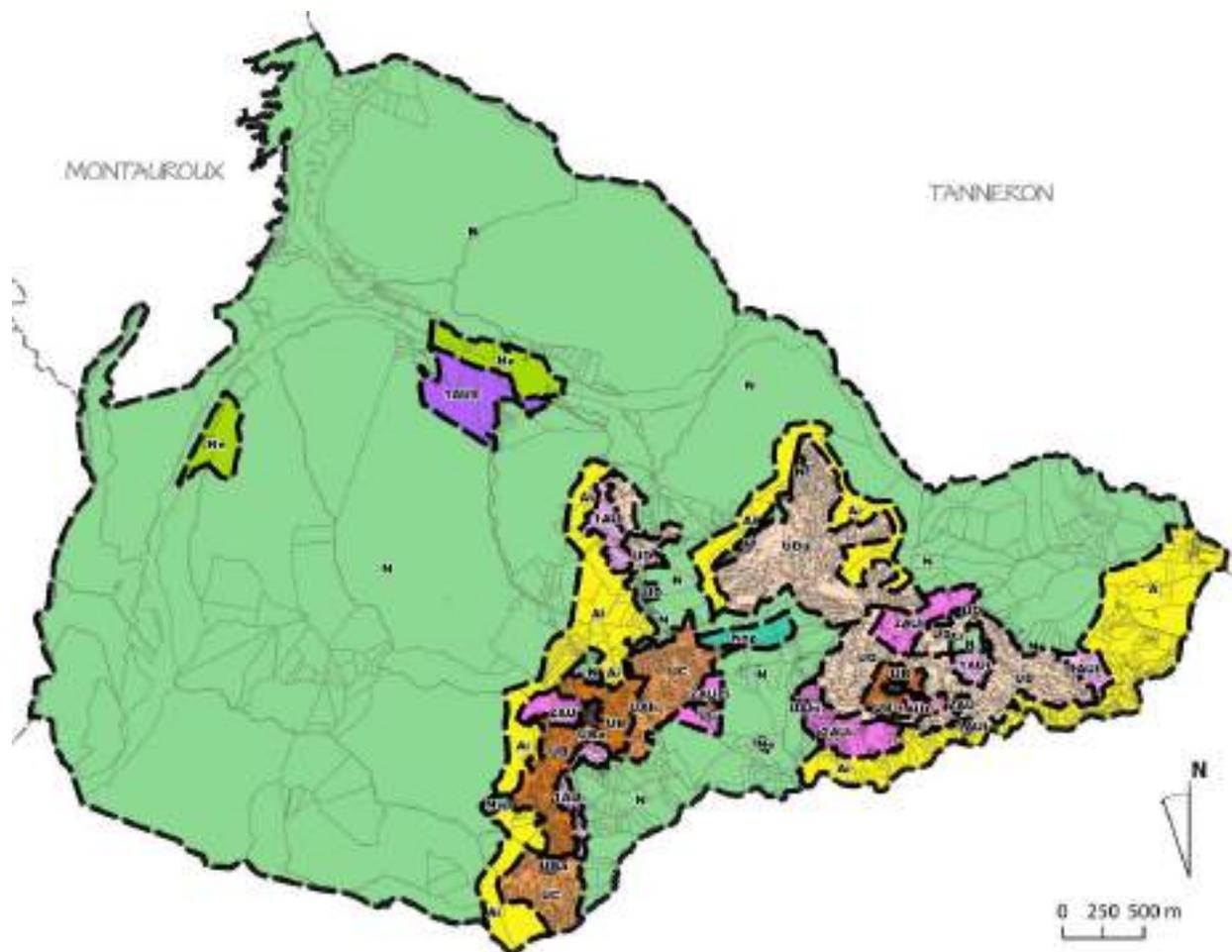
- Renforce les espaces urbanisés et équipés en intégrant une grande partie des zones NB constructible en zones urbaines UD (+4%)
- Renforce les espaces à urbaniser à moyen/court terme en classant en zone 1AU des zones de projet dont la commune souhaite maîtriser le développement.
- Renforce les espaces à urbaniser à moyen/long terme en classant en zone 2AU soit des zones de projet pour la commune soit les zones actuellement difficilement constructibles du fait du risque incendie que d'important travaux d'équipement rendraient potentiellement urbanisable.
- Pérennise et conforte l'espace agricole (+42% de zone A)
- Préserve les espaces naturels et les paysages (zone N et trame verte et bleue)



Le Plan d'Occupation du Sol



Le Plan local d'Urbanisme



2.3. BILAN DES MUTATIONS

		PLU				
		U	AU	A	N	
POS	U	142,8	6,0	28,8	28,5	206,2
	NB	72,9	48,9	3,7	40,6	166,1
	NA	0,0	23,6	0,0	0,0	23,6
	NC	1,7	2,0	98,4	27,7	129,8
	ND	3,2	4,9	53,7	1671,0	1732,9
		220,7	85,4	184,5	1767,9	2259

- ▶ 11,9 ha des zones NC et ND du POS deviennent « urbanisable » U et AU
- ▶ 101 ;6 ha des zone U, NB et NA du POS sont reclassés en zones naturelle et agricole

Que sont devenues les zones du POS ?

		PLU				
		U	AU	A	N	
POS	U	69%	3%	14%	14%	100%
	NB	44%	29%	2,2%	24%	100%
	NA	0%	100%	0%	0%	100%
	NC	1%	2%	76%	21%	100%
	ND	0,2%	0,3%	3%	96%	100%

Qu'étaient les zones du PLU ?

		PLU			
		U	AU	A	N
POS	U	65%	7%	16%	1,5%
	NB	33%	57%	2%	2%
	NA	0%	28%	0%	0%
	NC	1%	2%	53%	1,5%
	ND	1%	6%	29%	95%
		100%	100%	100%	100%

	POS	Réduction	Maintien	Ajout	PLU
Zones urbaines U	206,2	63,4	142,8	77,8	220,7
Zone NB	166,1	166,1	0	0	0
Zones à urbaniser NA/AU	23,6	0,0	23,6	61,8	85,4
Zones agricoles NC/A	129,8	31,4	98,4	86,2	184,5
Zones naturelles ND/N	1732,9	61,8	1671,0	96,9	1767,9
	2259				2259

3. LES CAPACITÉS D'ACCUEIL DU POS AU PLU

3.1. CAPACITE D'ACCUEIL DU POS (rappel partie I du rapport de présentation)

Méthodologie : La capacité résiduelle est estimée en calculant les projets en cours de réalisation (PC accordés depuis 2012 non encore réalisés) et le nombre théorique de logements sur les terrains encore libres des zones du POS sur lesquels les contraintes d'urbanisation actuelles de la commune sont appliquées (règlement du POS en vigueur permettant les constructions à destination d'habitat, PPRif approuvé, site classé).

Seuls les terrains constructibles propices, aux projets d'ensemble du fait de leur zonage ou de leur importance, les parcelles libres porteuses essentiellement d'habitats individuels, et les parcelles bâties qui au vu de leur taille pourraient faire l'objet de division, sont pris en compte.

Les zones **U** offrent un potentiel de développement urbain indéniable avec une capacité résiduelle représentant 54 % du parc de logements possibles, **soit 134 logements** [dont 9 en cours] sur 54 % des surfaces dédiées à l'urbanisation.

Les zones **NB** apparaissent très consommatrices d'espace et peu productives en termes de logements. En effet, malgré une importante emprise [44 % des zones à vocation d'habitat], leur potentiel de développement est limité avec une capacité résiduelle de **68 logements** soit 28 % des 247 logements possibles, alors qu'elle concentre 41 % des terrains libres. **A ce potentiel pourraient s'ajouter 62 logements supplémentaires, en cas de réalisation des travaux débloquent l'inconstructibilité des zones NB en enjeux 1 indicées du PPRIF.**

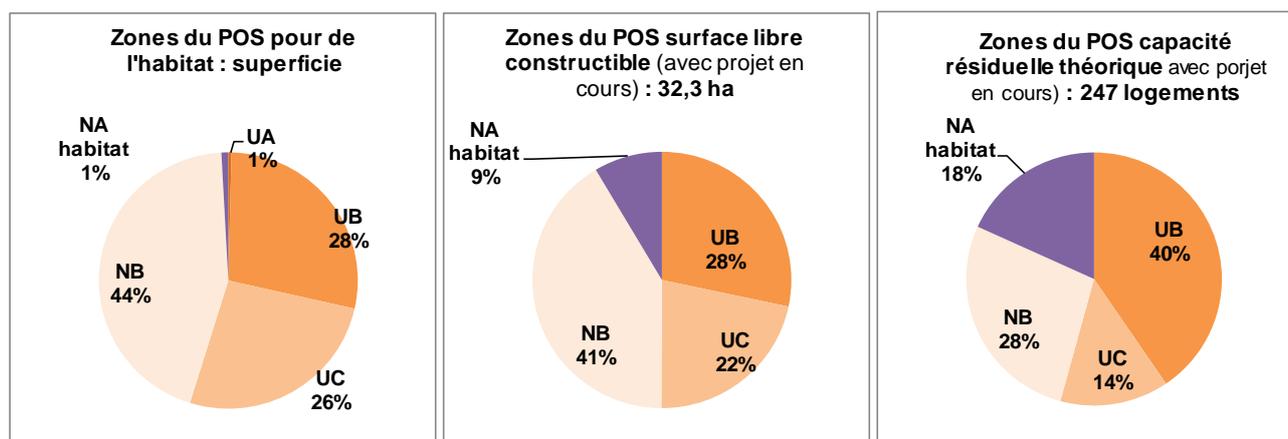
Un potentiel non négligeable est porté par la **zone NA habitat**. Cependant celle-ci bien qu'importante en surface s'avère difficilement urbanisable. Avec seulement 1 % des zones à vocation d'habitat, elle concentre 18 % de la capacité résiduelle en logements [45 logements].

Capacité d'accueil résiduelle théorique brute sans rétention foncière

Zones POS à vocation habitat	Superficie pour l'habitat		Capacité théorique sur terrain libre constructible		Projet en cours [PC accordé non encore réalisé en 2017]	
	ha	%	ha	Nb logts	ha	Nb logts
UA	1,5	0 %	0,0	0	0	0
UB	105,5	28 %	8,6	91	0,59	9
UC	98,5	26 %	7,0	34		0
Total zones urbaines	205,4	55%	15,6	125	0,59	9
NB	166,2	44 %	13,4	68	0	0
NA	3,2	1 %	2,8	45	0	0
Total	375	100 %	31,7	238	0,59	9

Zones POS à vocation habitat	Capacité d'accueil résiduelle théorique Terrain libre + projet en cours			
	ha	Nb logts	% ha	% nb logts
UA	0,0	0	0 %	0 %
UB	9,1	100	28 %	40 %
UC	7,0	34	22 %	14 %
Total zones urbaines	16,2	134	50%	54%
NB	13,4	68	41 %	28 %
NA	2,8	45	9 %	18 %
Total	32,3	247	100 %	100 %

Soit au total un potentiel à venir de 247 logements, dont 238 logements théoriques et 9 logements en cours, auquel pourraient s'ajouter 62 logements supplémentaires en cas de réalisation des travaux débloquant l'inconstructibilité des zones NB à enjeux 1 indicées du PPRIF.



La prise en compte d'une rétention foncière d'environ 30% sur les zones urbaines et NB amène le nombre de logements potentiel résiduel du POS à 189 logements.

En se basant sur la répartition observée en 2015 soit 78 % de résidences principales et une taille des ménages moyenne estimée pour l'avenir à 2,33 personnes en moyenne, les capacités résiduelles théoriques du POS (après rétention foncière) dégagent une croissance de près de 344 personnes et 150 résidences principales

► Potentiel de développement du POS et scénario de croissance

Rappel du scénario « croissance basse » envisagé

Population 2017 : 2795	Population projetée en 2035	soit un accroissement de population	Besoins en résidences principales à l'horizon 2035	Besoins en logements à l'horizon 2035
Taux de variation envisagé : 0,97%	3 357	+ 562 soit +28 par an	+363 soit +18 par an	+ 443 soit +22 par an

→ Scénario « croissance basse » : La commune compterait 3 357 habitants en 2035 soit 562 nouveaux habitants. Le besoin en logement principal serait de près de 363 pour 443 logements soit 22 logements/an en moyenne et 1860 logements en 2035.

→

En 2017 les logements sont estimés à 1415 [ce qui est cohérent avec les permis accordés et réalisés depuis 2014], la capacité résiduelle avec une rétention foncière estimée à 30% étant de 189 logements.

Au terme du POS la commune pourrait compter 1604 logements et un apport de population d'environ 344 personnes.

Le potentiel de logements encore possible dans le POS, ne permet pas à la commune d'assurer le scénario de croissance basse pour 2035. Il manquerait pour cela environ 160 logements.

Aux vues de ces résultats, l'étude de densification a permis de voir comment pourrait évoluer le POS. Elle a cerné les grandes lignes du futur projet de PLU et mis au jour les besoins en nouveaux sites de projet.

3.2. CAPACITE D'ACCUEIL DU PLU

Méthodologie : A l'instar du POS, la capacité résiduelle est estimée en calculant le nombre théorique de logements sur les terrains encore libres des zones du PLU sur lesquels les contraintes d'urbanisation actuelles de la commune sont appliquées (règlement du PLU en projet permettant les constructions à destination d'habitat, PPRif approuvé, site classé).

La commune des Adrets étant confrontée à une topographie marquée sur tout le territoire, les possibilités de construire sur les terrains libres sont limitées. Pour prendre en compte ce relief, un abattement de 30% a été appliqué sur la surface brute de tous les terrains et de 40 à 60% sur les terrains les plus pentus pour déterminer une surface nette réellement mobilisable.

Dans le PLU 12,4 % des zones du PLU sont dédiés principalement à l'habitat (dont 2,7% pas encore constructible) contre 16,6% dans le POS (dont 7,1% inconstructible du fait du PPRIF). Elles occupent dans le PLU environ 280 ha.

76,7% de ces zones sont des zones urbaines, 9,7% des zones d'urbanisation future ouverte et 13,5% en zones d'urbanisation fermée.

La capacité d'accueil du PLU est estimée :

- à court et long terme au travers des zones urbaines hors contrainte du PPRIF, soit 66% de la capacité brute totale
- à moyen terme avec la mise en œuvre probable des projets des zones 1AUC et 1AUD et de la densification de la zone 1AUi possible grâce à la finalisation prochaine des travaux de voirie imposé par le PPRIF, soit 13% de la capacité brute totale
- A long terme avec d'une part les zones 2AU (soit 14% de la capacité) et d'autre part avec l'urbanisation des zones 2AUi et 2AUPi, beaucoup plus incertaine du fait des contraintes qui pèse sur les terrains de ces zones (soit 7% de la capacité).

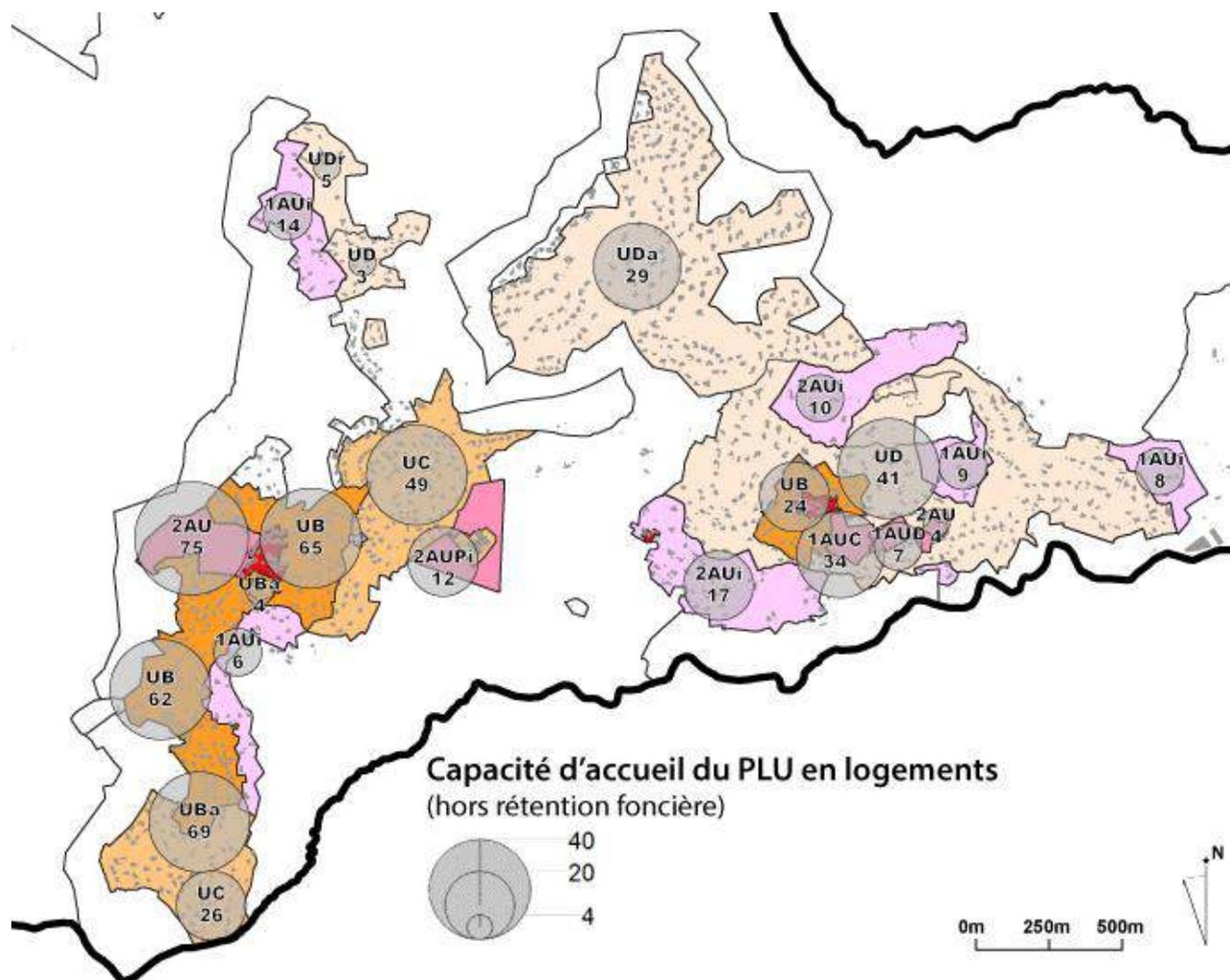
Capacité d'accueil théorique sans rétention foncière et avec rétention foncière

Zones PLU à vocation habitat	Superficie zone pour l'habitat		Capacité théorique				Capacité théorique nette avec rétention foncière * estimé à 30%
	ha	%	Surface nette (ha)	% ha	Nb logts	% logts	Nb logts
UA	2,9	1 %	0	0%	0	0%	0
UB	40,6	14 %	3,7	9%	224	39%	157
UC	42,3	15 %	3,5	9%	75	13%	53
UD	129,0	45%	10,7	27%	78	14%	55
Total zones urbaines	214,8	76%	17,9	45%	377	66%	264
1AUi	24,3	9%	5,4	14%	37	6%	26
1AUC/1AUD	2,9	1%	1,7	4%	41	7%	41
Total urbanisable à court et moyen terme	242	85%	25	63%	444	79%	331
2AU (long terme)	6,6	2 %	3,5	9%	79	14%	79
Total court a long terme hors PPRIF	248,6 ha	88%	28,5 ha	72%	534	93%	410
2AUi	25,8	5%	7,8	20%	27	5%	19
2AUPi (zone de projet)	5,5	2%	3,3	8%	12	2%	12
Total sous condition du PPRIF	31,3	7%	11,1	28%	39	7%	31
Total	279,9	100 %	40	100%	573	100%	441

*Remarque : les zones 1AUC, 1AUD et 2AUPi de projet ne sont pas soumises à la rétention foncière.

Soit au total un potentiel en logement brute à venir dans le PLU d'environ de 573 logements, dont environ 534 à court et moyen/long terme, auquel pourraient s'ajouter 39 logements supplémentaires en cas de réalisation des travaux débloquent l'inconstructibilité des zones à enjeux 1 indicées du PPRIF et de la révision du PPRIF pour les zones 2AUPi.

Capacité d'accueil brute par zone du PLU (hors rétention foncière)



La prise en compte d'une rétention foncière d'environ 30% amène le nombre de logements potentiel du PLU à 534 logements auxquels pourra s'ajouter 39 logements en cas de réalisation des travaux débloquent l'inconstructibilité des zones à enjeux 1 indicées du PPRIF et de la révision du PPRIF pour les zones 2AUPi.

Rappel du scénario « croissance basse » envisagé

Population 2017 : 2795	Population projetée en 2035	soit un accroissement de population	Besoins en résidences principales à l'horizon 2035	Besoins en logements à l'horizon 2035
Taux de variation envisagé : 0,97%	3 357	+ 562 soit +28 par an	+363 soit +18 par an	+ 443 soit +22 par an

La capacité d'accueil du PLU s'avère suffisante pour répondre aux besoins en logement générés par la croissance de population envisagée.

3.3. DU POS AU PLU

Le passage du POS au PLU permet une consolidation des capacités d'accueil du POS au PLU correspondant au scénario de croissance choisie, au travers d'un projet moins consommateur d'espace, offrant une capacité d'accueil globale supérieure et adaptée aux besoins de la commune :

- une redéfinition des zones urbaines qui représentent, après intégration des zones NB, 9,8% du territoire communal (contre 9,4% dans le POS) avec une capacité (immédiatement constructible) augmentée entre le POS et le PLU [264 logements potentiels contre 144 pour le POS (U+NB) ;
- une augmentation des surfaces de zones d'urbanisation future à vocation dominante pour l'habitat de plus de 61,9 ha par rapport au POS, mais dans une optique de maîtrise du devenir des grands terrains encore libre et permettant de dégager une capacité d'accueil à la hauteur des besoins identifiés dans le diagnostic.

Par ailleurs, le classement en zone d'urbanisation future réglementée ou stricte permet l'accueil progressif d'une population nouvelle. Les zones d'urbanisation strictes ne peuvent être urbanisées qu'à la condition de la réalisation des équipements nécessaires et suffisants à la desserte des constructions prévues et à la défendabilité par rapport au risque incendie.

PARTIE IV

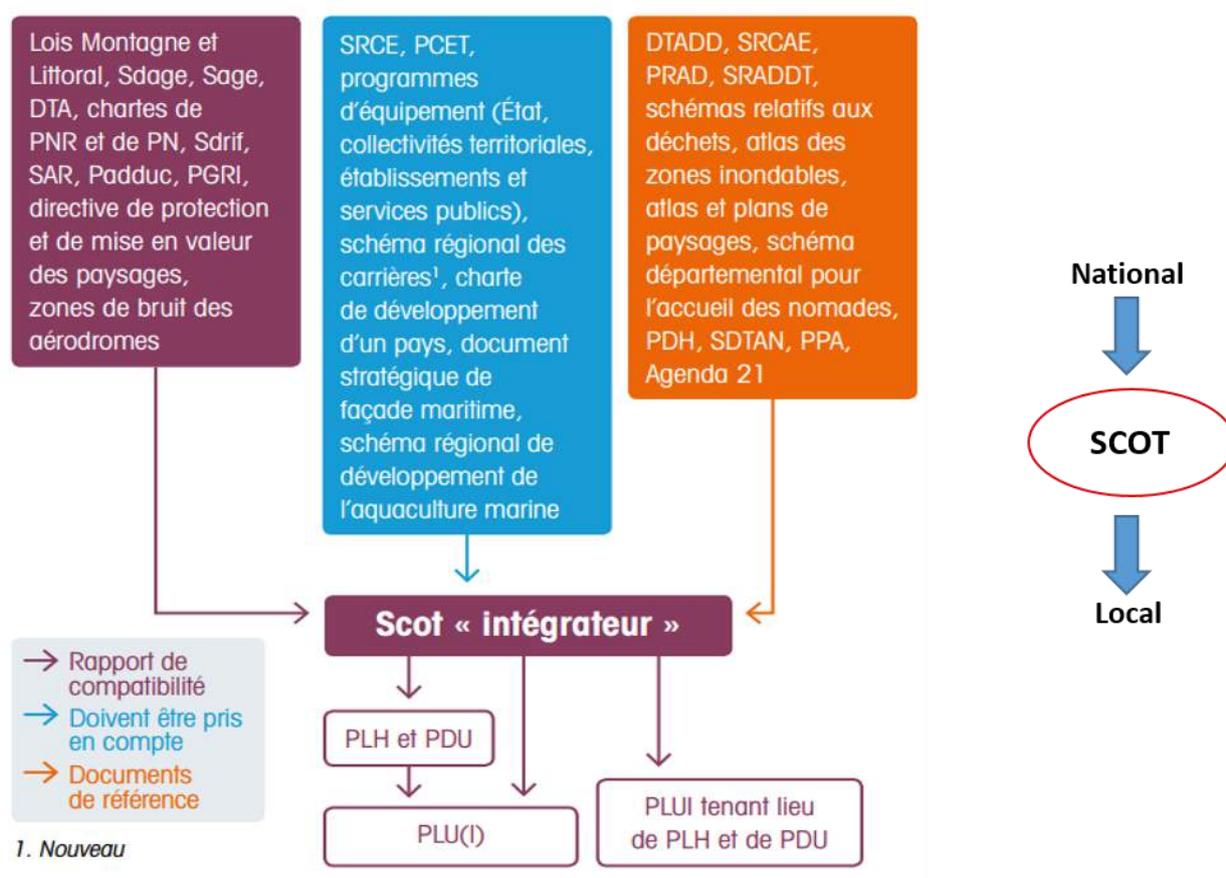
Articulation du PLU avec les documents supérieurs

L'élaboration du PLU de la commune des Adrets de l'Esterel s'inscrit dans un cadre complexe comprenant différents acteurs, principalement publics. Ils produisent chacun à leur échelle des règles ou orientations que le PLU doit prendre en compte ou appliquer.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'articule avec d'autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération. Les rapports entre le PLU et les documents supérieurs s'inscrivent soit dans un rapport de compatibilité, soit dans un rapport de prise en compte.

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 dans son titre IV intitulé "modernisation des documents de planification et d'urbanisme" vient simplifier la hiérarchie des normes et renforcer le rôle intégrateur du SCoT en supprimant le lien juridique du PLU avec les documents de rang supérieur au SCoT, lorsque le territoire du PLU est couvert par un SCoT.

Ainsi, seul le SCoT doit être compatible ou prendre en compte les documents de rang supérieur (SDAGE, SAGE, SRCE, PCET, PGRI...). Les PLU n'auront à justifier que de leur compatibilité avec le SCoT et non plus avec ces documents supérieurs. En revanche, à défaut de SCoT, ils devront se plier à l'exercice.



Source : Ministère du Logement et de L'égalité des territoires

CHAPITRE 1- LES DOCUMENTS AVEC LESQUELS LE PLU DOIT ÊTRE COMPATIBLE

Le rapport de compatibilité exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.

1. LE SDAGE RHÔNE-MÉDITERRANÉE 2016-2021

La commune des Adrets est concernée par le SDAGE Bassin Rhône Méditerranée approuvé le 3 décembre 2015. Le SDAGE est un document de planification pour l'eau et les milieux aquatiques. Il fixe pour une période de 6 ans les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et intègre les obligations définies par la directive européenne sur l'eau, ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement pour un bon état des eaux d'ici 2021.

L'Agence de l'eau et la DREAL PACA (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement) coordonnent le suivi de sa mise en œuvre en étroite concertation avec les acteurs de l'eau, structures locales de gestion de l'eau et représentants professionnels notamment.

Les grandes orientations du SDAGE Bassin Rhône Méditerranée 2016-2021 sont :

- s'adapter aux effets de changement climatique ;
- privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;
- concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques ;
- prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement ;
- renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau ;
- lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé.
- Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides
- Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau en anticipant l'avenir
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

De plus, le SDAGE s'accompagne :

- d'un programme de surveillance qui permet d'une part d'évaluer l'état actuel des masses d'eau et de constituer un état des lieux de référence pour le SDAGE et son programme de mesures ; d'autre part, il permet de vérifier l'efficacité des actions mises en œuvre dans le cadre du programme de mesures ;
- d'un programme de mesures qui propose les actions à engager sur le terrain pour atteindre les objectifs d'état des milieux aquatiques ; il en précise l'échéancier et les coûts ;
-

Le PLU des Adrets de l'Estérel doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE.

Le PADD prône la préservation des milieux naturels des Adrets à travers des actions visant à préserver les milieux naturels sensibles (zones humides, ZNIEFF...), diminuer la vulnérabilité des écosystèmes et des habitats naturels par une prise en compte des interfaces nature/urbanisation et utiliser de manière responsable et durable les ressources naturelles. Ces orientations se traduisent notamment par :

- Le classement en EBC des couverts forestiers et arbustifs et des cours d'eau identifiés comme corridor écologique dans la trame verte et bleue.
- L'adaptation des réseaux d'assainissement et de distribution d'eau potable à la population actuelle ou projetée.

2. LE PLAN DE GESTION DES RISQUES INONDATIONS (PGRI)

La directive 2007/60/CE relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation, dite « directive inondation » propose une refonte de la politique nationale de gestion du risque d'inondation. Elle vise à réduire les conséquences potentielles associées aux inondations dans un objectif de compétitivité, d'attractivité et d'aménagement durable des territoires exposés à l'inondation. Pour mettre en œuvre cette politique rénovée de gestion du risque inondation, l'État français a choisi de s'appuyer sur des actions nationales et territoriales :

- une stratégie nationale de gestion des risques d'inondation, prévue par l'article L. 566-4 du code de l'environnement, qui rassemble les dispositions en vigueur pour donner un sens à la politique nationale et afficher les priorités ;
- les plans de gestion des risques d'inondation (PGRI), prévus par l'article L. 566-7 du code de l'environnement, élaborés à l'échelle du district hydrographique (échelle d'élaboration des SDAGE)

Le PGRI du bassin Rhône-Méditerranée a été approuvé le 22 décembre 2015. Ce plan vise la structuration de toutes les composantes de la gestion des risques d'inondation en mettant l'accent sur la prévention (non dégradation de la situation existante notamment par la maîtrise de l'urbanisme), la protection (action sur l'existant : réduction de l'aléa ou réduction de la vulnérabilité des enjeux) et la préparation (gestion de crise, résilience, prévision et alerte).

Le bassin Rhône-Méditerranée compte 31 territoires à risque important d'inondation (TRI), dont le périmètre a été arrêté le 12 décembre 2012. Chaque TRI a été défini au regard d'un bassin de vie dont les communes peuvent être impactées de manières directe ou indirecte par les conséquences négatives d'une inondation. Le périmètre de chacun d'eux a cependant été ajusté en tenant compte d'autres critères tels que la dangerosité des phénomènes, la pression démographique ou encore l'affluence saisonnière liée au tourisme.

La commune des Adrets n'entre pas dans le périmètre d'un TRI. Elle se situe toutefois en limite du TRI Var Est.

Les grandes orientations du PGRI :

- Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques
- Améliorer la résilience des territoires exposés
- Organiser les acteurs et les compétences
- Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation

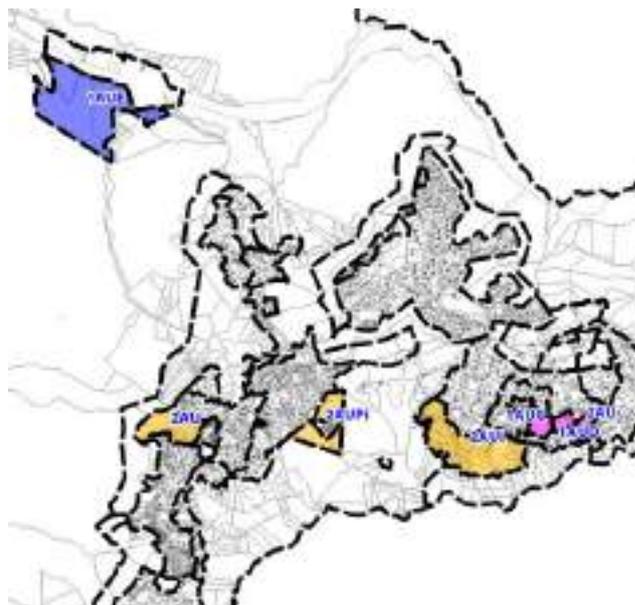
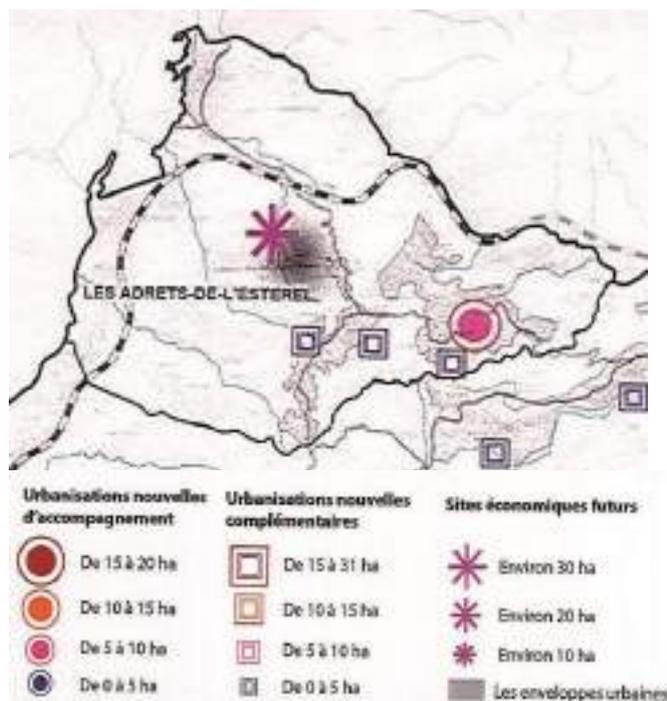
Dans le PLU de la commune des Adrets de l'Estérel, des dispositions sont prises pour lutter contre le risque inondation et ruissellement : bande inconstructible de 10 m à partir de l'axe ruisseaux, gestion des eaux à la parcelle, la limitation de l'imperméabilisation des sols à l'origine du ruissellement est réduite au travers de l'article 13 du règlement instaurant un coefficient d'espaces verts variant de 25 à 75% selon les zones urbaines et à urbaniser et d'un faible coefficient d'emprise au sol (CES) réglementé sur une grande partie du territoire.

3. LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION VAR ESTÉREL MÉDITERRANÉE (CAVEM)

Le SCoT de la CAVEM a été approuvé par le Conseil Communautaire le 14 décembre 2017. Il a pour finalité de définir les objectifs, orientations et conditions fondamentales de l'organisation et de la planification de l'espace communautaire.

Le PLU de la commune des Adrets-de-l'Estérel doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de développement définies dans le SCoT. Le PLU a ainsi été élaboré en veillant à ne pas déroger aux orientations du SCoT. Plusieurs orientations et objectifs déclinés dans le projet arrêté le DOO impactent la commune des Adrets de l'Estérel :

Orientations et axes du SCoT Gestion économe de l'espace	Traduction dans le PLU
<p><i>La CAVEM souhaite maîtriser sa consommation foncière tout en répondant aux besoins de la population. Afin de contenir la consommation foncière, le SCoT identifie et hiérarchise des sites de développement. Le DOO identifie :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>1 site aux adrets de 9 ha qualifié d'urbanisations nouvelles d'accompagnement, c'est-à-dire un site non encore urbanisé contenu à l'intérieur de l'agglomération</i> - <i>4 sites sur 30 ha (dont un site économique) qualifiés d'urbanisation nouvelle complémentaire, c'est-à-dire un site non encore urbanisé en extension de l'enveloppe urbanisée actuelle</i> <p><i>Le PLU devra prioritairement travailler sur ces unités de renouvellement urbain et ces unités nouvelles d'accompagnement.</i></p> <p><i>Les PLU aura recours aux urbanisations nouvelles complémentaires en cas d'insuffisance de foncier disponible dans le cadre de la mise en place de ces documents d'urbanisme.</i></p> <p><i>Ces nouveaux sites devront faire l'objet d'une OAP.</i></p>	<p>L'urbanisation des Adrets s'inscrit dans l'enveloppe urbaine définie par le SCoT.</p> <p>Le zonage du projet de PLU respecte cette volonté de maîtriser la consommation foncière. L'un des axes structurants du PADD concerne l'organisation d'un développement urbain raisonné. Il se traduit par la volonté de maîtriser l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Confortant le centre ancien dans son rôle de pôle villageois en favorisant son intensification urbaine (favoriser l'implantation des logements dans le village et périphérie immédiate, préserver et dynamiser le commerce de proximité, rendre les espaces publics plus attractifs et fonctionnels...); - Densifiant de manière acceptable le territoire communal pour réduire la consommation de l'espace (utiliser les espaces interstitiels et limiter les extensions de l'enveloppe urbaine actuelle) - Rationnalisant les zones d'habitat diffus en cohérence avec les risques naturels, leurs niveaux d'équipements et la définition d'une densité permettant d'assurer un équilibre entre bâti et végétal <p>Le PLU comporte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - plusieurs sites d'accompagnement non urbanisés inclus à l'intérieur de l'urbanisation, ils correspondent aux zones à urbaniser 1AUC, 1AUD, 2AU du quartier de l'église pour 3.8 ha - 4 sites complémentaires non urbanisés en extension de l'enveloppe urbanisée actuelle correspondent d'une part à la zone 2AU du Planestel et aux zones 2AUPi de l'EHPAD et du Collet du Sarde dont l'urbanisation dépend d'une révision du PPRIF, et d'autre part au site de projet 1AUE a vocation économique. <p>Le cumul du foncier au sein des sites d'accompagnement et d'extension totalise 30,7 ha en compatibilité avec le SCOT</p> <p>Ces zones font l'objet d'une OAP ou en feront l'objet au moment de leur ouverture à l'urbanisation.</p> <p>Remarque : Les parcelles libres dans les secteurs urbanisés 1AU_i et 2AU_i dont la poursuite de l'urbanisation dépend de la réalisation des travaux du PPRIF sont considérés comme du foncier résiduel mobilisable sous certaines conditions.</p>



Sites d'accompagnement
et sites complémentaire au PLU

Extrait carte " Les extensions d'urbanisation" dans le
DOO (Atlas cartographique, p.5)

Orientations et axes du SCoT Diversité de l'habitat

L'objectif de densité moyenne visée par le SCoT se décline sur la trame territoriale en 4 typologies urbaines :

- **Cœur d'agglomération** : bande dense qui se concentre du centre-ville de Puget jusqu'à l'Est du centre-ville de Saint Raphael. Densité minimale d'habitat moyenne : 8000 m² de surface de plancher ou 70 log./ha
- **Pôles de proximité** : centralités secondaires dotés d'une offre de transport en commun, d'équipements publics et privés à l'usage du quotidien. Densité minimale d'habitat moyenne : 4000 m² de surface de plancher ou 50 log./ha
- **Centralités secondaires** : tissus urbains péricentraux composés d'habitat groupé ou de constructions collectives. Densité minimale d'habitat moyenne : 4000 m² de surface de plancher ou 30 log./ha
- **L'agglomération pavillonnaire** : espaces polarisés hors des entités préalables. Ce n'est pas un espace densifiable.

Traduction dans le PLU

La commune des Adrets n'est concernée que par deux d'entre elles, les centralités secondaires et l'agglomération pavillonnaire

Les centralités secondaires identifiées par le SCoT sur le territoire des Adrets correspondent aux zones urbaines (UA, UB et UC) du PLU qui sont les zones les plus denses. Dans ces zones, les densités correspondent à celles prévues par le SCoT.

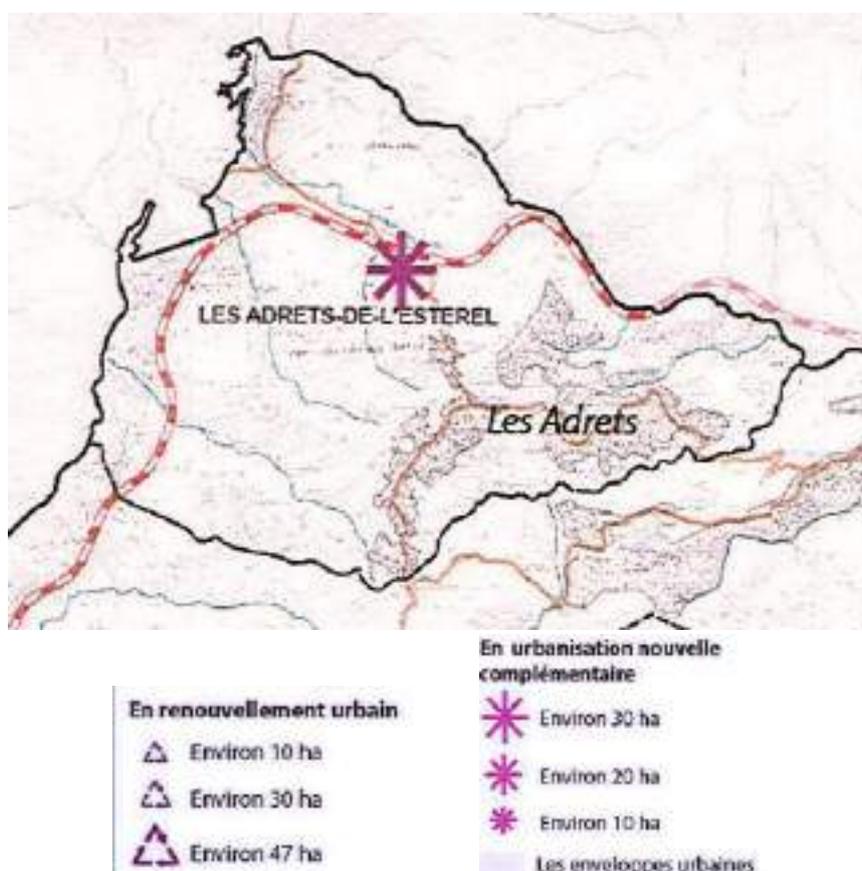
L'agglomération pavillonnaire correspond majoritairement au zone UD du PLU qui n'est effectivement pas prévu de densifiées

Par ailleurs, le règlement des zones AU d'accompagnement et complémentaire avec leurs orientations d'aménagement correspondantes posent les conditions permettant un développement d'un habitat diversifié.



Extrait carte "Les entités géographiques" dans le DOO (Atlas cartographique p.7)

Orientations et axes du SCoT Développement économique	Traduction dans le PLU
<p><i>Le SCoT identifie 7 unités nouvelles complémentaires à vocation économique dont une aux adrets : le site du Plan Grimon, opération d'ensemble à l'étude avec une vocation environnementale et paysagère appuyée, mais des contraintes PPRIF fortes qui impactent le site.</i></p> <p><i>Les nouvelles zones économiques sont dédiées prioritairement à l'accueil des activités incompatibles avec l'habitat et n'accueillent aucune fonction commerciale autre que la restauration et les services nécessaires au fonctionnement de la zone d'activités</i></p>	<p>Le zonage et le règlement répondent à l'objectif d'organiser le développement économique.</p> <p>Le site identifié par le DOO du SCoT en tant que site économique en urbanisation nouvelle complémentaire est classé en zone 1AUE (zone à vocation économique) au PLU. Elle fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation. La zone 1AUE n'a pas vocation à accueillir d'activité commerciale. Seules sont autorisées les activités économiques, artisanales et les équipements.</p>



Extrait carte "Les sites économiques" dans le DOO (Atlas cartographique, p.8)

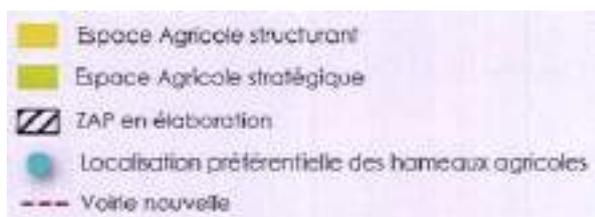
Orientations et axes du SCoT Développement économique	Traduction dans le PLU
<p><i>Les centres urbains et les pôles de proximité sont prioritaires pour l'accueil de commerces et de l'artisanat de proximité (usage quotidien, hebdomadaire et fréquent). Les PLU faciliteront et augmenteront les possibilités d'implantation qu'ils leur réservent.</i></p> <p><i>L'animation des centres villes, les opérations mutualisées et le développement du commerce forain sont renforcés sur chacun des pôles de proximité.</i></p> <p><i>Les équipements commerciaux de type moyenne surface alimentaire et équipements de la personne et de la maison se localiseront dans le cœur d'agglomération et les pôles de proximités.</i></p>	<p>Le centre village est classée en zone UA et en zone UB. Le règlement participe au développement de l'activité commerciale et artisanale inscrit au PADD en permettant l'installation de constructions à vocation de commerce et d'artisanat dans le centre village.</p> <p>L'une des orientations du PADD est également de diversifier et de renforcer l'attractivité économique et l'emploi notamment en soutenant le commerce, l'artisanat, les services en confortant la population villageoise permanente et de passage.</p>



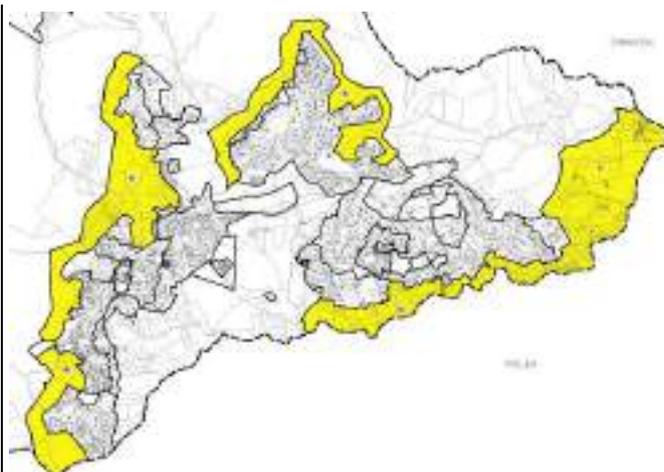
Extrait carte " Les centralités commerciales et artisanales" du DOO (Atlas cartographique, p.)

Orientations et axes du SCoT Tourisme	Traduction dans le PLU
<p><i>Les PLU identifient l'hôtellerie de plein air, s'assurent de leur conservation, facilitent leur montée en gamme et leur intensification et permettent leur diversification.</i></p> <p><i>Le SCoT favorise le développement d'équipements de loisirs susceptibles d'augmenter l'attractivité touristique</i></p>	<p>Le zonage et le règlement répondent à l'objectif de valorisation de l'hôtellerie de plein air en classant en zone Udc le Camping « les Philippons ». et s'assurent ainsi de sa conservation.</p> <p>Par ailleurs une des actions du PADD est de soutenir un tourisme qualitatif en permettant notamment la création d'une structure d'accueil touristique : la maison de l'Estérel</p>

Orientations et axes du SCoT Développement agricole et forestier	Traduction dans le PLU
<p>Protéger durablement l'intégrité des terres agricoles :</p> <p><i>Le SCoT identifie les espaces agricoles structurants (espaces emblématiques de l'agriculture de la CAVEM) et les espaces agricoles stratégiques (plus petites unités agricoles qui peuvent être fragilisées par la pression urbaine ou encore être morcelées par la présence d'espace d'urbanisation diffuse).</i></p> <p><i>Les deux entités d'espaces agricoles devront être identifiées dans les PLU et pourront être complétées et sous catégorisées. Les PLU peuvent être amenées à identifier des sites agricoles complémentaires à ceux identifiés.</i></p> <p><i>Les PLU devra affirmer la vocation et la protection des espaces agricoles stratégiques.</i></p>	<p>En cohérence avec l'objectif de maintien d'un potentiel agricole définis par le PADD, le PLU a procédé à une redéfinition des zones agricoles. Le PLU maintient ainsi la zone agricole située au Sud-Est de la commune et définit une zone agricole sylvo pastorale en pare-feu des zones urbanisées.</p> <p>La volonté de préservation des espaces agricoles se traduit également par une augmentation de 54,7ha de la zone agricole par rapport au POS, soit une extension de 42%.</p>



Extrait carte "Les zones agricoles du SCOT" du DOO (Atlas cartographique p.11)



Zone agricole dans le PLU

Les espaces agricoles structurants et stratégiques délimités dans le cadre du SCOT sur la commune des Adrets n'ont vraisemblablement pas pris en compte des permis de construire accordés puisque ces espaces recouvrent de petites parties de zones bâties et même un cimetière.

La définition du zonage agricole réalisé dans le cadre du PLU a fait l'objet d'une délimitation précise au regard de l'occupation des sols réelle, ainsi ce zonage reste plus cohérent que celui défini dans le cadre du SCOT.

Espaces agricoles stratégiques sur la commune des Adrets



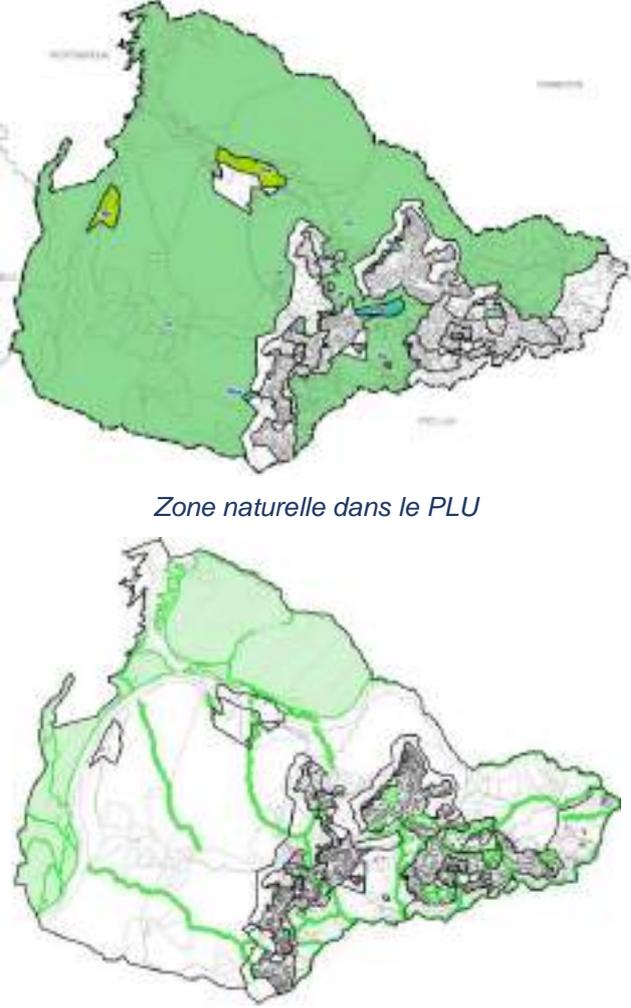
La valorisation des espaces forestiers et de l'agro-sylvo pastoralisme

Le SCOT rappelle qu'avec 11 000 hectares de surface boisée soumise au régime forestier la forêt est une composante majeure du territoire de la CAVEM. Sur le territoire des Adrets se sont plus de 1100 ha qui relèvent du régime forestier.

Ainsi une des orientations du SCOT est de mieux coordonner les usages de la forêt et de la nature avec le pastoralisme mais également de promouvoir l'identité agro-sylvo pastorale de l'Estérel auprès de ses habitants et des touristes.

Dans le cadre de son axe 1 « construire un cadre de vie durable », le PADD prend en compte la mise en valeur et la protection de ces espaces à travers le développement et l'organisation des usages (loisirs, tourisme, activités sylvo-pastorales) des espaces naturels dans le respect de l'environnement.

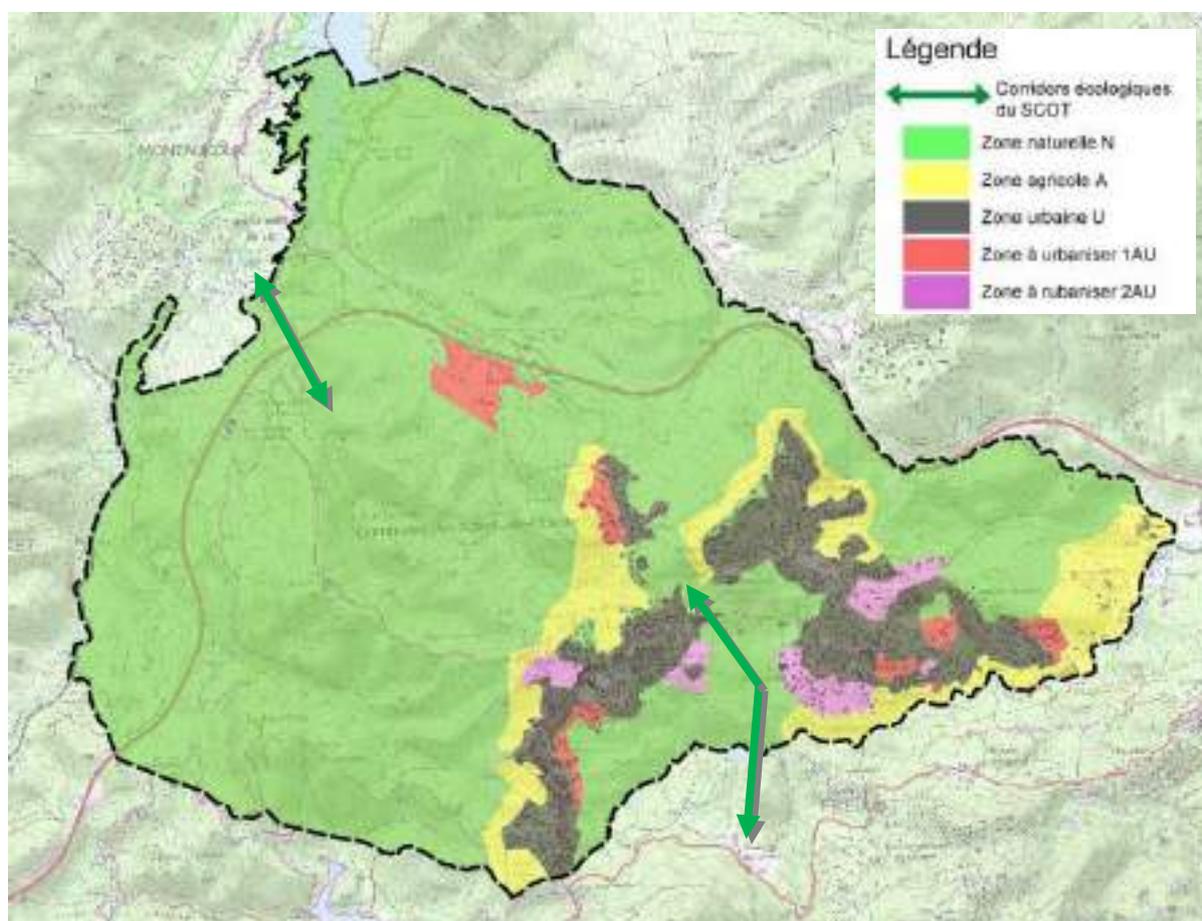
Par ailleurs, en vue de limiter la vulnérabilité des biens et des personnes par aux incendies, les PADD souligne la nécessité de permettre dans les zones forestières, les activités agro-sylvo-pastorales favorables à l'entretien de la forêt et à la prévention des incendies.

Orientations et axes du SCoT Biodiversité	Traduction dans le PLU
<p>Préciser les limites des « réservoirs de biodiversité à protéger » à une échelle communale, et renforcer le statut réglementaire de ces espaces au sein des PLU, afin de conserver leur surface et leur intégrité et de maintenir le bon état des milieux naturels et de la biodiversité.</p> <p>Recenser les éléments remarquables du paysage, à savoir les alignements d'arbres, les haies et mobiliser les outils pour protéger ces éléments dans les documents d'urbanisme</p> <p>Accompagner la remise en bon état du corridor Estérel/Bois Bagnols (Ecopont des Adrets de l'Estérel).</p> <p>En s'appuyant sur les inventaires existants et en cours, affirmer la préservation des zones humides dans les PLU</p> <p>Identifier de façon précise dans les documents d'urbanisme locaux, l'ensemble des cours d'eau pérennes et temporaires, ainsi que leurs berges et ripisylves, afin de les protéger, de les mettre en valeur et de les remettre en bon état, pour des motifs d'ordre écologique.</p> <p>Le SCoT préconise de préserver la ville jardin dans les secteurs résidentiel en transition avec les espaces naturels</p> <p>Les PLU devront intégrer dans les OAP une composante trame verte et bleue soit dans une OAP thématique soit au sein des OAP de projets urbains.</p>	<p>Le zonage et le règlement répondent à l'objectif de préservation des enjeux de biodiversité et de structuration du territoire par la trame verte et bleue :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les réservoirs de biodiversité sont classés en zone Naturelle du PLU - Le PLU favorise par ailleurs la protection et la continuité des trames végétales et des ripisylves (TVB) traversant les espaces agricoles et certains espaces bâtis par un classement en EBC ces corridors hydro-écologiques. - Le règlement instaure l'utilisation de matériaux poreux ou des aménagements végétalisés sur les aires de stationnement pour limiter l'imperméabilisation. - Par ailleurs il instaure un coefficient d'espace vert dans les zones urbaines UB, UC et UD (pavillonnaire) ainsi que dans les secteurs à projet afin de favoriser la biodiversité ordinaire
 <p>Extrait carte "Trame verte et bleue du SCoT" du DOO (Atlas cartographique p.13)</p>	 <p>Zone naturelle dans le PLU</p> <p>EBC du PLU</p>

La carte de la Trame verte et bleue du SCOT à l'échelle 180 000ème identifie un autre corridor sur le territoire du Collet du Sarde au massif du Mont Vinaigre (commune de Fréjus)



Le zonage du PLU par le maintien d'une zone inconstructible classée en zone N et A ne vient pas compromettre le corridor écologique défini du Collet du Sarde au Massif du Mont Vinaigre (sur la commune



Orientations et axes du SCoT Paysages	Traduction dans le PLU
<p>Maintenir les cônes de vue Cela concerne plusieurs cônes de perception dont celui sur le massif de l'Estérel à la sortie du centre des Adrets de l'Estérel Outre les cônes de vues répertoriés sur la cartographie du SCoT, les communes préserveront les échappées visuelles propres à chaque commune, valorisant le patrimoine bâti et la silhouette des villes ou villages.</p> <p>Mettre en valeur le paysage urbain passé, actuel et futur Valoriser les silhouettes des centres anciens, ainsi que les tissus urbains « traditionnels » des villes et villages encore compacts et de veiller aussi à la qualité de leur transition avec les espaces attenants</p> <p>Les PLU assureront la protection et la mise en valeur de l'architecture et du petit patrimoine vernaculaire non protégé présentant un intérêt.</p>	<p>D'une manière générale, le PLU conserve l'identité paysagère du village des Adrets.</p> <p>L'un des axes structurants du PADD concerne la construction d'un cadre de vie durable et se traduit notamment par la protection et la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir les co-visibilités depuis les voies de communication et être attentif aux perceptions lointaines des zones urbanisées - Contenir l'étalement urbain et conserver les coupures vertes entre les espaces bâtis <p>Le règlement par le maintien des hauteurs 7 m et l'adaptation de celle-ci en cas de pente garanti l'intégration des constructions dans les paysages, ainsi que la mise en place de ceinture d'espace vert important.</p> <p>Le patrimoine ancien des hameaux est particulièrement protégé par l'article 11 du règlement, de plus des bâtiments et des éléments du petit patrimoine sont repérés et protégés par les prescriptions du PLU</p>



Extrait carte "Objectifs de valorisation du paysage" du DOO (Atlas cartographique p.14)



Orientations et axes du SCoT Transition numérique

Le DOO du SCoT rappelle que la mise en œuvre de solutions techniques et le déploiement du Numérique sur le territoire de la CAVEM s'inscrit dans la stratégie de cohérence régionale d'aménagement numérique (SCORAN) élaborée par la région PACA, en lien avec l'Europe, l'Etat et la CDC..

Une des orientations est notamment de promouvoir le déploiement du THD par la création de réseaux et d'infrastructures nécessaires à son déploiement sur le territoire de la CAVEM.

Traduction dans le PLU

L'axe 3 du PADD entend améliorer la vie quotidienne des habitants, notamment en permettant le développement des communications numériques.

Le règlement dans son article 16 préconise la mise en place des infrastructures nécessaire pour faciliter le déploiement de la fibre optique au sein des opérations nouvelles

Orientations et axes du SCoT Risques et nuisances

Une des préoccupations importantes du SCoT de la CAVEM est la prise en compte systématique dans tout projet d'aménagement des risques (naturels, technologiques...). Cette ambition de non aggravation du risque existant se traduit par plusieurs orientations dont notamment :

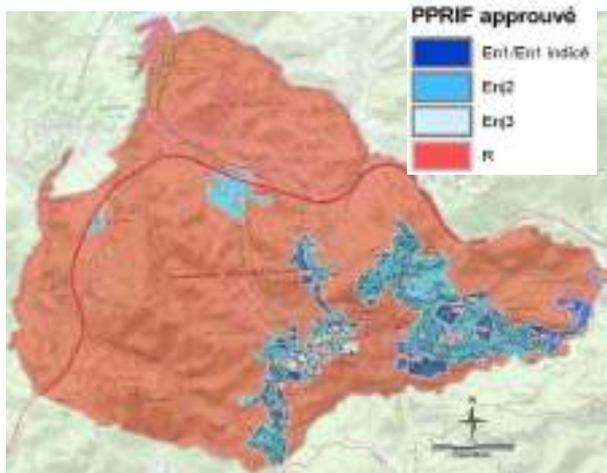
- *Ne pas aggraver l'exposition au risque incendie en proscrivant la création de nouveaux secteurs mités par l'urbanisation*
- *Prévoir et autoriser les constructions, installations, ouvrages et travaux nécessaires à la gestion des massifs et à la défense contre les incendies*
- *Préserver au mieux les conditions nécessaires au maintien des activités agricoles et sylvo*

Traduction dans le PLU

Le territoire communal est fortement concerné par la problématique du risque incendie de forêt au regard de l'importance de son couvert végétal. La volonté d'assurer la prévention des risques et des nuisances est illustrée dans le 1er axe du PADD :

- en limitant l'exposition des biens et des personnes dans les secteurs à risques
- En permettant dans les zones forestières, les activités agro-sylvo-pastorales favorables à l'entretien de la forêt et à la prévention des incendies
- En poursuivant les travaux de limitation du risque incendie
- En contenant le bâti des secteurs boisés en fonction des enjeux paysagers et du risque incendie

pastorales dans les espaces naturels et plus particulièrement dans les secteurs d'interface habitat/foret



PPRIF approuvé

- En prenant en compte le risque incendie en amont des projets

Le règlement d'urbanisme du PLU expose, dans les dispositions générales, les dispositions relatives aux risques et aux nuisances.

Par ailleurs, une OAP thématique défense incendie a été définie afin de transposer les mesures de prévention obligatoires et recommandées définies par le PPRIF et de s'assurer de leur réalisation.

Cela se traduit notamment par la localisation :

- Des zones de débroussaillage à entretenir
- Des aires de retournement à mettre aux normes ou à créer
- Des bornes d'incendie (hydrant) à mettre aux normes
- Des voiries à recalibrer pour prendre en compte les obligations techniques liées à l'intervention des sapeurs-pompiers

4. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION VAR ESTÉREL MÉDITERRANÉE (CAVEM)

Actuellement en cours d'élaboration, il a été arrêté par le Conseil Communautaire le 26 juin 2017. Il s'agit du premier PLH portant sur les 5 communes formant la CAVEM. Il repose sur 4 axes stratégiques :

- Axe 1. Mettre en œuvre une stratégie foncière innovante au service d'un habitat durable
- Axe 2. Produire une gamme d'offre nouvelle de logements de qualité et mieux adaptée aux besoins
- Axe 3. Améliorer et mobiliser le parc de logements existants pour répondre aux besoins et valoriser les quartiers
- Axe 4. Renforcer le rôle de la CAVEM dans le pilotage, la coordination et l'animation en matière d'aménagement du territoire et dans la réussite de la politique de l'habitat.

>> Répartition de la programmation prévisionnelle en logements sur le gisement foncier identifié

Programmation prévisionnelle - fonciers stratégiques LES ADRETS DE L'ESTEREL											
N° site	Nom	Potentiel retenu pour le PLH				Logement social			Accession sociale		Accession libre
		Eq. lgt	CT	MT	LT	PLUS	PLAI	PLS	PSLA	Autre	AL
LA 1	Collet du Sardo	9			9						0
LA 2	Séguret	56			56						56
LA 3	Planestel haut	69		69							69
LA 4	Planestel sud	23	23								23
TOTAL		157	23	69	65	0	0	0	0	0	157

CT : court terme
 MT : moyen terme
 LT : long terme

Programmation prévisionnelle - fonciers identifiés en diffus LES ADRETS DE L'ESTEREL											
N° site	Nom	Potentiel retenu pour le PLH				Logement social			Accession sociale		Accession libre
		Eq. lgt	CT	MT	LT	PLUS	PLAI	PLS	PSLA	Autre	AL
1	Quartier Marras	24	24						24		
TOTAL		24	24	0	0	0	0	0	24	0	0

	Total objectif PLH	GISEMENT FONCIER				
		TOTAL	Sur sites stratégiques		Sur sites identifiés en diffus	
LLS	0	0	0		0	
AS	6	24	0		24	100%
AL	114	157	157	100%	0	
TOTAL	120	181	157	100%	24	100%

LLS : logement locatif social
 AS : accession sociale
 AL : accession libre

- Extrait projet PLH arrêté le 26 juin 2017

Avec plus de 2800 habitants en 2015, la commune des Adrets-de-l'Estérel n'est pas assujettie à l'article 55 de la loi SRU.

Néanmoins le Programme Local de l'Habitat en tant que document communautaire décline un objectif de production neuve pour l'ensemble des communes de la CAVEM avec un objectif annuel pour les Adrets fixé à 20 logements neufs par an, soit 120 logements nouveaux sur la durée du PLH.

La répartition de la programmation en logements sur l'ensemble du gisement foncier identifié sur Les Adrets de l'Estérel est la suivante :

- ▪ 0 % de logements locatifs sociaux
- ▪ 13,3 % de logements en accession sociale (de type PSLA ou autre)
- ▪ 86,7 % de logements libres

Par souci de réalisme et d'opérationnalité, la CAVEM a conduit, de manière simultanée à l'élaboration du PLH, une étude de stratégie foncière en matière d'habitat. Cette étude a permis de repérer des sites à enjeux et d'estimer le potentiel de logements pour les six années de mise en œuvre du PLH.

Le gisement foncier repéré sur la commune des Adrets de l'Estérel s'élève à 181 logements répartis de la manière suivante :

- 157 logements sur le foncier stratégique mobilisable sur les 6 ans du PLH
- 24 logements en diffus correspondant à une opération identifiée en PSLA (accession sociale à la propriété)

La commune souhaitant s'orienter vers une croissance démographique de l'ordre de 0,97%/an, le besoin en logements est ainsi de 443 logements supplémentaires à l'horizon 2035, soit un besoin de 22 logts par an. La capacité d'accueil théorique du PLU estime une production de logement à terme d'environ 441 logements pour répondre à ces besoins. Le PLU est ainsi compatible avec l'objectif annuel de 20 logements fixé par le PLH.

Par ailleurs le PLU prend en compte l'étude de stratégie foncière réalisé par la CAVEM à travers la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le secteur du Planestel, secteurs identifiés à court et moyen termes.

5. LE PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS (PDU) DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION VAR ESTÉREL MÉDITERRANÉE (CAVEM)

Le projet de Plan de Déplacements Urbains 2016-2025 de la CAVEM a été adopté le 28 septembre 2015 puis approuvé lors du conseil communautaire du 12 décembre 2016.

Le PDU permet d'orienter les actions sur les différents territoires communaux, pour la période 2016-2025. Il se décline en 6 objectifs :

- Réduire la circulation routière,
- Développer les transports collectifs et les modes doux
- Assurer un partage équilibré de l'espace public entre les différents usagers,
- Réduire les impacts environnementaux : bruit, air, énergie, climat,
- Améliorer la sécurité routière,
- Permettre l'accessibilité pour tous au système de transports.

Depuis la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, le PDU doit traiter de l'accessibilité.

La CAVEM a établi son Schéma Directeur d'Accessibilité - Agenda d'Accessibilité Programmée (SDA-Ad'AP) qui a permis de planifier la mise en accessibilité des points d'arrêt du territoire.

