

Commune
Les Adrets
de l'Estérel



P lan L ocal d' U rbanisme

**Pièce n°3 : Orientation d'Aménagement
et de Programmation (OAP)**



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

Sommaire

Préambule	4
Contexte réglementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	4
Contexte et objectifs des OAP.....	5
Secteur n°1 de la zone économique (1AUE)	6
Localisation du site	6
Principaux enjeux	6
Principes d'aménagement :	7
Secteur n°2 du quartier Touar de Thoume (2AUPi)	10
Localisation du site	10
Principaux enjeux	10
Principes d'aménagement	11
Secteur n°3 Quartier de l'Eglise	13
Localisation du site	13
Principaux enjeux	13
Principes d'aménagement	14
OAP d'aménagement défense incendie	16
Principaux enjeux	16
Préconisations	16

Préambule

Contexte réglementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui viennent le compléter sont établis conformément au code de l'urbanisme en vigueur à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le présent plan local d'urbanisme (PLU) est soumis au régime des « PLU-Grenelle », conformément à la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Loi Grenelle II). Cette loi modifie les objectifs et les moyens d'action des PLU. Les OAP sont obligatoires et doivent être établies dans le respect des orientations générales définies dans le PADD, document n°3 du PLU, conformément à l'article L151-2 du code de l'urbanisme.

Les dispositions relatives aux Orientations d'Aménagement et de Programmation sont mentionnées dans les articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme qui stipule que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

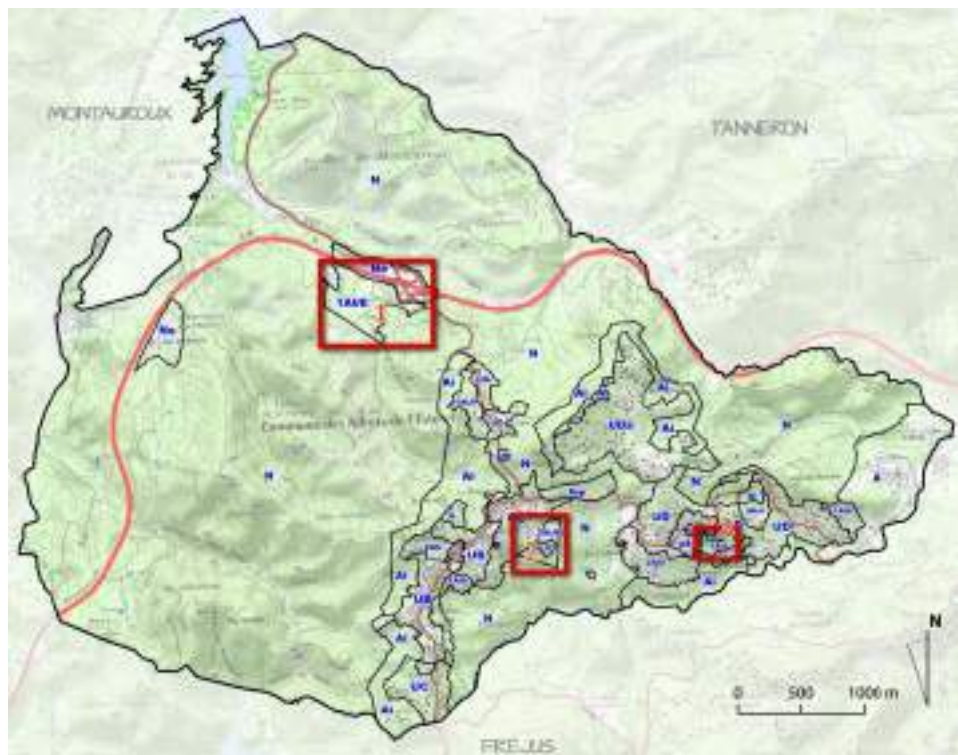
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévus aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

Conformément à l'article L. 152-1 du même code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables; ceci dans une relation de compatibilité, c'est-à-dire que ces dernières ne doivent pas aller dans le sens contraire des orientations définies mais doivent contribuer, à leur façon, à les réaliser : *« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »*

Contexte et objectifs des OAP

Le projet de PLU définit quatre secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation :

1. L'OAP de la zone économique (1AUE)
2. L'OAP du quartier Thouar de Thoume (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 voiries, d'aires de retournement et de mise en place d'hydrants et qui s'appliquent au territoire de la commune.

