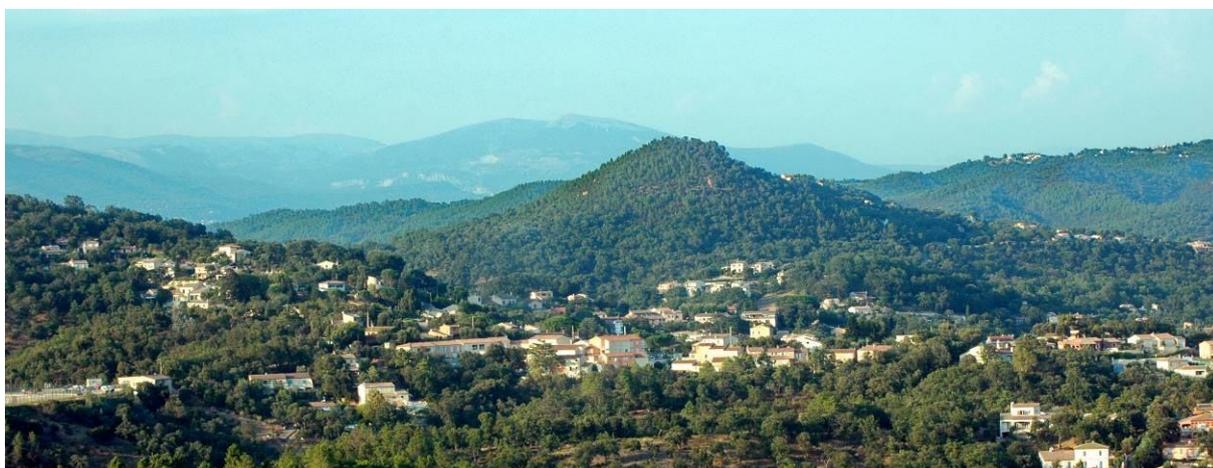




DEPARTEMENT DU VAR  
COMMUNE DES ADRETS-DE-L'ESTEREL

# 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 20 mai 2021*

*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

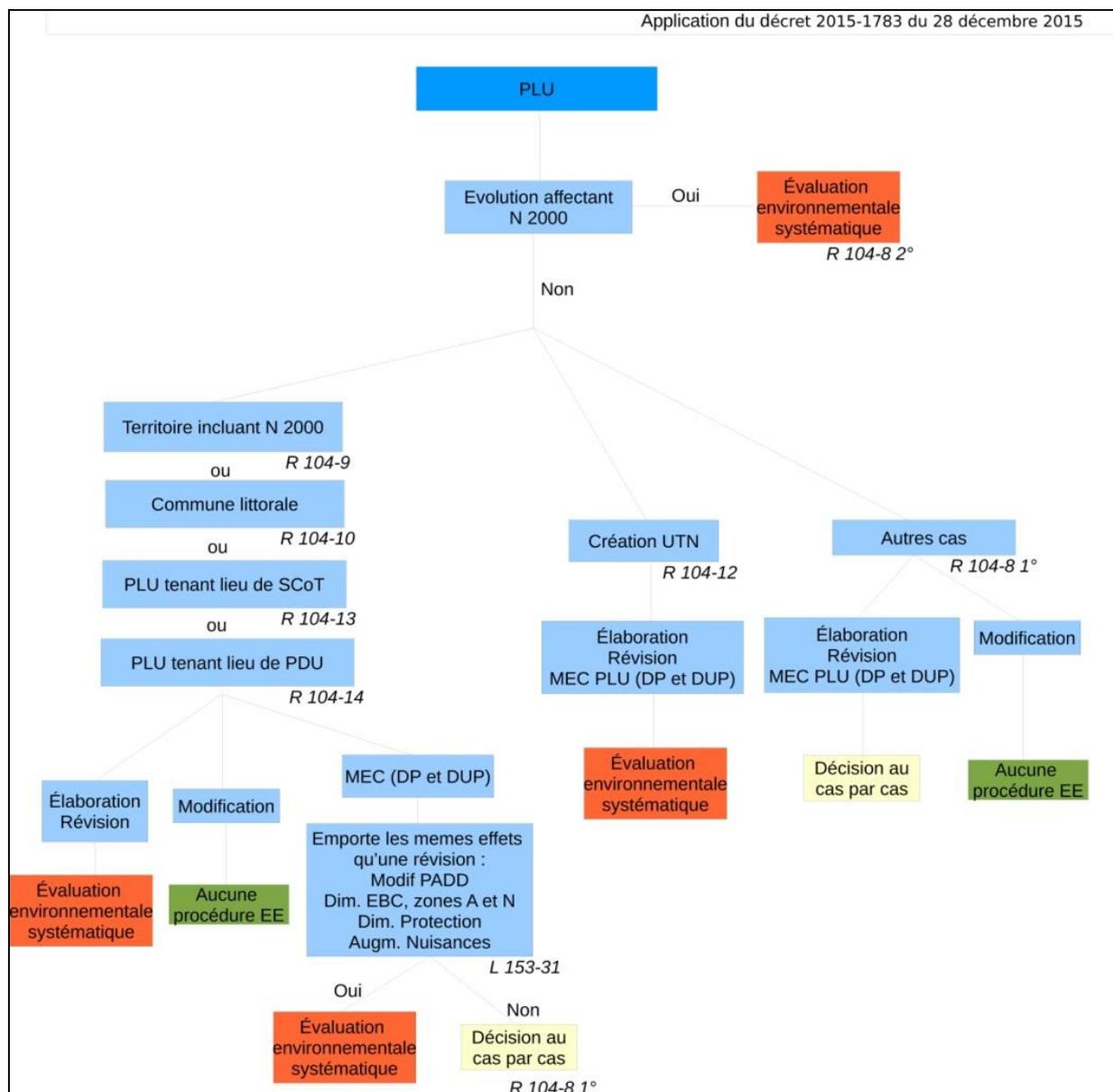
---

## 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 2 770 habitants en 2018, contre près de 2 680 habitants en 2008. On note une stabilité de la population depuis 2012 et une croissance annuelle plus faible depuis 2009 (0,45% par an en moyenne entre 2009 et 2018).

**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 km<sup>2</sup>, 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 éboulements 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)
- Aléas minier