Deux points d'arrêts prioritaires à traiter ont été identifiés sur le territoire de la commune des Adrets. Il s'agit du Planestel 1 et 2.

CHAPITRE 2- LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION QUE LE PLU DOIT PRENDRE EN COMPTE

1. LE SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE (SRCE)

Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de Provence-Alpes-Côte d'Azur a été arrêté fin novembre 2014 par le préfet de région suite à son approbation par l'assemblée du Conseil régional le 17 octobre 2014. Il s'agit d'un document cadre à l'échelle régionale pour la prise en compte des trames vertes et bleues.

Selon le SRCE, la commune des Adrets de l'Estérel est couverte en grande partie par des réservoirs de biodiversité.

Les objectifs du SRCE sur la commune sont :

- Rechercher la remise en état des réservoirs de biodiversité :
- Préserver le Riou de l'Argentière, le lac des 3 vallons et le lac de St Cassien
- Rechercher la remise en état du corridor identifié entre la forêt des Adrets et la forêt de Bagnols.

Orientations du SRCE	Traduction dans le PLU	
	Orientations PADD	Transposition dans le zonage et le règlement
Préserver certaines ressources naturelles et reconstituer un réseau sur le territoire national pour que les espèces animales et végétales puissent communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer ... c'est-à-dire assurer leur survie, en facilitant leur adaptation au changement climatique.	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Préserver l'intégrité des réserves de nature et le grand cadre paysager en fixant des limites franches à l'urbanisation ▶ Développer et organiser les usages (loisirs, tourisme, activités sylvopastorales) des espaces naturels dans le respect de l'environnement ▶ Respecter et valoriser les espaces de biodiversité (trame verte et bleue) : <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Assurer le maillage écologique du territoire en liaison avec les territoires voisins <input type="checkbox"/> Préserver les milieux naturels sensibles (zones humides, ZNIEFF...) <input type="checkbox"/> Diminuer la vulnérabilité des écosystèmes et des habitats naturels par une prise en compte des interfaces nature/urbanisation 	<p>Les réservoirs de biodiversité sont protégés au PLU au travers d'un classement en zone naturelle.</p> <p>Les continuités aquatiques sont préservées par un classement en Espaces boisés Classés, de même une bande inconstructible de 10 m est instaurée de part et d'autres des ruisseaux.</p>

2. LE SCHÉMA RÉGIONAL D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE (SRADDT)

Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDT) est l'expression du projet politique pour le territoire régional à l'horizon 2030. Il fixe les orientations stratégiques du développement régional dans les domaines de l'aménagement du territoire, de l'offre de déplacements, de la maîtrise et de la valorisation de l'énergie, de la pollution de l'air et du logement. Il constitue ainsi un cadre de cohérence et d'articulation structurant les démarches stratégiques en cours sur le territoire.

Le SRADDT « Provence Alpes Côte d'Azur 2030 » a été adopté par l'Assemblée régionale le 26 juin 2015.

Il est constitué de trois parties :

- Le diagnostic, qui dresse le portrait du territoire selon différentes échelles de projets : la région, ses espaces métropolitains et de proximité, les territoires à enjeux et les grands territoires interrégionaux.
- La Charte, qui constitue les orientations stratégiques d'une politique d'aménagement durable pour la région. Elle se compose en deux volets : les paris du SRADDT et le programme d'action.
- Les principes et la méthodologie de mise en oeuvre. Cette troisième partie propose une méthode de déclinaison des orientations stratégiques de la Charte, aux trois échelles de spatialisation du schéma : l'échelle régionale, l'échelle infrarégionale et l'échelle des grands territoires.

La commune des Adrets de l'Esterel, membre de la Communauté d'agglomération Var Esterel Méditerranée, est intégrée à l'espace « Centre Var ».

Peu d'orientations spatialisées concernent les Adrets, toutefois quelques orientations du CENTRE VAR et plus particulièrement Var Estérel peuvent être soulevées :

- *Maîtriser l'urbanisation par un usage économe du foncier, en assurant une transition énergétique et écologique de l'aménagement de l'espace par l'intensification du maillage de transports publics, et la réduction de la vulnérabilité de l'exposition aux risques naturels (incendies, inondations, etc)*
- *Poursuivre la structuration de ce territoire, pour faire émerger des polarités d'équilibre aux fonctions administratives culturelles, sanitaires, économiques, en assurant les conditions d'une mixité sociale;*

A travers ses orientations sur l'accompagnement du développement communal et sur l'encadrement du développement et la préservation du cadre de vie, le PADD des Adrets et ses traductions réglementaires s'inscrivent dans cette démarche.

3. LE SCHÉMA RÉGIONAL CLIMAT AIR ÉNERGIE (SRCAE)

Introduit par l'article 23 de la loi Grenelle 2, le SRCAE a pour rôle de décliner les objectifs internationaux et nationaux en définissant des orientations et des objectifs régionaux aux horizons 2020-2050.

Le SRCAE en Provence-Alpes-Côte-D'azur(PACA) a été approuvé par le Préfet de Région et le Président du Conseil Régional le 17 juillet 2013.

Il se compose d'un rapport (état des lieux, analyse des potentialités en terme de qualité de l'air, des énergies renouvelables, des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation énergétique et de la vulnérabilité du territoire au changement climatique), d'un document d'orientations et du Schéma régional Eolien.

L'objectif fixé dans le SRCAE est une baisse de 30 % des émissions de particules fines d'ici 2015 et de 40 % des émissions d'oxydes d'azote d'ici 2020, par rapport à l'année de référence 2007.

À plus long terme, les efforts de réduction des consommations énergétiques devraient conduire à la poursuite de l'amélioration de la qualité de l'air régional.

Le SRCAE décline 46 orientations transversales, sectorielles et stratégiques. Certaines d'entre elles peuvent trouver une traduction dans les documents d'urbanisme : cohérence entre l'urbanisme et les transports, qualité thermique des bâtiments neufs résidentiels et tertiaires, confort thermique des zones urbaines (adaptation du bâti et des aménagements), énergies renouvelables

Orientations du SRCAE	Traduction dans le PLU	
	Orientations PADD	Transposition dans le zonage et le règlement
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Développer les énergies renouvelables ▶ Maîtriser les consommations énergétiques ▶ Réduire les émissions de gaz à effet de serre, les émissions de polluants atmosphériques ▶ S'adapter au changement climatique 	<p>Les choix de développement urbain opérés dans le PLU en faveur de la densification, forme urbaine moins énergivore que l'étalement urbain.</p> <p>Donner une place plus importante et sécurisée aux déplacements en mode doux</p>	<p>Le règlement du PLU émet des prescriptions et recommandations en matière de performance énergétiques et environnementale à l'article 15 des zones U et 1AU.</p> <p>Le PLU met en place de nombreux emplacements réservés afin d'élargir les chemins, ce qui contribuera à améliorer et sécuriser la circulation piétonne.</p>

4. LE PLAN CLIMAT ÉNERGIE TERRITORIAL (PCAET) DE LA CAVEM

Le plan climat énergie territorial (PCET) de la CAVEM a été adopté le 14 décembre 2015. Un PCET est un programme d'actions en faveur du développement durable sur un territoire. Déjà évoqué dans le chapitre 3 du présent document « *analyse de l'état initial du site et de l'environnement* » le territoire de la CAVEM fait l'objet d'un le Plan Climat Energie Territorial. Le PLU se doit de l'intégrer, selon un principe de prise en compte. Ce document indique les objectifs à court, moyen et long terme à l'échelle de la CAVEM :

- Réduction de 40 % des émissions de GES par rapport à 1990 ;
- Réduction de 20 % de la consommation énergétique par rapport à 2012 ;
- Intégration de 32 % d'énergies renouvelables dans la consommation d'énergie.

A court terme

- la pérennisation de la ressource en eau ;
- limiter la vulnérabilité du territoire aux risques naturels ;
- renforcer la viabilité des politiques de gestion littorale ;
- Préserver les zones naturelles sensibles.

A moyen terme

- Sécuriser la production énergétique locale
- Réduire les situations d'inconforts thermiques (cadre bâti, aménagement territoire)
- Anticiper les risques sanitaires

A long terme

- Pérenniser l'attractivité touristique du territoire
- Adapter les productions agricoles et viticoles

PCET	Traduction dans le PLU	
	Orientations PADD	Transposition dans le zonage et le règlement
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Pérenniser la ressource en eau ▶ Limiter la vulnérabilité du territoire aux risques naturels ▶ Préserver les zones naturelles sensibles ▶ Sécuriser la production énergétique locale ▶ Réduire les situations d'inconforts thermiques (cadre bâti, aménagement territoire) 	<p>Les choix de développement urbain opérés dans le PLU en faveur de la densification, forme urbaine moins énergivore que l'étalement urbain.</p> <p>Donner une place plus importante et sécurisée aux déplacements en mode doux</p>	<p>Pour pallier au sous-dimensionnement de la réserve d'eau, le schéma directeur d'eau potable de 2014 affiche en programmation la réalisation d'un réservoir en Hauts de la Verrerie. Il alimentera la future zone d'activités proche de l'autoroute et palliera au déficit de stockage des deux réservoirs de Séguret Bas et de l'Église.</p> <p>La zone N couvre 1768 ha soit 78% de la surface communale</p> <p>Une OAP thématique défense incendie a été définie afin de transposer les mesures de prévention obligatoires et recommandées définies par le PPRIF et de s'assurer de leur réalisation</p> <p>Le règlement du PLU émet des prescriptions et recommandations en matière de performance énergétiques et environnementale à l'article 15 des zones U et 1AU.</p> <p>Le PLU met en place de nombreux emplacements réservés afin d'élargir les chemins, ce qui contribuera à améliorer et sécuriser la circulation piétonne.</p>

PARTIE V

*Incidences prévisibles de
la mise en œuvre du PLU
sur l'environnement et
mesures envisagées pour
éviter, réduire ou
compenser les impacts du
plu sur l'environnement*

Le diagnostic territorial exposé dans le rapport de présentation a permis de dégager les besoins et enjeux d'aménagement et de développement de la commune des Adrets de l'Estérel.

Le projet de PLU s'inscrit dans une logique de développement durable par la préservation des espaces forestiers et la prise en compte du risque feu de forêt tout en participant au développement et à l'attractivité du territoire. Il vise aussi à maintenir l'attractivité du village par l'accueil de nouveaux habitants.

L'analyse de l'évolution des surfaces des zones POS/PLU permet d'appréhender de manière globale l'incidence du PLU sur l'environnement.

	POS			PLU		ha
	ha	%		ha	%	
Zones urbaines U	206,2	9%	U	220,7	9,8%	+14,5
Zone habitat diffus NB	166,1	7%				-166,1
Zones à urbaniser NA	23,37	1%	1AU	47,5	2,1%	+24,13
			2AU	37,9	1,7%	+37,9
Zones agricoles NC	129,8	6%	A	184,6	8,2 %	+54,7
Zones naturelles ND	1732,9	77%	N	1768,15	78,3%	35,2
	2259	100%		2259	100 %	

Un PLU qualitatif répondant aux besoins de développement local qui :

- Requalifie les zones d'habitat diffus du POS (zone NB) en les reclassant en zone naturelle ou agricole ou bien en zone U voir 2AU au PLU
- Préserve les espaces forestiers garant du cadre de vie de la commune et de la préservation de son identité (zone N)
- Prend en compte les contraintes du territoire (PPR Incendie de forêt)
- Conforte l'espace agricole (+55 ha de zone agricole entre le POS et le PLU)

En 2017, le nombre d'habitants sur la commune est estimé à 2795. A l'horizon 2035, il pourrait s'approcher des 3360 au regard du scénario de croissance envisagée dans le projet de PLU. Cela représente une augmentation de 562 habitants.

Pour accueillir ces nouveaux habitants, le développement urbain projetée à court, moyen et long terme s'étend au cœur et en accroche de la tache urbaine.

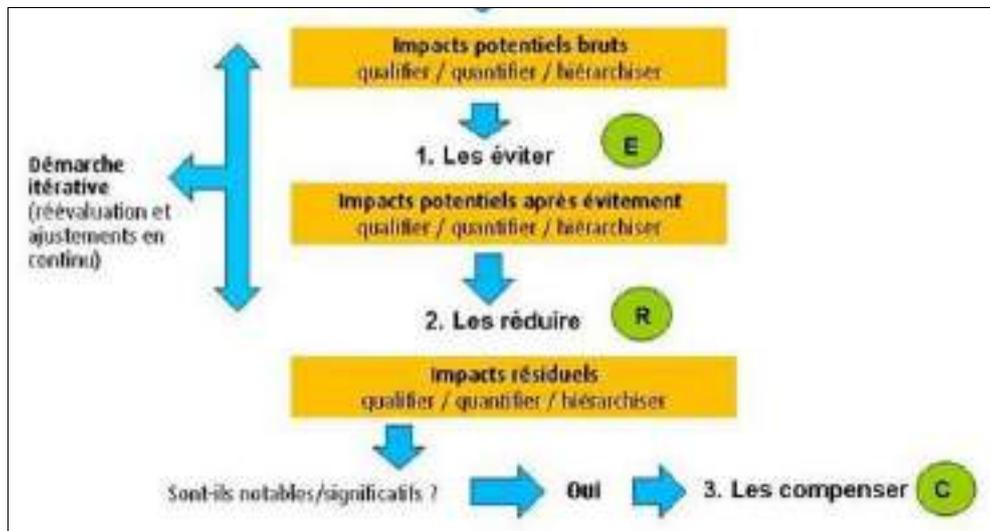
L'accueil d'une population nouvelle est très positif, synonyme de dynamisme et de développement mais peut aussi être source de nuisances pour un territoire : augmentation du trafic automobile, des rejets de gaz à effet de serre, de la consommation énergétique, des besoins en eau potable, du traitement des eaux usées, pression sur les milieux naturels et les paysages...

L'appréciation de ces incidences n'est pas aisée en l'absence de données précises et basées sur des projections, comme celles pouvant être contenues dans une étude d'impact. Ainsi, l'objectif est d'identifier les incidences prévisibles sur l'ensemble des grandes composantes environnementales :

- Les eaux superficielles et souterraines et l'accès à l'eau potable
- L'énergie
- Le milieu naturel et les corridors écologiques
- Le paysage et le patrimoine
- Les risques naturels
- La qualité de l'air, le bruit et les déchets

Une fois les impacts négatifs identifiés, ceux-ci sont traités selon la doctrine "Eviter, Réduire et Compenser".

Schéma de la doctrine « Eviter, réduire, Compenser »



Les mesures d'évitement (E) : il s'agit de l'étude des différentes alternatives au projet initial qui conduit à éviter les incidences d'une solution moins favorable en matière d'environnement.

Les mesures de réduction (R) : il s'agit des dispositions relatives à l'aménagement et aux constructions imposées dans le règlement des PLU et/ou les OAP.

Les mesures de compensation (C) : ces mesures sont définies dans le cas d'impacts résiduels et après avoir démontré qu'aucune autre solution ne pouvait être envisagée.

CHAPITRE 1- APPROCHE THEMATIQUE

1. INCIDENCES DU PLU SUR LES EAUX SUPERFICIELLES ET SOUTERRAINES ET L'ACCÈS À L'EAU POTABLE

Enjeux

La distribution d'une eau potable de qualité et en quantité suffisante pour tous	Enjeu modéré
L'amélioration de la gestion des eaux usées dans le respect de l'environnement	Enjeu fort

Incidences négatives

(-) Fragilisation du système de distribution d'eau potable

L'alimentation en eau potable de la commune des Adrets de l'Estérel provient du réseau de la Siagnole qui alimente également les quartier Nord-est de Fréjus. Deux stations de pompages permettent à l'eau de remonter sur un point haut et ainsi d'alimenter le réservoir syndical de Maraval (capacité de 500 m³). Ce réservoir alimente gravitairement le réservoir du Planestel (500 m³) qui lui-même alimente le réservoir de Séguret bas et le réservoir de l'église. La capacité totale de stockage d'eau de la commune est de 1500 m³ et représente en période creuse 50 heures soit plus de 2 jours d'autonomie et en période de pointe 15 heures soit une demi-journée environ. Cette capacité est insuffisante en période de pointe - correspondant à la saison estivale, celle-ci devant être a minima de 24 heures pour assurer la sécurisation de la distribution.

L'accueil d'une population nouvelle (3360 habitants à l'horizon 2035) va entraîner une augmentation des besoins en eau potable. En effet, par-delà les efforts de raccordement et d'extension de réseaux, le maintien d'une logique de développement urbain, synonyme d'augmentation de la population, augmentera les besoins en prélèvements en eau, ce qui risque d'accroître encore plus la fragilité du réseau et d'augmenter les pressions sur la nappe.

Le volume consommé en 2012 est de 265 594 m³. Considérant une consommation en eau potable de 300l/j/hab (estimation de la consommation en eau potable par habitant selon le schéma directeur d'eau potable de 2014), l'augmentation des besoins en eau potable peut être estimée à 72927 m³ /an soit un volume global consommé estimé à 438 521 m³ en 2035 soit une augmentation de +65% (sur la base d'une augmentation de 562 habitants à l'horizon 2035). Ces besoins à venir sont assez forts.

Au regard des projections démographiques, la structure du réseau ne permet pas de satisfaire la demande actuelle en période de pointe et la situation future en période de basse saison et de pointe. Ainsi, il est attendu, une fragilisation du système de distribution d'eau potable.

(-) L'augmentation des rejets d'eaux usées à traiter et risque de pollution du milieu récepteur

L'accueil d'une population nouvelle, va avoir pour conséquence une augmentation des rejets d'eaux usées susceptibles d'exercer une pression, plus ou moins forte sur le système d'assainissement (raccordement, traitement) et sur le milieu naturel. Le principal risque est d'assister à une pollution des eaux du Riou de l'Argentière (milieu récepteur) d'autant plus que les stations d'épuration de la commune ne sont plus conformes depuis plusieurs années.

Mesures de traitement prises dans le PLU

Mesure d'évitement destinée à sécuriser le système de distribution d'eau potable **[E]**

- ➔ Pour pallier au sous-dimensionnement de la réserve d'eau, le schéma directeur d'eau potable de 2014 affiche en programmation la réalisation d'un réservoir en Hauts de la Verrerie. Il alimentera la future

zone d'activités proche de l'autoroute et palliera au déficit de stockage des deux réservoirs de Séguret Bas et de l'Église.



Mesure d'évitement destinée à sécuriser le système d'assainissement en eau usée [E]

→ Pour assurer le traitement des eaux usées futures, une nouvelle station d'épuration sera créée. La nouvelle station est inscrite comme emplacement réservé dans le PLU au lieu-dit Pré-vert en remplacement d'une station existante. Cette future station d'une capacité épuratoire de 3000 EH sera en mesure de traiter les eaux usées de la population future.

Les projets d'extension et de densification de l'urbanisation sont en adéquation avec la capacité future des réseaux et la capacité de cette future STEP grâce à la mise à jour du schéma directement d'assainissement qui a pris en compte les capacités d'accueil du futur PLU.

Les constructions futures sont prévues d'être reliées à la station d'épuration au regard de l'article 4 du règlement du PLU qui rend obligatoire le raccordement au réseau public.

Tableau de synthèse des incidences et mesures du PLU sur les eaux superficielles et souterraines et l'accès à l'eau potable.

Enjeux	La distribution d'une eau potable de qualité et en quantité suffisante pour tous	L'amélioration de la gestion des eaux usées dans le respect de l'environnement
Niveau d'enjeu	modéré	fort
Impacts positifs	-	-
Impacts négatifs	(-) Fragilisation du système de distribution d'eau potable en raison de l'augmentation des consommations (+65%) générée par l'accueil d'une population nouvelle	(-) L'augmentation du rejet d'eaux usées à traiter et le risque de pollution des milieux
Niveau d'impacts	Impact négatif indirect modéré au regard de la consommation future	Impact positif indirect fort
Nécessité de mesures	oui	non
Mesures	La réalisation d'un réservoir en Hauts de la Verrerie programmée dans le schéma directeur d'eau potable	La création d'une nouvelle station d'épuration destinée à épurer les eaux usées de la population actuelle dans le respect de l'environnement et les eaux usées d'une population nouvelle

2. INCIDENCES DU PLU SUR L'ENERGIE

Enjeux

La maîtrise de la consommation des espaces	Enjeu modéré
Tendre vers une meilleure performance énergétique des bâtiments futurs	Enjeu modéré

Incidences positives

(+) **Un PLU qui favorise le recours aux énergies renouvelables dans l'habitat**

L'accueil d'une population nouvelle influence la consommation en énergie, amenée à croître. Le développement de l'urbanisation contribue au réchauffement climatique au travers des émissions de gaz à effet de serre émises dans les zones d'habitat ainsi que par l'augmentation du trafic routier.

La logique de densification et d'optimisation du foncier recherchée dans le projet de PLU, qui encourage à la mitoyenneté et ainsi à la promotion des modes de déplacements doux, concourent à mieux maîtriser les consommations énergétiques des ménages.

Au-delà de ce choix d'urbanisation, la municipalité au travers du règlement de son PLU tente de favoriser le recours aux énergies renouvelables par la prescription de dispositions dans la majorité des zones urbaines et à urbaniser du PLU (règlementées à l'article 15 des zones UB, UC, UD, 1AU, 1AUE) :

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ainsi que l'installation de matériaux durables pour la construction sont recommandées.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont également recommandées.

Incidences négatives

(-) **L'augmentation des consommations énergétiques en lien avec le trafic routier**

En matière de déplacements, l'accueil d'une population nouvelle va engendrer une augmentation du trafic routier. Considérant 599 voitures pour 1000 habitants en France en 2010, le nombre de voitures sur Les Adrets de l'Estérel en 2015 peut-être estimée à 1640. L'impact de l'automobile sur les consommations et les émissions de gaz à effet de serre est à mitiger avec le développement de l'automobile électrique et de voitures moins polluantes.

La topographie de la commune rend difficile le développement de pistes cyclables et cheminements doux qui auraient pu trouver une traduction dans le PLU. Par ailleurs, la commune des Adrets reste isolée des autres villes de la CAVEM et en ce sens elle ne bénéficie pas des transports urbains qui, s'ils sont efficaces s'imposent comme une véritable alternative à l'automobile.

Mesures de traitement prises dans le PLU

Mesure de réduction destinée à diminuer les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre en lien avec les déplacements [R]

Le PLU en classant le parking-relais - situé aux abords de l'A8- en zone Ne reconnaît le statut particulier de l'occupation de la zone et anticipe sur d'éventuels besoins nécessaires pour son maintien et son fonctionnement.

Tableau de synthèse des incidences et mesures du PLU sur l'énergie

Enjeux	Tendre vers une meilleure performance énergétique des bâtiments futurs La maîtrise de la consommation des espaces	
Niveau d'enjeu	Modéré	
Impacts positifs	(+) Un PLU qui favorise le recours aux énergies renouvelables dans l'habitat	/
Impacts négatifs	/	(-) Augmentation des consommations énergétiques du fait de l'augmentation du trafic routier
Niveau d'impacts	Impact positif direct modéré au recours de la capacité en logements offerte par le PLU	Impact négatif indirect modéré au regard de la croissance démographique
Nécessité de mesures	non	oui
Mesures	/	Classement du parking relais en zone Ne reconnaissant le statut particulier de cette zone et anticipant d'ores et déjà sur d'éventuels besoins nécessaire à son bon fonctionnement
Recommandations/ Améliorations envisageables	/	/

3. INCIDENCES DU PLU SUR LE MILIEU NATUREL ET LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

Enjeux

Le maintien d'une interface urbain/naturel afin de favoriser l'effet-lisière	Enjeu faible
La préservation des caractéristiques écologiques du Marais de la Fustièrè	Enjeu faible
Le maintien du couvert forestier et arbustif favorisant les continuités écologiques	Enjeu faible
La préservation de la ripisylve et des caractéristiques écologiques du Riou de l'Argentièrè	Enjeu faible

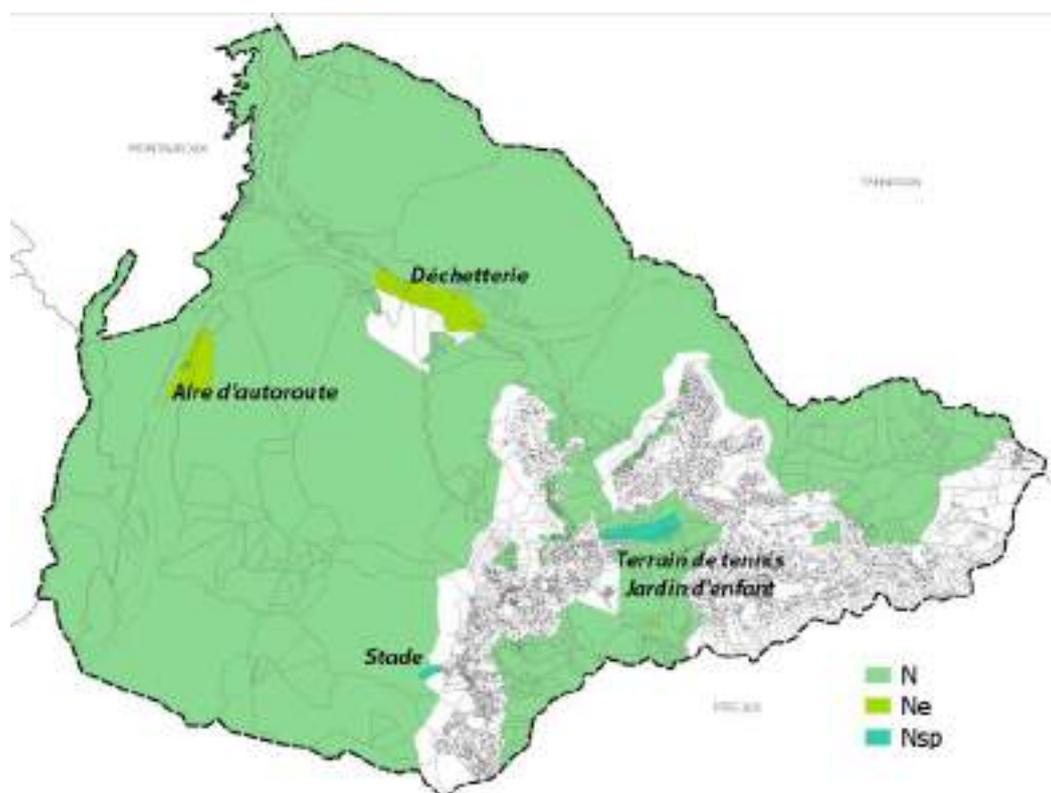
Incidences positives

(+) La préservation du massif forestier en tant que zone d'habitat et de zone de chasse pour plusieurs espèces

Les espaces forestiers constituent la richesse biologique et paysagère de la commune. Cette vaste surface boisée joue surtout un rôle de liaison entre les grands réservoirs de biodiversité entourant la commune et s'imposent ainsi comme une vaste zone de corridor écologique entre le Massif de l'Estérel situé au Sud et le Bois de Callian-Forêt de Tanneron situé au Nord.

Consciente de cet enjeu, la municipalité a souhaité assurer la préservation de cette trame forestière dans le PLU. Au sein de cette zone, classée en zone naturelle N dans le PLU, les occupations et les utilisations du sol sont très limitées : seules sont autorisés sous conditions : les bâtiments nécessaires aux activités pastorales ou forestières, l'extension des bâtiments sans pouvoir dépasser 20 m² de surface de plancher, les bâtiments annexes (garages, abris de jardin, locaux techniques pour piscines) dans la limite de 40 m² de surface de plancher.

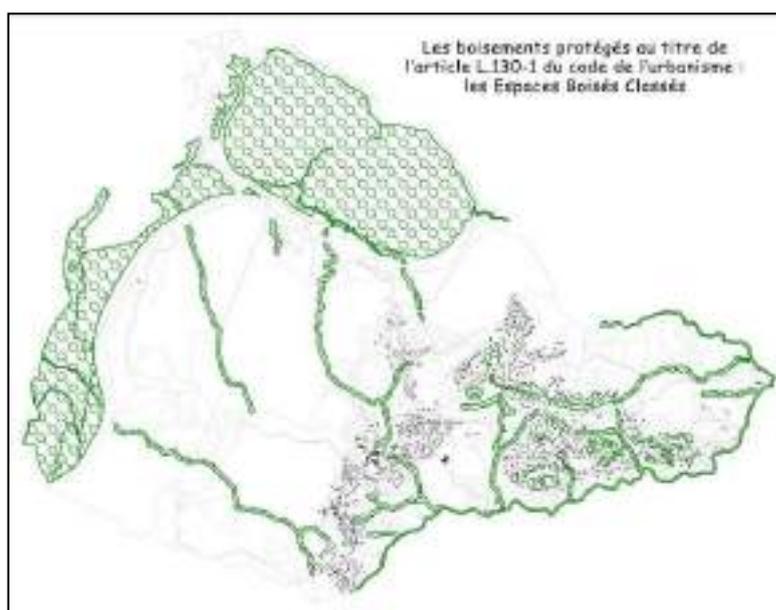
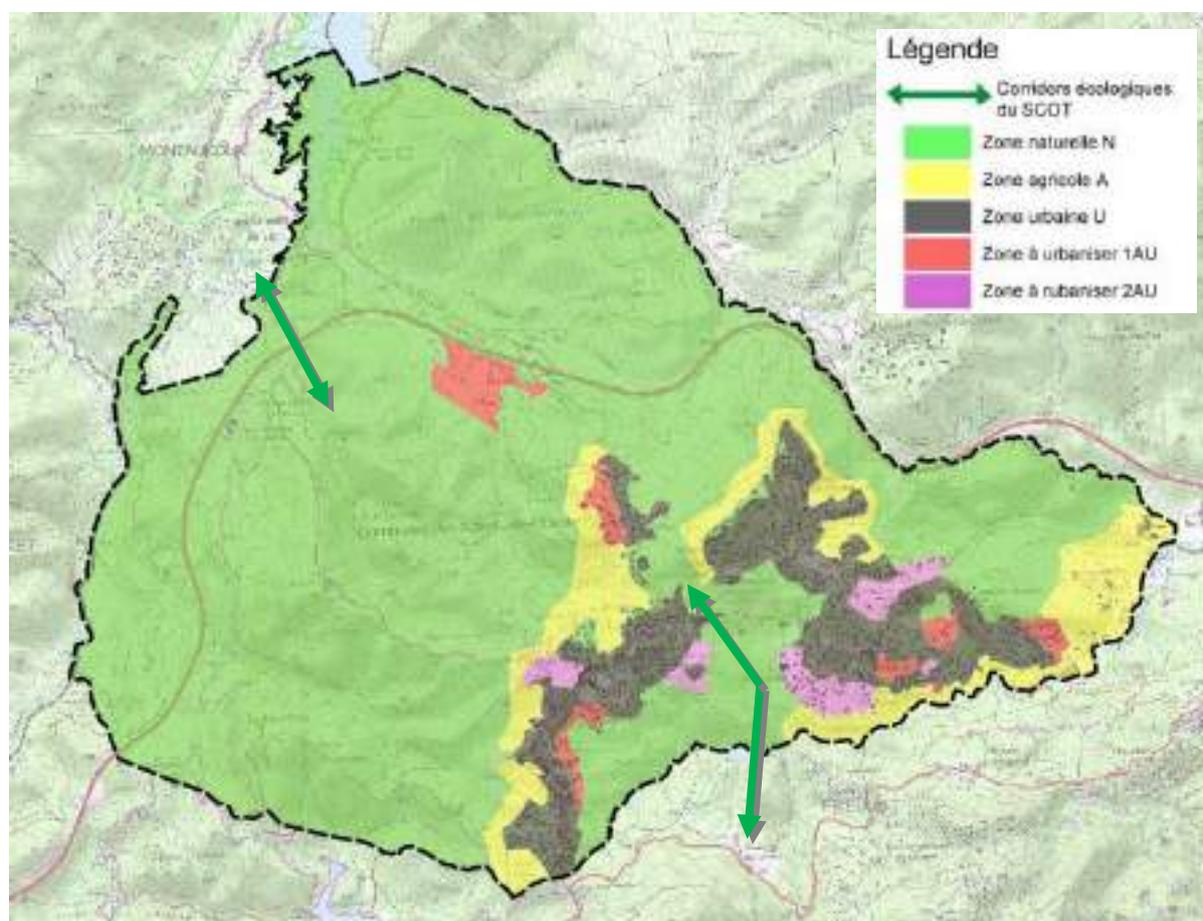
La zone N couvre 1768 ha soit 78% de la surface communale. Notons que parmi cette zone N, 26 ha sont classés en zone Ne correspondant aux équipements publics et ou d'intérêt collectif (station d'épuration, aire de service autoroute, parking relais et 9 ha sont classés en zone Nsp correspondant aux équipements sportifs (stade, terrain de tennis, jardin pour enfant).



La zone N couvre aussi les ZNIEFF de type I et II et les zones humides présentes sur la commune.