Conformément aux enjeux mis en évidence dans le diagnostic territorial, ces deux zones à urbaniser poursuivront les objectifs suivants :

- 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.

Secteur n°1 de la zone économique (1AUE)

Plan de situation du secteur d'OAP



Localisation du site

Le secteur d'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) situé au lieu-dit « La Verrière – Les Vaux », d'une superficie de **20,4 hectares** 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.

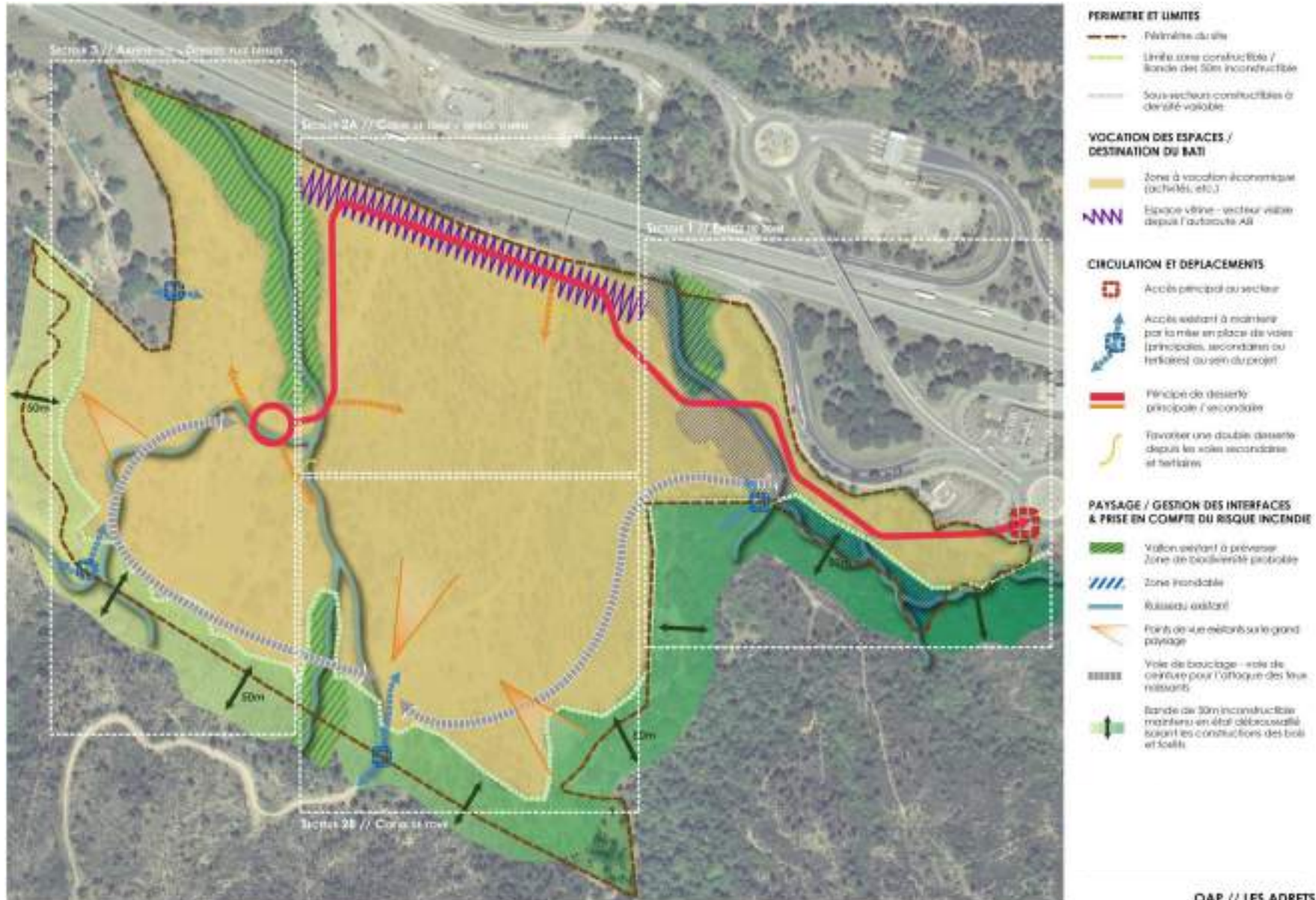
En surplomb de l'autoroute et à proximité immédiate de l'échangeur, le secteur est prévu au PADD du SCoT comme une zone d'enjeu de développement à l'interface entre les pôles d'activités de Mandelieu-la-Napoule et de Fréjus (le SCoT est en cours de finalisation). Néanmoins, sa situation au cœur d'un cadre naturel nécessite de travailler son intégration paysagère et de prendre en compte les risques naturels existants à proximité (PPRif notamment).

