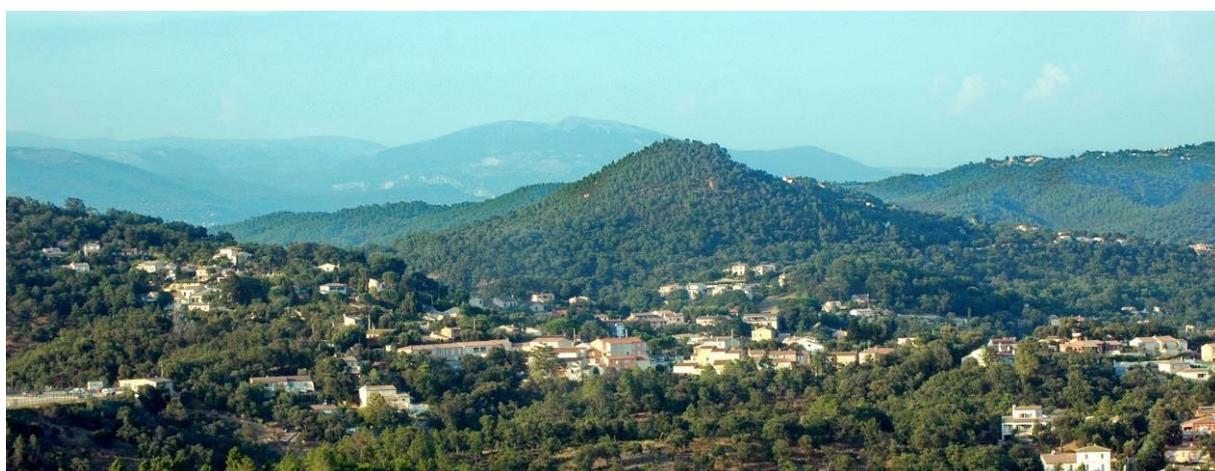




DEPARTEMENT DU VAR  
COMMUNE DES ADRETS-DE-L'ESTEREL

# PLAN LOCAL D'URBANISME



## 1. RAPPORT DE PRESENTATION

### 1.3- Volume 2 : Projet retenu & Evaluation Environnementale

---

***Elaboration du PLU :***

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

*Arrêt par délibération du Conseil Municipal en date du 20 mai 2021*

*Approbation par délibération du Conseil Municipal en date du*



## SOMMAIRE VOLUME 2 : PARTIES 3 à 6

### **PARTIE III LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET ET LA**

#### **DÉLIMITATION DES ZONES ..... 6**

#### **CHAPITRE 1- LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) ..... 7**

1. Les enjeux et orientations du PADD..... 8
  - 1.1. Explication des choix retenus pour l'orientation « Construire un cadre de vie durable ».....9
  - 1.2. Explication des choix retenus pour l'orientation « Organiser un développement urbain raisonné » ..... 10
  - 1.3. Explication des choix retenus pour l'orientation « Renforcer l'attractivité résidentielle Et économique » ..... 11
2. La justification des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ..... 13
  - 2.1. Rappel de la consommation d'espace entre 1970 et 2013..... 13
  - 2.2. les objectifs du projet de scot en terme de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain..... 13
  - 2.3. Un projet de PLU qui s'inscrit dans la volonté de maîtriser la consommation pour les 20 prochaines années..... 14

#### **CHAPITRE 2- LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)..... 17**

1. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation zone économique (1AUE)..... 19
2. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du QUARTIER DE L'EGLISE (1AUC et 1AUD)..... 21

#### **CHAPITRE 3- LES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES .. 22**

1. La prise en compte des évolutions réglementaires ..... 22
  - 1.1. La suppression de la surface minimale ..... 23
  - 1.2. La suppression du Coefficient d'Occupation des Sols..... 23
  - 1.3. La possibilité d'instaurer un coefficient d'espace vert ..... 23
2. Les principes du zonage et du règlement du PLU ..... 24
  - 1.1. Le zonage ..... 24
  - 2.2. Le règlement ..... 24
3. Explication des choix retenus pour établir le zonage et le règlement..... 27
  - 3.1. LES RÈGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES DU PLU..... 27
  - 3.2. La réponse aux besoins en matière d'habitat ..... 29
  - 3.3. la réponse au besoin de développement économique ..... 41
  - 3.4. La préservation de l'environnement et du cadre de vie ..... 45
  - 3.2. Les outils fonciers ..... 54

