



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 20 mai 2021

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.....	157
4.	Des ressources naturelles à gérer durablement.....	162
4.1.	Ressources en eau.....	162
4.2.	Ressources énergétiques.....	167
4.3.	Une ressource forestière importante.....	170

CHAPITRE 2- ANALYSE PAYSAGÈRE : UN PAYSAGE COLLINAIRE ET FORESTIER 172

1.	Les Adrets de l'Estérel dans l'Atlas des paysages du Var.....	172
1.1.	Entité paysagère : L'Estérel.....	172
1.2.	Entité paysagère : Les Massifs du Tanneron et de la Colle du Rouet.....	173
2.	Les composantes du grand paysage des Adrets-de-l'Estérel.....	175
2.1.	Le versant Nord des Adrets-de-l'Estérel.....	176
2.1.	Le versant Sud des Adrets-de-l'Estérel.....	177
3.	Les paysages urbains.....	179
3.1.	Le cœur du village.....	179
3.2.	Les extensions urbaines : des implantations sur les versants marquant fortement le paysage.....	181
3.3.	Un patrimoine local bâti bien valorisé.....	181

4.	Les perceptions aux « entrées de ville »	186
4.1.	L'entrée sur la commune depuis l'autoroute A8.....	186
4.2.	L'entrée sur la commune depuis la RDN7	187
5.	Les paysages naturels	190
5.1.	Les paysages forestiers.....	190
5.2.	Les paysages de l'eau	191
6.	Les paysages agricoles	193
7.	Les perceptions depuis les principaux axes de déplacements	194
7.1.	Depuis l'autoroute A8	194
7.2.	Depuis la RDN7.....	194
7.3.	Depuis la RD 237	195
7.4.	Les itinéraires de randonnée.....	196
8.	Synthèse et carte des enjeux paysagers	199
CHAPITRE 3- SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX		200
CHAPITRE 4- CARACTÉRISTIQUES DES SITES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉS DE MANIÈRE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLU		201
1.	Secteur 1 - Verrière - Les Vaux.....	202
2.	Secteur 2- De L'EHPAD	205
3.	Secteur 3 – Quartier Hameau de l'Église	207

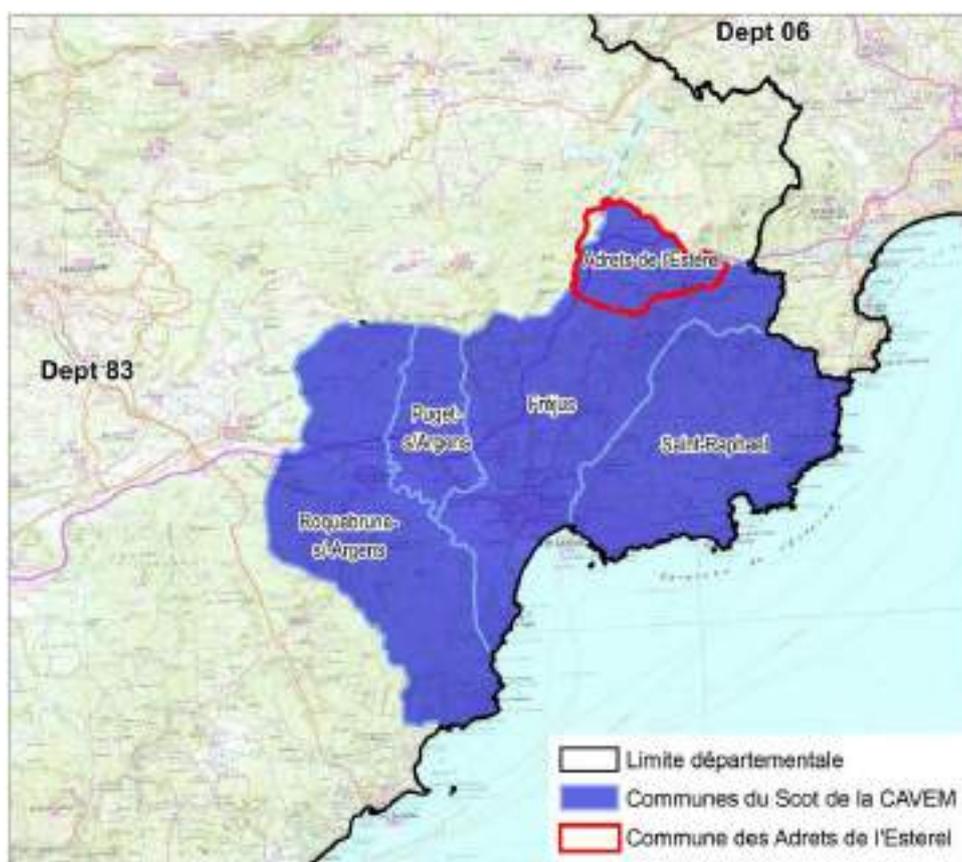
PRÉAMBULE

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 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

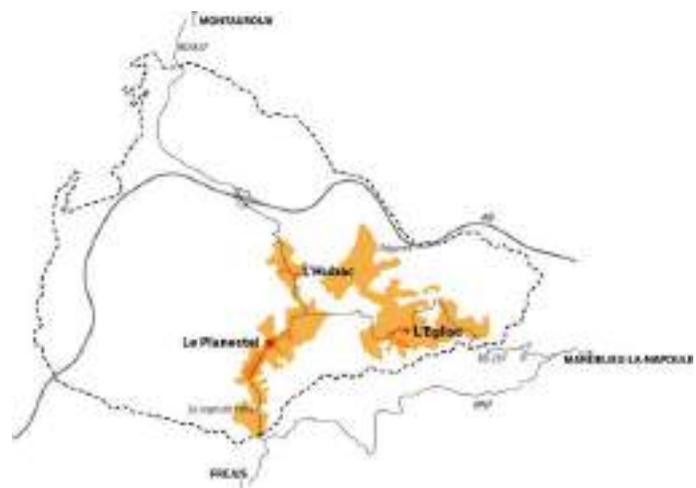
En raison de l'éloignement du village par rapport à Montauroux, Napoléon III décida d'en faire une commune en avril 1867, sous l'appellation : « Les Adrets de Montauroux », en correspondance avec le versant Sud du relief (« Adré » ou « Adrech » signifiant le « bon côté » en langue provençale). Ce n'est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

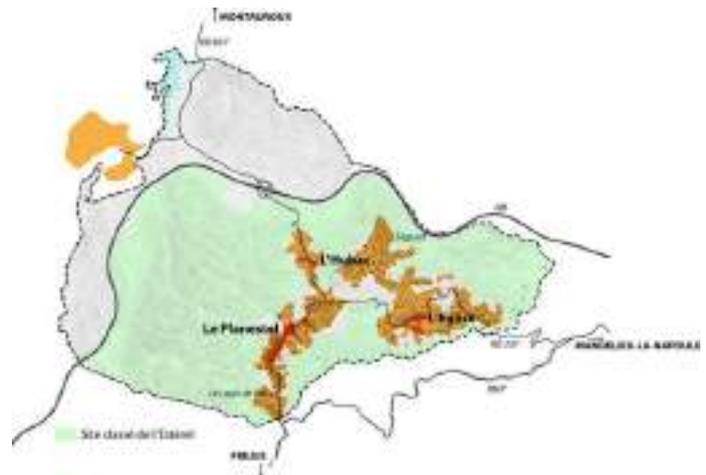
Bien que les hameaux principaux des Adrets présentent encore aujourd'hui une certaine centralité, la dispersion de l'habitat sur le versant Sud de la commune a réduit cet effet.



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.

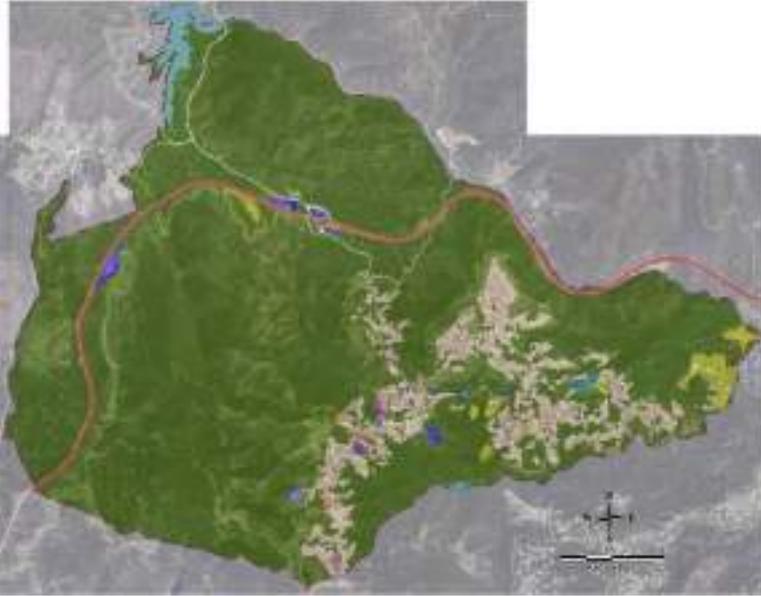


Ces quelques photos anciennes nous donnent à voir des images et scènes de vie des Adrets-de-l'Estérel. Elles permettent également d'appréhender l'évolution des paysages.



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

2. Les modes d'occupation du sol actuels

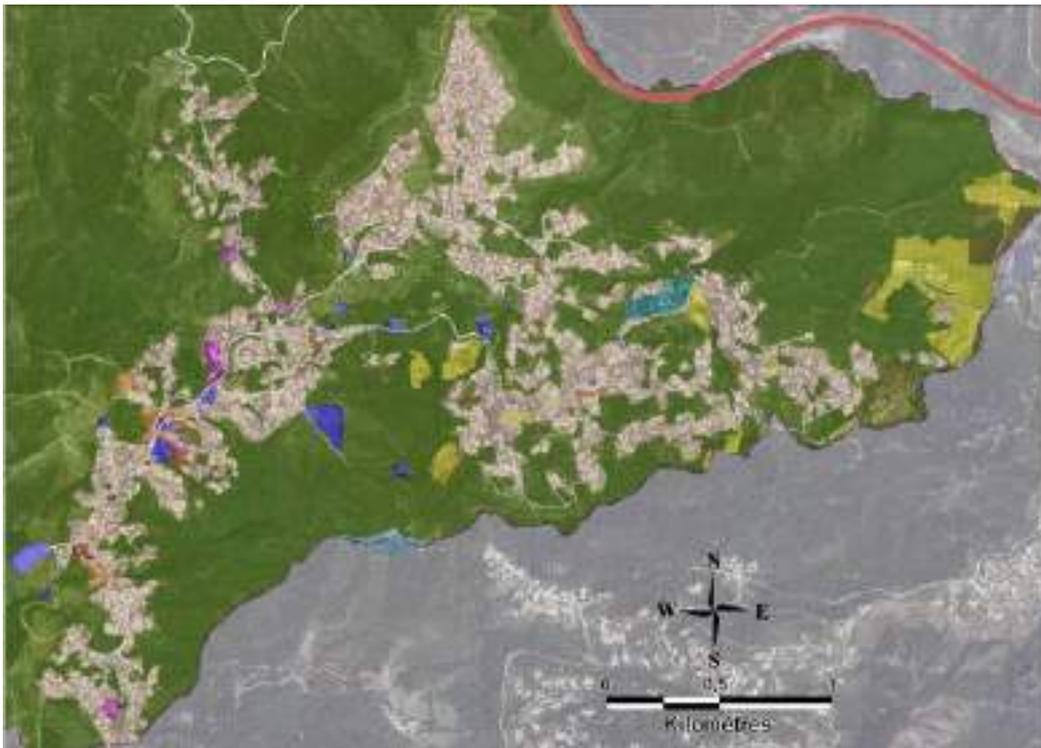


Une analyse de l'occupation du sol de la commune des Adrets en 2013, d'après le cadastre et la photo-interprétation, a été menée.

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.

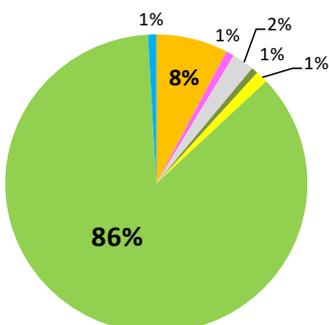
Les espaces artificialisés (habitat et activités) occupant le quart sud-est de la commune recouvrent environ 11 % du territoire.

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



Occupation du Sol en 2012

(orthophoto 2008 et compléments terrain)



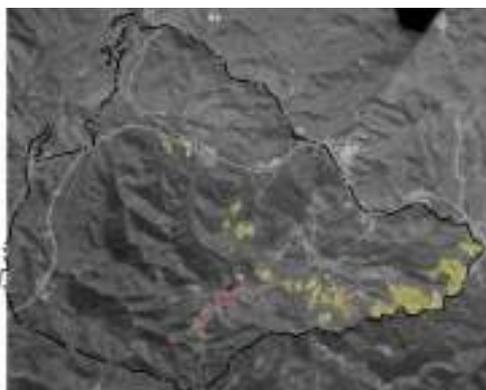
	ha	%
 Habitat (individuel et collectif)	171,7	8 %
 Activités / Équipement	20,3	1 %
 Routes (autoroute et autres)	52,7	2 %
 Terrains en friche	15,7	1 %
 Espace agricole	29,5	1 %
 Espace naturel	1 921,9	86 %
 Surface en eau	19,8	1 %
Total	2 231	

2. Développement urbain et consommation foncière

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

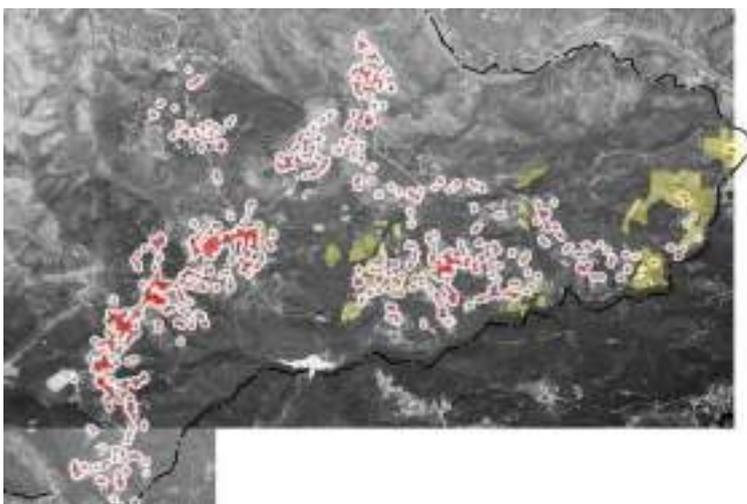
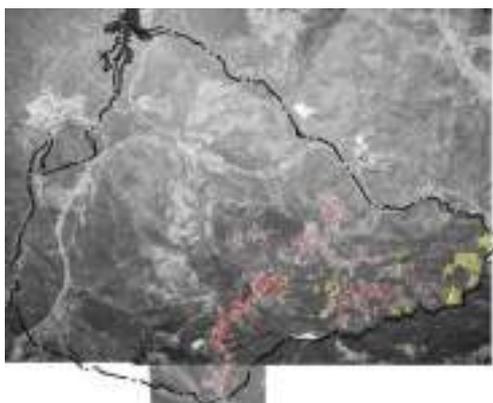
- des missions de photographies aériennes de 1971 disponibles sur Géoportail
- des missions de photographies aériennes de 1990 disponibles sur Géoportail
- de l'orthophotoplan 2008 et le cadastre mis à jour pour 2012.

Développement urbain et agriculture en 1971



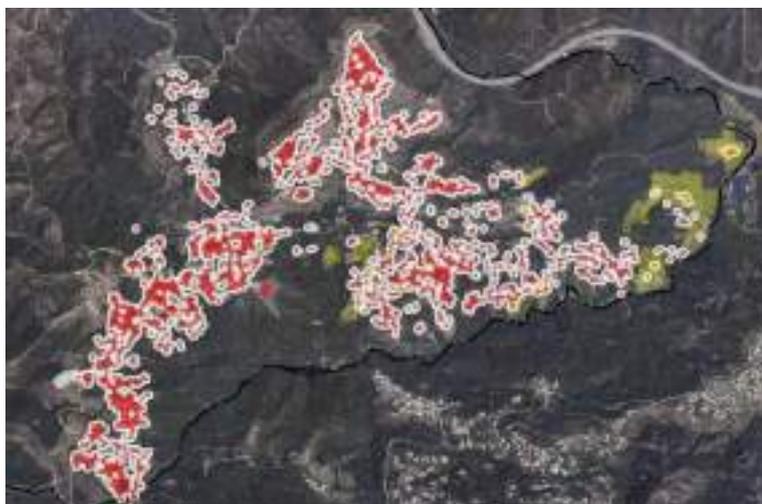
Espaces agricoles : 81 ha soit 4 % du territoire
Espaces urbanisés : 28 ha soit 1 % du territoire

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.

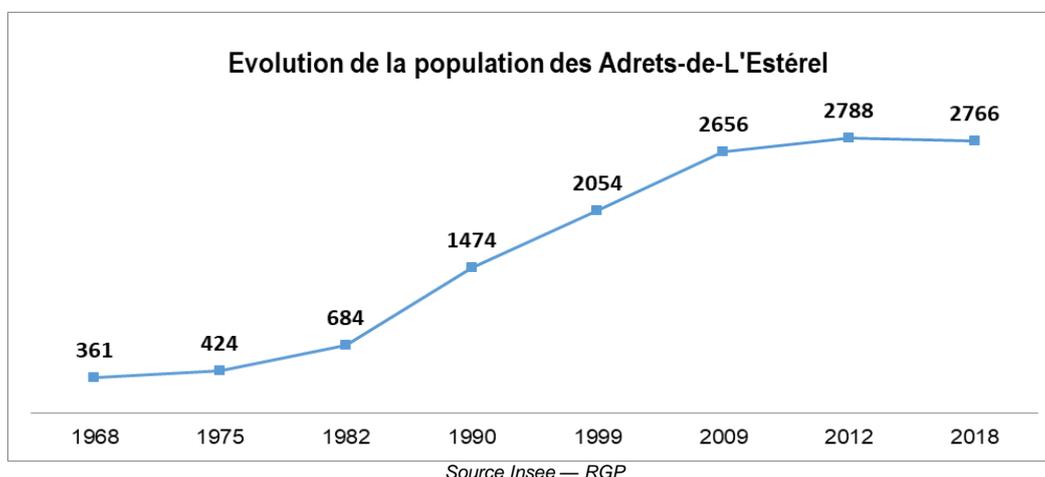
La diminution de la densité d'habitants ou de logements par hectare depuis 1971 est aussi significative de l'étalement urbain que connaît la commune.

CHAPITRE 2- DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE ET FONCTIONNEL

1. Évolution de la population

1.1. DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE

a) Une croissance démographique qui reste dynamique



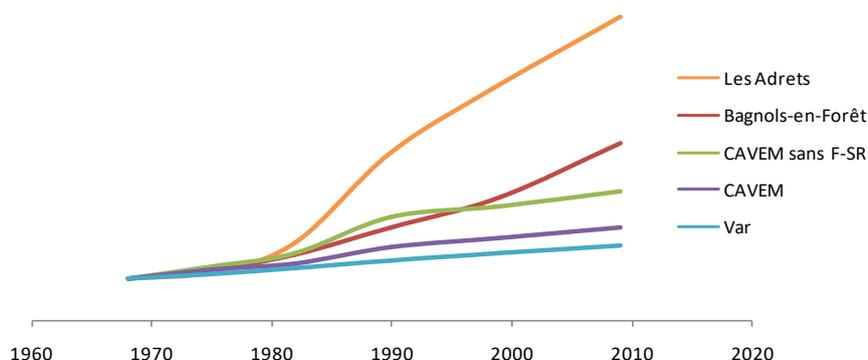
La population légale de 2018 de la commune des Adrets-de-l'Estérel, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2021, avoisine les 2 770 habitants contre près de 2 680 habitants en 2008. On note une stabilité de la population depuis 2012 et une croissance annuelle plus faible depuis 2009 (0,45% par an en moyenne entre 2009 et 2018)

Nombre d'habitants

	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2012	2018
Les Adrets-de-l'Estérel	361	424	684	1 474	2 063	2 656	2 788	2 766
Bagnols-en-Forêt	562	682	889	1 274	1 669	2 406	2 565	2 406
CAVEM sans Frejus-SR	7 092	9 314	11 494	17 728	19 771	22 086	21 858	25 456
CAVEM	48 565	59 245	67 274	85 830	97 243	108 558	108 505	115 712
Var	555 926	626 093	708 331	815 449	898 001	1 007 303	1 021 669	1 067 697

Source Insee

Évolution comparée de la population en Base 100



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, et les taux de variation annuel moyen (taam), sont désormais inférieurs à ceux observés pour la CAVEM et pour le Var en 2018.

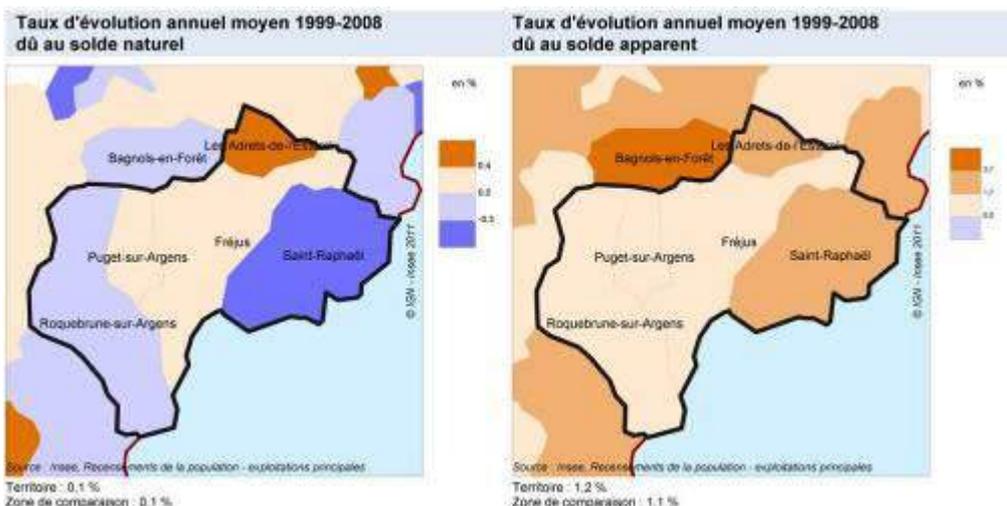
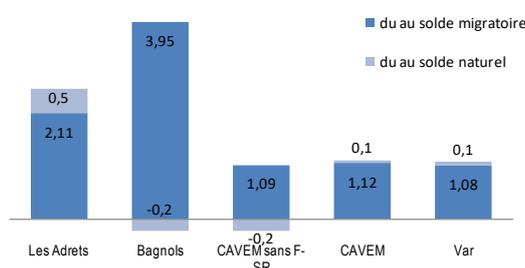
Taux de variation annuel moyen (taam)

	1968 - 1975	1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999	1999 - 2009	2009 - 2018
Les Adrets-de-l'Estérel	2,33	7,03	10,07	3,75	2,60	0,45
Bagnols-en-Forêt	2,81	3,84	4,60	3,04	3,73	2,61
CAVEM sans F-SR	3,98	3,03	5,56	1,10	1,22	1,59
CAVEM	2,89	1,82	3,09	1,32	1,18	0,71
Var	1,72	1,77	1,77	1,08	1,16	0,65

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.

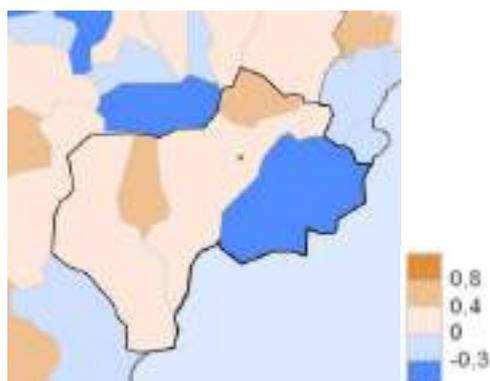
Notons que pour Bagnols-en-Forêt le taux de croissance du au solde naturel est négatif (-0,2%/an).

Composition des taux de variation annuel moyen

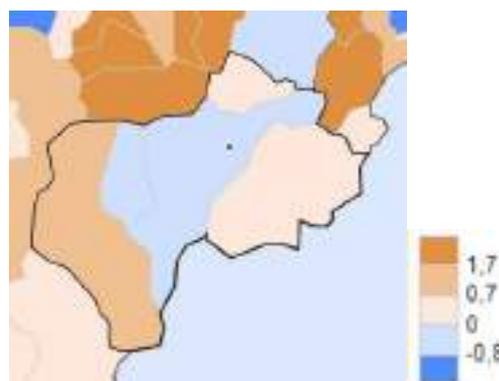


L'examen des tendances récentes 2007 — 2012 montre un effondrement de la croissance de la commune des Adrets de l'Estérel avec un taux annuel de croissance de 0,58%/an.

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



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

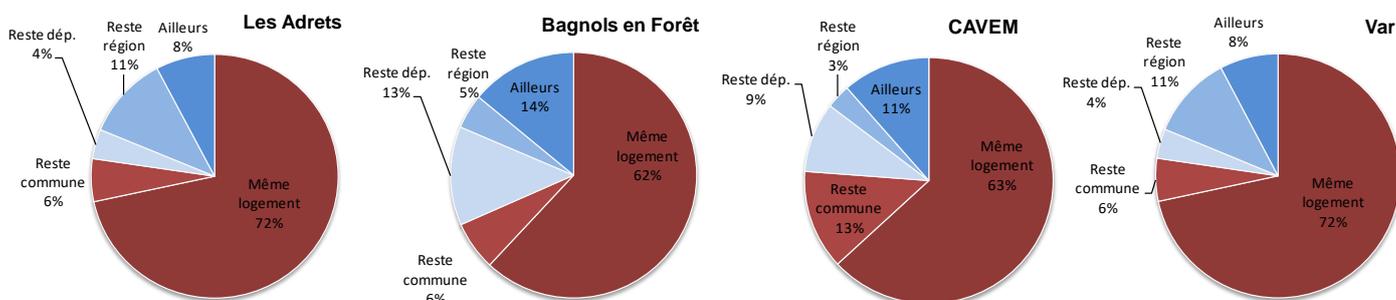


Source : Insee RP 2012, exploitation principale

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.



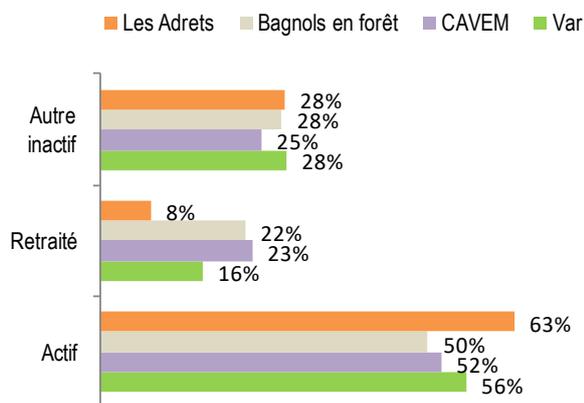
Source Insee 2008

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

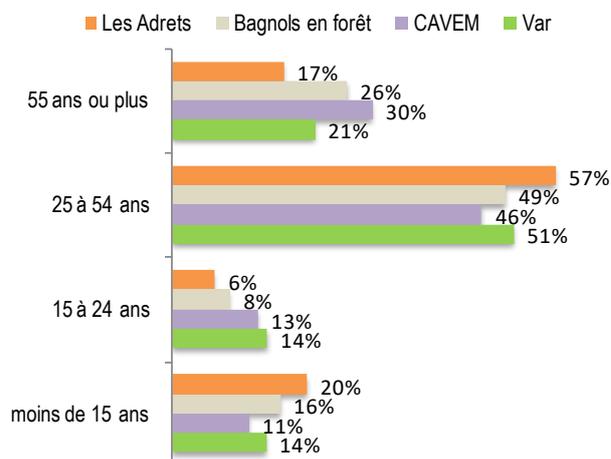
Parmi les nouveaux arrivants, 63 % étaient des actifs. Ce sont surtout les professions intermédiaires et les cadres qui se trouvent renforcés par les migrations résidentielles : respectivement 20 % et 14 % des nouveaux arrivants.

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 %

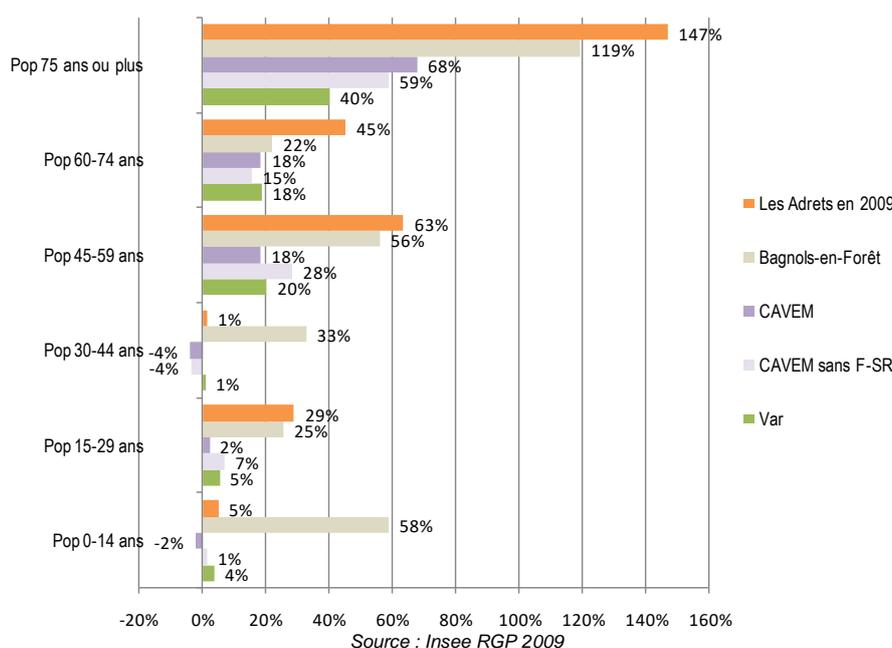
Source : Insee RGP 1999

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

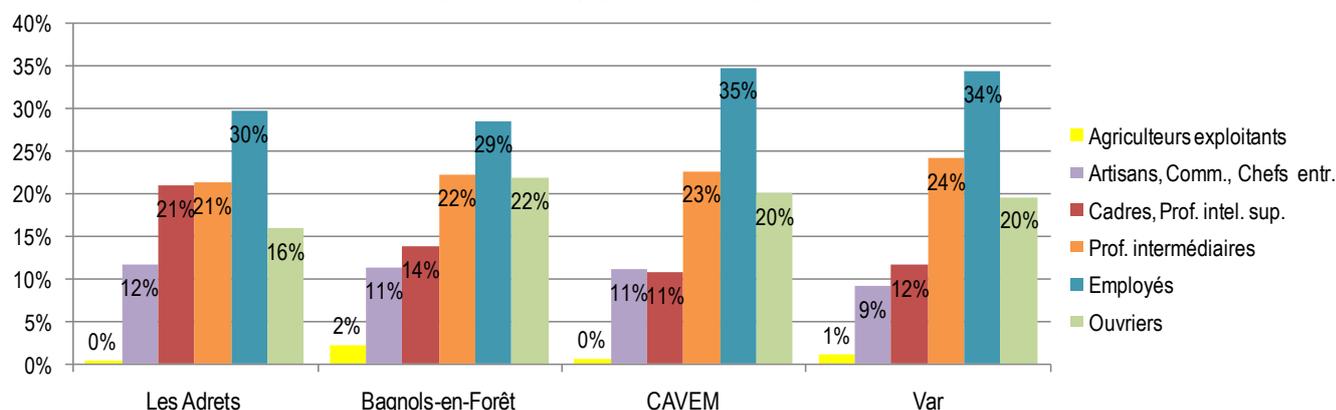
Le taux de chômage est en régression, quelque soit le territoire considéré. Régression en lien avec l'arrivée d'une population en âge de travailler et ayant un emploi. Depuis 1999, au regard des autres territoires considérés, les Adrets-de-l'Estérel présentent le taux de chômage le plus bas. En 2012, 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

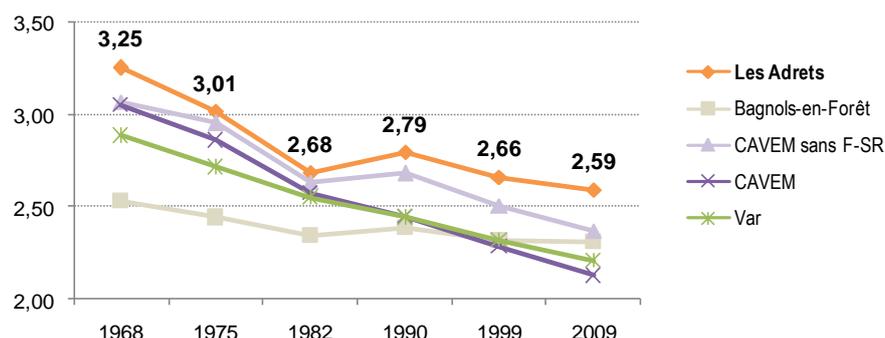
Au cours de la dernière période intercensitaire écoulée, près de 250 ménages sont venus s'installer dans la commune.

	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 %

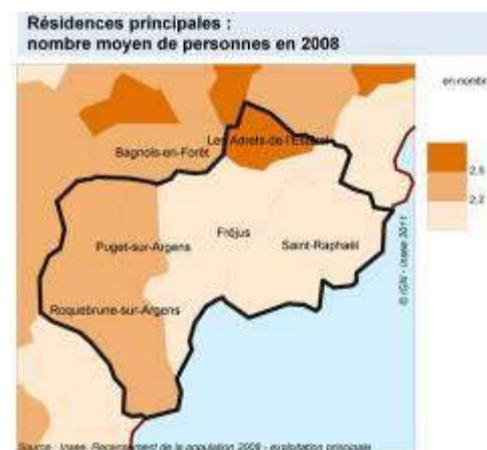
Sources : INSEE RGP 1999-2009

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).

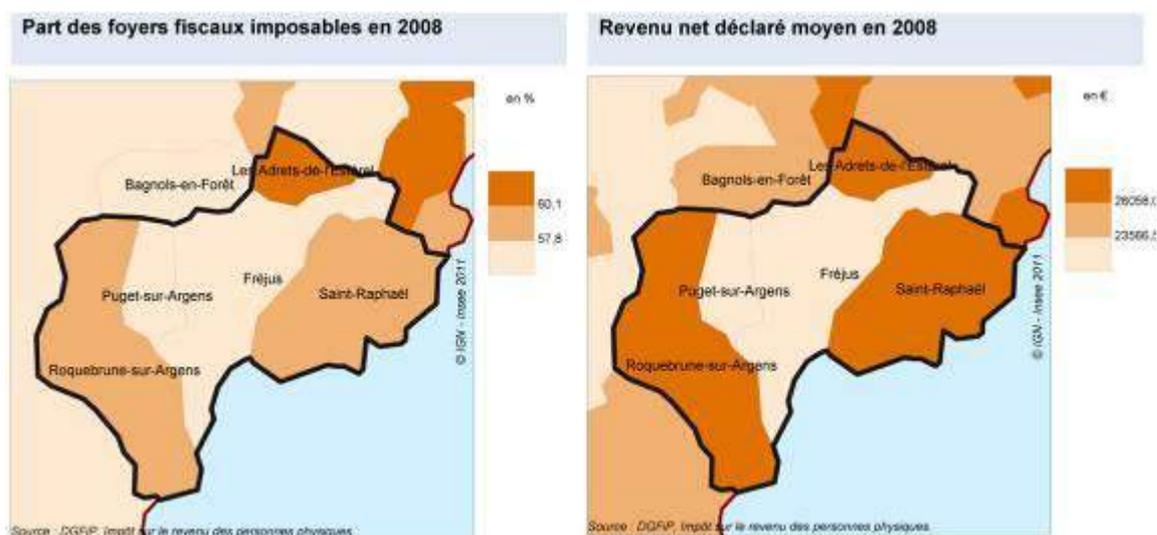
b) Des ménages adrechois avec des revenus supérieurs à ceux de la CAVEM, mais avec des disparités internes

	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.

N.B. : Les dernières données chiffrées en vigueur de la population municipale datant du 1^{er} janvier 2018 par recense 2 766 habitants (INSEE). La tendance à la baisse de la croissance s'est donc révélée juste.

	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 (filiale 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...).

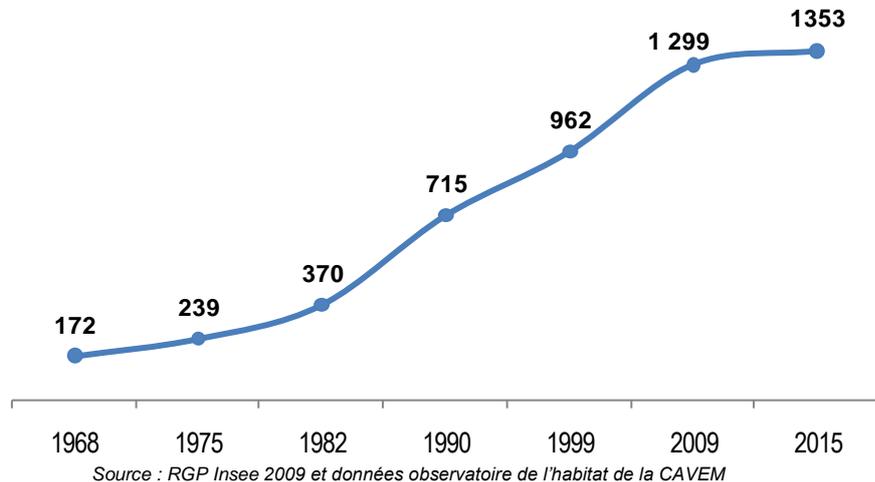
Le scénario de croissance envisageable par la commune ne pourra pas se poursuivre, selon le fil de l'eau qui est encore fortement marqué par la forte croissance des années passées, mais, au vu des contraintes du territoire et du projet de plan de Grimon, correspondra plus certainement au scénario de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

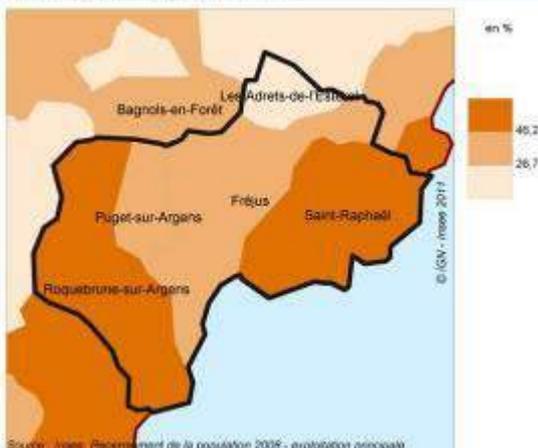
b) Une fonction d'habitat permanent développée, peu de logements vacants

	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



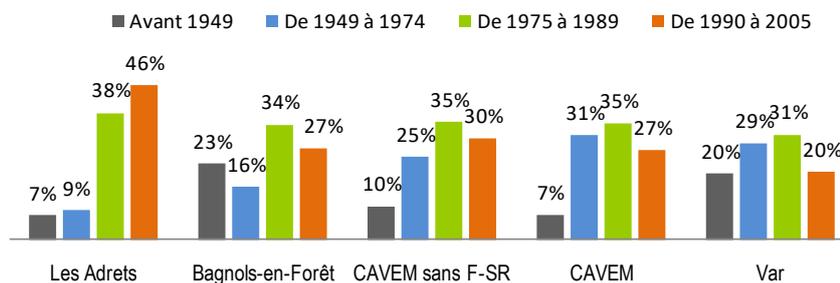
Une position en retrait du littoral, une accessibilité forte aux pôles d'emplois locaux et un marché immobilier (accession et location) peu porté par la résidence secondaire favorisent la résidence permanente sur la commune

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.

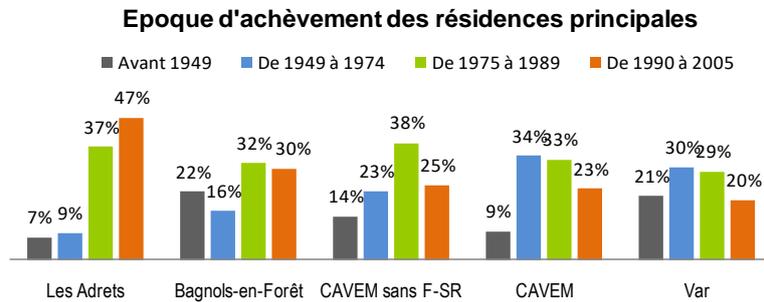
Additionnés aux 9 % de logements datant de la période 1949-1974, les Adrets-de-l'Estérel présentent ainsi un parc ancien plutôt faible.

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

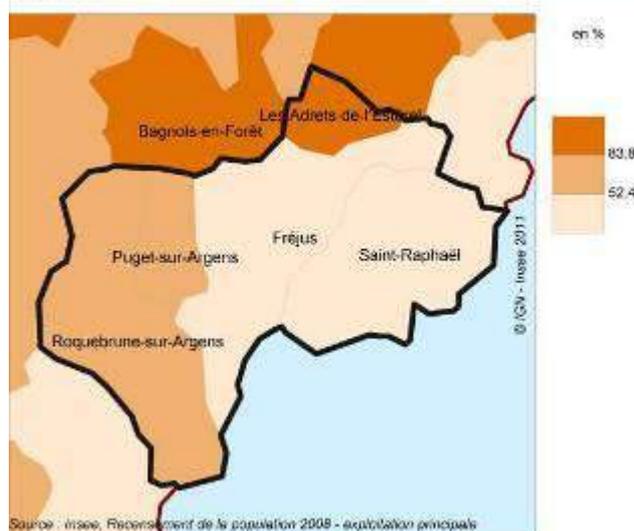
	Total résid. principales		Maisons				Appartements			
	1999	2009	1999		2009		1999		2009	
			nbre	%	nbre	%	nbre	%	nbre	%
Les Adrets-de-l'Estérel	769	1 025	686	89 %	920	90 %	67	9 %	101	10 %
Bagnols-en-Forêt	717	1 007	651	91 %	840	83 %	47	7 %	157	16 %
CAVEM sans F-SR	7 712	9 226	4981	65 %	7035	76 %	2423	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.

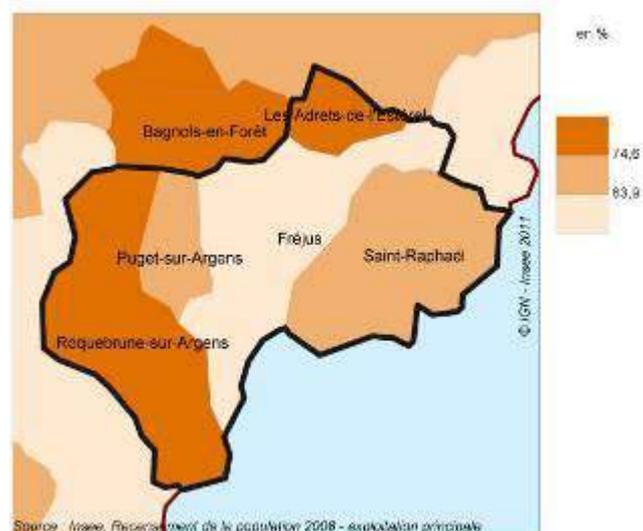
Les Adrets-de-l'Estérel, et plus globalement le territoire de l'Est Var (exception faite de Fréjus-Saint-Raphaël) sont marqués par la prépondérance des logements individuels. La part des maisons individuelles est en légère augmentation aux Adrets passant de 89 % en 1999 à 90 % en 2009.

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

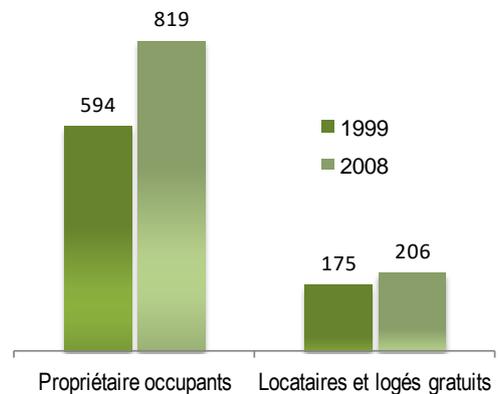


Le statut d'occupation des logements aux Adrets-de-l'Estérel reflète la forte part du logement individuel dans la résidence principale où 80 % des résidences principales adréchoises sont occupées par leurs propriétaires en 2009, contre 77 % en 1999.

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 %

Evolution des statuts d'occupation aux Adrets



Source : Insee, RP2009 exploitations principales.

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

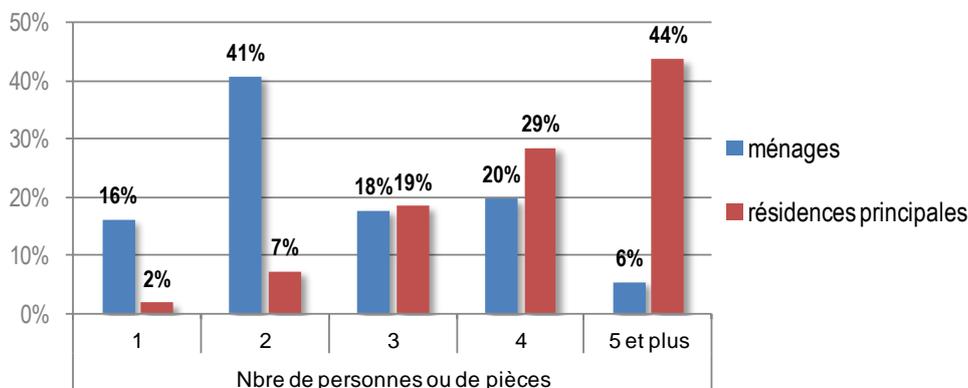
D'une manière générale et en relation avec la part des logements individuels, les logements de quatre pièces et plus sont les mieux représentés et constituent 72 % du parc des résidences principales des Adrets-de-l'Estérel pour 65 % dans la CAVEM hors Fréjus-Saint-Raphaël.

	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.

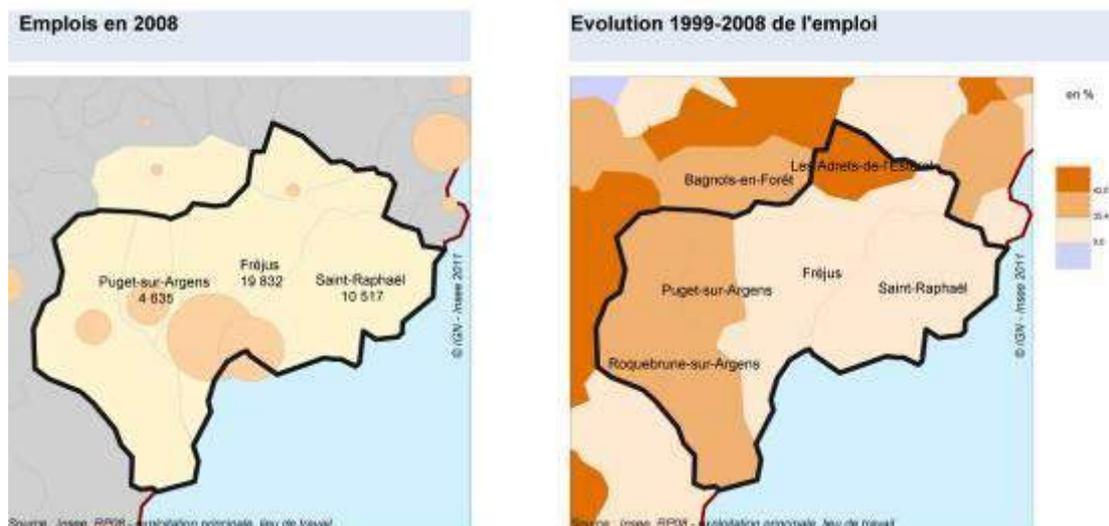
3.1. UNE COMMUNE AVEC UNE ÉCONOMIE « RÉSIDENTIELLE »

	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 %

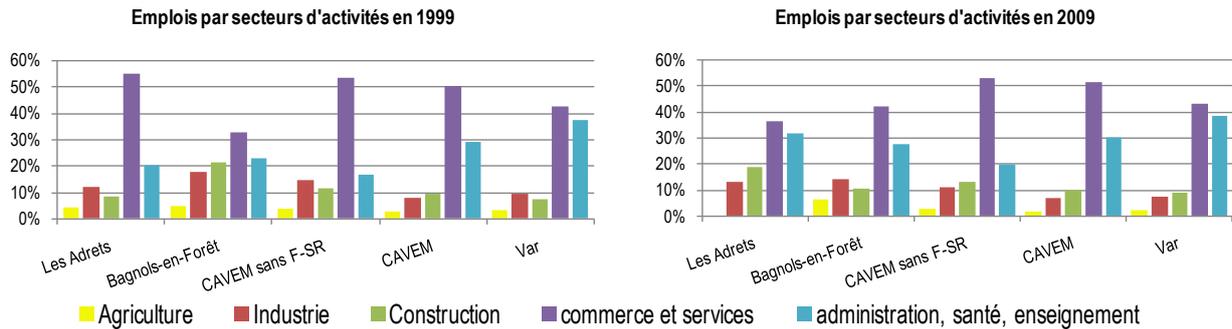
Source : RGP 1999-2009

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, 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.

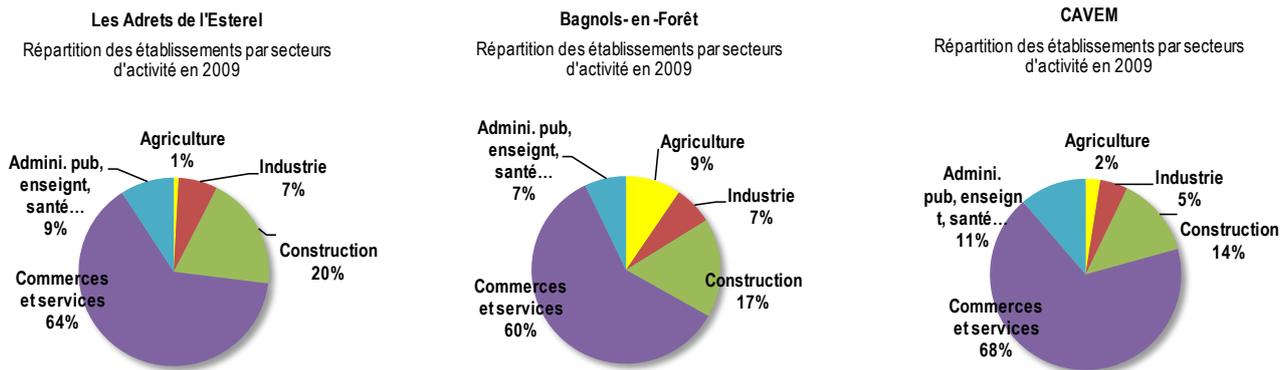
L'établissement, unité de production, constitue le niveau le mieux adapté à une approche géographique de l'économie.

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.

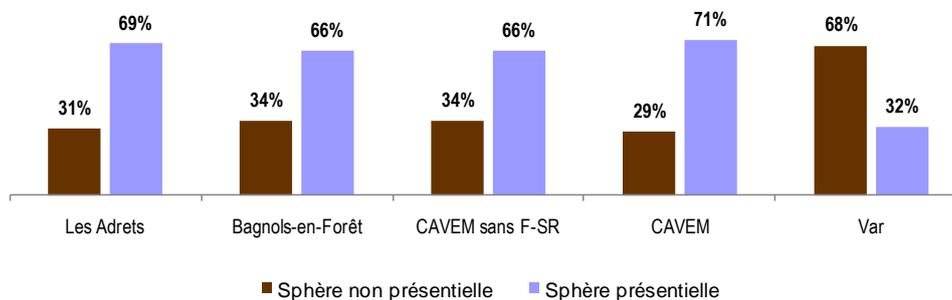
	Effectif des établissements en 2009			
	0 à 9 salariés	10 à 19	20 à 49	50 à 99
Les Adrets-de-l'Estérel	98 %	1 %	1 %	0 %
Bagnols-en-Forêt	98 %	1 %	0 %	0 %
CAVEM sans F-SR	94 %	3 %	2 %	1 %
CAVEM	95 %	3 %	1 %	1 %
Var	95 %	2 %	1 %	1 %

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 :

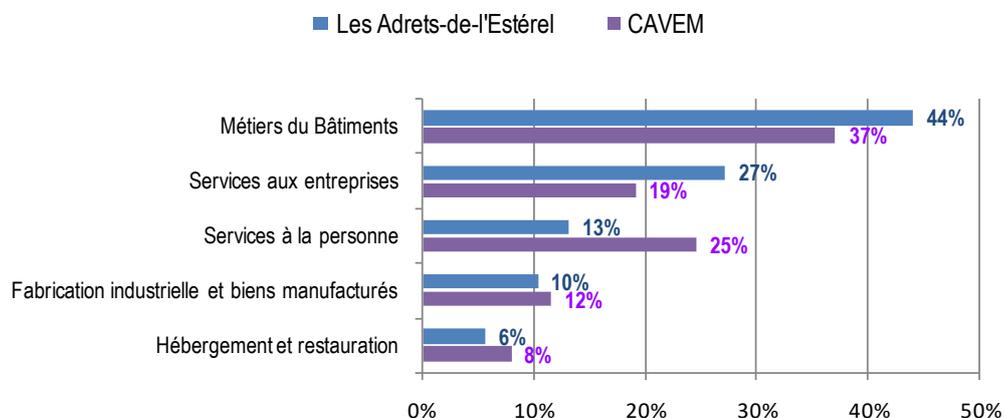
- métiers du bâtiment (maçon, peintre, carreleur, vitrier, électricien, etc.)
- métiers de bouche (boulanger, pâtissier, boucher, charcutier...)
- services (taxis, mécaniciens, coiffeurs, pressing...)

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.

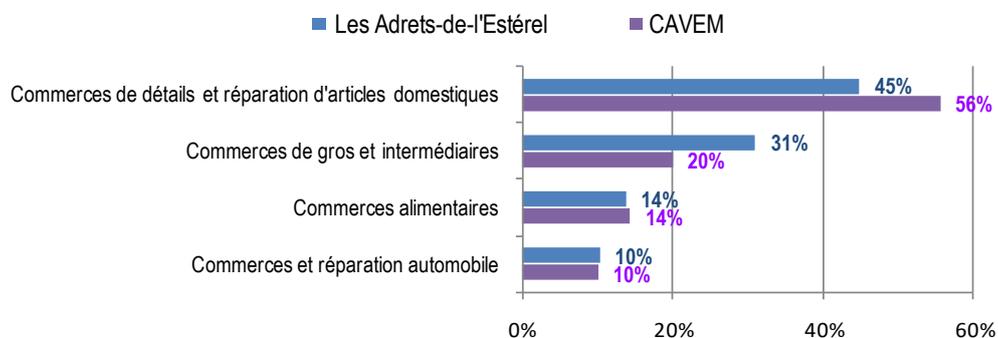
Les grands secteurs de l'artisanat selon l'activité principale exercée en 2011



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.

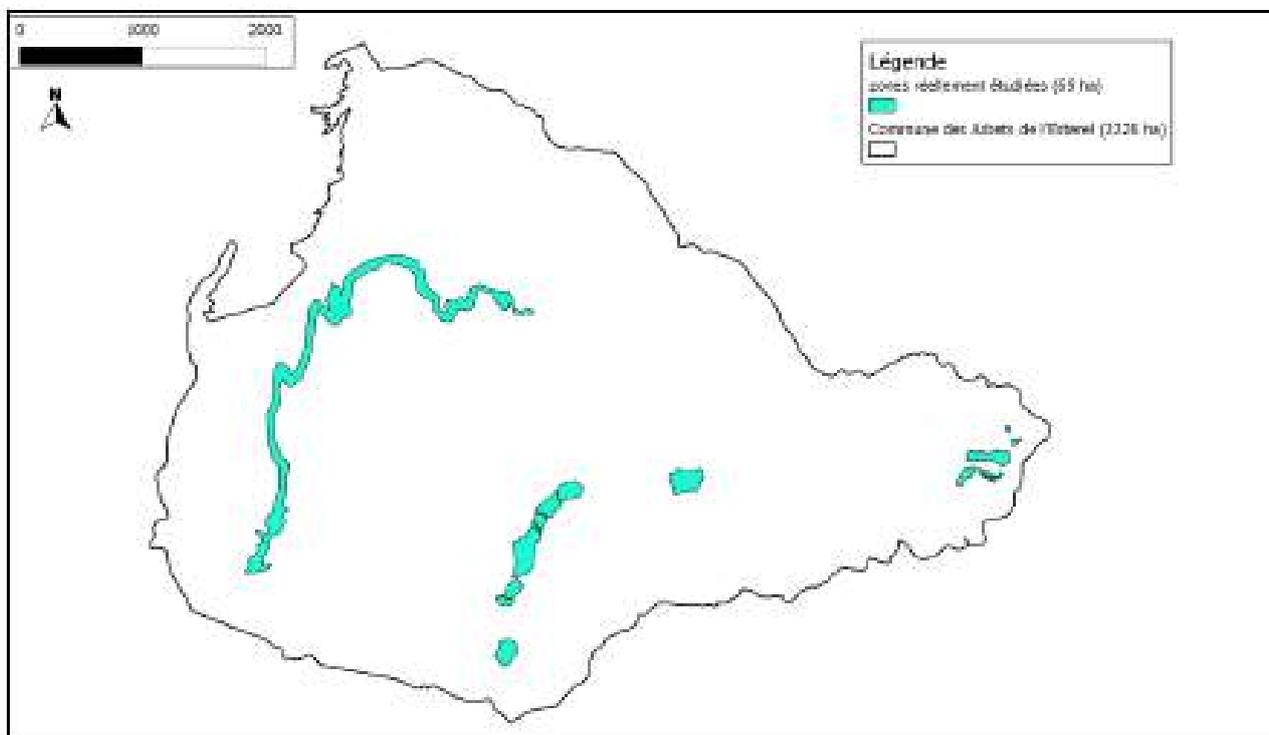
En avril 2009, Regain de l'Estérel crée un jardin partagé, qui est aujourd'hui géré par les adhérents de l'association, sur une parcelle de la commune mise à disposition par un propriétaire privé.

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.