## 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
<b>MILIEU PHYSIQUE, RESSOURCE EN EAU, ENERGIE, CLIMAT</b>	
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
<b>BIODIVERSITE ET TRAME VERTE ET BLEUE</b>	
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'Argentière	Limité
<b>RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS</b>	
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
<b>PAYSAGE ET PATRIMOINE</b>	
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

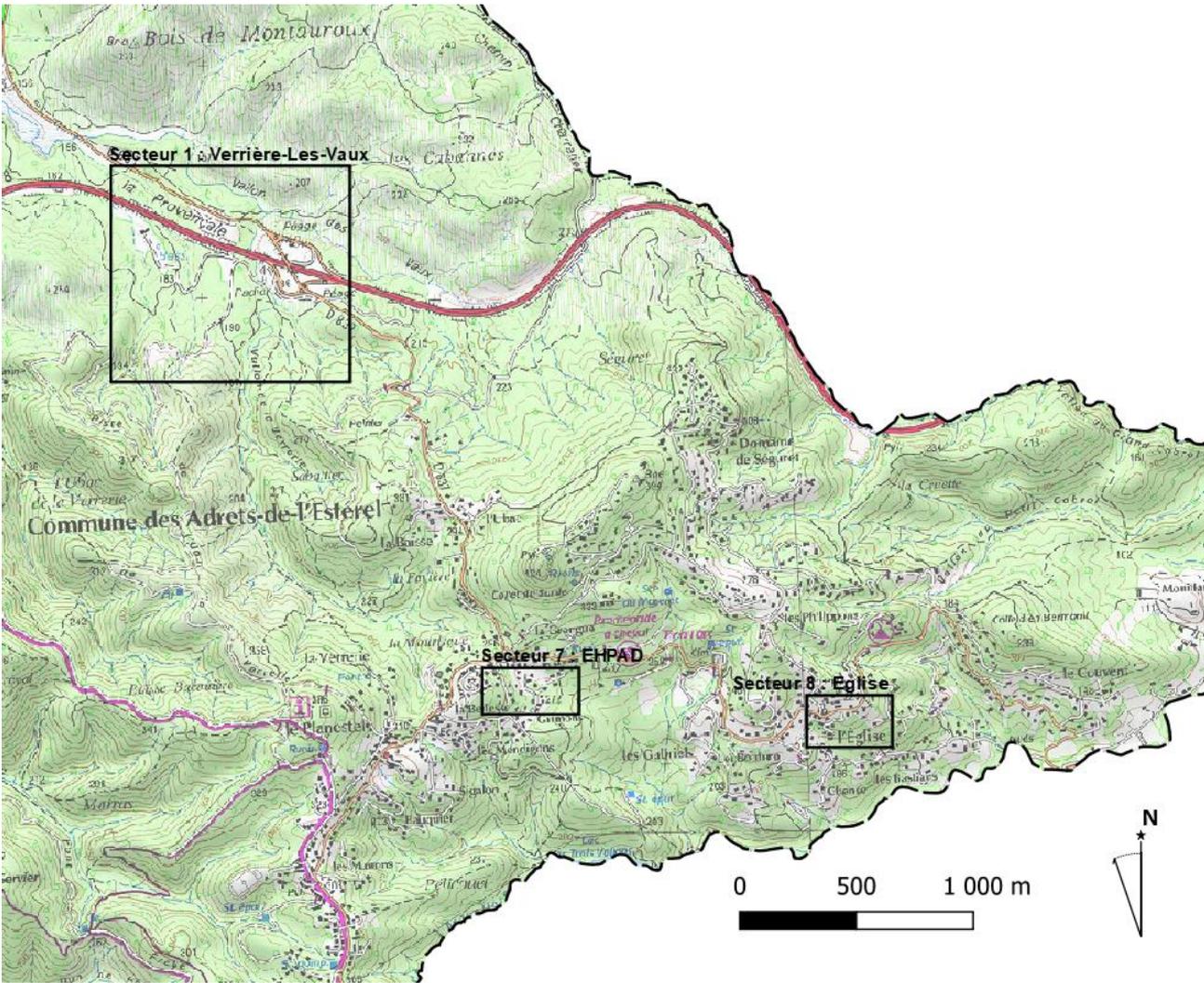
## CARACTERISTIQUES DES SITES SUSCEPTIBLES D'ETRE CONCERNES PAR LA MISE EN OEUVRE DU PLU