(+) La protection et le confortement des corridors écologiques

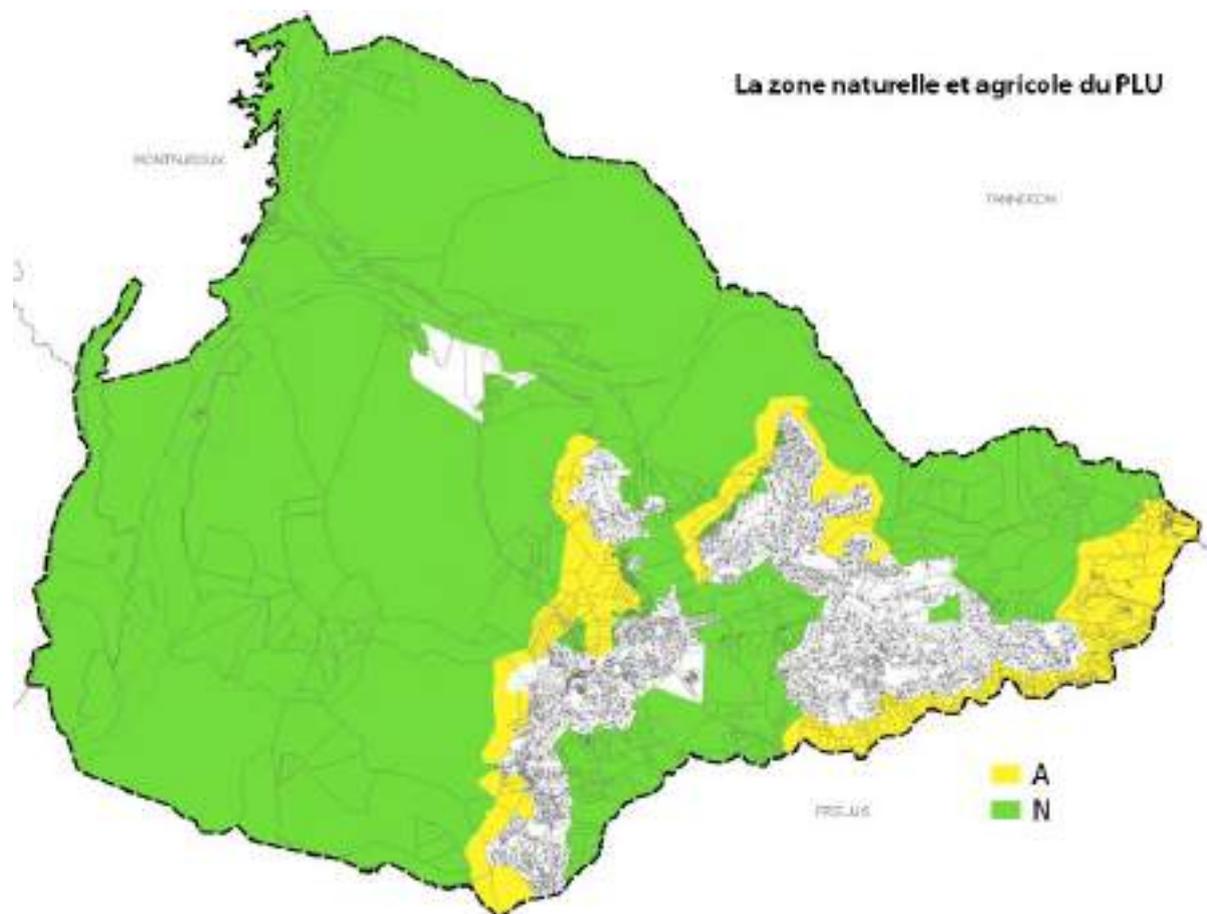
Le maintien d'une zone inconstructible classée en zone N au PLU entre le Quartier du Planestel et celui de l'Eglise au Sud du Collet du Sarde a une incidence positive sur les continuités écologiques s'en trouvant ainsi préservées.



Par ailleurs, la protection des boisements au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme s'impose comme des micro-corridors écologiques renforçant le principe des liaisons écologiques Nord-Sud. Ces boisements couvrent les boisements intra-urbains ayant une forte valeur paysagère, les boisements significatifs localisés en zones agricoles, les zones humides et les ripisylves formant des corridors écologiques le long des ruisseaux. Dans les espaces identifiés au titre du L. 130-1 du Code de l'urbanisme le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

(+) Le classement de terrains en zone agricole au contact des espaces boisés concoure à la diversification des milieux

Les milieux agricoles ouverts en marge des boisements créent une hétérogénéité des milieux naturels sur le territoire concourant à la diversification des couverts végétaux et donc des espèces fréquentant ces espaces. Les surfaces réduites de ces espaces agricoles et les parcelles modestes ne permettent pas le développement d'une agriculture intensive et productiviste, contribuant là encore au développement des cortèges de faune et flore.



Incidences négatives

(-) La perte de surfaces naturelles/boisés en lien avec l'urbanisation future

Le PLU au travers de l'ouverture de zone à urbaniser ou bien de la densification des espaces urbanisés présente localement une incidence négative sur les milieux naturels, boisés pour l'ensemble des secteurs de projet.

Ces zones - prises séparément - ont un impact négatif faible et non significatif sur le milieu naturel au regard des faibles surfaces des secteurs de projet, du faible intérêt écologique de ces espaces et de l'absence d'intérêt patrimonial des habitats que représentent ces secteurs pour la faune et la flore patrimoniale. Pris globalement, l'effet cumulé de la perte de ces surfaces naturelles/boisées est plus conséquent mais reste peu significatif au regard de l'emprise des milieux boisés sur le territoire local.

Ainsi, en lien avec l'urbanisation de ces espaces naturels, il est attendu la perte de terrains constituant des zones d'habitat naturels et d'habitats d'espèces (de nidification et de chasse) pour les chiroptères et la petite avifaune (non patrimoniale). Les cortèges d'espèces au regard des milieux naturels en présence restent toutefois peu diversifiés et composés d'espèces courantes.

Ainsi, le PLU a un impact négatif par la perte de surfaces naturelles en lien avec

- le classement de 11,9 ha des zones NC et ND du POS en zone U et AU « urbanisable »
- le classement de 73 ha de zones NB urbanisées en zone U et AU (44%)
- un potentiel constructible de 377 logements théoriques brutes au sein de la zone U dont certaines portions sont encore très boisées.

Mesures de traitement prises dans le PLU**Mesure de réduction prise pour réduire les effets de l'urbanisation sur la biodiversité [R]**

- Instauration d'un coefficient d'espace vert dans les zones urbaines UB, UC et UD (pavillonnaire) et à urbaniser allant de 25 à 75% et prescription d'espaces verts dans les secteurs à projet faisant l'objet d'un OAP afin de favoriser la biodiversité.

Tableau de synthèse des incidences et mesures du PLU sur le milieu naturel et les corridors écologiques

Enjeux	Le maintien d'une interface urbain/naturel afin de favoriser l'effet-lisière La préservation des caractéristiques écologiques du Marais de la Fustière Le maintien du couvert forestier et arbustif favorisant les continuités écologiques La préservation de la ripisylve et des caractéristiques écologiques du riuou de l'Argentière				
Niveau d'enjeu	Faibles				
Impacts positifs	(+) La préservation du massif forestier en tant que zone d'habitat et de zone de chasse pour plusieurs espèces	(+) La protection et le confortement de corridors écologiques	(+) Le classement de terrains en zone agricole au contact des espaces boisés concoure à la diversification des milieux		
Impacts négatifs				(-) La perte de surfaces naturelles/boisés en lien avec l'urbanisation future	(-) Risque de pollution des zones de talwegs du fait du ruissellement et de perte d'habitat d'espèce
Niveau d'impacts	Impact positif direct faible en raison de l'absence d'enjeux urbains sur une très grande part des espaces boisés	Impact positif direct fort	Impact positif direct modéré au regard du positionnement de la zone agricole et de sa superficie	Impact négatif direct faible au regard du positionnement des zones de projet au contact de la tache urbaine	Impact négatif indirect faible
Nécessité de mesures	non	non	non	oui	oui
Mesures	/	/	/	Coefficient d'espaces verts de 25 à 75% dans les zones urbaines et à urbaniser	Bande inconstructible de 10 m à partir de l'axe des ruisseaux, Recueil et canalisation des eaux pluviales vers des ouvrages susceptibles de les recevoir

4. INCIDENCES DU PLU SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

Enjeux

La conservation d'une image forestière de la commune, identitaire du Massif de l'Estérel	Enjeu fort
La limitation de l'habitat diffus qui tend à banaliser le paysage et qui est très perceptible depuis la RDN7	Enjeu fort
La lutte contre le risque incendie qui modifie le paysage	Enjeu fort
En cas de nouveaux aménagements urbains, le respect de la topographie et la réalisation d'une opération de qualité intégrée à l'environnement	Enjeu modéré
Le maintien et la valorisation des fenêtres visuelles vers le grand paysage (Mont Vinaigre, mer) depuis la RD237 et le centre du village	Enjeu modéré

Incidences positives

(+) La préservation du cadre paysager forestier

La forêt qui compose le cadre paysager et la situation du village et des principales zones bâties du territoire en situation du belvédère sur cet espace "Forêt" façonnent l'image de la commune.

Les qualités paysagères du massif sont préservées par un classement en zone naturelle (78% de la surface communale) et grâce à la définition de zones susceptibles d'être urbanisées (1AU et 2AU) positionnées au contact direct de la tache urbaine par un jeu de couture urbaine tendant à minimiser son impact sur le paysage.

Incidences négatives

(-) mais une emprise plus forte du bâti sur le paysage

Excepté l'opération d'aménagement de la zone d'activités le long de l'autoroute, toutes les zones à urbaniser (1AU et 2AU) se situent en continuité de l'urbanisation existante. Toutefois, cette évolution de la tache urbaine va marquer plus fortement le paysage depuis la route DN7 et la D837 qui offre un panorama dynamique sur les espaces urbanisés de la commune, sans toutefois remettre en cause l'identité forestière de la commune.

Mesures de traitement

Mesures de réduction prise dans le PLU pour limiter l'empreinte visuelle du bâti depuis la DN7 et la D837 qui fait face aux zones urbanisées de la commune des Adrets de l'Estérel et pour la DN7 qui s'inscrit comme parcours touristique dans le contexte local

- L'instauration d'un coefficient d'espace vert dans les zones urbaines UB, UC et UD (pavillonnaire) et à urbaniser (1AU) allant de 25 à 75% et prescription d'espaces verts dans les secteurs à projet faisant l'objet d'un OAP afin de concourir à une empreinte moins forte du bâti sur le paysage.
- L'instauration de CES faible qui limite fortement l'emprise de la construction sur la parcelle (15% en zone UC, entre 12% à 2% selon la surface du terrain en zone UD, 12% en zone 1AU_i et AUD_i et 25% en zone 1AUC) ;
- Des hauteurs de constructions réglementées en fonction du niveau de la pente (article 10 du règlement) ;
- Une implantation des futures constructions parallèle aux courbes de niveaux (dispositions prises dans les zones de projet faisant l'objet d'une OAP)

Tableau de synthèse des incidences et mesures du PLU sur le paysage et la patrimoine

Enjeux	<p>La conservation d'une image forestière de la commune, identitaire du Massif de l'Estérel</p> <p>La limitation de l'habitat diffus qui tend à banaliser le paysage et qui est très perceptible depuis la RDN7</p> <p>La lutte contre le risque incendie qui modifie le paysage</p> <p>En cas de nouveaux aménagements urbains, le respect de la topographie et la réalisation d'une opération de qualité intégrée à l'environnement</p> <p>Le maintien et la valorisation des fenêtres visuelles vers le grand paysage (Mont Vinaigre, mer) depuis la RD237 et le centre du village</p>	
Niveau d'enjeu	modérés	forts
Impacts positifs	(+) La préservation du cadre paysager forestier	/
Impacts négatifs	/	(-) mais une emprise plus forte du bâti sur le paysage
Niveau d'impacts	Impact positif modéré	Impact négatif faible à modéré selon les zones de projet
Nécessité de mesures	Non	Oui
Mesures	/	<p>Coefficient d'espaces verts de 25 à 75% dans les zones urbaines et à urbaniser</p> <p>Des hauteurs de constructions réglementées en fonction du niveau de la pente</p> <p>Une implantation des futures constructions parallèle aux courbes de niveaux</p>

5. INCIDENCES DU PLU SUR LES RISQUES NATURELS

La commune des Adrets-de-l'Estérel est soumise à plusieurs types de risques dont les plus importants sont :

- le risque incendie de forêt ;
- les risques mouvements de terrain (éboulement, glissement de terrain, phénomène de retrait et gonflement des argiles)
- le risque inondation par crues torrentielles
- le risque sismique (zone 3)

Enjeux

La limitation de l'exposition des personnes et des biens exposés aux feux de forêt et la prise en compte du PPRIF	Enjeu fort
La prise en compte des autres risques : retrait et gonflement des argiles, éboulement/glissement de terrain, crues torrentielles, risque sismique	Enjeu faible

Incidences positives

(+) La prise en compte du risque éboulement/glissement de terrain dans le règlement du PLU

Les abords des espaces bâtis situés au Nord de la commune, le long de la D837 sont sujet à des glissements de terrain. Afin de ne pas exposer une population nouvelle à ce risque et de lutter contre ce risque, le PLU classe spécifiquement ce secteur en zone UDr en exigeant une reconnaissance géologique préalable lors du permis de construire pour tout projet entraînant la création d'une superficie de plancher brute supérieure à 20 m². Celle-ci devra être réalisée par un géologue et précisera les conditions de réalisation ou d'abandon du projet de construction, et l'éventuelle nécessité d'une étude géotechnique

Incidences négatives

(-) L'exposition de nouveaux habitants et de travailleurs au risque feu de forêt et augmentation du risque de départ de feux

Dans le contexte de changement climatique, le risque feu de forêt s'aggrave. En parallèle, l'augmentation de la population sur la commune et l'ouverture de zones à l'urbanisation au contact d'espaces boisés va avoir pour conséquence d'exposer une plus grande population au phénomène d'incendie de forêt.

(-) L'augmentation du bâti soumis au phénomène retrait et gonflement des argiles

Le territoire des Adrets de l'Estérel est exposé au phénomène de retrait-gonflement des argiles. Sur la commune, une très grande partie de la zone urbanisée est faiblement exposée. Ce risque ne génère pas d'inconstructibilité particulière, mais des recommandations constructives annexées au règlement du PLU. Les nouveaux droits à construire donnés par le PLU dans les zones U et AU vont avoir pour impact une augmentation des bâtiments susceptibles d'être frappés par le phénomène de retrait et gonflement des argiles (fissures ...). Cet impact reste toutefois faible au regard du risque jugé faible sur la commune.

(-) L'artificialisation nouvelle des sols du fait de l'urbanisation va augmenter le phénomène de ruissellement à l'origine de l'aggravation du risque de crues torrentielles

Les constructions (toitures, piscines, terrasses...) et les aménagements urbains (parcs de stationnement, voiries, trottoirs, ...) participent à l'imperméabilisation des sols et à l'augmentation du phénomène de ruissellement urbain, dont les conséquences lors d'épisodes pluvio-orageux intenses peuvent être importantes en aval. L'infiltration des eaux pluviales est diminuée, ce qui induit une augmentation et une accélération des eaux de ruissellement pouvant provoquer une saturation du réseau pluvial et des inondations.

Même si dans le cadre du PLU, l'augmentation de l'imperméabilisation des sols est limitée, un accroissement des eaux de ruissellement est prévisible d'autant plus dans un contexte où les épisodes de pluies violentes augmentent. Les nouvelles zones d'urbanisation vont influencer sur l'augmentation de l'imperméabilisation des sols.

Mesures de traitement

Mesures d'évitement et de réduction prises dans le PLU afin de ne pas exposer une population et des biens au risque feu de forêt

- La création de zone agricole entre les espaces boisés et les espaces bâtis existants ou futurs réaffirmée dans les OAP au travers d'une bande tampon de 50 m - obligatoirement défrichée - entre les futures habitations et les boisements (inscrite dans l'OAP) ;
- Le fait qu'une grande partie des zones à urbaniser soit conditionnée :
 - soit à la réalisation d'une opération d'ensemble qui engage ainsi le respect des prescriptions spécifiques vis à vis du risque incendie règlementée dans le PPRIF (Partie 3 et Titre 5 "*Dispositions relatives aux opérations d'urbanisme d'ensemble*") - zone 1AU_i ;
 - à la réalisation des travaux rendus obligatoires par le PPRIF (zones 2AU_i) après modification du PPRIF pour les zones 2AUP_i ;
- Le respect des règles édictées dans la zone EN2 du PPRIF : débroussaillage obligatoire porté à 100 m autour de chaque construction, mise en œuvre d'une défense en eau adaptée ;
- La création de voies destinées à faciliter l'accès aux services de secours et d'incendie (inscrites dans les OAP) qui permettront aussi d'améliorer la défendabilité des zones habitées situées en pourtour ;
- Les nombreux emplacements réservés destinés à élargir les routes permettront de faciliter l'accès des services de secours et d'incendie.

De plus, toutes les constructions nouvelles doivent obtenir l'accord du SDIS pour être autorisées à construire.

Mesures de réduction prises dans le règlement afin d'éviter la fissuration des constructions en lien avec le phénomène de retrait et gonflement des argiles

- L'article 4 du règlement du PLU de la zone urbaine rend obligatoire le raccordement au réseau public d'assainissement et pluvial. En cas d'impossibilité de raccordement de la zone à l'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisé après accord du SPANC.
- En l'absence de PPR approuvé, les recommandations du Bureau de Recherches Géologiques et Minières en matière de règles de constructibilité sont annexé au règlement du PLU

Mesures de réduction afin de garantir un bon écoulement des eaux pluviales, le PLU prescrit plusieurs mesures :

- au travers de l'article 4 dans toutes les zones du PLU (A,N, 1AU, 2AU, U) :

Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

L'ensemble des ruisseaux, talwegs ou fossés drainant le territoire communal est maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique.

Toute mise en souterrain de ces exutoires devra être précédée d'une étude hydraulique et hydrologique effectuée par un cabinet spécialisé. Le remblaiement ou obstruction de ces exutoires, quelles que soient leur dimension est interdite.

Toute construction nouvelle doit être implantée à 10 mètres au moins de l'axe des ruisseaux. Aucune construction n'est admise à moins de 5 mètres du bord des ruisseaux, ni aucune clôture afin de ne pas obstruer l'écoulement des eaux et le passage des engins d'entretien.

- La limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'origine de l'aggravation du ruissellement - est réduite au travers de l'article 13 du règlement instaurant un coefficient d'espaces verts majoré de 25% à 75% selon la zone urbaine (20% dans la zone 1AUE, 25% en zone UB, 50% en zone UC, 75% en zone UD et 60% dans les zones 1AU)

Tableau de synthèse des incidences et mesures du PLU sur les risques naturels

Enjeux	La limitation de l'exposition des personnes et des biens exposés aux feux de forêt et la prise en compte du PPRIF La prise en compte des autres risques : retrait et gonflement des argiles, éboulement/glisement de terrain, crues torrentielles, risque sismique			
Niveau d'enjeu	fort		faible	
Impacts positifs	(+) La prise en compte du risque éboulement/glisement de terrain dans le règlement du PLU	/	/	/
Impacts négatifs	/	(-) L'exposition de nouveaux habitants et de travailleurs au risque feu de forêt et augmentation du risque de départ de feux	(-) L'augmentation du bâti soumis au phénomène retrait et gonflement des argiles	(-) L'artificialisation nouvelle des sols du fait de l'urbanisation va augmenter le phénomène de ruissellement à l'origine de l'aggravation du risque de crues torrentielles
Niveau d'impacts	Impact positif direct fort	Impact négatif indirect modéré au regard de la capacité d'accueil	Impact négatif indirect modéré au regard de la capacité d'accueil	Impact négatif indirect modéré au regard de la capacité d'accueil
Nécessité de mesures	non	oui	oui	oui
Mesures	/	La création d'une zone agricole entre les espaces boisés et les espaces bâtis existants ou futurs L'ouverture à l'urbanisation de certaines zones (2AU) à la réalisation d'une opération d'ensemble ou bien à la réalisation des travaux rendus obligatoires par le PPRIF Des ER destinés à élargir les routes (amélioration de la sécurité incendie)	Article 4 rendant obligatoire le réseau d'assainissement collectif. Respect des recommandations du Bureau de Recherches Géologiques et Minières en matière de règles de constructibilité (annexé au règlement du PLU).	Dispositions prises à l'article 4 des zones du PLU "Eaux pluviales". Majoration du Coefficient d'Espaces Verts.

6. INCIDENCES DU PLU SUR LA QUALITÉ DE L'AIR, LE BRUIT ET LES DÉCHETS

Enjeux

La préservation de la qualité de l'air et de l'ambiance sonore	enjeu faible
La mise en conformité des capacités de traitement disponibles dans l'environnement proche avec le volume de déchets produit existant et futur	enjeu faible

Incidences positives

(+) L'absence de développement de zones d'habitat dans les secteurs affectés par le bruit routier

La commune compte trois voies classées bruyantes par arrêté préfectoral : l'A8, la D387 et la D37. Aucune zone de développement de l'habitat ne se situe dans les secteurs affectés par le bruit délimités de part et d'autre ces axes. Ainsi, il n'est pas attendu une exposition de la population au bruit routier.

Incidences négatives

(-) Risque de dégradation de la qualité de l'air et de l'environnement sonore

L'accueil d'une population nouvelle va s'accompagner d'une augmentation du trafic routier, principale source de nuisances sonores et de pollutions atmosphériques pour les habitants.

Le trafic routier génère des oxydes d'azote (NOx), du monoxyde de carbone (CO), du benzène, des hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) et des particules. Ces polluants ont des impacts négatifs sur la santé humaine : migraines, irritations, altération des fonctions pulmonaires, toux, anoxie, troubles cardiovasculaires, vertiges, cancers, ... et sur l'environnement : pluies acides, effet de serre, ruissellement des eaux sur la chaussée et chargement en métaux lourds et hydrocarbures, contamination des sols et des végétaux puis des animaux (par l'intermédiaire des chaînes trophiques), altération des bâtiments, ...

Considérant 599 voitures pour 1000 habitants en France en 2010, le nombre de voitures sur la commune en 2015 peut-être estimée à 1640. A l'horizon 2032, le nombre de voitures va nécessairement augmenter. Néanmoins, l'offre en transport en commun amenée à s'améliorer va entrer en concurrence avec l'automobile individuelle. L'impact de l'automobile sur les consommations et les émissions de gaz à effet de serre peut être aussi considéré comme modéré du fait du développement de l'automobile électrique.

En lien avec la croissance démographique, l'augmentation du trafic se fera particulièrement ressentir au niveau des D837 et D237 qui constituent les principales artères de la commune.

(-) L'augmentation du volume de déchets à ramasser et à traiter

L'accueil d'une population nouvelle va générer une augmentation du volume des déchets. Tout d'abord, en période de travaux, les déchets du BTP générés par les aménagements et constructions effectués dans les zones urbaines vont voir leur volume augmenter. Puis, une fois l'aménagement de ces zones réalisées et les habitants installés, le volume de déchets ménagers va augmenter sur la commune.

En 2016, 1125 tonnes d'ordures ménagères ont été collectées sur la commune représentant 2% des déchets du SMIDDEV. Rappelons que le ratio de déchets ménagers résiduels sur la commune (284 kg/hab/an) est bien en deçà de celui observé sur le territoire du SMIDDEV (461 kg/hab/an).

Le développement urbain projeté dans le PLU en faveur de la densification des espaces urbanisés et équipés participe à l'optimisation du service public de ramassage des déchets.

Mesures de traitement prises dans le PLUMesure de réduction prise en alternative à l'automobile individuelle

- Le PLU en classant le parking-relais - situé aux abords de l'A8- en zone Ne reconnaît le statut particulier de l'occupation de la zone et anticipe sur d'éventuels besoins nécessaires pour son maintien et son fonctionnement.

Mesure de réduction prise pour favoriser la collecte sélective

Tel qu'édicté dans le règlement, aux articles 3, le PLU veille à permettre la collecte et le tri des déchets dans de bonnes conditions, en prescrivant dans les zones U, 1AU et 2AU

- Dans le cadre d'opérations d'aménagements d'ensemble, d'opérations groupées ou de logements collectifs, il conviendra de prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés si possible enterrés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

Tableau de synthèse des incidences et mesures du PLU sur la qualité de l'air, le bruit et les déchets

Enjeux	La préservation de la qualité de l'air et de l'ambiance sonore		La mise en conformité des capacités de traitement disponibles dans l'environnement proche avec le volume de déchets produit existant et futur
Niveau d'enjeu	Faible		Faible
Impacts positifs	(+) L'absence de développement de zones d'habitat dans les secteurs affectés par le bruit routier		
Impacts négatifs	/	(-) Risque de dégradation de la qualité de l'air et de l'environnement sonore	(-) L'augmentation du volume de déchets à ramasser et à traiter
Niveau d'impacts	Impact positif indirect faible au regard des faibles enjeux urbains le long des axes reconnus comme voie bruyante	Impact négatif indirect modéré au regard de la croissance démographique	Impact négatif indirect modéré au regard de la croissance démographique
Nécessité de mesures	non	oui	
Mesures	/	Classement du parking relais en zone Ne reconnaissant le statut particulier de cette zone et anticipant d'ores et déjà sur d'éventuels besoins nécessaires à son bon fonctionnement	

CHAPITRE 2- APPROCHE SECTORIELLE

Les zones de projets localisées sur la carte suivante ont fait l'objet d'une évaluation plus spécifique sur l'environnement au regard des principaux enjeux les affectant.

Il s'agit :

- du projet de zone d'activités économiques le long de l'A8 dans le secteur de La Verrière-Les Vaux ;
- des zone 1AUi aux lieu-dit « La Baisse » (en entrée de ville Nord), Bauquier, Les Bastians, La Tuilière et Le Couvent, dont l'urbanisation est conditionnée à la réalisation des travaux obligatoires du PPRIF ;
- de la zone 2AUPi (EHPAD), actuellement classées en zone rouge au PPRIF et pour lesquelles des OAP ont été définies afin de gérer la problématique risque feu de forêt. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones nécessitera au préalable une modification du PPRIF. Ainsi, au stade actuel du PLU elles sont à considérer comme des zones de développement urbain à long terme ;
- des zones 1AUC et 1AUD dans le secteur de l'Eglise pour lesquelles une OAP a été définie.

Les zones de projet

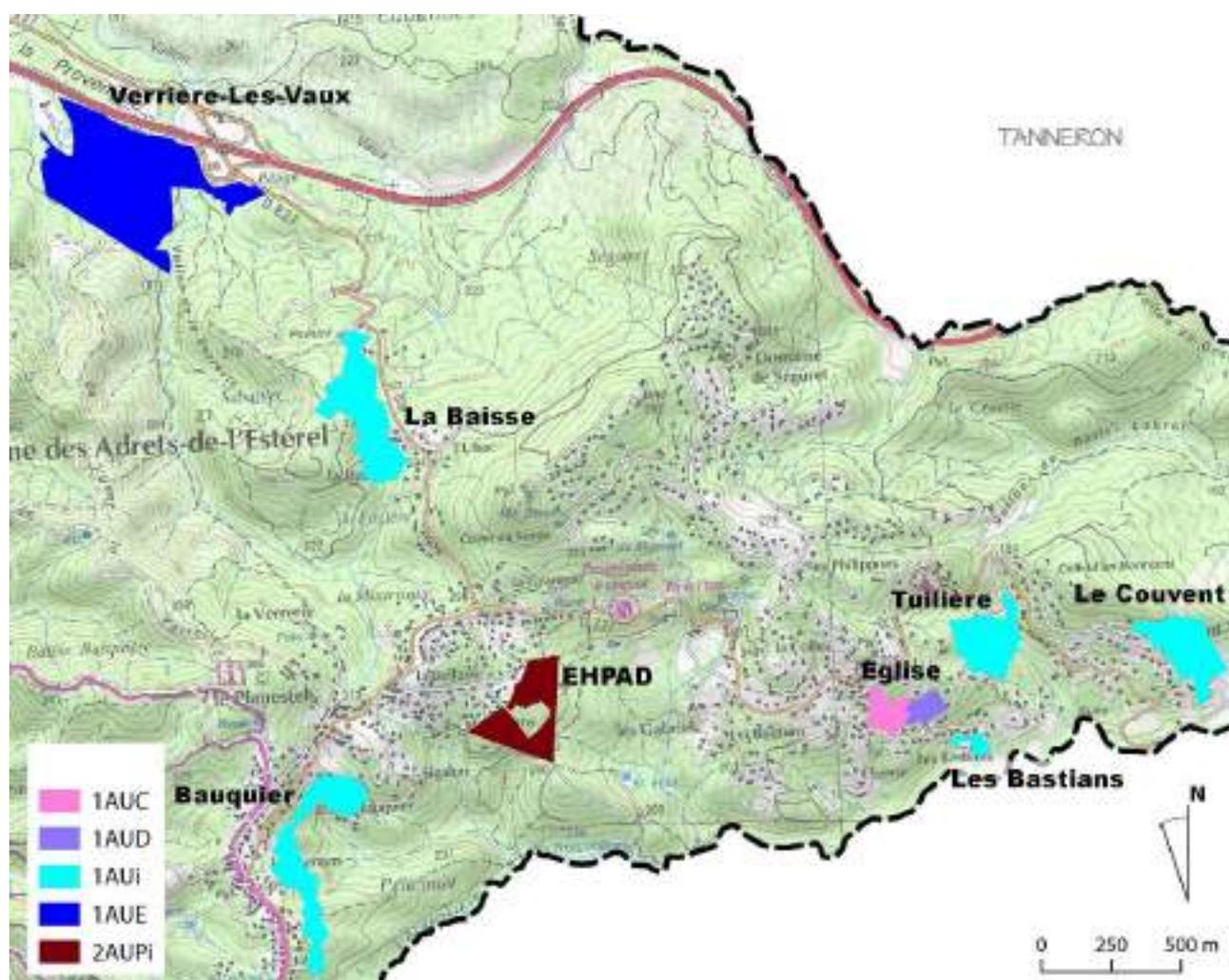


Tableau de synthèse des niveaux d'enjeux pour chaque zone susceptible d'être touchée de manière notable par la mise en œuvre du PLU

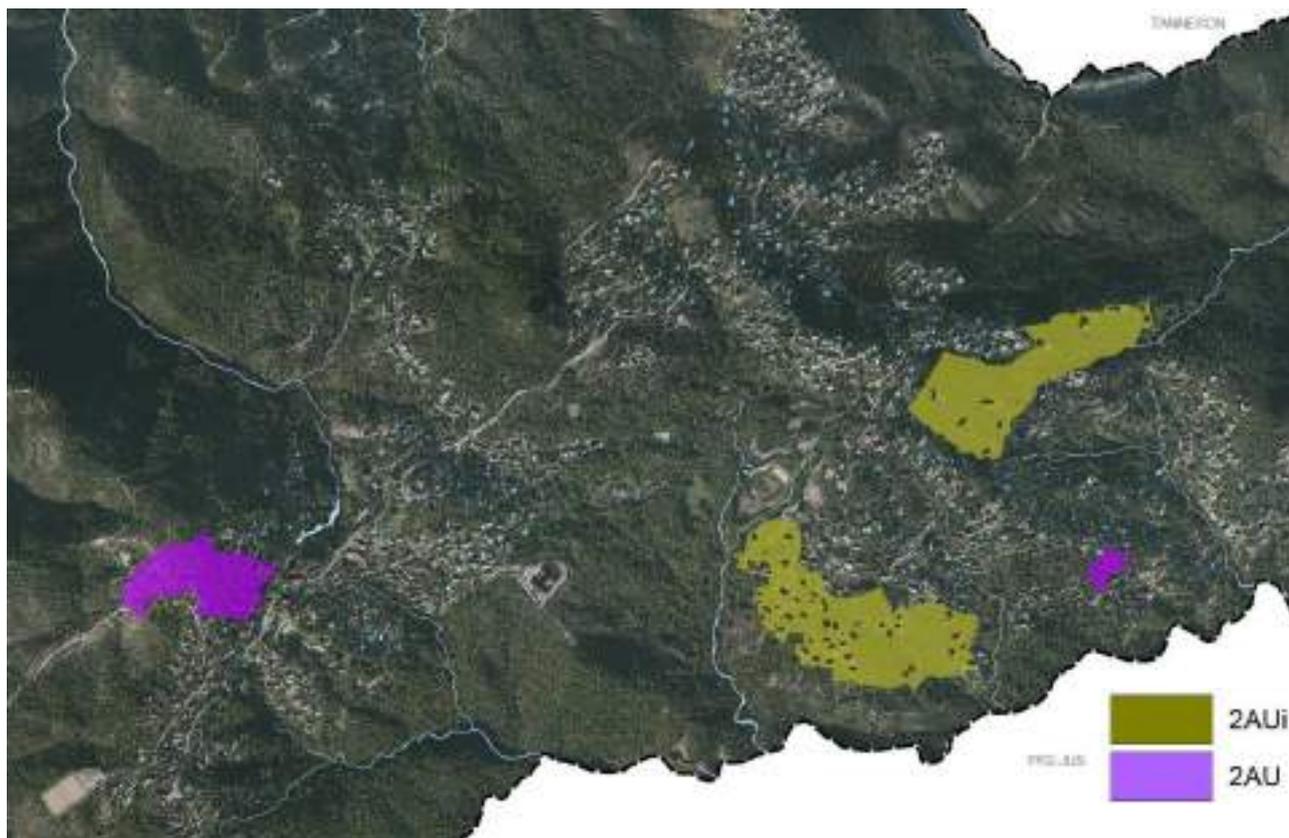
Secteurs	Evolution du zonage entre le POS et le PLU	Biodiversité	Paysage	Risques naturels et nuisances
Secteur 1 - Verrière Vaux	Pas d'évolution - maintien de la zone AU	Faible	Modéré	Modéré
Secteur 2 - Entrée de ville Nord (La Baisse)	Basculement de zones NB en zone 1AU _i	Faible	Faible	Modéré
Secteur 3 - Bauquier				
Secteur 4 - La Tuilières				
Secteur 5 - Les Bastians				
Secteur 6 - Le Couvent				
Secteur 7 - EHPAD (Touar de Thome)	Basculement d'une zone ND et UB en zone 2AUP _i	Faible	Fort	Fort
Secteur 8 - Hameau de l'Eglise	Basculement d'une zone NB en zone 1AUC et 1AUD	Faible	Faible	Modéré

Notons que les zones 2AU (2AU_i et 2AU) sont par définition des zones dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à une modification ou une révision du PLU approuvé. Elles représentent des réserves foncières au stade actuel du PLU. Elles sont classées comme telles dans le PLU du fait de l'absence suffisant d'équipement (voirie, réseaux).

Plus spécifiquement la zone 2AU_i correspond à d'anciennes zones NB de faible densité, mal desservi en route et réseaux. Elles sont classées au PPRIF en zones à enjeux de type 1 indicés. Les travaux prévus au PPRIF permettant le passage en zones à enjeux de type 2 constructible sont pour le moment techniquement et économiquement difficilement réalisable. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est donc reportée à moyen/long terme dans l'attente de solution viable pour permettre la densification urbaine de ces secteurs actuellement difficilement défendable par rapport au risque incendie.