Principaux enjeux

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.

Principes d'aménagement :



► Orientations programmatiques / Orientations d'aménagement :

- Prévoir la réalisation d'une zone d'activités économiques industrielles permettant d'accueillir, également des activités complémentaires de bureau, etc. ;
- Travailler l'épannelage des futurs bâtiments pour permettre de gérer la topographie et de préserver les vues sur le grand paysage ;
- Favoriser l'implantation d'activités présentant une insertion paysagère et une architecture qualitative en partie du nord du site pour valoriser la vitrine du secteur sur l'autoroute A8 ;
- Proposer une organisation spatiale et fonctionnelle permettant de conserver les 3 séquences suivantes :
 - **Secteur « Entrée de zone »** en partie Est du site permettant de traiter l'accès au site et d'installer les équipements nécessaires à la présentation et au fonctionnement de la zone d'activités ;
 - **Secteur « Coeur de zone »** en partie centrale, pouvant accueillir les densités les plus élevées notamment au Nord dans le sous-secteur « vitrine » afin de valoriser l'attractivité et la visibilité du secteur sur l'autoroute A8. En partie sud de ce deuxième secteur, prévoir un épannelage des hauteurs et une gradation des densités pour faire le lien avec l'environnement existant et la topographie existante ;
 - **Secteur « Arrière-site »** en partie ouest du site qui regroupera les activités les moins denses.

► Orientations en matière d'accès et de déplacements :

- Créer un accès au site à partir du rond-point existant sur la D837 en sortie de l'échangeur de l'A8 ;
- Créer un axe principal de desserte paysagé permettant de desservir l'ensemble du secteur d'est en ouest ;
- Favoriser la création de dessertes secondaires et tertiaires internes paysagés ;
- Conserver les accès existants au sud et à l'ouest qui seront desservis par les voiries secondaires et tertiaires du projet ;
- Dimensionner le gabarit des voies de manière à ce qu'il soit adapté au trafic et aux usagers du secteur ;
- Prévoir le développement des liaisons douces au sein de l'opération ;
- Prévoir les aménagements nécessaires au franchissement de la zone inondable situé à l'Est du site.
- Assurer 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 (prévention des risques incendie – feux de forêt).

► **Orientations paysagères et environnementales :**

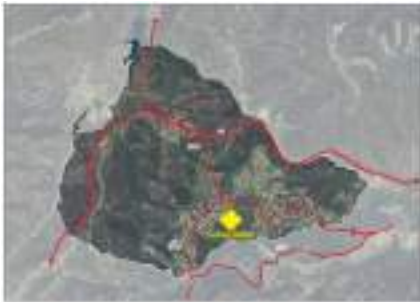
- Traiter les interfaces avec les espaces naturels environnants de manière la plus qualitative possible ;
- Préserver les vallons encaissés notamment au nord-ouest du site – zone de biodiversité probable ;
- Paysager les voies créées ;
- Aménager qualitativement les futurs espaces publics / communs et les liaisons modes doux en choisissant des matériaux adaptés et qualitatifs ;
- Préserver et valoriser les points de vue sur le grand paysage depuis l'intérieur du site.