#### **CHAPITRE 3- EVOLUTION DES SURFACES DU ZONAGE ENTRE LE POS ET LE PLU ..... 56**

1. Le reclassement des zones NB ..... 56
2. Bilan des évolutions POS/PLU ..... 58
  - 2.1. Tableau détaillé des zonages POS / PLU ..... 58

2.2. Tableau comparatif des zonages POS / PLU .....	59
2.3. Bilan des mutations .....	61
<b>3. Les Capacités d'accueil du POS au PLU .....</b>	<b>62</b>
3.1. Capacité d'accueil du POS (rappel partie I du rapport de présentation) .....	62
3.2. Capacité d'accueil du PLU .....	64
3.3. du POS au PLU.....	66

## **PARTIE IV ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPÉRIEURS ...67**

### **CHAPITRE 1- LES DOCUMENTS AVEC LESQUELS LE PLU DOIT ÊTRE COMPATIBLE ..... 69**

1. Le SDAGE Rhône-Méditerranée 2016-2021.....	69
2. Le Plan de GESTION DES RISQUES INONDATIONS (PGRI) .....	70
3. Le schéma de cohérence territoriale de la communauté d'agglomération Var Estérel Méditerranée (CAVEM).....	71
4. Le programme local de l'habitat de la communauté d'agglomération Var Estérel Méditerranée (CAVEM).....	81
5. Le plan de déplacements urbains (PDU) de la communauté d'agglomération Var Estérel Méditerranée (CAVEM).....	82

### **CHAPITRE 2- LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION QUE LE PLU DOIT PRENDRE EN COMPTE .... 83**

1. Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE).....	83
2. Le schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADDT) 84	
3. Le schéma régional climat air énergie (SRCAE).....	84
4. Le plan climat énergie territorial (PCAET) de la CAVEM .....	85

## **PARTIE V INCIDENCES PRÉVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES IMPACTS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT .....87**

### **CHAPITRE 1- APPROCHE THEMATIQUE ..... 90**

1. Incidences du PLU sur les eaux superficielles et souterraines et l'accès à l'eau potable ....	90
2. Incidences du PLU sur l'Energie .....	92
3. Incidences du PLU sur le milieu naturel et les corridors ecologiques.....	94
4. Incidences du PLU sur le paysage et le patrimoine.....	98
5. Incidences du PLU sur les risques naturels .....	100
6. Incidences du PLU sur la qualité de l'air, le bruit et les déchets.....	104

### **CHAPITRE 2- APPROCHE SECTORIELLE .....106**

1. Secteur La Verrière-vaux - Zones 1AUE et NE.....	109
2. Secteur EHPAD (Touar de Thoume) - Zone 2AUPi .....	114
3. Secteur de l'EGLISE - Zones 1AUC et 1AUD.....	117

**CHAPITRE 3- ANALYSE DES INCIDENCES PREVISIBLES DU PLU SUR NATURA 2000.....120**

1. Cadre réglementaire ..... 120
2. Présentation simplifiée du PLU, du contexte Natura 2000 et exposé sommaire des raisons pour lesquelles le PLU est, ou non, susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000..... 122
  - 2.1. Présentation simplifiée du projet de PLU .....122
  - 2.2. Sites susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU .....124
  - 2.3. Exposé sommaire des raisons pour lesquelles le PLU est ou non susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000 .....126
  - 2.4 Conclusion.....137

**PARTIE VI INDICATEURS DE SUIVI ..... 138**

1. Définition d'une méthode d'évaluation ..... 139
2. Le tableau des indicateurs ..... 139

# PARTIE III

## *Les choix retenus pour établir le projet et la délimitation des zones*

---

## CHAPITRE 1- LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Ce chapitre explicite les choix guidant l'élaboration du PADD et en quoi les axes de ce dernier répondent aux enjeux qui ont été identifiés à l'issue du diagnostic ;

### Principes du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le Plan Local d'Urbanisme comporte un PADD qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune dans le respect des objectifs et des principes de développement durable énoncés aux articles L. 101-2 du Code de l'Urbanisme.