Non règlementées dans le PLU, à l'exception des zones 2AUP_i (en parties règlementées par les OAP), l'impact des zones 2AU sur l'environnement est difficilement appréciable. Pour ces zones 2AU et 2AU_i, la collectivité a émis des recommandations en vue des aménagements futurs (se reporter au chapitre précédent "*Analyse des incidences du PLU sur l'environnement - Approche thématique*".) Ces recommandations n'ont pas de portée juridique au stade actuel du PLU.

Les zones 2AU non réglementées dans le PLU



Le chapitre suivant aborde les impacts sur le paysage, la biodiversité et le risque feux forêt - thématiques aux enjeux environnementaux les plus importants. Les incidences communes à tous les projets à savoir l'augmentation de la consommation en eau potable, des consommations énergétiques, la production de déchets, ne sont pas reprises ici, traitées dans le chapitre précédent.

L'étude environnementale s'est également appuyée sur deux visites de terrain destinées à apprécier le cadre paysager général du territoire et se rendre sur les zones susceptibles d'évoluer avec le projet de PLU pour en apprécier les principaux enjeux (paysager, écologique, ...) : les 11 et 14 septembre 2012.

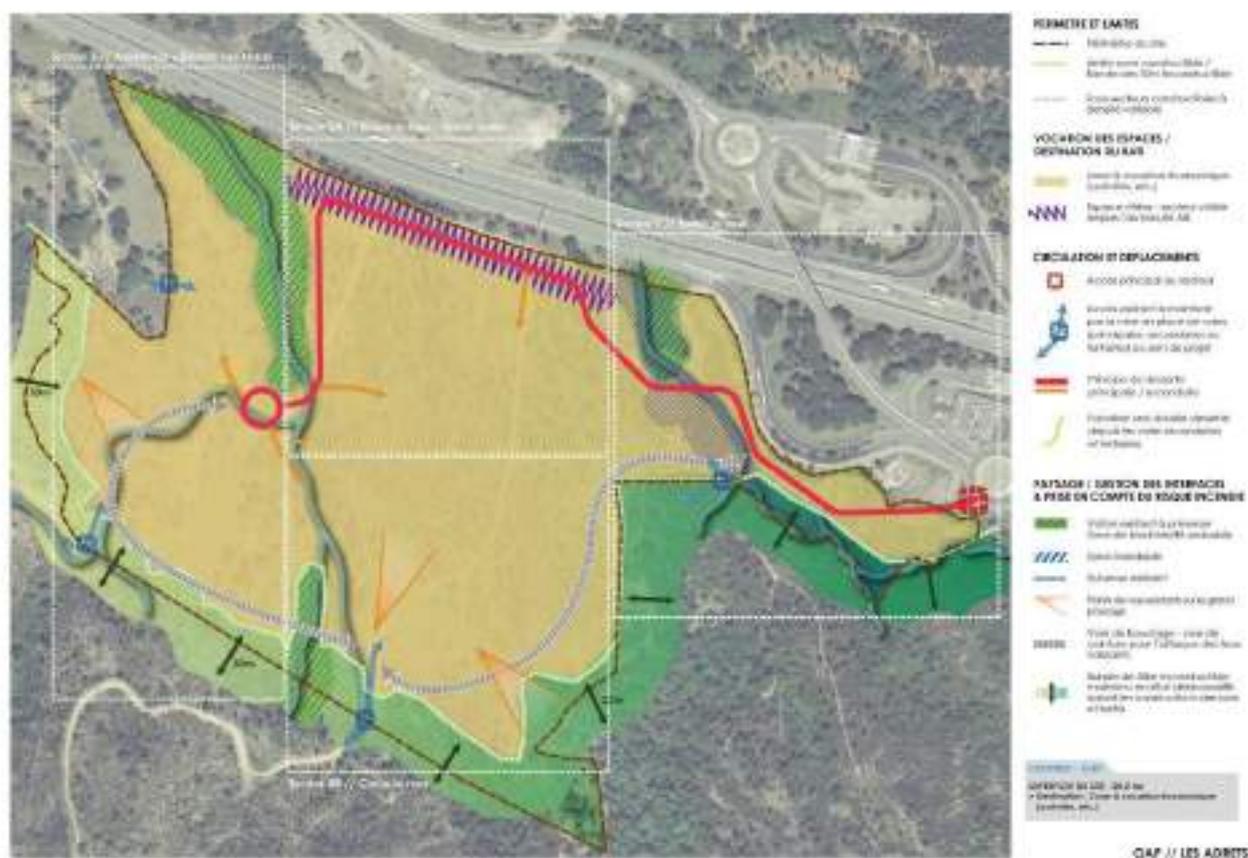
1. SECTEUR LA VERRIÈRE-VAUX - ZONES 1AUE ET Ne

La zone se situe le long de l'autoroute A8, à proximité du péage et de la déchetterie. Elle est éloignée des espaces urbanisés du village des Adrets. La zone 1AUE l'objet d'une OAP commune dans le PLU.

Une étude d'aménagement en vue de la création d'une zone d'activités a été réalisée par le cabinet CITADIA (version du 20 octobre 2015). Cette étude a nourri l'évaluation environnementale.

Vue aérienne des zones 1AUE et Ne le long de l'autoroute A8 -





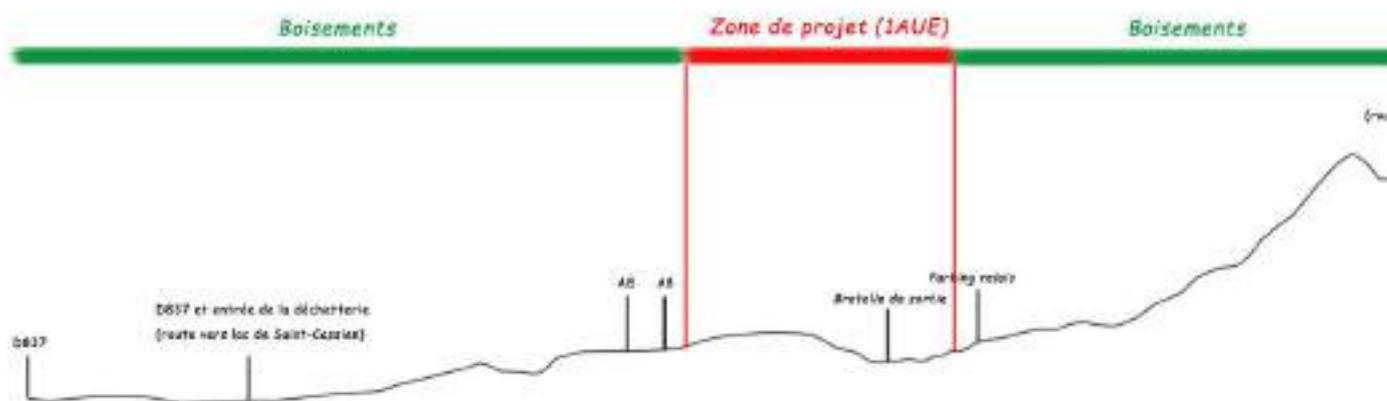
Superficie : zone 1AUE = 203 754 m² et zone Ne = 152 306 m²

Description des incidences et des mesures de traitement :

Sur le paysage :

Le projet est situé au cœur du massif de l'Esterel au sud du lac de Saint Cassien, plan d'eau le plus vaste du massif de l'Esterel. Il présente un paysage à la topographie très marquée composée de zones de fortes pentes sur la majeure partie du site.

Coupe Nord-Ouest/Sud-Est de la route D837 aux abords du lac de Saint-Cassien à la D837 (menant aux Adrets de l'Esterel)



La zone se situe le long de l'autoroute A8, cette portion de route est rectiligne, favorisant la vitesse. Ainsi, l'appréciation du paysage est restreinte à l'axe de l'autoroute. L'automobiliste traverse cette séquence paysagère de manière épisodique dans son itinéraire qui le mène soit vers l'agglomération de Cannose, soit vers l'agglomération Fréjus-Saint-Raphaël. Malgré la présence d'un front boisé et d'un talus séparatif, plusieurs percées visuelles depuis l'autoroute sont présentes.

Vue du site depuis l'A8



La zone longe aussi la bretelle de sortie de l'autoroute permettant de rejoindre soit le village des Adrets, soit le lac de Saint-Cassien et le pays de Fayence via la D837.

La zone s'inscrit au sein d'un cadre paysager boisé, conforme à l'image de l'Estérel, rappelé au cours des séquences routières le long de l'A8 et la D837 avec la forêt méditerranéenne et les éperons rocheux rouges qui apparaissent par ci par là. Cette ambiance forestière, de nature préservée est quelque peu remise en cause aux abords de la zone de projet par les échangeurs, les péages, le parking relais (visible lui depuis la D837), les lampadaires et un talus abrasé camouflant la déchetterie. Ainsi, à l'échelle du paysage rapproché, la zone s'inscrit déjà dans un contexte investi par les activités humaines.

L'aménagement de la zone va engager un défrichage et la construction de bâtiments imposants au regard de la vocation de la zone (économique). Dans le contexte paysager, ces impacts sont jugés modérés.

L'OAP définit sur la zone édicte des choix d'aménagement qui permettront d'intégrer au mieux les futures constructions et voies de desserte dans leur environnement. Ainsi, le choix de l'aménageur de traiter la frange Nord de la zone - celle la plus proche de l'autoroute et en face de la déchetterie - comme "espace vitrine" avec un parti architectural et paysager fort est l'occasion de rendre visible cette zone d'activités qui occupe une place stratégique au carrefour du Var et des Alpes-Maritimes. Cet "espace vitrine" va s'inscrire au-dessus du talus ce qui va créer un effet de surplomb. Ainsi, le recul de 20 m observé par rapport à la route et un traitement architectural qualitatif des futurs bâtiments au parti fort prend toute sa place dans ce contexte. Parallèlement, la protection de part et d'autre de cet "espace vitrine" des vallons boisés est l'occasion d'assurer un équilibre entre espace urbanisé/espaces naturel. Par ailleurs, le découpage de la zone en trois secteurs favorise un aménagement respectueux de la topographie et laisse place à des respirations paysagères. La préservation des vallons - telle que matérialisée dans l'OAP - permettront de maintenir une image de nature préservée. Enfin, le positionnement des voies respectant les tracés existants et positionnées parallèlement aux courbes de niveau sont autant de mesures qui favoriseront une intégration du projet dans son environnement.

Sur la biodiversité et le milieu naturel : Le secteur ne présente pas d'enjeu particulier concernant la faune, la flore et les habitats naturels. Les milieux sont caractéristiques du contexte local où ils sont largement représentés. Ils ne présentent pas d'intérêt patrimonial particulier car très courants, excepté dans les zones de talwegs (zones de biodiversité probable). Ainsi, l'artificialisation des sols, va s'accompagner d'une perte d'éléments boisés et d'un risque de pollution des zones de talwegs du fait du risque de ruissellement. Ainsi, pour réduire ces impacts, des mesures sont prises dans le PLU :

- Protection des zones de talwegs telles que matérialisées dans l'OAP
- Recueil et canalisation des eaux pluviales vers des ouvrages susceptibles de les recevoir tel qu'inscrit dans le règlement de la zone 1AUE

La Tortue d'Hermann qui affectionne les milieux de maquis de cistes n'a pas été observée dans la commune (Faune PACA) et les superficies impactées sont très faibles (zone de maquis peu représentée)

Sur le risque feu de forêt :

L'accueil d'entreprises dans ce secteur boisé va avoir pour impact l'exposition d'une population de travailleurs exposée au risque feu de forêt. Ainsi, plusieurs mesures sont prises dans le PLU pour éviter et réduire cet impact :

- Le respect des règles édictées dans la zone EN2 du PPRIF : débroussaillage obligatoire porté à 100 m autour de chaque construction, mise en œuvre d'une défense en eau adaptée, ...
- La création d'une bande tampon de 50 m - obligatoirement défrichée - autour de la future zone d'activités (inscrite dans l'OAP) ;

La création de la zone d'activités le long de l'autoroute nécessite la réalisation d'une étude d'impact conformément au code de l'environnement (article R122-2). L'étude d'impact portera sur l'ensemble de la zone et approfondira la présente évaluation environnementale. Basée sur un projet défini finement, l'étude d'impact sera en mesure d'évaluer précisément les impacts du projet sur l'environnement et les mesures adéquates pour supprimer, réduire voire compenser les incidences négatives.

Tableau de synthèse des enjeux affectant la zone 1AUE, des incidences et des mesures de traitement prises pour traiter les impacts négatifs.

	Paysage	Biodiversité, corridors écologiques	Risques naturels, nuisances et pollutions
Enjeux	<p>Le respect de la topographie</p> <p>La valorisation des vues sur le grand paysage</p> <p>La réalisation d'une opération de qualité intégrée dans son environnement</p> <p>La conservation d'une l'image forestière, identitaire du Massif de l'Estérel</p>	<p>La protection des zones de talwegs</p> <p>La conservation d'une biodiversité ordinaire</p>	<p>La limitation de l'exposition des personnes et des biens exposés aux feux de forêt, la prise en compte du PPRIF</p>
Niveau d'enjeu	Modéré	Faible	Modéré
Impacts négatifs	<p>(-) Défrichement engagé par l'urbanisation. Constructions imposantes au regard de la vocation de la zone (hangars, bâtiments)</p>	<p>(-) Artificialisation des sols s'accompagnant de la perte d'éléments boisés (perte d'habitat d'espèce)</p> <p>(-) Risque de pollution des zones de talwegs du fait du ruissellement et de perte d'habitat d'espèce</p>	<p>(-) Exposition d'une population de travailleurs au risque feu de forêt</p>
Niveau d'impacts	Modéré au regard du contexte boisé mais à proximité d'équipements (échangeurs, déchetterie)	Faible	Faible
Nécessité de mesures	oui	oui	oui
Mesures	<p>[R] Préservation des vallons existants qui plongent vers l'autoroute (= conservation d'éléments naturels)</p> <p>[R] Choix de traiter la frange Nord de la zone au plus près de l'A8 en espace vitrine avec un partie architectural fort</p> <p>[R] Choix de découper en trois secteurs ce qui favorisera les respirations paysagères</p>	<p>[E] Protection des zones de talwegs inscrit dans l'OAP</p> <p>[R] Recueil et canalisation des eaux pluviales vers des ouvrages susceptibles de les recevoir</p>	<p>[R] Les prescriptions édictées dans le PPRIF : zone de débroussaillage portée à 100 m autour de chaque construction existante (au lieu de 50 m)</p> <p>[R] Création d'une bande tampon de 50 m - obligatoirement défrichée - autour de la future zone</p>
Recommandations/ Améliorations envisageables	<p>Traiter l'espace vitrine en conservant une trame végétale</p> <p>Réaliser un concours de maîtrise d'œuvre</p>		

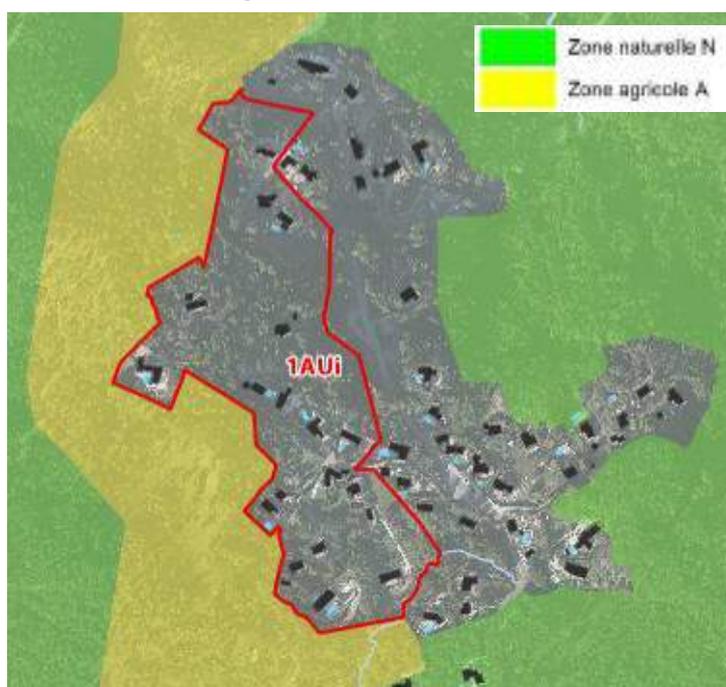
2. SECTEUR ENTRÉE DE VILLE NORD - ZONE 1AUi

La zone se situe à droite de la D837 après avoir quitté l'A8 et quelques lacets routiers.

Vue aérienne de la zone 1AUi en entrée de ville Nord



Zone agricole autour de la zone 1AUi



Superficie : 74 502 m²

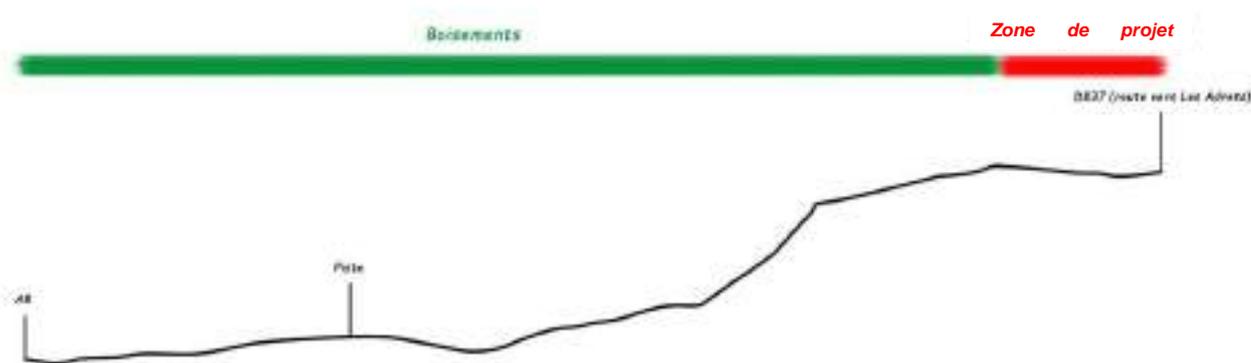
Capacité d'accueil en logements : 19 logements

Description des incidences et des mesures de traitement :

Sur le paysage :

Les enjeux paysagers sont faibles en raison du caractère déjà urbanisé du secteur et d'un cadre paysager relativement intimiste échangeant très peu avec l'extérieur (D837 ou l'A8).

Coupe Nord-Est/Sud-Ouest de l'A8 vers la D837 (route menant aux Adrets-de-l'Estérel)



Les nouveaux droits à construire dans ce secteur auront pour impact une modification du paysage de l'entrée de ville Nord dans le sens d'une affirmation plus forte du motif bâti. Cet impact reste faible au regard de la faible capacité d'accueil. La mise en place d'un coefficient d'espaces verts important (60%) règlementée dans la zone AUi permettra d'assurer une meilleure intégration du bâti au travers de la conservation d'une trame végétale. De même, la limitation de la hauteur des constructions variable de 6 à 7 mètres selon la pente permettra une intégration paysagère du bâti.

Sur la biodiversité :

Le secteur ne présente pas d'enjeu particulier concernant la faune, la flore et les habitats naturels. Les milieux sont caractéristiques du contexte local où ils sont largement représentés. Ils ne présentent pas d'intérêt patrimonial particulier car très courants.

Les cortèges d'espèces associés à ces milieux sont également des plus courants notamment du fait de l'homogénéité du couvert forestier et de la proximité de l'urbanisation. Seules les espèces de coléoptères saproxylophages présentent un intérêt patrimonial mais la forte représentation de leur habitat naturel limite les enjeux concernant ce groupe.

Dès lors, au regard des faibles enjeux écologiques sur le secteur de projet, de la faible superficie impactée au regard de la répartition locale d'habitats similaires, les impacts sur la biodiversité se limitent à une perte d'habitat d'espèce qui est jugée non significative.

Sur le risque feux de forêt :

L'accueil d'une population nouvelle dans ce secteur - en partie urbanisé et boisé - va avoir pour impact une augmentation de la population exposée au risque feu de forêt et une augmentation du risque de départ de feux. Ainsi, plusieurs mesures sont prises dans le PLU pour éviter et réduire ces impacts :

- Le fait que l'ouverture de la zone soit conditionnée à la réalisation des travaux rendus obligatoires par le PPRIF est une mesure d'évitement forte destinée à lutter contre le risque feu de forêt
- La création d'une zone agricole en pourtour de la zone 1AUi est une mesure de réduction de l'aggravation du risque feu de forêt. Cette bande verte destinée à être cultivée ou pâturée jouera un rôle de pare-feu entre le massif forestier et les habitations.

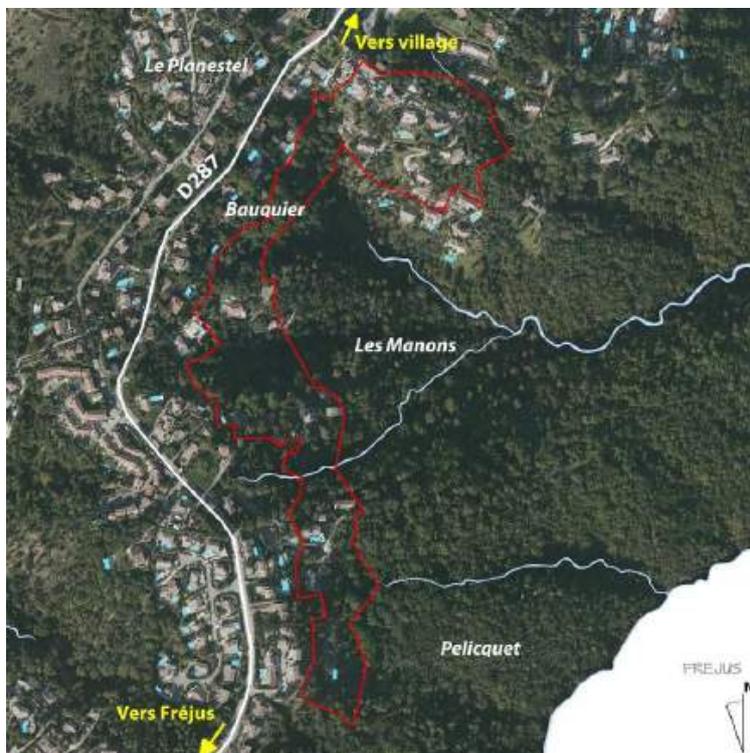
Tableau de synthèse des enjeux affectant la zone 1AUi, des incidences et des mesures de traitement prises pour traiter les impacts négatifs.

	Paysage	Biodiversité, corridors écologiques	Risques naturels, nuisances et pollutions
Enjeux	Le respect de la topographie	Le maintien d'une interface urbain/naturel afin de favoriser l'effet-lisière	La limitation de l'exposition des personnes et des biens exposés aux feux de forêt, la prise en compte du PPRIF
Niveau d'enjeu	Faible	Faible	Modéré
Impacts négatifs	(-) Défrichement engagé par l'urbanisation : empreinte plus forte du bâti sur le paysage	(-) Artificialisation des sols s'accompagnant de la perte d'éléments boisés (perte d'habitat d'espèce)	(-) Exposition d'une population nouvelle au risque feu de forêt et augmentation du risque de départ de feux
Niveau d'impacts	Faible au regard du contexte déjà urbanisé et de la faible capacité d'accueil dans la zone 1AUi	Non significatif	Fort au regard du contexte boisé
Nécessité de mesures	oui		oui
Mesures	[R] Les futures constructions devront être implantées parallèlement aux courbes de niveaux conformément à l'OAP [R] Hauteur des constructions réglementées et variables selon la pente		[E] Le fait que l'ouverture de la zone soit conditionnée à la réalisation des travaux rendus obligatoires par le PPRIF [R] Création d'une zone agricole entre la zone 1AUi et les boisements
Recommandations/ Améliorations envisageables	Lors de l'aménagement, préserver une bande boisée entre la D837 et les futures constructions Via le cahier des charges du lotisseur/aménageur, imposer des prescriptions techniques : hauteur maximale des constructions, part de la parcelle traitée en espace vert	/	/

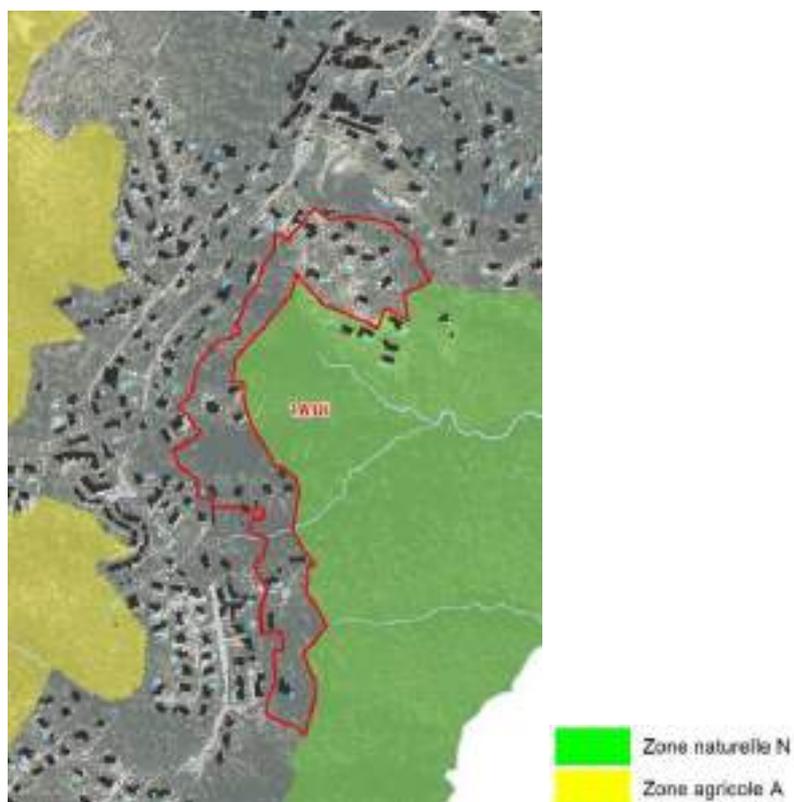
3. SECTEUR BAUQUIER - ZONE 1AUi

La zone se situe au Sud du centre ancien, à l'Est de la D237 en venant de Fréjus.

Vue aérienne de la zone 1AUi Bauquier



Zone dans l'enveloppe urbaine (UD)



Superficie : 67 915 m²

Capacité d'accueil en logements : 6 logements

Description des incidences et des mesures de traitement :

Sur le paysage :

Les enjeux paysagers sont faibles en raison du caractère déjà urbanisé du secteur.

Coupe Nord-Ouest/Sud-Est de la D 287 vers la DN7



Les nouveaux droits à construire dans ce secteur auront pour impact une modification du paysage perçu depuis la national 7 sur la commune de Fréjus dans le sens d'une affirmation plus forte du motif bâti. Cet impact reste faible au regard de la faible capacité d'accueil. La mise en place d'un coefficient d'espaces verts important (60%) règlementée dans la zone AUi permettra d'assurer une meilleure intégration du bâti au travers de la conservation d'une trame végétale. De même, la limitation de la hauteur des constructions variable de 6 à 7 mètres selon la pente permettra une intégration paysagère du bâti.

Sur la biodiversité :

Le secteur ne présente pas d'enjeu particulier concernant la faune, la flore et les habitats naturels. Les milieux sont caractéristiques du contexte local où ils sont largement représentés. Ils ne présentent pas d'intérêt patrimonial particulier car très courants.

Les cortèges d'espèces associés à ces milieux sont également des plus courants notamment du fait de l'homogénéité du couvert forestier et de la proximité de l'urbanisation. Seules les espèces de coléoptères saproxylophages présentent un intérêt patrimonial mais la forte représentation de leur habitat naturel limite les enjeux concernant ce groupe.

Dès lors, au regard des faibles enjeux écologiques sur le secteur de projet, de la faible superficie impactée au regard de la répartition locale d'habitats similaires, les impacts sur la biodiversité se limitent à une perte d'habitat d'espèce qui est jugée non significative.

Sur le risque feux de forêt :

L'accueil d'une population nouvelle dans ce secteur - en partie urbanisé et boisé - va avoir pour impact une augmentation de la population exposée au risque feu de forêt et une augmentation du risque de départ de feux. Ainsi, des mesures sont prises dans le PLU pour éviter et réduire ces impacts : que l'ouverture de la zone soit conditionnée à la réalisation des travaux rendus obligatoires par le PPRIF est une mesure d'évitement forte destinée à lutter contre le risque feu de forêt.

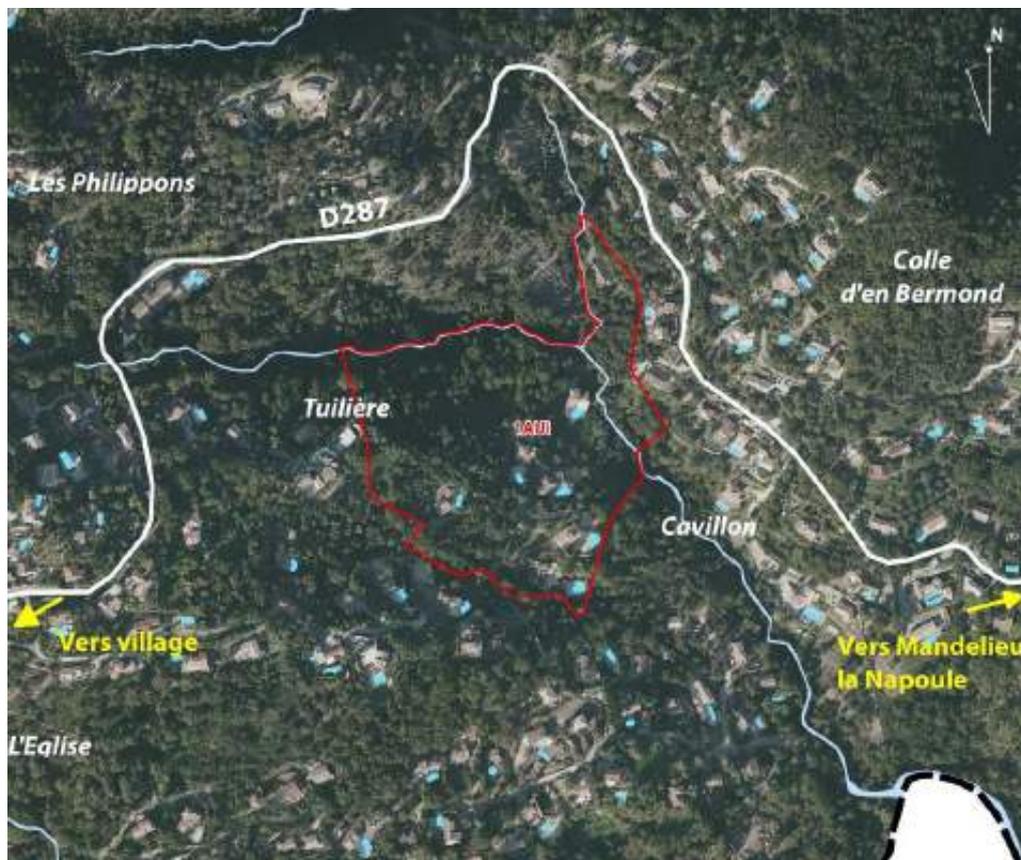
Tableau de synthèse des enjeux affectant la zone 1AUi, des incidences et des mesures de traitement prises pour traiter les impacts négatifs.

	Paysage	Biodiversité, corridors écologiques	Risques naturels, nuisances et pollutions
Enjeux	Le respect de la topographie	Le maintien d'une interface urbain/naturel afin de favoriser l'effet-lisière	La limitation de l'exposition des personnes et des biens exposés aux feux de forêt, la prise en compte du PPRIF
Niveau d'enjeu	Faible	Faible	Modéré
Impacts négatifs	(-) Défrichement engagé par l'urbanisation : empreinte plus forte du bâti sur le paysage	(-) Artificialisation des sols s'accompagnant de la perte d'éléments boisés (perte d'habitat d'espèce)	(-) Exposition d'une population nouvelle au risque feu de forêt et augmentation du risque de départ de feux
Niveau d'impacts	Faible au regard du contexte déjà urbanisé et de la faible capacité d'accueil dans la zone 1AUi	Non significatif	Fort au regard du contexte boisé
Nécessité de mesures	oui		oui
Mesures	[R] Les futures constructions devront être implantées parallèlement aux courbes de niveaux conformément à l'OAP [R] Hauteur des constructions réglementées et variables selon la pente		[E] Le fait que l'ouverture de la zone soit conditionnée à la réalisation des travaux rendus obligatoires par le PPRIF
Recommandations/ Améliorations envisageables	Lors de l'aménagement, préserver une bande boisée entre la D237 et les futures constructions Via le cahier des charges du lotisseur/aménageur, imposer des prescriptions techniques : hauteur maximale des constructions, part de la parcelle traitée en espace vert	/	/

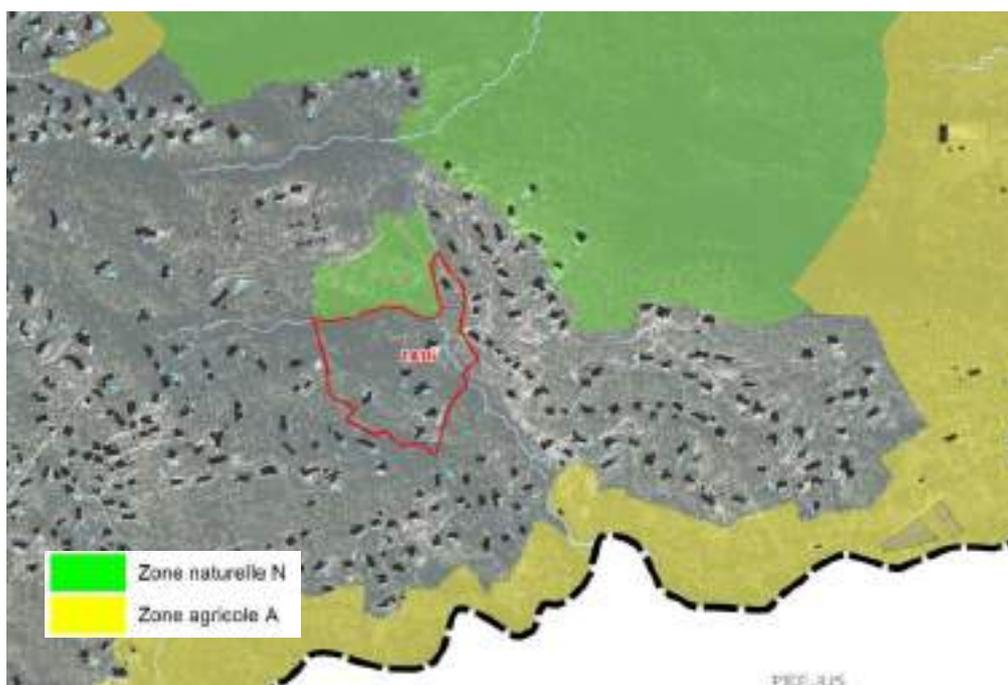
4. SECTEUR LA TUILLIÈRE - ZONE 1AUi

La zone se situe en-dessous de la D237 et à l'Est de l'église portant le nom du hameau.