► **Orientations pour la prise en compte du risque incendie :**

- Compte tenu d'un vent dominant d'axe nord-ouest, positionner les activités les plus vulnérables et les moins « pyrogènes » dans le secteur sud-est (« en aval ») et les activités les moins vulnérables et les plus pyrogènes dans la partie nord-ouest du site (« en amont ») ;
- Assurer un bouclage de la zone par une voie permettant de relier le plus rapidement possible les différents secteurs de la zone ;
- Créer une voie ceinturant le projet pour l'attaque des feux naissants ;
- Intégrer 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 ;
- Adapter les équipements (densité des points d'eau, largeur des voies) aux types d'ERP ou d'activités (ICPE notamment).

Secteur n°2 du quartier Touar de Thoume (2AUPi)

Secteur du quartier Touar de Thoume



Localisation du site

Le secteur est situé dans le quartier des Mendiguons et à plus grande échelle dans le hameau du Planestel qui constitue le pôle villageois central de la commune.

Le site est desservi par le chemin de Pré vert, lui-même accessible depuis le chemin de la Beillesse et la RD237 (ou route du Violon) qui traverse la commune selon un axe est-ouest.

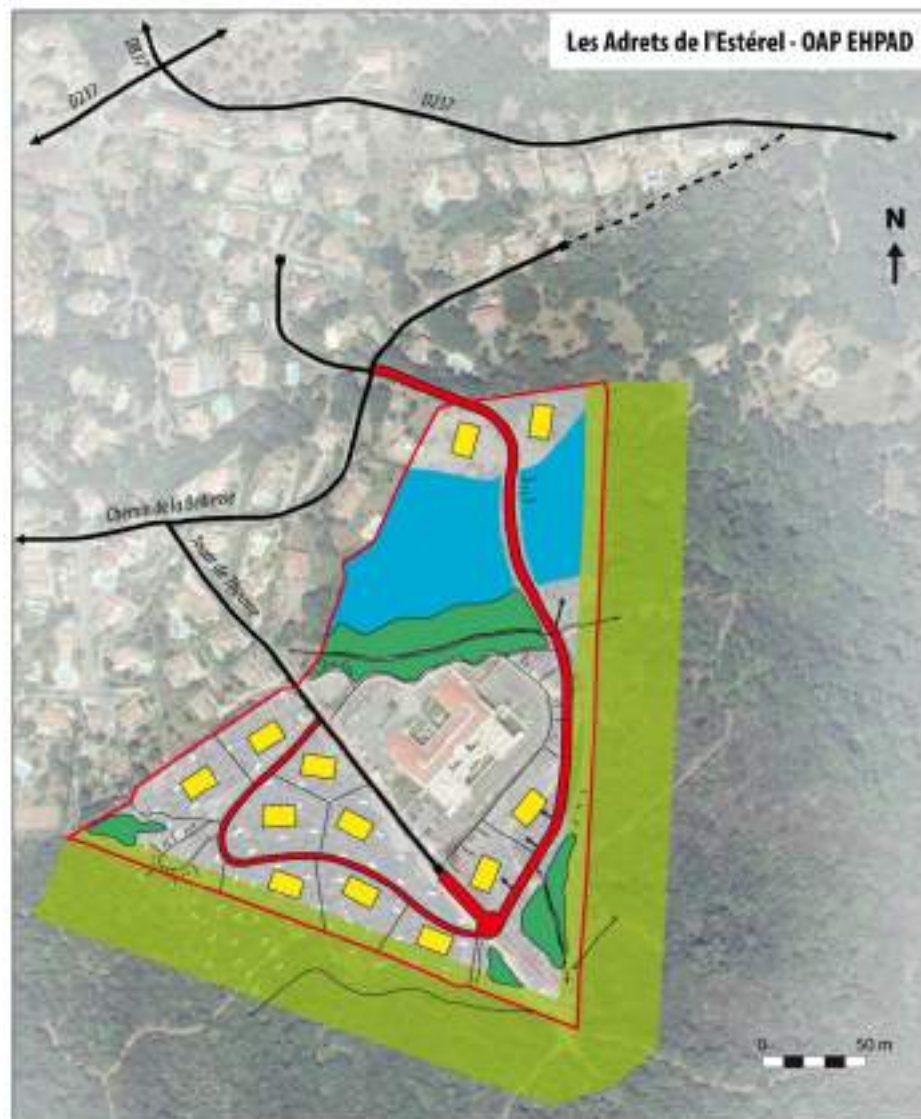
Implanté sur le versant opposé des lotissements d'habitation et en appui de la maison de retraite Bellestel ou EHPAD, le site s'ouvre sur le massif de l'Estérel. L'occupation du sol se caractérise par un couvert végétal ras marqué ponctuellement par quelques boisements de feuillus.