Défini par l'article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme, le PADD doit être l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme à travers des orientations générales en matière d'urbanisme et d'aménagement, d'équipement, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. C'est le cœur du projet de territoire..

Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, sont retenues pour l'ensemble de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et sa traduction dans les outils réglementaires (plans de zonage et pièces écrites) constituent l'application concrète d'une politique locale intégrant les principes nationaux d'aménagement et d'urbanisme (lois SRU et UH, lois Grenelle 1 et 2...) dont les fondamentaux du développement durable (article L. 101-2 du code de l'urbanisme).

Le règlement et les pièces graphiques du PLU (zonage...) devront être définis "en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable" (article L. 151-8 du Code de l'urbanisme).

L'élaboration du PLU est, pour la commune des Adrets, l'occasion d'examiner la cohérence de son développement et de moderniser le projet exprimé dans le POS. Il arrive au terme de sa capacité à porter le cadre de l'action communale en matière d'urbanisme et d'aménagement.

Le diagnostic, tel qu'il a été conduit, a établi une vision technique du territoire. De ce diagnostic, sont ressortis des enjeux paysagers, environnementaux, économiques...L'élaboration du projet de territoire étant l'expression d'une démarche fondée sur une vision politique et technique, ces enjeux ont été hiérarchisés selon les priorités qui leur sont accordés par les élus communaux pour le développement de leur territoire.

### **Enjeux majeurs relevant d'une pérennisation du développement local et du maintien de la qualité du cadre de vie :**

- Les ressources en eau,
- La prise en compte du risque incendie dans les projets et la délimitation des zones urbaines
- Le respect des espaces naturels et des grands équilibres entre espaces urbanisés et espaces naturels,
- Le maintien et le renforcement des équipements, commerces et services (utiles au lien social et à l'attractivité résidentielle),
- Le renforcement et la diversification de l'emploi

**Un deuxième corpus d'enjeux considérés comme importants** relève plus particulièrement d'une gestion économe du foncier, d'une urbanisation réfléchie et de la question de l'habitat en interactivité avec l'emploi et les équipements et services.

**Des enjeux plus spécifiques relatifs** à l'efficacité énergétique du territoire (utilisation et valorisation des énergies renouvelables, alternative à la voiture), ou à l'agriculture sont classés en troisième rang

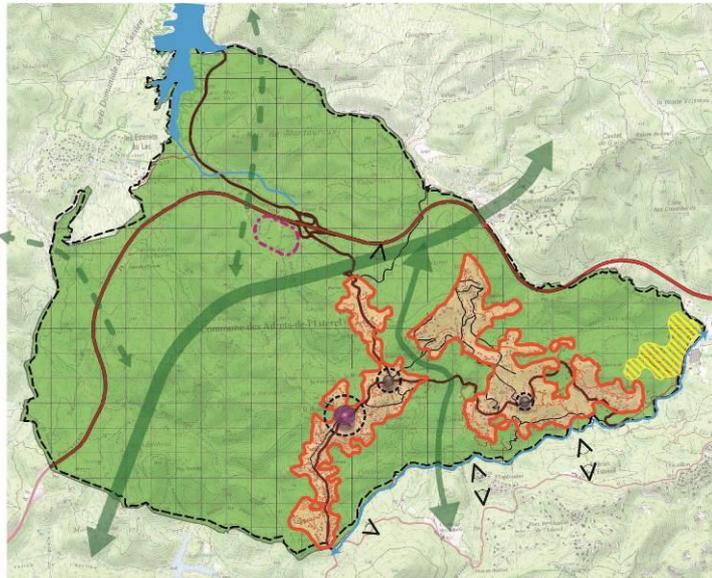
Pour ce faire, le projet, **débatu le 3 avril 2016 par le Conseil Municipal**, se fonde sur 3 axes ...