Vue aérienne de la zone 1AUi La Tuillère



Zone inscrite au sein de l'enveloppe urbaine (UD)



Superficie : 45 581 m²

Capacité d'accueil en logements : 9 logements

Description des incidences et des mesures de traitement :

Sur le paysage :

Les enjeux paysagers sont faibles en raison du caractère déjà urbanisé du secteur et d'un cadre paysager relativement intimiste échangeant très peu avec l'extérieur.

Coupe Ouest/Est



Les nouveaux droits à construire dans ce secteur auront pour impact une modification du paysage perçu dans le sens d'une affirmation plus forte du motif bâti. Cet impact reste faible au regard de la faible capacité d'accueil. La mise en place d'un coefficient d'espaces verts important (60%) règlementée dans la zone AUI permettra d'assurer une meilleure intégration du bâti au travers de la conservation d'une trame végétale. De même, la limitation de la hauteur des constructions variable de 6 à 7 mètres selon la pente permettra une intégration paysagère du bâti.

Sur la biodiversité :

Le secteur ne présente pas d'enjeu particulier concernant la faune, la flore et les habitats naturels. Les milieux sont caractéristiques du contexte local où ils sont largement représentés. Ils ne présentent pas d'intérêt patrimonial particulier car très courants.

Les cortèges d'espèces associés à ces milieux sont également des plus courants notamment du fait de l'homogénéité du couvert forestier et de la proximité de l'urbanisation. Seules les espèces de coléoptères saproxylophages présentent un intérêt patrimonial mais la forte représentation de leur habitat naturel limite les enjeux concernant ce groupe.

Dès lors, au regard des faibles enjeux écologiques sur le secteur de projet, de la faible superficie impactée au regard de la répartition locale d'habitats similaires, les impacts sur la biodiversité se limitent à une perte d'habitat d'espèce qui est jugée non significative.

Sur le risque feux de forêt :

L'accueil d'une population nouvelle dans ce secteur - en partie urbanisé et boisé - va avoir pour impact une augmentation de la population exposée au risque feu de forêt et une augmentation du risque de départ de feux. Ainsi, des mesures sont prises dans le PLU pour éviter et réduire ces impacts : que l'ouverture de la zone soit conditionnée à la réalisation des travaux rendus obligatoires par le PPRIF est une mesure d'évitement forte destinée à lutter contre le risque feu de forêt.

Tableau de synthèse des enjeux affectant la zone 1AU_i, des incidences et des mesures de traitement prises pour traiter les impacts négatifs.

	Paysage	Biodiversité, corridors écologiques	Risques naturels, nuisances et pollutions
Enjeux	Le respect de la topographie	Le maintien d'une interface urbain/naturel afin de favoriser l'effet-lisière	La limitation de l'exposition des personnes et des biens exposés aux feux de forêt, la prise en compte du PPRIF
Niveau d'enjeu	Faible	Faible	Modéré
Impacts négatifs	(-) Défrichement engagé par l'urbanisation : empreinte plus forte du bâti sur le paysage	(-) Artificialisation des sols s'accompagnant de la perte d'éléments boisés (perte d'habitat d'espèce)	(-) Exposition d'une population nouvelle au risque feu de forêt et augmentation du risque de départ de feux
Niveau d'impacts	Faible au regard du contexte déjà urbanisé et de la faible capacité d'accueil dans la zone 1AU _i	Non significatif	Fort au regard du contexte boisé
Nécessité de mesures	oui		oui
Mesures	[R] Les futures constructions devront être implantées parallèlement aux courbes de niveaux conformément à l'OAP [R] Hauteur des constructions réglementées et variables selon la pente		[E] Le fait que l'ouverture de la zone soit conditionnée à la réalisation des travaux rendus obligatoires par le PPRIF
Recommandations/ Améliorations envisageables	Lors de l'aménagement, préserver une bande boisée entre la D237 et les futures constructions Via le cahier des charges du lotisseur/aménageur, imposer des prescriptions techniques : hauteur maximale des constructions, part de la parcelle traitée en espace vert	/	/

5. SECTEUR LES BASTIANS - ZONE 1AU_i



La zone se situe en limite communale Fréjus, au Sud de l'église portant le nom du hameau et desservit par le chemin de Chense.

Superficie : 5 742 m²

Capacité d'accueil en logements : nulle

Description des incidences et des mesures de traitement :

secteur totalement urbanisé sans terrain libre, le classement en zone 1AU_i n'a donc aucune incidence.

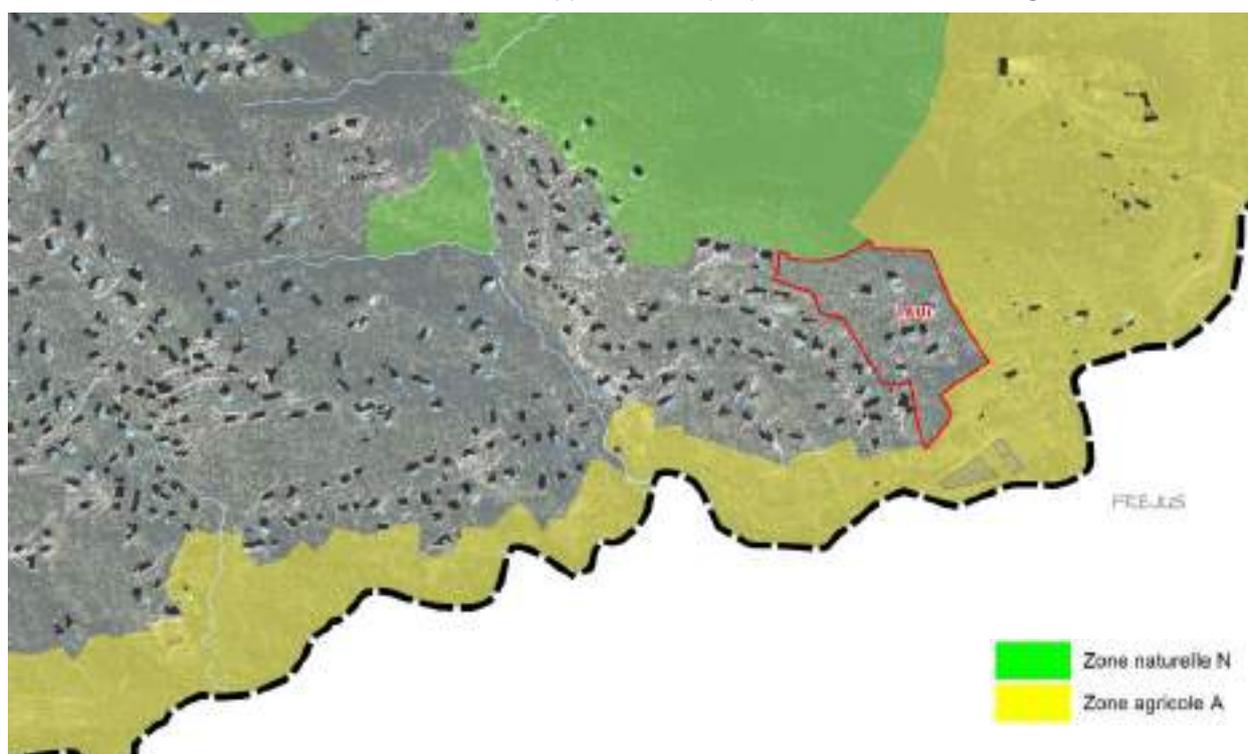
6. SECTEUR LES COUVENTS - ZONE 1AUi

La zone se situe à l'Est du territoire en limite communale avec Fréjus.

Vue aérienne de la zone 1AUi Le Couvent



Zone inscrite au sein de l'enveloppe urbaine (UD) en limite de la zone Agricole



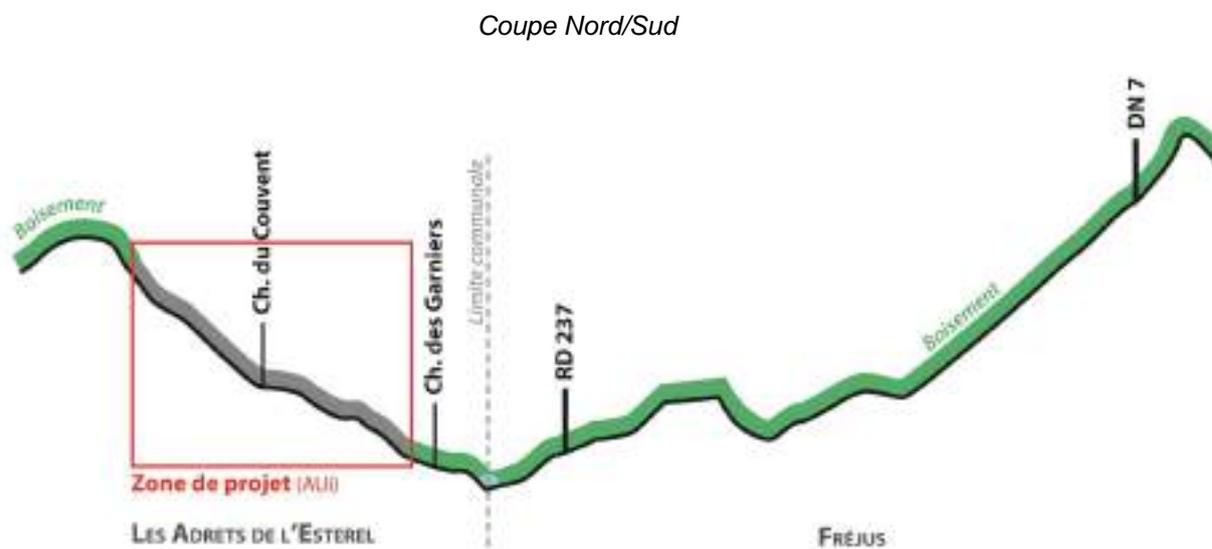
Superficie : 49 479 m²

Capacité d'accueil en logements : 8 logements

Description des incidences et des mesures de traitement :

Sur le paysage :

Les enjeux paysagers sont faibles en raison du caractère déjà urbanisé du secteur.



Les nouveaux droits à construire dans ce secteur auront pour impact une modification du paysage perçu dans le sens d'une affirmation plus forte du motif bâti. Aucun panorama sur le site n'est présent depuis la route DN7 induisant aucune incidence sur le paysage perçu depuis la route DN7. De plus, l'impact reste faible au regard de la faible capacité d'accueil. La mise en place d'un coefficient d'espaces verts important (60%) règlementée dans la zone AUi permettra d'assurer une meilleure intégration du bâti au travers de la conservation d'une trame végétale. De même, la limitation de la hauteur des constructions variable de 6 à 7 mètres selon la pente permettra une intégration paysagère du bâti.

Sur la biodiversité :

Le secteur ne présente pas d'enjeu particulier concernant la faune, la flore et les habitats naturels. Les milieux sont caractéristiques du contexte local où ils sont largement représentés. Ils ne présentent pas d'intérêt patrimonial particulier car très courants.

Les cortèges d'espèces associés à ces milieux sont également des plus courants notamment du fait de l'homogénéité du couvert forestier et de la proximité de l'urbanisation. Seules les espèces de coléoptères saproxylophages présentent un intérêt patrimonial mais la forte représentation de leur habitat naturel limite les enjeux concernant ce groupe.

Dès lors, au regard des faibles enjeux écologiques sur le secteur de projet, de la faible superficie impactée au regard de la répartition locale d'habitats similaires, les impacts sur la biodiversité se limitent à une perte d'habitat d'espèce qui est jugée non significative.

Sur le risque feux de forêt :

L'accueil d'une population nouvelle dans ce secteur - en partie urbanisé et boisé - va avoir pour impact une augmentation de la population exposée au risque feu de forêt et une augmentation du risque de départ de feu. Ainsi, des mesures sont prises dans le PLU pour éviter et réduire ces impacts : que l'ouverture de la zone soit conditionnée à la réalisation des travaux rendus obligatoires par le PPRIF est une mesure d'évitement forte destinée à lutter contre le risque feu de forêt.

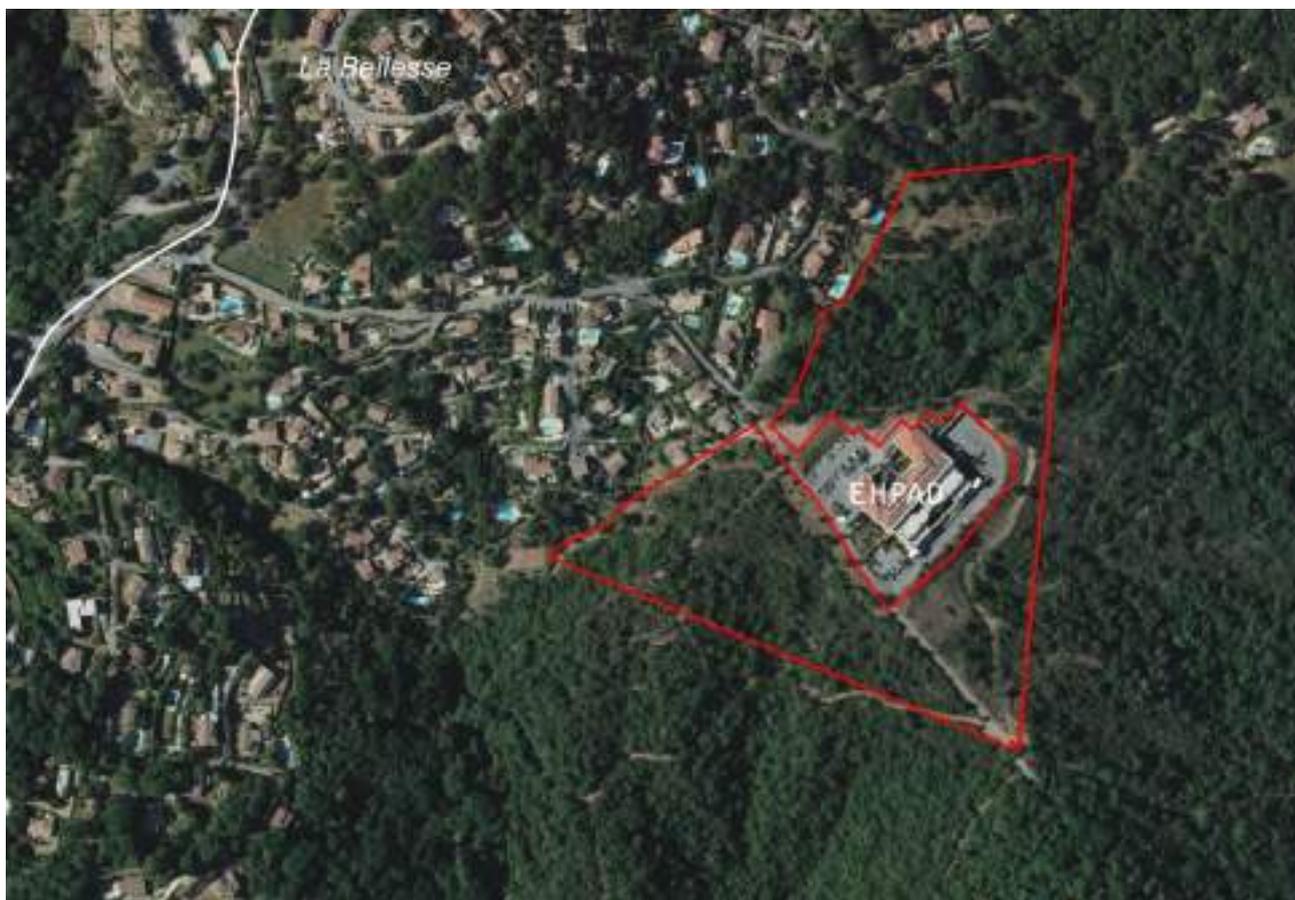
Tableau de synthèse des enjeux affectant la zone 1AUi, des incidences et des mesures de traitement prises pour traiter les impacts négatifs.

	Paysage	Biodiversité, corridors écologiques	Risques naturels, nuisances et pollutions
Enjeux	Le respect de la topographie	Le maintien d'une interface urbain/naturel afin de favoriser l'effet-lisière	La limitation de l'exposition des personnes et des biens exposés aux feux de forêt, la prise en compte du PPRIF
Niveau d'enjeu	Faible	Faible	Modéré
Impacts négatifs	(-) Défrichement engagé par l'urbanisation : empreinte plus forte du bâti sur le paysage	(-) Artificialisation des sols s'accompagnant de la perte d'éléments boisés (perte d'habitat d'espèce)	(-) Exposition d'une population nouvelle au risque feu de forêt et augmentation du risque de départ de feux
Niveau d'impacts	Faible au regard du contexte déjà urbanisé et de la faible capacité d'accueil dans la zone 1AUi	Non significatif	Fort au regard du contexte boisé
Nécessité de mesures	oui		oui
Mesures	[R] Les futures constructions devront être implantées parallèlement aux courbes de niveaux conformément à l'OAP [R] Hauteur des constructions réglementées et variables selon la pente		[E] Le fait que l'ouverture de la zone soit conditionnée à la réalisation des travaux rendus obligatoires par le PPRIF
Recommandations/ Améliorations envisageables	Lors de l'aménagement, préserver une bande boisée entre la D237 et les futures constructions Via le cahier des charges du lotisseur/aménageur, imposer des prescriptions techniques : hauteur maximale des constructions, part de la parcelle traitée en espace vert	/	/

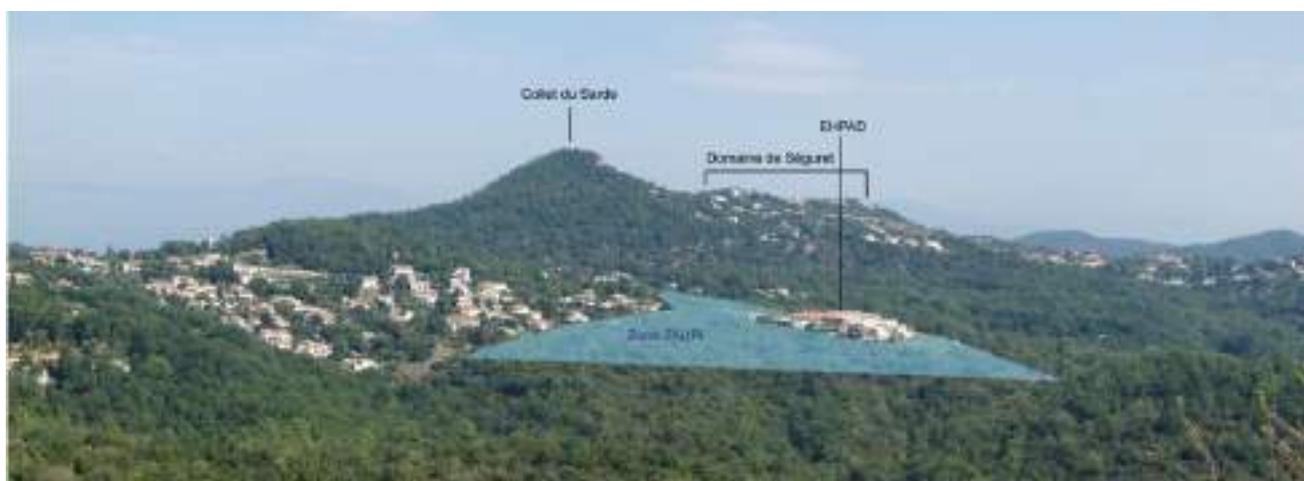
7. SECTEUR EHPAD (TOUAR DE THOUME) - ZONE 2AUPi

La zone est située au Sud du hameau du Planestel qui constitue le pôle villageois central de la commune. La zone à urbaniser s'étend autour d'un l'EHPAD, relativement isolé autour d'un ensemble boisé. La zone fait l'objet d'une OAP dans le PLU.

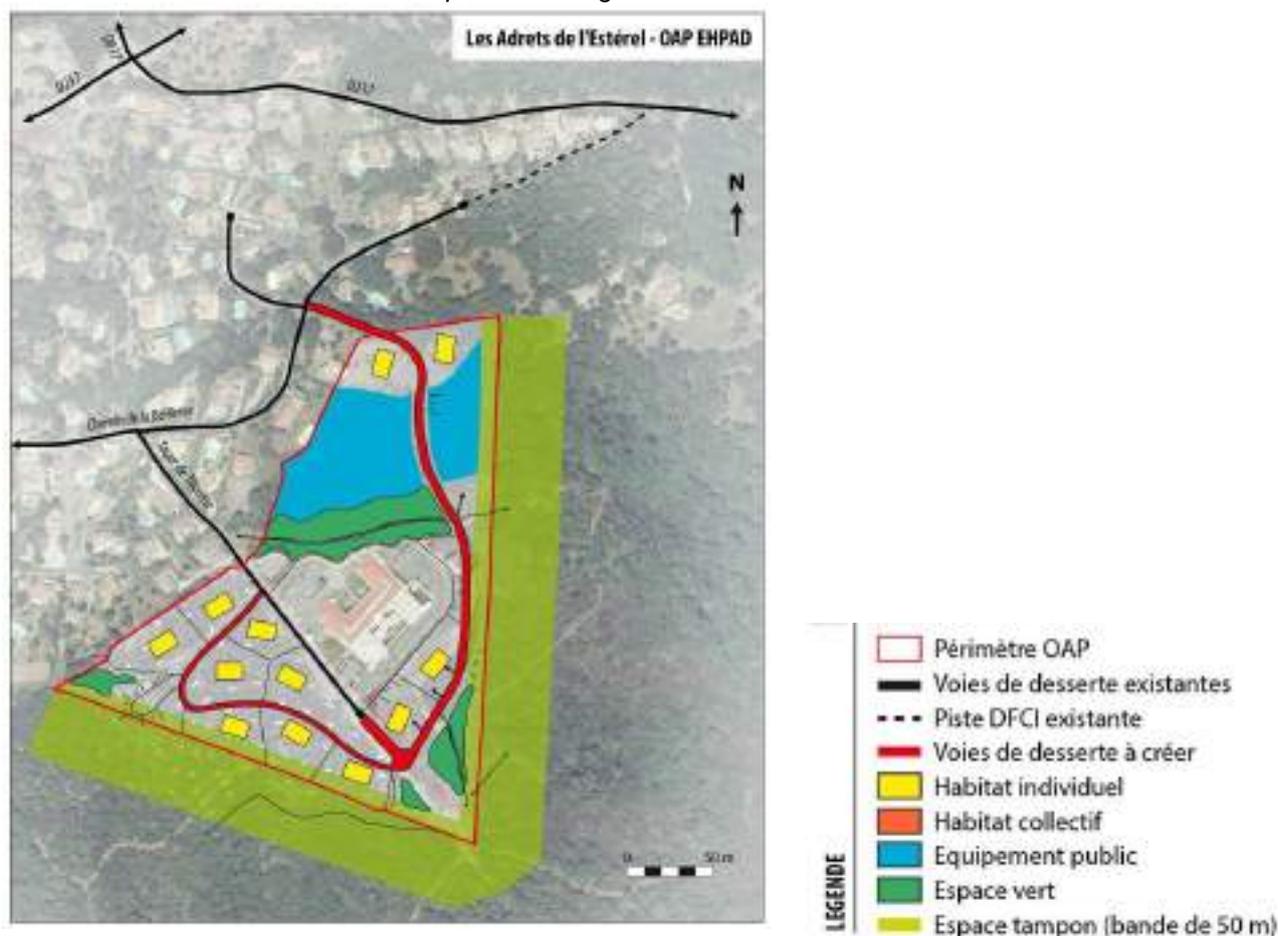
Vue aérienne de la zone 2AUPi autour de l'EHPAD



Vue sur le secteur de l'EHPAD et la zone de projet depuis la D237



Principes d'aménagement - OAP de l'EHPAD



Superficie : 54 604 m²

Capacité d'accueil en logements : 12 logements

Description des incidences et des mesures de traitement :

Sur le paysage :

Inscrite au contact direct d'espaces déjà bâtis, la zone se positionne sur une zone de pente favorablement orientée Sud, vers le Mont-Vinaigre et le reste du Massif de l'Estérel. Face à la zone de projet, aucune zone habitée ne fait face exceptée la DN7 qui assure la liaison Fréjus et Mandelieu-la-Napoule et est axe de découverte de la forêt du Massif de l'Estérel. Du fait de cette situation, les enjeux paysagers sont importants.

Coupe Nord/Sud de la zone 2AUPi (partie Est) à la DN7



Ainsi, l'urbanisation à venir va avoir pour impact une emprise plus forte du bâti sur le paysage depuis la DN7. Toutefois, l'extension de l'urbanisation dans ce secteur n'est pas de nature à remettre en cause l'identité forestière de la commune du fait de la préservation d'une part importante d'espaces boisés (classés en zone N) qui composent le panorama depuis la DN7. Par ailleurs, la création d'un espace vert entre l'équipement public et l'EHPAD concourront à créer une respiration paysagère au sein de la trame bâtie. L'implantation des futures constructions parallèles aux courbes de niveaux limitera les travaux de terrassement qui peuvent être particulièrement impactant pour le paysage. De même, la limitation de la hauteur des constructions variable de 6 à 7 mètres selon la pente permettra une intégration paysagère du bâti. Au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, le lotisseur ou l'aménageur pourrait instaurer au travers de son cahier des charges des prescriptions techniques destinées à assurer une bonne intégration paysagère de l'opération : hauteur maximale des constructions, part de la parcelle traitée en espace vert, ...

Sur la biodiversité et les corridors écologiques :

Le secteur ne présente pas d'enjeu particulier concernant la faune, la flore et les habitats naturels. Les milieux sont caractéristiques du contexte local où ils sont largement représentés. Ils ne présentent pas d'intérêt patrimonial particulier car très courants. Les cortèges d'espèces associés à ces milieux sont également des plus courants notamment du fait de l'homogénéité du couvert forestier et de la proximité de l'urbanisation. Seules les espèces de coléoptères saproxylophages présentent un intérêt patrimonial mais la forte représentation de leur habitat naturel limite les enjeux concernant ce groupe.

Dès lors, au regard des faibles enjeux écologiques sur le secteur de projet, de la faible superficie impactée au regard de la répartition locale d'habitats similaires, les impacts sur la biodiversité se limitent à une perte d'habitat d'espèce qui est jugée non significative. Le développement d'une bande tampon de 50m en marge des habitations dans le cadre des prescriptions incendies peut également se révéler intéressant dans le cadre d'une diversification des milieux naturels en permettant de maintenir des espaces ouverts favorables au développement d'une strate herbacée dans un contexte particulièrement boisé. Par ailleurs, au regard de la trame verte et bleue, la zone 2AUPi ne vient pas altérer le corridor écologique Nord/Sud positionné entre le Collet du Sarde et le massif du Mont-Vinaigre.

Sur le risque feu de forêt :

L'accueil d'une population nouvelle dans ce secteur boisé va avoir pour impact une augmentation de la population exposée au risque feu de forêt et une augmentation du risque de départ de feux. Ainsi, plusieurs mesures sont prises dans le PLU pour éviter et réduire ces impacts :

- Le fait que l'ouverture de la zone soit conditionnée à la réalisation des travaux rendus obligatoires par le PPRIF (principe même de la zone 2AUPi) ;
- La création d'une bande tampon de 50 m - obligatoirement défrichée - entre les futures habitations et les boisements (inscrite dans l'OAP) ;
- La création de voies destinées à faciliter l'accès aux services de secours et d'incendie (inscrite dans l'OAP)

Tableau de synthèse des enjeux affectant la zone 2AUPi de l'EHPAD, des incidences et des mesures de traitement prises pour traiter les impacts négatifs.

	Paysage	Biodiversité, corridors écologiques	Risques naturels, nuisances et pollutions
Enjeux	<p>Le respect de la topographie</p> <p>La prise en compte de la perceptibilité du site depuis la RDN7, axe privilégié de découverte du Massif de l'Estérel (favoriser une intégration paysagère du bâti)</p> <p>La préservation d'une trame végétale favorisant l'intégration du bâti</p> <p>La réalisation d'une opération de qualité, valorisant les vues vers le Sud et intégrée dans son environnement</p>	<p>Le maintien d'une interface urbain/naturel afin de favoriser l'effet-lisière</p> <p>Absence d'enjeux en lien avec les continuités écologiques</p>	<p>La limitation de l'exposition des personnes et des biens exposés aux feux de forêt, la prise en compte du PPRIF</p> <p>La prise en compte du phénomène retrait et gonflement des argiles</p>
Niveau d'enjeu	Fort	Faible	Fort
Impacts négatifs	(-) Défrichement engagé par l'urbanisation et apport du motif bâti : empreinte plus forte de l'urbanisation sur le paysage depuis la DN7 et les espaces urbanisés de la commune	(-) Artificialisation des sols s'accompagnant de la perte d'éléments boisés (perte d'habitat d'espèce)	(-) Exposition d'une population nouvelle au risque feu de forêt et augmentation du risque de départ de feux
Niveau d'impacts	Modéré au regard de la surface de la zone 2AUPi assez importante et de son positionnement mais de la non remise en cause de l'identité forestière de la commune	Non significatif	Fort au regard du contexte boisé
Nécessité de mesures	oui		oui
Mesures	<p>[R] Les futures constructions devront être implantées parallèlement aux courbes de niveaux conformément à ce qui inscrit dans l'OAP</p> <p>[R] Hauteur des constructions réglementées et variables selon la pente</p> <p>[R] La création d'un espace vert entre l'équipement public et l'EHPAD concourront à créer une respiration paysagère au sein de la trame bâtie</p>		<p>[E] Le fait que l'ouverture de la zone soit conditionnée à la réalisation des travaux rendus obligatoires par le PPRIF - après modification de ce dernier</p> <p>[R] Création d'une bande tampon de 50 m - obligatoirement défrichée - entre les futures habitations et les boisements (inscrite dans l'OAP)</p> <p>[R] Création de voies destinées à faciliter l'accès aux services de secours et d'incendie (inscrite dans l'OAP)</p>
Recommandations/ Améliorations envisageables	Via le cahier des charges du lotisseur/aménageur, imposer des prescriptions techniques : hauteur maximale des constructions, part de la parcelle traitée en espace vert	/	/

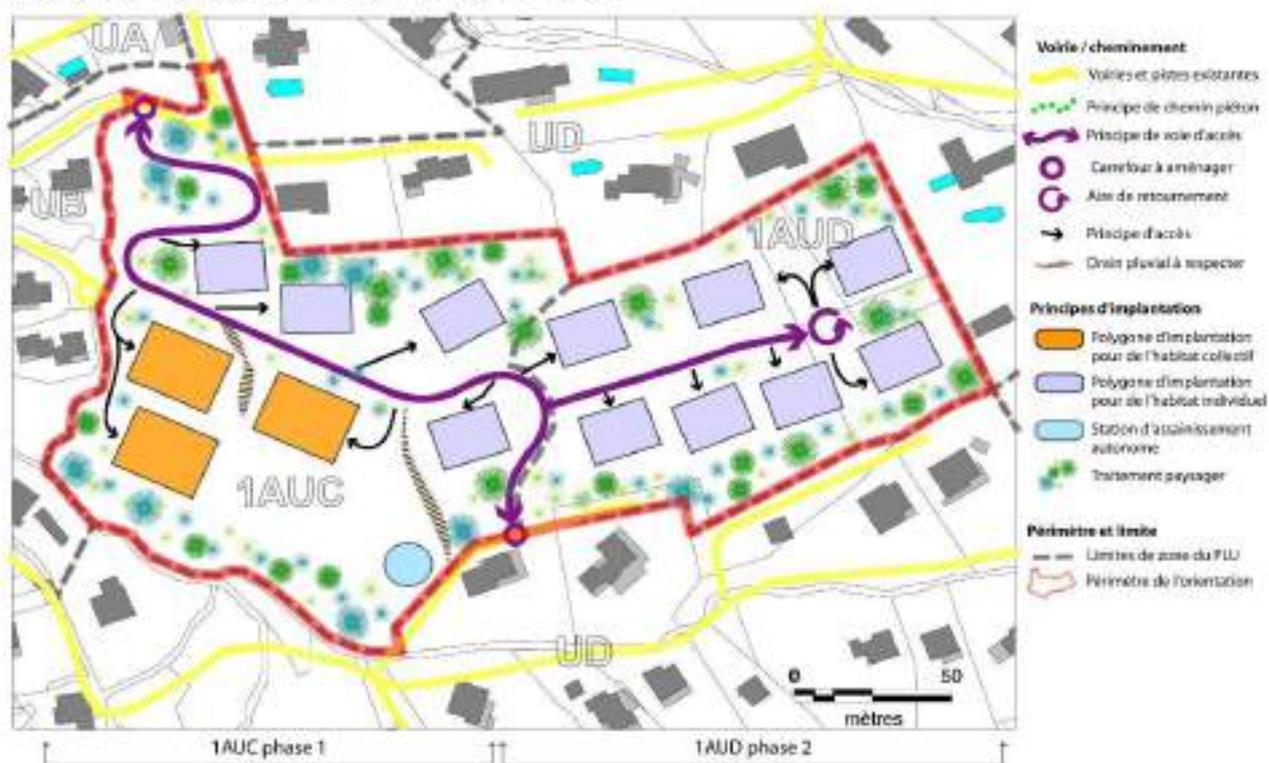
8. SECTEUR DE L'EGLISE - ZONES 1AUD ET 1AUC

La zone se situe en-dessous de la D237 et de l'église portant le nom du hameau. Les 2 zones font l'objet d'une OAP commune dans le PLU.