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 1AUDi en entrée de ville Nord dont l'urbanisation est conditionnée à la réalisation des travaux obligatoires du PPRIF ;
- des zones 2AUPi (Collet du Sarde et 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 ;

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
<b>Secteur 1 - Verrière-Les Vaux</b>	Faible	Modéré du fait des échanges visuels avec l'A8	Modéré en lien avec le risque feu de forêt
<b>Secteur 3 - EHPAD</b>	Faible	Fort du fait des échanges visuels avec la DN7 et de son positionnement	Fort en lien avec le risque feu de forêt
<b>Secteur 4 - Quartier Hameau de l'Eglise</b>	Faible	Faible	Modéré en lien avec le risque feu de forêt



## EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

Le rapport du 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 32 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 26,4 ha soit 12% des zones constructibles du PLU) soit 1,3ha environ par an d'ici 20ans 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. 2 OAP ont été définies sur les Adrets :

#### **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 « 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.

### 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.

Deux 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.

##### **► La zones à urbaniser 2AU dites strictes :**

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

- Le secteurs 2AU du hameau du Planestel : Il correspond à un site de projet de développement de la commune non touché par les risque incendie et par le site classé.
- les secteurs 2AU<sub>i</sub> : 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 56,2 ha soit 20,2% des zones vouées à l'urbanisation et 2,5% 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 secteur Ne dédiés aux équipements publics et ou d'intérêt collectif (station d'épuration, aire de service autoroute, parking relais)
  - le secteur Nhi dédié aux secteurs naturels habités situés en zones EN1 du PPRIF car considérés comme non défendables
  - le secteur UDc dédié au camping (bâtiments techniques et logement lié à l'activité)
- Le PLU renforce la place de la zone agricole : La zone agricole recouvre les espaces encore en activité, ceux présentant un potentiel agronomique et/ou une sensibilité paysagère forte soit 8,3% 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 78,5% du territoire et a été augmentée de plus de 39 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 clair 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 2AU 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.

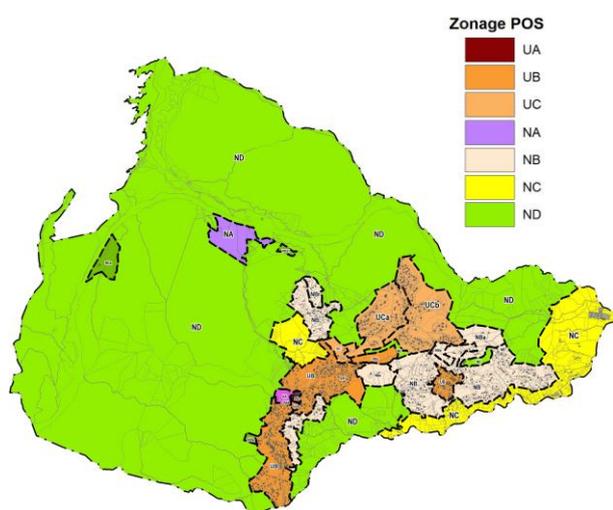
Les équipements programmés au travers des emplacements réservés sont la construction d'une station de pompage, la création d'une ferme pédagogique, l'aménagement de la déchèterie et des services techniques au nord de l'autoroute et l'aménagement et l'agrandissement la STEP de Pré vert.