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

...qui conduisent à élaborer un projet partagé : **Faire en sorte que les Adrets demeure un village attractif au sein de l'Estérel et garantir aux Adréchois la meilleure qualité de vie possible.**

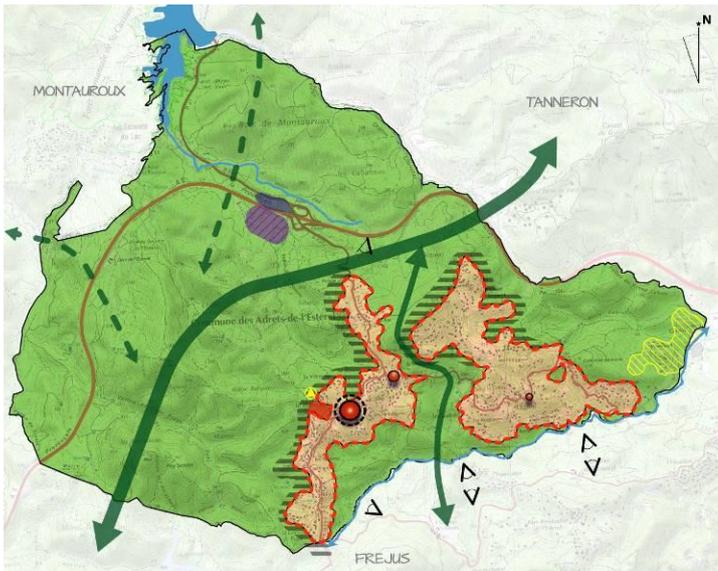
## 1. LES ENJEUX ET ORIENTATIONS DU PADD

### Carte de synthèse des Enjeux



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

### Carte de synthèse du PADD



#### Construire un cadre de vie durable

-  Préserver la trame verte et bleue
-  Pérenniser les continuités écologiques
-  Pérenniser les espaces agricoles
-  Renforcer les actions pédagogique par la création d'une ferme pédagogique
-  Préserver les cônes de vue

#### Organiser un développement urbain raisonné

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

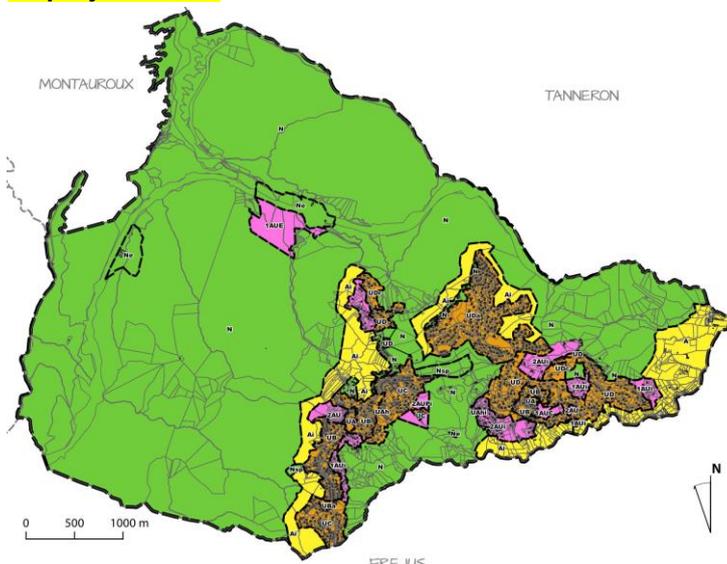
#### Renforcer l'attractivité résidentielle et économique

-  Conforter les lieux de vie
-  Affirmer le pôle villageois

#### Valoriser l'accessibilité autoroutière :

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

### Le projet de PLU



#### PLU par grand types de zones

-  Zones urbaines (U)
-  Zones à urbaniser (AU)
-  Zones agricoles (A)
-  Zones naturelles (N)