Vue aérienne des zones 1AUC et 1AUD au Sud du hameau de l'Eglise



Orientation d'aménagement quartier de l'église (1AUC, 1AUD)



Superficie : zone 1AUC = 18 089 m² et zone 1AUD = 11 315 m²

Capacité d'accueil en logements : 34 logement en zone 1AUC 7 en zone 1AUD soit 41 logements au total

Rappelons que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUD est conditionnée à l'urbanisation de la zone 1AUC elle-même subordonnée à la réalisation des équipements nécessaires à la desserte et à la viabilité des constructions.

Description des incidences et des mesures de traitement :

Sur le paysage :

Les enjeux paysagers sont faibles en raison du caractère déjà urbanisé du secteur et d'un cadre paysager relativement intimiste échangeant peu avec l'extérieur (D237 ou DN7). Les nouveaux droits à construire dans ce secteur auront pour impact une modification du paysage dans le sens d'une affirmation plus forte du motif bâti. Cet impact reste faible au regard de la faible capacité d'accueil. De même, la limitation de la hauteur des constructions variable de 6 à 7 mètres selon la pente permettra une intégration paysagère du bâti. La mise en place d'un coefficient d'espaces verts important (60%) règlementée dans ces zones permettra d'assurer une meilleure intégration du bâti au travers de la conservation d'une trame végétale

Sur la biodiversité :

Le secteur ne présente pas d'enjeu particulier concernant la faune, la flore et les habitats naturels. Les milieux sont caractéristiques du contexte local où ils sont largement représentés. Ils ne présentent pas d'intérêt patrimonial particulier car très courants. Les cortèges d'espèces associés à ces milieux sont également des plus courants notamment du fait de l'homogénéité du couvert forestier et de la proximité de l'urbanisation. Seules les espèces de coléoptères saproxylophages présentent un intérêt patrimonial mais la forte représentation de leur habitat naturel limite les enjeux concernant ce groupe. La Tortue d'Hermann qui affectionne les milieux de maquis de cistes n'a pas été observée sur la commune (Faune PACA) et les superficies impactées sont très faibles (zone de maquis peu représentée). Dès lors, au regard des faibles enjeux écologiques sur le secteur de projet, de la faible superficie impactée au regard de la répartition locale d'habitats similaires, les impacts sur la biodiversité se limitent à une perte d'habitat d'espèce qui est jugée non significative.

Sur le risque feu de forêt :

L'accueil d'une population nouvelle dans ce secteur boisé et urbanisé va avoir pour impact une augmentation de la population exposée au risque feu de forêt et une augmentation du risque de départ de feux. Ainsi, plusieurs mesures sont prises dans le PLU pour éviter et réduire ces impacts :

- Le fait que l'ouverture de la zone soit conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble (principe même de la zone 1AUC) qui engage ainsi le respect des prescriptions spécifiques vis à vis du risque incendie règlementée dans le PPRIF (Partie 3 et Titre 5 "*Dispositions relatives aux opérations d'urbanisme d'ensemble*") ;
- Le respect des règles édictées dans la zone EN2 du PPRIF : débroussaillage obligatoire porté à 100 m autour de chaque construction, mise en œuvre d'une défense en eau adaptée, ...
- La création de voies destinées à faciliter l'accès aux services de secours et d'incendie (inscrite dans l'OAP) qui permettront aussi d'améliorer la défendabilité des zones habitées situées en pourtour ;

Tableau de synthèse des enjeux affectant les zones 1AUC et 1AUD, des incidences et des mesures de traitement prises pour traiter les impacts négatifs.

	Paysage	Biodiversité, corridors écologiques	Risques naturels, nuisances et pollutions
Enjeux	Le respect de la topographie La réalisation d'une opération de qualité, valorisant les vues vers le Sud et intégrée dans son environnement	Absence d'enjeux en lien avec les continuités écologiques	La limitation de l'exposition des personnes et des biens exposés aux feux de forêt, la prise en compte du PPRIF
Niveau d'enjeu	Faible	Faible	Modéré
Impacts négatifs	(-) Défrichement engagé par l'urbanisation et apport du motif bâti	(-) Artificialisation des sols s'accompagnant de la perte d'éléments boisés (perte d'habitat d'espèce)	(-) Exposition d'une population nouvelle au risque feu de forêt et risque d'augmentation de départ de feux
Niveau d'impacts	Faible au regard du contexte déjà urbanisé et de la faible capacité d'accueil	Non significatif	Faible au regard de la capacité d'accueil et du fait aussi que le projet d'aménagement dans ce secteur participe à améliorer la défendabilité
Nécessité de mesures	oui		oui
Mesures	[R] Des hauteurs de constructions réglementées en fonction du niveau de la pente (article 1AU -10 du règlement) : hauteur maximale de 7 mètres dans le cas d'une pente inférieure ou égale à 10% et 6 m dans le cas d'une pente supérieure à 10%. [R] Coefficient d'espaces verts important (60%). [R] Les futures constructions devront être implantées parallèlement aux courbes de niveaux conformément à ce qui inscrit dans l'OAP /	/	[E] Le fait que l'ouverture de la zone soit conditionnée à la réalisation des travaux rendus obligatoires par le PPRIF [R] Les prescriptions édictées dans le PPRIF : zone de débroussaillage portée à 100 m autour de chaque construction existante (au lieu de 50 m) [R] Création de voies destinées à faciliter l'accès aux services de secours et d'incendie (inscrite dans l'OAP) /
Recommandations/ Améliorations envisageables			

CHAPITRE 3- ANALYSE DES INCIDENCES PRÉVISIBLES DU PLU SUR NATURA 2000

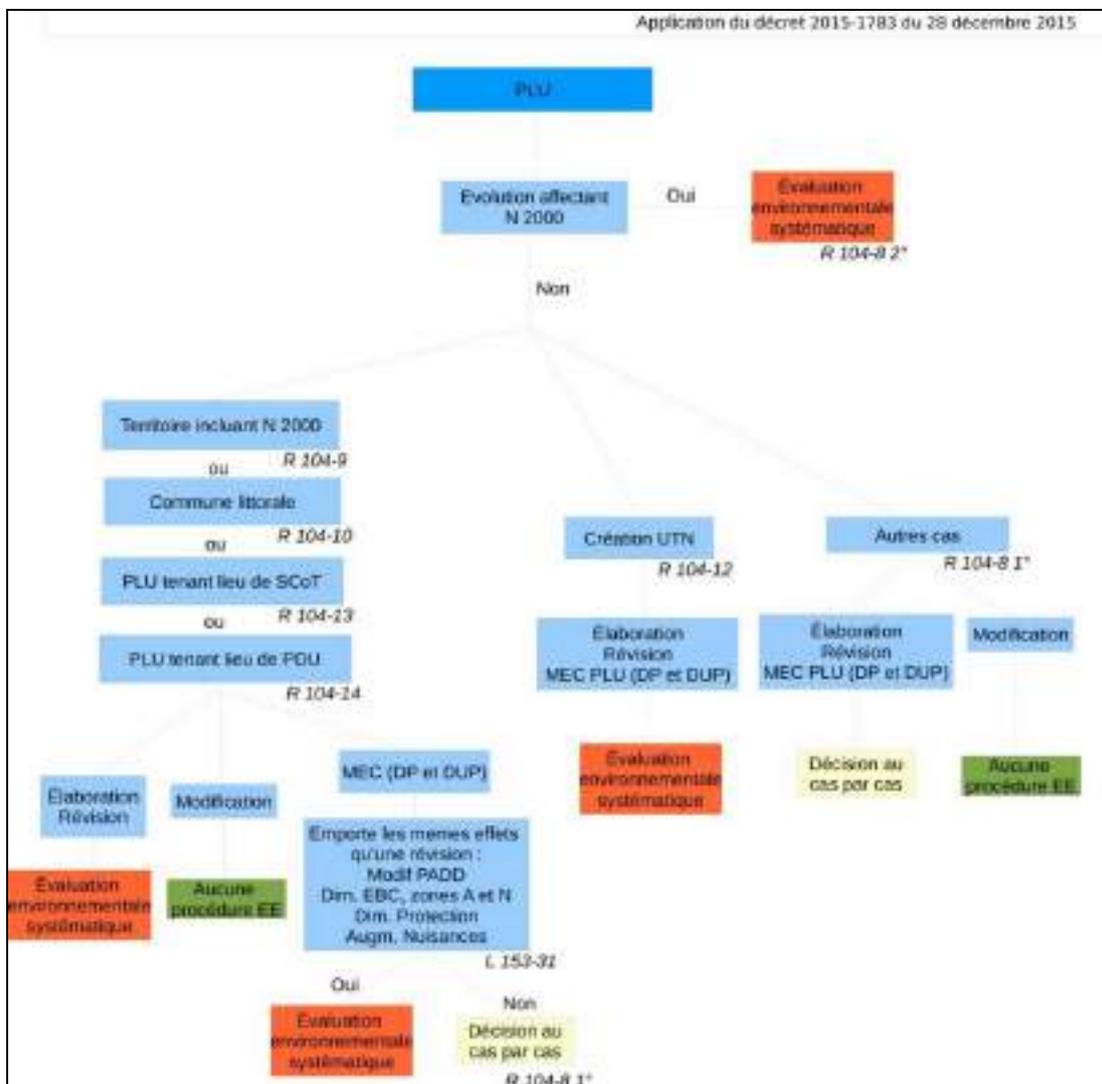
1. CADRE RÉGLEMENTAIRE

Le champ d'application et les principes de l'évaluation environnementale sont développés aux articles L.104-1 et suivants et R.104-1 et suivants du code l'urbanisme. Les décrets n°2012-995 du 23 août 2012 et n°2012-1783 du 28 décembre 2015 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme élargissent le champ d'application de l'évaluation environnementale.

Certains plans et programmes ne sont pas directement éligibles à évaluation environnementale. Leur éligibilité est déterminée par l'autorité environnementale après un examen au cas par cas.

Les critères d'éligibilité à évaluation environnementale ou à examen au cas par cas sont exposés ci-dessous.

Soumission des PLU à la procédure d'évaluation environnementale



Dans le cas de l'examen au cas par cas, il est nécessaire de saisir l'autorité environnementale après le débat relatif aux orientations du projet d'aménagement et de développement durable. Depuis le décret n°216-519 du 28 avril 2016, l'instance compétente pour les PLU est la Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe).

La commune des Adrets de l'Estérel n'étant pas concernée par un site Natura 2000 devrait entrer dans la procédure d'examen au cas par cas. Mais au regard des enjeux paysagers et risque incendie, la commune a souhaité mener une évaluation environnementale systématique accompagnée d'une évaluation des incidences sur le réseau Natura 2000 conformément à l'article L.104-2 du code de l'urbanisme.

La notice d'incidences Natura 2000 est rédigée conformément à l'article R-414.23 du code de l'environnement.

« ...Cette évaluation est proportionnée à l'importance du document ou de l'opération et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence.

I.- Le dossier comprend dans tous les cas :

1° Une présentation simplifiée du document de planification, ou une description du programme, du projet, de la manifestation ou de l'intervention, accompagnée d'une carte permettant de localiser l'espace terrestre ou marin sur lequel il peut avoir des effets et les sites Natura 2000 susceptibles d'être concernés par ces effets ; lorsque des travaux, ouvrages ou aménagements sont à réaliser dans le périmètre d'un site Natura 2000, un plan de situation détaillé est fourni ;

2° Un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification, le programme, le projet, la manifestation ou l'intervention est ou non susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000 ; dans l'affirmative, cet exposé précise la liste des sites Natura 2000 susceptibles d'être affectés, compte tenu de la nature et de l'importance du document de planification, ou du programme, projet, manifestation ou intervention, de sa localisation dans un site Natura 2000 ou de la distance qui le sépare du ou des sites Natura 2000, de la topographie, de l'hydrographie, du fonctionnement des écosystèmes, des caractéristiques du ou des sites Natura 2000 et de leurs objectifs de conservation... »

En cas d'impacts potentiels, des compléments d'analyse sont à produire comme prévu par le II de ce même article R.414-23 du CE :

« II.-Dans l'hypothèse où un ou plusieurs sites Natura 2000 sont susceptibles d'être affectés, le dossier comprend également une analyse des effets temporaires ou permanents, directs ou indirects, que le document de planification, le programme ou le projet, la manifestation ou l'intervention peut avoir, individuellement ou en raison de ses effets cumulés avec d'autres documents de planification, ou d'autres programmes, projets, manifestations ou interventions dont est responsable l'autorité chargée d'approuver le document de planification, le maître d'ouvrage, le pétitionnaire ou l'organisateur, sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites.

Si des impacts sont attendus, un ensemble de mesures de traitement partagées entre des solutions d'évitement et de réduction seront proposés comme prévu par le III du R414-23 du CE :

III.- S'il résulte de l'analyse mentionnée au II que le document de planification, ou le programme, projet, manifestation ou intervention peut avoir des effets significatifs dommageables, pendant ou après sa réalisation ou pendant la durée de la validité du document de planification, sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier comprend un exposé des mesures qui seront prises pour supprimer ou réduire ces effets dommageables.

Si malgré les solutions de traitement des impacts résiduels significatifs persistent, et dans le seul cadre de projet relevant d'une raison impérieuse d'intérêt public majeur, une ultime étape prévoit la proposition de solutions de compensation comme prévu par le IV du R.414-23 du CE :

IV.- Lorsque, malgré les mesures prévues au III, des effets significatifs dommageables subsistent sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier d'évaluation expose, en outre :

1° La description des solutions alternatives envisageables, les raisons pour lesquelles il n'existe pas d'autre solution que celle retenue et les éléments qui permettent de justifier l'approbation du document de planification, ou la réalisation du programme, du projet, de la manifestation ou de l'intervention, dans les conditions prévues aux VII et VIII de l'article L. 414-4 ;

2° La description des mesures envisagées pour compenser les effets dommageables que les mesures prévues au III ci-dessus ne peuvent supprimer. Les mesures compensatoires permettent une compensation efficace et proportionnée au regard de l'atteinte portée aux objectifs de conservation du ou des sites Natura 2000 concernés et du maintien de la cohérence globale du réseau Natura 2000. Ces mesures compensatoires sont mises en place selon un calendrier permettant d'assurer une continuité dans les capacités du réseau Natura 2000 à assurer la conservation des habitats naturels et des espèces. Lorsque ces mesures compensatoires sont fractionnées dans le temps et dans l'espace, elles résultent d'une approche d'ensemble, permettant d'assurer cette continuité ;

3° L'estimation des dépenses correspondantes et les modalités de prise en charge des mesures compensatoires, qui sont assumées, pour les documents de planification, par l'autorité chargée de leur approbation, pour les programmes, projets et interventions, par le maître d'ouvrage ou le pétitionnaire bénéficiaire, pour les manifestations, par l'organisateur bénéficiaire. »

2. PRÉSENTATION SIMPLIFIÉE DU PLU, DU CONTEXTE NATURA 2000 ET EXPOSÉ SOMMAIRE DES RAISONS POUR LESQUELLES LE PLU EST, OU NON, SUSCEPTIBLE D'AVOIR UNE INCIDENCE SUR UN OU PLUSIEURS SITES NATURA 2000

2.1. PRÉSENTATION SIMPLIFIÉE DU PROJET DE PLU

La commune des Adrets-de-l'Estérel est la dernière commune du Var, à l'extrémité Sud-Est. Elle bénéficie d'un cadre paysager d'une qualité exceptionnelle, au cœur du Massif de l'Estérel reconnu site classé en 1996. L'urbanisation s'est favorablement développé puis le long. En 2015, la population communale était de 2837 habitants. L'urbanisation s'est développée au fil des ans le long des principales routes départementales mais la commune a su préserver ses espaces boisés.

Les grandes orientations du PADD sont :

1. Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel et paysager
2. Limiter la vulnérabilité aux incendies de la forêt, des biens et des personnes
3. Utiliser de manière responsable et durable les ressources naturelles
4. Affirmer la nécessité de maintenir un potentiel agricole

L'analyse des surfaces des zones entre le POS et le PLU permet d'apprécier les évolutions.

	POS		PLU		Évolution	
	ha	%	ha	%	ha	%
Zones U et NB inconstructibles	160,7	7,1%	0		-160,7	
Zones U et NB constructibles	211,6	9,4%	220,7	9,8%	+9,1	4%
Zones NA/AU habitat	3,2	0,1%	65,0	2,9%	+61,9	262%
Zones NA/AU activité	20,4	0,9%	20,4	0,9%	0,0	
Zones agricoles	129,8	5,7%	184,6	8,2%	+54,7	42%
Zones naturelles	1 732,9	76,7%	1 768,1	78,3%	+35,2	2%
Total	2 259		2 259			

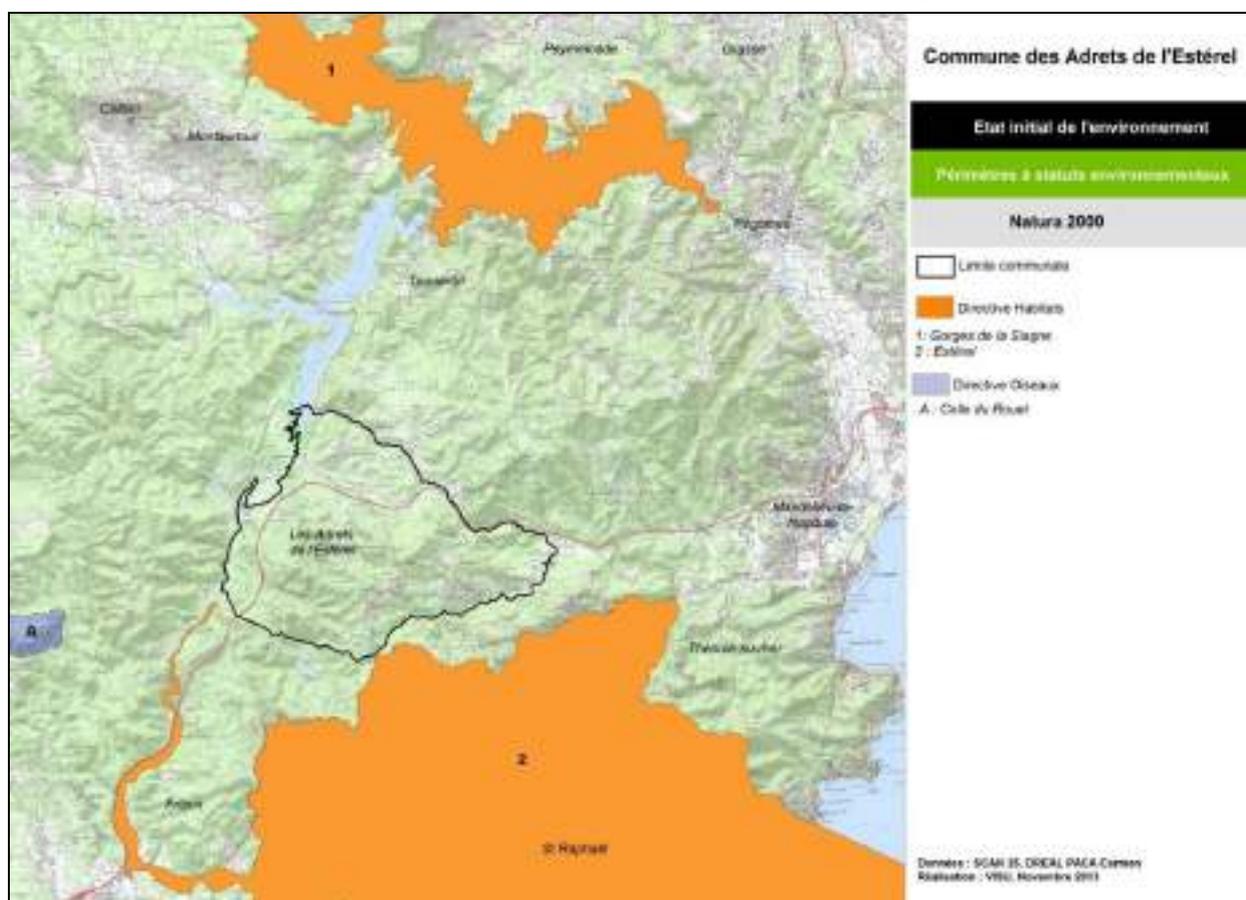
En effet la prise en compte du risque incendie et des contraintes réglementaires ont joué en grand rôle dans la délimitation des zones, notamment pour les zones NB. Par ailleurs le PLU :

- Renforce les espaces urbanisés et équipés en intégrant une grande partie des zones NB constructibles en zones urbaines UD (+4%) ;
- Renforce les espaces à urbaniser à moyen/court terme en classant en zone 1AU des zones de projet dont la commune souhaite maîtriser le développement ;
- Renforce les espaces à urbaniser à moyen/long terme en classant en zone 2AU soit des zones futures de projet pour la commune, soit les zones actuellement difficilement constructibles du fait du risque incendie que d'importants travaux d'équipement rendraient potentiellement urbanisable ;
- Pérennise et conforte l'espace agricole (+42% de zone A) ;
- Préserve et renforce les espaces naturels et les paysages (zone N et trame verte et bleue) ;

La commune n'entre pas dans les limites d'un site Natura 2000. Le site le plus proche est la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) "Estérel" (FR9301628) située au-delà de la limite communale Sud de la commune. Les autres sites les plus proches sont - dans un rayon de 10 km :

- la ZPS Forêt de Palayson-bois du Rouet (FR9301625) située à 4 km à l'Ouest de la commune
- la ZSC Gorges de la Siagne (FR9301574) située à 5 km au Nord de la commune.

Les sites Natura 2000 autour de la commune des Adrets dans un rayon de 10 km



Le diagnostic environnemental réalisé dans le cadre du PLU a mis en avant une vaste zone d'échanges écologiques liée aux milieux forestiers avec néanmoins des ruptures dans les continuités écologiques du fait du passage de l'Autoroute A8 et de l'urbanisation des Adrets, contraignant ainsi les échanges pour la plupart des groupes d'espèces (excepté avifaune) :

- Nord ↔ Sud à savoir entre la forêt de Tanneron et le Massif de l'Estérel ;
- Est ↔ Ouest, entre la Forêt de Malpasset et le Massif de l'Estérel.

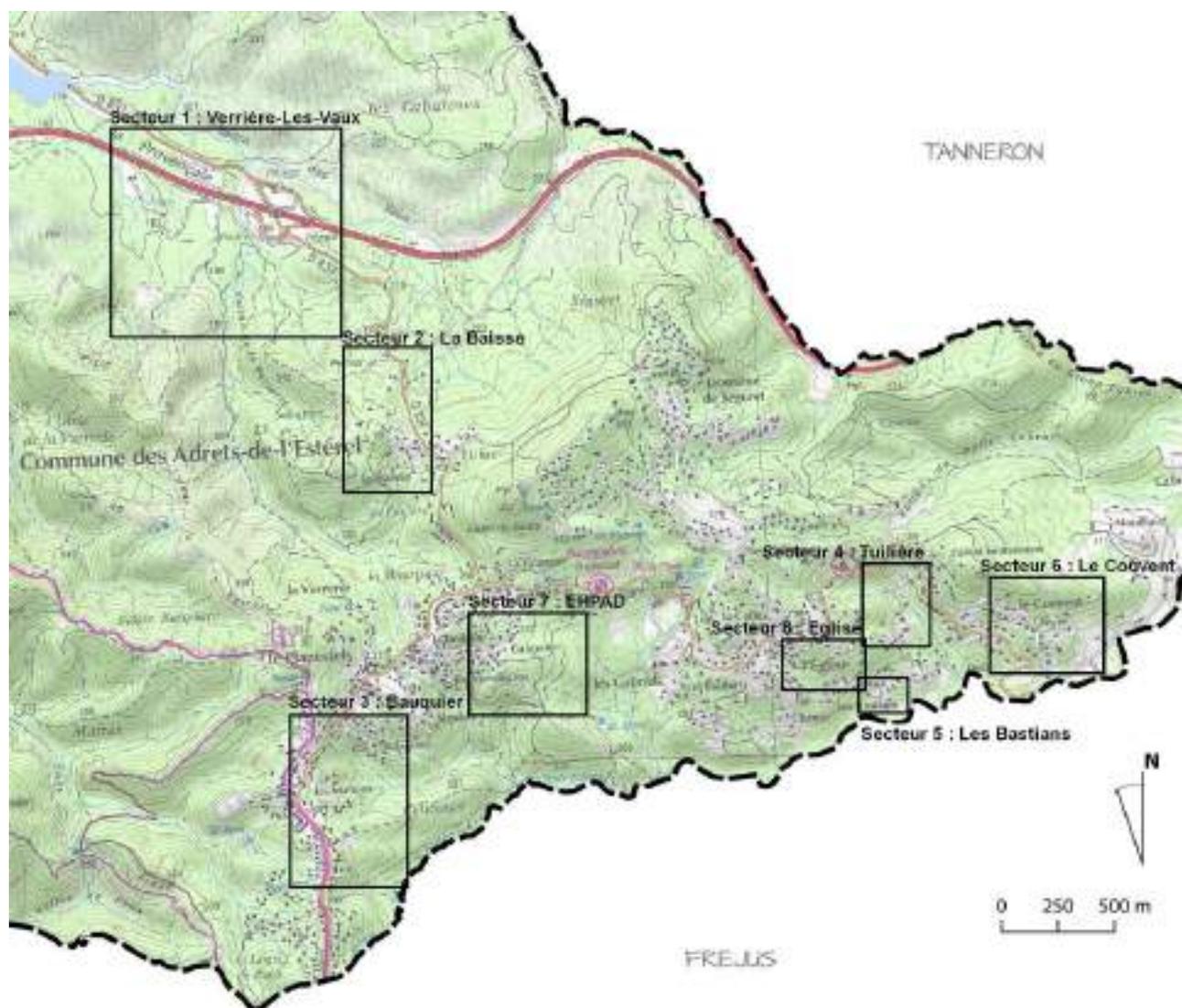
Le projet de PLU par la densification des espaces urbanisés et la réalisation d'opérations d'aménagement va accroître le nombre d'habitants sur la commune. En 2017, le nombre d'habitants sur la commune était de 2757. A l'horizon 2035, il pourrait être de 3357 au regard des capacités d'accueil en logement projetées dans le PLU. Cela représente une augmentation de 562 habitants.

Pour accueillir ces nouveaux habitants, le développement urbain projetée à court, moyen et long terme s'étend au contact direct de la tache urbaine.

Afin d'apprécier finement les impacts du projet de PLU sur le réseau Natura 2000, les sites susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU sont exposées ci-après.

2.2. SITES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉS DE MANIÈRE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLU

Localisation des secteurs de projet



Sites de projet PLU	Distance avec le site Natura 2000 le plus proche	Occupation des sols	Enjeu Natura 2000
Secteur 1 Verrière-Vaux	3500 m	Des zones ouvertes de type « Formations basses de friche herbeuse, d'arbrisseaux bas et arbres dispersé et ponctuel, à rapprocher des prairies méditerranéennes subnitrophiles » et surtout de friche (Code Corine Biotope : 34.8 x 87.2) issues de la recolonisation progressive des milieux naturels par la végétation herbacée aux milieux fermés denses de boisements mixtes de chênes et de pins méditerranéens (Code Corine Biotope :41.7*42.8) et pour le plus commun de chênaie thermophile et supra méditerranéenne plus ou moins dense (Code Corine Biotope :41.7)	Ne présente pas d'enjeu d'habitat ou zone de chasse pour les espèces d'intérêt communautaire du fait de l'enclavement de la zone au sein des espaces anthropisés et de sa superficie limitée
Secteur 2 Entrée de ville Nord	2300 m	Une urbanisation diffuse de l'espace avec des habitations (Code Corine Biotope : 86.2) s'intercalant dans des boisements de chênaie thermophile et supra méditerranéenne (Code Corine Biotope : 41.7)	Ne présente pas d'enjeu d'habitat ou zone de chasse pour les espèces d'intérêt communautaire du fait de l'enclavement de la zone au sein des espaces anthropisés et de sa superficie limitée
Secteur 3 EHPAD	1100 m	Urbanisation ponctuelle liée à l'EHPAD (Code Corine Biotope : 86.2) entourée des boisements de chênaie thermophile et supra méditerranéenne (Code Corine Biotope : 41.7)	Faible enjeu pour les espèces forestières d'intérêt communautaire : Lucane Cerf volant, Grand Capricorne et chiroptères (zone de chasse potentielle)
Secteur 4 L'Eglise	1500 m	Urbanisation diffuse de l'espace avec des habitations (Code Corine Biotope : 86.2) s'intercalant dans des boisements mixtes de chênes et de pin méditerranéen (Code Corine Biotope :41.7*42.8) et pour le plus commun de chênaie thermophile et supra méditerranéenne plus ou moins dense (Code Corine Biotope :41.7)	Faible enjeu pour les espèces forestières d'intérêt communautaire : Lucane Cerf volant, Grand Capricorne et chiroptères (zone de chasse potentielle)

2.3. EXPOSÉ SOMMAIRE DES RAISONS POUR LESQUELLES LE PLU EST OU NON SUSCEPTIBLE D'AVOIR UNE INCIDENCE SUR UN OU PLUSIEURS SITES NATURA 2000

Le territoire communal n'entre pas dans les limites d'un site Natura 2000. Le site le plus proche est la zone spéciale de conservation "Estérel" (FR9301628) située en limite communale Sud. L'exposé sommaire des incidences est présenté au regard de ce site Natura 2000, le plus proche de la commune.

a) Description du site Natura 2000 "Estérel"

Surface : 15088 ha

❖ Caractéristiques :

Une chaîne littorale formée de roches rouges du Permien.

Classes d'habitats	Couverture
Mer, bras de mer	48%
Forêts sempervirentes non résineuses	15%
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	15%
Forêts de résineux	10%
Forêts mixtes	3%
Eaux douces intérieures (eaux stagnantes, eaux courantes)	2%
Galets, Falaises maritimes, Ilots	2%
Pelouses sèches, Steppes	1%
Dunes, Plages de sables, Machair	1%
Marais (végétation de ceinture), bas-marais, Tourbières	1%
Autres terres (incluant les zones urbanisées et industrielles, routes, décharges, mines)	1%
Rivières et estuaires soumis à la marée, vasières et bancs de sable	1%

❖ Qualité est importance :

Partie terrestre :

La flore et la végétation sont particulièrement riches et diversifiées, du littoral aux ensembles forestiers intérieurs. Des influences méridionales et orientales s'y manifestent : chênaie verte à Frêne à fleur, Chênaie de chêne liège à Genêt, à Sorbier et Chêne pubescent. Un cortège remarquable d'espèces animales d'intérêt communautaire s'y trouve.

Partie marine :

Cet espace présente une continuité terre-mer remarquable sur un faciès essentiellement rocheux présentant des formations géologiques monumentales qui se prolongent au large par les tombants très riches en

coralligènes et dont le rôle de frayères et de nurseries est très fort. Ce littoral présente également un herbier de posidonies en très bon état.

D'une manière générale, la zone est globalement remarquable par la richesse de son peuplement de poissons, avec de nombreux juvéniles, des espèces de passage et de grands prédateurs.

Le grand dauphin, principale espèce côtière de mammifère marin, transite occasionnellement dans la zone, en troupes de taille variable.

Présente de 3 espèces de tortues (cistude, tortue d'Hermann, caouanne).

❖ Vulnérabilité :

Site exposé à l'urbanisation et aux aménagements à ses abords.

Forte fréquentation touristique et de loisirs, comme sur l'ensemble du littoral de la région PACA.

Présence des algues Caulerpes (*Caulerpa taxifolia* et, plus récemment, *Caulerpa racemosa*)

❖ Habitats d'intérêt communautaires :

Types d'habitats inscrits à l'annexe I					Évaluation du site			
Code	PF	Superficie (ha) (% de couverture)	Grottes [nbre]	Qualité des données	A B C D	A B C		
					Repr.	Sup. rel.	Cons.	Éval. Glob.
1110 <i>Bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine</i>		72 (0,05 %)		M	B	C	B	B
1120 <i>Herbiers de posidonies (Posidonion oceanicae)</i>	X	741 (4,9 %)		M	A	C	B	A
1140 <i>Replats boueux ou sableux exondés à marée basse</i>		7,2 (0,05 %)		M	B	C	B	B
1160 <i>Grandes criques et baies peu profondes</i>		0,33 (0 %)		M	C	C	B	B
1170 <i>Récifs</i>		198 (1,31 %)		M	A	C	B	B
1240 <i>Falaises avec végétation des côtes méditerranéennes avec Limonium spp. endémiques</i>		27 (0,18 %)		M	A	C	B	B
3120 <i>Eaux oligotrophes très peu minéralisées sur sols généralement sableux de l'ouest méditerranéen à Isoëtes spp.</i>		1,5 (0,01 %)		M	A	C	B	B
3170 <i>Mares temporaires méditerranéennes</i>	X	7,7 (0,05 %)		M	A	C	B	A
3290 <i>Rivières intermittentes</i>		1,52 (0,01 %)		M	B	C	B	B

Types d'habitats inscrits à l'annexe I					Évaluation du site			
Code	PF	Superficie (ha) (% de couverture)	Grottes [nbre]	Qualité des données	A B C D			
					Repr.	Sup. rel.	Cons.	Éval. Glob.
<i>méditerranéennes du Paspalo-Agrostidion</i>								
5210 <i>Matorrals arborescents à Juniperus spp.</i>		18,2 (0,12 %)		M	A	C	C	B
5330 <i>Fourrés thermoméditerranéens et prédésertiques</i>		16 (0,11 %)		M	A	C	A	A
8130 <i>Eboulis ouest-méditerranéens et thermophiles</i>		97 (0,64 %)		M	B	C	A	B
8220 <i>Pentes rocheuses siliceuses avec végétation chasmophytique</i>		305 (2,02 %)		M	A	C	A	A
8330 <i>Grottes marines submergées ou semi-submergées</i>		0 (0 %)	53	M	A	B	B	B
91E0 <i>Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)</i>	X	0,1 (0 %)		P	B	C	B	B
92A0 <i>Forêts-galeries à Salix alba et Populus alba</i>		146 (0,97 %)		M	A	C	B	B
92D0 <i>Galeries et fourrés riverains méridionaux (Nerio-Tamaricetea et Securinegion tinctoriae)</i>		25 (0,17 %)		M	A	B	B	A
9320 <i>Forêts à Olea et Ceratonia</i>		23 (0,15 %)		M	B	C	C	B
9330 <i>Forêts à Quercus suber</i>		2876 (19,02 %)		M	A	B	B	A
9340 <i>Forêts à Quercus ilex et Quercus rotundifolia</i>		105 (0,69 %)		M	A	C	B	B
9540 <i>Pinèdes méditerranéennes de pins mésogéens endémiques</i>		1193 (7,89 %)		M	A	B	B	A

❖ **Espèces d'intérêt communautaires :**

Espèces mentionnées à l'article 4 de la directive 79/409/CEE figurant à l'annexe II de la directive 92/43/CEE

Espèce			Population présente sur le site					Évaluation du site				
Grpe	Code	Nom scientifique	Type	Taille		Unité	Cat.	Qualité des données	A B C D			
				Min	Max				C	R	V	P
I	1041	Oxygastra curtisii	p			i	R	DD	C	C	C	C
I	1044	Coenagrion mercuriale	p	6	6	Loc.		P	C	B	C	C
I	1065	Euphydryas aurinia	p	1	1	Loc.	R	DD	C	C	C	C
I	1083	Lucanus cervus	p			i	R	P	C	B	C	B
I	1088	Cerambyx cerdo	p			i	R	P	C	B	C	A
R	1217	Testudo hermanni	p			i	V	M	C	C	A	C
R	1220	Emys orbicularis	p			i	R	M	C	B	B	B
R	1224	Caretta caretta	c			i	R	DD	C	B	C	B
M	1303	Rhinolophus hipposideros	c			i	R	P	C	C	C	B
M	1304	Rhinolophus ferrumequinum	w			i	R	P	C	C	C	B
M	1304	Rhinolophus ferrumequinum	c			i	R	P	C	C	C	B
M	1307	Myotis blythii	c			i	R	P	C	C	C	B
M	1308	Barbastella barbastellus	c			i	R	DD	C	C	C	B
M	1310	Miniopterus schreibersii	c			i	R	P	C	C	C	B
M	1316	Myotis capaccinii	w			i	R	P	C	C	C	B
M	1316	Myotis capaccinii	c			i	R	P	C	C	C	B
M	1321	Myotis emarginatus	c			i	R	P	C	C	C	B
M	1323	Myotis bechsteinii	r	25	60	i		M	B	B	B	A
M	1324	Myotis myotis	c			i	V	DD	C	C	C	C
M	1349	Tursiops truncatus	c			i	R	DD	C	B	C	C
I	4035	Gortyna borelii lunata	p	1	1	Loc.	V	P	C	C	B	C
I	6199	Euplagia quadripunctaria	p			i	P	DD	C	B	C	C

❖ **Objectifs de conservation du site Natura 2000 :**

Pour une gestion du site Natura 2000 adaptée aux problématiques locales, différents objectifs opérationnels sont définis.