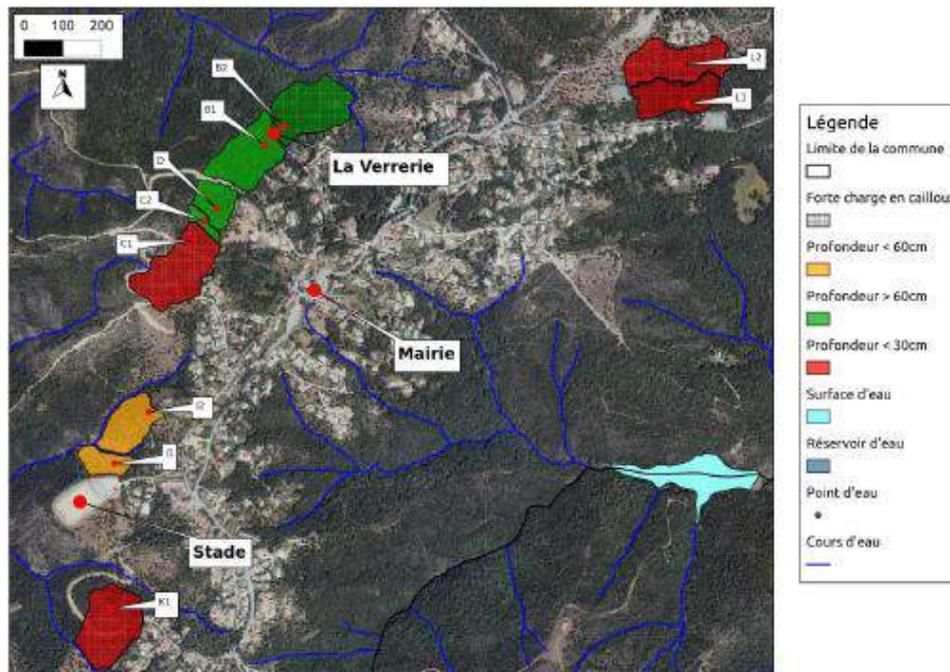
Synthèse de l'étude :



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

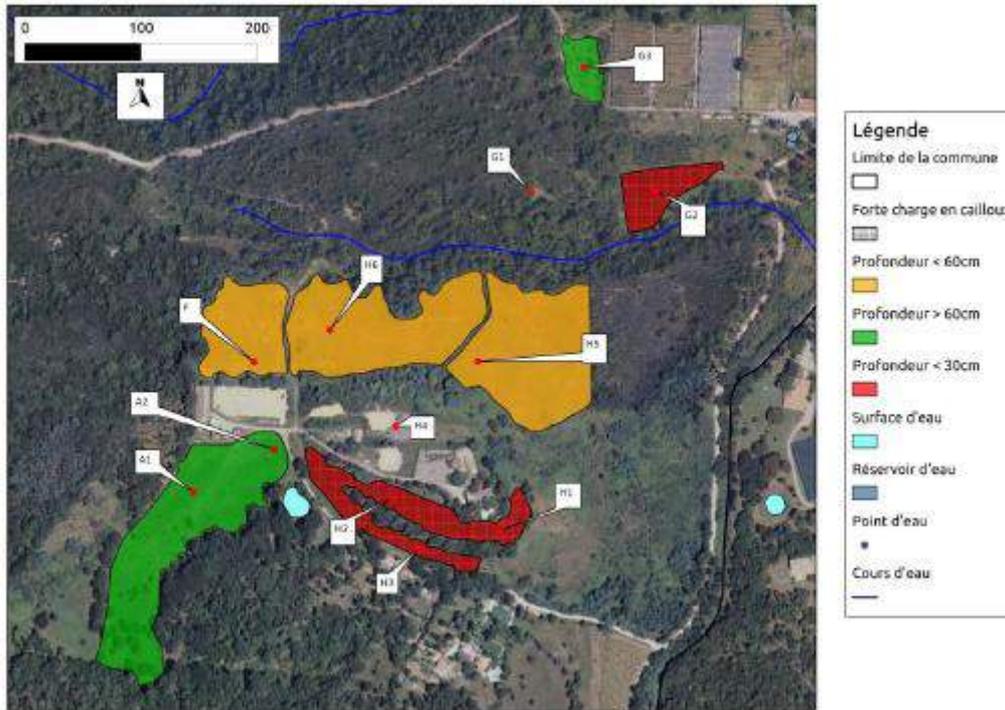
L'ensemble des terres de Mouillaud et Cabrol était cultivé jusqu'au début des années 1970.

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 :

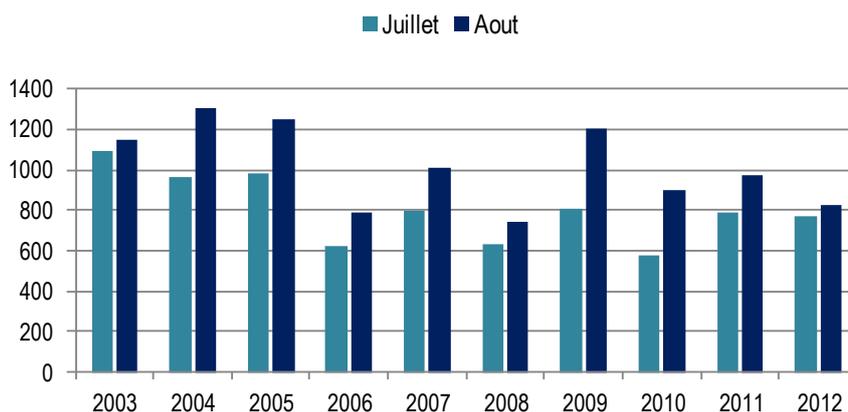
- un climat exceptionnel : fort ensoleillement et hiver doux
- de nombreuses excursions touristiques : promenades à pied, à cheval et à V.T.T au sein des collines de l'Estérel et aux abords du lac de l'Avellan
- les sources du Mareret
- son église du XVII-XVIIIème siècles
- en extrémité Sud du lac de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

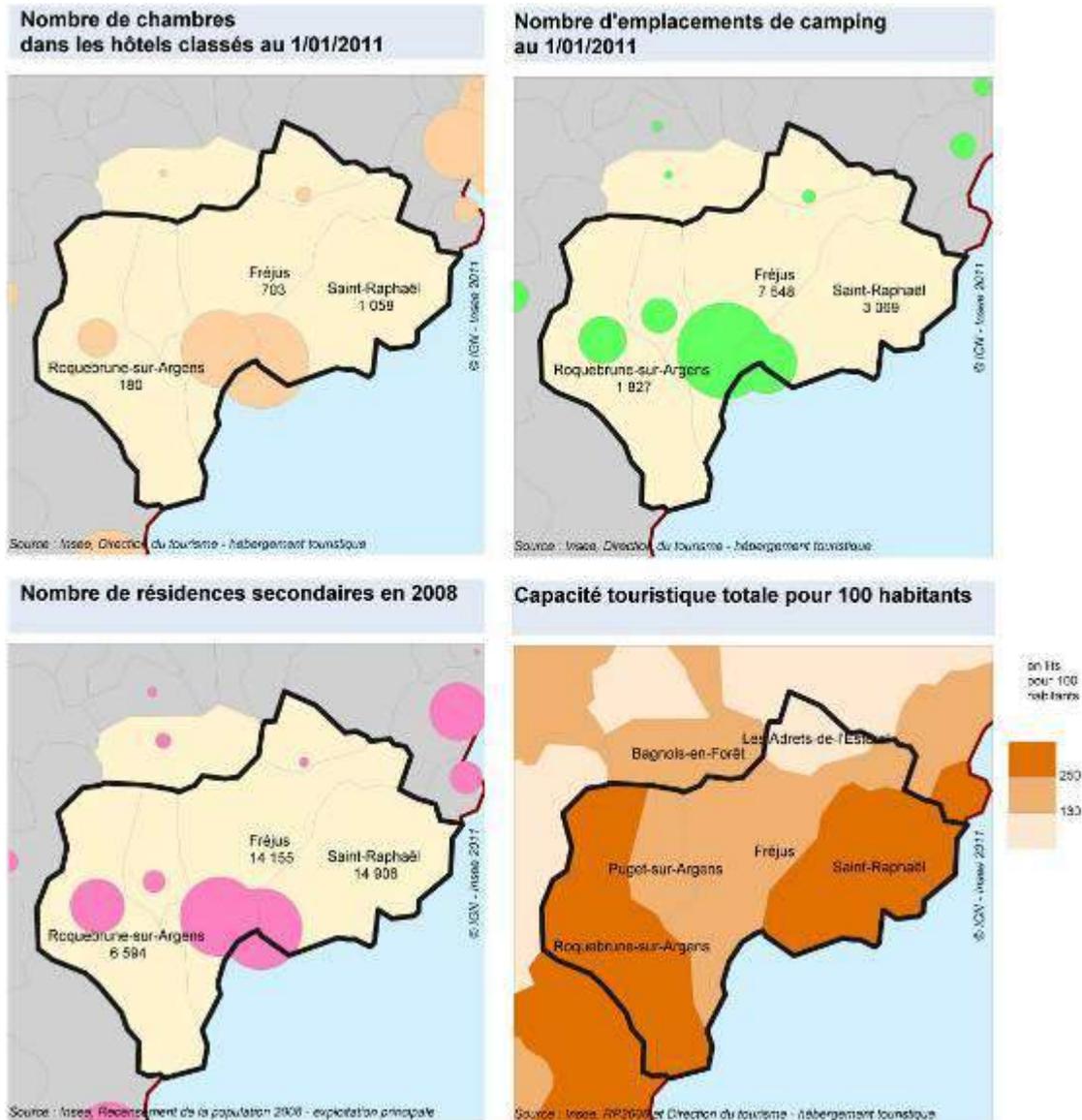
L'hébergement marchand est constitué de deux hôtels, quelques gîtes et chambres d'hôtes auxquels s'ajoutent des locations saisonnières privées.*

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.

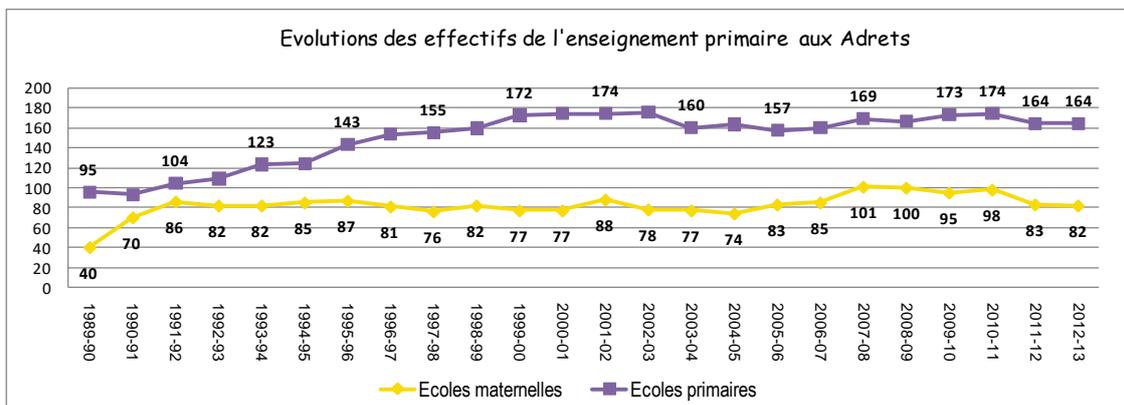
Cependant la commune présente un léger sous équipement dans la gamme des services intermédiaire avec seulement 5 équipements sur les 31 définis par la BPE, bénéficiant directement de l'influence directe de Fréjus — Saint Raphaël. La distance moyenne pour accéder aux équipements et services publics intermédiaires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

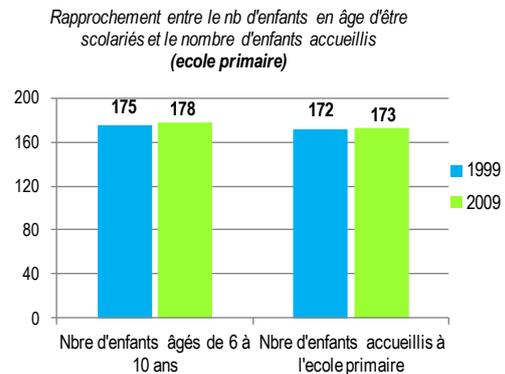
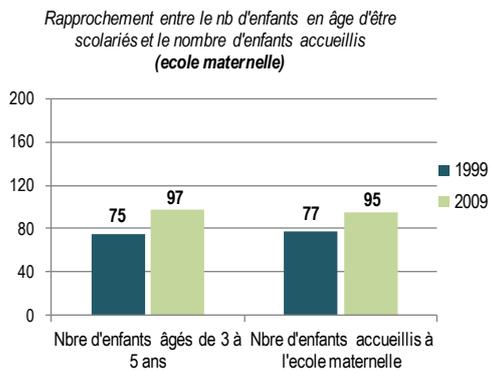
b) Les équipements scolaires et de la petite enfance

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.

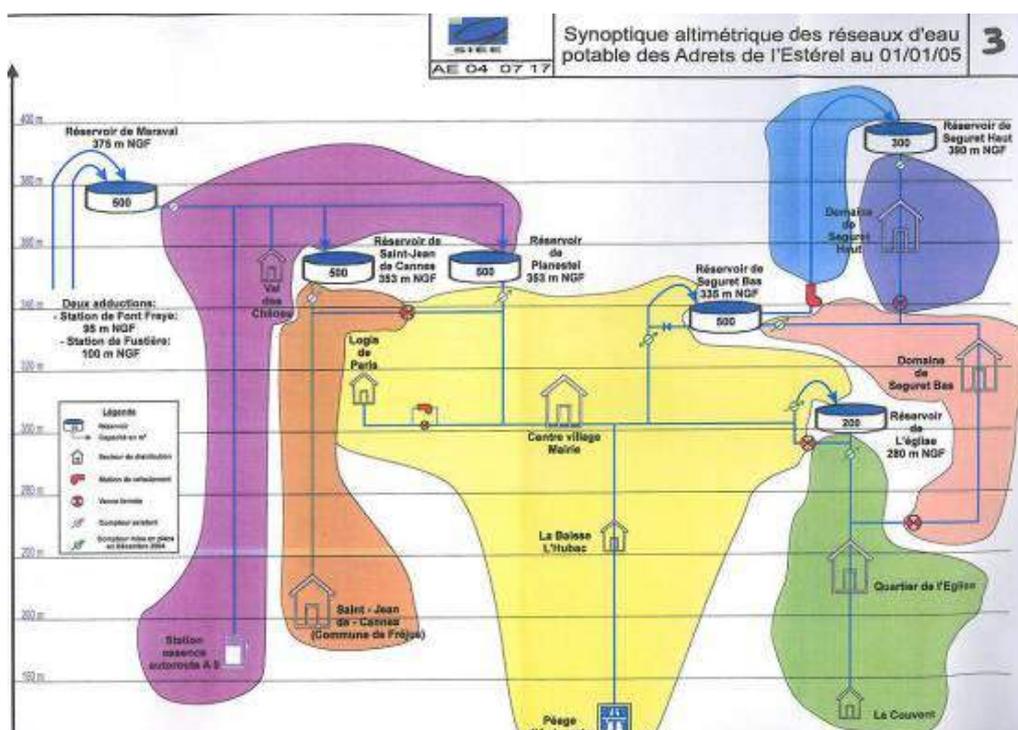
La ressource est gérée par le syndicat de l'eau pour le Var Est (SEVE) qui est un E.P.C.I. – Établissement Public de Coopération Intercommunale et — qui a pour objet l'alimentation en eau potable de 8 communes de l'est-Var : Bagnols-en-Forêt, Fréjus, Les Adrets-de-l'Estérel, Le Muy, Puget-sur-Argens,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

*** Indice calculé sur la base d'un linéaire de 38.9km (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

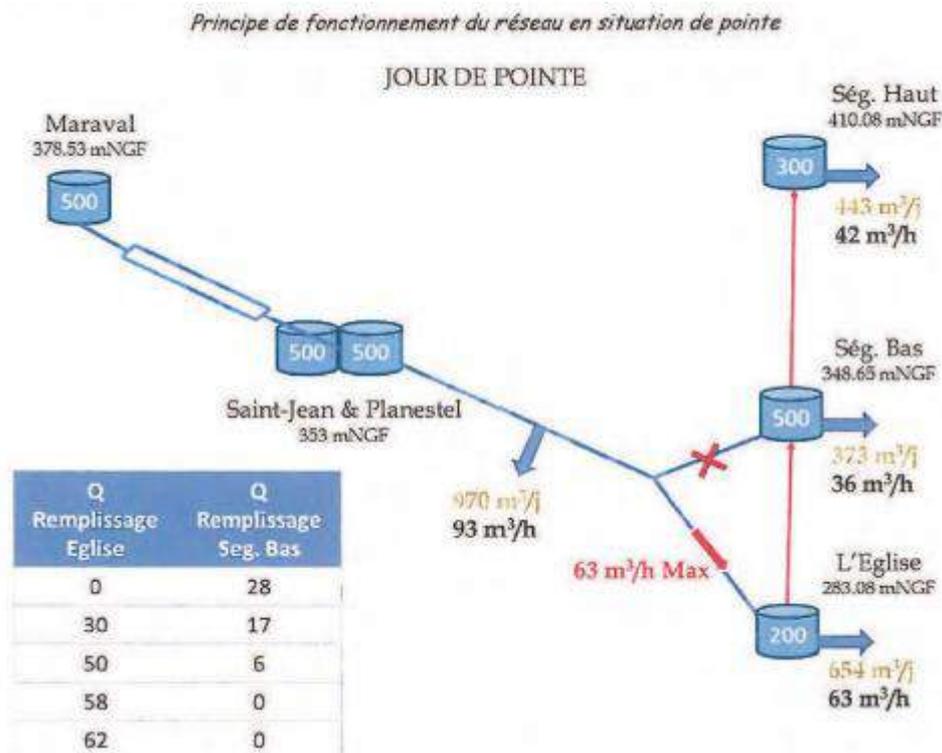
Le schéma directeur d'eau potable de la commune souligne des insuffisances du système d'eau potable mises en évidence par l'augmentation de la population et les besoins estivaux. Ainsi en haute saison, la demande sur la conduite d'adduction distribution reliant les deux réservoirs est trop forte pour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

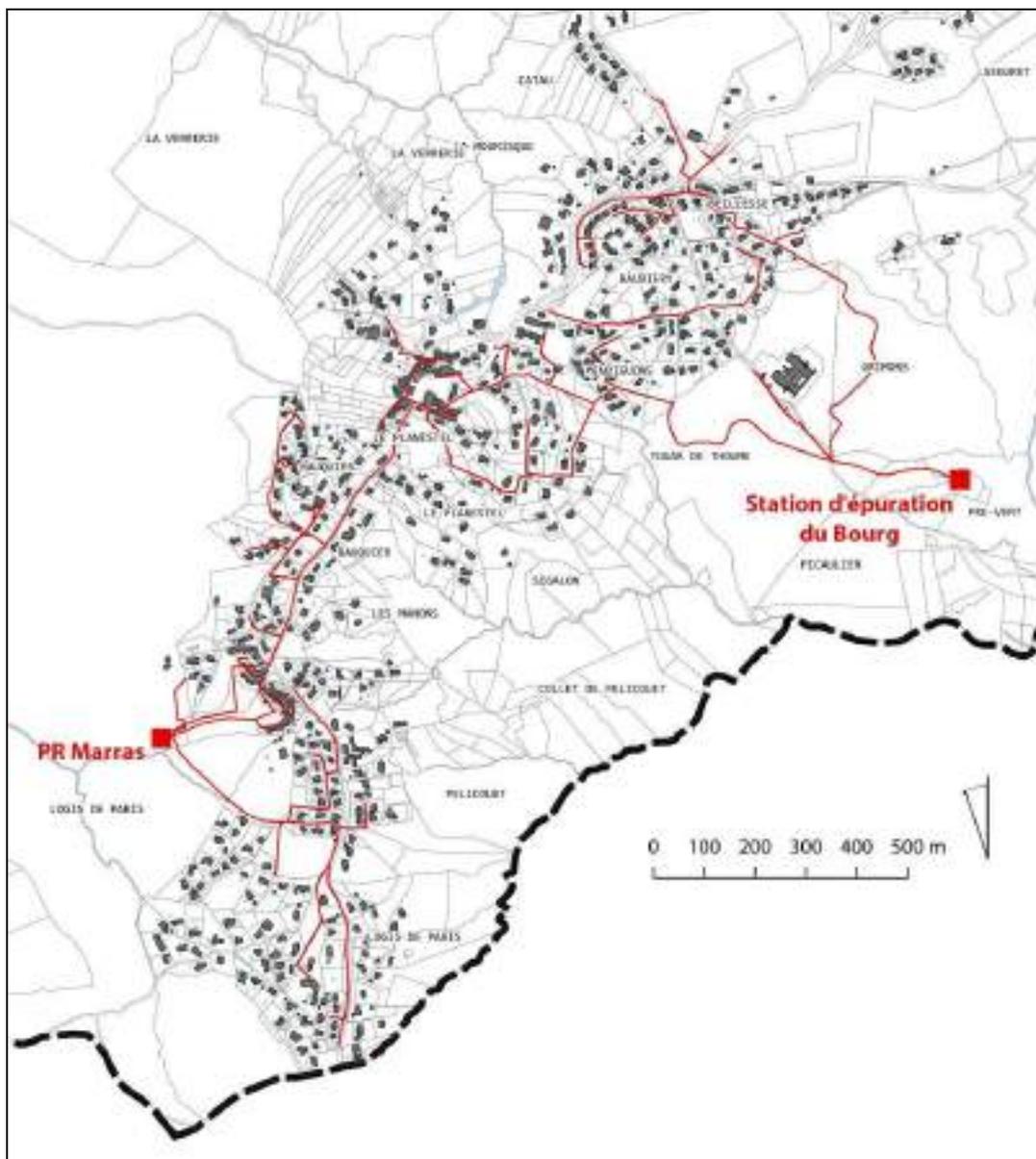
en contrebas. Le linéaire du réseau d'eaux usées du Village est de 9 716 ml dont 318 ml en refoulement (issu du PR Marras).

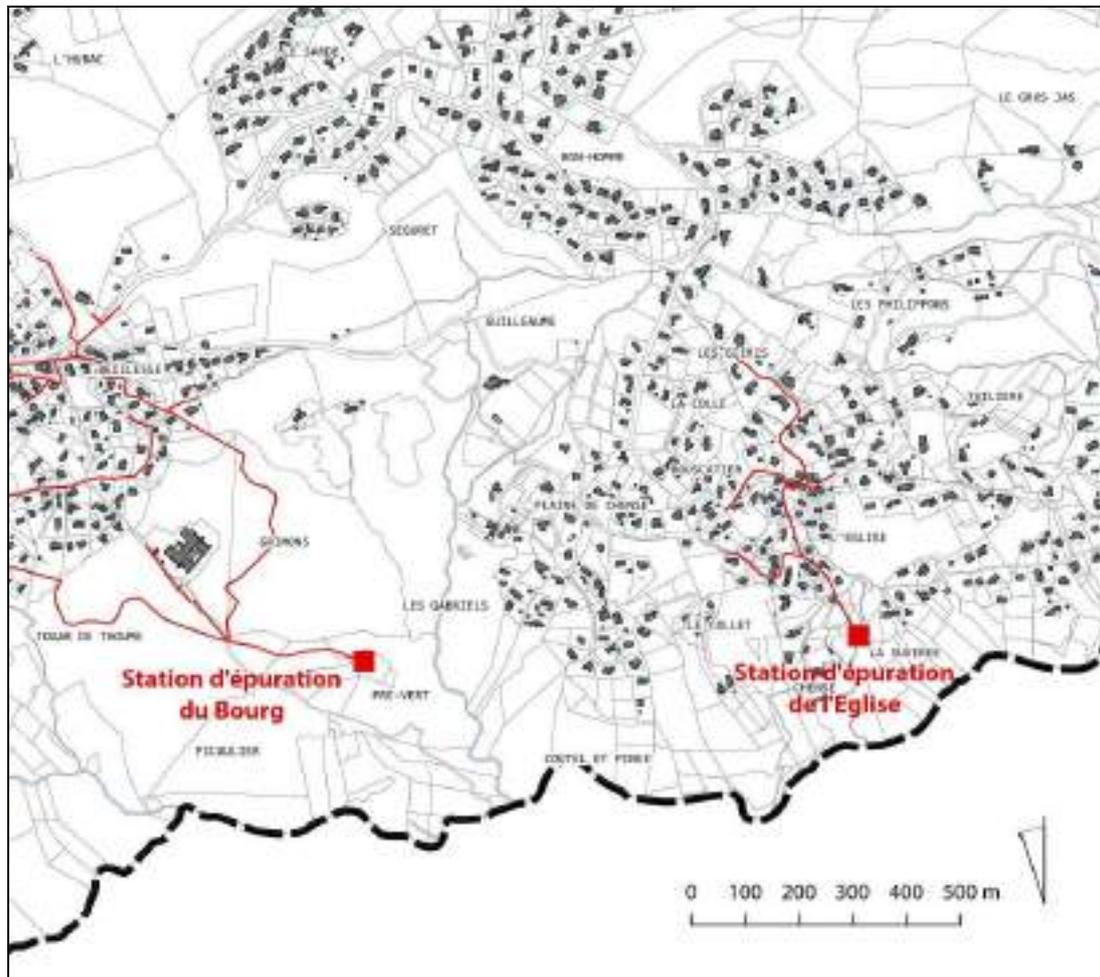
- **Le réseau du quartier de l'Église** : il est de type séparatif entièrement gravitaire. Les eaux usées de l'Église sont collectées par un réseau ramifié qui rejoint une station d'épuration située en contrebas. **Le linéaire du réseau d'eaux usées du quartier de l'Église est de 1 183 ml.**

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

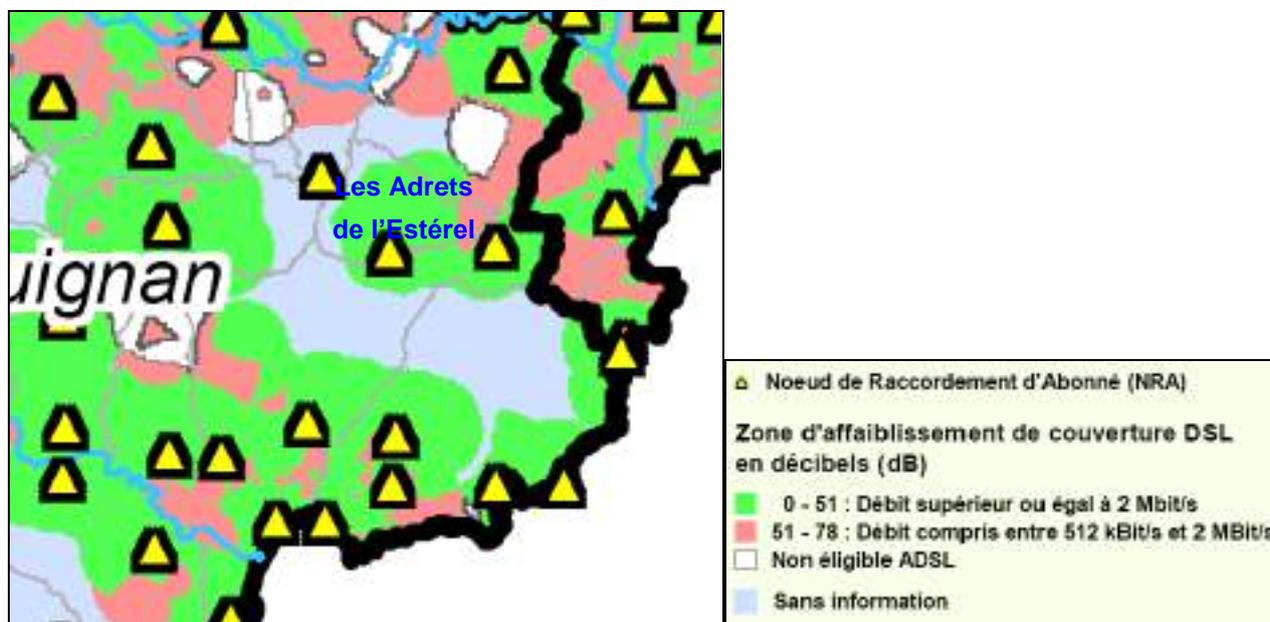
« Le Schéma Intercommunal d'aménagement numérique du Territoire » fait partie des compétences nouvelles de la CAVEM. Ce document d'orientations doit définir l'action à conduire par les acteurs publics en matière de numérique et notamment en vue du déploiement de réseaux de communications électroniques 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, ReADSI 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 Mbits/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).



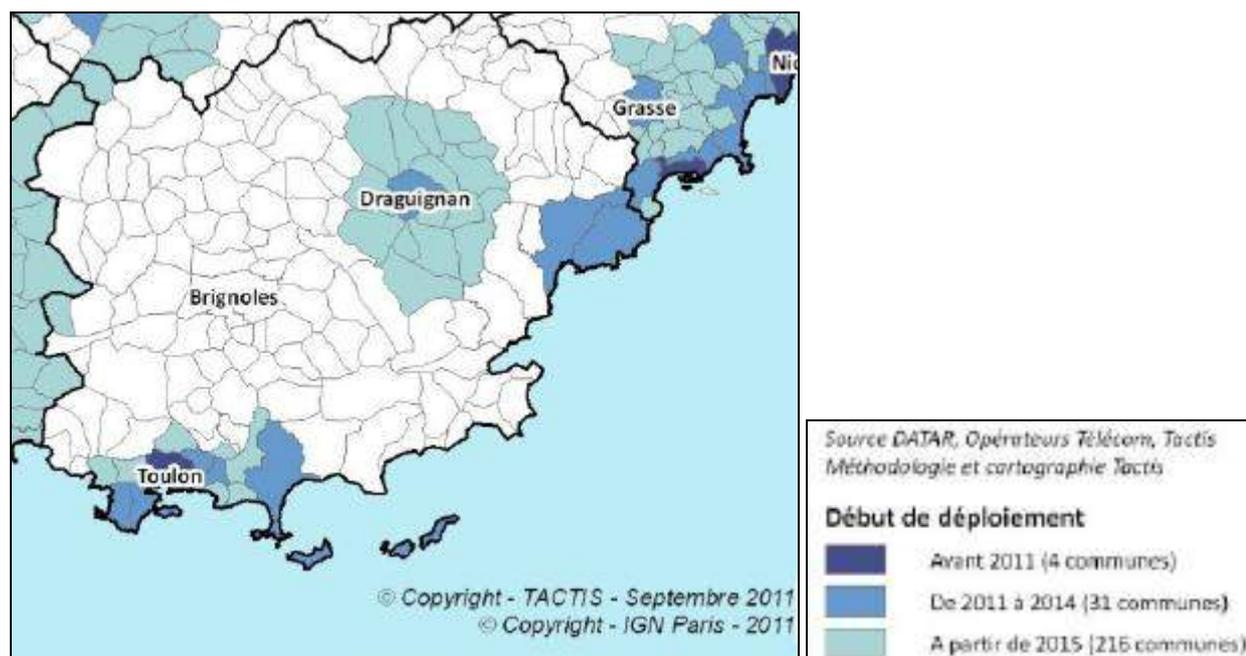
Accessibilité numérique : Carte de la couverture ADSL

© IGN BdCarto ©, © CETE Ouest
© DREAL PACA réalisation LD — Validité de la carte : 01/2010

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.



Prévisions de déploiements Très Haut Débit Fixe du Secteur privé – Des incertitudes pour 2015

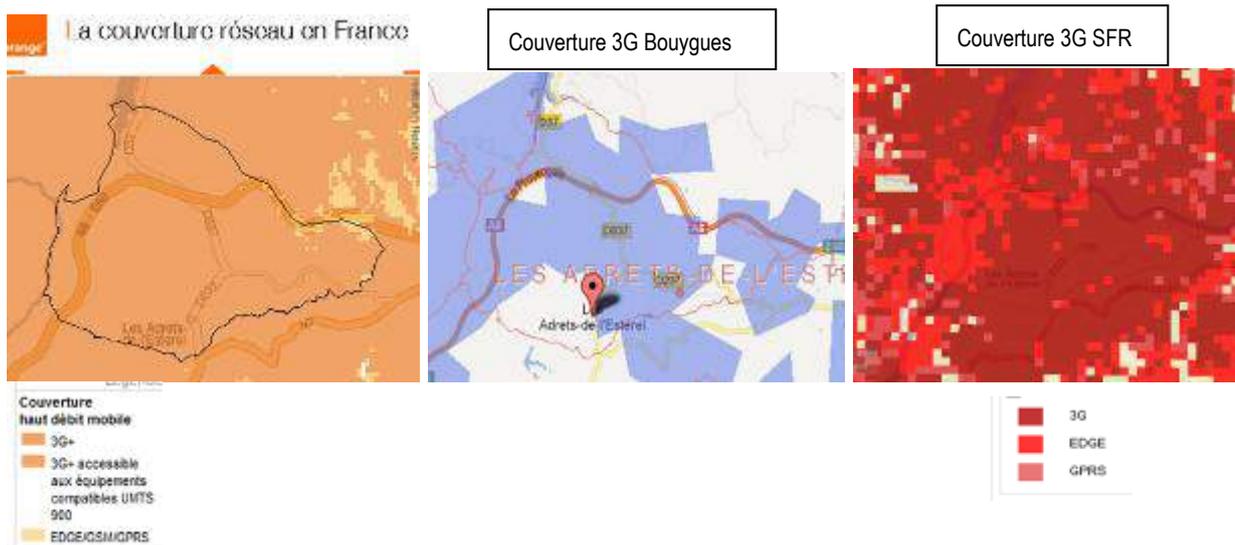
➔ La Télévision Numérique Terrestre [TNT]

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.



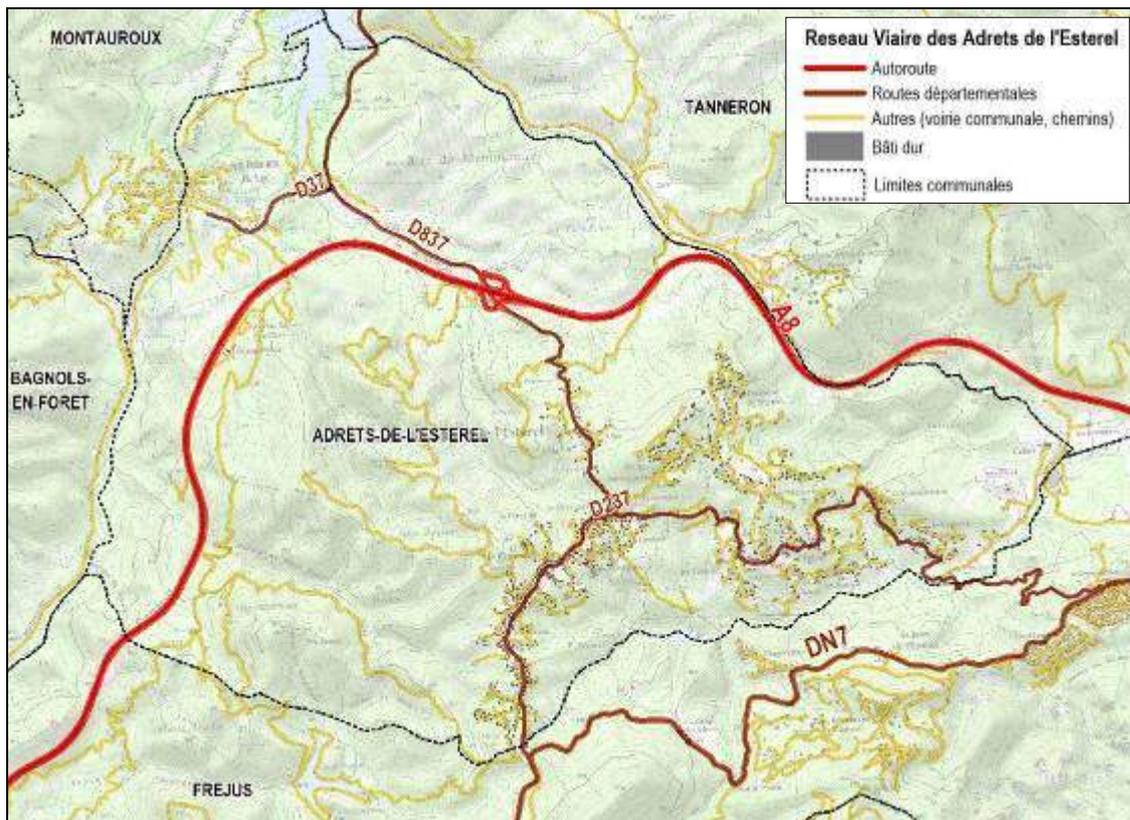
4. Déplacement et stationnement

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'Esterel — Vers Collège de Mandelieu
- La 6330 : ligne scolaire : Les Adrets-de-l'Esterel — 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

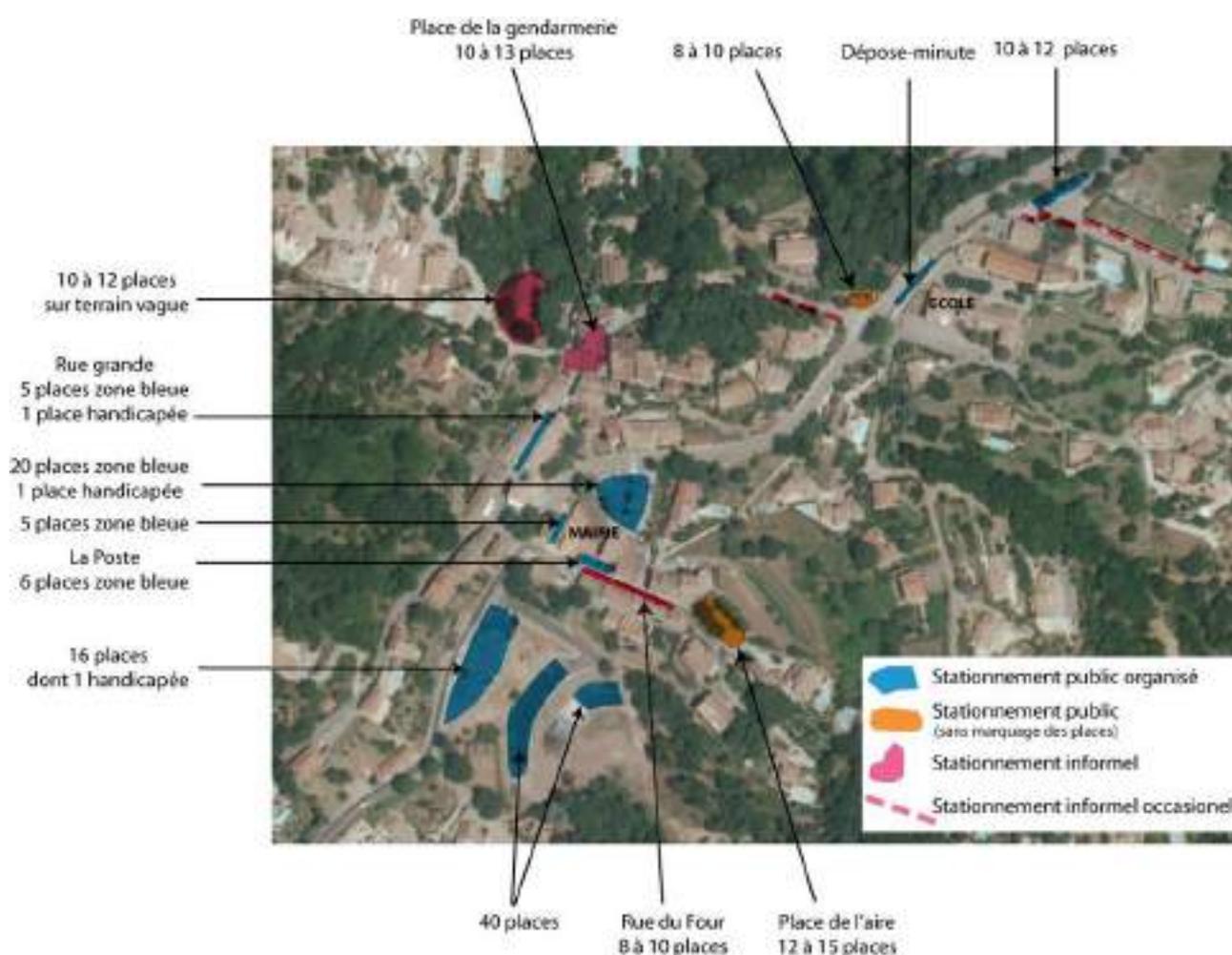
L'offre en stationnements publics est gratuite aux Adrets de l'Estérel.

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)

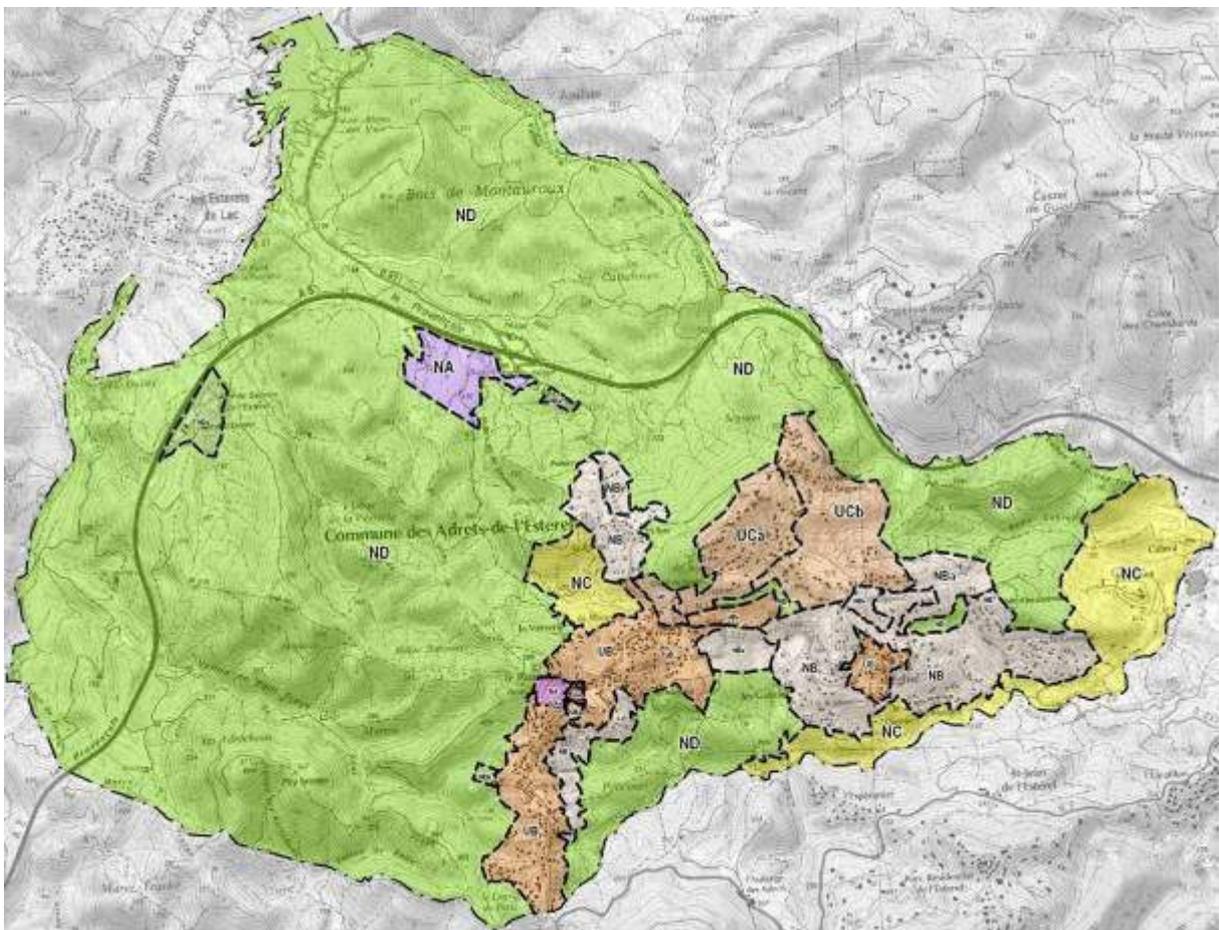
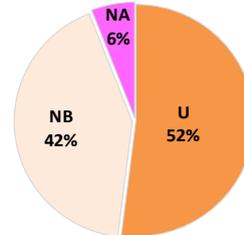
2. Superficie et caractéristique des zones du POS

2.1. SUPERFICIES DES ZONES DU POS

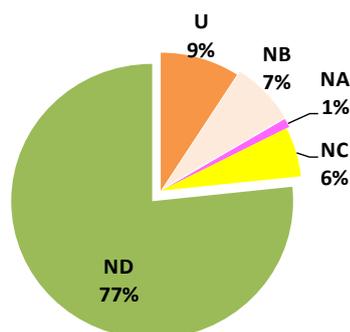
Le POS actuel partitionne le territoire en 7 types de zones. Les zones urbaines couvrent 9 % du territoire contre 7 % pour les zones NB et 1 % pour les zones d'urbanisation future (NA). Les zones naturelles et agricoles recouvrent respectivement 77 % et 6 % du POS.

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 %	

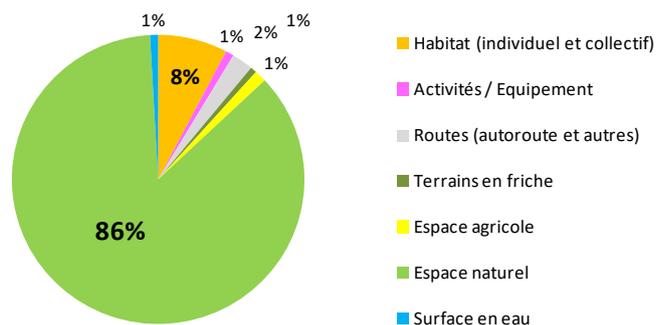
Répartition des zones constructible du POS



Répartition des zones du POS



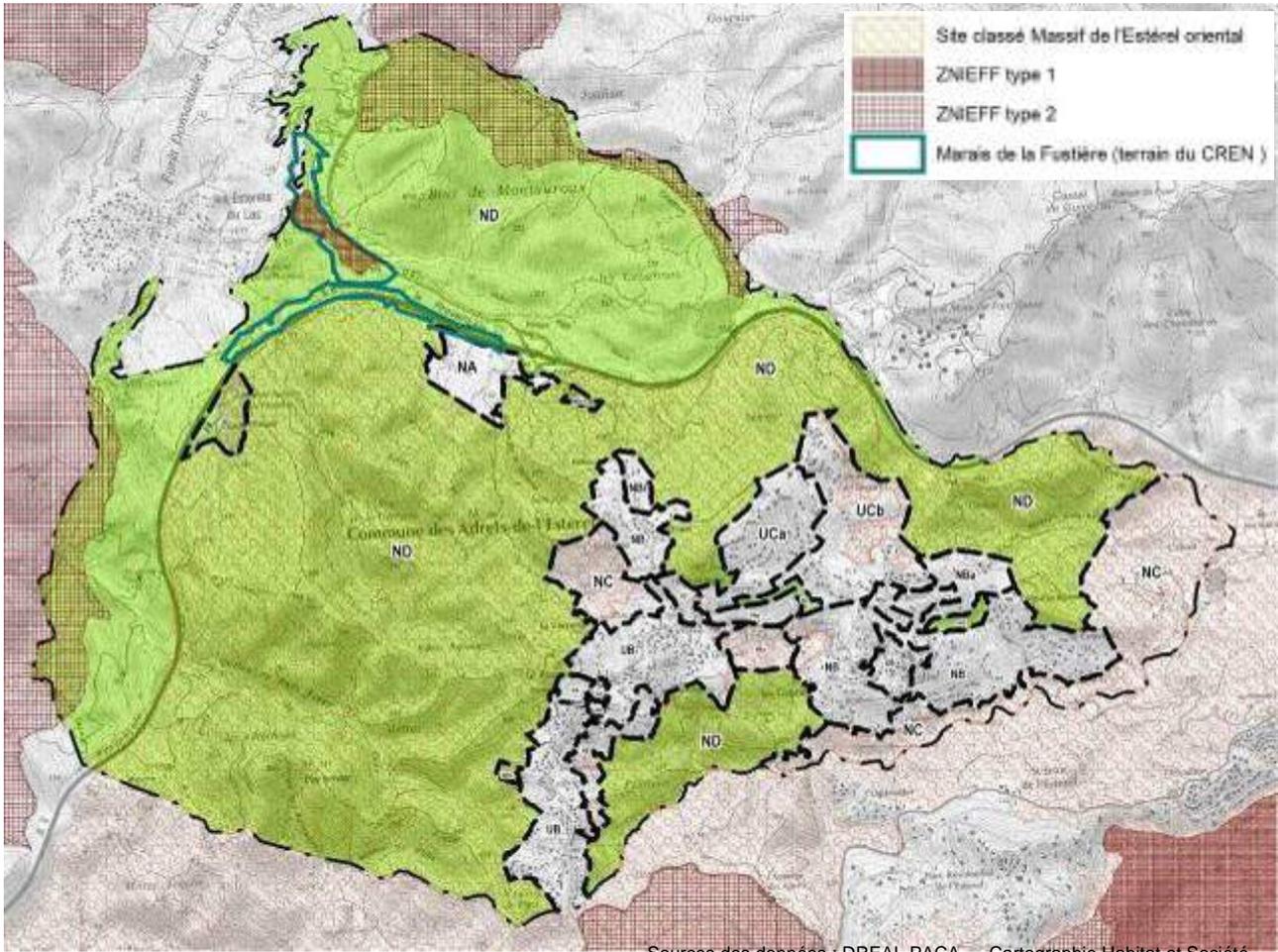
Répartition de l'occupation du sol



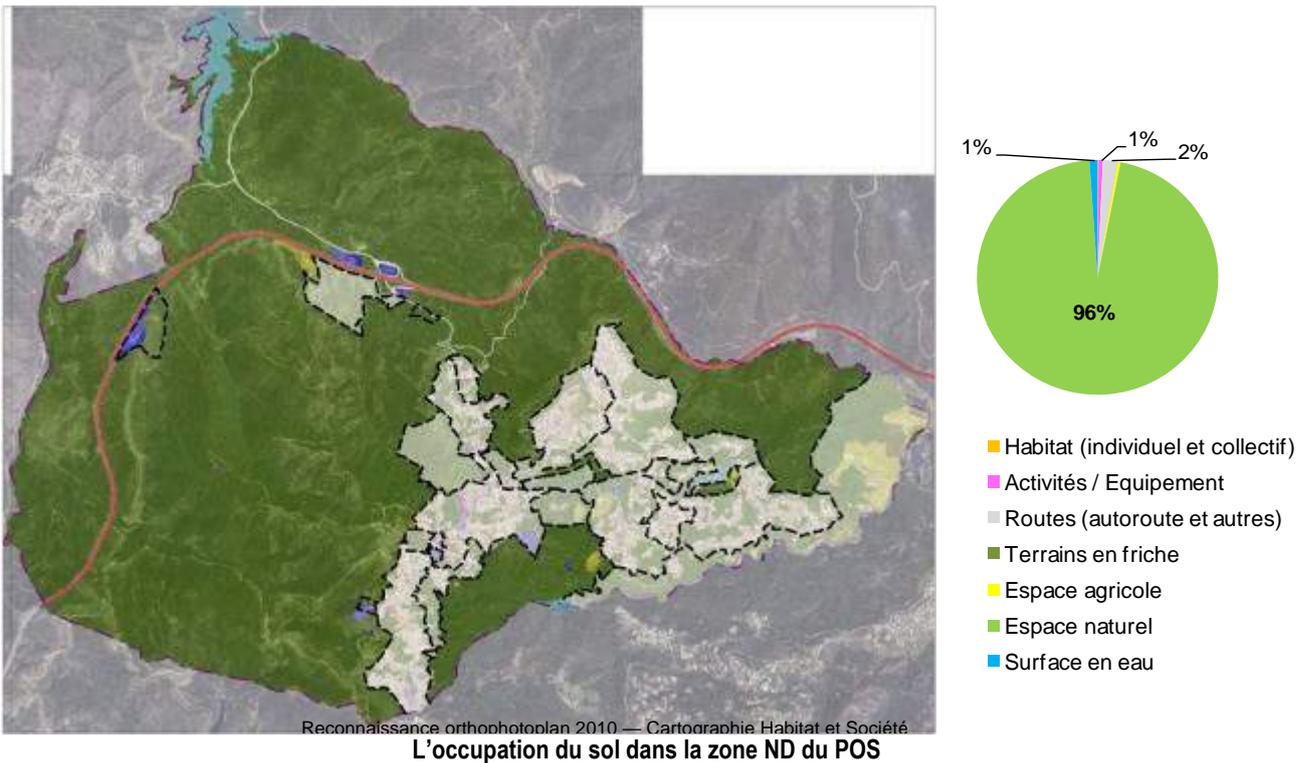
Type de zone	zone	ha	vocation	Surface minimale	hauteur	COS
UA	UA	1,4	zone urbaine très dense, bâtie en ordre continu à l'alignement des voies, correspond au village respect de la trame bâtie existante secteur UAa avec règles particulières	-	9 m	Sur une profondeur de 15 m à partir de l'alignement
	UAa	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



- **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.

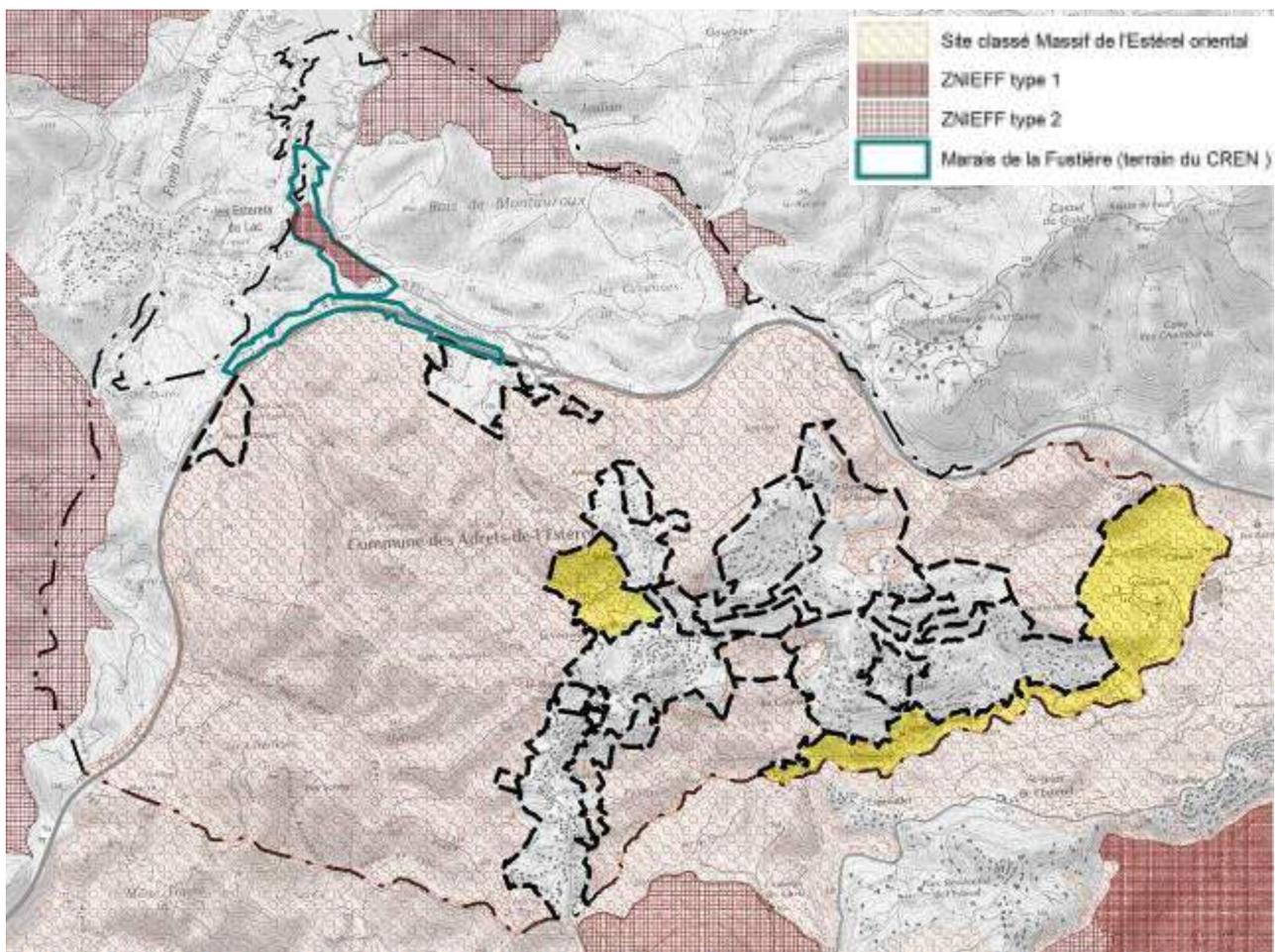
- **Occupation des sols**

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**

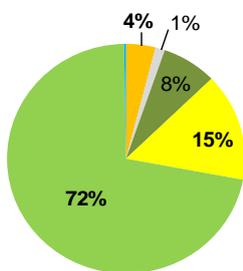
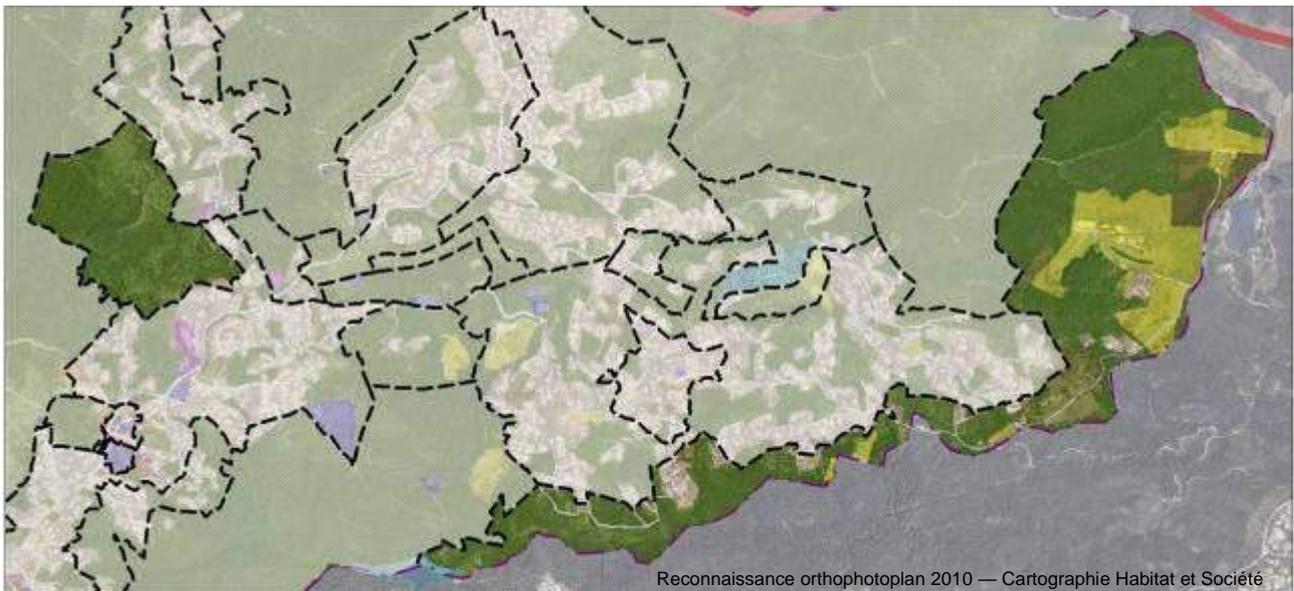
Risque incendie, préservation des grands ensembles naturels et des continuités écologiques.