## 1.1. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ORIENTATION « CONSTRUIRE UN CADRE DE VIE DURABLE »

Orientations et actions du PADD	Réponses aux enjeux identifiés
<p><b>Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel et paysager</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Préserver l'intégrité des réserves de nature et le grand cadre paysager en fixant des limites franches à l'urbanisation</li> <li>▶ Développer et organiser les usages (loisirs, tourisme, activités sylvopastorales) des espaces naturels dans le respect de l'environnement</li> <li>▶ Respecter et valoriser les espaces de biodiversité (trame verte et bleue)</li> <li>▶ Préserver l'armature du grand paysage (boisement et topographie)</li> </ul>	<p>La commune Adrets-de-l'Estérel, située au cœur du massif de l'Estérel, se caractérise par un relief marqué et de grands espaces naturels qui représentent 89% du territoire communal. Cet environnement représenté par de vastes massifs boisés lui confère un cadre naturel et paysager riche qui participe à l'identité communale que la commune entend préserver.</p> <p>En plus de participer à la qualité paysagère, ces espaces constituent des réservoirs de biodiversité qu'il convient de préserver, conformément aux orientations du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de PACA.</p> <p>Les réservoirs de biodiversité des Adrets apparaissent sous différentes formes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le marais de la Fustièrre au Nord (ZNIEFF I, espace géré par le CEN PACA),</li> <li>- une partie de la Forêt de Malpasset à l'Ouest et du Bois de Callian au Nord,</li> <li>- les cours d'eau de l'Argentièrre, du vallon des Vaux et du Reyran.</li> </ul> <p>Dans ces espaces naturels, prennent place de nombreuses espèces faunistiques et floristiques. Pour garantir la pérennité de cette riche biodiversité, la préservation de continuités écologiques entre les grandes entités naturelles de la commune s'est avérée indispensable.</p> <p>C'est la raison pour laquelle la commune a fait le choix d'inscrire la protection et la mise en valeur de son patrimoine naturel et paysager dans les orientations de son PADD. Il paraît essentiel à la commune de préserver l'homogénéité des grands ensembles naturels pour conserver à la fois leur identité et leur fonction "de continuité écologique ».</p> <p>Ces espaces naturels sont aussi des espaces très fréquentés pour des activités de loisirs et de tourisme. La pérennisation de la « Trame verte et bleue » communale n'est pas compatible avec la fréquentation, par le public, des espaces naturels de la commune. Une valorisation et une organisation des usages au sein de ces espaces permettront à la fois de les mettre en valeur et de les préserver.</p>
<p><b>Limitier la vulnérabilité aux incendies de la forêt, des biens et des personnes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Poursuivre les travaux de limitation du risque incendie : normalisation du réseau d'adduction d'eau potable et des hydrants, normalisation du réseau de desserte routière des quartiers avec des bouclages et des mises en sécurité</li> <li>▶ Permettre dans les zones forestières, les activités agro-sylvo-pastorales favorables à l'entretien de la forêt et à la prévention des incendies</li> <li>▶ Contenir le bâti des secteurs boisés en fonction des enjeux paysagers et du risque incendie</li> <li>▶ Prendre en compte le risque incendie en amont des projets</li> </ul>	<p>La commune des Adrets, de par sa topographie et l'importance des formations boisées présentent au centre, à l'Est et au Nord est concernée par un risque incendie important.</p> <p>Le risque incendie fait l'objet d'un Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt (PPRIF) approuvé le 30 janvier 2015. Ce PPR vaut servitude d'utilité publique et est annexé au PLU conformément aux dispositions de l'article L. 151-43 du Code de l'Urbanisme. Il impose des prescriptions en termes d'interdictions ou de limitations des possibilités de construire garantissant la sécurité des biens et des personnes. La maîtrise des risques naturels (incendie, mouvement de terrain) est un préalable fondamental à tout projet d'aménagement du territoire.</p> <p>Afin de ne pas aggraver ces risques, des mesures appropriées sont donc à prendre non seulement en ce qui concerne la sécurité des biens et des personnes mais aussi à propos de la protection des massifs boisés (activités agro-sylvo-pastorales) et des occupations du sol compatibles avec la nature des risques connus. Le PLU doit définir un zonage et des règles en cohérence avec la nature des risques connus.</p>