Principaux enjeux

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.

Principes d'aménagement



► Implantation du bâti

D'une superficie totale de 5,46 hectares, le site de la présente OAP s'articule autour de l'emprise de l'EHPAD qui occupe déjà 15% de l'assiette foncière. L'aménagement du site reposera sur 2 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.

LEGENDE		Périmètre OAP
		Voies de desserte existantes
		Piste DFCI existante
		Voies de desserte à créer
		Habitat individuel
		Habitat collectif
		Equipement public
	Espace vert	
	Espace tampon (bande de 50 m)	

► Maillage viaire

L'accessibilité du site sera assurée une voie maillée par le chemin de la Beillesse pour pallier à l'engorgement des voies existantes qui sera généré par le projet.

Le maillage interne reposera sur une voie de desserte majeure doublée d'une voie de bouclage au sein de l'entité d'habitat individuel afin d'éviter toute voie en impasse. Alors que cette voie secondaire sera de 4 mètres de large, le calibrage de la voie principale sera de 6 mètres pour prendre en compte les obligations techniques liées à l'intervention des sapeurs pompiers.



Chemins de la Beillesse et de Pré vert

► Paysage et environnement

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 débroussaillée.

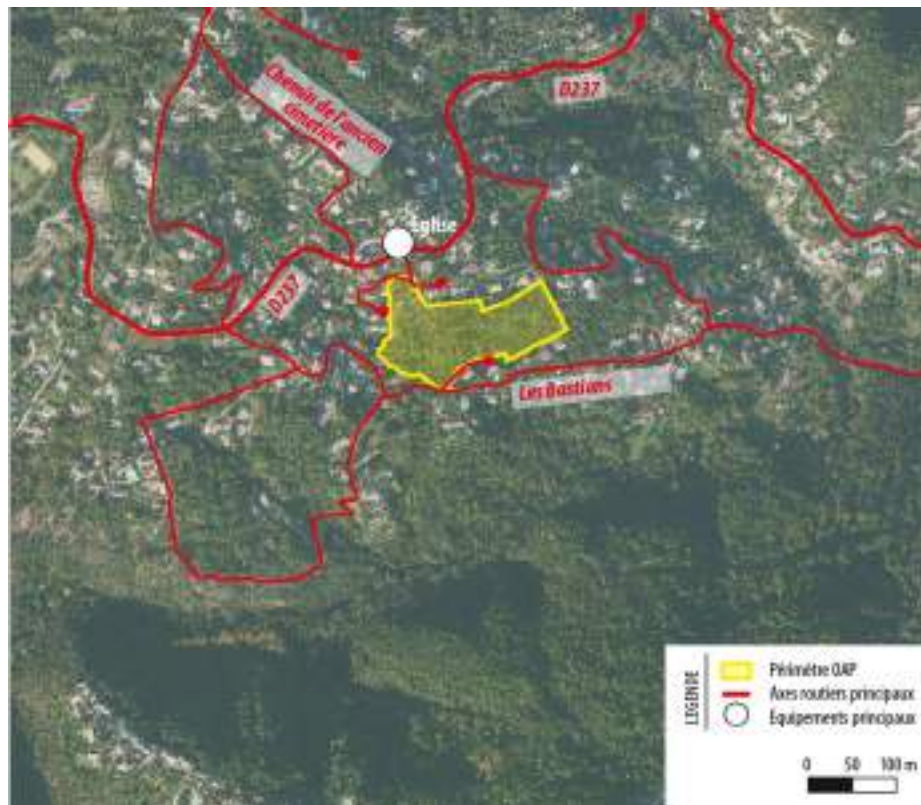
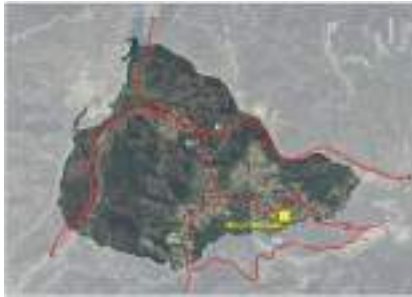
Par ailleurs, afin de prendre en compte la topographie relativement marquée et de garantir une bonne insertion paysagère, les constructions seont implantées parallèlement aux courbes de niveaux. Dans ces objectifs, des espaces verts devront être maintenus en limite du périmètre et des constructions existantes (notamment EHPAD).