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

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

• 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.

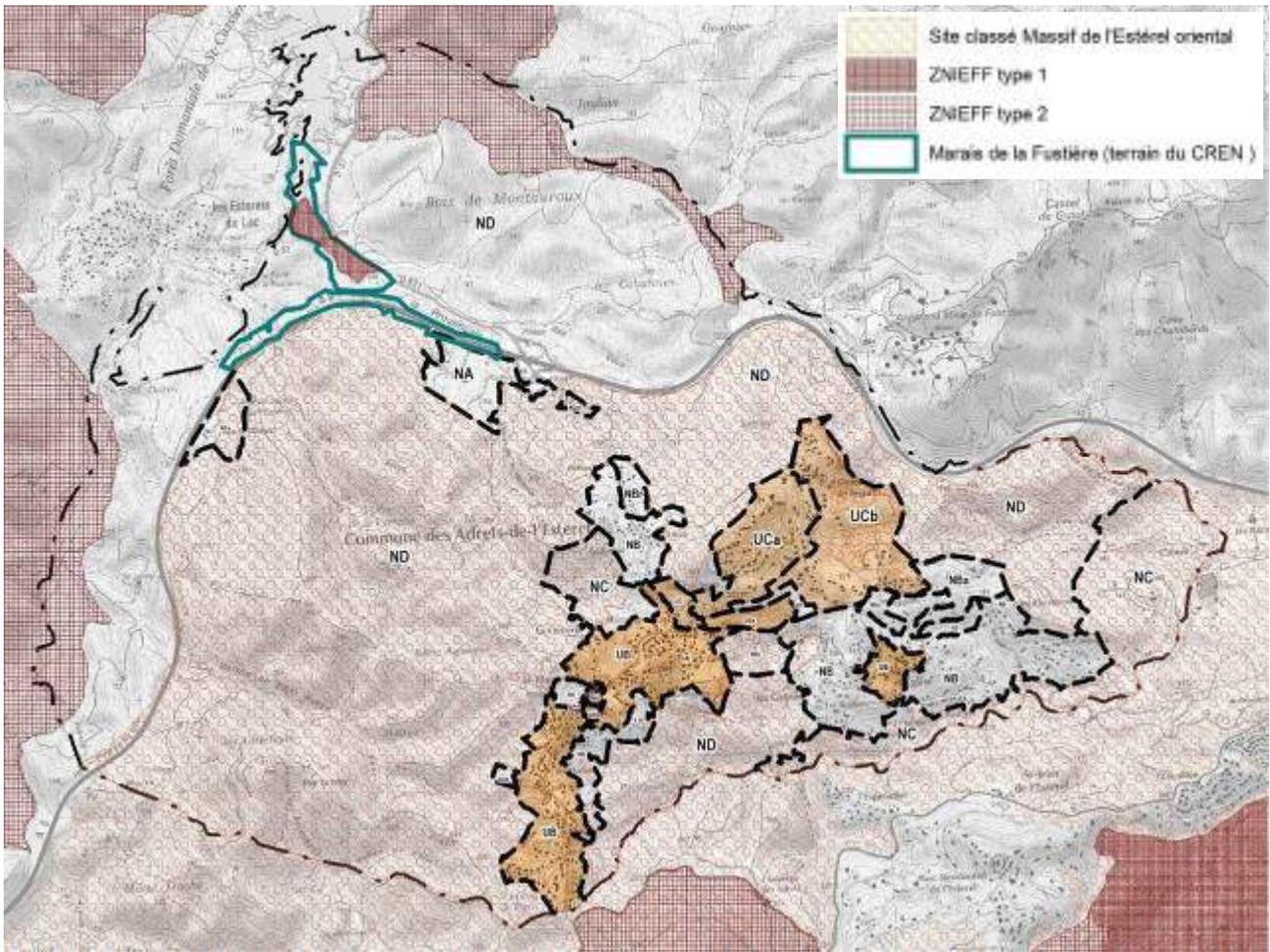
Une occupation agricole effective faible dans un environnement fortement boisé. 72 % de la zone NC sont composés d'espaces boisés. 15 % de la zone NC sont en activité agricole et 8 % sont des friches.

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

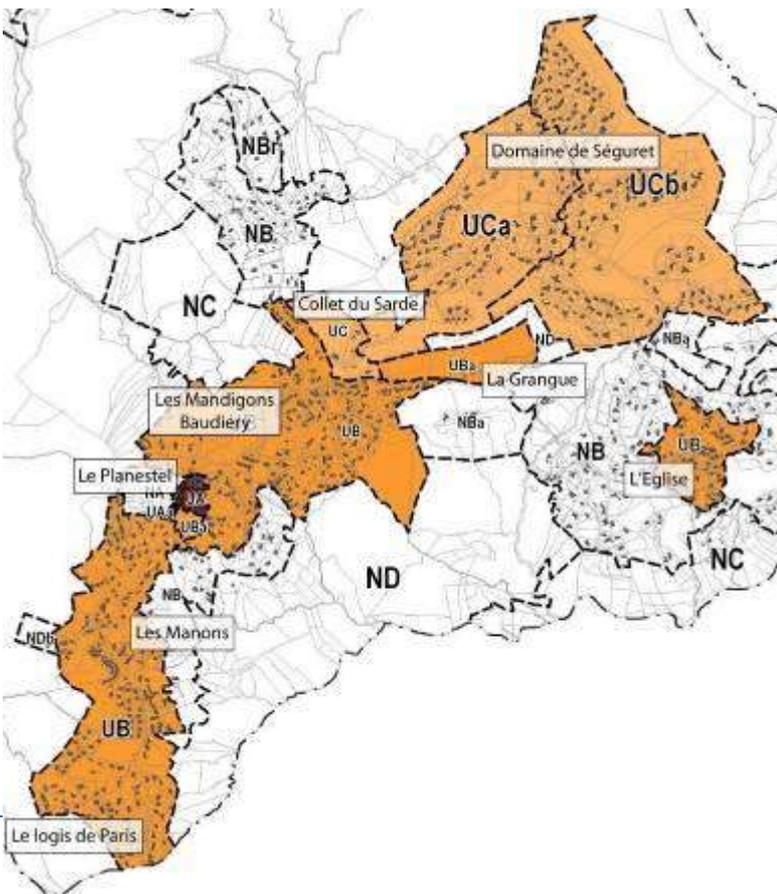
• Enjeux

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



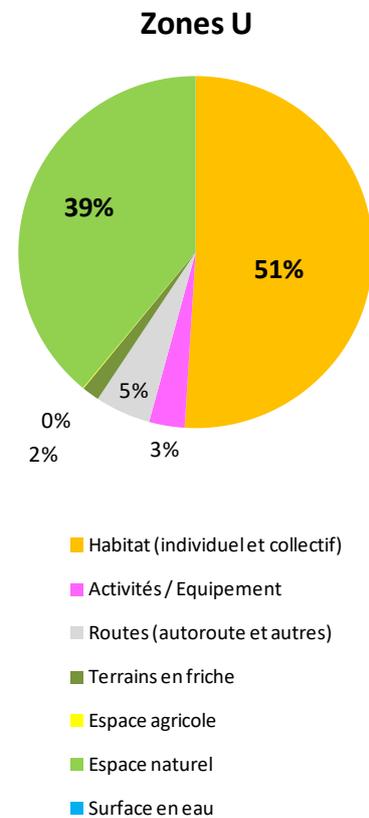
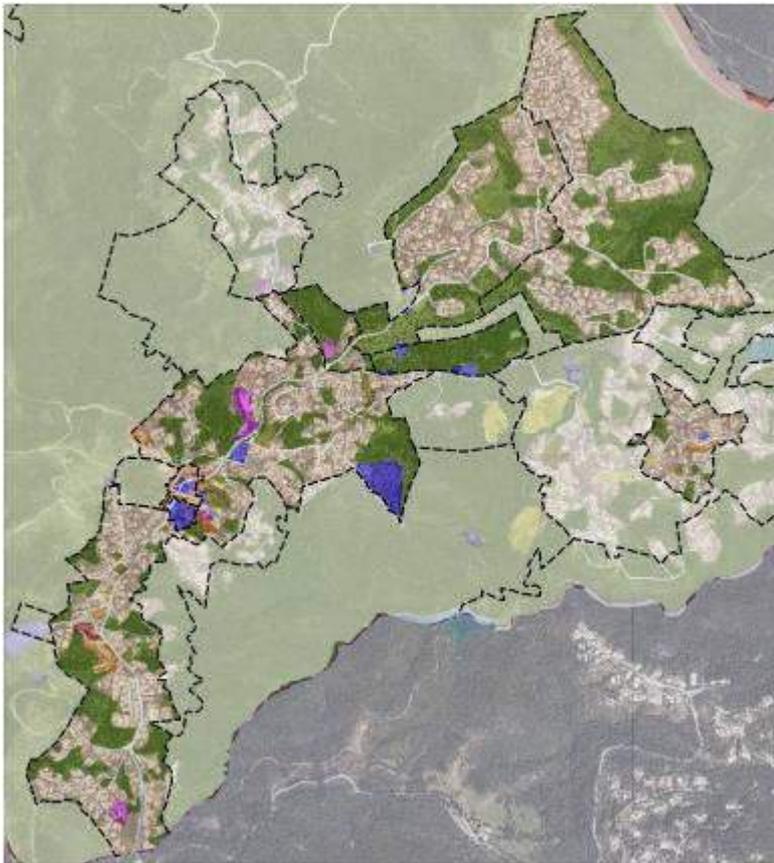
• **Caractère des zones**

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 relativement 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**

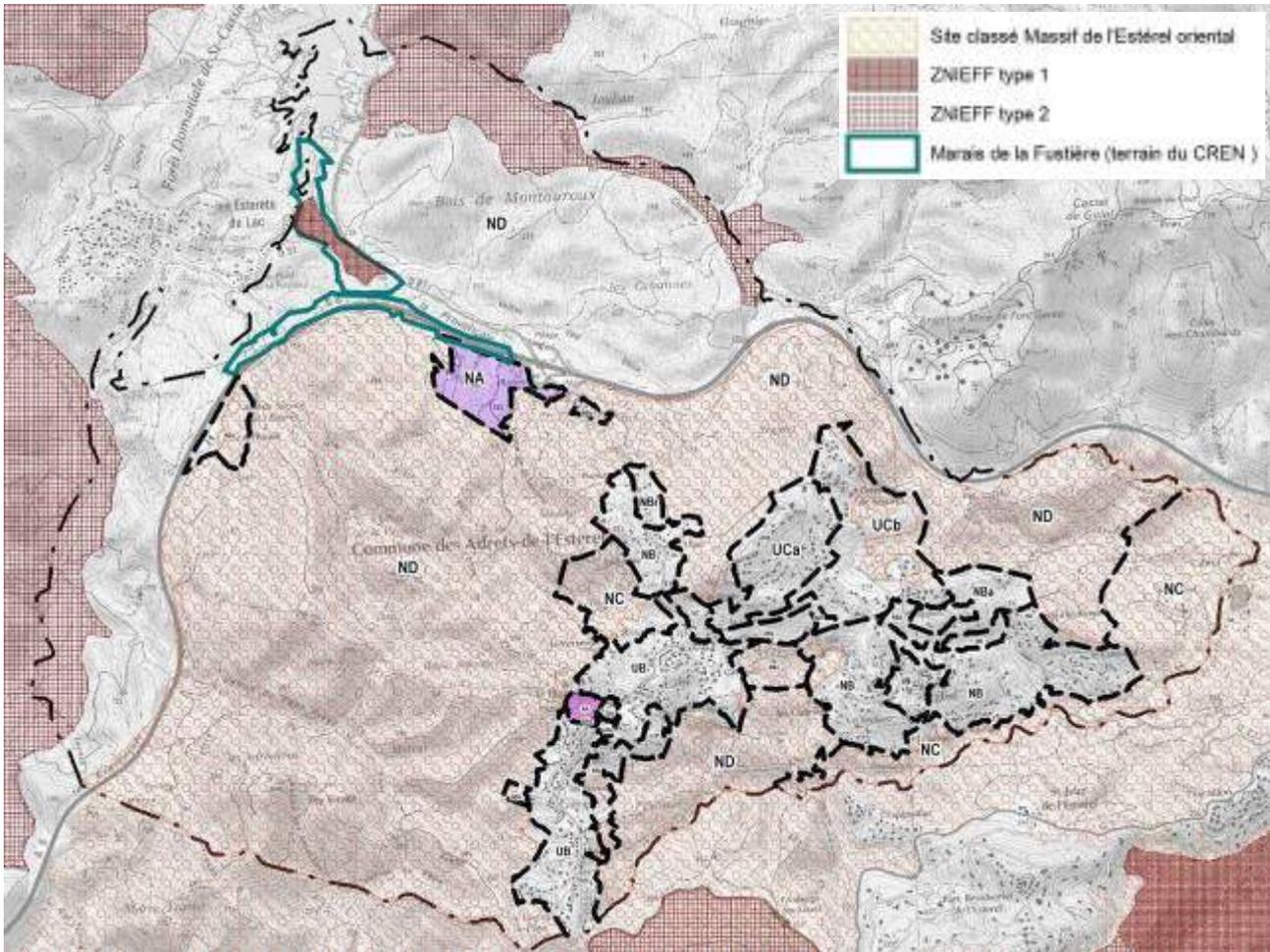
La part d'espace naturel est encore importante (39 %). Les espaces naturels essentiellement boisés et une topographie accusée donnent de l'épaisseur aux espaces urbanisés.

- **Enjeux**

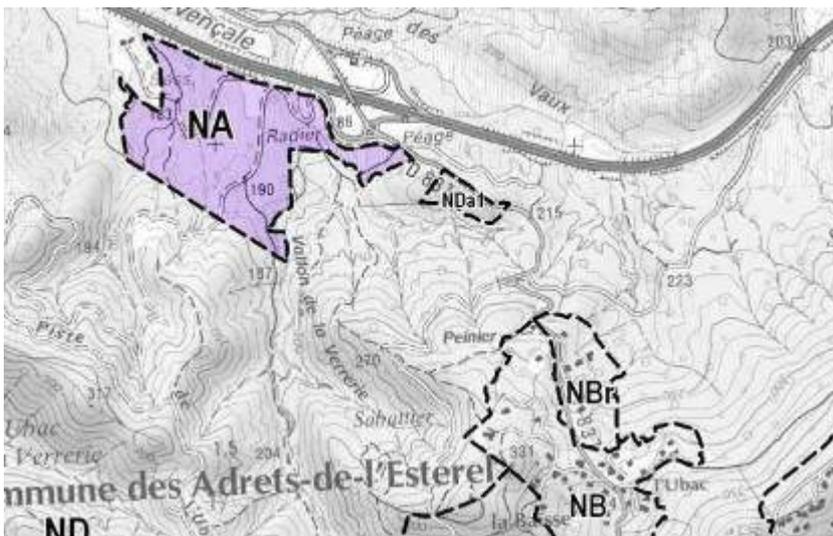
Densification modérée à l'intérieur des limites déjà urbanisées et préservation des coulées vertes.

d) Les zones à urbaniser du POS

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



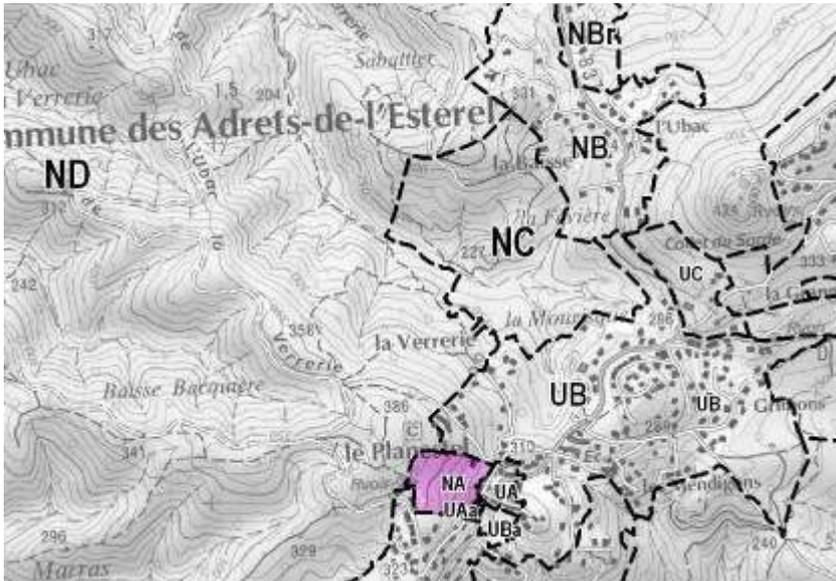
La zone NA du POS et les mesures de préservation environnementale



• 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**

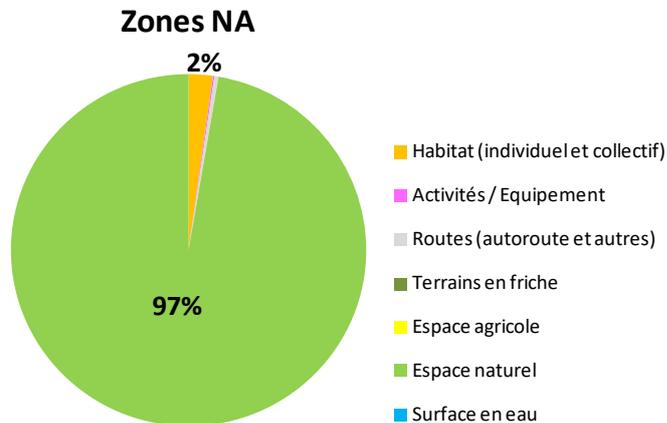
Cette zone non encore urbanisée est en continuité directe avec le village et ses équipements.

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.



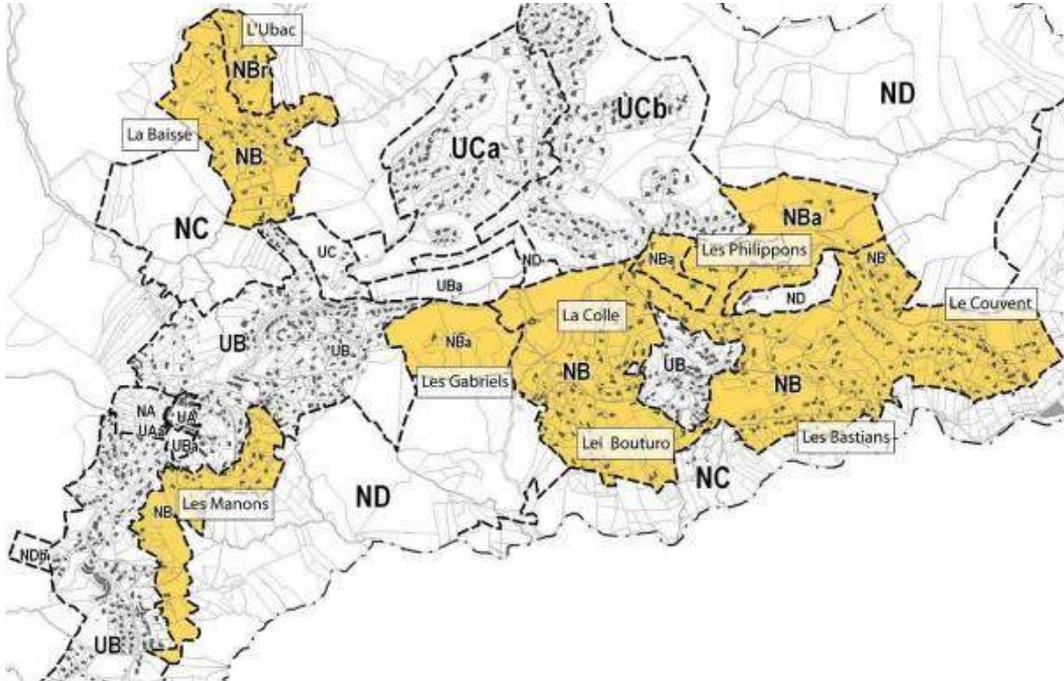
• **Enjeux**

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

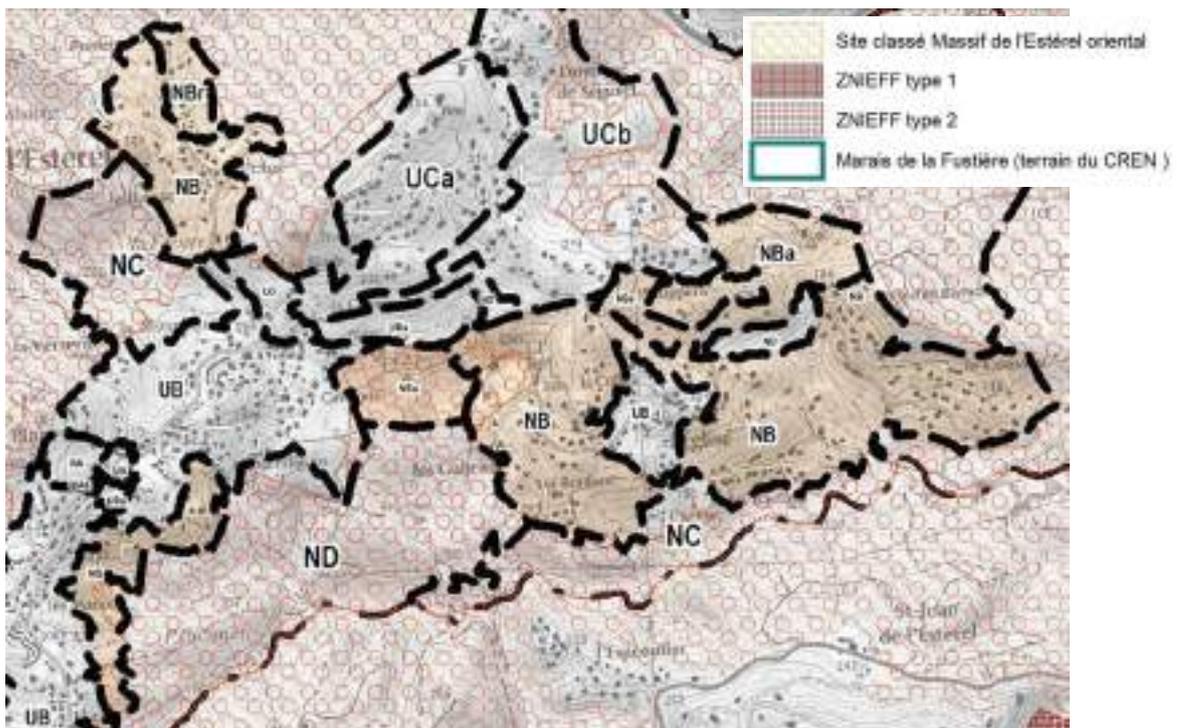
Enjeux paysagers et environnementaux dans les deux zones.

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.

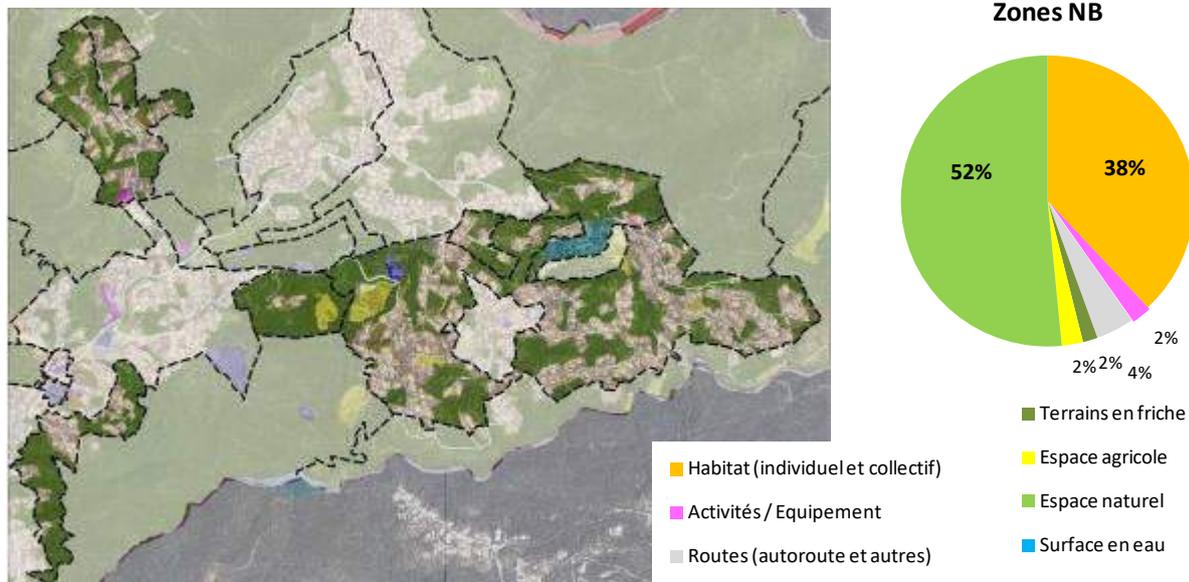
Zones	Localisation	Superficie minimale	Emprise au sol	hauteur	COS
NB NBr risque mvt	Cette zone recouvre les secteurs d'habitat qui se sont développés aux abords des RD 831 et RD 237.	Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 1 500 m ² — en cas de raccordement au réseau 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.

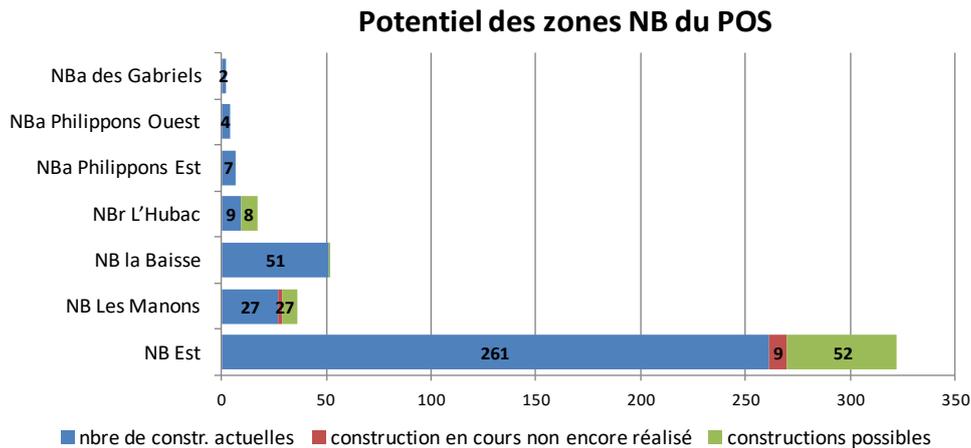
OCCUPATION DES SOLS GLOBALISEE

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.

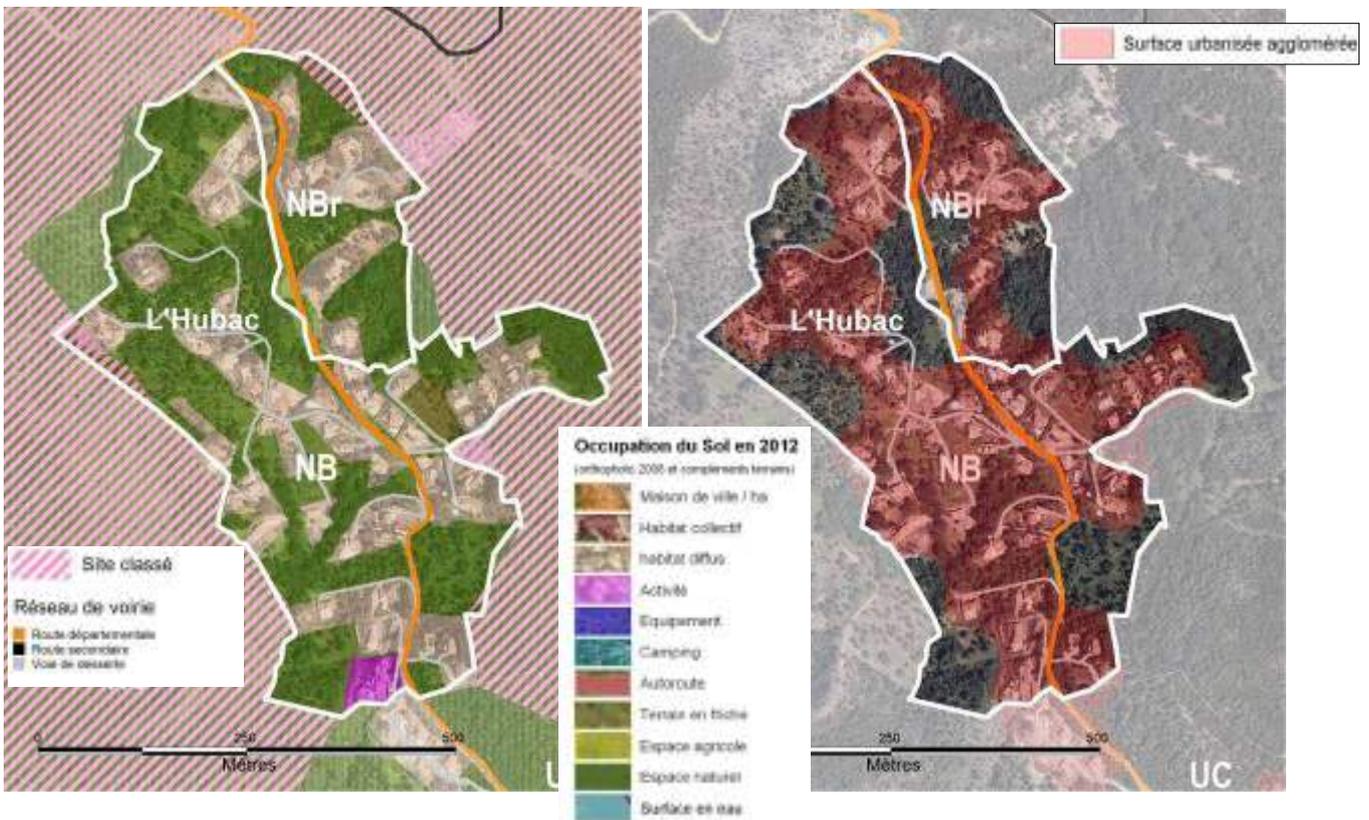


↳ Les potentialités constructives des zones NB du POS : 68 logements



→ 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.

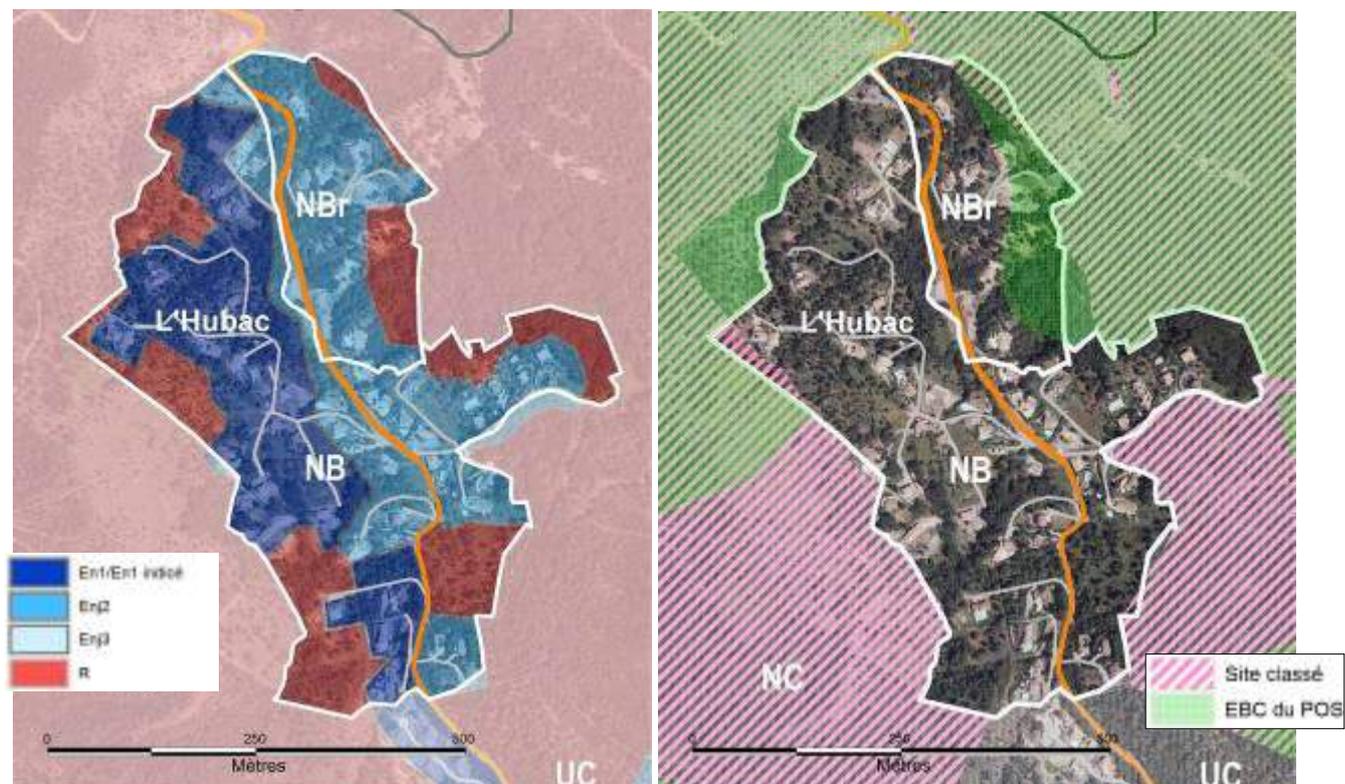
EQUIPEMENTS

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 Séguet, 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 Séguet 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

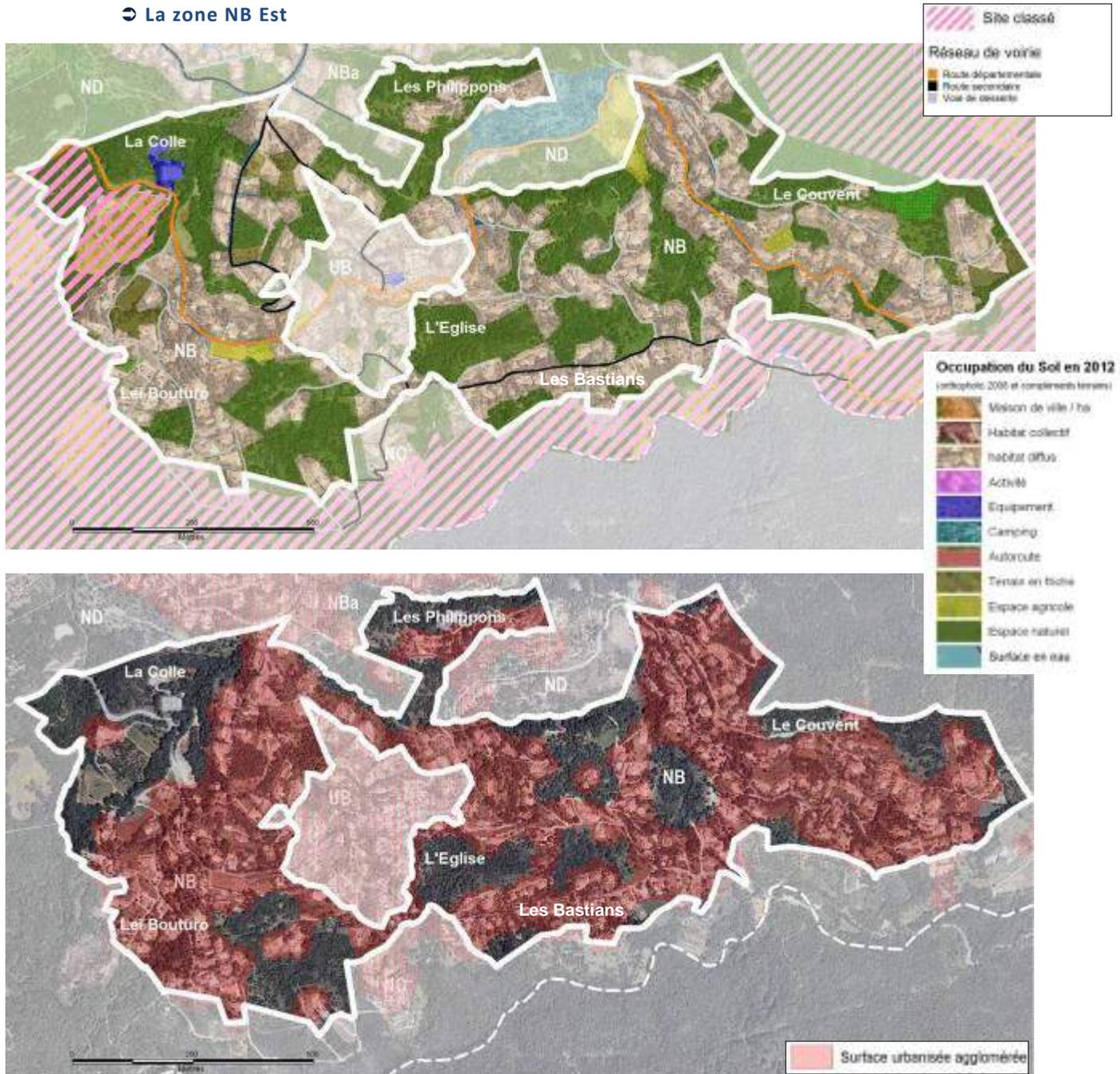
ENJEUX

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.

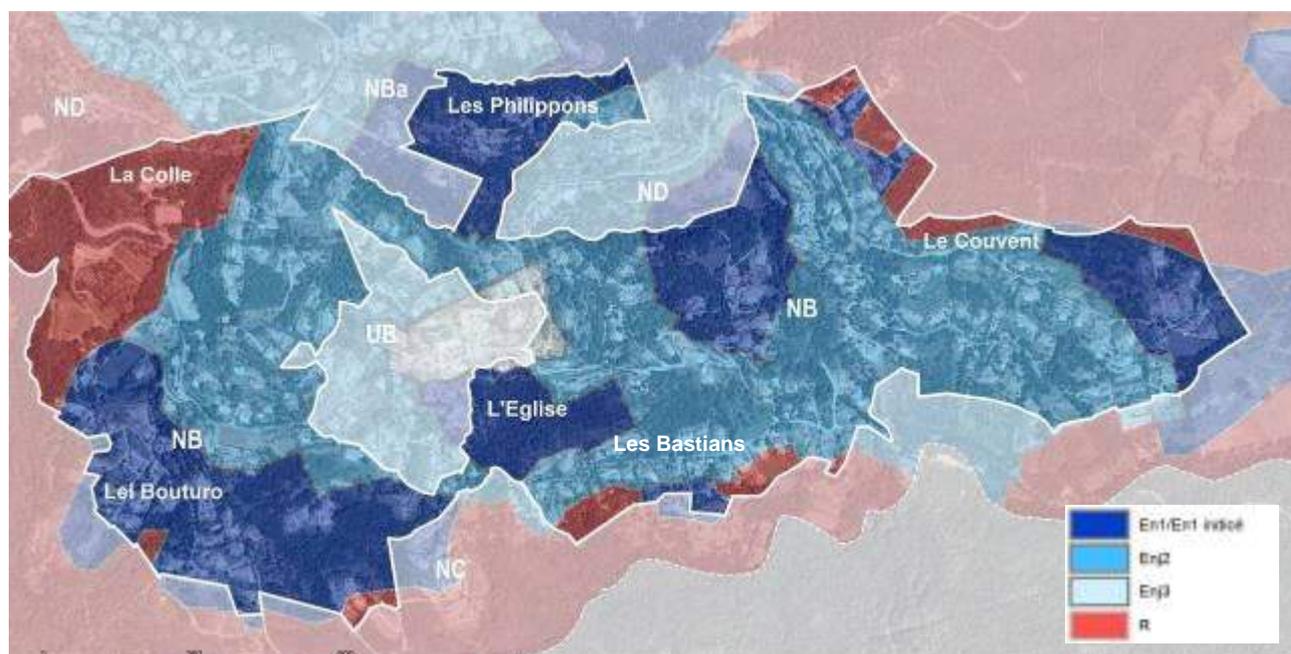
CAPACITE D'ACCUEIL AU REGARD DU POS EN VIGUEUR ET DU PPRIF

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

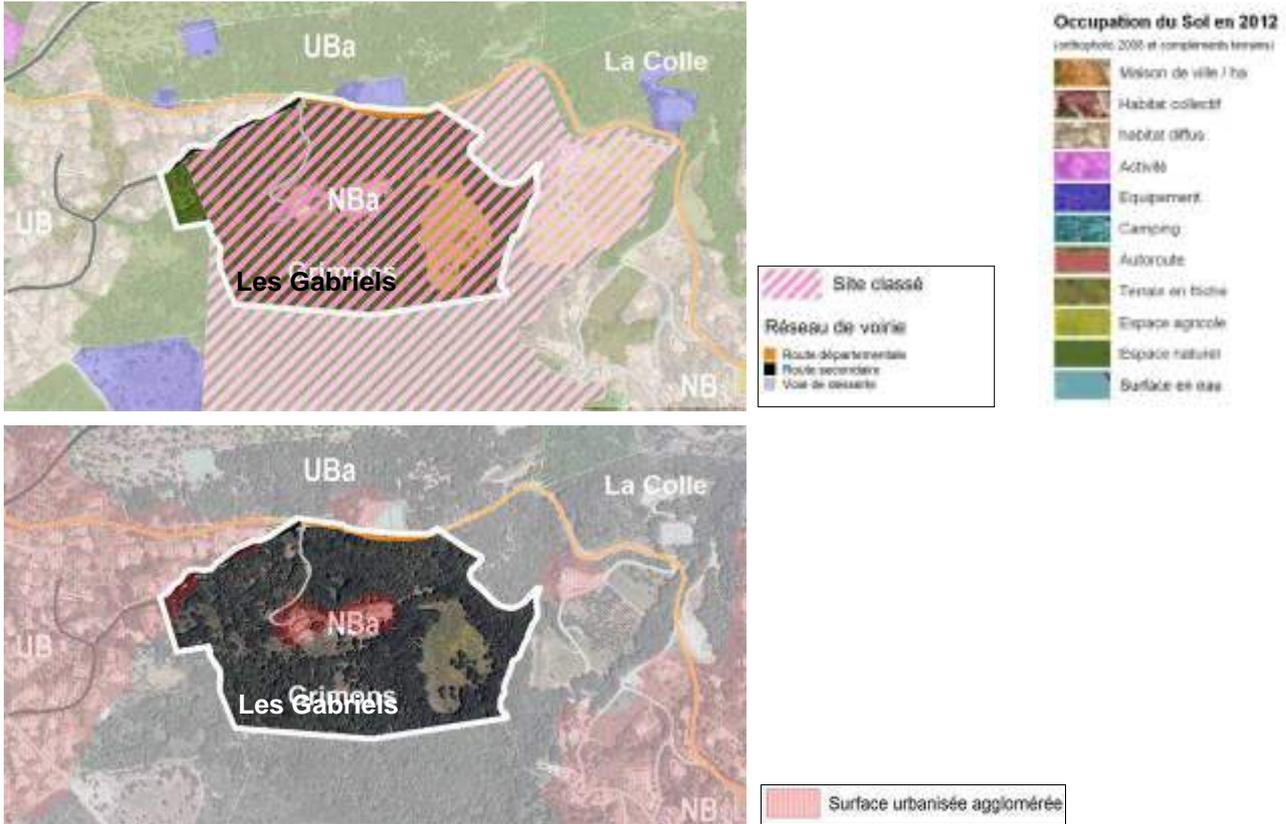
La qualité paysagère du site – versant sud –, est à préserver par une urbanisation maîtrisée et au maintien d'un équilibre entre espaces bâtis et espaces naturels. Ce site participe au grand cadre paysager du territoire communal.

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.

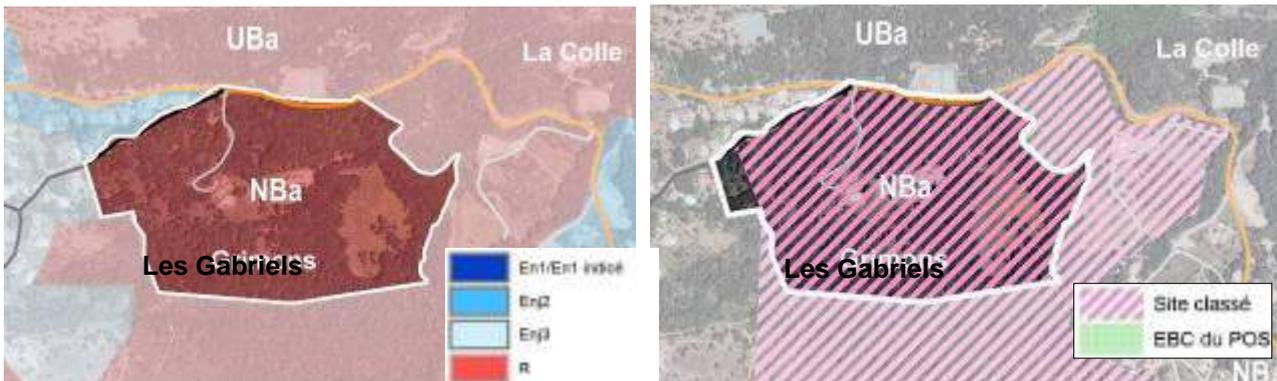
EQUIPEMENTS

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

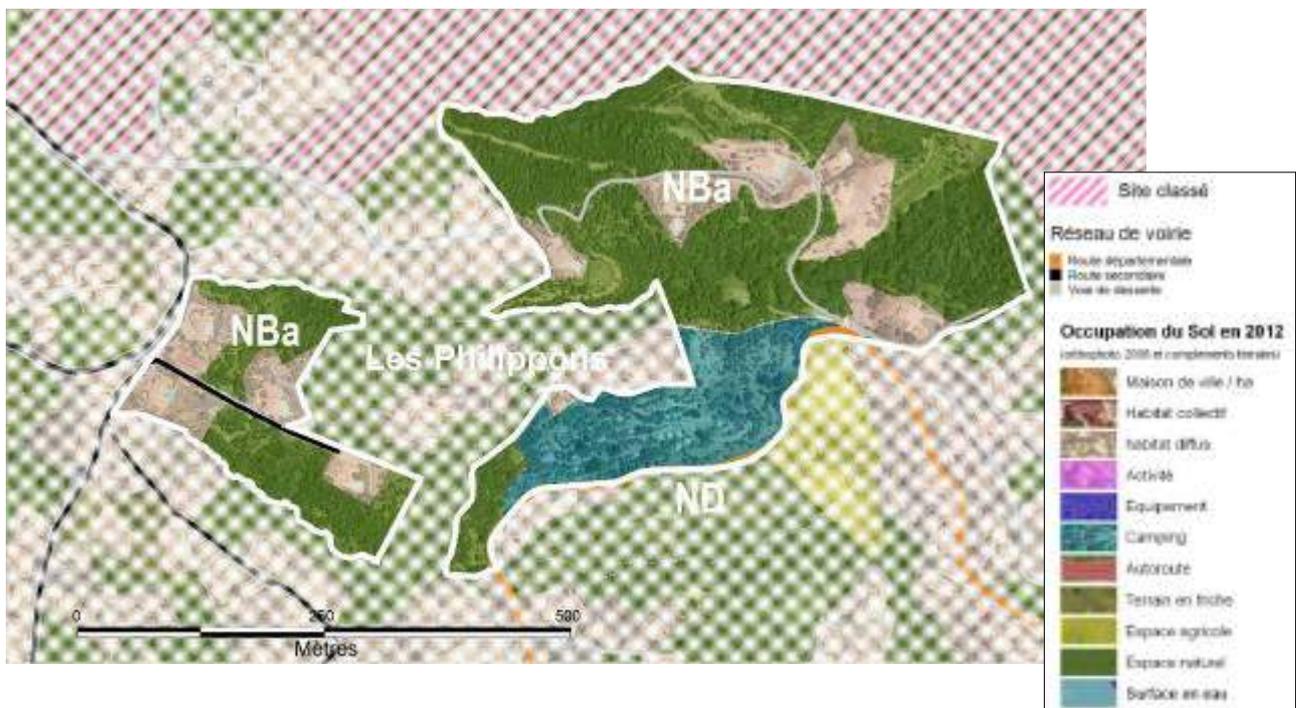
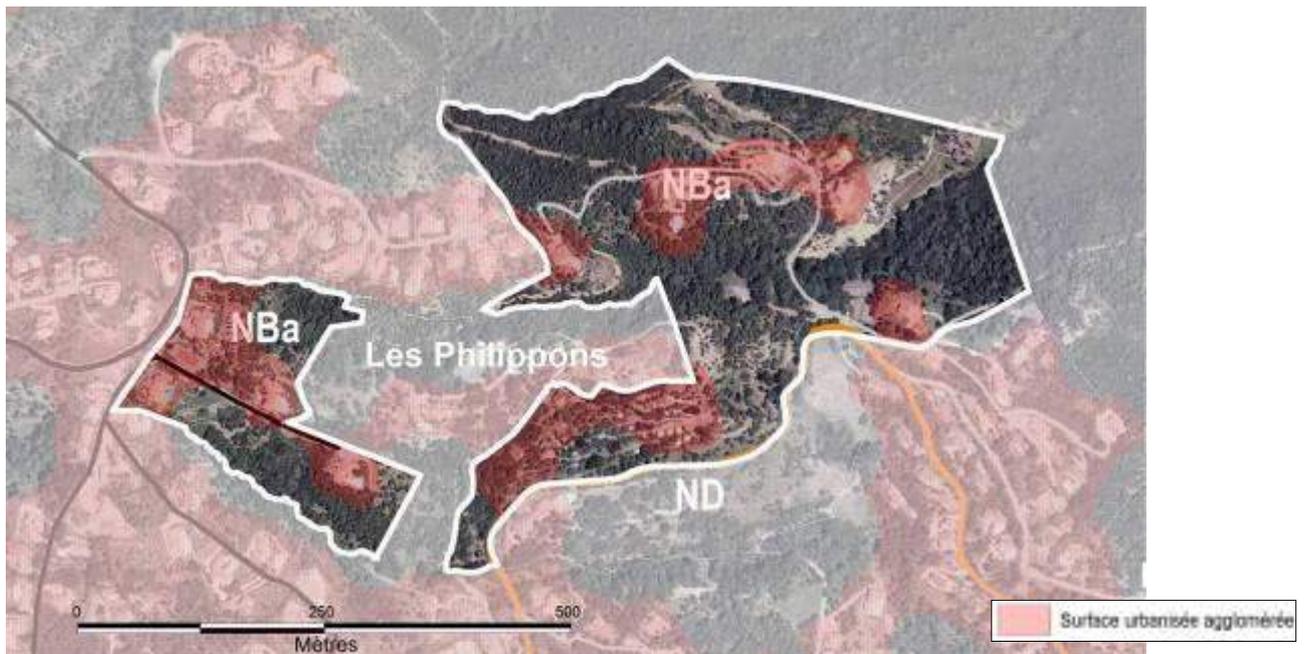


La totalité de la zone est classé en zone rouge inconstructible dans le PPRIF, et la quasi totalité est en site classé

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.

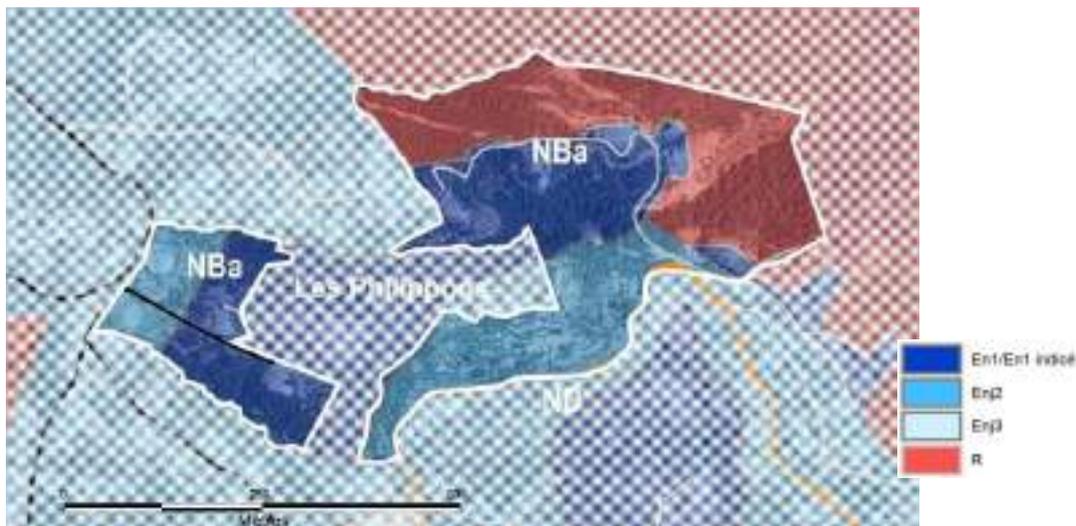
EQUIPEMENTS

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



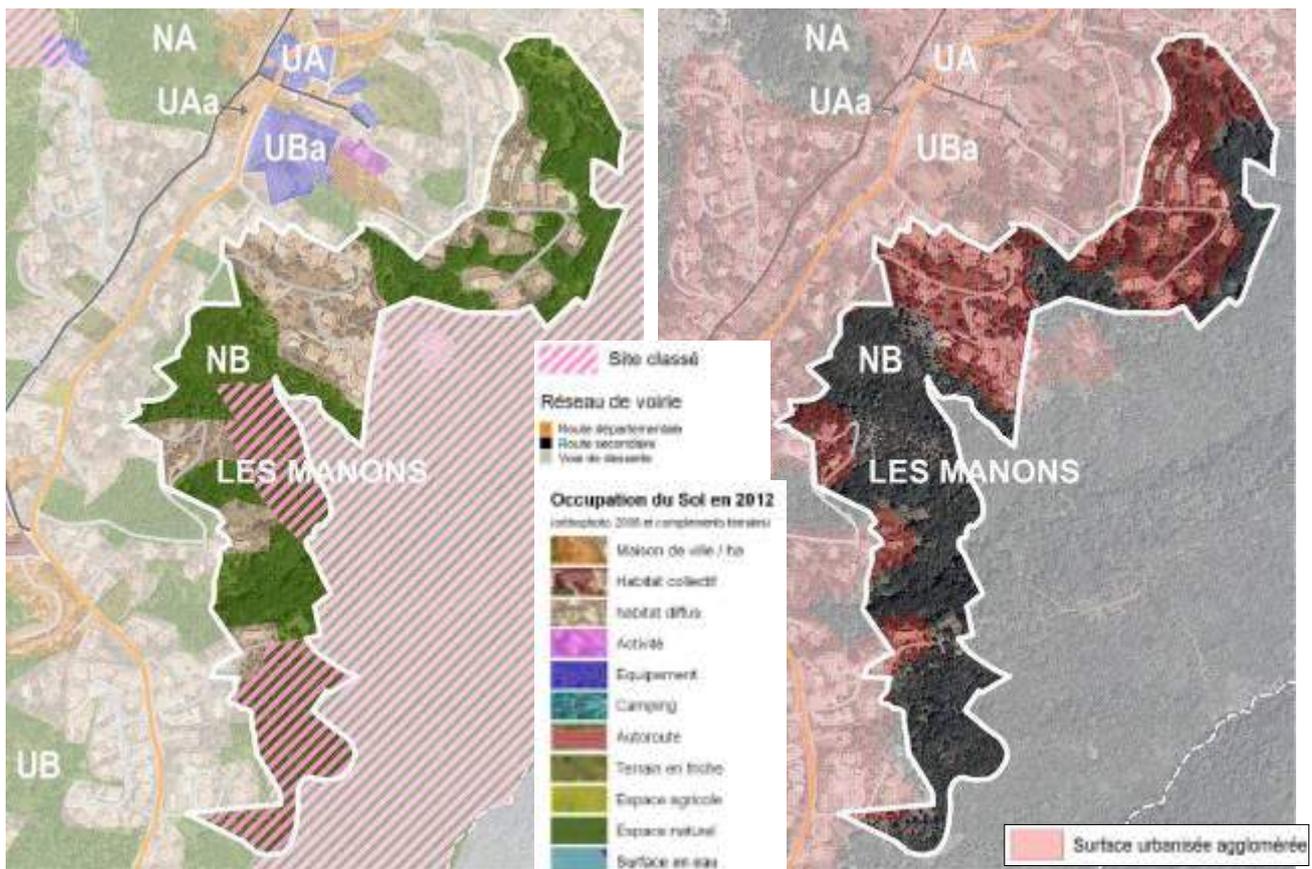


Les capacités résiduelles de ces zones NB sont nulles au regard des dispositions actuelles du PPRif et vu de la taille de parcelle minimale imposée par le POS (10 000 m²).