Orientations et actions du PADD	Réponses aux enjeux identifiés
<p><b>Utiliser de manière responsable et durable les ressources naturelles</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Prendre en compte les capacités d'épuration et les ressources en eau potable pour définir les capacités d'accueil</li> <li>▶ Maintenir une eau de qualité pour répondre aux différents besoins, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif</li> <li>▶ Valoriser et encadrer le développement d'énergies renouvelables avec des incidences acceptables sur la biodiversité et les paysages</li> <li>▶ Favoriser l'utilisation des énergies alternatives en autorisant les constructions comportant des équipements de production d'énergies renouvelables.</li> </ul>	<p>Élément essentiel de toute politique d'aménagement du territoire, la préservation des ressources, et plus particulièrement de la ressource en eau est un choix important pour la commune des Adrets qu'elle a souhaité inscrire dans son PADD.</p> <p>Au travers de cette orientation, la municipalité adréchoise exprime sa volonté, dans le cadre du développement et de l'aménagement de son territoire, d'assurer un niveau d'équipement en réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement existants et projetés satisfaisant et correspondant aux besoins de la population.</p> <p>La gestion de l'eau doit tenir compte des réseaux d'eau et d'assainissement existants et projetés ainsi que des orientations et objectifs supra-communaux, définis par le Schéma Directeur d'Aménagement et des Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Rhône-Méditerranée.</p>
<p><b>Affirmer la nécessité de maintenir un potentiel agricole</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Proposer des zones pouvant accueillir des activités agricoles</li> <li>▶ Favoriser les initiatives de commercialisation de l'agriculture de proximité</li> <li>▶ Renforcer les actions pédagogiques et de sensibilisation à l'agriculture locale avec notamment le maintien du soutien aux mouvements associatifs (Regain, Anestérel) et la création d'une ferme pédagogique (quartier de la Verrerie)</li> </ul>	<p>Le territoire communal à la topographie difficile se prête peu à l'agriculture : 1 % des Adrets de l'Estérel semble réellement occupé par des activités agricoles. Une étude a cependant mis en évidence le potentiel agricole de certains secteurs. Par ailleurs ces espaces participent à la maîtrise de l'étalement urbain, à la qualité des paysages et à la prévention des risques naturels en jouant un rôle de pare feu.</p> <p>C'est la raison pour laquelle la commune a inscrit au sein de son PADD sa volonté de maintenir un potentiel agricole. Cela passe par le maintien et la redéfinition de secteurs à vocation agricole et le soutien au développement de circuits courts de commercialisation de produits locaux.</p> <p>Il s'agit également de soutenir les initiatives locales menées par le milieu associatif notamment en termes de sensibilisation et d'initiation des adréchois et des personnes de passages à l'agriculture locale.</p>

## 1.2. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ORIENTATION « ORGANISER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RAISONNÉ »