## EVOLUTION DES SURFACES DU ZONAGE ENTRE LE POS ET LE PLU

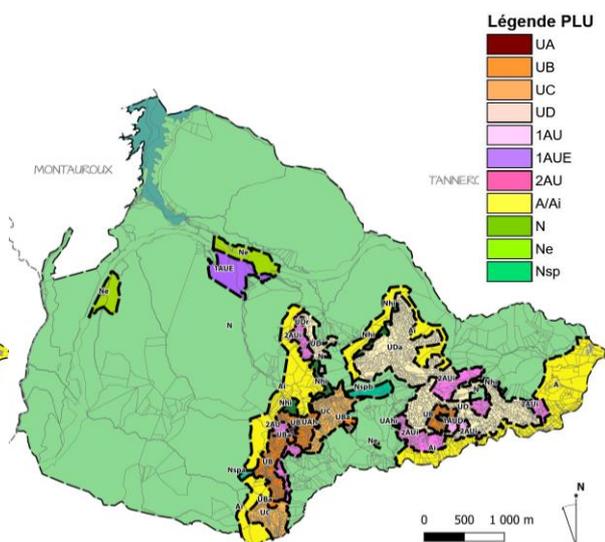
### 1. Tableau synthétique des évolutions des surfaces des zones entre le POS et le PLU

	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%	222,2	9,8%	+10,6	5%
Zones NA/AU habitat	3,2	0,1%	56,2	2,5%	+53,0	225%
Zones NA/AU activité	20,4	0,9%	20,4	0,9%	0,0	
Zones agricoles	129,8	5,7%	187,6	8,3%	+57,8	45%
Zones naturelles	1 732,9	76,7%	1 772,4	78,5%	+39,5	2%
<b>Total</b>	<b>2 259</b>		<b>2 259</b>			

#### 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 (5%)
- 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 (+45% 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	144,1	2,8	28,8	30,5	206,2
	NB	73,6	48,2	3,7	40,6	166,1
	NA	0,0	23,5	0,1	0,0	23,6
	NC	1,7	2,0	98,4	27,7	129,8
	ND	2,9	0,0	56,7	1673,3	1732,9
		222,3	76,5	187,6	1772,1	2259

- ▶ 6,6 ha des zones NC et ND du POS deviennent « urbanisable » U et AU
- ▶ 103,7 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	62,1	144,1	78,2	222,3
Zone NB	166,1	166,1	0	0	0
Zones à urbaniser NA/AU	23,6	0,1	23,5	53,0	76,5
Zones agricoles NC/A	129,8	31,4	98,4	89,3	187,6
Zones naturelles ND/N	1732,9	59,6	1673,3	98,9	1772,1
	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 environ 422 logements** auxquels pourra s'ajouter 80 logements environ en cas de réalisation des travaux débloquent l'inconstructibilité des zones à enjeux 1 indicées du PPRIF.

### 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	<b>+ 443</b> soit +22 par an

**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) adopté par le Conseil Communautaire le 25 juin 2018.

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	<b>Impact négatif indirect modéré au regard de la consommation future</b>	<b>Impact positif indirect fort</b>
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	<b>Impact positif direct modéré au recours de la capacité en logements offerte par le PLU</b>	<b>Impact négatif indirect modéré au regard de la croissance démographique</b>
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	<b>Impact positif direct faible en raison de l'absence d'enjeux urbains sur une très grande part des espaces boisés</b>	<b>Impact positif direct fort</b>	<b>Impact positif direct modéré au regard du positionnement de la zone agricole et de sa superficie</b>	<b>Impact négatif direct faible au regard du positionnement des zones de projet au contact de la tache urbaine</b>	<b>Impact négatif indirect faible</b>
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	<b>Impact positif modéré</b>	<b>Impact négatif faible à modéré selon les zones de projet</b>
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	<b>Impact positif direct fort</b>	<b>Impact négatif indirect modéré au regard de la capacité d'accueil</b>	<b>Impact négatif indirect modéré au regard de la capacité d'accueil</b>	<b>Impact négatif indirect modéré au regard de la capacité d'accueil</b>
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.

<b>Tableau de synthèse des incidences et mesures du PLU sur la qualité de l'air, le bruit et les déchets</b>			
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	<b>Impact positif indirect faible au regard des faibles enjeux urbains le long des axes reconnus comme voie bruyante</b>	<b>Impact négatif indirect modéré au regard de la croissance démographique</b>	<b>Impact négatif indirect modéré au regard de la croissance démographique</b>
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.