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

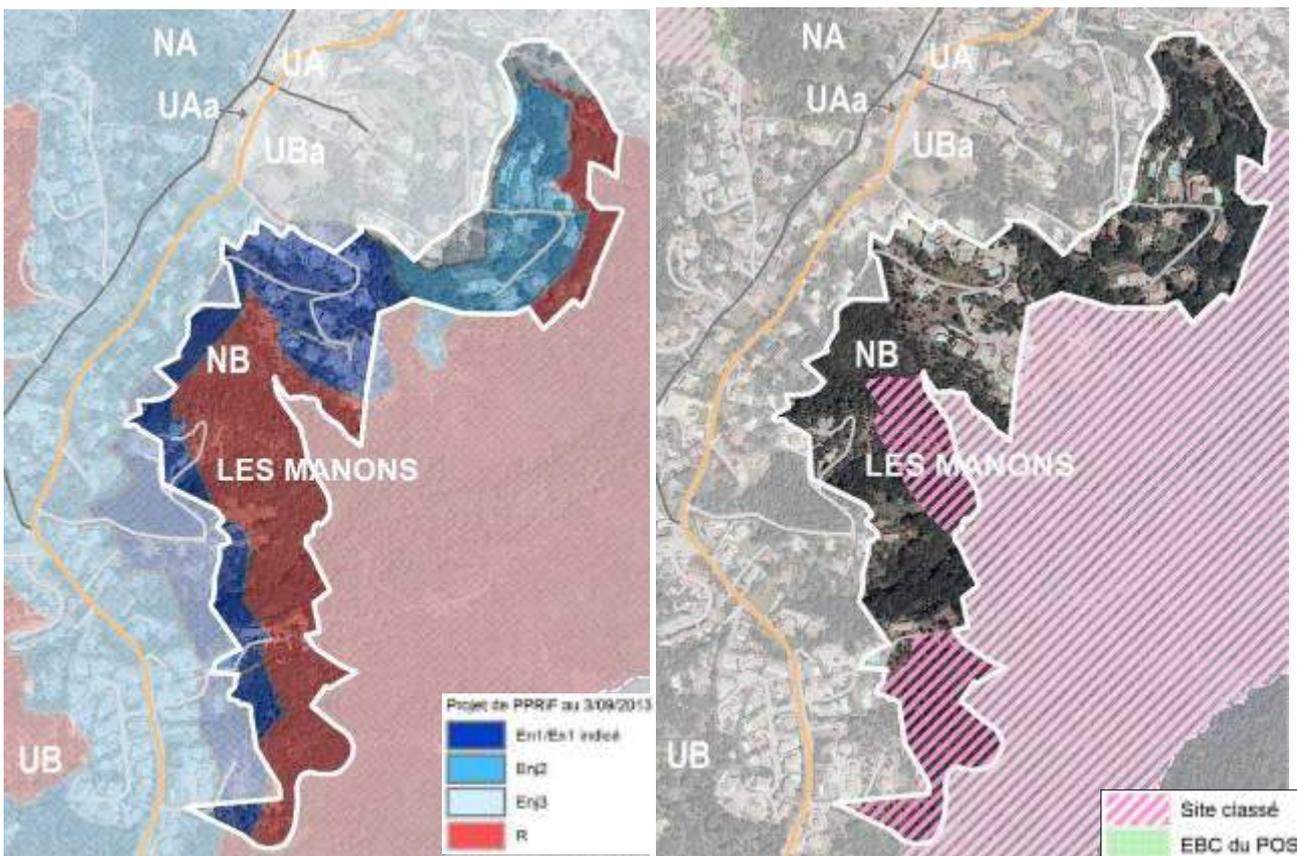
Desserte/Voirie : Le réseau viaire est principalement constitué de voies de dessertes des habitations individuelles et le plus souvent en impasse. L'accès à la partie Nord de la zone NB se fait par le village. L'accès à la partie Sud de la zone se fait par piquage sur la route départementale.

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

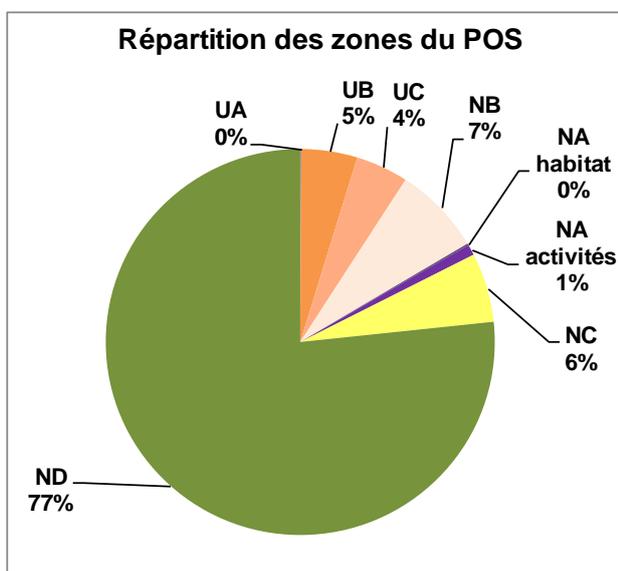
ENJEUX

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 PPRI, soit une surface de 234,9 ha qui ne représente plus que 10 % du territoire communale.

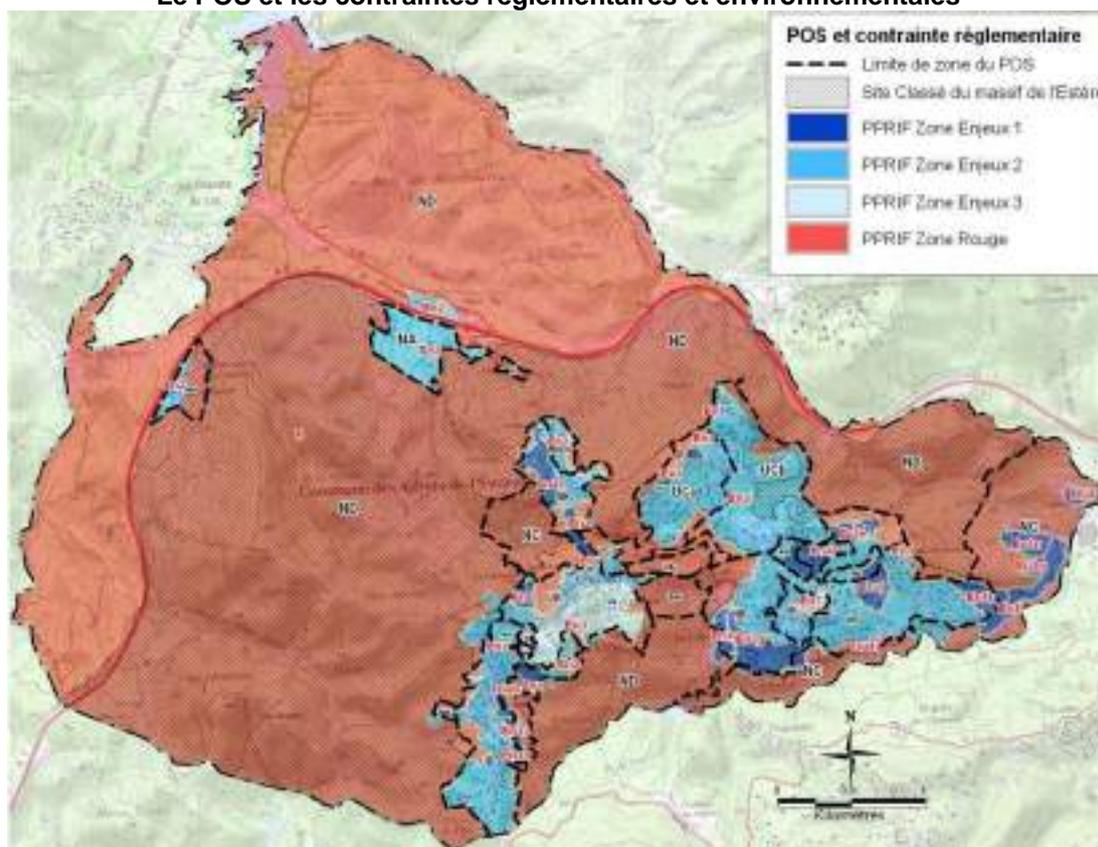
	total zone	en site classé	en zone R/en1	en SC et PPRIF R/en1	total inconstructible	reste constructible	% constructible	% inconstructible
UA	1,5	0,0	0,0	0,0	0,0	1,5	100 %	0 %
UB	105,5	0,0	29,2	1,0	30,2	75,3	71 %	29 %
UC	98,5	11,5	18,5	6,3	36,3	62,2	63 %	37 %
NB	166,2	0,1	75,0	18,5	93,6	72,7	44 %	56 %
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 :

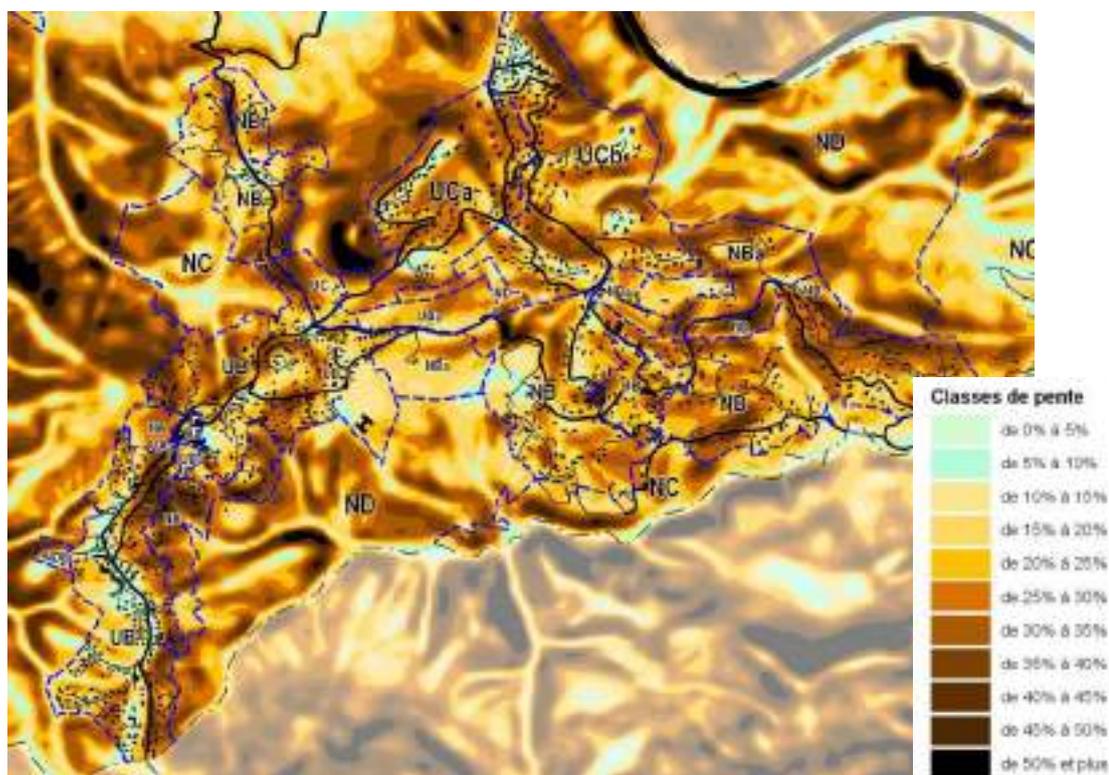
- la complexité des accès à créer qui demande souvent beaucoup de terrain pour avoir une pente acceptable,
- la complexité technique des bâtiments à construire qui engendre un surcoût financier (terrassement, fondation...)
- L'enclavement de certains terrains souvent inévitables dans des tissus urbains 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 construite 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 praticable. 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.**

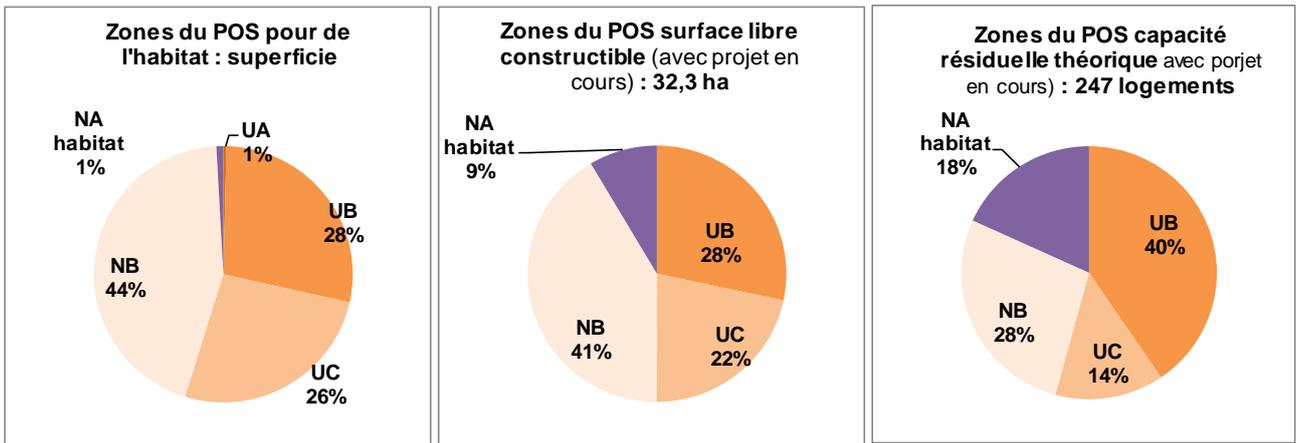
Un potentiel non négligeable est porté par la **zone NA habitat**. Cependant celle-ci bien qu'importante en surface s'avère difficilement urbanisable. Avec seulement 1 % des zones à vocation d'habitat, elle concentre 18 % de la capacité résiduelle en logements [45 logements].

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 %

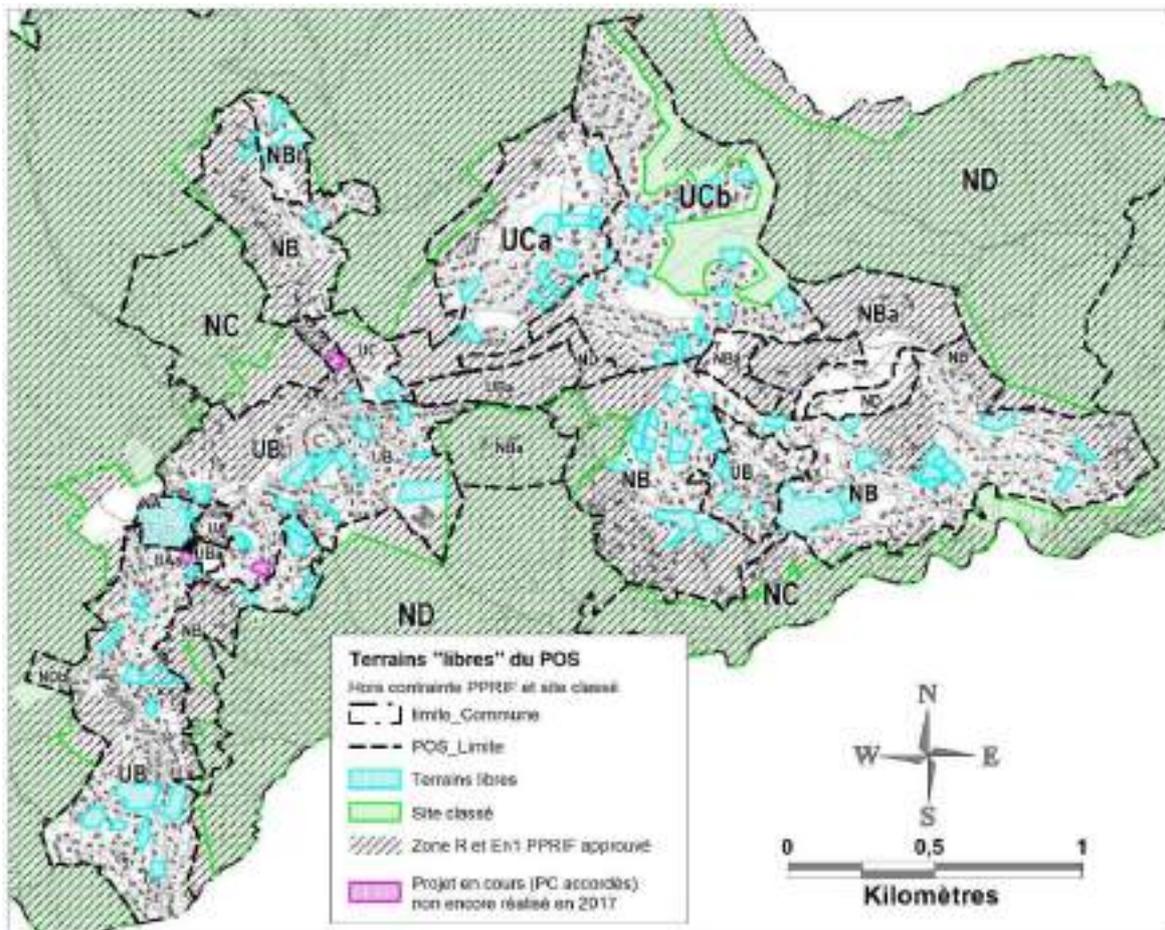
Soit au total un potentiel à venir de 247 logements, dont 238 logements théoriques et 9 logements en cours, auquel pourraient s'ajouter 62 logements supplémentaires en cas de réalisation des travaux débloquant l'inconstructibilité des zones NB à enjeux 1 indicées du PPRIF.



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

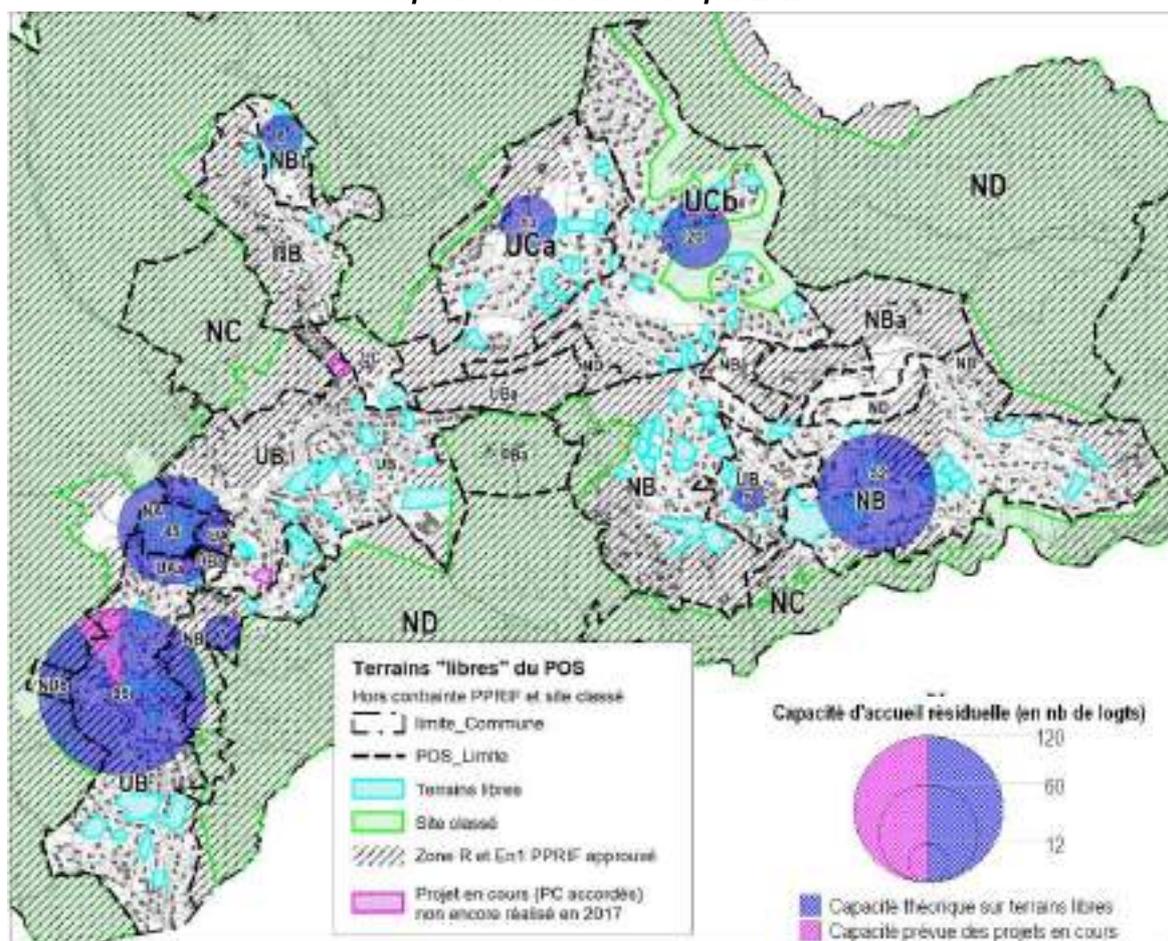


Tableau détaillé : capacité théorique, projet en cours, densité actuelle et future [hors zone UA]

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.

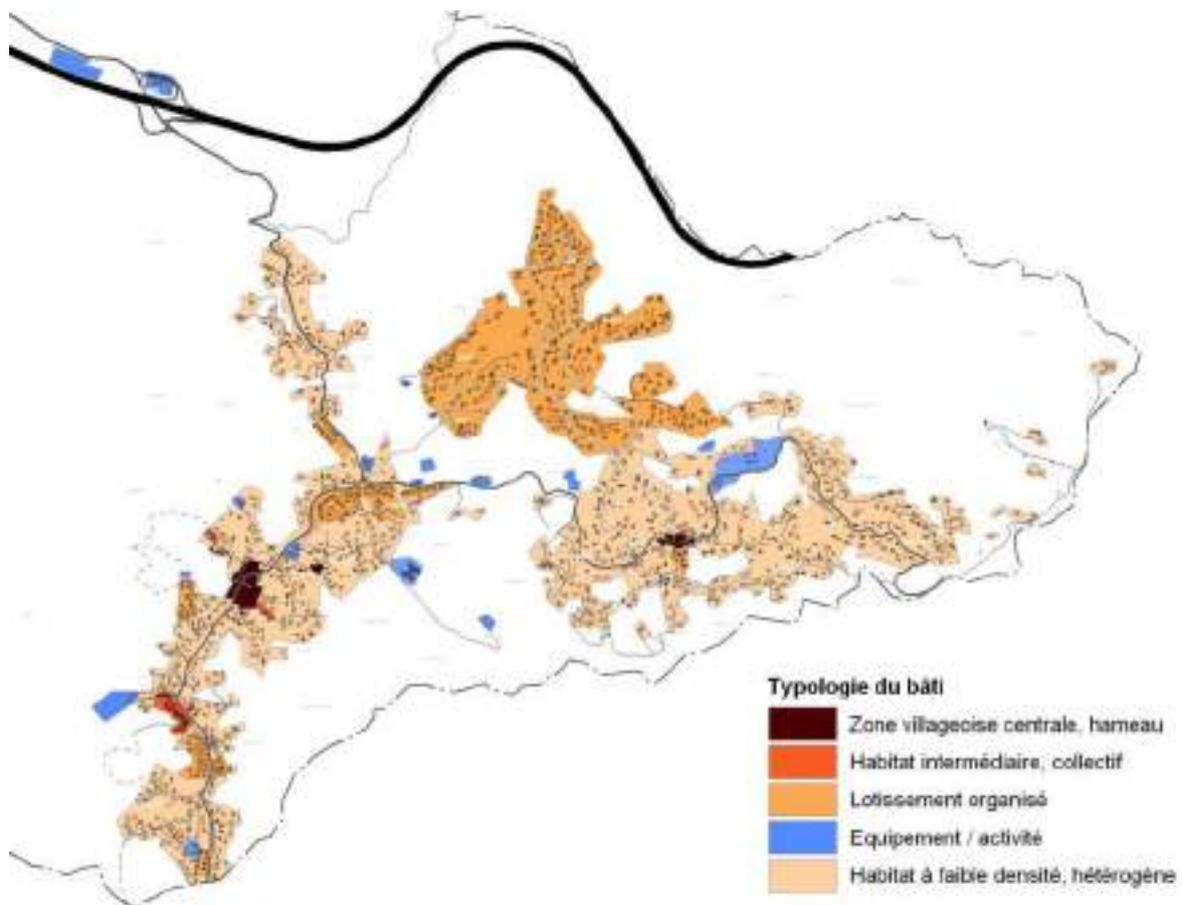
Ceci pour ensuite construire un zonage [zonage ou secteur spécifique, polygone d'implantation, axe d'implantation...], un règlement [marges de recul, emprise au sol, hauteur, espaces verts, ER...] et des orientations d'aménagement qui permettront la densification du territoire dans l'esprit de la loi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

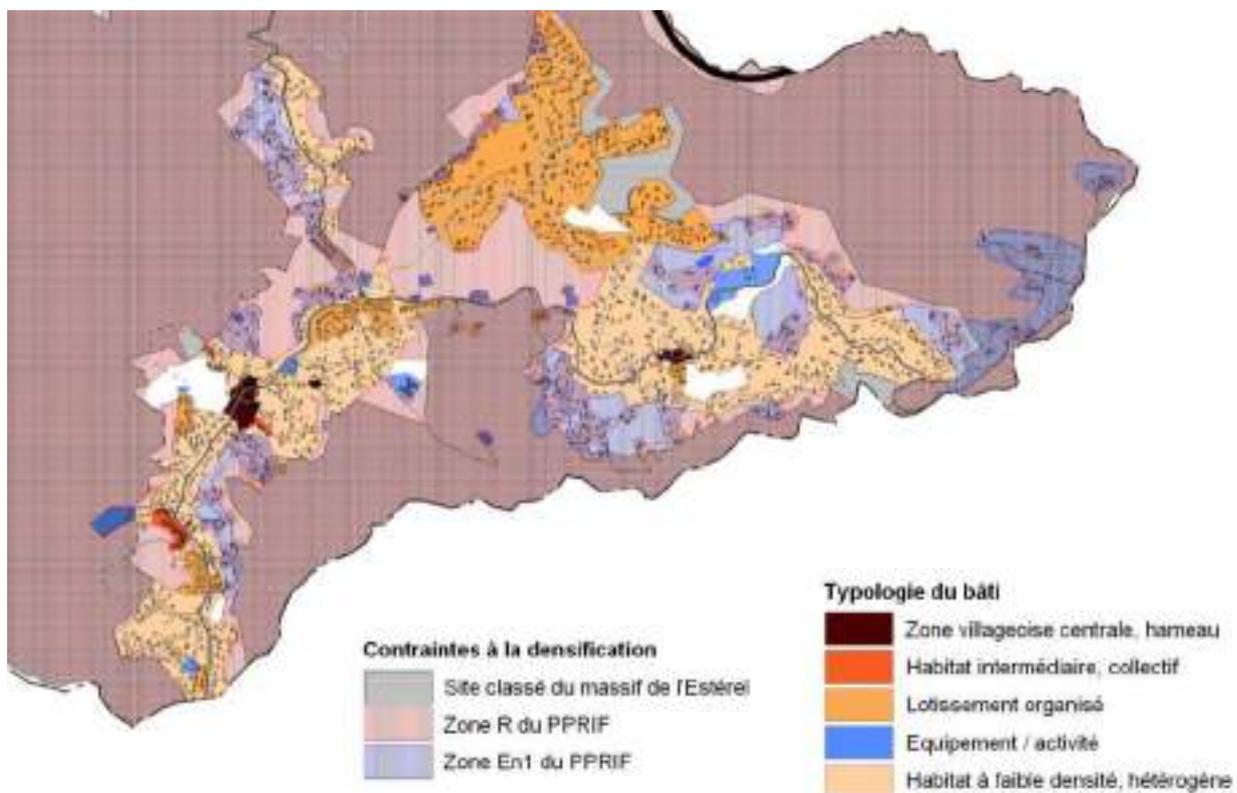
- deux principaux hameaux [hameau du Planestel et de l'église], ceux-ci sont occupés par un habitat ancien et compact propre au noyau villageois. Ils sont peu susceptibles d'être densifiés.
- quelques enclaves d'habitat intermédiaire et collectif, qui sont le fait d'une urbanisation récente au grès des 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, ...]

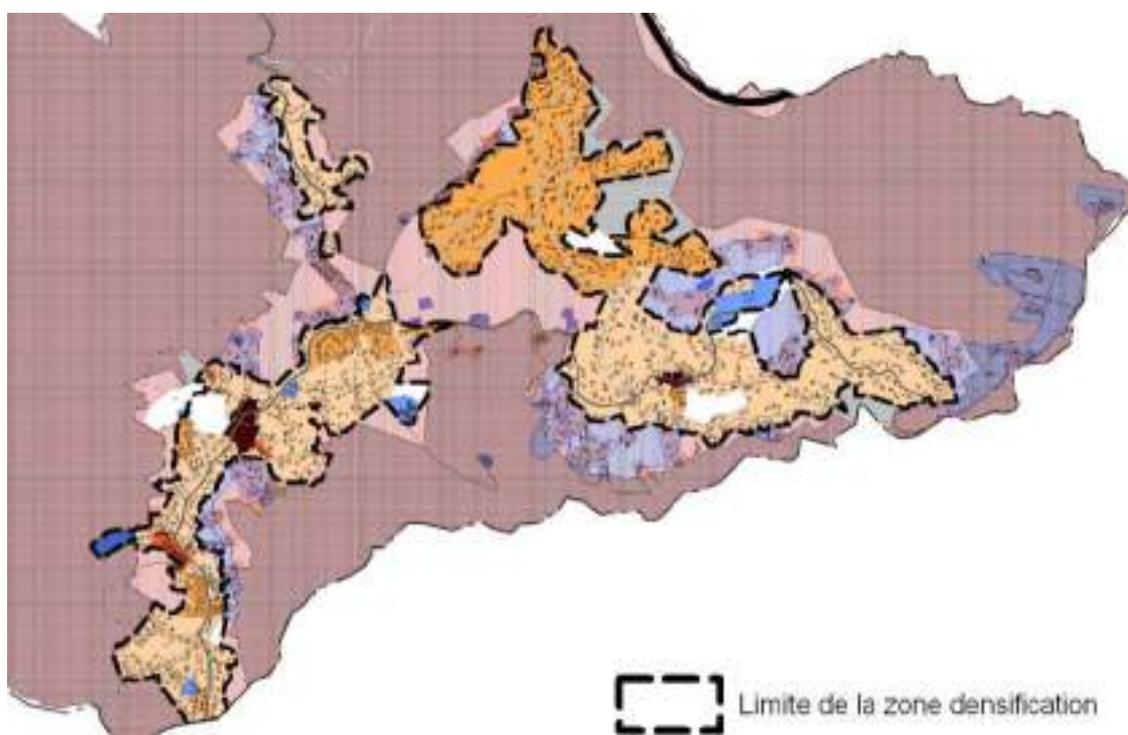


4.2. L'ESPACE POTENTIELLEMENT DENSIFIABLE

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



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

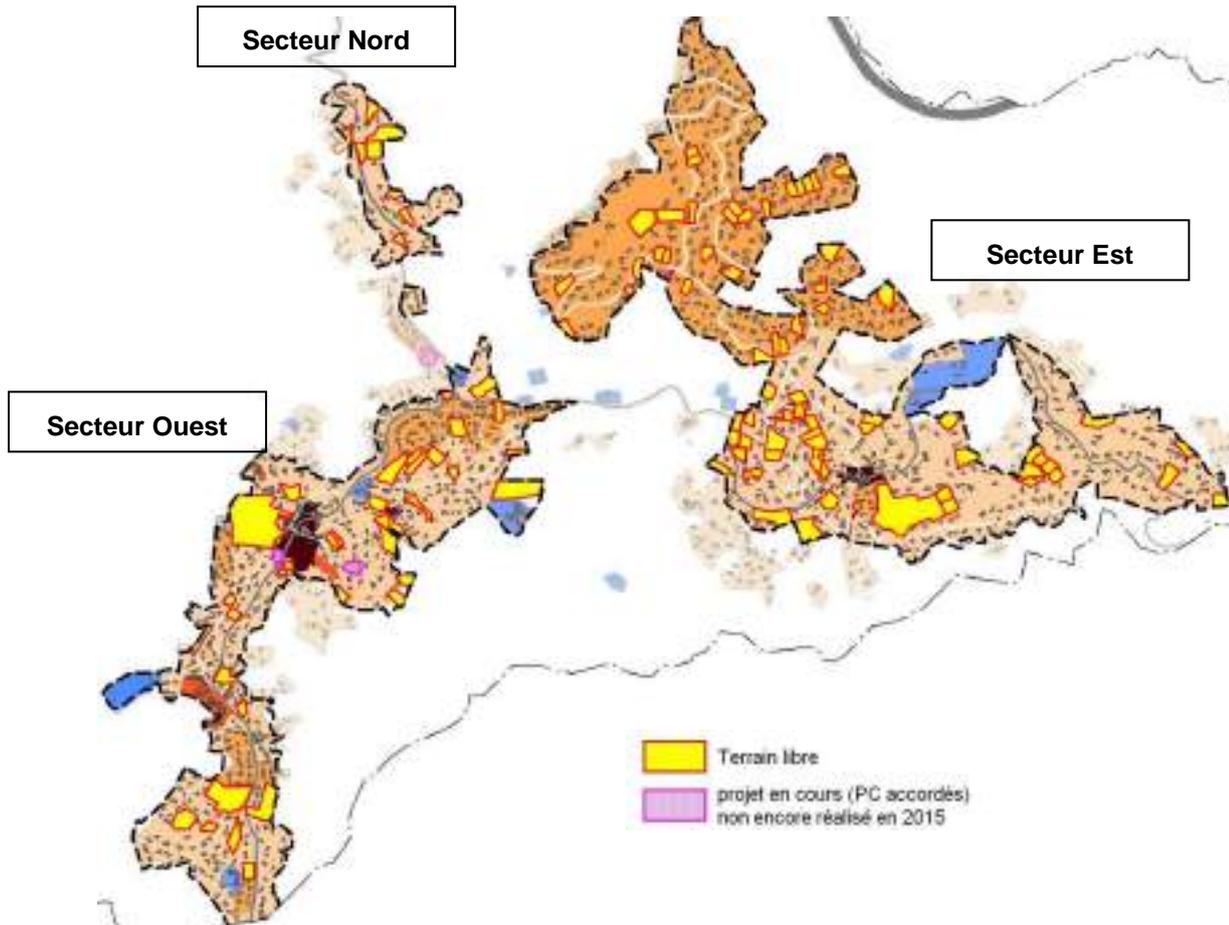


4.3. LES TERRAINS LIBRES ET LE POTENTIEL CONSTRUCTIF

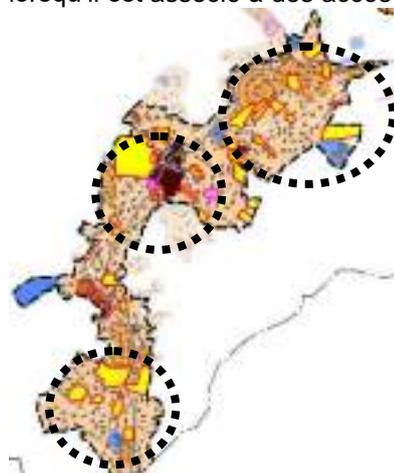
Au sein des zones de densification possible le foncier disponible représente 30,6 ha. Il correspond en grande partie à celui disponible du POS avec certaines parcelles supplémentaires rendues libres par la suppression de la taille minimale de parcelle. Cependant, contrairement au POS, il est strictement 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.

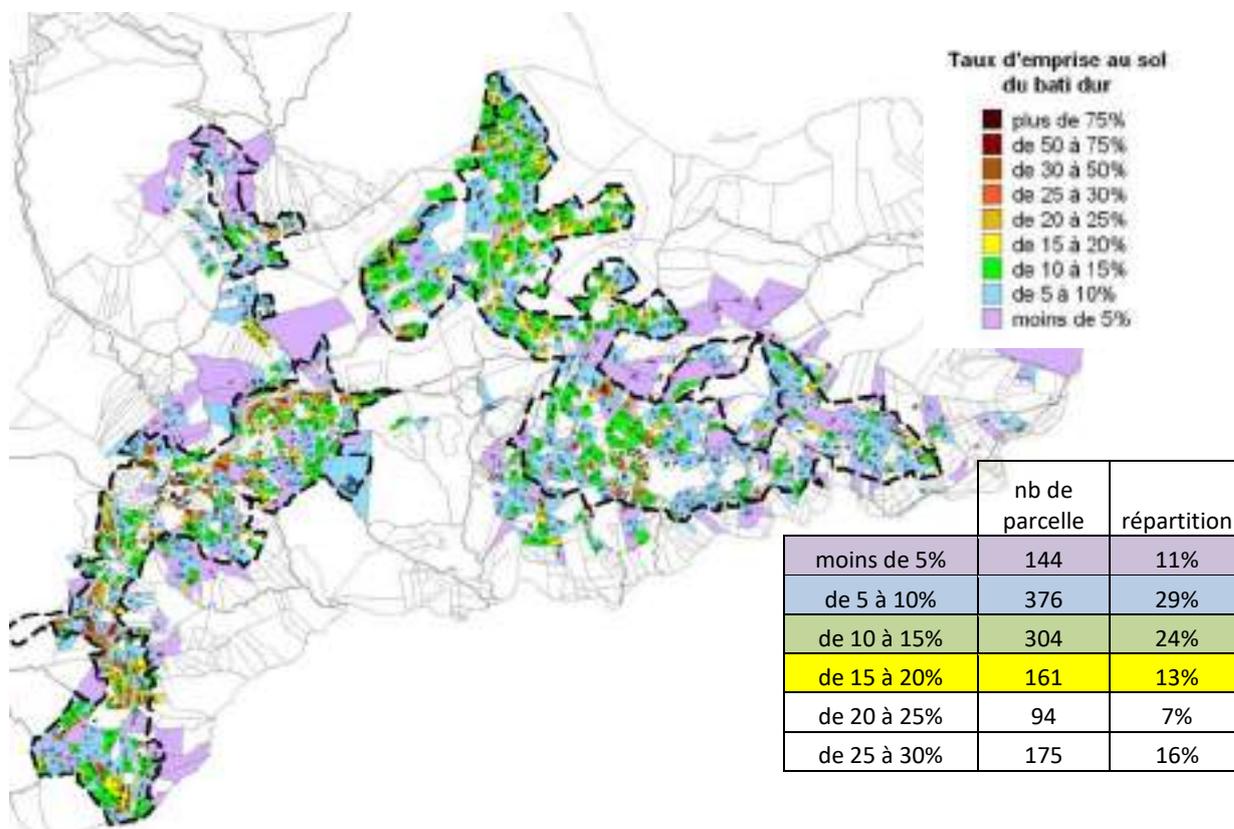
Seul le secteur Ouest peut faire l'objet d'une densification à proximité du hameau du Planestel, quartier Baudiéry, et dans le quartier les Manons/logis de Paris

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.

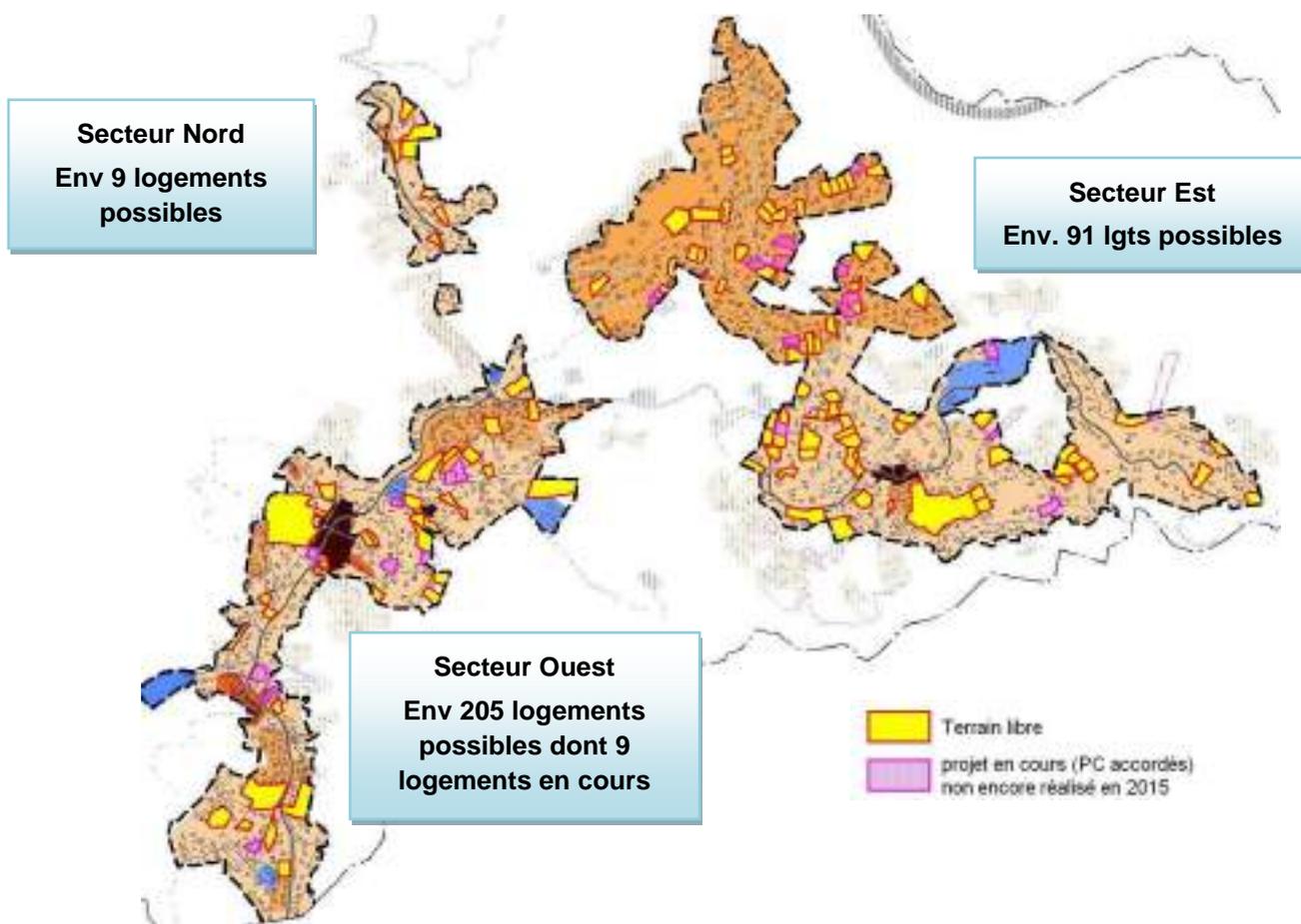
Le potentiel constructible brute calculé ainsi est de 296 logements contre 238 pour le POS. A ce potentiel il faut ajouter les 9 logements issus des permis accordés non encore réalisés soit au total 305 logements possibles contre 247 dans le POS

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

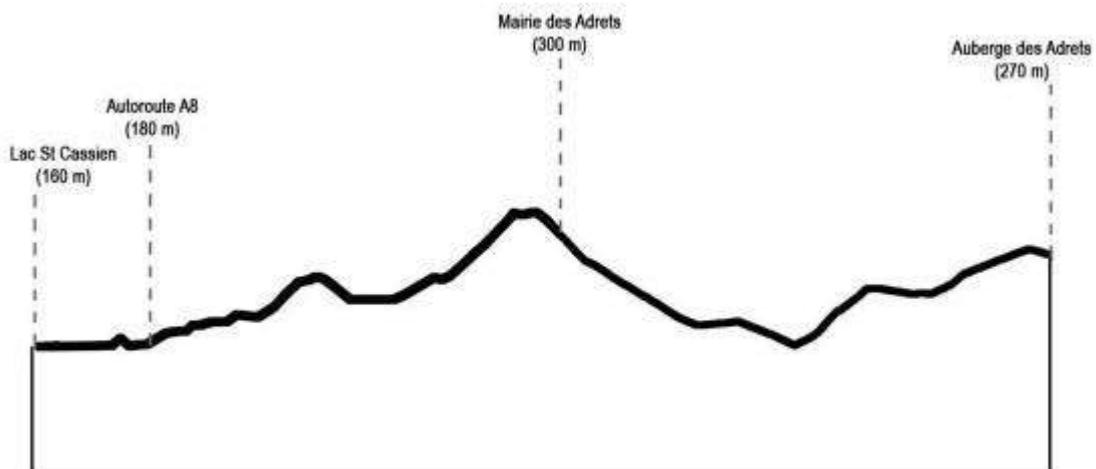
a) Un relief très marqué au cœur du massif de l'Estérel

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).

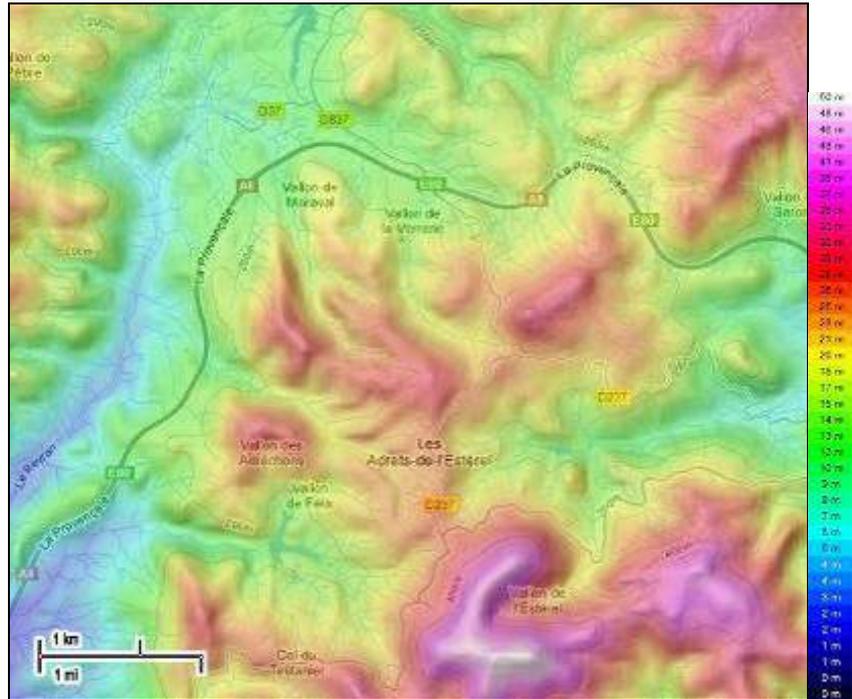


Coupe topographique de la commune selon un axe Nord-Sud

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.



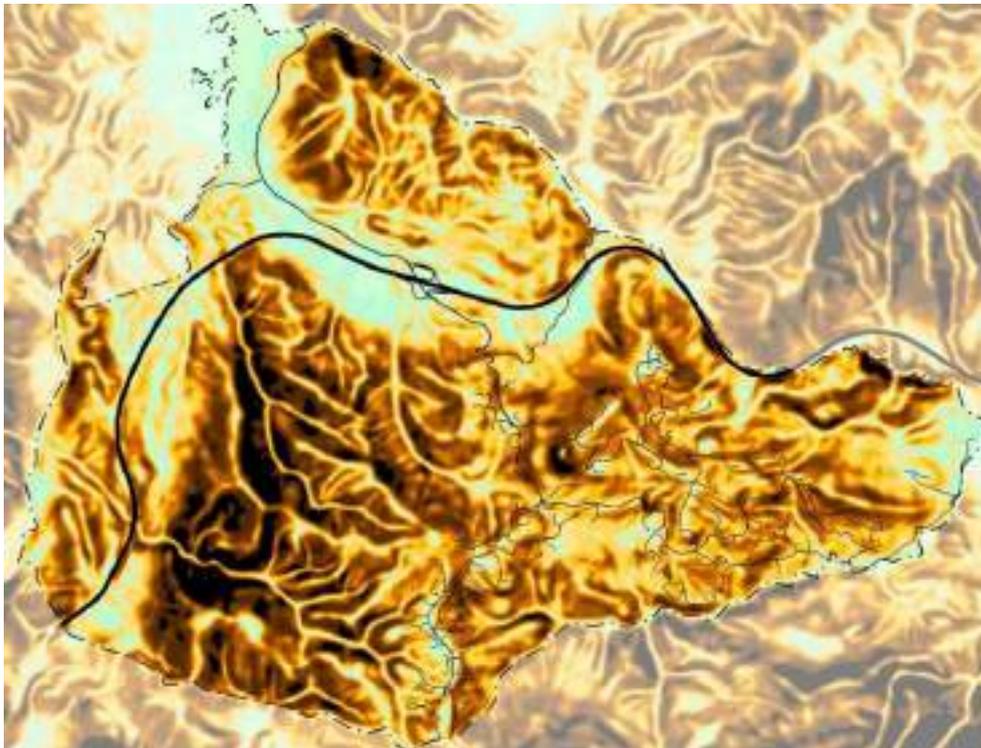
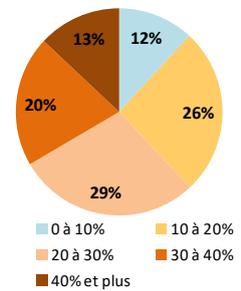
Figuration du relief (Source : Cartes topographiques.fr)

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

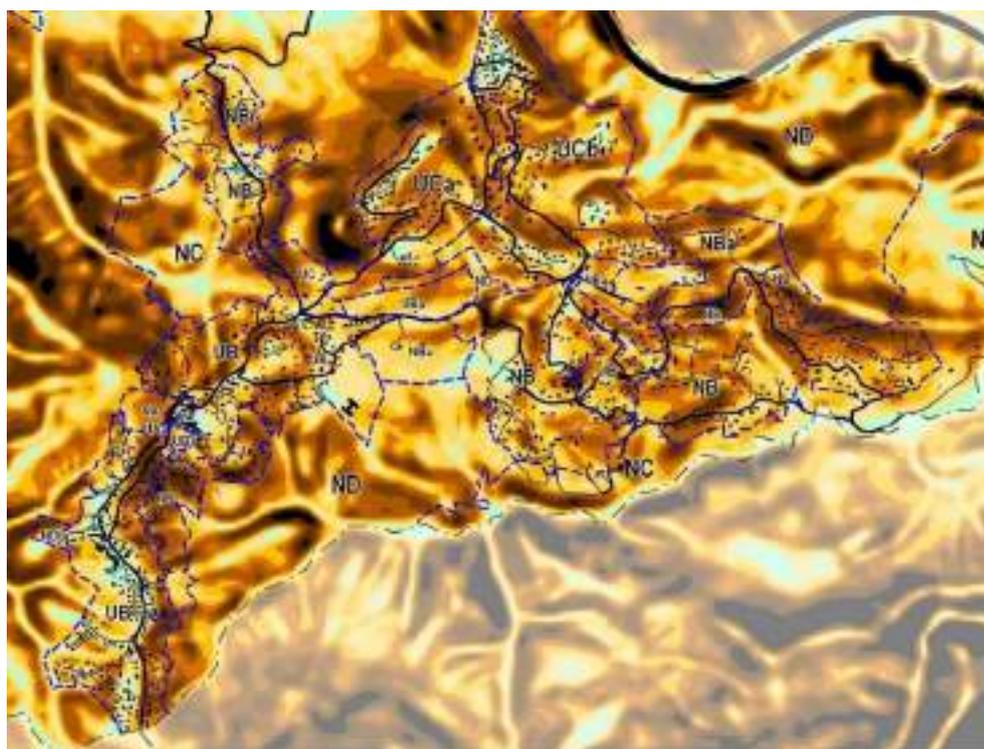


Carte des pentes (source : MNT IGN)

Classes de pente



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



Répartition des pentes zone urbanisable du POS



Classes de pente

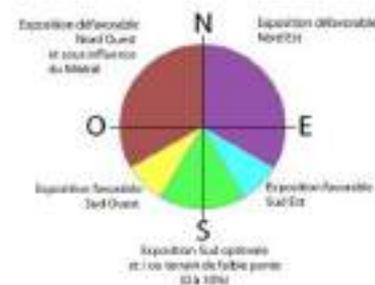
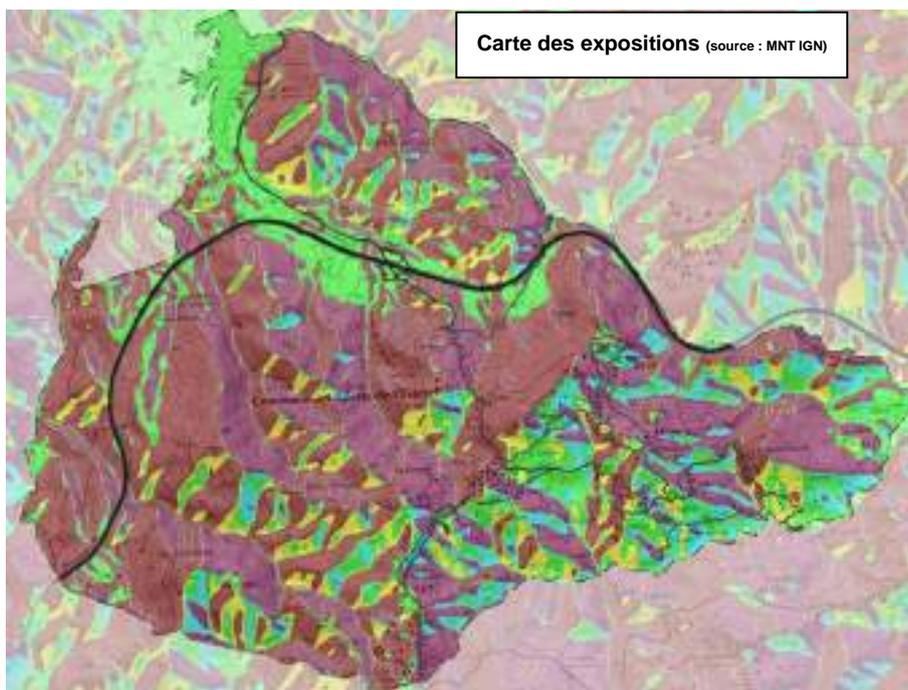


Carte des pentes et bâtis actuels (source : MNT IGN - cadastre)

		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 %

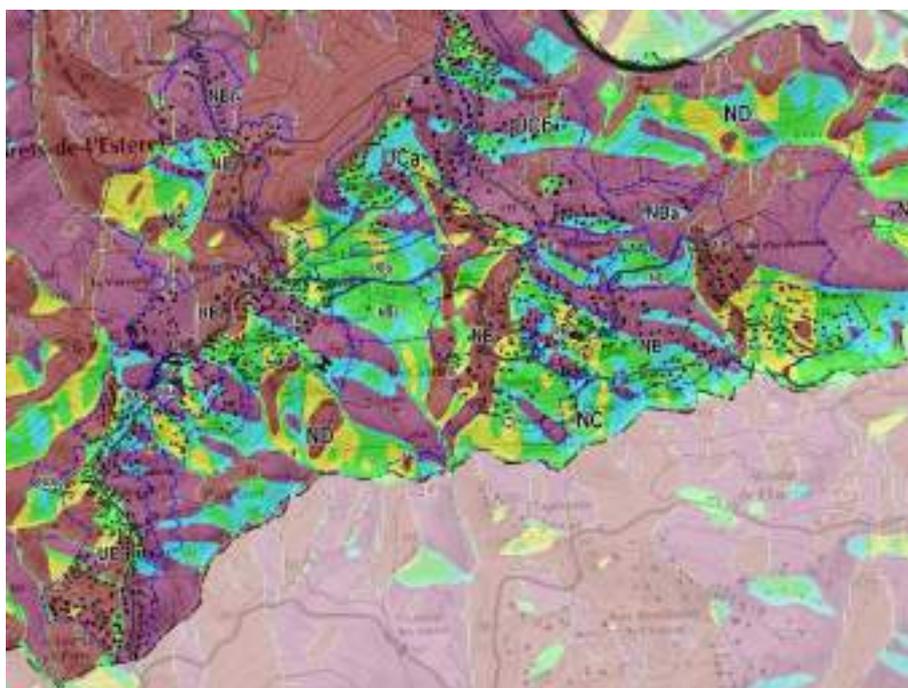
		ha	%
Pente très faible	0 à 10 %	32,3	8 %
Pente faible	10 à 20 %	110,7	28 %
Pente moyenne	20 à 30 %	159,6	40 %
Pente forte	30 à 40 %	79,5	20 %
Pente très forte	40 % et plus	13,0	3 %
		395,2	100 %

c) Des expositions plus favorables dans les zones urbanisées



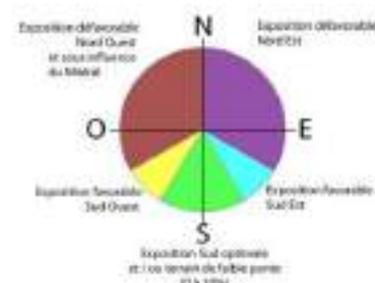
La commune ne porte pas pour rien le non des « Adrets » qui signifie versant d'une colline exposée au soleil.

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.

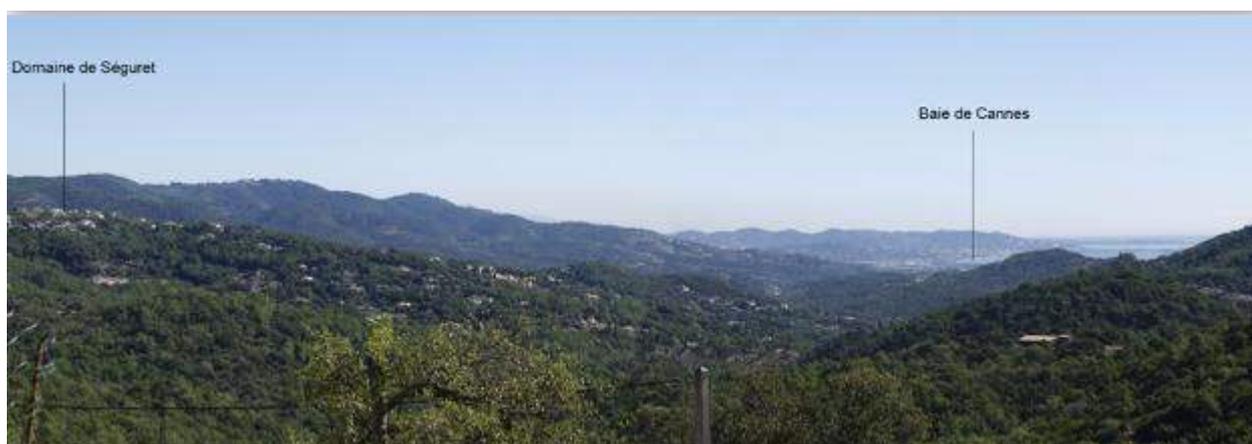
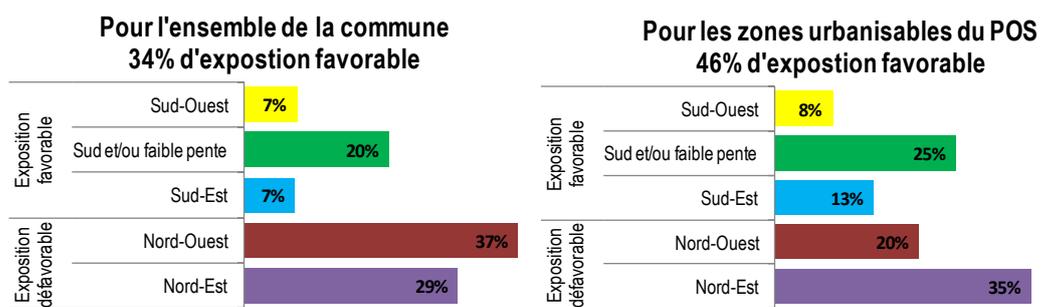
Dominant la baie de Théoule et de Mandelieu, le paysage offre des échappées visuelles sur les îles de Lérins ainsi que sur la corniche de l'Estérel.



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

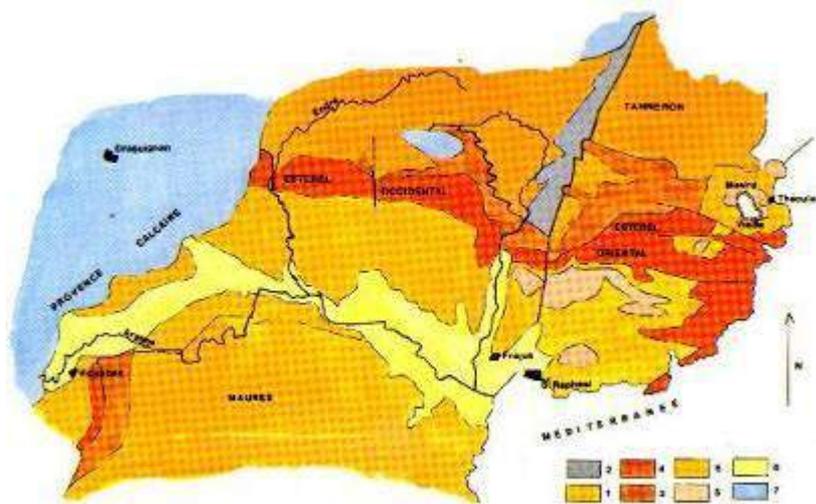
1.2. LA GÉOLOGIE

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-alkaline 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.