Milieu terrestre :

- Préserver le paysage écologique de l'Estérel structuré par son importante mosaïque d'habitats : forestiers, rocheux, littoraux, ouverts et humides, notamment dans les secteurs les plus riches, et assurer ainsi la pérennité des espèces qui y vivent.

- Veiller à la qualité des eaux et au bon fonctionnement des cours d'eaux, ainsi que la faune associée
- Préserver l'habitat prioritaire « Mares cupulaires et ruisselets temporaires à Isoètes »
- Conserver les populations de Murin de Bechstein et de Murin de Capaccini ainsi que leurs habitats
- Restaurer la fonction de corridor écologiques de la ripisylve méditerranéenne à Aulne glutineux et Osmonde royale du site ainsi que celle à Peuplier blanc du Reyran
- Préserver et restaurer la qualité des oueds à Laurier Rose,
- Favoriser le maintien, voir le développement de la Tortue d'Hermann, et restaurer les connexions biologiques entre les 4 noyaux de populations du site recensés : Gargalon, Bombardier, Castelli, Grenouillet,
- Maintenir la richesse biologique des pelouses mésophiles à Sérapias,
- Maintenir et favoriser les peuplements forestiers matures afin de pérenniser les espèces d'intérêt communautaire qui leur sont inféodées (notamment chiroptères et entomofaune),
- Préserver la fonctionnalité des habitats littoraux,
- Préserver ou restaurer les gîtes bâtis et souterrains des chiroptères du site,
- Préserver le fonctionnement écologique original des éboulis du site.

b) Exposé sommaire des impacts du PLU sur la ZSC "Estérel" (FR9301628)

❖ Impacts directs du projet de PLU sur les habitats d'intérêt communautaire et sur l'emprise du site Natura 2000

La ZSC "Estérel" s'étendant en dehors de la commune des Adrets, le PLU n'a pas d'impact direct sur les habitats d'intérêt communautaire et sur l'emprise du périmètre de la ZSC "Estérel".

Enfin, aucun habitat d'intérêt communautaire n'a été mis en évidence sur les aires de projet, ne remettant pas en cause une trame d'habitat de ce type sur le territoire.

Les projets ne sont donc pas de nature à remettre en cause le maintien et la conservation des habitats naturels d'intérêt communautaire identifiés sur la ZSC "Estérel".

Espèces et habitats naturels d'intérêt communautaire sur les sites Natura 2000	Approche simplifiée des incidences
Habitats marins et littoraux	
1110 <i>Bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine</i>	Milieux marins et littoraux Secteurs de projet principalement forestiers de chênaie. Eloignement des rivages
1120 <i>Herbiers de posidonies (Posidonion oceanicae)</i>	--> Au regard du contexte d'occupation des sols des secteurs de projet, la présence de ces habitats naturels n'est pas envisagée. Il n'existe donc pas de lien entre secteurs de projet et le site Natura 2000.
1140 <i>Replats boueux ou sableux exondés à marée basse</i>	--> Situé hors de l'emprise du site Natura 2000 et au regard de l'éloignement et de l'absence de lien avec les différents sites Natura 2000 du territoire concernant les habitats naturels, situé hors de la répartition connue de ces habitats naturels et au regard de l'occupation du sol des secteurs de projet par rapport aux exigences écologiques de ces types d'habitats naturels, le projet n'est pas de nature à avoir une incidence (directe ou indirecte) et de nature à remettre en cause le maintien de ces
1160 <i>Grandes criques et baies peu profondes</i>	
1170 <i>Récifs</i>	
1240 <i>Falaises avec végétation des côtes méditerranéennes avec Limonium spp. endémiques</i>	

Espèces et habitats naturels d'intérêt communautaire sur les sites Natura 2000	Approche simplifiée des incidences
<p style="text-align: center;">8330 <i>Grottes marines submergées ou semi-submergées</i></p>	habitats naturels.
Habitats aquatiques et humides	
<p style="text-align: center;">3120 <i>Eaux oligotrophes très peu minéralisées sur sols généralement sableux de l'ouest méditerranéen à Isoëtes spp.</i></p>	<p>Milieux humides et aquatiques Secteurs de projet principalement forestiers de chênaie. Absence de cours d'eau permanents sur les secteurs de projet --> Au regard du contexte d'occupation des sols des secteurs de projet, la présence de ces habitats naturels n'est pas envisagée. Il n'existe donc pas de lien entre secteurs de projet et le site Natura 2000. --> Situé hors de l'emprise du site Natura 2000 et au regard de l'éloignement et de l'absence de lien avec les différents sites Natura 2000 du territoire concernant les habitats naturels, situé hors de la répartition connue de ces habitats naturels et au regard de l'occupation du sol des secteurs de projet par rapport aux exigences écologiques de ces types d'habitats naturels, le projet n'est pas de nature à avoir une incidence (directe ou indirecte) et de nature à remettre en cause le maintien de ces habitats naturels.</p>
<p style="text-align: center;">3170 <i>Mares temporaires méditerranéennes</i></p>	
<p style="text-align: center;">3290 <i>Rivières intermittentes méditerranéennes du Paspalo-Agrostidion</i></p>	
Habitats de milieux semi-ouverts à fermés thermophile	
<p style="text-align: center;">5210 <i>Matorrals arborescents à Juniperus spp.</i></p>	<p>Milieux forestiers thermophiles. Secteurs de projet principalement forestiers de chênaies méditerranéennes décidues. --> Au regard du contexte d'occupation des sols des secteurs de projet, la présence de ces habitats naturels n'est pas envisagée. Il n'existe donc pas de lien entre secteurs de projet et le site Natura 2000. --> Situé hors de l'emprise du site Natura 2000 et au regard de l'éloignement et de l'absence de lien avec les différents sites Natura 2000 du territoire concernant les habitats naturels, situé hors de la répartition connue de ces habitats naturels et au regard de l'occupation du sol des secteurs de projet par rapport aux exigences écologiques de ces types d'habitats naturels, le projet n'est pas de nature à avoir une incidence (directe ou indirecte) et de nature à remettre en cause le maintien de ces habitats naturels.</p>
<p style="text-align: center;">5330 <i>Fourrés thermoméditerranéens et prédésertiques</i></p>	
<p style="text-align: center;">9330 <i>Forêts à Quercus suber</i></p>	
<p style="text-align: center;">9340 <i>Forêts à Quercus ilex et Quercus rotundifolia</i></p>	
<p style="text-align: center;">9540 <i>Pinèdes méditerranéennes de pins mésogéens endémiques</i></p>	
<p style="text-align: center;">9320 <i>Forêts à Olea et Ceratonia</i></p>	
Habitats de milieux forestiers des berges de cours d'eau	
<p style="text-align: center;">91E0 <i>Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)</i></p>	<p>Milieux forestiers humides des berges de cours d'eau. Secteurs de projet principalement forestiers de chênaie. Absence de cours d'eau permanents sur les secteurs de projet. --> Au regard du contexte d'occupation des sols</p>

Espèces et habitats naturels d'intérêt communautaire sur les sites Natura 2000	Approche simplifiée des incidences
<p style="text-align: center;">92A0 <i>Forêts-galeries à Salix alba et Populus alba</i></p>	<p>des secteurs de projet, la présence de ces habitats naturels n'est pas envisagée. Il n'existe donc pas de lien entre secteurs de projet et le site Natura 2000.</p> <p>--> Situé hors de l'emprise du site Natura 2000 et au regard de l'éloignement et de l'absence de lien avec les différents sites Natura 2000 du territoire concernant les habitats naturels, situé hors de la répartition connue de ces habitats naturels et au regard de l'occupation du sol des secteurs de projet par rapport aux exigences écologiques de ces types d'habitats naturels, le projet n'est pas de nature à avoir une incidence (directe ou indirecte) et de nature à remettre en cause le maintien de ces habitats naturels.</p>
<p style="text-align: center;">92D0 <i>Galeries et fourrés riverains méridionaux (Nerio-Tamaricetea et Securinegion tinctoriae)</i></p>	<p>des secteurs de projet, la présence de ces habitats naturels n'est pas envisagée. Il n'existe donc pas de lien entre secteurs de projet et le site Natura 2000.</p> <p>--> Situé hors de l'emprise du site Natura 2000 et au regard de l'éloignement et de l'absence de lien avec les différents sites Natura 2000 du territoire concernant les habitats naturels, situé hors de la répartition connue de ces habitats naturels et au regard de l'occupation du sol des secteurs de projet par rapport aux exigences écologiques de ces types d'habitats naturels, le projet n'est pas de nature à avoir une incidence (directe ou indirecte) et de nature à remettre en cause le maintien de ces habitats naturels.</p>
Autres habitats spécifiques	
<p style="text-align: center;">8220 <i>Pentes rocheuses siliceuses avec végétation chasmophytique</i></p>	<p>Milieus assez spécifiques</p> <p>Secteurs de projet principalement forestiers</p>
<p style="text-align: center;">8130 <i>Eboulis ouest-méditerranéens et thermophiles</i></p>	<p>--> Au regard du contexte d'occupation des sols des secteurs de projet, la présence de ces habitats naturels n'est pas envisagée. Il n'existe donc pas de lien entre secteurs de projet et le site Natura 2000.</p> <p>--> Situé hors de l'emprise du site Natura 2000 et au regard de l'éloignement et de l'absence de lien avec les différents sites Natura 2000 du territoire concernant les habitats naturels, situé hors de la répartition connue de ces habitats naturels et au regard de l'occupation du sol des secteurs de projet par rapport aux exigences écologiques de ces types d'habitats naturels, le projet n'est pas de nature à avoir une incidence (directe ou indirecte) et de nature à remettre en cause le maintien de ces habitats naturels.</p>

❖ Impacts directs et indirects du projet de PLU sur les espèces d'intérêt communautaire

Le territoire des Adrets présente un enjeu au regard du maintien des continuités écologiques Nord-Sud entre le Massif de l'Estérel et la forêt de Tanneron du fait de la préservation d'importantes surfaces boisées. Ainsi, le non développement de l'urbanisation entre le village et le secteur de l'Eglise et le classement du secteur en zone inconstructible (zone N) concoure à la préservation de ces liaisons écologiques.

Localement, les zones de projet se situent en dehors de tout corridor écologique.

Quant au corridor aquatique, la commune des Adrets n'entretient aucun lien avec la ZSC "Estérel".

Code	Espèces et habitats naturels d'intérêt communautaire sur les sites Natura 2000	Approche simplifiée des incidences
	Insectes, odonates	

Code	Espèces et habitats naturels d'intérêt communautaire sur les sites Natura 2000	Approche simplifiée des incidences
1041	Oxygastra curtisii	Espèces de milieux humides et aquatiques Secteurs de projet principalement forestiers de chênaie. Absence de cours d'eau permanents et zones humides sur les secteurs de projet --> Au regard du contexte d'occupation des sols des secteurs de projet, la présence de ces espèces n'est pas envisagée. Il n'existe donc pas de lien entre secteurs de projet et le site Natura 2000. --> Situé hors de l'emprise du site Natura 2000 et au regard de l'éloignement et de l'absence de lien avec les différents sites Natura 2000 du territoire concernant cette espèce d'insectes, situé hors de la répartition connue de cette espèce et au regard de l'occupation des secteurs de projet par rapport aux exigences écologiques des espèces, le projet n'est pas de nature à avoir une incidence (directe ou indirecte) et de nature à remettre en cause le maintien de ces espèces.
1044	Coenagrion mercuriale	
Insectes, lépidoptères		
1065	Euphydryas aurinia	Espèces de milieux humides et aquatiques. Secteurs de projet principalement forestiers de chênaie. Absence de cours d'eau permanents et zones humides sur les secteurs de projet. --> Au regard du contexte d'occupation des sols des secteurs de projet, la présence de ces espèces n'est pas envisagée. Il n'existe donc pas de lien entre secteurs de projet et le site Natura 2000.
4035	Gortyna borelii lunata	--> Situé hors de l'emprise du site Natura 2000 et au regard de l'éloignement et de l'absence de lien avec les différents sites Natura 2000 du territoire concernant ces espèces d'insectes, situé hors de la répartition connue de cette espèce et au regard de l'occupation des secteurs de projet par rapport aux exigences écologiques des espèces, le projet n'est pas de nature à avoir une incidence (directe ou indirecte) et de nature à remettre en cause le maintien de ces espèces.
6199	Euplaugia quadripunctaria	
Insectes, coléoptères		
1083	Lucanus cervus	Espèces de milieux forestiers.
1088	Cerambyx cerdo	Secteurs de projet principalement forestiers de chênaie favorable à ces espèces. Milieux forestiers très largement représenté au niveau de la commune. --> Au regard de l'éloignement des secteurs de projet par rapport au site Natura 2000, il n'existe pas de lien entre Secteurs de projet et le site Natura 2000. --> Situé hors de l'emprise du site Natura 2000 et au regard de l'éloignement avec les différents sites Natura 2000 du territoire concernant ces espèces d'insectes et au regard de la forte représentation des habitats par rapport aux exigences écologiques des espèces, le projet n'est pas de nature à avoir une incidence (directe ou indirecte) et de nature à remettre en cause le maintien de ces espèces.
Reptiles		
1217	Testudo hermanni	Espèce de milieux semi-ouverts thermophiles. Secteurs de projet principalement forestiers de chênaie peu à pas favorable à l'espèce. En zone de sensibilité très faible pour l'espèce

Code	Espèces et habitats naturels d'intérêt communautaire sur les sites Natura 2000	Approche simplifiée des incidences
		<p>(PNA).</p> <p>--> Au regard du contexte d'occupation des sols des secteurs de projet, la présence de cette espèce n'est pas envisagée. Il n'existe donc pas de lien entre secteurs de projet et le site Natura 2000.</p> <p>--> Situé hors de l'emprise du site Natura 2000 et au regard de l'éloignement et de l'absence de lien avec les différents sites Natura 2000 du territoire concernant cette espèce de reptiles, situé hors de la répartition connue de cette espèce et au regard de l'occupation des secteurs de projet par rapport aux exigences écologiques des espèces, le projet n'est pas de nature à avoir une incidence (directe ou indirecte) et de nature à remettre en cause le maintien de ces espèces.</p>
1220	Emys orbicularis	<p>Espèces de milieux humides et aquatiques.</p> <p>Secteurs de projet principalement forestiers de chênaie. Absence de cours d'eau permanents et zones humides sur les secteurs de projet.</p> <p>--> Au regard du contexte d'occupation des sols des secteurs de projet, la présence de cette espèce n'est pas envisagée. Il n'existe donc pas de lien entre secteurs de projet et le site Natura 2000.</p> <p>--> Situé hors de l'emprise du site Natura 2000 et au regard de l'éloignement et de l'absence de lien avec les différents sites Natura 2000 du territoire concernant cette espèce de reptiles, situé hors de la répartition connue de cette espèce et au regard de l'occupation des secteurs de projet par rapport aux exigences écologiques des espèces, le projet n'est pas de nature à avoir une incidence (directe ou indirecte) et de nature à remettre en cause le maintien de ces espèces.</p>
Reptiles, espèces marines		
1224	Caretta caretta	<p>Espèces de milieux marins</p> <p>Secteurs de projet principalement forestiers de chênaie. Eloignement des rivages et milieux marins</p> <p>--> Au regard du contexte d'occupation des sols des Secteurs de projet, la présence de cette espèce n'est pas envisagée. Il n'existe donc pas de lien entre Secteurs de projet et le site Natura 2000.</p> <p>--> Situé hors de l'emprise du site Natura 2000 et au regard de l'éloignement et de l'absence de lien avec les différents sites Natura 2000 du territoire concernant cette espèce de reptiles, situé hors de la répartition connue de cette espèce et au regard de l'occupation des Secteurs de projet par rapport aux exigences écologiques des espèces, le projet n'est pas de nature à avoir une incidence (directe ou indirecte) et de nature à remettre en cause le maintien de ces espèces.</p>
Chiroptères		
1303	Rhinolophus hipposideros	<p>Espèces forestières ou de milieux anthropisés, grottes</p> <p>Forte capacité de déplacement en activité de chasse</p>
1304	Rhinolophus ferrumequinum	<p>Secteurs de projet principalement forestiers de chênaie</p>
1307	Myotis blythii	<p>--> Au regard du contexte d'occupation des sols secteurs de projet, la présence de gîte (reproduction, halte) pour ces espèces n'est pas</p>

Code	Espèces et habitats naturels d'intérêt communautaire sur les sites Natura 2000	Approche simplifiée des incidences
1308	<i>Barbastella barbastellus</i>	envisagée.
1310	<i>Miniopterus schreibersii</i>	--> Au regard de la capacité de dispersion en chasse, leur passage est à envisager mais reste peu probable au regard de l'absence d'éléments du paysage favorisant leur déplacement.
1316	<i>Myotis capaccinii</i>	--> Situé hors de l'emprise du site Natura 2000 et au regard de l'éloignement et de l'absence de lien avec les différents sites Natura 2000 du territoire concernant cette espèce de reptiles, situé hors de la répartition connue de cette espèce et au regard de l'occupation des secteurs de projet par rapport aux exigences écologiques des espèces, le projet n'est pas de nature à avoir une incidence (directe ou indirecte) et de nature à remettre en cause le maintien de ces espèces.
1321	<i>Myotis emarginatus</i>	
1323	<i>Myotis bechsteinii</i>	
1324	<i>Myotis myotis</i>	
Mammifères marins		
1349	<i>Tursiops truncatus</i>	<p>Espèces de milieux marins.</p> <p>Secteurs de projet principalement forestiers de chênaie. Eloignement des rivages et milieux marins.</p> <p>--> Au regard du contexte d'occupation des sols des secteurs de projet, la présence de cette espèce n'est pas envisagée. Il n'existe donc pas de lien entre secteurs de projet et le site Natura 2000.</p> <p>--> Situé hors de l'emprise du site Natura 2000 et au regard de l'éloignement et de l'absence de lien avec les différents sites Natura 2000 du territoire concernant cette espèce de reptiles, situé hors de la répartition connue de cette espèce et au regard de l'occupation des secteurs de projet par rapport aux exigences écologiques des espèces, le projet n'est pas de nature à avoir une incidence (directe ou indirecte) et de nature à remettre en cause le maintien de ces espèces.</p>

❖ **Impacts directs et indirects du projet de PLU sur les objectifs de conservation du site Natura 2000**

Objectifs de conservation	
Préserver le paysage écologique de l'Estérel structuré par son importante mosaïque d'habitats : forestiers, rocheux, littoraux, ouverts et humides, notamment dans les secteurs les plus riches, et assurer ainsi la pérennité des espèces qui y vivent.	<p>Inscription des secteurs de projet hors du site Natura 2000. Eloignement au site Natura 2000</p> <p>--> Au regard du contexte d'occupation des sols des secteurs de projet, il n'existe donc pas de lien entre secteurs de projet et le site Natura 2000.</p> <p>--> Situé hors de l'emprise du site Natura 2000 et au regard de l'éloignement et de l'absence de lien avec les différents sites Natura 2000 du territoire, le projet n'est pas de nature à avoir une incidence (directe ou indirecte) et de nature à remettre en cause cet objectif de conservation</p>
Veiller à la qualité des eaux et au bon fonctionnement des cours d'eaux, ainsi que la faune associée	<p>Absence de cours d'eau permanents et zones humides sur les secteurs de projet.</p> <p>--> Au regard du contexte d'occupation des sols des secteurs de projet, il</p>

Objectifs de conservation	
	<p>n'existe donc pas de lien entre secteurs de projet et le site Natura 2000.</p> <p>--> Situé hors de l'emprise du site Natura 2000 et au regard de l'éloignement et de l'absence de lien avec les différents sites Natura 2000 du territoire, le projet n'est pas de nature à avoir une incidence (directe ou indirecte) et de nature à remettre en cause cet objectif de conservation.</p>
<p>Préserver l'habitat prioritaire « Mares cupulaires et ruisselets temporaires à Isoètes »</p>	<p>Absence de milieux humides sur les secteurs de projet.</p> <p>--> Au regard du contexte d'occupation des sols des secteurs de projet, il n'existe donc pas de lien entre secteurs de projet et le site Natura 2000.</p> <p>--> Situé hors de l'emprise du site Natura 2000 et au regard de l'éloignement et de l'absence de lien avec les différents sites Natura 2000 du territoire, le projet n'est pas de nature à avoir une incidence (directe ou indirecte) et de nature à remettre en cause cet objectif de conservation.</p>
<p>Conserver les populations de Murin de Bechstein et de Murin de Capaccini ainsi que leurs habitats</p>	<p>Inscription des secteurs de projet dans l'urbanisation existante. Eloignement au site Natura 2000</p> <p>--> Au regard du contexte d'occupation des sols des secteurs de projet, il n'existe donc pas de lien entre secteurs de projet et le site Natura 2000.</p> <p>--> Situé hors de l'emprise du site Natura 2000 et au regard de l'éloignement et de l'absence de lien avec les différents sites Natura 2000 du territoire, le projet n'est pas de nature à avoir une incidence (directe ou indirecte) et de nature à remettre en cause cet objectif de conservation.</p>
<p>Restaurer la fonction de corridor écologique de la ripisylve méditerranéenne à Aulne glutineux et Osmonde royale du site ainsi que celle à Peuplier blanc du Reyran</p>	<p>Absence de milieux humides et cours d'eau permanent sur les secteurs de projet.</p> <p>--> Au regard du contexte d'occupation des sols des Secteurs de projet, il n'existe donc pas de lien entre Secteurs de projet et le site Natura 2000.</p> <p>--> Situé hors de l'emprise du site Natura 2000 et au regard de l'éloignement et de l'absence de lien avec les différents sites Natura 2000 du territoire, le projet n'est pas de nature à avoir une incidence (directe ou indirecte) et de nature à remettre en cause cet objectif de conservation.</p>
<p>Préserver et restaurer la qualité des oueds à Laurier Rose</p>	<p>Absence de milieux humides sur les secteurs de projet.</p> <p>--> Au regard du contexte d'occupation des sols des secteurs de projet, il n'existe donc pas de lien entre secteurs de projet et le site Natura 2000.</p> <p>--> Situé hors de l'emprise du site Natura 2000 et au regard de l'éloignement et de l'absence de lien avec les différents sites Natura 2000 du territoire, le projet n'est pas de nature à avoir une incidence (directe ou indirecte) et de nature à remettre en cause cet objectif de conservation.</p>
<p>Favoriser le maintien, voir le développement de la Tortue d'Hermann, et restaurer les connexions biologiques entre les 4 noyaux de populations du site recensés : Gargalon, Bombardier, Castelli, Grenouillet,</p>	<p>Secteurs de projet principalement forestiers de chênaie peu à pas favorable à l'espèce. En zone de sensibilité très faible pour l'espèce (PNA)</p> <p>--> Au regard du contexte d'occupation des sols des secteurs de projet, il n'existe donc pas de lien entre secteurs de projet et le site Natura 2000.</p> <p>--> Situé hors de l'emprise du site Natura 2000 et au regard de l'éloignement et de l'absence de lien avec les différents sites Natura 2000 du territoire, le projet n'est pas de nature à avoir une incidence (directe ou indirecte) et de nature à remettre en cause cet objectif de conservation.</p>

Objectifs de conservation	
Maintenir la richesse biologique des pelouses mésophiles à Sérapias	Secteurs de projet principalement forestiers de chênaie) --> Au regard du contexte d'occupation des sols des secteurs de projet, il n'existe donc pas de lien entre secteurs de projet et le site Natura 2000. --> Situé hors de l'emprise du site Natura 2000 et au regard de l'éloignement et de l'absence de lien avec les différents sites Natura 2000 du territoire, le projet n'est pas de nature à avoir une incidence (directe ou indirecte) et de nature à remettre en cause cet objectif de conservation.
Maintenir et favoriser les peuplements forestiers matures afin de pérenniser les espèces d'intérêt communautaire qui leur sont inféodées (notamment chiroptères et entomofaune)	Secteurs de projet principalement forestiers de chênaie peu à pas favorable à l'espèce. En zone de sensibilité très faible pour l'espèce (PNA) --> Au regard du contexte d'occupation des sols des secteurs de projet, il n'existe donc pas de lien entre secteurs de projet et le site Natura 2000. --> Situé hors de l'emprise du site Natura 2000 et au regard de l'éloignement et de l'absence de lien avec les différents sites Natura 2000 du territoire, le projet n'est pas de nature à avoir une incidence (directe ou indirecte) et de nature à remettre en cause cet objectif de conservation.
Préserver la fonctionnalité des habitats littoraux	Eloignement des zones littorales --> Situé hors de l'emprise du site Natura 2000 et au regard de l'éloignement et de l'absence de lien avec les différents sites Natura 2000 du territoire, le projet n'est pas de nature à avoir une incidence (directe ou indirecte) et de nature à remettre en cause cet objectif de conservation.
Préserver ou restaurer les gîtes bâtis et souterrains des chiroptères du site	Absence de bâtis et souterrains sur les secteurs de projet --> Situé hors de l'emprise du site Natura 2000 et au regard de l'éloignement et de l'absence de lien avec les différents sites Natura 2000 du territoire, le projet n'est pas de nature à avoir une incidence (directe ou indirecte) et de nature à remettre en cause cet objectif de conservation.
Préserver le fonctionnement écologique original des éboulis du site	Absence de milieux d'éboulis sur les secteurs de projet --> Situé hors de l'emprise du site Natura 2000 et au regard de l'éloignement et de l'absence de lien avec les différents sites Natura 2000 du territoire, le projet n'est pas de nature à avoir une incidence (directe ou indirecte) et de nature à remettre en cause cet objectif de conservation.

2.4 CONCLUSION

Du fait :

- d'un développement urbain limité à court et moyen terme au contact direct de la tache urbaine et du maintien de plus de 78% de la surface communale en espaces naturels (classés en zone N) ;
- de la préservation d'un corridor écologique Nord/Sud susceptible d'être utilisé par les espèces à l'origine de la désignation du site Natura 2000 "Estérel"
- de l'absence de lien en termes de réseau hydrographique ;
- des mesures de traitement prises dans les zones de développement urbain laissant la part belle au végétal : un coefficient d'espaces verts variant de 25 à 75% selon les zones urbaines et à urbaniser et un faible coefficient d'emprise au sol (CES) réglementé sur une grande partie du territoire.

le projet de PLU n'est pas de nature à porter atteinte aux habitats et espèces d'intérêt communautaire à l'origine de la désignation de la ZSC "Estérel" et sur les objectifs de conservation définis au sein de ce site.

PARTIE VI

Indicateurs de suivi

1. DEFINITION D'UNE METHODE D'ÉVALUATION

Conformément aux dispositions de l'article R.151-3 du code de l'urbanisme, le PLU définit les critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 :

Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

Ces indicateurs doivent permettre de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.

C'est ainsi **que 26 indicateurs** ont été retenus pour permettre d'évaluer les effets de la mise en œuvre du PLU.

Un indicateur est une donnée quantitative parfois qualitative destinée d'une part à évaluer l'évolution d'une situation à un instant "T" et aussi d'évaluer l'avancée de la mise en œuvre du PLU.

Pour chaque indicateur est mentionné la valeur de référence la plus récente, l'organisme susceptible de le renseigner ainsi que la périodicité d'actualisation de l'indicateur.

2. LE TABLEAU DES INDICATEURS

Consommation foncière	Indicateurs	Valeur de référence	Périodicité	Source
Consommation foncière	Nb de permis de construire accordés pour de nouvelles constructions en zone U ou 1AU à partir de la date d'approbation du PLU	A déterminer après approbation du PLU	1 an	Analyse sur la base des autorisations d'urbanisme ou déclarations de travaux, Commune
	Nb de permis de construire accordés pour l'extension d'une construction existante en zone U ou 1AU à partir de la date d'approbation du PLU	A déterminer après approbation du PLU		
Renouvellement urbain	Nb de logements construits issus de la réhabilitation, changement de destination.	A déterminer après approbation du PLU	1 an	Commune

Ressource en eau,	Indicateurs	Valeur de référence	Périodicité	Source
Evolution du nombre d'abonnés et de la consommation en eau potable	Nb d'abonnés et volumes consommés	2013 : 1407 abonnés et 265 594 m3 facturés	1 an	CAVEM
Réseau	Linéaire de canalisations	2013 : 34 822 mètres linéaires	1 an	
	Rendement du réseau	2013 : 52.4% 2012 : 54.8 %	1 an	
Evolution de la qualité de l'eau	Qualité de l'eau potable distribuée	2017 : L'eau distribuée a été conforme aux normes bactériologiques et physico-chimiques pour 100% des prélèvements	1 an	ARS PACA

Ressource en eau, Assainissement	Indicateurs	Valeur de référence	Périodicité	Source
Masses d'eau souterraine	Etat quantitatif des eaux de la nappe souterraine	2013 FRDG609 : Bon	5 ans	SDAGE Rhône-Méditerranée 2016-2021
	Etat qualitatif (paramètres chimiques) des eaux de la nappe souterraine	2013 FRDG609 : Bon	5 ans	
Masses d'eau superficielles	Qualité écologique des eaux	2013 : FRD11514: Bon FRDR11013 : Bon	5 ans	
	Qualité chimique des eaux	2013 : FRD11514: Bon FRDR11013 : Bon	5 ans	
Réseau d'assainissement collectif et non collectif	Nb d'habitations raccordées au réseau collectif	2014 : 551habitations	1 an	CAVEM
	Nb d'habitations non raccordées au réseau collectif	2014 : 750 habitations	1 an	
	Taux de raccordement au réseau collectif	2015 : 542 abonnés au réseau d'assainissement soit 39,6%	1 an	
	Part des installations autonomes non conformes	2014 : 80%	1 an	

Energie	Indicateurs	Valeur de référence	Périodicité	Source
Production d'énergie renouvelable	Part des permis de construire accordés mentionnant le recours à une source d'énergie renouvelable	-	1 an	Commune
	Nb de déclarations préalables accordées mentionnant le recours à une source d'énergie renouvelable	-	1 an	Commune

Biodiversité, paysage	Indicateurs	Valeur de référence	Périodicité	Source
Protections réglementaires et inventaires	Nombre et emprise des ZNIEFF de sur la commune	ZNIEFF de type I : 1 couvrant 0.4% de la superficie communale ZNIEFF de type II : 2 couvrant 5% de la superficie communale	5 ans	DREAL PACA
	Surface et part de la zone urbaine ou à urbaniser au PLU 2017 comprise dans une ZNIEFF de type I et II	2018 : 0 ha	5 ans	Commune
	Nombre et emprise des zones humides sur la commune	2017 : 4 zones humides couvrant 34 ha soit 1.5% de la superficie communale	Après modification ou révision du PLU	Inventaire départemental des zones humides, CD83
Espaces boisés	Boisements protégés	POS : 1454 ha au titre des Espaces Boisés Classés (EBC) PLU : 530 ha au titre de l'article L.130-1 et instauration d'une bande inconstructible de 10 m au moins de l'axe des ruisseaux	Après modification ou révision du PLU	Commune
Respect des paysages	Respect des règles édictées dans le PLU au travers des OAP à partir de la date d'approbation du PLU	-	5 ans	sur la base d'un reportage photographique, Commune

Risques naturels, pollutions et nuisances	Indicateurs	Valeur de référence	Périodicité	Source
Risques naturels (plans réglementaires)	Nombre de PPR prescrits ou approuvés sur la commune	1 PPR approuvé (risque feu de forêt)	5 ans	DDTM83
Catastrophes naturelles, incidents	Nombre d'arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pris sur la commune par type de risque	Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols : 1 Inondations et coulées de boues : 5	1 an	Commune
Bruit routier	Evolution du classement sonore des voiries routières	2018 : 2 voies classées bruyantes	9 ans	Préfecture, DDTM 83
	Nb d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit	2018 : 0 habitation	5 ans	Commune