Massif de l'Estérel

Secteur n°3 Quartier de l'Eglise

Secteur du Quartier de l'église



Localisation du site

Le site est localisé au sud-est de la commune des Adrets-de-l'Estérel, en contrebas du secteur central du hameau de l'église. Situé entre le hameau et le secteur pavillonnaire, ce site constitue une véritable dent creuse et représente une opportunité de développement à proximité immédiate de l'Eglise.

Le site est accessible depuis la RD237 qui traverse la commune selon un axe est-ouest.

De par la topographie très marquée, le site s'ouvre sur le massif de l'Estérel. L'occupation du sol se caractérise par un couvert végétal principalement composé de feuillus et de conifères.

Principaux enjeux

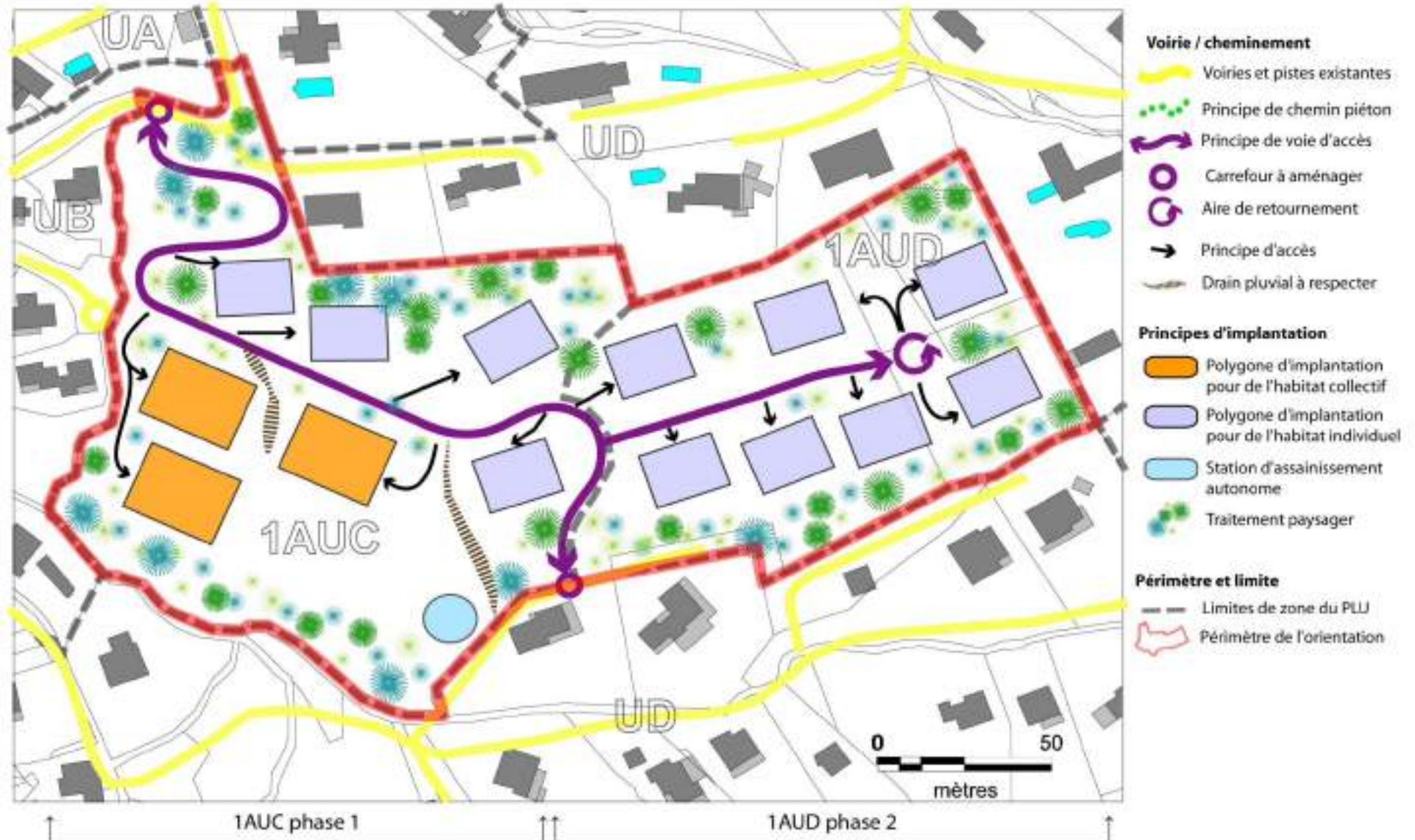
Dent creuse entre l'urbanisation du hameau de l'église et de l'habitat pavillonnaire, ce secteur constitue un enjeu de diversification de l'habitat tant pour la densité, les formes que la qualité urbaine.

La proximité avec le hameau facilitera le raccordement aux réseaux (viaire, d'eau potable et d'électricité). En cas de difficulté au raccordement au réseau d'assainissement collectif, un système collectif autonome de traitement des eaux usées peut-être envisagé.

Le projet devra également apporter des réponses en termes d'accessibilité quant à la sécurisation des futures habitations contre le risque incendie omniprésent sur la commune.

Principes d'aménagement

Orientation d'aménagement quartier de l'église (1AUC, 1AUD)



► Implantation du bâti