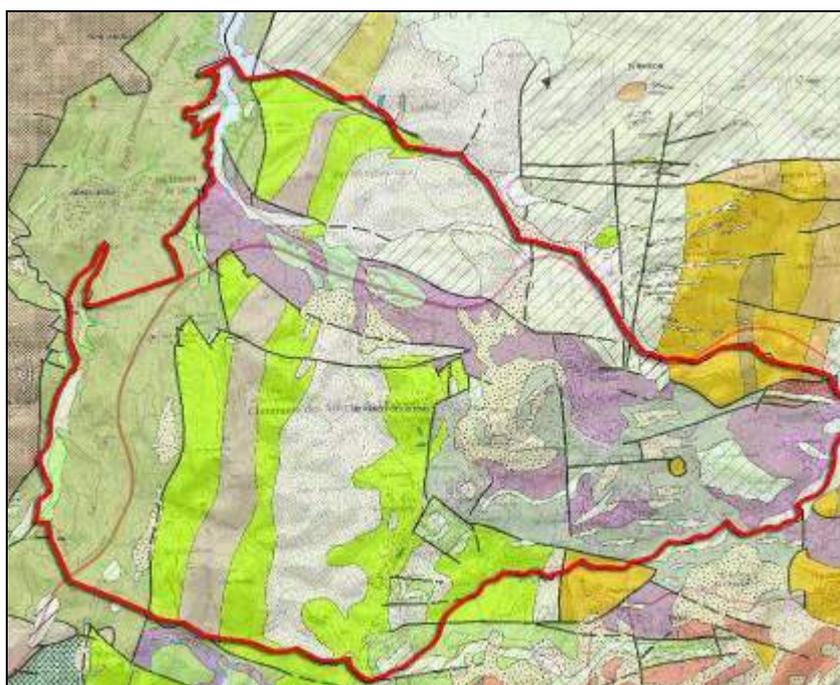
L'ère secondaire soumit ensuite le massif à une forte érosion. Et lors de l'ère tertiaire, une importante masse d'esterellite se mit en place selon une direction Nord-ouest / Sud-est, avant que le soulèvement alpin ne fasse basculer dans la méditerranée à la fin au quaternaire.



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

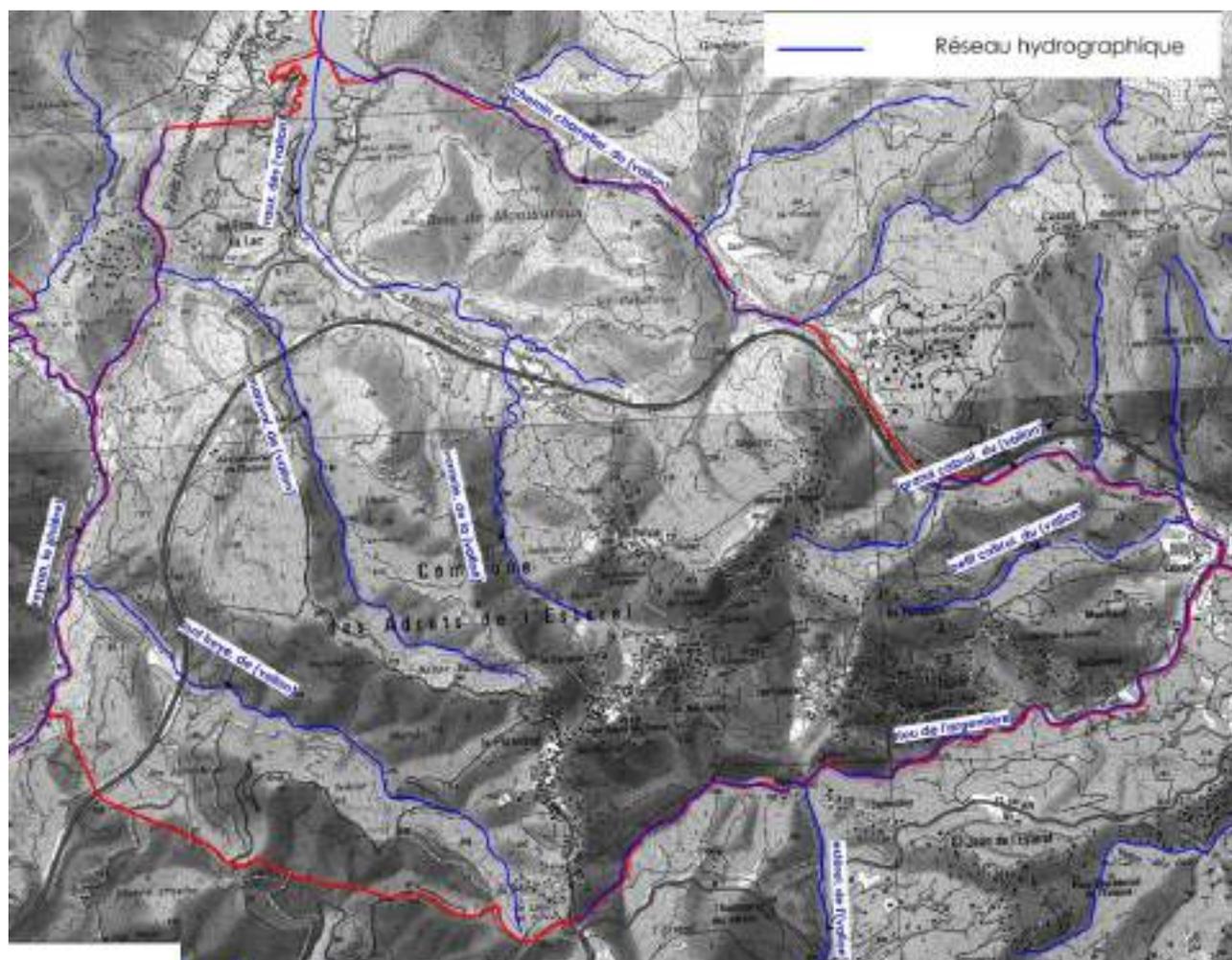
- [Hachures croisées] Formés à partir de roches
- [Blanc] Quaternaire : alluvions fluviales, dunes, dunes, graviers, galets
- [Moyenne hachures] Coteaux Maures
- [Vert clair] Gneiss, schistes, quartzites, calcaires
- [Vert moyen] Plis - alluvions de la rivière dans les vallées et gorges
- [Vert foncé] Permien - formation des Pyrénées - remplissage à galets de 75, plus galets mureaux à Pyralis. Rhyolite cristalline et matrices volcaniques, plus petites roches de sédiments - les volcans du Sud-Ouest et l'ouest de l'estuaire (Caladane) dans la région
- [Orange] Permien - formation d'Imbric, les dômes des ignimbrites gris rouge et sulfurés aux églises rouges à caprales
- [Jaune] Carbonifère : dans l'Estérel, schistes de galets à galets, d'argiles et de dolomites de Pyralis
- [Rouge] Dômes de Pyralis
- [Orange foncé] Ordes zones à sulfate et sulfure
- [Orange clair] Zones marquées à 2 m de l'Estérel, l'Estérel et l'Estérel (grottes marquées de l'Estérel)
- [Vert foncé] Zones piégées marquées à 2 m de l'Estérel (grottes du sud de l'Estérel)
- [Blanc] Dépressions de l'Estérel à partir de l'Estérel
- [Rouge clair] Zones argileuses (argiles) (grottes de l'Estérel)
- [Vert foncé] Argillites à texture biogénique
- [Orange foncé] Dômes et grottes calcaires

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

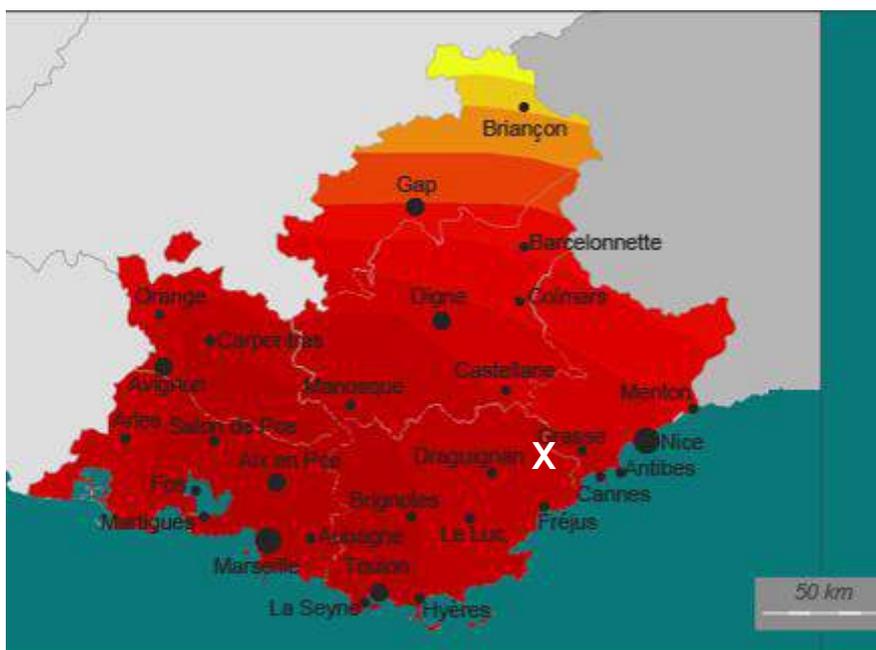
La commune est soumise au climat méditerranéen qui se caractérise par des étés chauds et secs et des hivers doux. L'ensoleillement est exceptionnel avec près de 2 800 heures d'ensoleillement par an correspondant à 310 jours.

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

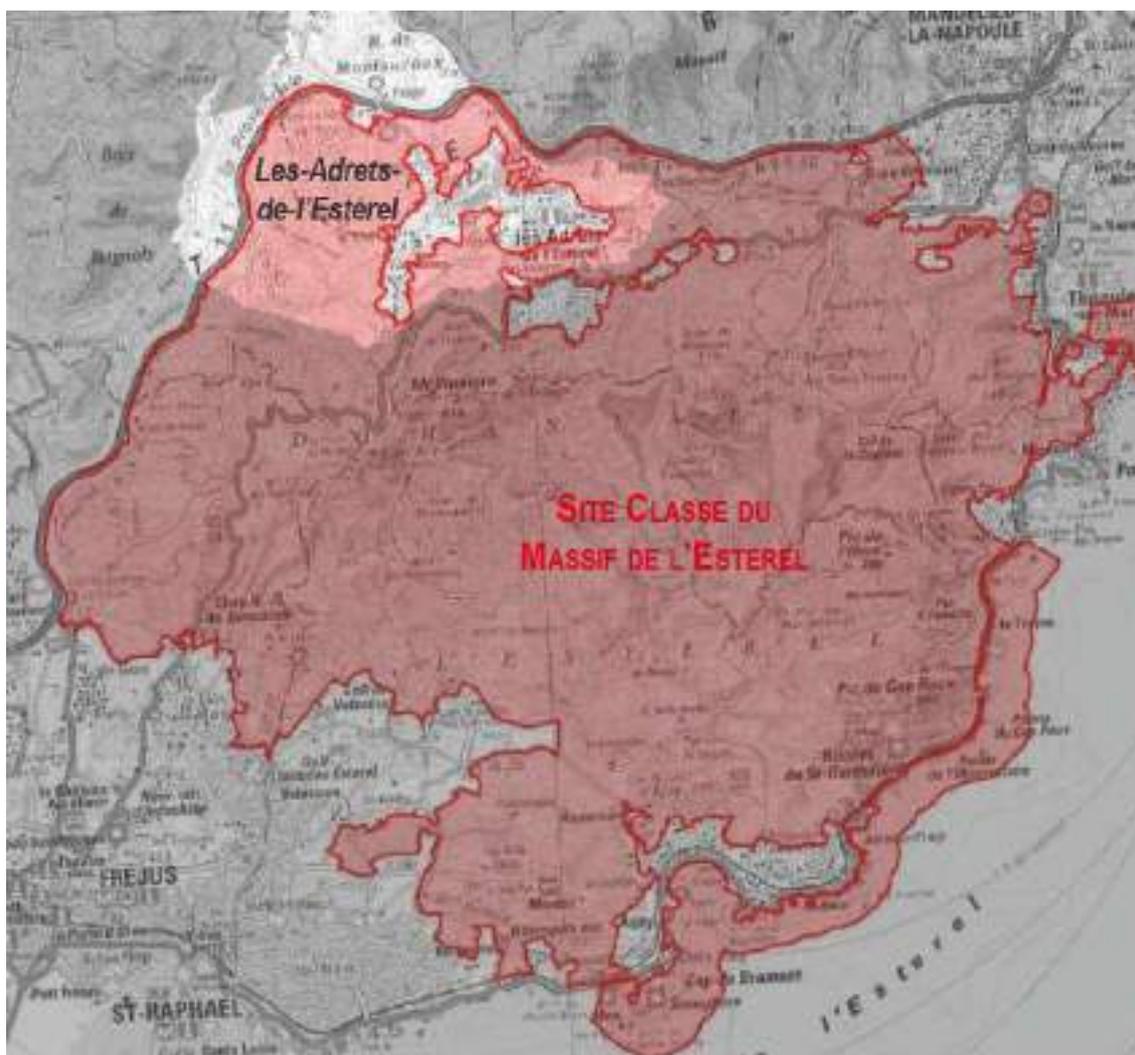
2.1. LES MILIEUX NATURELS RECONNUS POUR LEUR RICHESSE EN BIODIVERSITÉ

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) La démarche de l'Opération Grand Site (OGS) de l'Estérel

Le classement du "Massif de l'Estérel Oriental" reconnaît la dimension du Massif de l'Estérel de monument naturel national et assure à très long terme sa protection contre l'urbanisation et toute forme d'artificialisation, au bénéfice des habitants de la région comme de ses nombreux visiteurs. Dans cet objectif, les aménagements et constructions dans le site classé sont soumis à autorisation de l'Etat.

Le classement est une protection réglementaire, ce n'est pas un plan de gestion prévoyant des moyens pour gérer et protéger activement le site. C'est pourquoi les collectivités locales, réunies au sein du Syndicat Intercommunal pour la Protection du Massif de l'Estérel - S.I.P.M.E. ont souhaité prendre en main la gestion et la valorisation du site, en vue d'obtenir de l'Etat le label "Grand Site de France"; un label de développement durable très exigeant.

Un "Grand Site de France", c'est donc un espace où une synergie de moyens est mise en œuvre, où un projet territorial local est développé afin de protéger activement un espace DEJA protégé réglementairement en tant que "Site Classé".

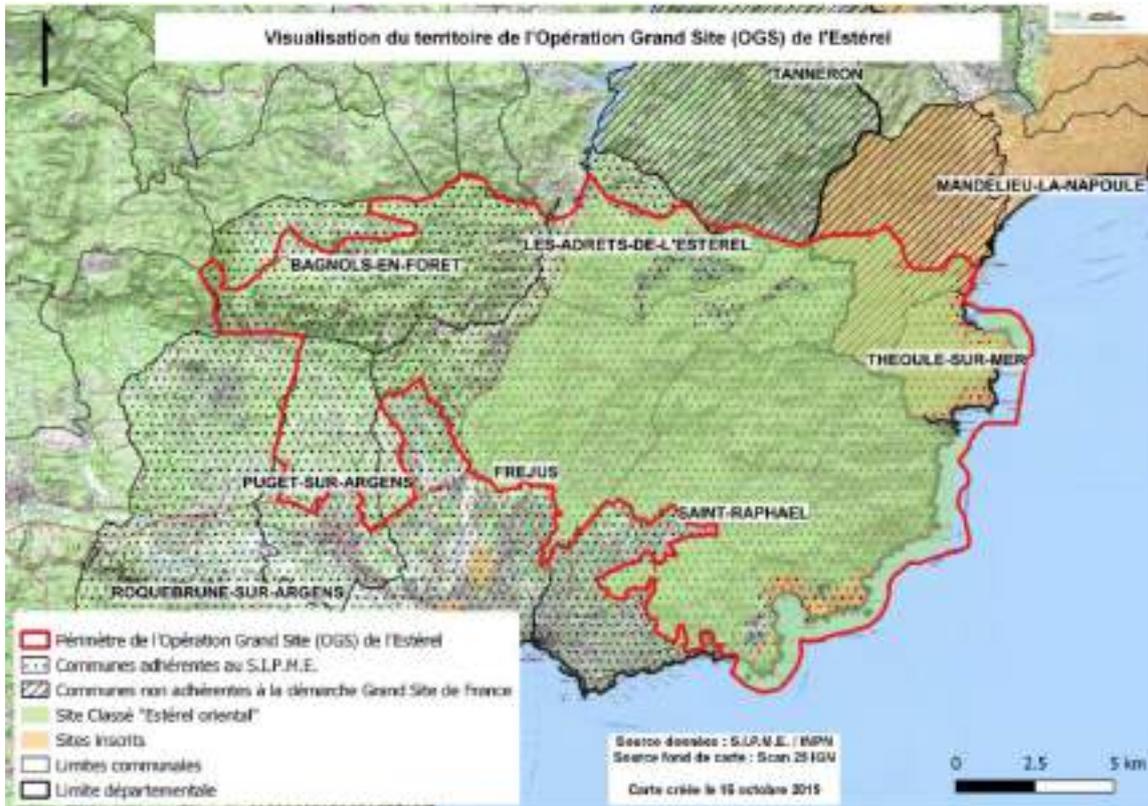
La Démarche Grand Site de France (ou Opération Grand Site - OGS) est la démarche proposée par l'Etat aux collectivités territoriales pour répondre aux difficultés que posent l'accueil des visiteurs et l'entretien des sites classés de grande notoriété soumis à une forte fréquentation.

Cette démarche vise à assurer la préservation du patrimoine naturel, culturel et paysager du territoire, un accueil du public à la hauteur des qualités du site dans le respect des habitants et du caractère des lieux, ainsi que la valorisation culturelle et économique du territoire. Il s'agit d'une démarche de projet, élaborée de manière concertée par les collectivités territoriales et les services de l'Etat concernés associant tous les acteurs locaux, publics et privés. Grâce à des études approfondies, le projet du Grand Site précise les orientations stratégiques qui seront mises en œuvre au travers de programmes d'actions. La démarche est animée par une structure gestionnaire du Grand Site, le S.I.P.M.E. dans le cas de l'Estérel.

Lorsque des actions ont effectivement été mises en œuvre pour résoudre les principales difficultés du territoire et atteindre un niveau d'excellence dans la gestion de l'espace, le territoire peut être labellisé par l'Etat "Grand Site de France" pour une durée de 6 ans. Pour que le label soit renouvelé, le territoire devra poursuivre ses actions d'amélioration et maintenir un haut niveau dans sa gestion de l'espace.

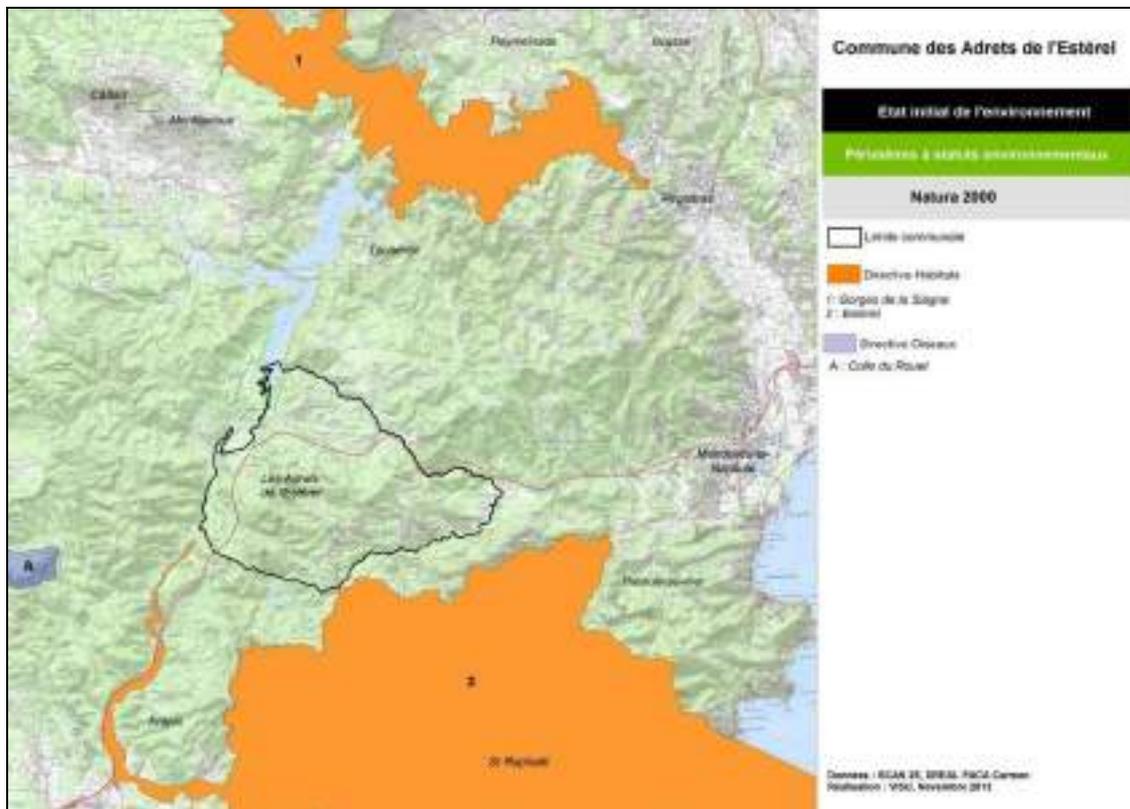
Les Démarches Grands Sites de France se décomposent en plusieurs étapes : la candidature au lancement de la démarche et son acceptation par le Ministre de l'Environnement, une phase d'études et de construction du projet Grand Site, une phase de mise en œuvre des actions validées par la Commission Supérieure des Sites et enfin l'obtention de la labellisation par l'Etat si les actions réalisées sont jugées suffisantes avec à terme la poursuite des actions et le renouvellement du label.

La candidature de l'Estérel a été acceptée en Octobre 2018 et le S.I.P.M.E. est actuellement en train de mener les études permettant de construire le projet de territoire à mettre en œuvre en vue d'obtenir le label d'ici 4 à 5 ans. La commune des Adrets-de-l'Estérel s'inscrit dans cette démarche.



Source : Syndicat Intercommunal pour la Protection du Massif de l'Estérel (S.I.P.M.E.)

c) 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).	

Identification : SIC FR9301628 — Estérel
<p>➤ Vulnérabilité</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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> <p style="text-align: right;"><i>Source : INPN, Novembre 2013</i></p>

Identification : SIC FR9301574 — Gorges de la Siagne																						
<p>➤ Superficie : 4 936 ha</p> <p>➤ Caractéristiques générales du site`</p>																						
<table border="1"> <thead> <tr> <th><i>Classes d'habitats</i></th> <th><i>Couverture</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><i>Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana</i></td> <td>36 %</td> </tr> <tr> <td><i>Forêts sempervirentes non résineuses</i></td> <td>33 %</td> </tr> <tr> <td><i>Forêts caducifoliées</i></td> <td>10 %</td> </tr> <tr> <td><i>Rochers intérieurs, Éboulis rocheux, Dunes intérieures, Neige ou glace permanente</i></td> <td>5 %</td> </tr> <tr> <td><i>Zones de plantations d'arbres (incluant les Vergers, Vignes, Dehesas)</i></td> <td>5 %</td> </tr> <tr> <td><i>Pelouses sèches, Steppes</i></td> <td>5 %</td> </tr> <tr> <td><i>Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)</i></td> <td>3 %</td> </tr> <tr> <td><i>Forêts de résineux</i></td> <td>1 %</td> </tr> <tr> <td><i>Forêts mixtes</i></td> <td>1 %</td> </tr> <tr> <td><i>Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines)</i></td> <td>1 %</td> </tr> </tbody> </table>	<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 %
<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 %																					
<p>➤ Autres caractéristique du site</p> <p>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.</p>																						
<p>➤ Qualité et importance</p> <p>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.</p> <p>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).</p>																						
<p>➤ Vulnérabilité</p> <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. <p style="text-align: right;"><i>Source : INPN, Novembre 2013</i></p>																						

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.

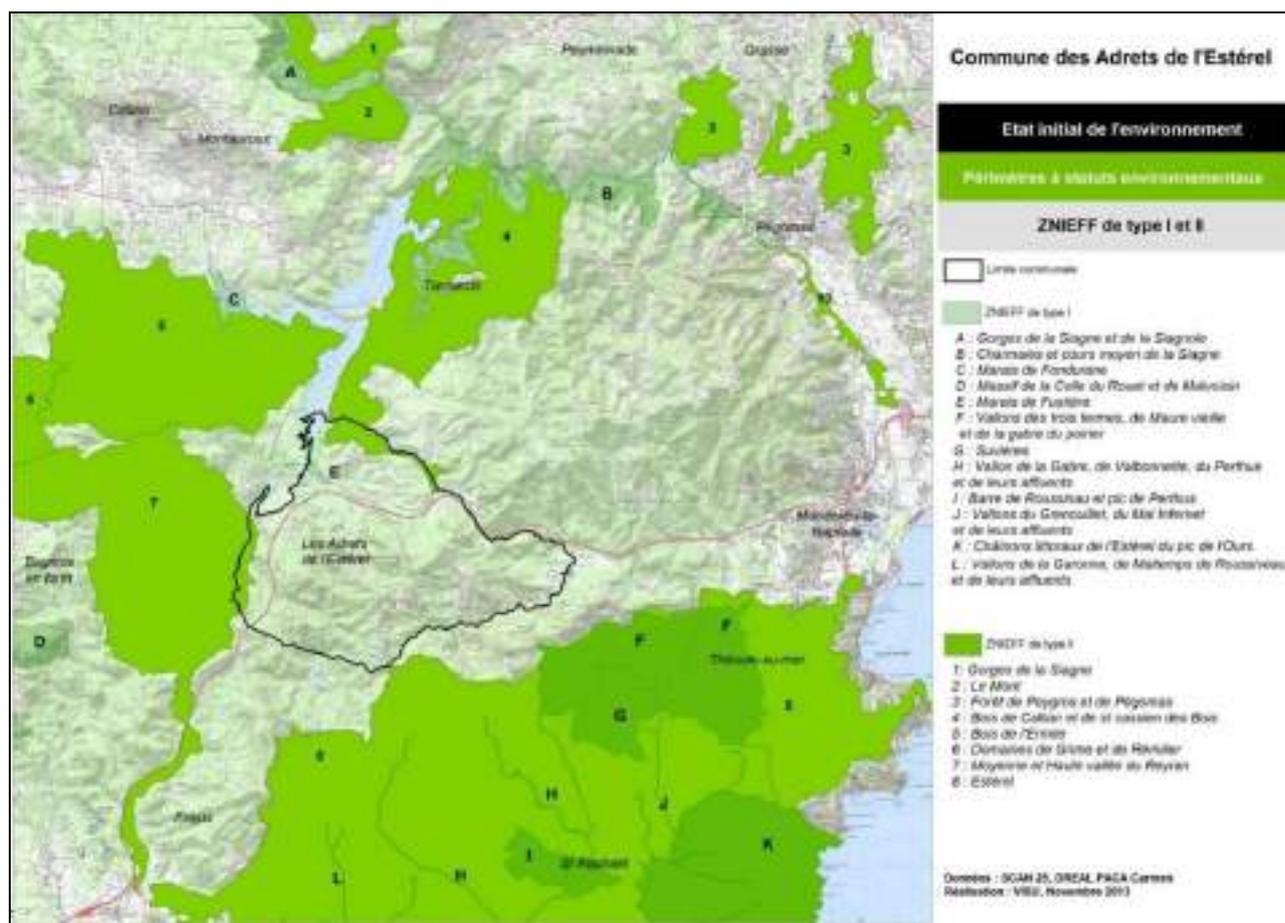
Le massif de la Colle du Rouet semble constituer un repère visible de loin pour certaines espèces (rapaces, pigeons ramiers en particulier).

- **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

d) 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.

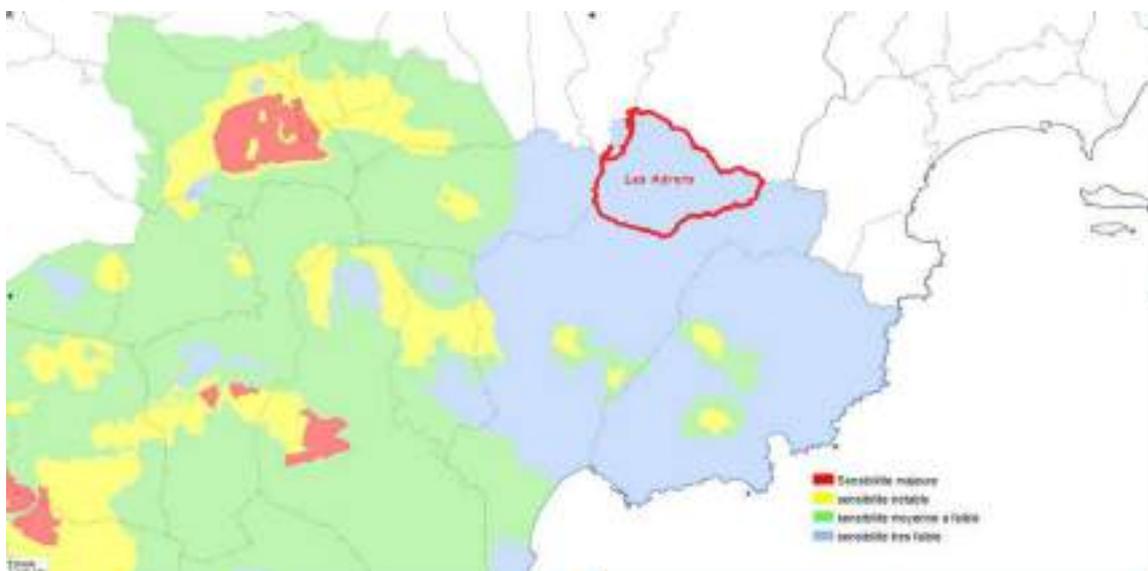
La ZNIEFF « **Bois de Callian et de St Cassien des bois** » se compose de chênes-lièges, mais aussi de belles formations à Châtaignaias et à Charmes. Elle présente surtout un intérêt pour la faune. Chez les Coléoptères, on trouve notamment comme espèces déterminantes le Carabe de Solier, le Charançon *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.

e) 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.

f) 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).

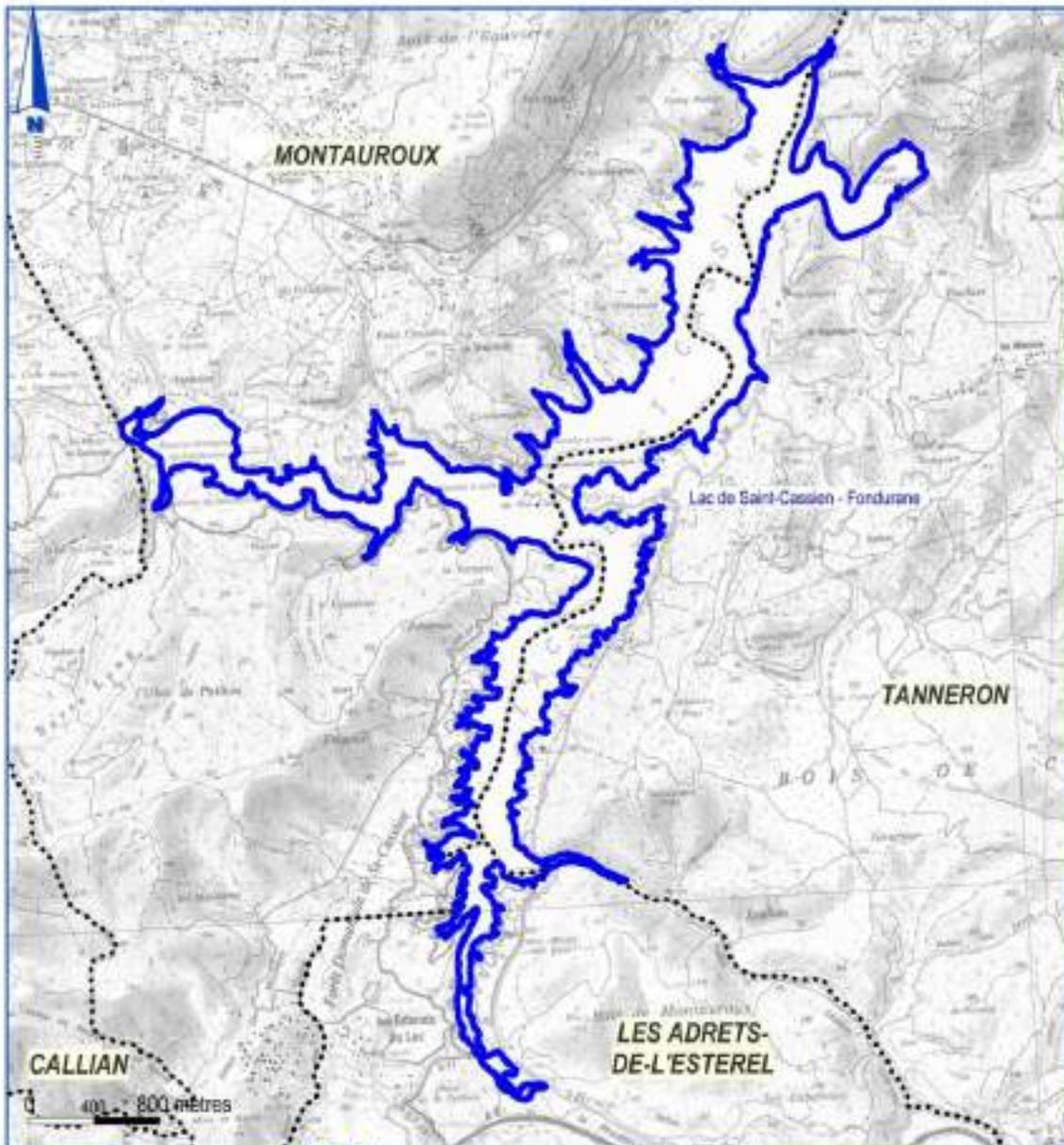
La commune présente cinq zones humides recensées à l'inventaire départemental, d'une superficie totale de 33,4 ha. Il s'agit :

- la rivière du Reyrans
- 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
- la mare des Oures

Lac de Saint-Cassien - Fondurane

83CGLVAR1006

Type SDAGE : 13 Zone humide artificielle

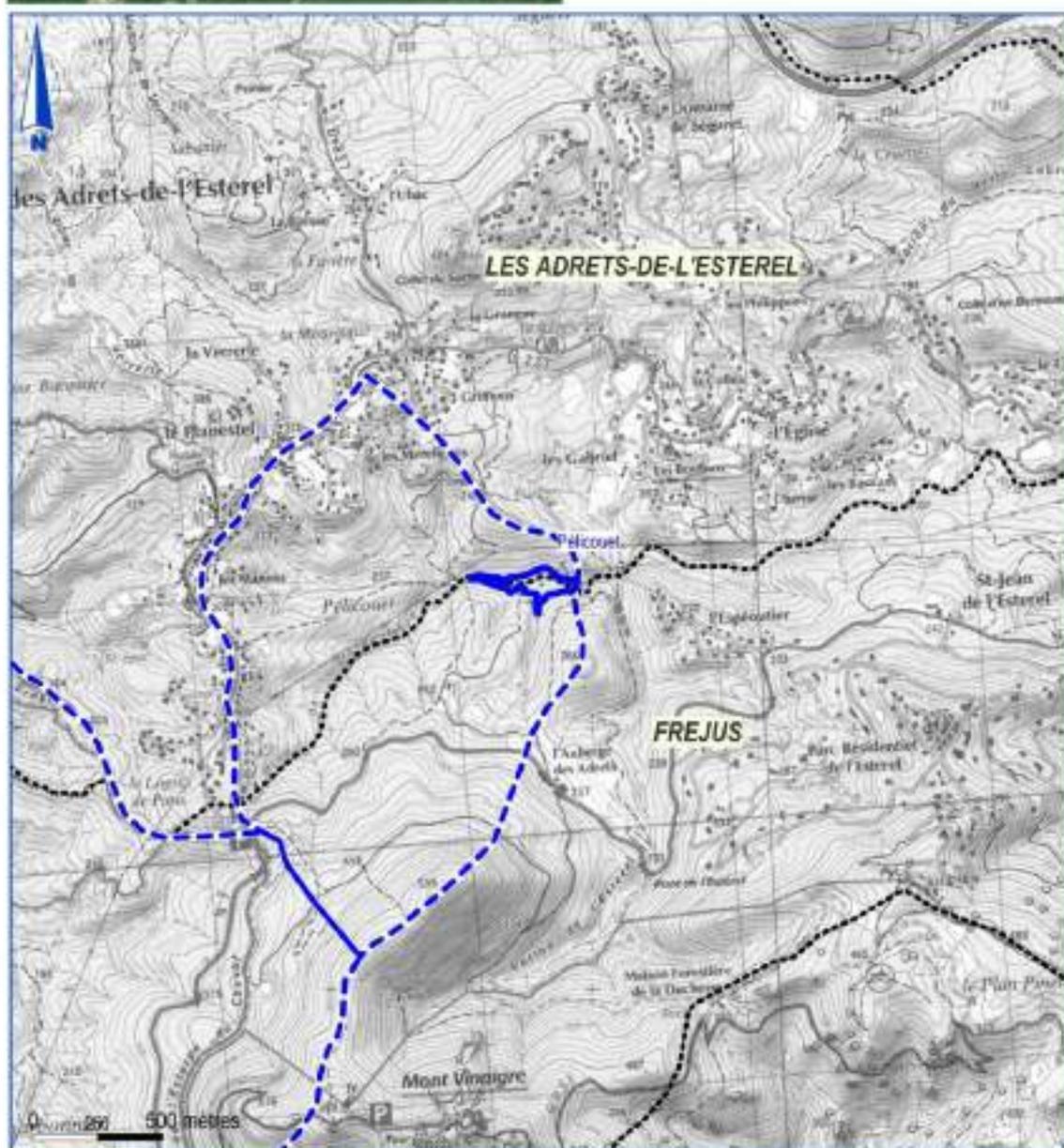


Zone humide
 Espace de fonctionnalité
 Limite communale

© IGN scann 25

Pélicouet**83CGLVAR0209**

Type SDAGE : 13 Zone humide artificielle



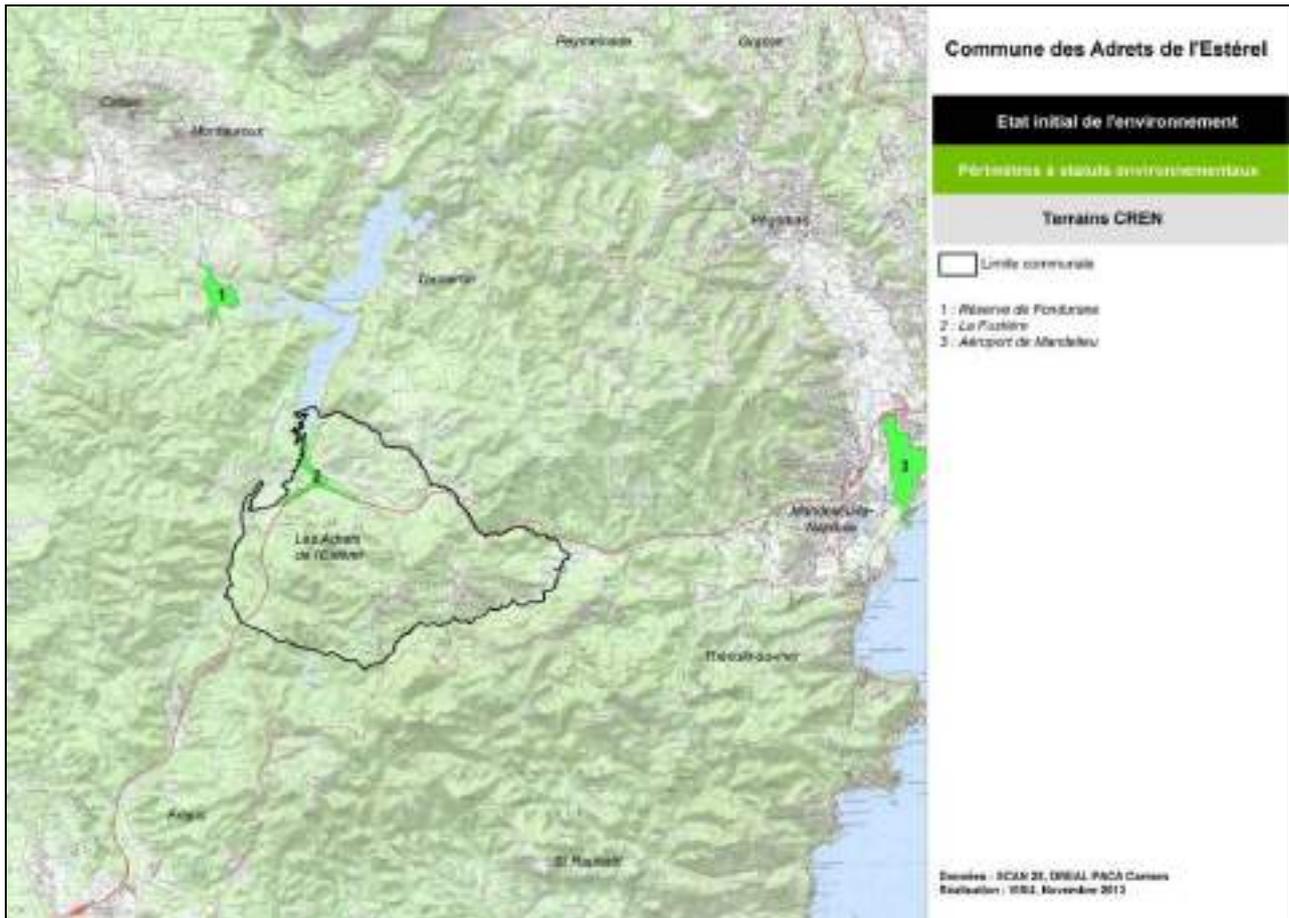
Zone humide
 Espace de fonctionnalité
 Limite communale

© IGN scan 25

g) 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 Fustièrre, 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

h) Les Espaces Naturels Sensibles (ENS)

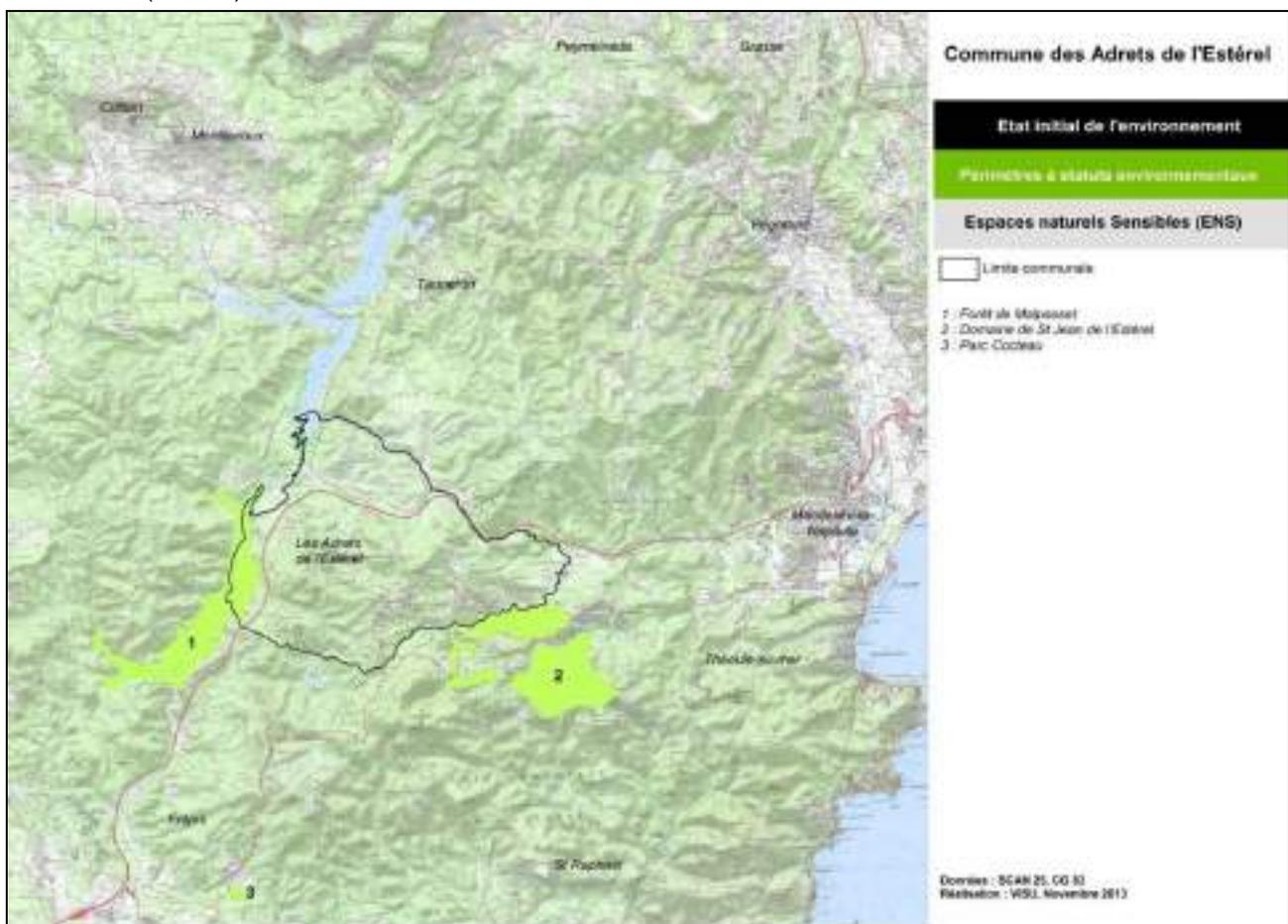
La loi du 18 juillet 1985 a confié au Conseil Départemental la compétence d'élaborer et de mener une politique de protection et de valorisation du patrimoine naturel afin de préserver la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels. Pour cela il dispose de deux outils :

- 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.

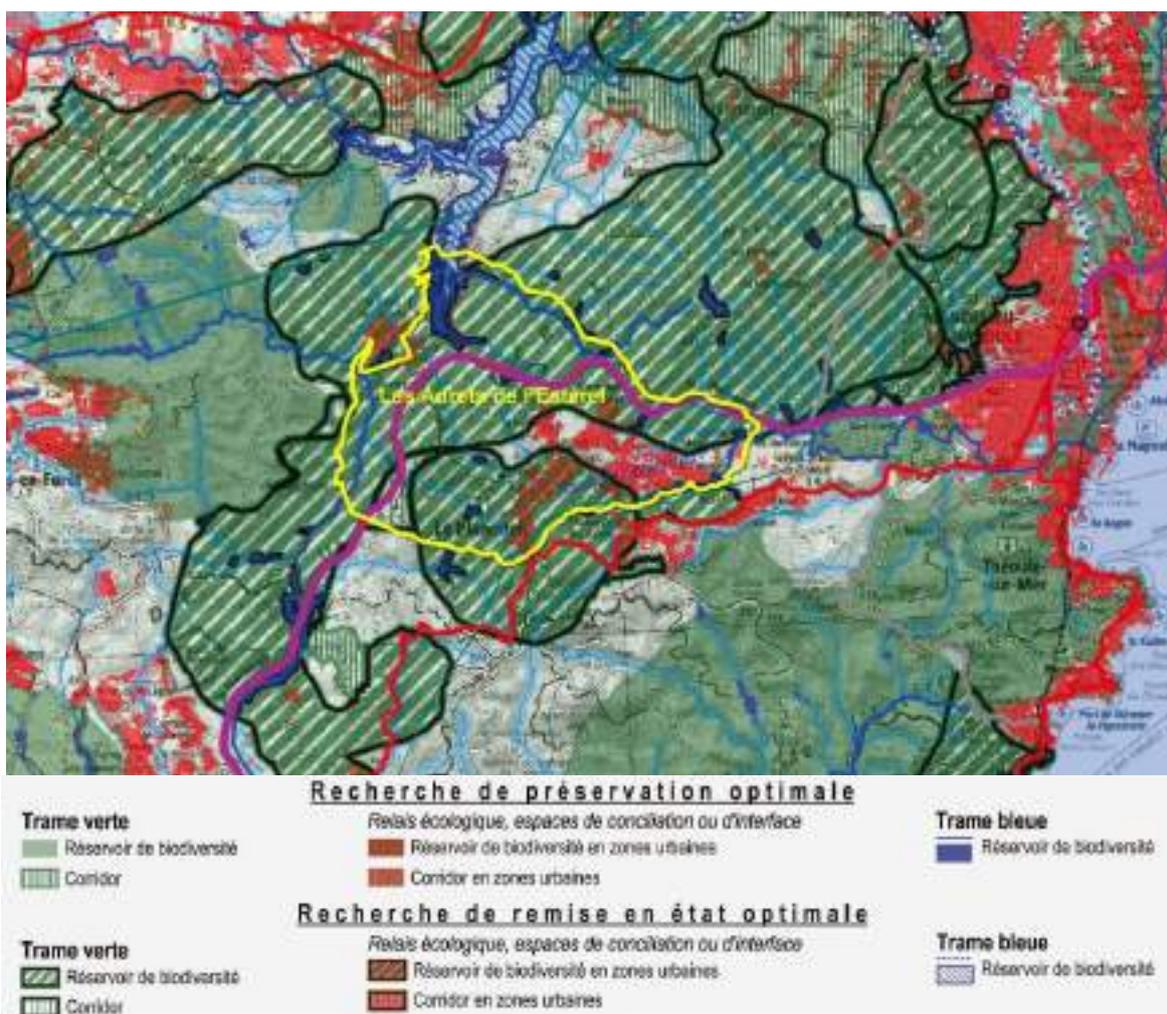
Le SRCE PACA a été approuvé le 26 novembre 2014.

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.

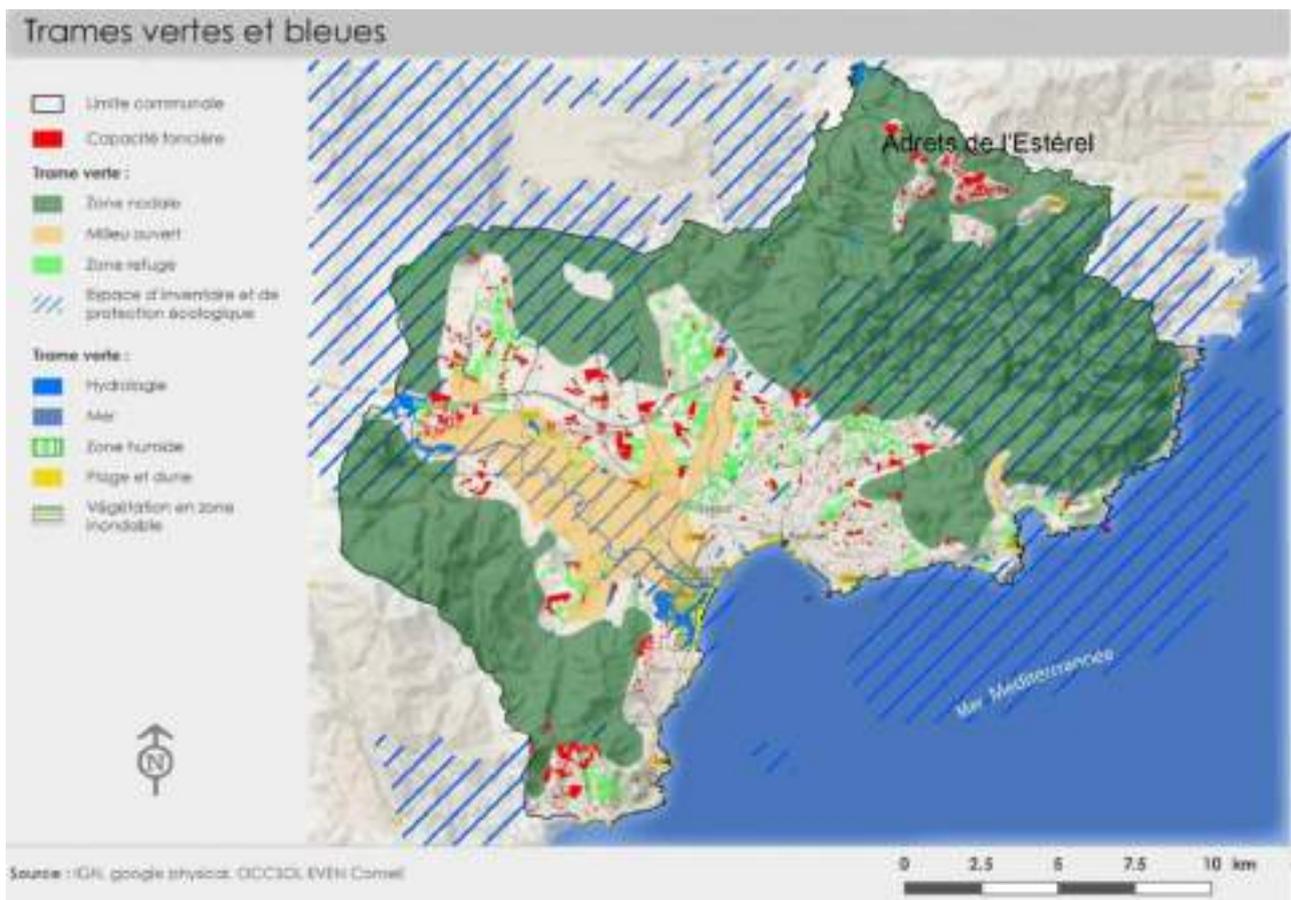


Objectifs assignés aux éléments de la TVB sur la commune des Adrets et dans ses environs

↳ 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.



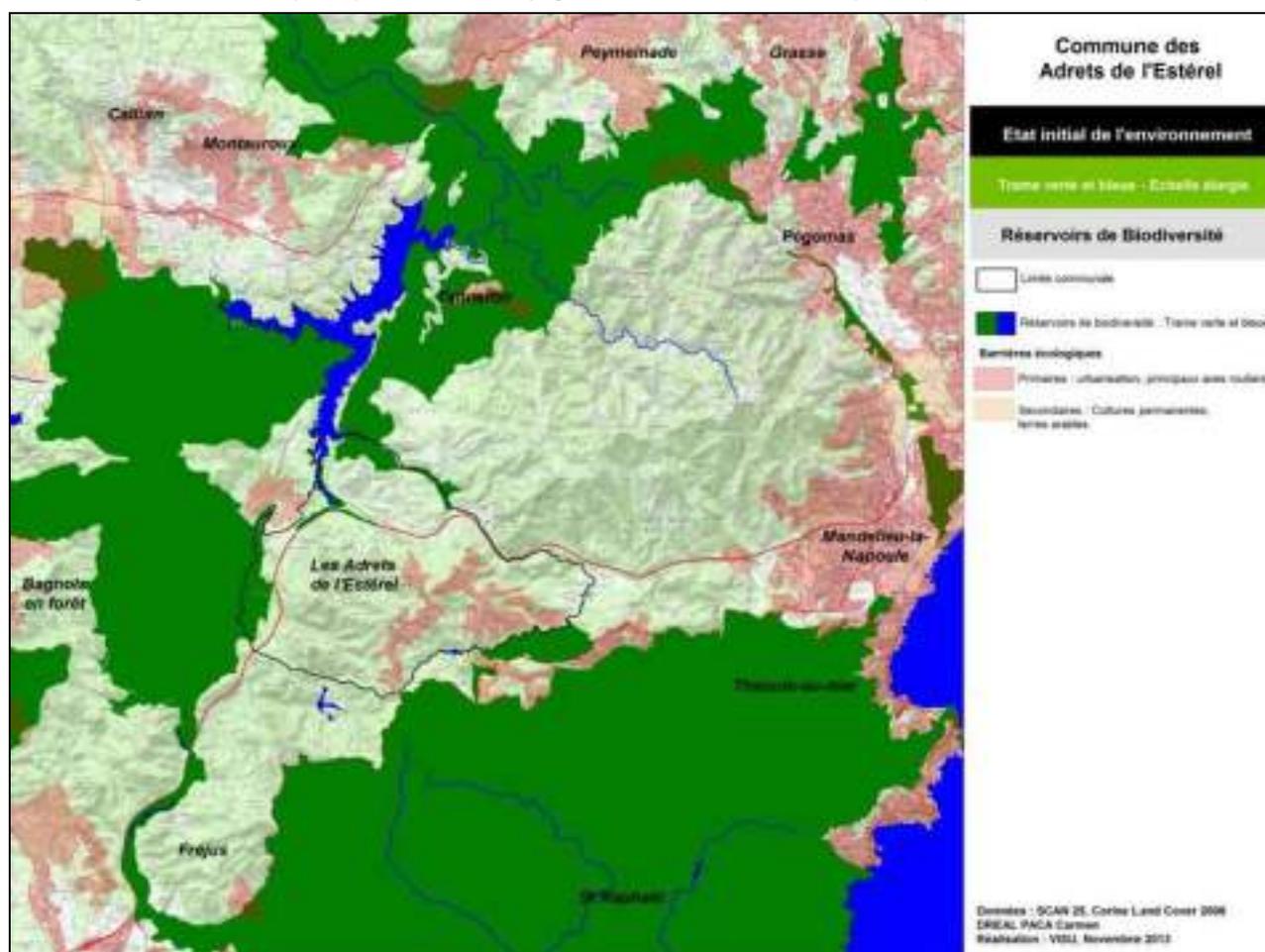
Carte de la Trame verte et bleue du SCOT CAVEM

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 de 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 »

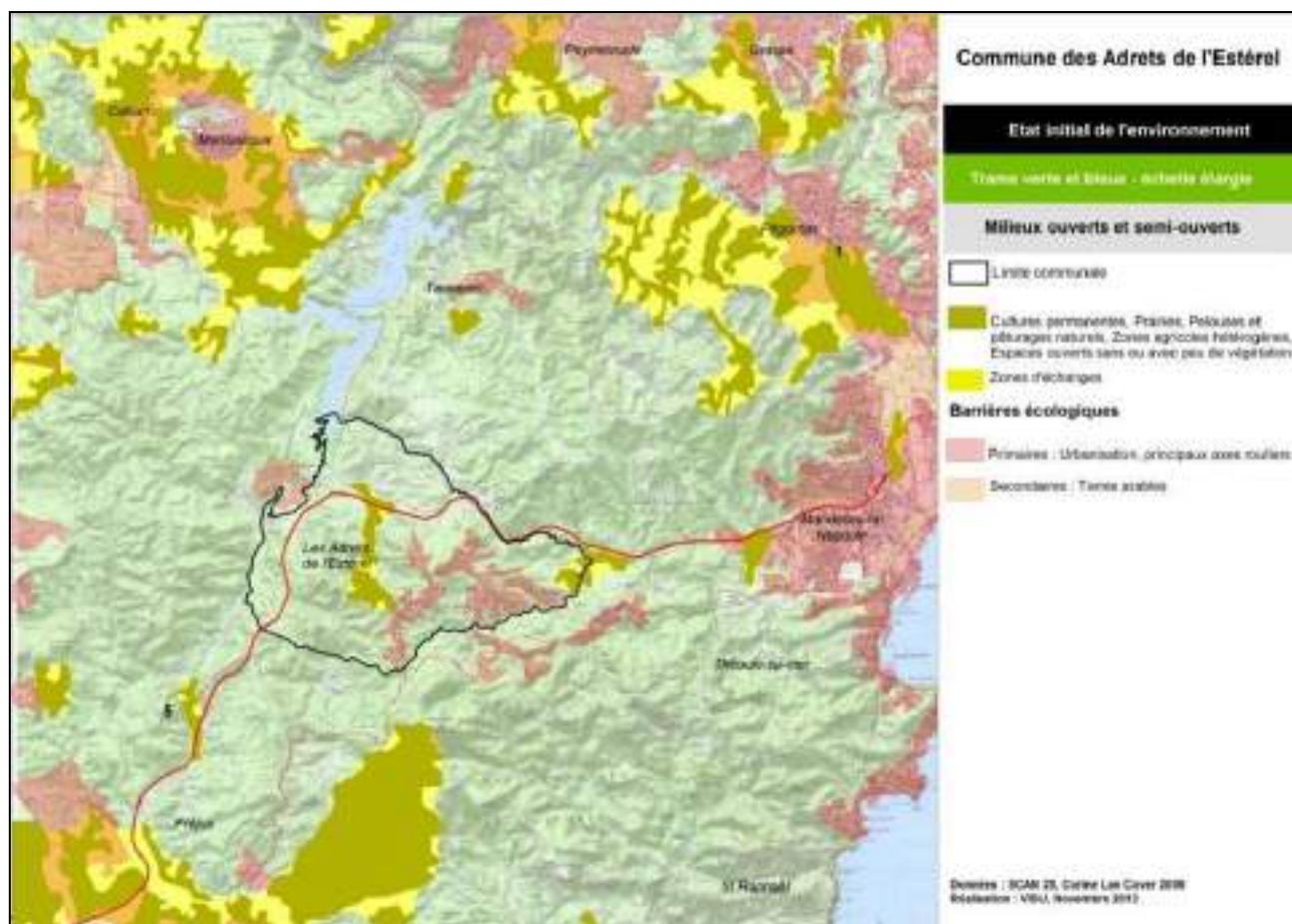
Milieux déterminants représentés	Code		Habitats prioritaires
	Corine Biotope	Directive Habitats	
Communautés ouest méditerranéennes calciphiles et calcifuges	345 131		
Éboulis Ouest-méditerranéens et thermophiles	61,3	8130	Non
Falaises siliceuses provenço-ibériques	62,28	8220	Non

**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.

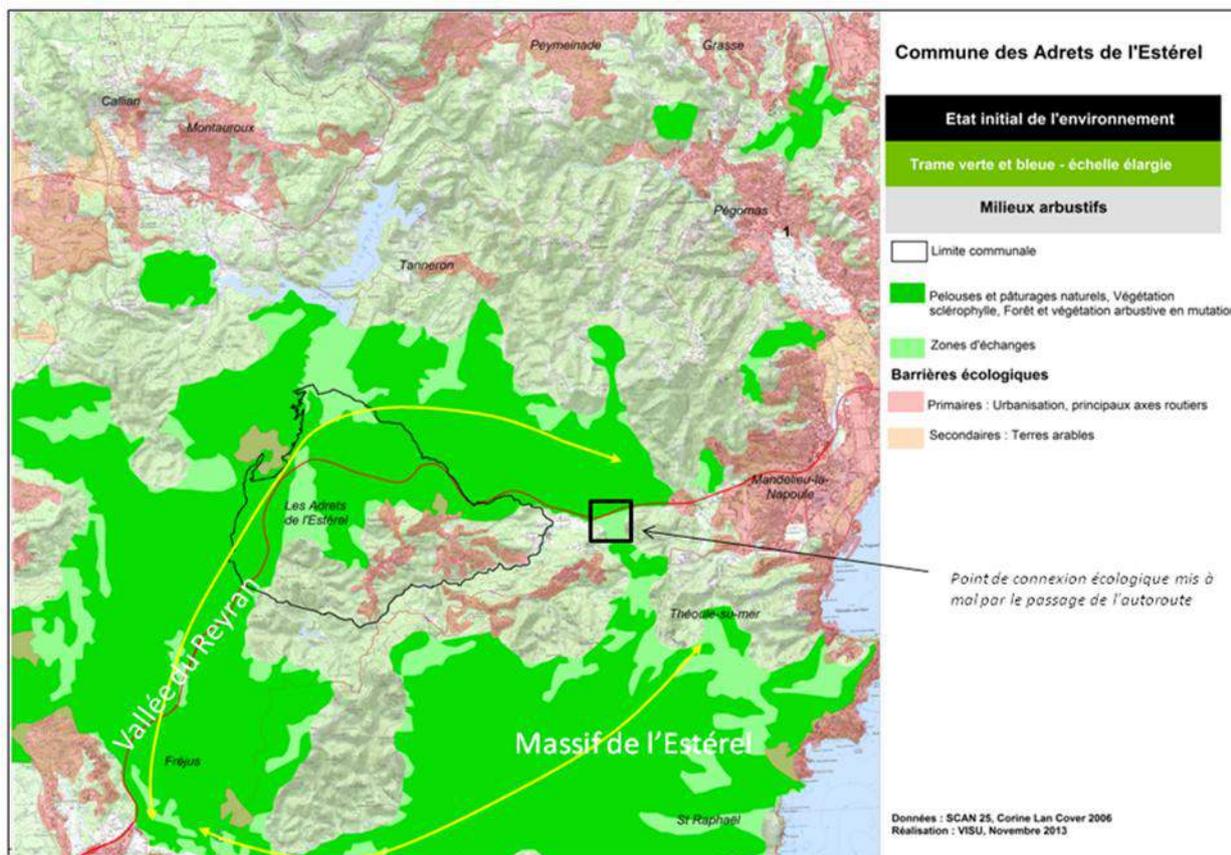
Les milieux fermés constituent des corridors inter-fonction appréciés pour tous les groupes.

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 »

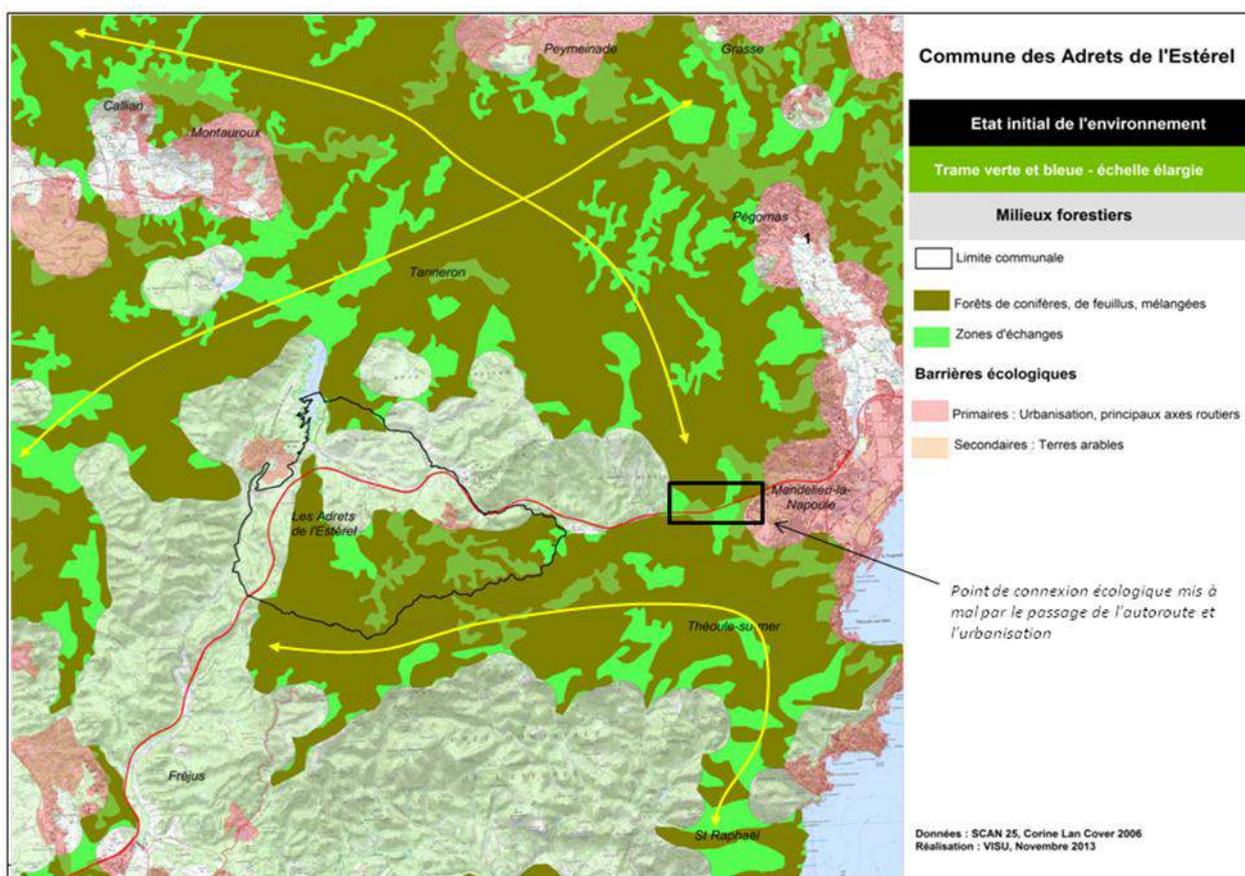
Milieux déterminants représentés	Code		
	Corine Biotope	Directive Habitats	Habitats prioritaires
Formations du Sud des Alpes dominées par le charme	41,28		
Ripisylves méditerranéennes à Peupliers	44 612	92AO-6	Non
Formations dominées par le Châtaignier	41,9		
Galeries et fourrés riverains méridionaux		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.



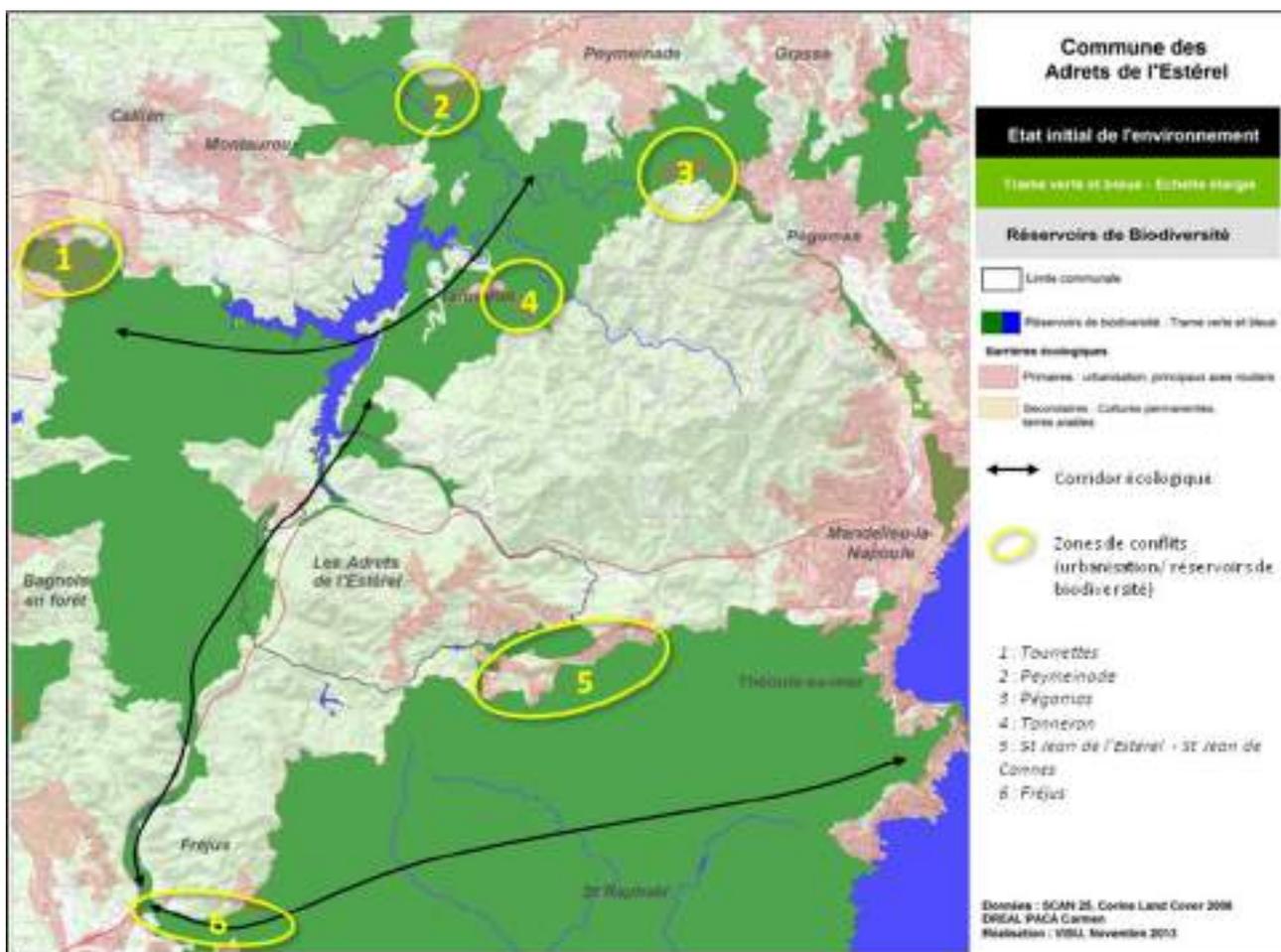
Sous-trame Milieux forestiers à l'échelle élargie

⇒ 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 de l'Estérel 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 apparaît très clairement un lien entre l'occupation du sol et les sensibilités écologiques mises en exergue précédemment.

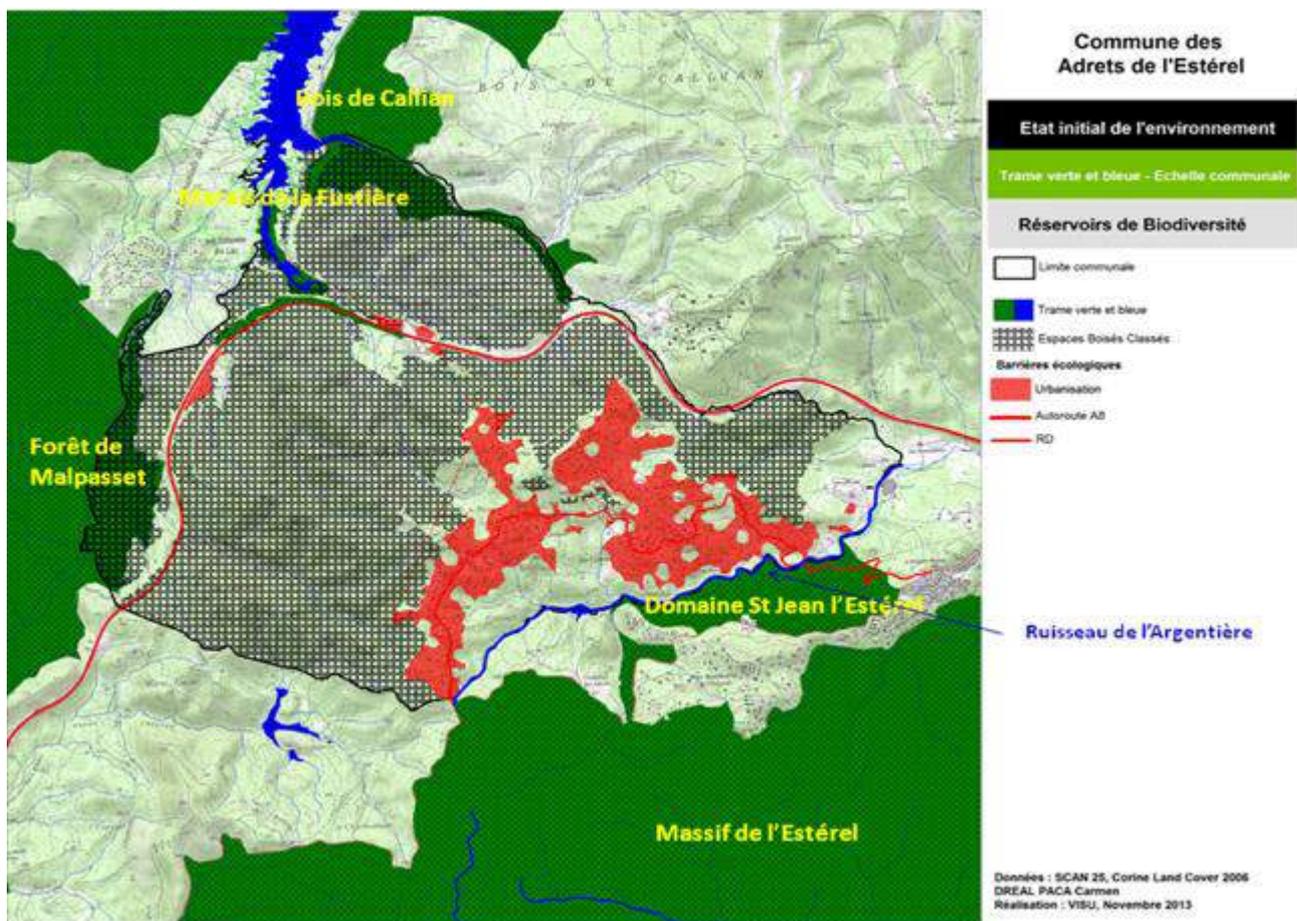
Ces milieux présents sur la commune doivent être clairement identifiés, ainsi que les espèces qui y sont inféodées, afin de bien situer les Adrets dans son contexte écologique et étudier les connectivités existantes à préserver, à restaurer éventuellement voire encore à créer entre les habitats naturels.

→ 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'Argentièrre, 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).

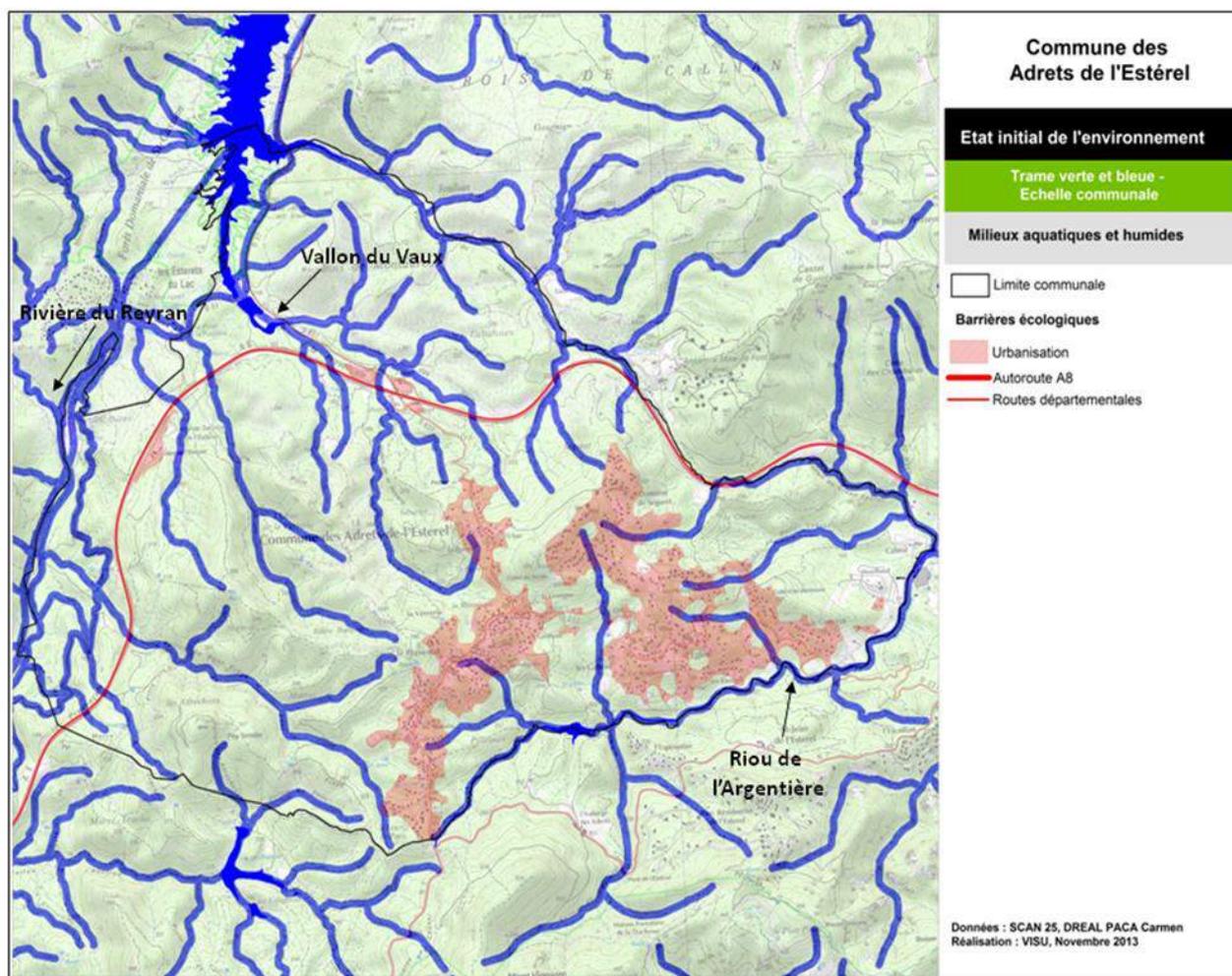
L'autre enjeu apparaît sur la partie Sud de la commune où l'urbanisation avoisine un secteur de sensibilité écologique : l'Espace Naturel Sensible « Domaine de St Jean de l'Estérel », le Riou de l'Argentière, et le site Natura 2000 de l'Estérel.

↳ 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 »

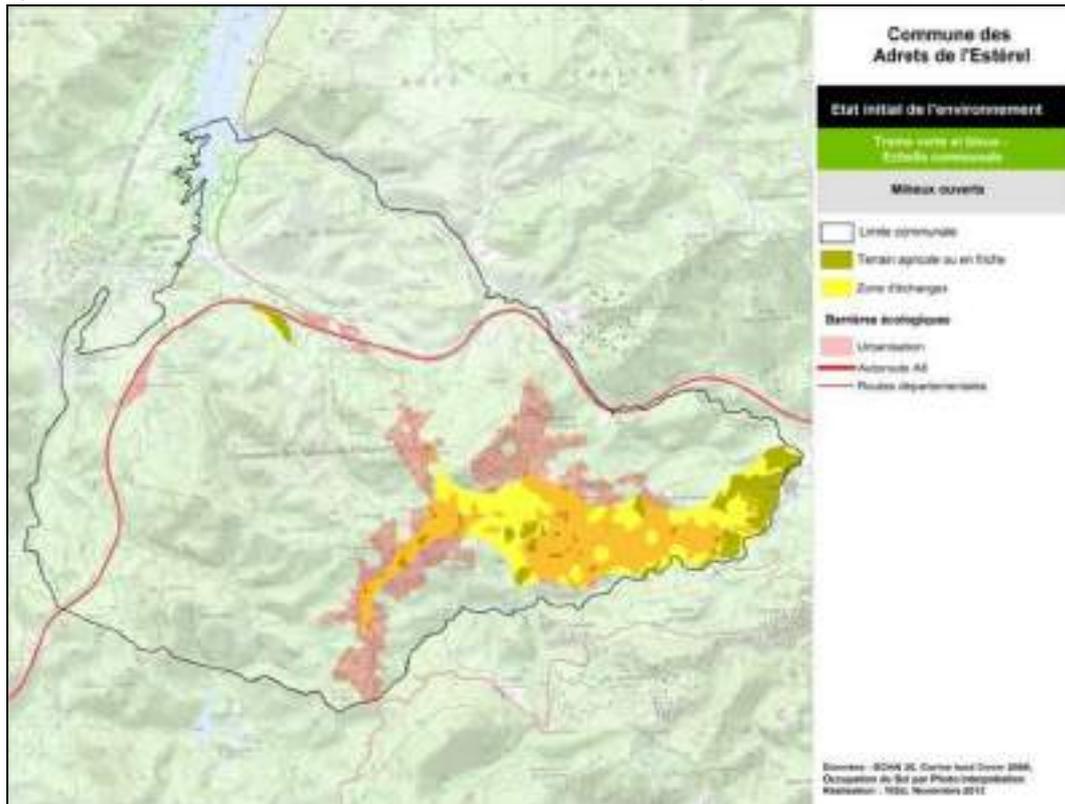
Il s'agit pour une grande part de cours d'eau temporaires. Les cours d'eau permanents sont le Riou de l'Argentière, le vallon des Vaux et la rivière du Reyran.



Sous-trame Milieux aquatiques à l'échelle communale

❖ Sous-trame « Milieux ouverts »

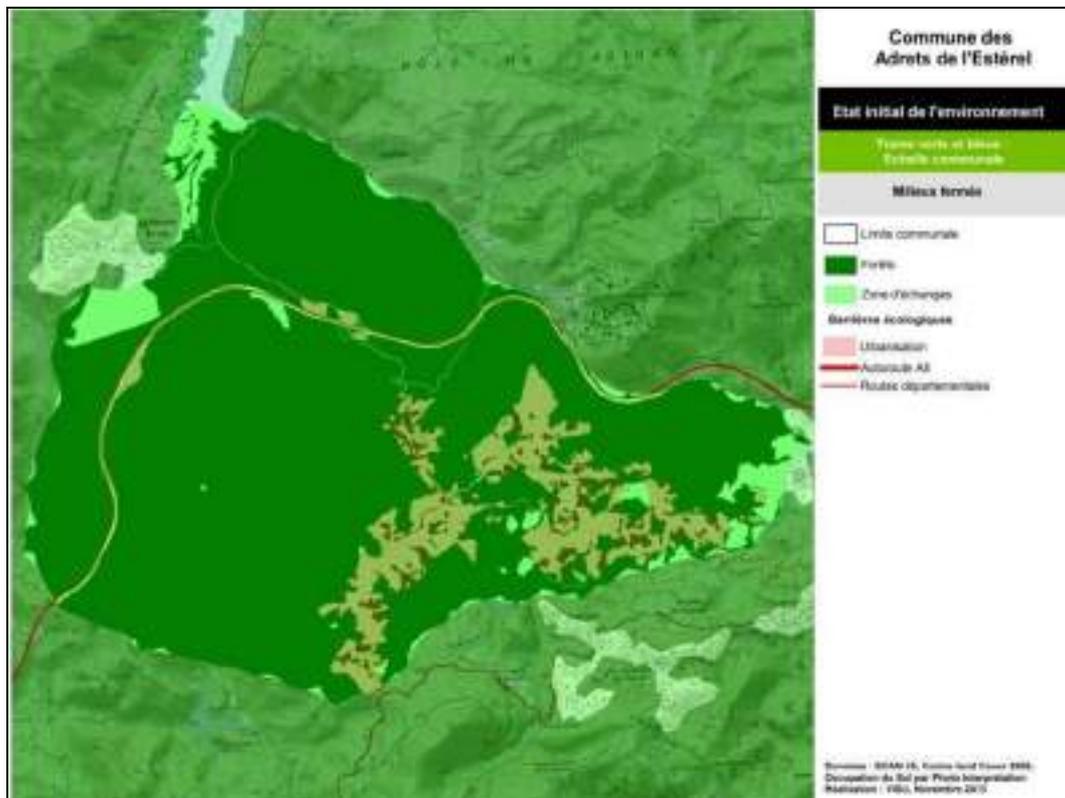
Elle correspond aux terrains cultivés et en friche. Elle s'étend sur la partie orientale du vallon.



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.

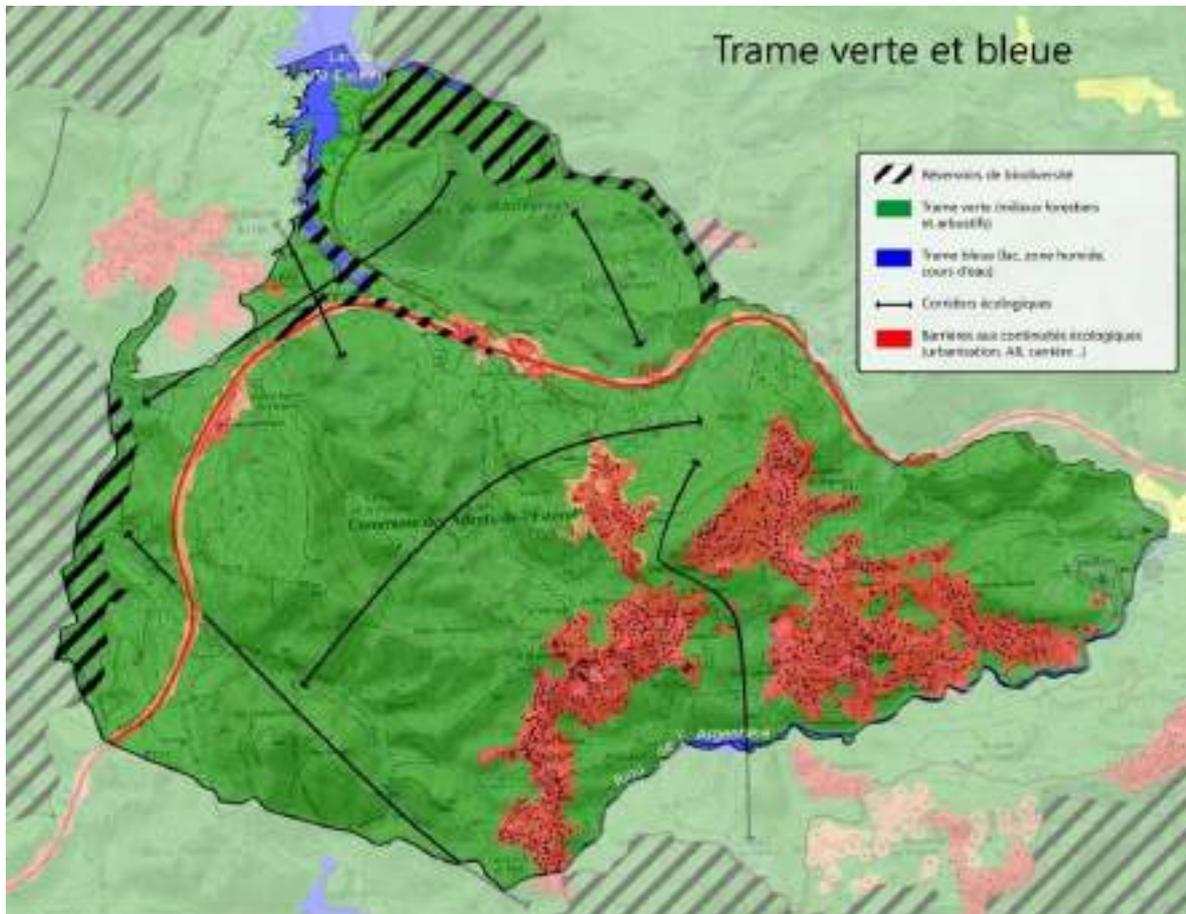


Sous-trame Milieux arbustifs et fermés « à l'échelle communale

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

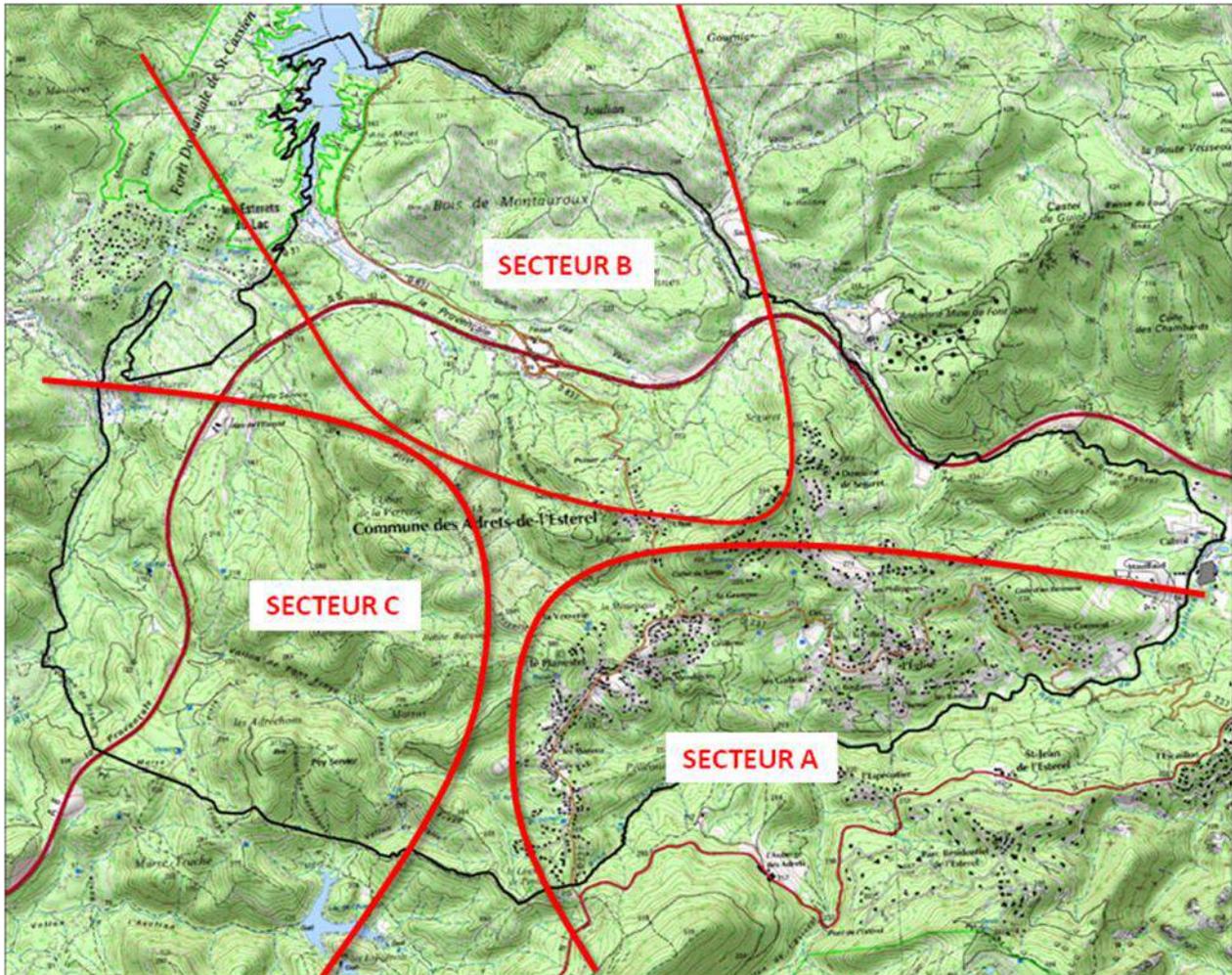


f) Les enjeux écologiques par secteur

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.

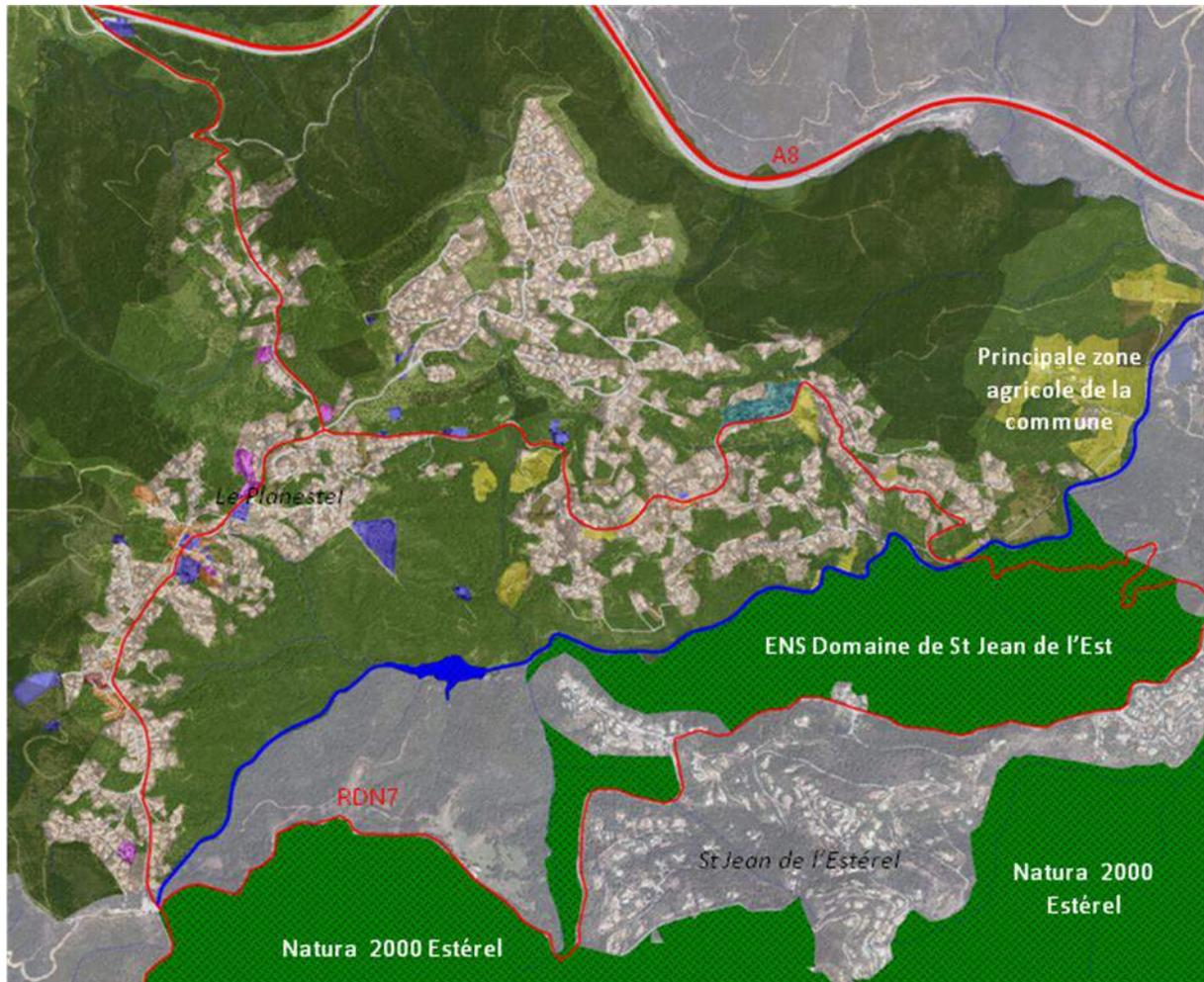
La caractérisation des milieux repose sur un découpage en 3 secteurs :

- 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.

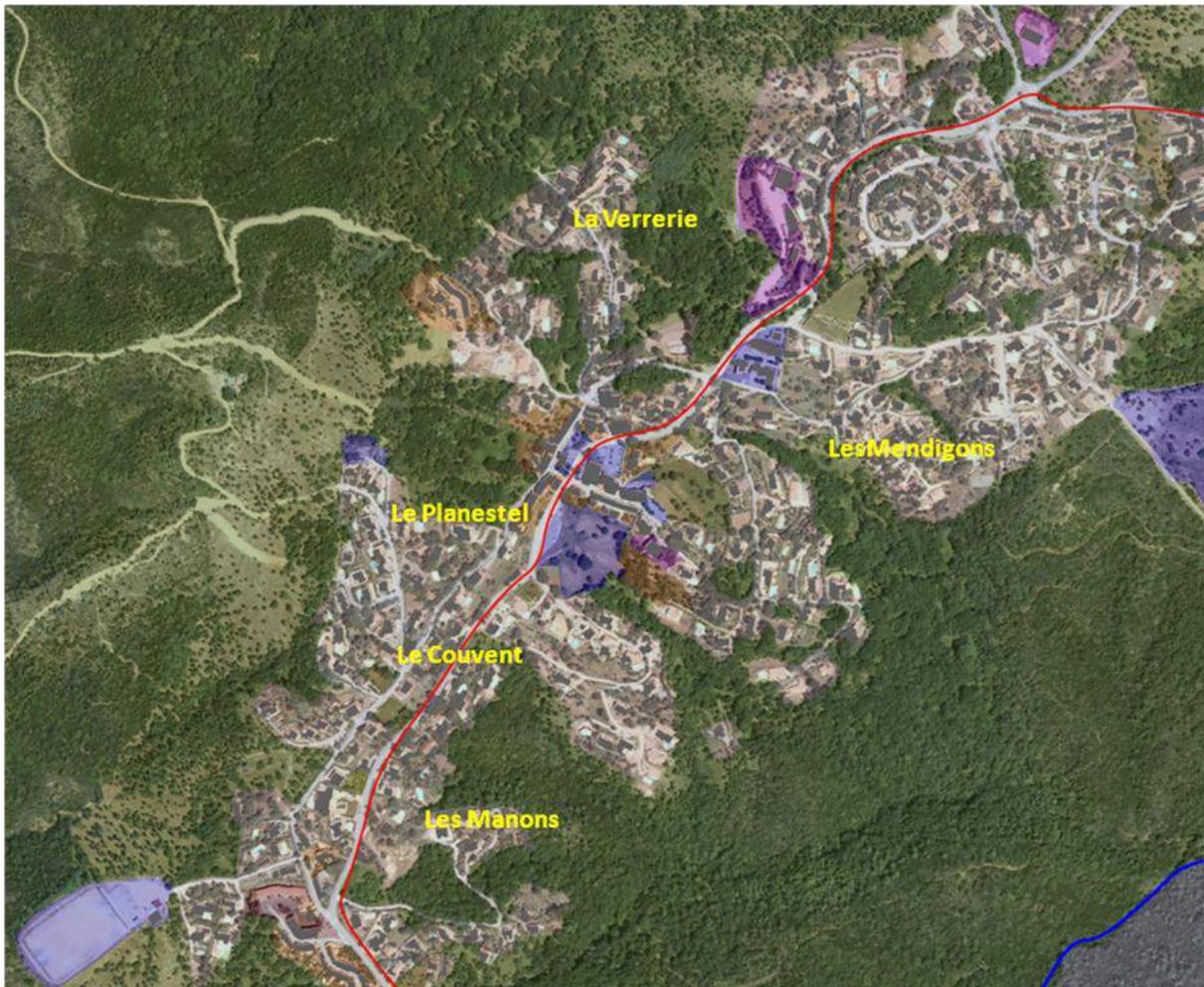
- **Enjeux**

Sur ce secteur, entre milieux ouverts et fermés, les enjeux se situent à deux niveaux :

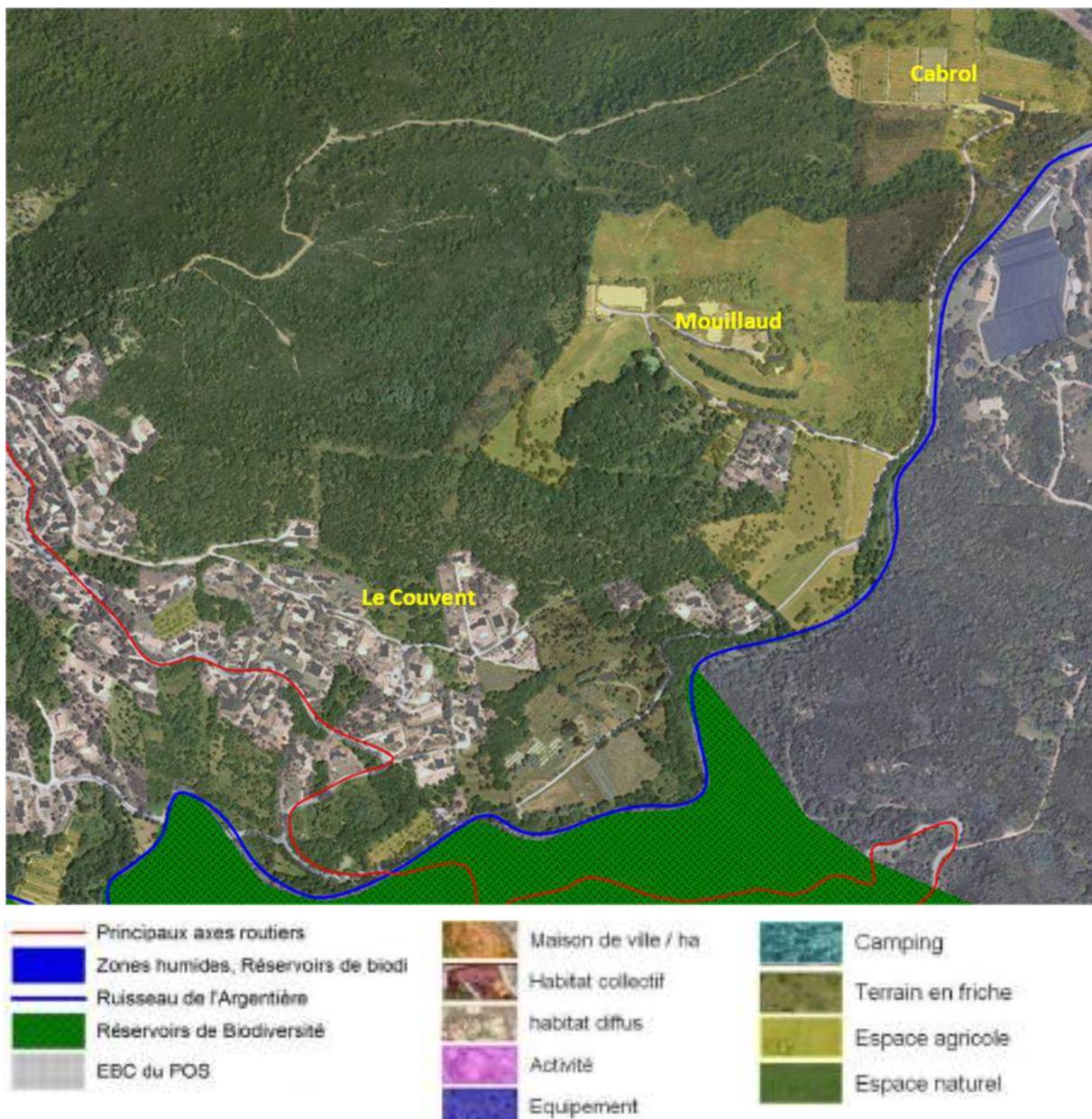
- la non poursuite de l'extension de l'urbanisation vers les Trois vallons (en direction du Ruisseau de l'Argentière)
- le maintien d'une interface urbain/naturel afin de favoriser l'effet-lisière

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 :

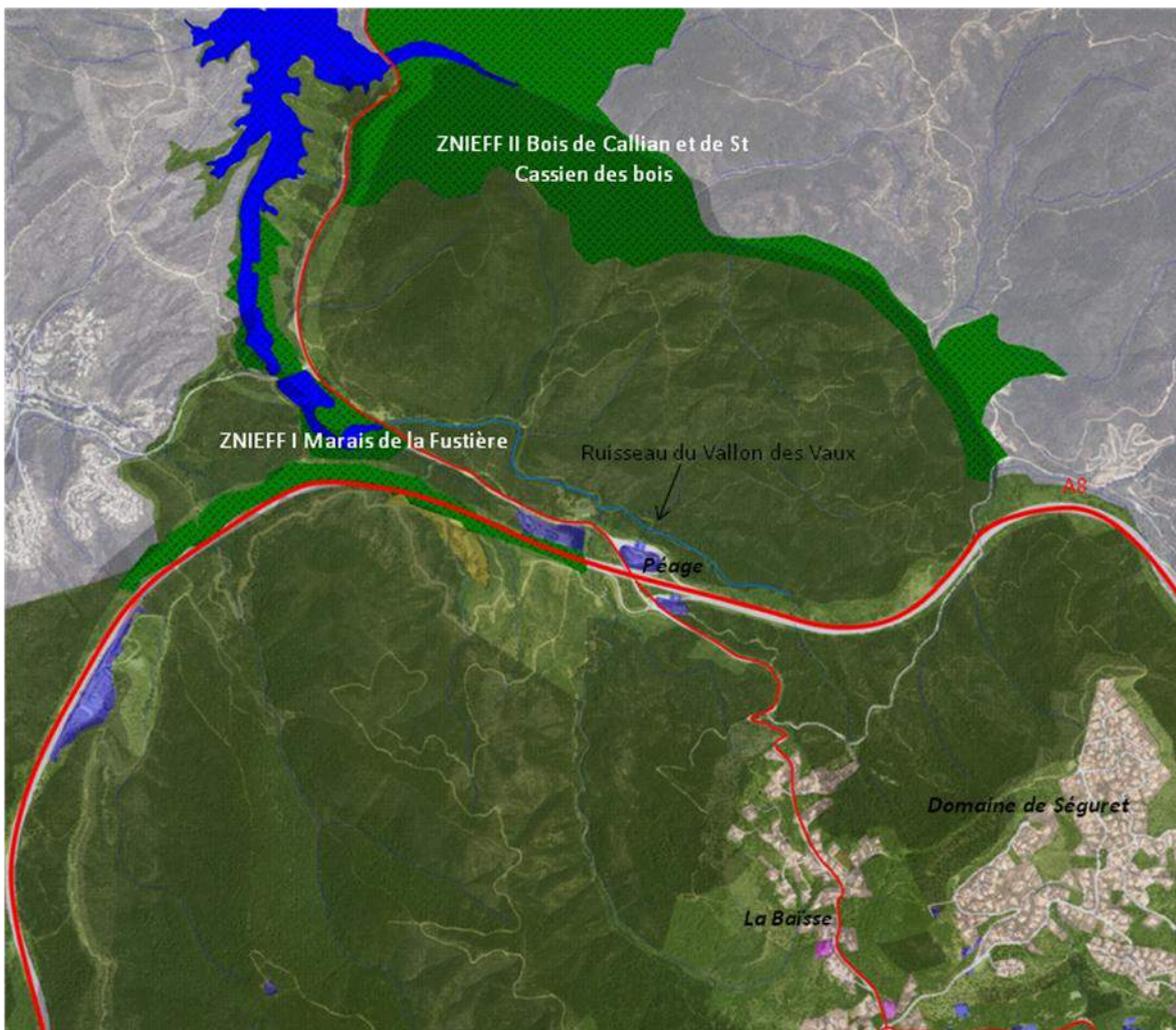
- la préservation de la ripisylve et des caractéristiques écologiques du riu de l'Argentière ;
- le maintien d'un milieu ouvert et d'un réseau de haies dans la zone agricole à l'Est
- Pour le secteur du couvent :
 - o la non poursuite de l'extension de l'urbanisation vers les Trois vallons (en direction 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 Fustièrre, 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**

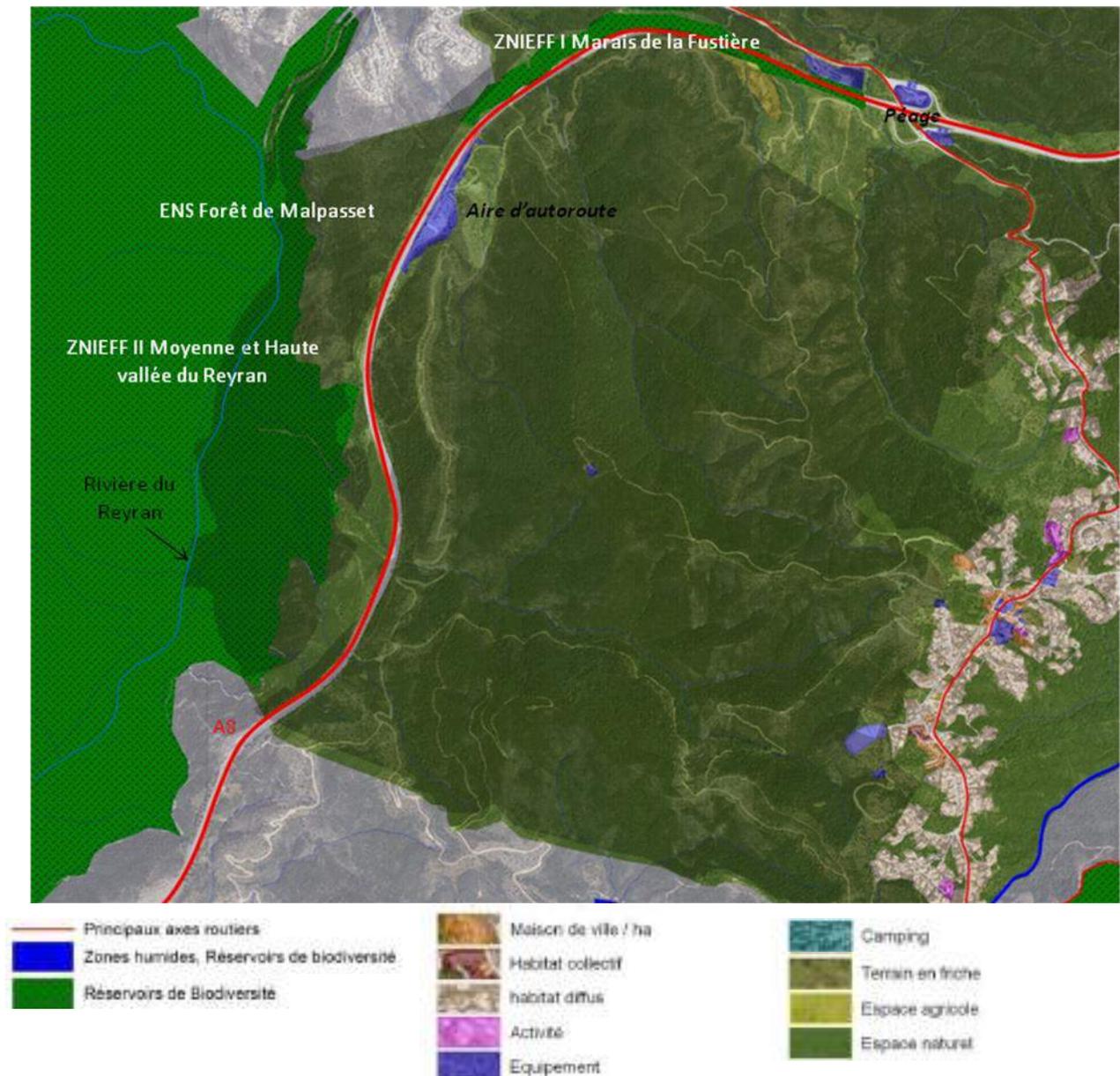
Sur ce secteur les enjeux se situent à trois niveaux :

- 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

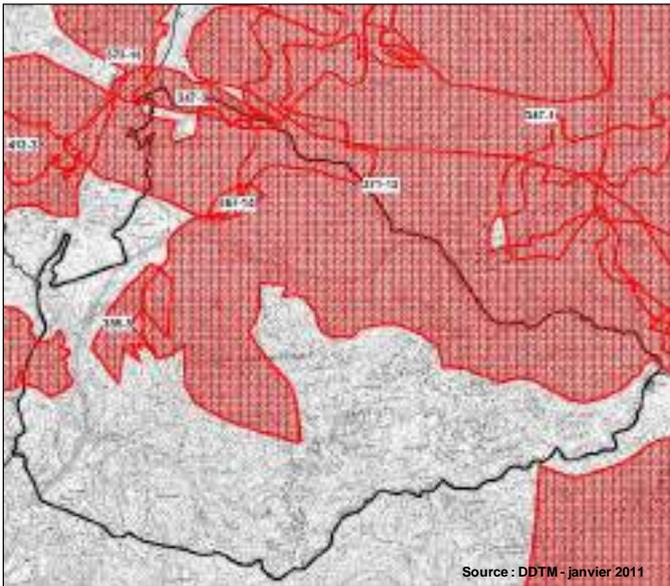
En matière de prévention des risques, il existe plusieurs documents qui relèvent soit de l'information préventive (DCS, DICRIM, préfectoral sur l'information acquéreurs-locataires) soit de la prévention (carte d'aléa, PAC de l'État, PPR...) et peuvent ou non être opposables aux tiers.