D'une superficie totale de 2,9 hectares, le site de la présente OAP fera l'objet d'une urbanisation en deux phases

- Une première phase sur la partie Ouest du site qui représente 1,8 hectares et qui pourrait comprendre environ 34 logements répartis au sein de trois bâtiments collectifs accompagnés de quelques maisons individuelles. Une station d'assainissement autonome pour l'ensemble de l'opération y est envisagée,
- Une deuxième phase à l'Est, sur 1,1ha dont la densité est moindre avec uniquement du pavillonnaire (environ 7 logements). Celle-ci pourra se faire après la première phase.

► Maillage viaire

L'accessibilité principale du site sera assurée depuis la D237, à partir de l'accès au lotissement les Hauts de Chense.

Le maillage interne du site reposera sur un axe de desserte interne qui permettra de rejoindre le chemin de Chense au Sud et les différentes parties habitées.

Une voie avec une aire de retournement viendra s'y raccorder afin de de rejoindre la partie Est du site.

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.

► Paysage et environnement

Afin de prendre en compte la topographie relativement marquée, l'implantation des constructions sera préférentiellement parallèle aux courbes de niveaux.

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



Vue de site depuis le lotissement limitrophe

OAP d'aménagement défense incendie

Principaux enjeux

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.

Cette Orientation d'aménagement concerne l'ensemble du territoire communal. 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

Préconisations