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)

Il existe également, à l'échelle départemental, un Plan Départemental sur les Risques Majeurs (DDRM) qui consigne toutes les informations essentielles sur les risques naturels et technologiques connus dans le Var, ainsi que les mesures de prévention et de sauvegardes prévues pour limiter leurs effets. Ce document est mis à disposition du public sur le site internet de département : <http://www.var.gouv.fr/dossier-departemental-sur-les-risques-majeurs-dans-a7101.html>

a) Les risques naturels

⇒ Un risque incendie très présent



Carte des zones incendiées

Les incendies les plus importants se sont produits en :

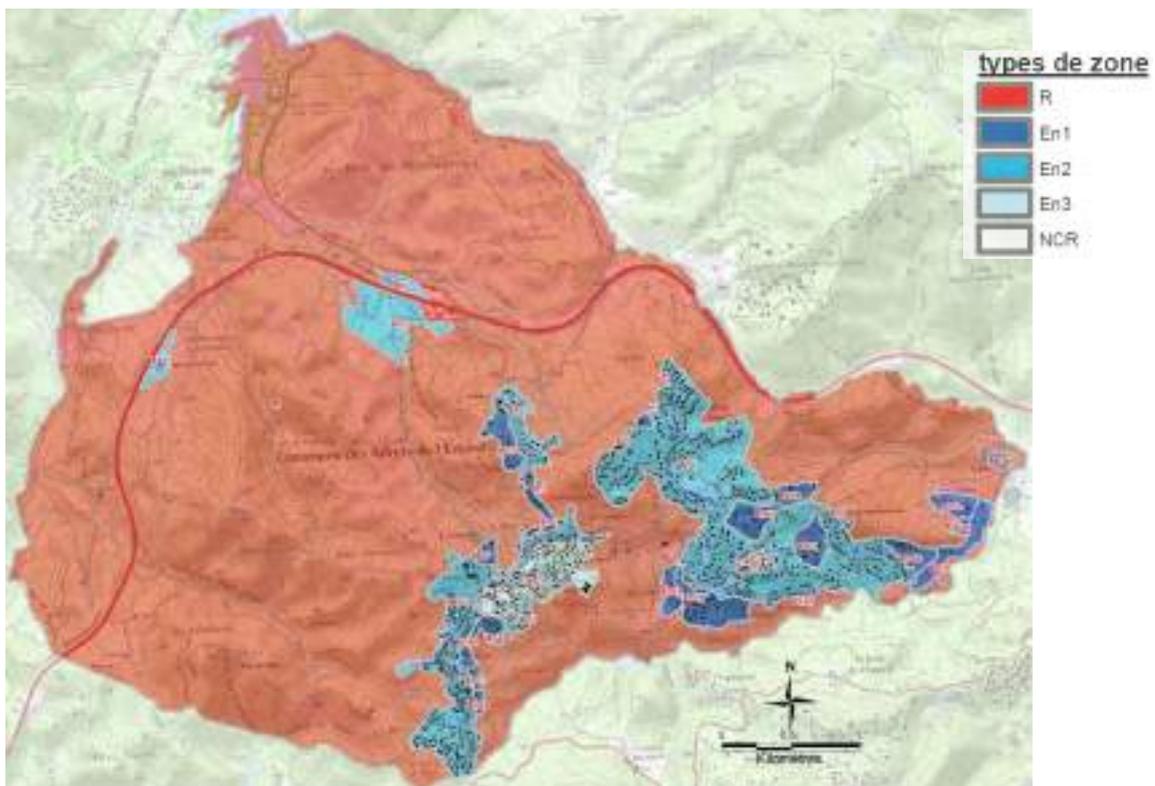
- 1958 (20 ha) num incendie (347-3)
- 1973 (55 ha) num incendie (359-5)
- 1986 (797 ha) num incendie (371-13)
- 1990 (192 ha) num incendie (375-10)
- 2007 (25,3 ha) num incendie (411-7)

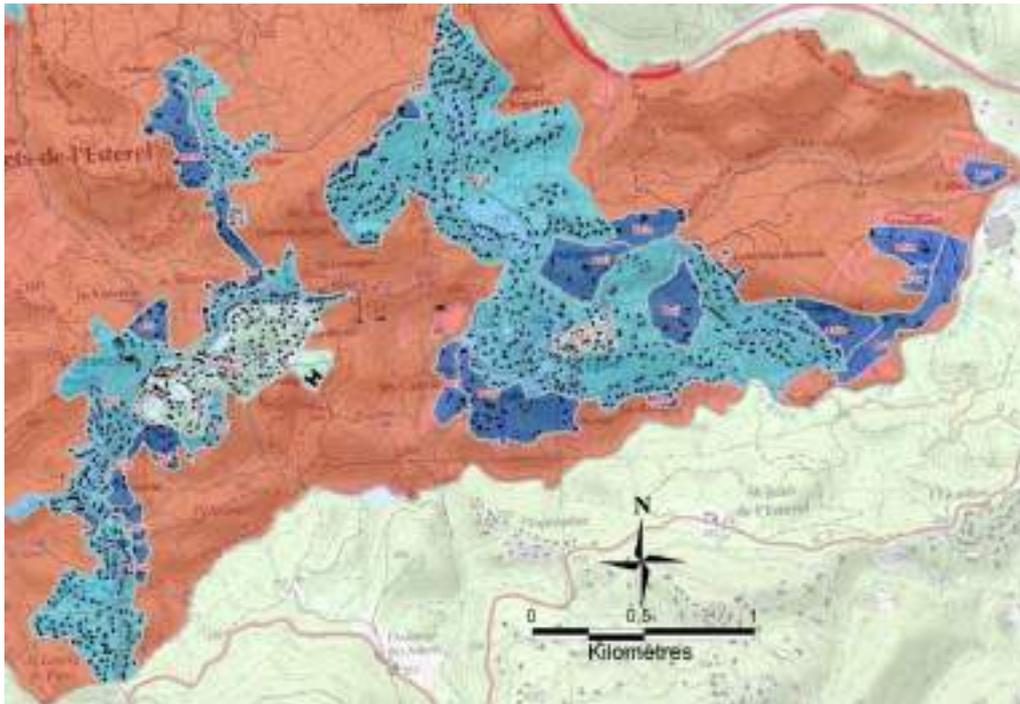
Le risque incendie de forêt est une contrainte forte pour la commune des Adrets de l'Estérel. Ce risque est important notamment sur les formations boisées présentes au centre, à l'Est et au Nord de la commune.

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 Baisse) ainsi que la repasse des Gabriel ont été réalisées au cours des exercices de 2013 et 2014.

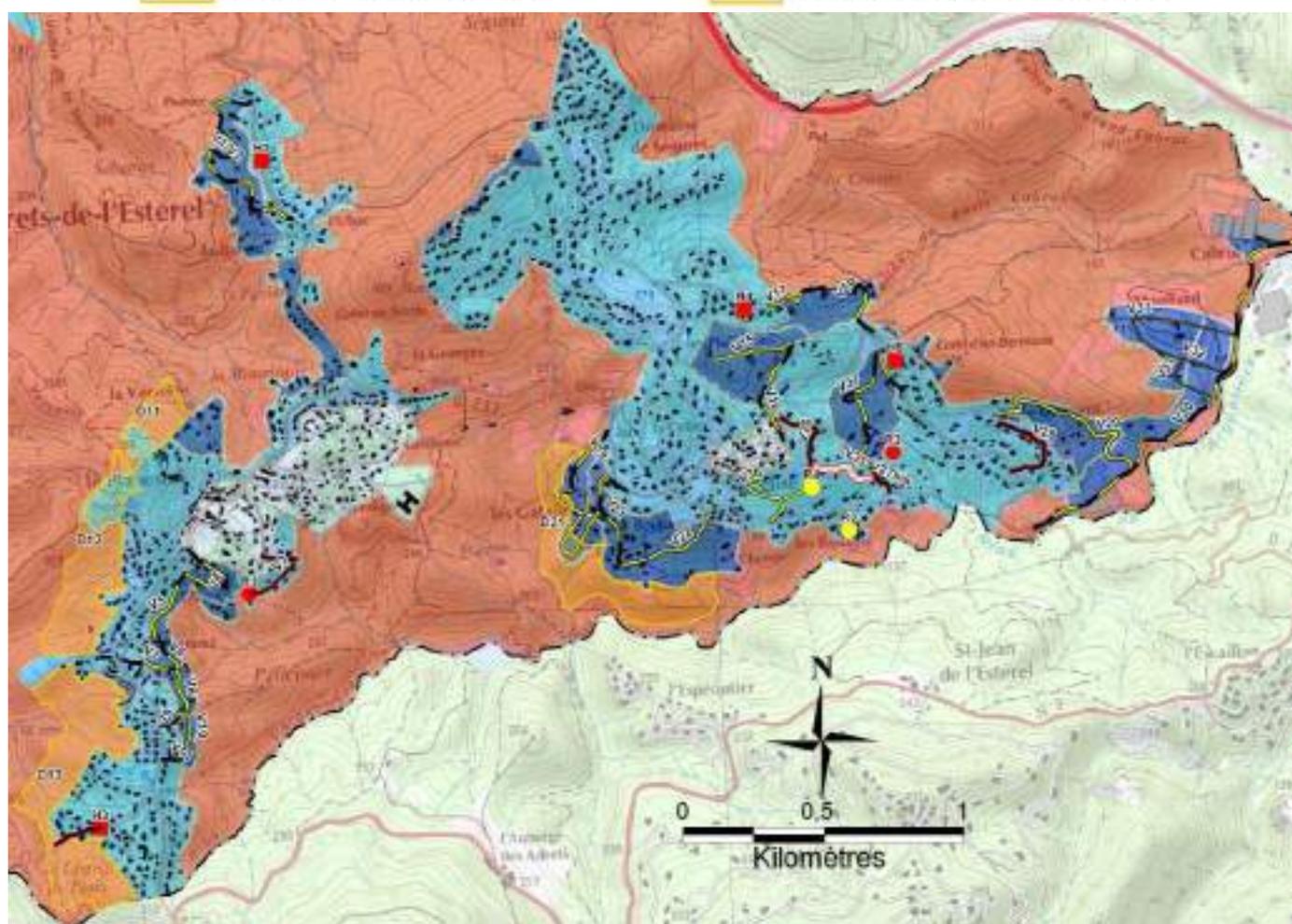
Travaux obligatoires et recommandés du PPRIF

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



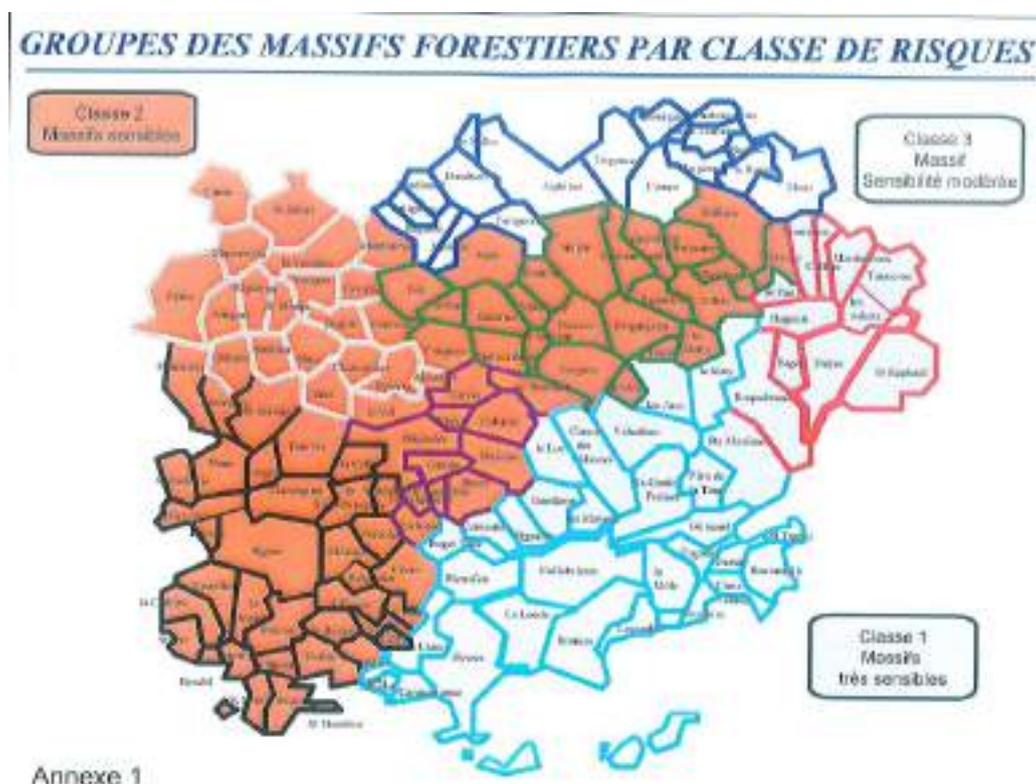
• Le Plan Intercommunal de Débroussaillage et d'Aménagement Forestier (PIDAF)

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

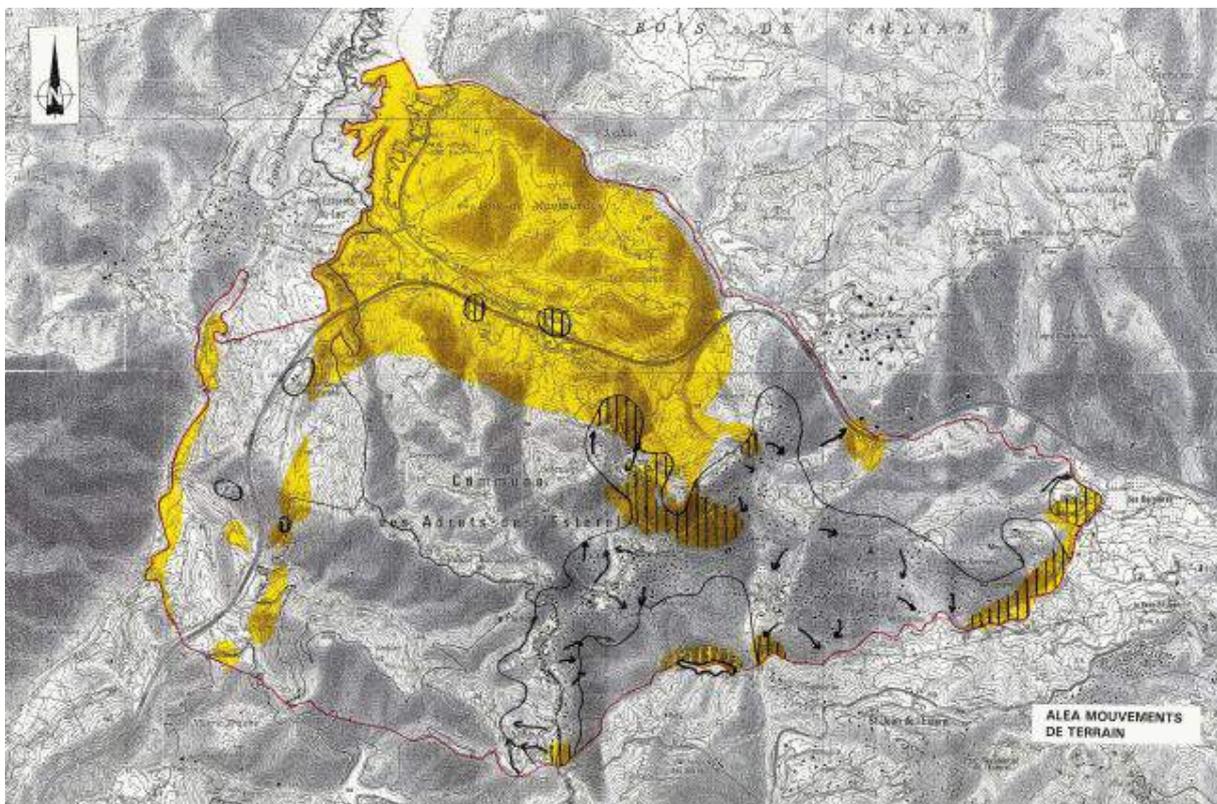
Il généralise la notion de débroussaillage sans distinction à toutes les communes du var dans les zones de bois, forêts, plantations, reboisement, landes, maquis et garrigues, ainsi que sur tous les terrains qui sont situés à moins de 200 mètres de ces formations, y compris les voies qui les traversent. 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.

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.

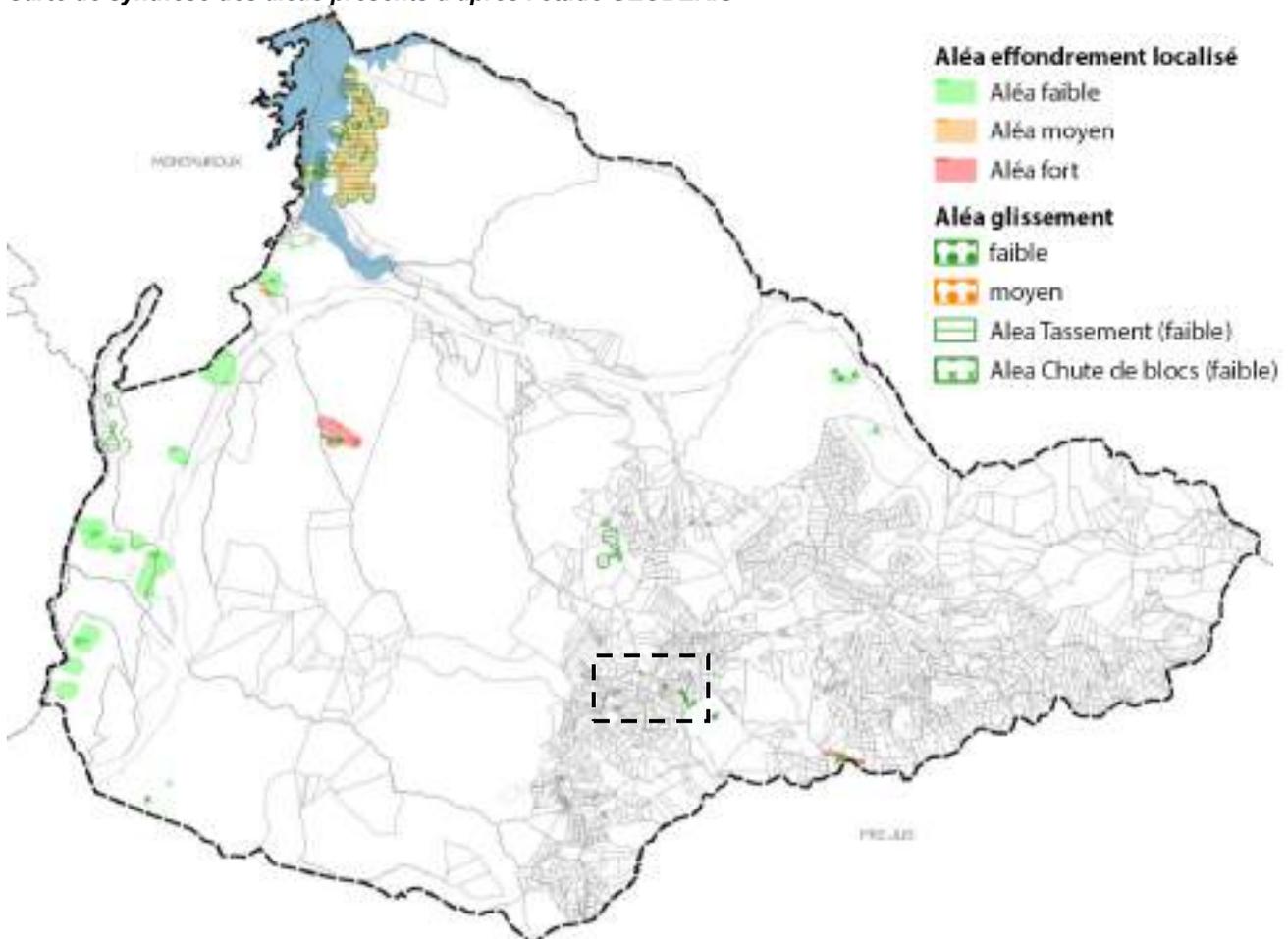
Des anciennes exploitations minières intéressent la commune, secteur Les Mines sous le quartier Les Gabriels, les anciennes mines des Vaux ainsi que le secteur du quartier Les Adréchons.

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.

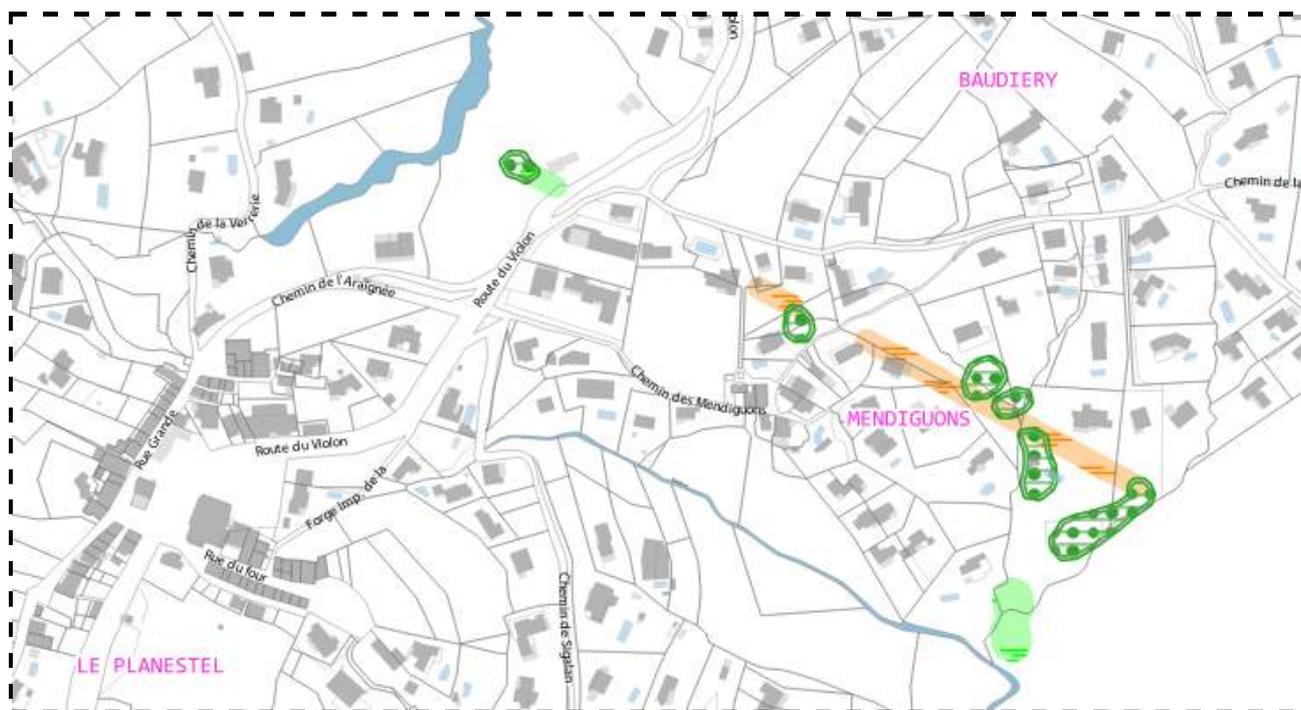
Enfin, il convient de prendre en considération les risques de ravinement dans les petits vallons à très forte pente indiqués sur la carte par des flèches noires. Dans cette situation il apparaît que quelques constructions peuvent être directement exposées à des phénomènes d'orages torrentiels ».

Le Préfet a adressé en 2019, une dernière étude informative réalisée par le bureau d'étude GEODEREIS, relative aux anciennes exploitations minières et fluorine, huile et schistes bitumineux du district de Garrot-Fontasante et de Reyran. Cette étude évalue les aléas miniers de type « mouvement de terrain » sur ces secteurs (cf. annexe 5.2.4) Quelques secteurs de la commune sont concernés par ces aléas mais seul le secteur Mendiguons est urbanisé.

Carte de synthèse des aléas présents d'après l'étude GEODERIS



Secteur urbanisé concerné par des aléas miniers de type mouvement de terrain (étude GEODERIS)



↳ 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.

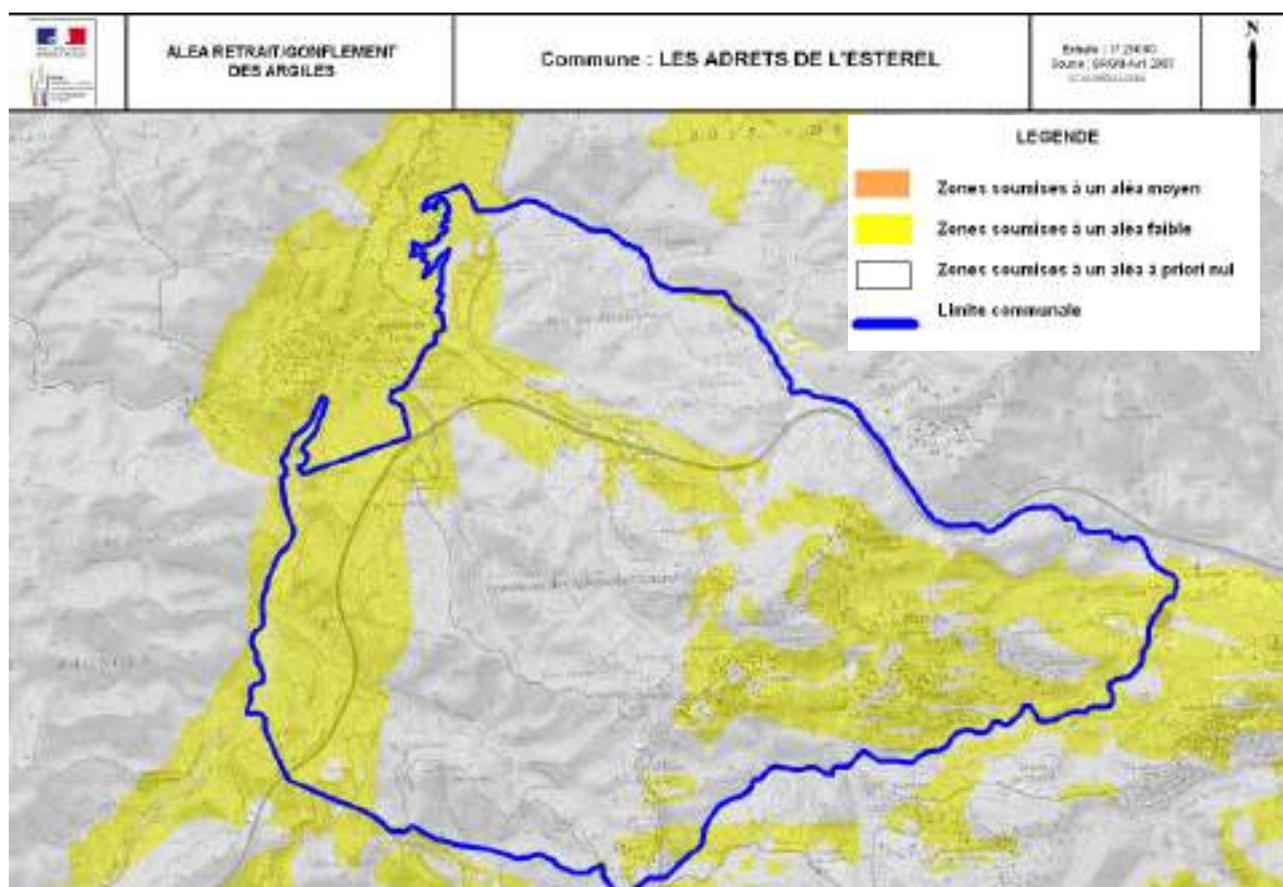
La formation des Argiles, poudingues et grès du Permien, classée en aléa faible vis-à-vis du retrait-gonflement, affleure sur près de 23 % de la surface communale totale (affleurements le long de l'A8, Domaine de Séguret, les Philippons, les Gabriel, l'Église, les Bastians, Mouillaud). Trois sinistres 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

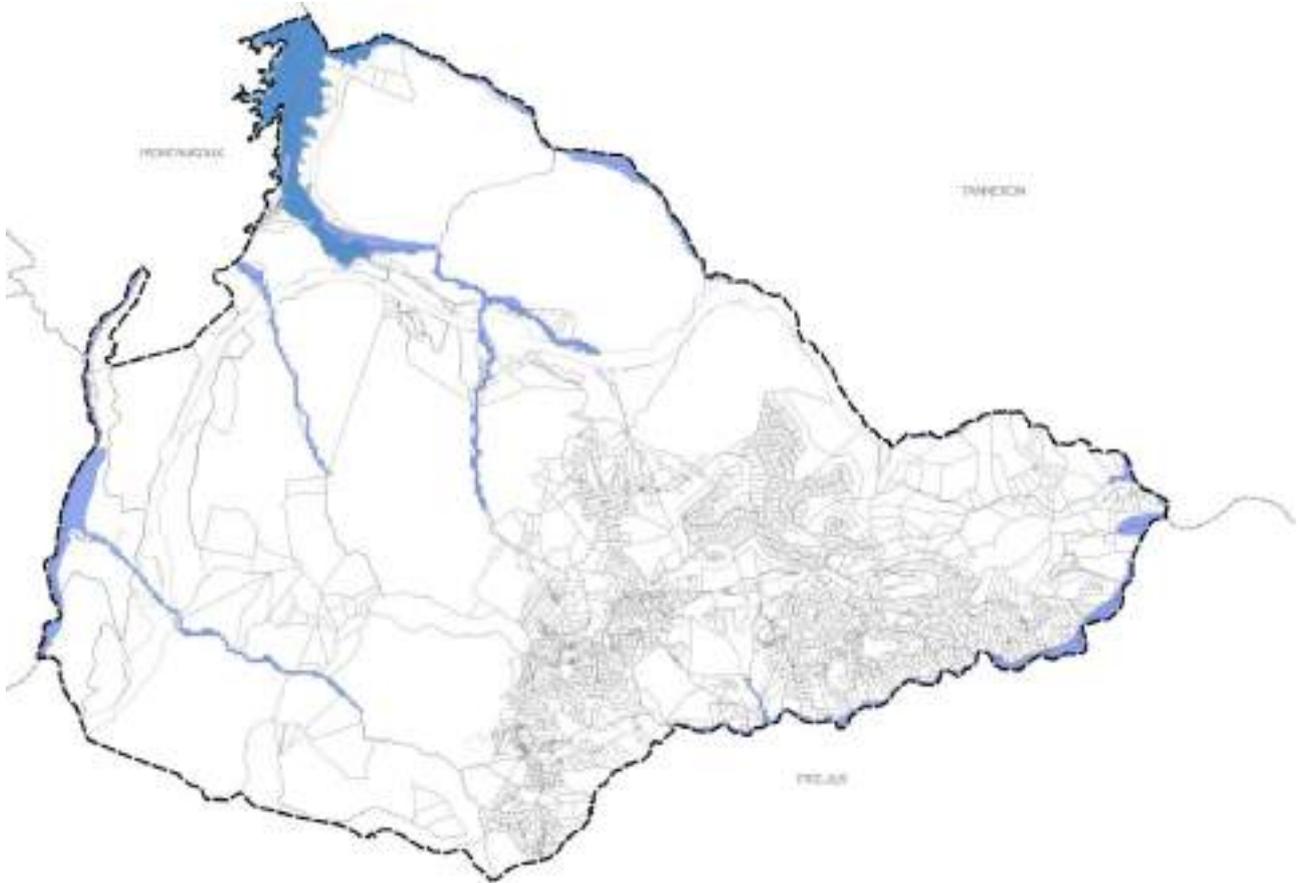
➔ Un risque inondation

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.

Les inondations récentes qui se sont produites en Europe, l'importance des enjeux, tant en termes de vies humaines que de dommages potentiels, l'augmentation prévisible du risque liée au changement climatique, à l'implantation des populations et des activités en zone inondable, à une maîtrise de l'aléa jamais totale (tout système de protection peut un jour être dépassé et devenir au contraire dangereux par les risques de rupture...) ont conduit la Commission européenne à adopter en 2007 une directive (Directive 2007/60/CE du 23 octobre 2007), dite « Directive Inondation », qui définit un cadre de travail pour permettre aux territoires

exposés de réduire les conséquences négatives des inondations. Les premiers travaux de cette directive ont donné lieu à l'établissement d'Enveloppes Approchées des Inondations Potentielles (EAIP) prenant en compte 2 phénomènes : les inondations par débordements des cours d'eau (EAIPce) et les inondations par submersion marines (EAIPsm). Comme de nombreux territoires, celui des Adrets est concernés par des inondations potentielles par débordement des cours d'eaux mais l'enveloppe inondable potentielle ne concerne pas de secteur urbanisé (cf. annexe 5.2.3). Sont concernés le torrent du vallon de l'Argentière, le vallon de la Verrerie, le vallon de Font-Frèye et le vallon de Maraval.

Carte de l'Enveloppe approchées des inondations potentielles par débordement des cours d'eaux



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). Son contenu est complémentaire du SDAGE 2016-2022 sur le volet gestion de l'aléa inondation (débordement, submersion marine, ruissellement). Sa plus-value par rapport au SDAGE concerne la prise en compte du risque dans l'aménagement du territoire, la prévision, la gestion de crise et la culture du risque.

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 un périmètre du TRI. Elle 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, dont le périmètre s'étend de Gassin à Châteaudouble et de Saint-Raphaël à Vidauban. Les dispositions du PGRI s'appliquent néanmoins à l'ensemble des communes du bassin Rhône-Méditerranée.

La commune des Adrets-de-l'Estérel est située dans le périmètre de la Stratégie Locale de Gestion du Risque Inondation de l'Est-Var issue d'une application à l'échelle territoriale de la Directive Inondation.

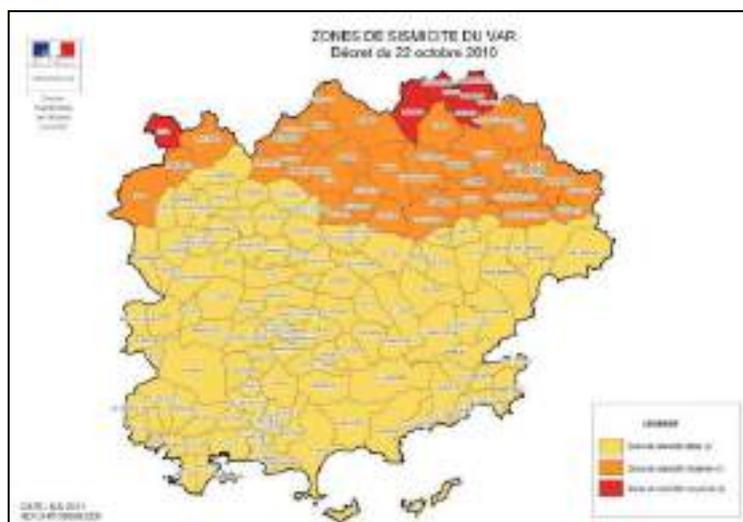
La SLGRI Est-var validée par arrêté préfectoral le 21 décembre 2016 a été établie en cohérence avec les grands objectifs du PGRI :

- 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 bon 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.

Un Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) complet de l'Argens et des côtiers de l'Estérel 2016-2022, a été labellisé le 26 septembre 2016, et la convention cadre signée le 9 décembre 2016 par les différents partenaires. Le risque zéro n'existant pas, un PAPI est un outil technique et financier visant à réduire les risques d'inondations et les conséquences dommageables sur la santé humaine, les biens, les activités économiques et l'environnement, à l'échelle d'un bassin versant. Le PAPI de l'Argens et des côtiers de l'Estérel concerne x communes dont la partie Sud du territoire des Adrets-de-l'Estérel. Il a été élaboré à partir de 4 orientations stratégiques :

- Pérenniser la gouvernance de l'eau à l'échelle du territoire du PAPI
- Inscrire l'inondation dans une stratégie globale d'aménagement du territoire
- Lutter contre les inondations par une restauration morphologique qui respecte les fonctionnalités du milieu naturel
- Façonner un territoire moins vulnérable et plus résilient.

↳ 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 minimal 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, établissements 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 $a_{gr}=1,1 \text{ m/s}^2$
Zone 4		PS-MI ¹	Eurocode 8 ³ $a_{gr}=1,6 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 ³ $a_{gr}=1,6 \text{ m/s}^2$
Zone 5		CP-MI ²	Eurocode 8 ³ $a_{gr}=3 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 ³ $a_{gr}=3 \text{ m/s}^2$

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

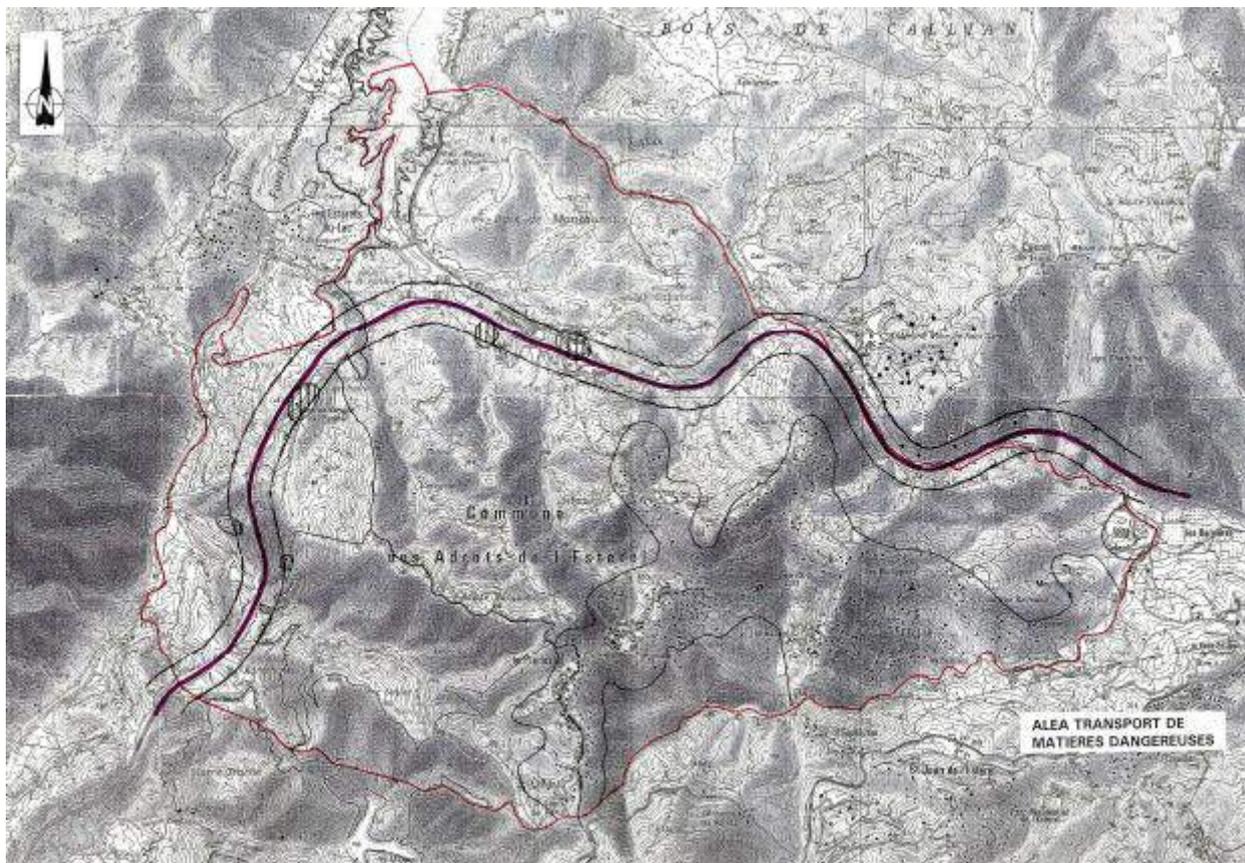
Le risque de transport de matières dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport, par voie routière, ferroviaire, aérienne, d'eau ou par canalisation, de matières dangereuses. Il peut entraîner des conséquences graves pour la population, les biens et/ou l'environnement.

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 Matières 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

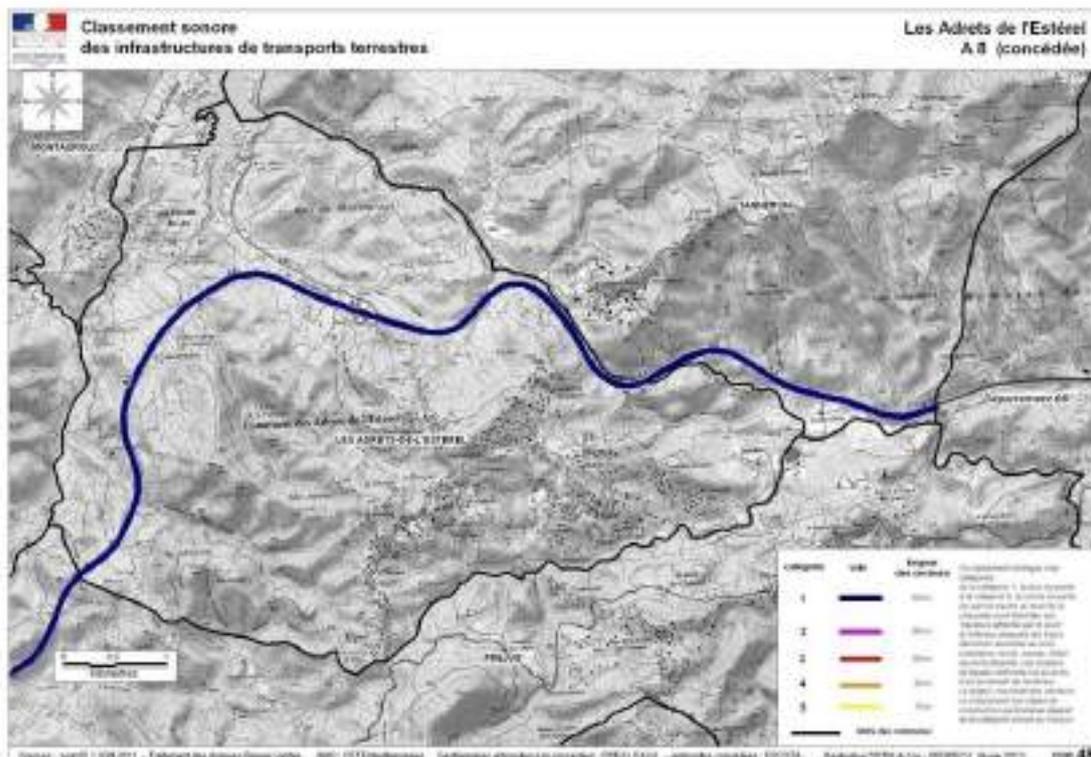
↳ Les nuisances sonores liées à la circulation routière

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.



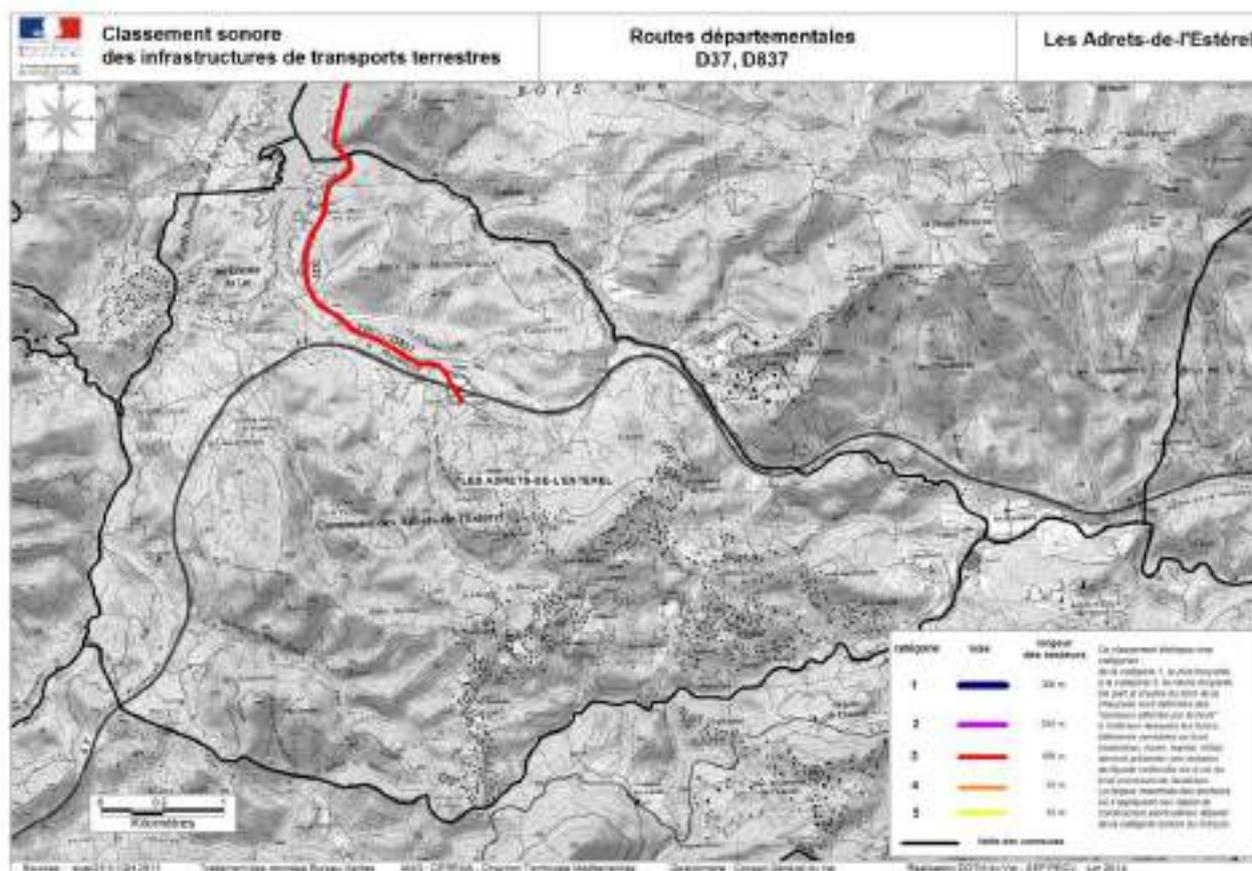
L'A8, route classée voie bruyante par arrêté préfectoral du 27 mars 2013

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.

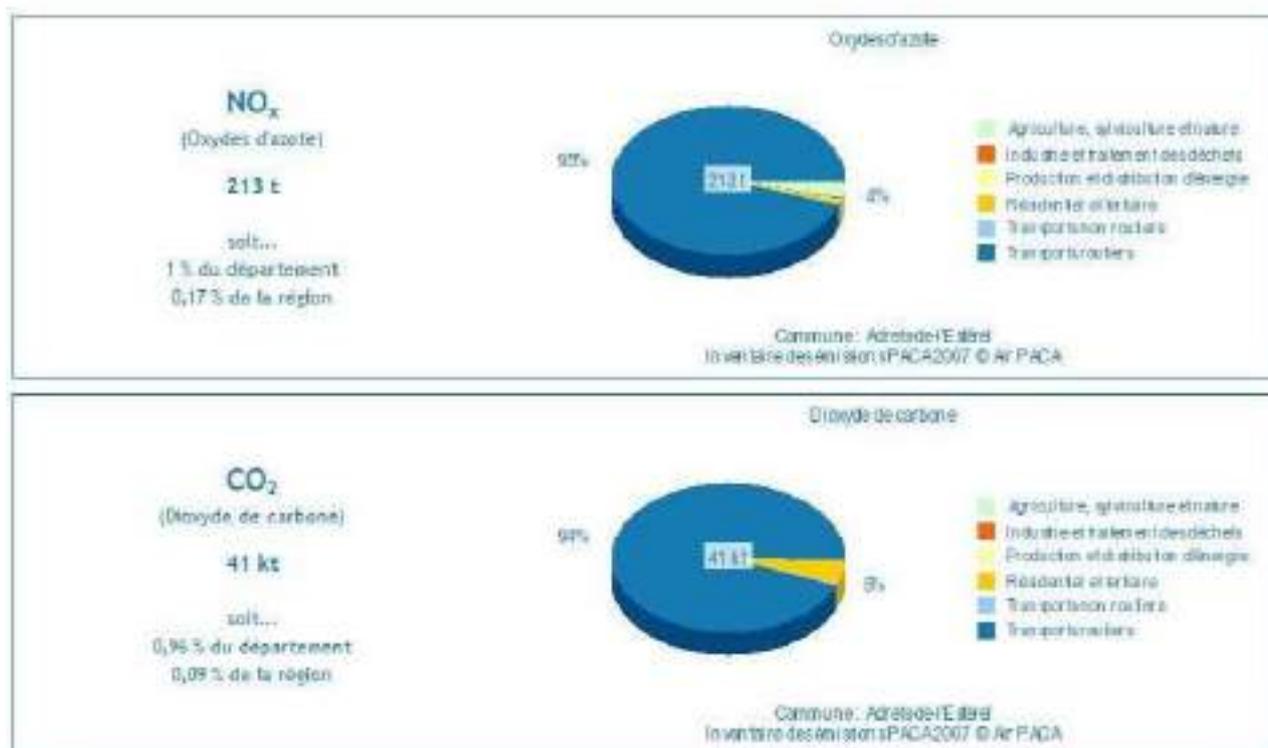
➔ La pollution atmosphérique liée à la circulation routière

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



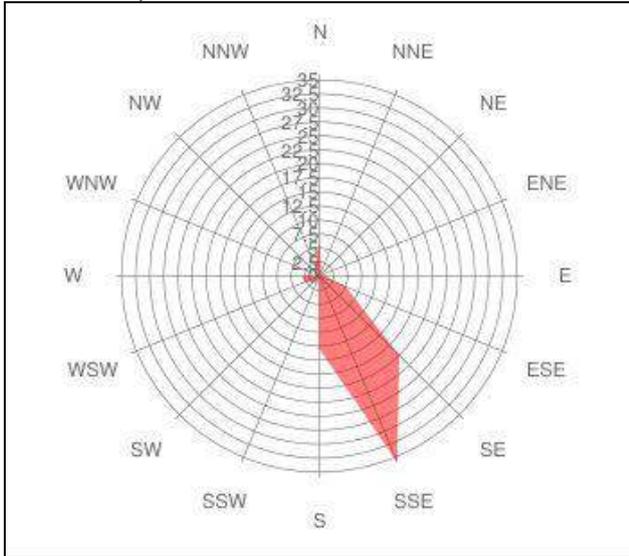
Sur la commune, les principales sources de pollutions (Oxydes d'Azote et Dioxyde de Carbone) sont émises par les transports routiers. En ce sens, le passage de l'A8 sur le territoire communal, enregistrant un trafic très important (flux touristique, camions...), constitue vraisemblablement l'infrastructure 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

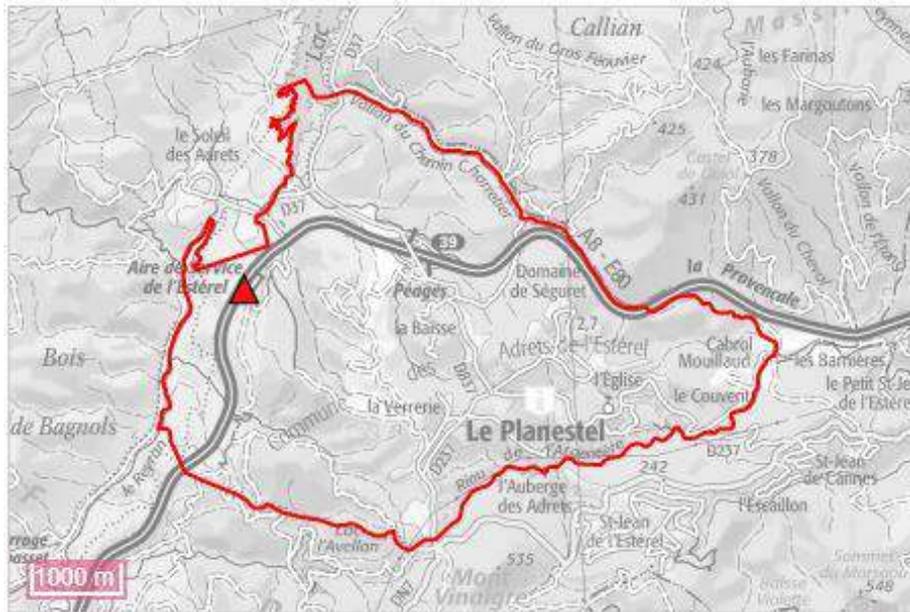
L'inventaire **BASIAS** recense les anciens sites industriels et de services. Cette inscription ne correspond pas à une pollution avérée, mais renseigne sur une éventuelle pollution (anciennes cuves contenant des produits polluants, dépôts de liquides inflammables comme les stations-service...) qui peut 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

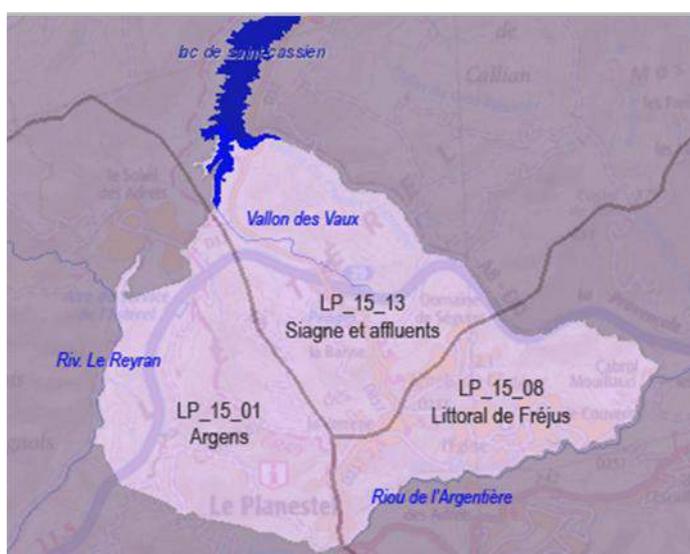
a) Qualité des eaux et des milieux aquatiques

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-Anastasie-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.

- o 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.

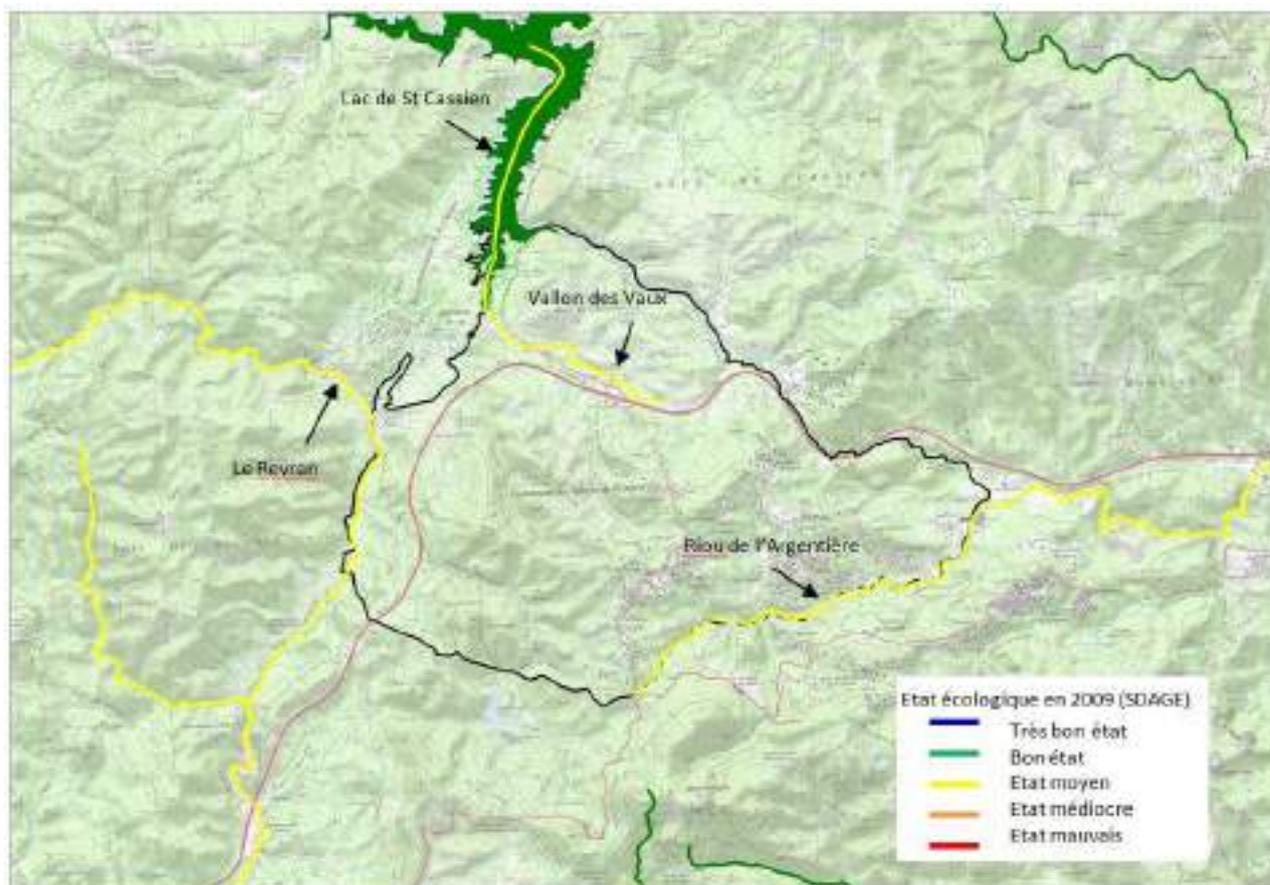
En 2009, l'état écologique et chimique est jugé bon. Le SDAGE affiche un objectif de maintien de cet état en 2015.

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.



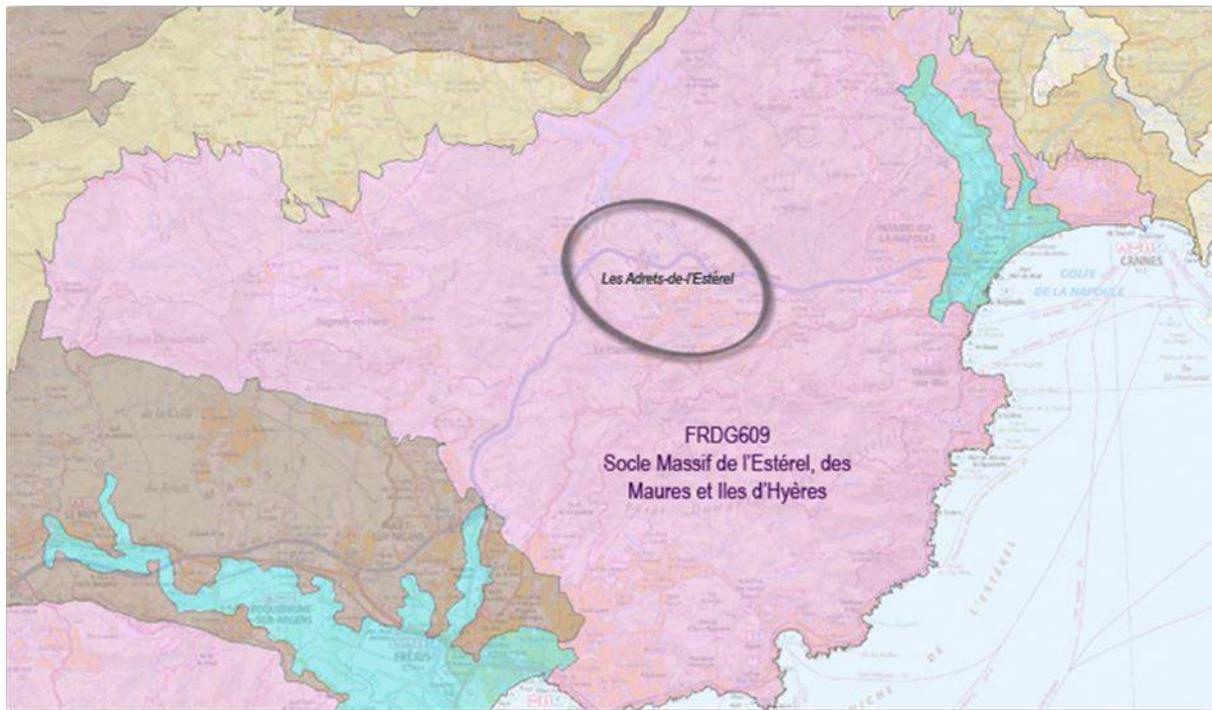
État écologique des masses d'eau superficielles en 2009 (source : SDAGE RM 2009-2015)

↳ 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).

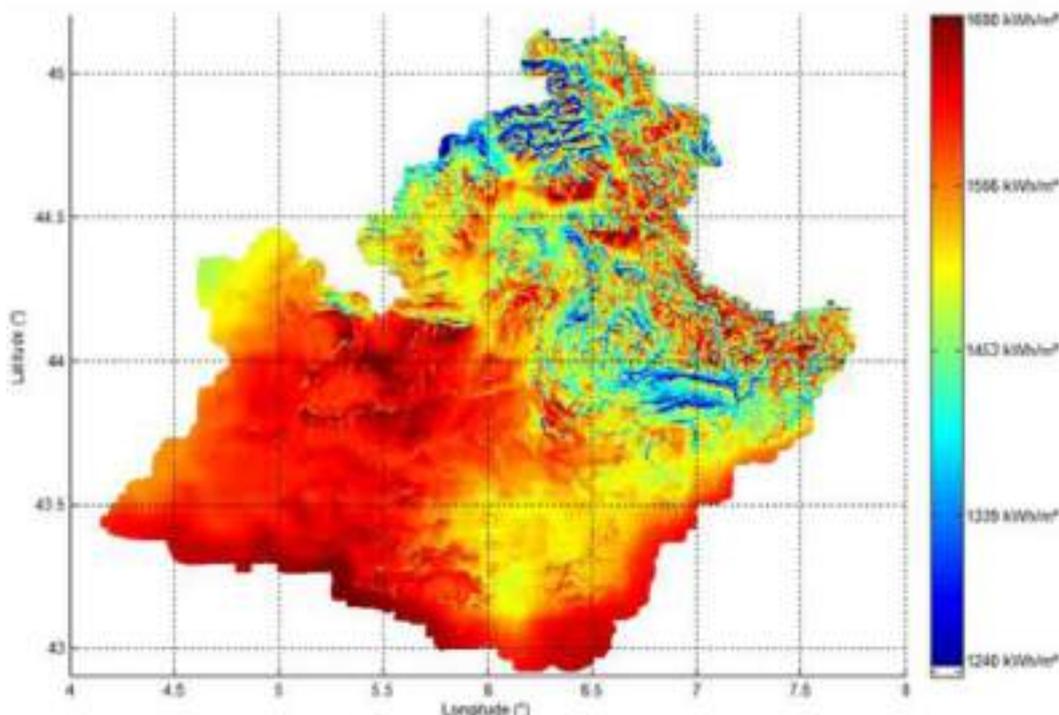
La production d'énergie solaire sur le territoire de la CAVEM était en 2011 de 843 kW soit une production annuelle d'environ 11 752 MWh. Cette production d'énergie renouvelable photovoltaïque représentait 1,5 % de l'ensemble de la consommation électrique du territoire de la CAVEM.

La commune des Adrets produit 14 kW d'électricité photovoltaïque et 57 kW d'énergie solaire thermique.

b) Potentiel de développement des énergies renouvelables

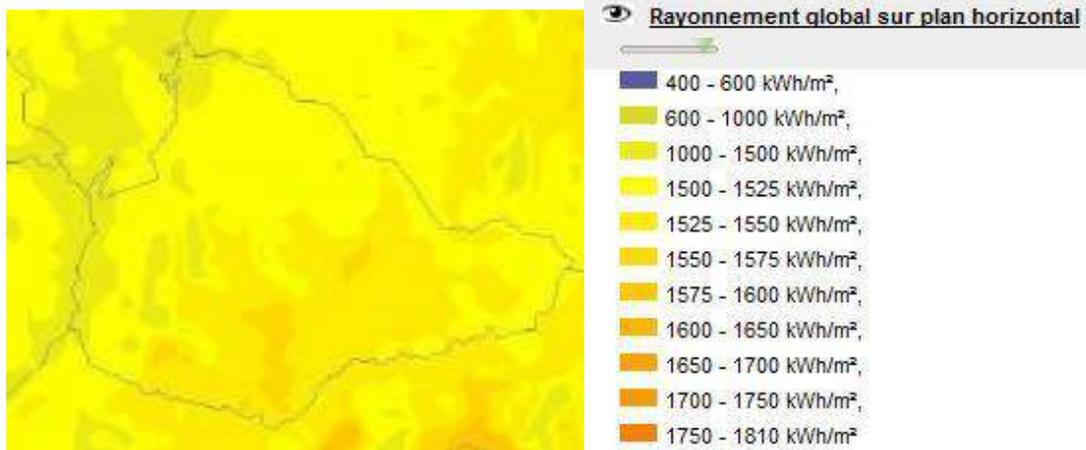
⇒ Solaire

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/m².

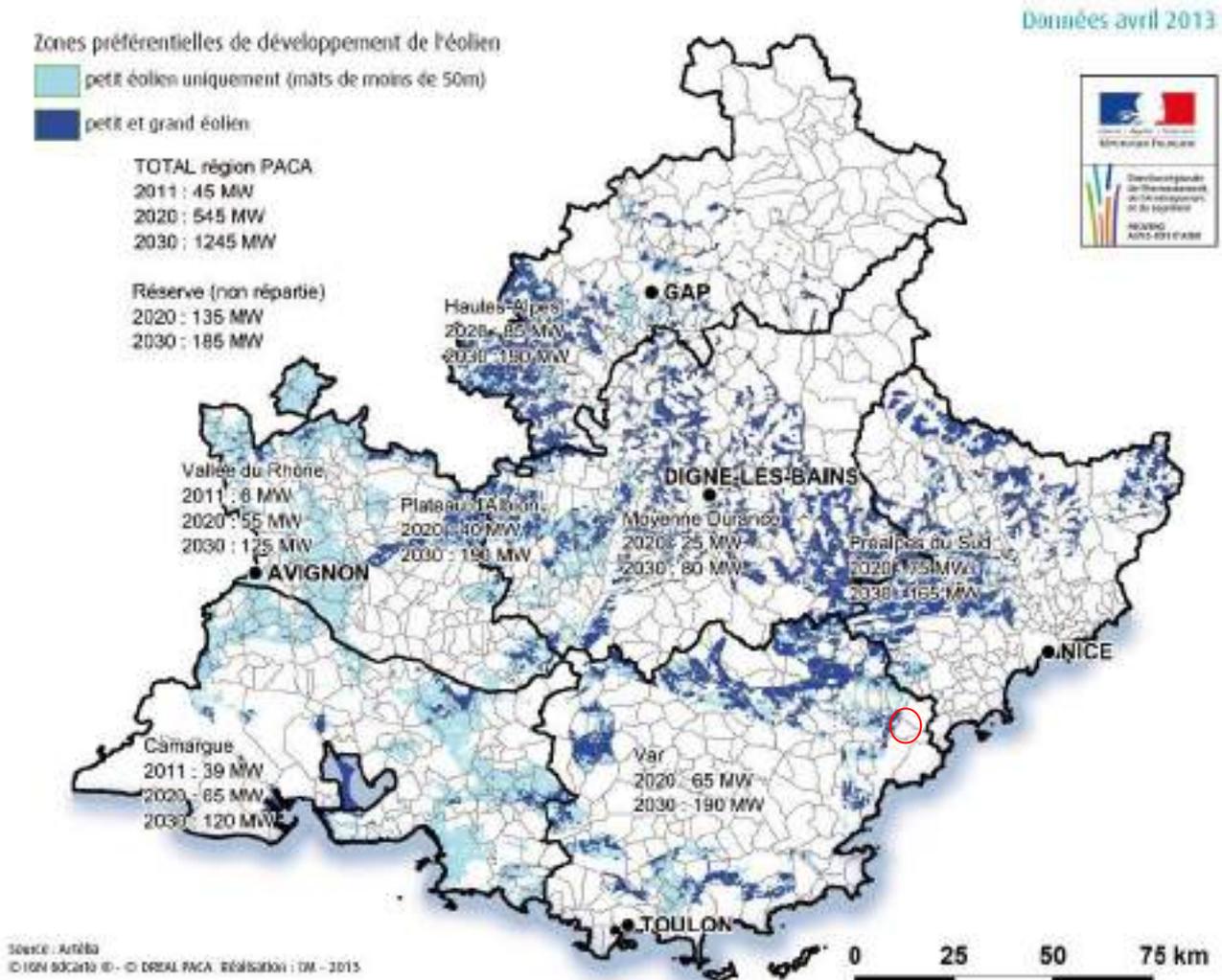


Rayonnement global sur plan horizontal exprimé en kWh/m2 (Source : Atlas solaire)

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

4.3. UNE RESSOURCE FORESTIÈRE IMPORTANTE

Source : Charte forestière de territoire Grand Estérel – diagnostic partagé - 2013

Au cœur du Massif de l'Estérel, la commune fait partie des communes les plus boisées du territoire Grand Estérel avec Saint-Raphaël, Fréjus et Bagnols-en-Forêt.

Les espaces boisés représentent 77 % (soit 1 738 ha) du territoire communal. 39 % sont de la forêt publique (essentiellement communale) et 61 % sont des surfaces boisées privées.

Le territoire communal comprend 4 forêts relevant du régime forestier :

- la forêt communale des Adrets-de-l'Estérel d'une superficie de 598 ha dotée d'un aménagement forestier approuvé sur la période 2012-2031 ;
- la forêt communale de Montauroux (partie), pour une superficie de 430 ha dotée d'un aménagement forestier approuvé sur la période 2008-2027 ;
- la forêt communale domaniale de Saint-Cassin (partie), pour une superficie de 7 ha dotée d'un aménagement forestier approuvé sur la période 2014-2033 ;
- la forêt domaniale de Malpasset (partie) pour une superficie de 0,2 ha.

Ces forêts, dont la gestion est confiée à l'Office National des Forêts (ONF), représentent une proportion importante du territoire communal (46% précisément).

Le régime forestier énonce un ensemble de principes visant à assurer la conservation et la mise en valeur du patrimoine forestier des collectivités territoriales, des établissements publics et de l'État. La mise en œuvre de ce régime est confiée par la loi à un opérateur unique, l'ONF, chargé de garantir une gestion durable des espaces naturels tout en préservant l'intérêt du propriétaire.

Le régime forestier se fonde sur :

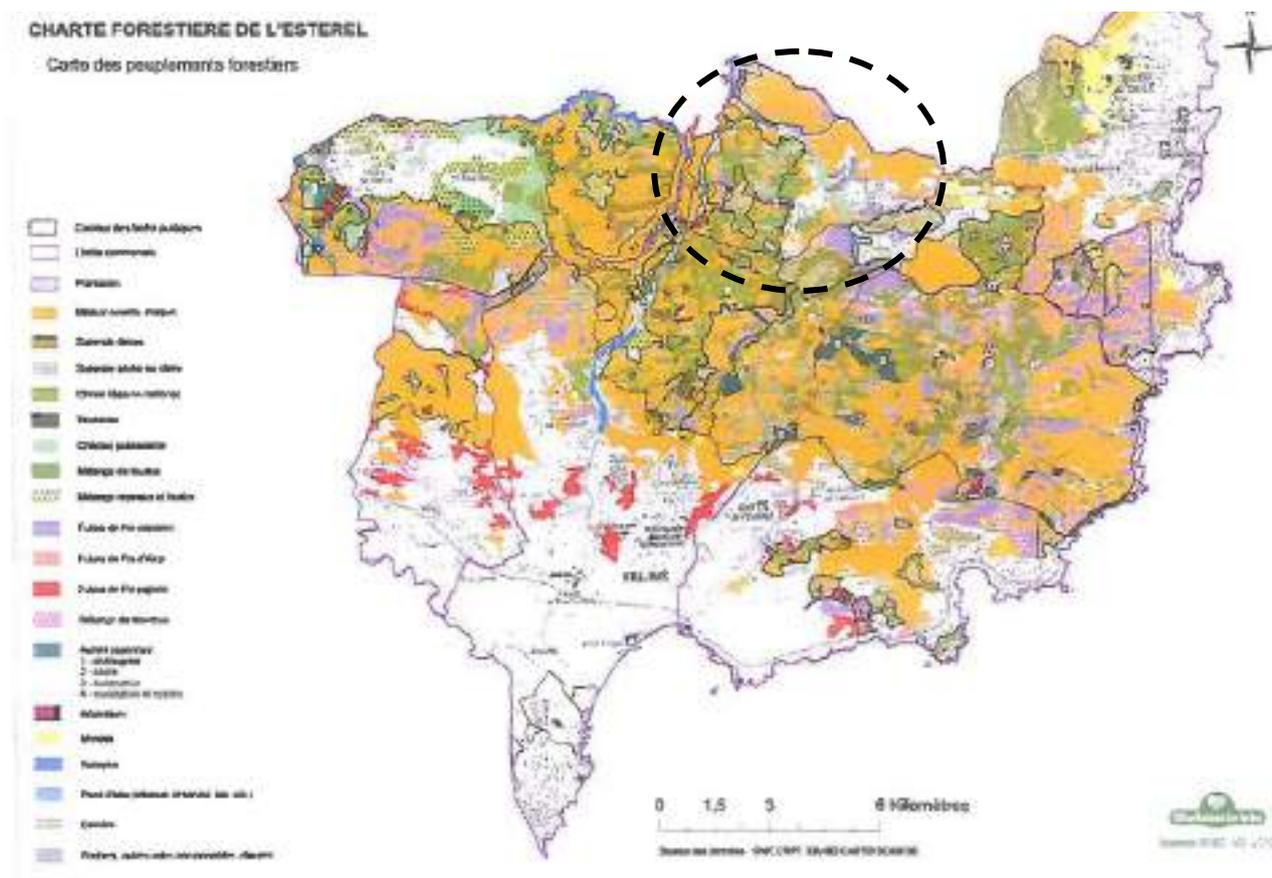
- un plan de gestion de la forêt appelé aménagement forestier, préalable indispensable à toutes les actions qui y seront réalisées et à l'obtention de la certification de gestion durable,
- un programme annuel de travaux d'entretien et d'infrastructures en forêt,
- un programme annuel de coupes,
- la surveillance et la conservation du patrimoine.

Les espaces forestiers sont au carrefour de multiples enjeux et la gestion de l'ONF est réfléchie au regard d'une multifonctionnalité très avancée. La protection contre les incendies et la préservation des paysages et du cadre de vie constituent, pour la commune, des enjeux prééminents dans la gestion de la forêt, tout comme la préservation de la biodiversité et la valorisation économique via la sylviculture et le sylvopastoralisme. Cette vision de la forêt correspond aux enjeux de gestion durables du territoire.

Le pin maritime et le chêne-liège sont les deux essences arborées les plus répandues sur le territoire.

Le maquis et les milieux ouverts, formations végétales composées en grande partie d'arbustes, sont majoritaires. Souvent, ces formations sont à un stade intermédiaire de la conquête par la forêt d'anciens espaces agricoles ou de la reprise de la végétation après incendie. Si le sol n'est pas trop pauvre et surtout si un autre incendie n'a pas lieu, ces formations évolueront vers de véritables forêts.

Ainsi, on observe sur la plupart de ces milieux l'installation progressive du pin maritime. Le chêne-liège y est très souvent présent de manière éparse.



Production ligneuse potentielle en forêt publique

Dans l'Estérel oriental, les zones à plus forte potentialité sont localisées dans les ubacs où les capacités de production sont les meilleures.

Les coupes prévues sont des coupes d'éclaircies sanitaires dans des perchis de pins maritimes, avec en complément des éclaircies dans les peuplements proches pour valoriser des petits bois de faible valeur (trituration résineuse).

Pour les Adrets, les zones à plus forte potentialité sont situées en forêt communale (éclaircies de pins maritimes et pins pignons).

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'Estérel	1 950
FD de l'Estérel	1 400
FC de Fréjus	600
FC des Adrets de l'Estérel	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



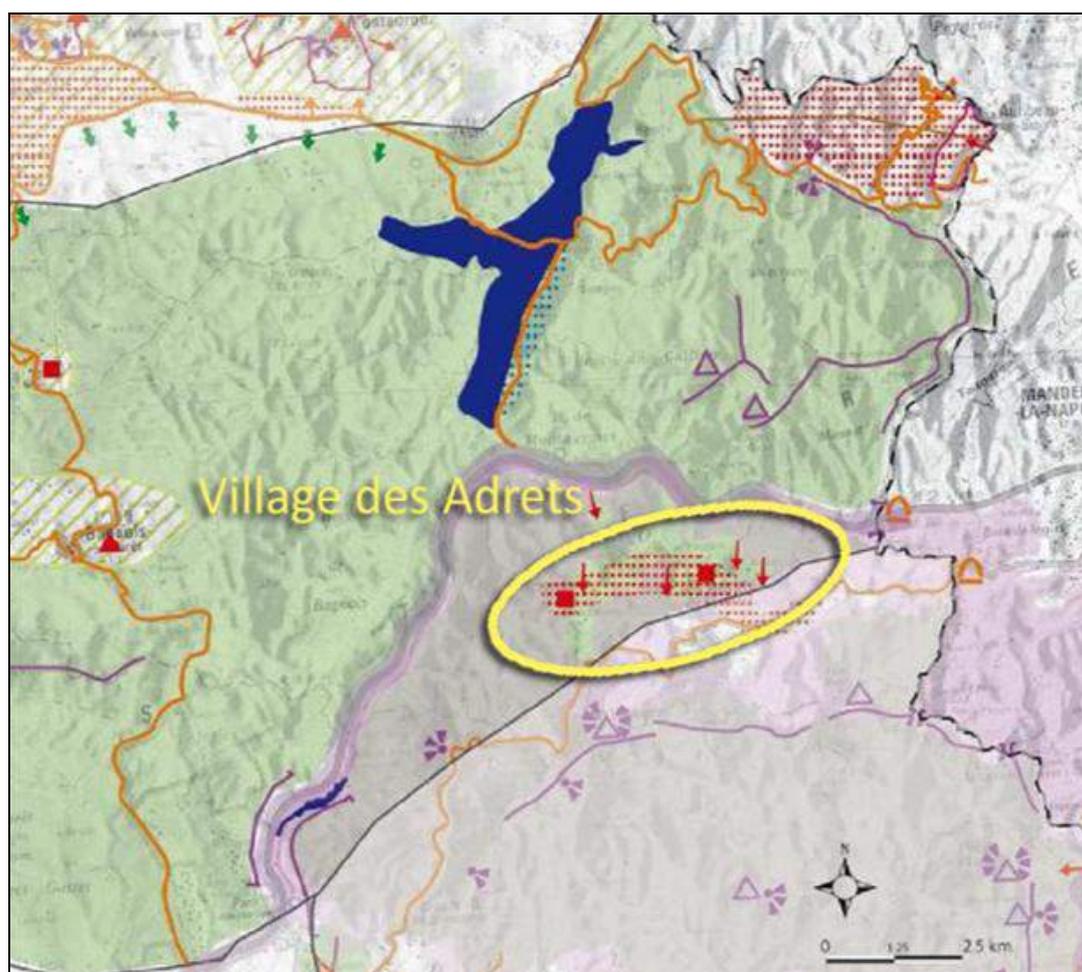
Paysage près de Tanneron

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

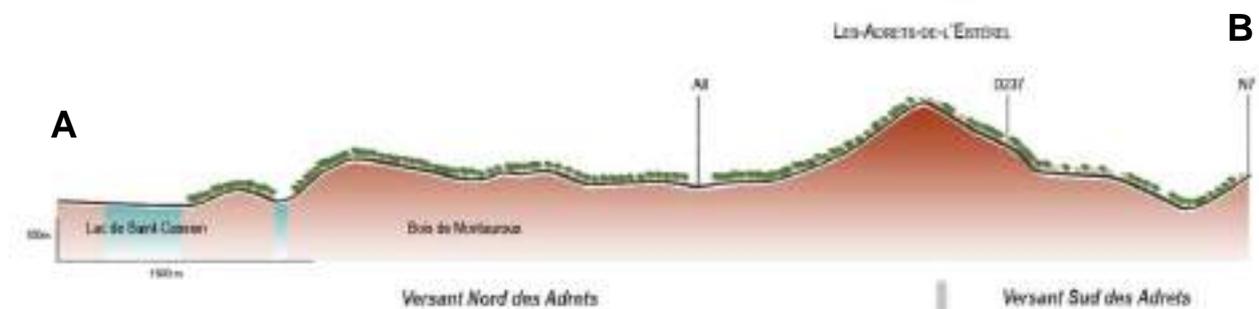
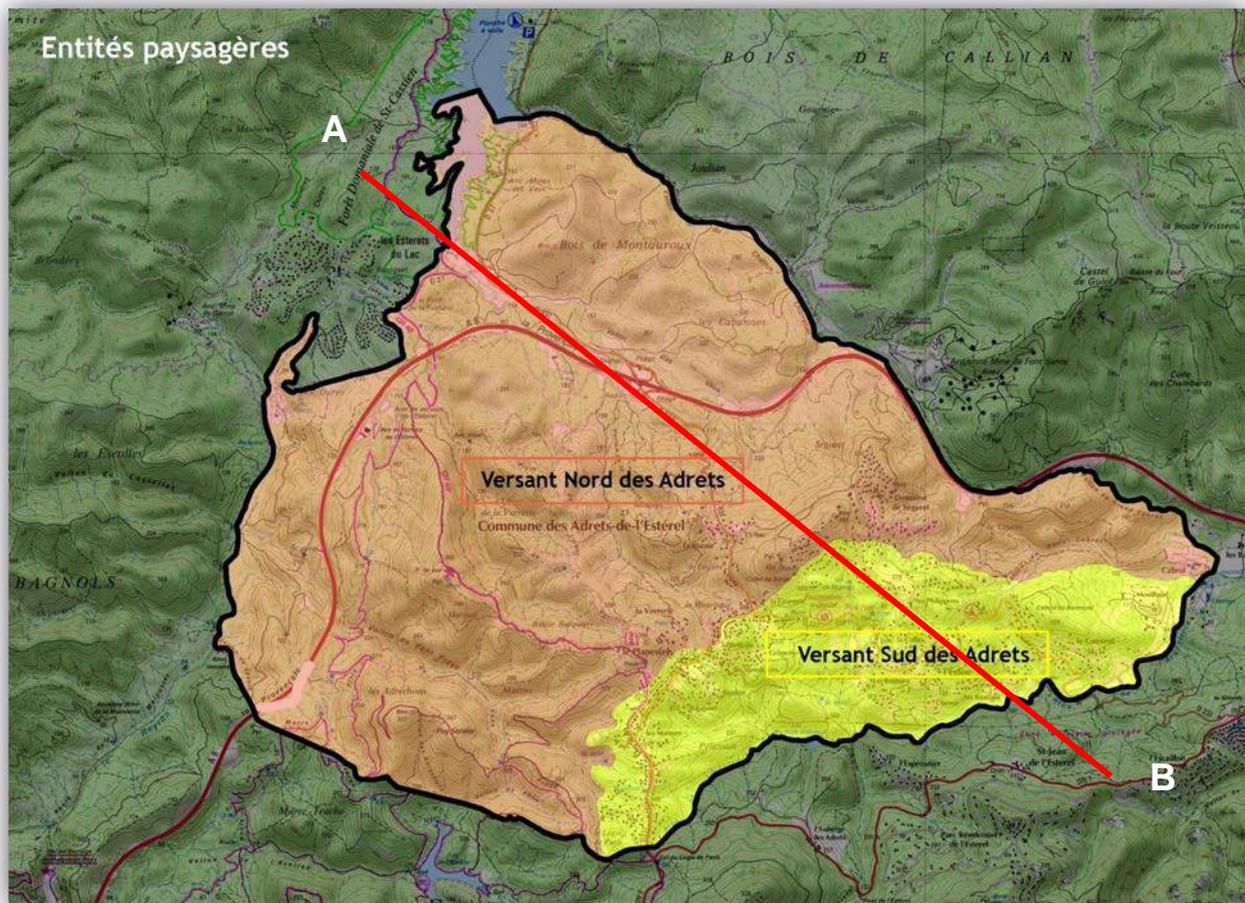
CONSTATS		ENJEUX/EFFETS
	Ensemble mixte forêt / agriculture à dominante forestière	Gestion/Maintien des équilibres
	Zone humide douce / saumâtre	Préservation des richesses écologiques et paysagères / Maintien de la diversité et de la spécificité du milieu
	Ensemble bâti ou urbain remarquable	Maintien 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

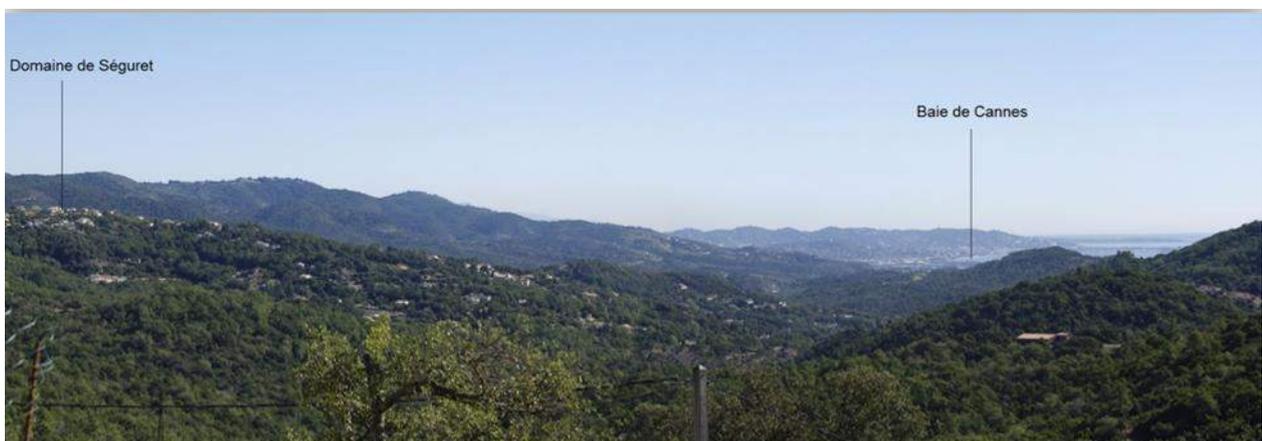
Cette entité paysagère correspond à la partie de la commune la plus exposée au soleil. Cette situation privilégiée aux *Adrets* a conduit les hommes à s'implanter préférentiellement sur cette face. Cet ensemble accueille ainsi l'essentiel des habitations de la commune sur une superficie limitée. L'urbanisation, 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 récréer 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.

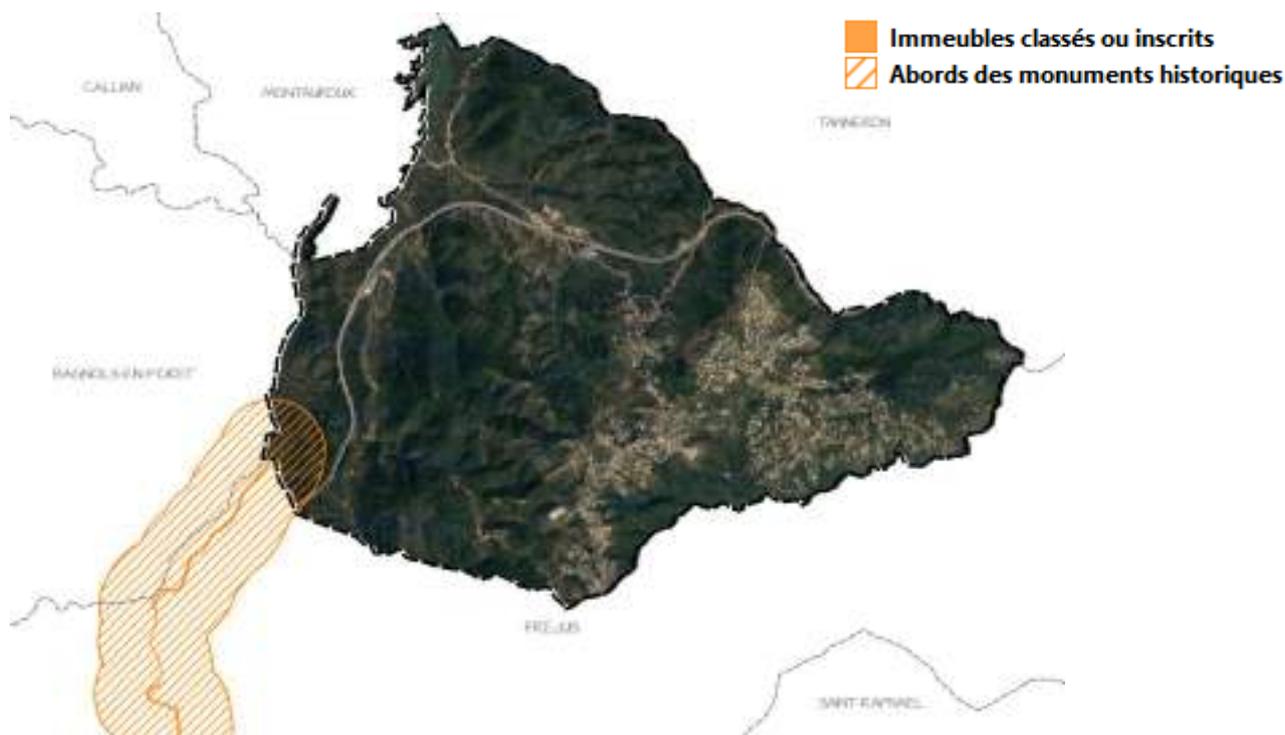


Villas construites aux "adrets" sans prise en compte de la pente

3.3. UN PATRIMOINE LOCAL BATI BIEN VALORISÉ

- **Inventaire du patrimoine**

L'extrême sud-ouest du territoire des Adrets-de-l'Estérel est concerné par un ouvrage classé au titre des monuments historiques : l'aqueduc antique de Fréjus, classé le 12 juillet 1886. Ce classement induit un périmètre des abords protégés par une servitude d'utilité publique dans un rayon de 500 m autour de l'ouvrage.



Mis à part cet ouvrage, la commune 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.

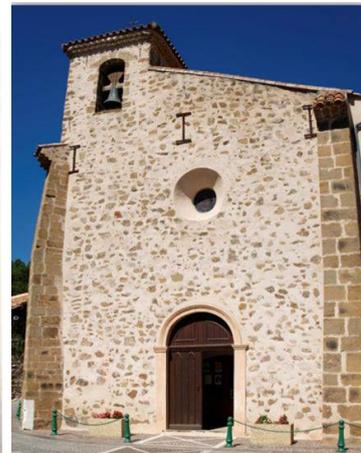


L'Église de Notre-Dame-des-Maures

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

- **Le patrimoine archéologique**

Le territoire des Adrets présente également un patrimoine archéologique potentiel, notamment la continuité de l'aqueduc antique de Fréjus.

L'extrait ci-après de la Carte archéologique nationale reflète l'état de la connaissance au 07/05/2021. Cet extrait ne fait mention que des vestiges actuellement repérés. En aucun cas cette liste d'informations ne peut être considérée comme exhaustive.

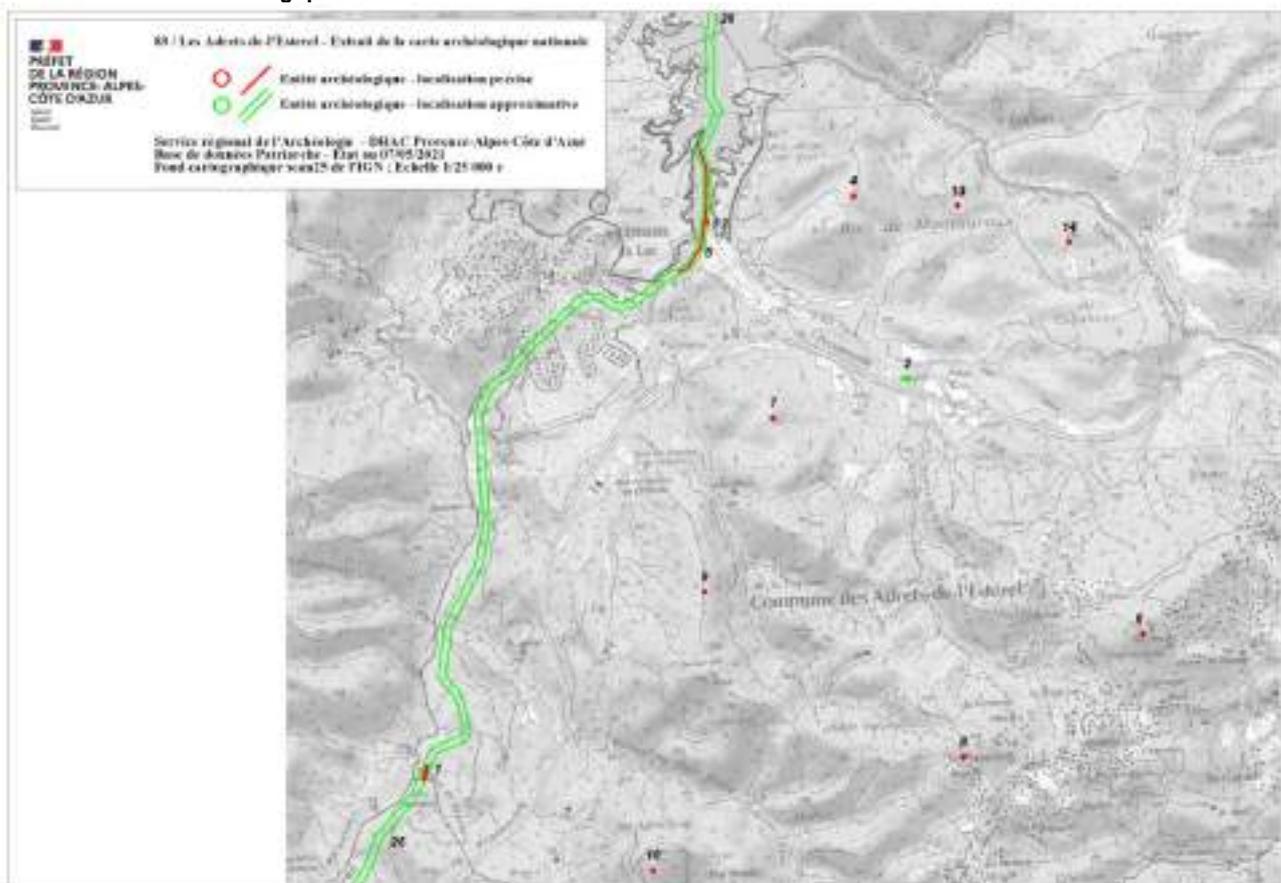
Sur l'ensemble du territoire communal, le Code du patrimoine prévoit que certaines catégories de travaux et d'aménagements font l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au préfet de région afin qu'il apprécie les risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille. Les catégories de travaux concernés sont : les zones d'aménagement concerté (ZAC) et les lotissements affectant une superficie supérieure à 3 ha, les aménagements soumis à étude d'impact, certains travaux d'affouillement soumis à déclaration préalable et les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques (livre V, article R. 523-4).

Les autorités compétentes pour autoriser les travaux relevant du code de l'urbanisme peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance (code du patrimoine, livre V, art R.523-8).

Les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent, avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (code du patrimoine, livre V, art R.523-12).

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte-d'Azur (Service régional de l'Archéologie, Bâtiment Austerlitz, 21 allée Claude Forbin, 13625 Aix-en-Provence Cedex 1) et entraînera l'application du code du patrimoine (livre V, titre III).

Extrait de la carte archéologique nationale



*Service régional de l'archéologie – DRAC Provence Alpes Côte d'Azur
Base archéologique nationale Patriarche - Etat au 07/05/2021*

No dans la commune	Code EA	Identification de l'EA
1	4950	4950 / 83 001 0001 / LES ADRETS-DE-L'ESTEREL / Aqueduc de Fréjus - Secteur Jaumin / / pont-aqueduc / Haut-empire
2	2707	2707 / 83 001 0002 / LES ADRETS-DE-L'ESTEREL / Péage d'Autoroute (Vallon des Vaux) / / occupation / Paléolithique ancien ?
4	13252	13252 / 83 001 0004 / LES ADRETS-DE-L'ESTEREL / BOIS DE MONTAOUX 1 / / tumulus / Age du fer ?
5	11902	11902 / 83 001 0005 / LES ADRETS-DE-L'ESTEREL / Aqueduc de Fréjus - Galerie de la Mine des Vaux / / aqueduc / Gallo-romain
6	13241	13241 / 83 001 0006 / LES ADRETS-DE-L'ESTEREL / LES ADRETS DE L'ESTEREL // habitat / Age du bronze - Age du fer
7	13242	13242 / 83 001 0007 / LES ADRETS-DE-L'ESTEREL / VALLON DE MARAVAL // enceinte / Age du fer ?
8	13243	13243 / 83 001 0008 / LES ADRETS-DE-L'ESTEREL / PLANESTEL (LE) / / tumulus / Age du fer ?
9	13244	13244 / 83 001 0009 / LES ADRETS-DE-L'ESTEREL / MARAVAL / / occupation / Age du bronze - Age du fer
10	13245	13245 / 83 001 0010 / LES ADRETS-DE-L'ESTEREL / PEY-SERVIER / / construction / Epoque récente ?
12	13247	13247 / 83 001 0012 / LES ADRETS-DE-L'ESTEREL / Lac de Saint-Cassien (Vallon des Vaux, Les Vaux) / / occupation / Gallo-romain
13	13248	13248 / 83 001 0013 / LES ADRETS-DE-L'ESTEREL / BOIS DE MONTAOUX 2 / / occupation / Néolithique ?
14	13251	13251 / 83 001 0014 / LES ADRETS-DE-L'ESTEREL / BOIS DE MONTAOUX 3 / / tumulus / Age du fer ?

Entités Archéologiques recensées sur commune périphérique ou autre commune

26	26697	26697 / 83 061 0026 / FREJUS / Aqueduc de Forum Julii -Tracé supposé / / aqueduc / Gallo-romain
----	-------	---

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

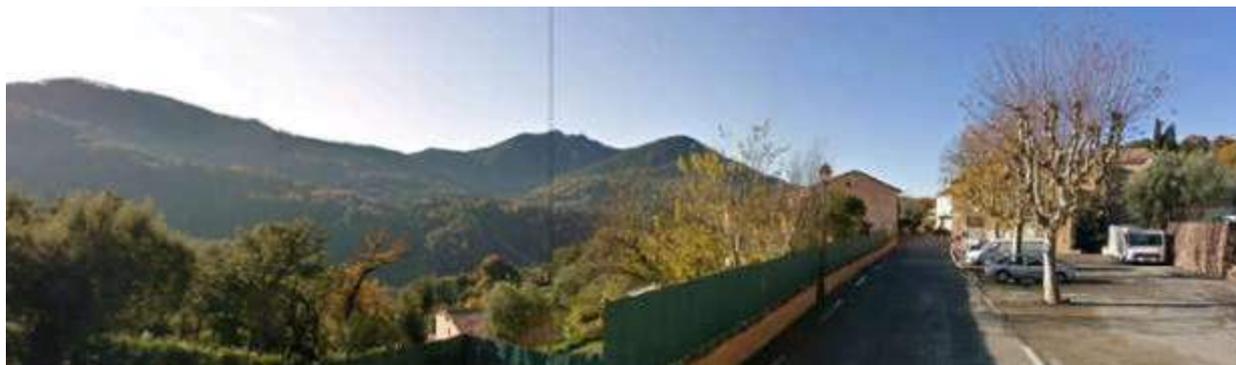
En venant de Mandelieu-la-Napoule, c'est au niveau de St Jean de Cannes, au croisement de la RDN7 avec la RD237, qu'il faut bifurquer de rejoindre le village des Adrets. La D237, relativement étroite, serpente à travers les boisements jusque dans le vallon, où le passage sur le ruisseau de l'Argentière 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

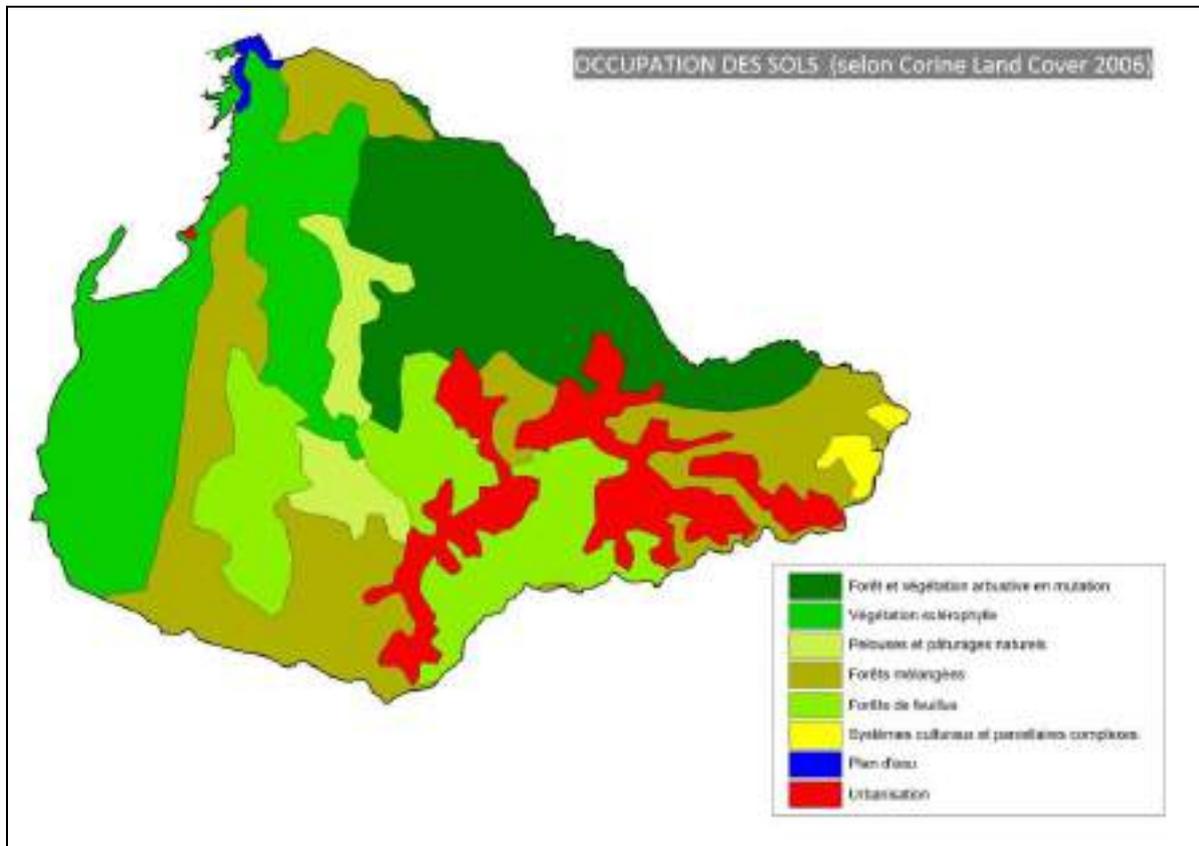
Enjeux paysagers

- 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**

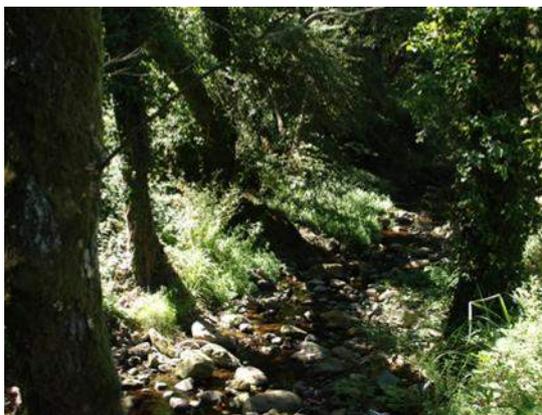
Lové dans le vallon de l'Argentière, dont le ruisseau éponyme le traverse, en limite Sud de la commune, le lac Des trois vallons est très difficile d'accès. Complètement enserré par des boisements, il n'est pas perceptible depuis les principaux axes routiers suivant les lignes de crête (RDN7 et RD237).



- **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

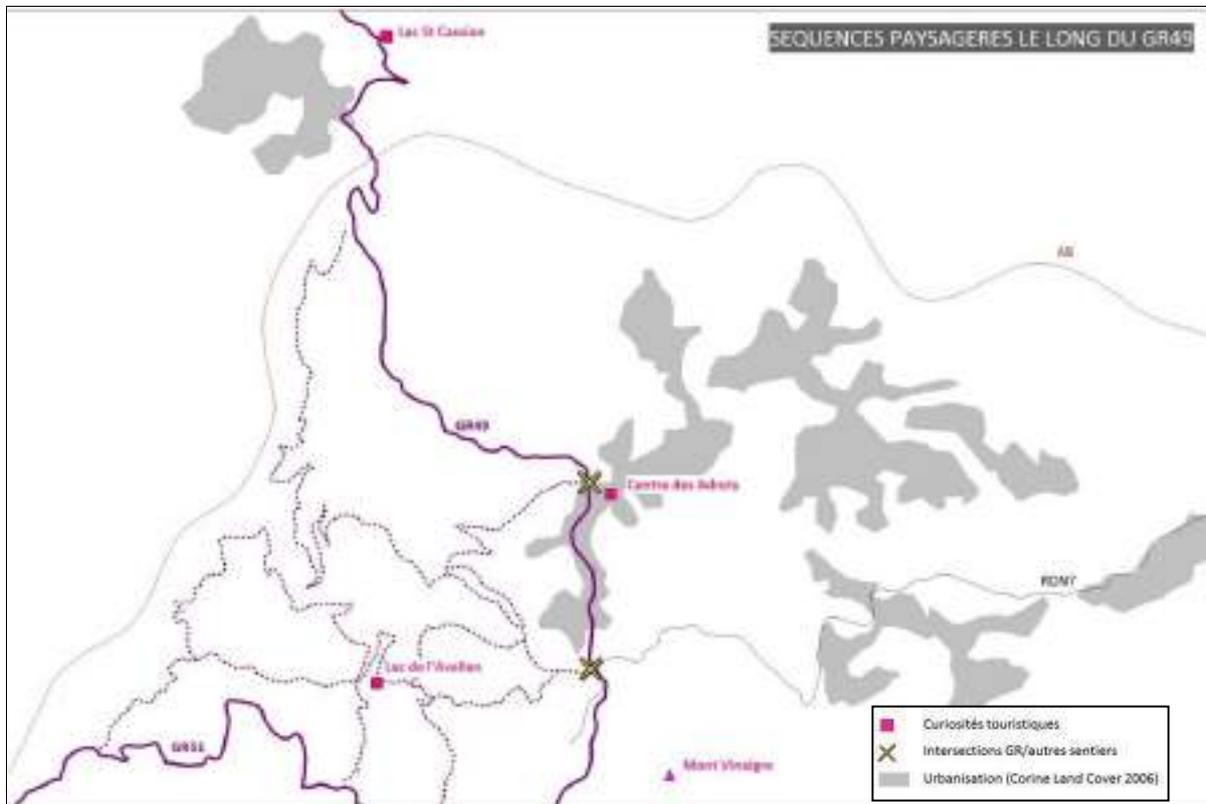
7.4. LES ITINÉRAIRES DE RANDONNÉE

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 Séguré 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,

Plan des Balades

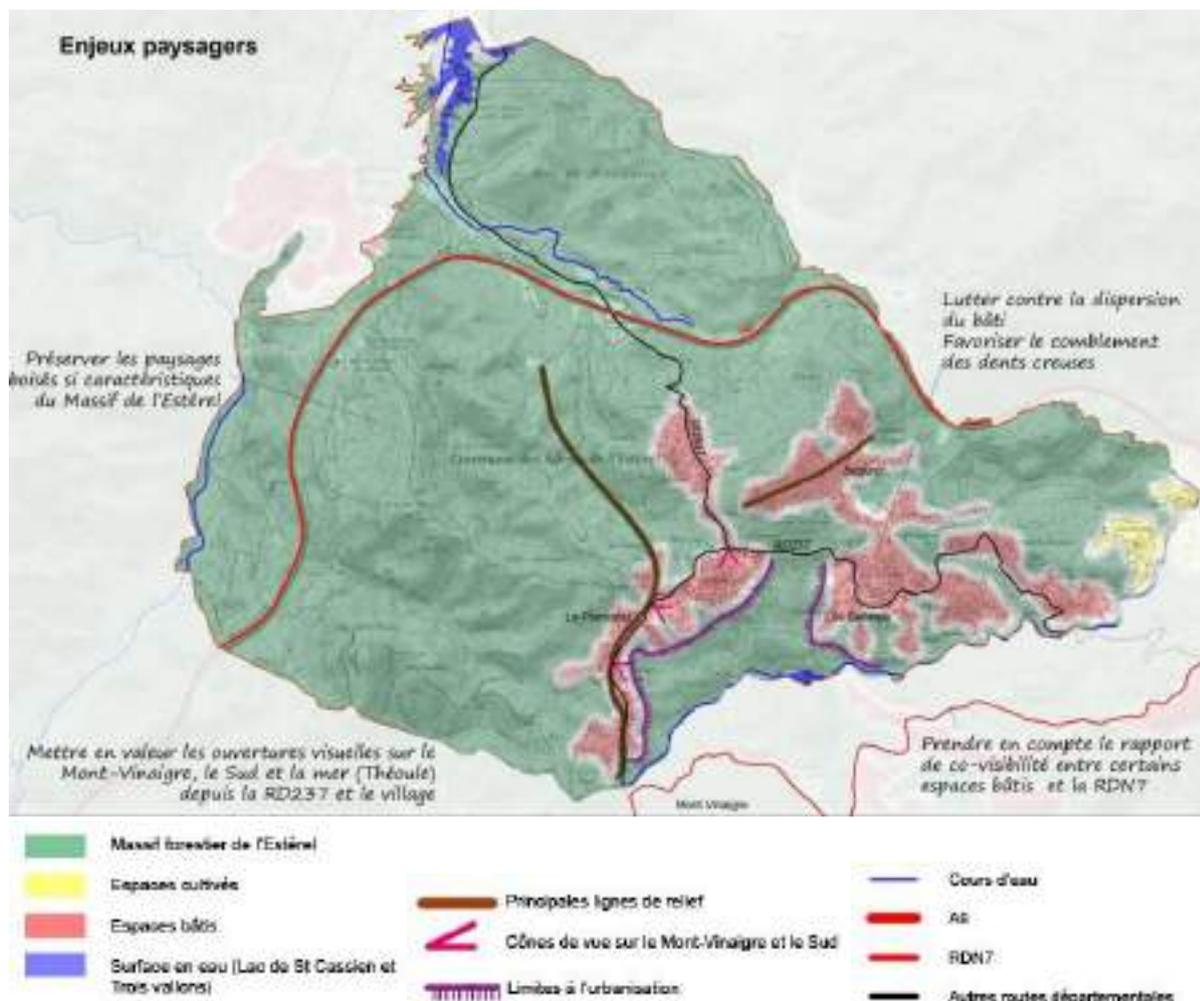


8. Synthèse et carte des enjeux paysagers

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

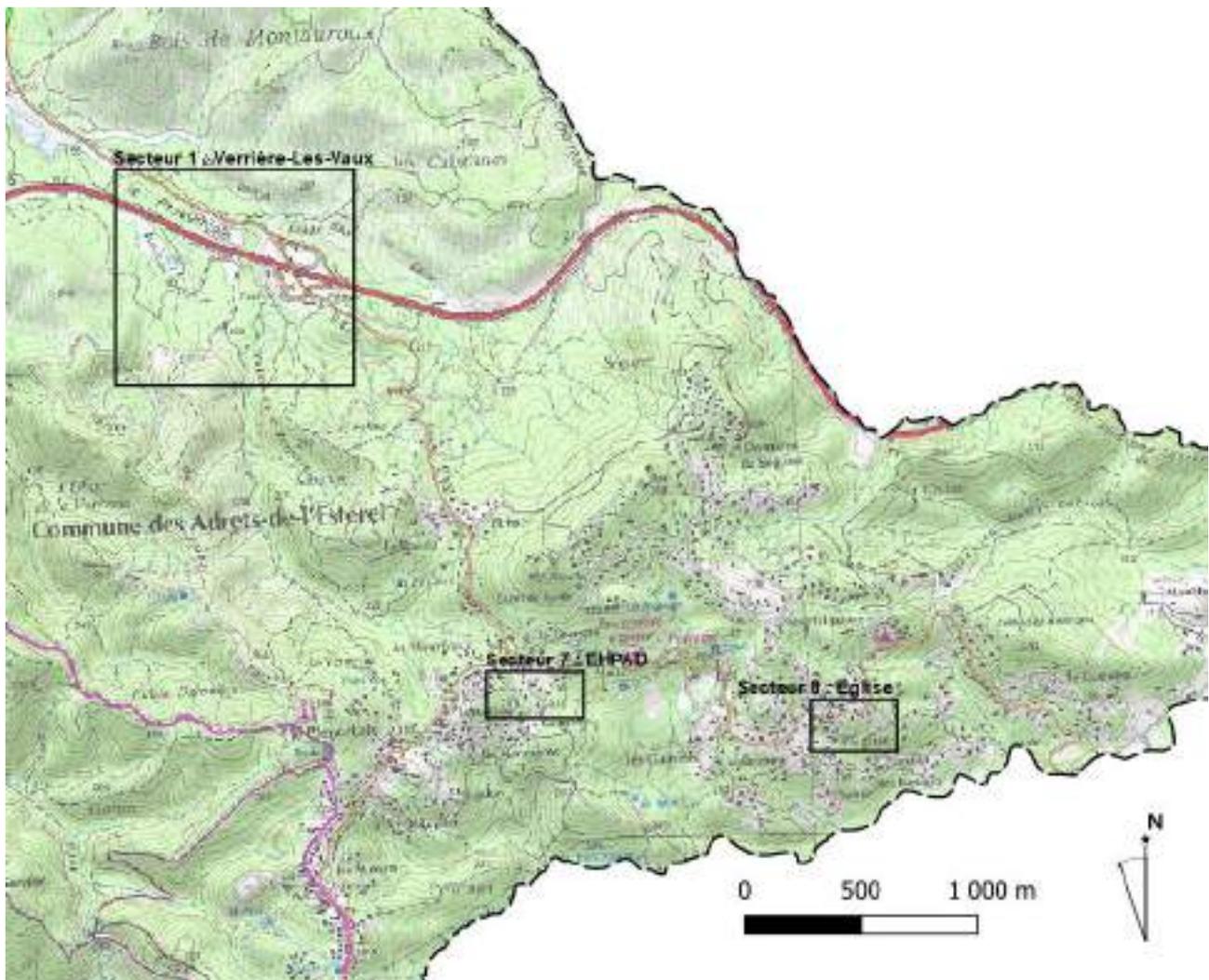
Conformément à l'article R.151-3 du code de l'urbanisme, le PLU lorsqu'il fait l'objet d'une évaluation environnementale doit présenter les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU.

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°3 : Secteur de l'EHPAD
- secteur n°4 : 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.

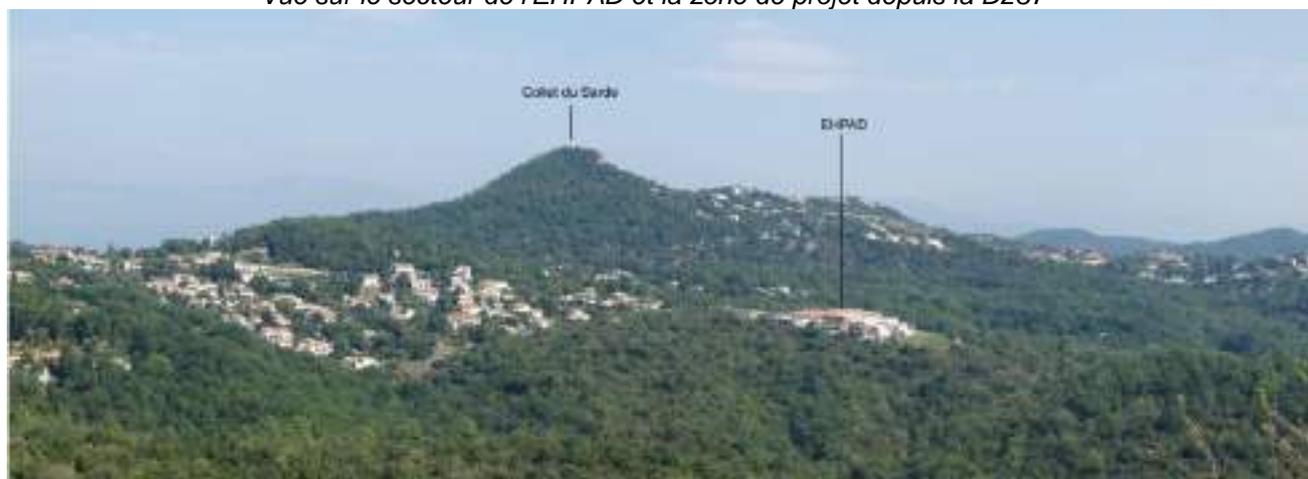
Synthèse des enjeux – Verrière-Les Vaux

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- 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...).

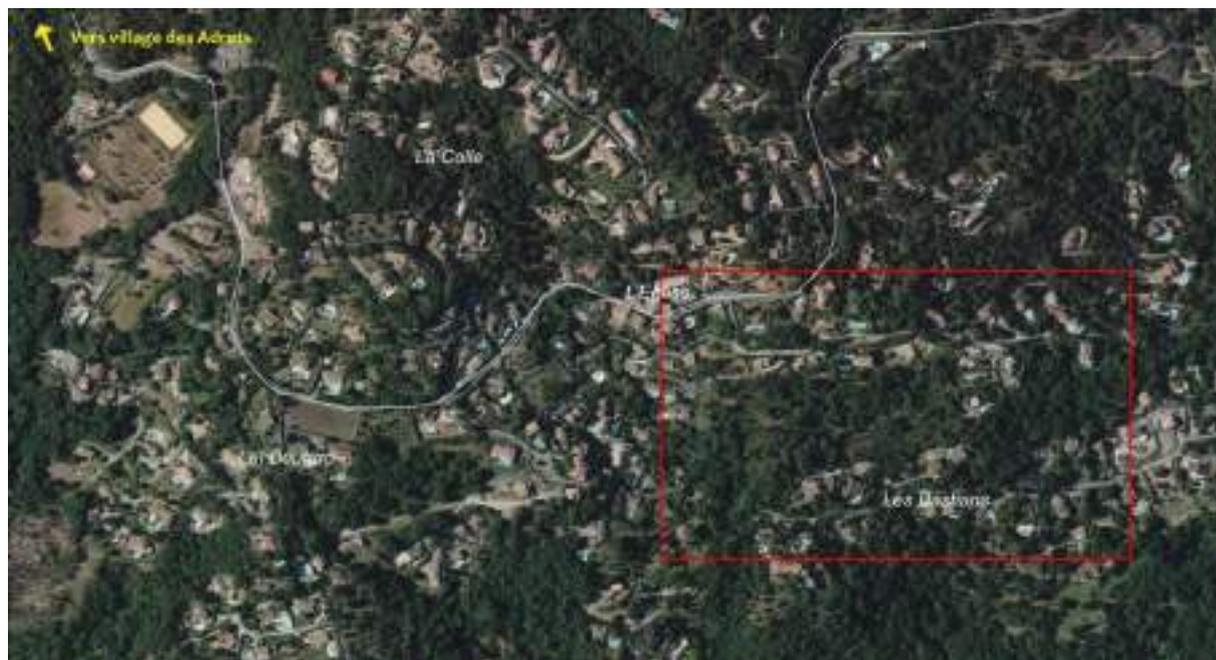
La densité du couvert forestier est globalement peu favorable pour les autres groupes qui affectionnent d'avantage les espaces ouverts (orthoptères, lépidoptères notamment), à l'exception des coléoptères saproxylophages qui affectionnent particulièrement les milieux forestiers anciens.

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

3. Secteur 3 – 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