Orientations et actions du PADD	Réponses aux enjeux identifiés
<p><b>Modérer la consommation de l'espace et maîtriser les coûts de l'aménagement (environnementaux, sociaux, économiques)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Contenir l'urbanisation à l'intérieur de limites cohérentes et fonctionnelles</li> <li>▶ Densifier de manière acceptable le territoire communal pour réduire la consommation de l'espace en utilisant les espaces interstitiels et limitant les extensions de l'enveloppe urbaine actuelle</li> </ul>	<p>Aux portes de Cannes et de Fréjus, les Adrets de l'Estérel bénéficie d'un cadre exceptionnel et de bonnes conditions de desserte qui ont conduit à son expansion. L'urbanisation concentrée dans un premier temps autour du noyau villageois s'est au fil du temps étalé de part et d'autre de la RD 237, sur les crêtes et les versants.</p> <p>La volonté de maîtrise et d'encadrement de l'urbanisation de la commune se traduit par des choix portant aussi bien sur les limites à apporter à l'urbanisation qu'à sa forme. La commune a choisi d'orienter son développement vers une urbanisation la moins consommatrice d'espace possible pour préserver au mieux les espaces naturels contribuant à la qualité du cadre de vie.</p> <p>Pour cela, la commune souhaite maîtriser la forme urbaine du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en optimisant et en s'appuyant sur les infrastructures et équipements déjà en place et en favorisant l'implantation des logements dans l'enveloppe urbaine actuelle et dans les espaces interstitiels</li> <li>- en rationalisant les zones d'habitat diffus (zones NB du POS) en cohérence avec les risques naturels présents, leurs niveaux d'équipements et la définition d'une densité permettant d'assurer un équilibre entre bâti et végétal</li> </ul> <p>En visant à lutter contre l'étalement urbain, la commune se fixe pour objectif de développer son territoire dans les limites urbaines actuelles définies dans le Plan d'Occupation des Sols.</p>

Orientations et actions du PADD	Réponses aux enjeux identifiés
<p><b>Conforter un urbanisme à l'échelle humaine dans la Commune</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Permettre et accompagner une croissance démographique modérée visant 3360 habitants en 2035</li> <li>▶ Renforcer la fonction de chef-lieu de commune que doit assurer le village : logements, équipements, animation, services...</li> <li>▶ Favoriser une production urbaine raisonnée, la diversité et la qualité de l'habitat tout en préservant l'identité du village et des quartiers d'habitat</li> </ul>	<p>S'appuyant sur l'analyse conjointe des tendances socio-démographiques, des particularités du territoire adréchois et des capacités d'accueil exposées dans le diagnostic territorial, la commune fait le choix d'une croissance modérée et maîtrisée, cohérente avec ses capacités foncières et son projet de développement territorial. Les projections démographiques retenues par la Municipalité à l'horizon 2035 - + 0.97 % par an en moyenne - sont en cohérence avec les réalités et les potentialités de la commune et tendent vers environ 3360 habitants en 2035.</p> <p>La commune fait le choix d'une corrélation entre augmentation de la population et amélioration de la qualité de vie de chacun. Il s'agit ainsi de proposer un projet de territoire répondant aux besoins identifiés, aussi bien en termes de logements, que d'équipements et d'activités, tout en respectant l'identité de la commune.</p> <p>Par ailleurs, il s'agit de conforter le rôle du village en confirmant son caractère de chef-lieu en termes d'équipements publics et de services marchands : il doit rester le lieu de rencontres et d'identité de la commune.</p>

### 1.3. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ORIENTATION « RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENIELLE ET ECONOMIQUE »

Orientations et actions du PADD	Réponses aux enjeux identifiés
<p><b>Définir une politique globale de l'habitat adaptée au contexte social et territorial</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Adapter l'offre en logements nouveaux ou en requalification aux besoins de la population : jeunes actifs, familles, retraités, ménages modestes, personnes vieillissantes, précarité énergétique....</li> <li>▶ Développer la construction de logements à caractère social (en accession ou en location) pour permettre un meilleur parcours résidentiel des habitants</li> <li>▶ Développer une offre foncière suffisante dans les quartiers existants et les zones d'extensions : maîtrise de la pression foncière et des programmes d'aménagement, accueil progressif de la population nouvelle</li> </ul>	<p>Le PLU doit assurer la diversité et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat. Offrir un logement adapté aux besoins et au niveau de ressources de la population active constitue une préoccupation pour la Commune.</p> <p>Dans ce cadre, le projet d'aménagement et de développement durables des Adrets définit des objectifs qui visent à satisfaire les besoins de production et de diversification des logements (pour les jeunes actifs, pour les familles, pour les retraités...), et favorise ainsi l'ancrage des populations sur le territoire communal. L'enjeu est d'offrir un logement pour tous, adapté aux tendances démographiques récentes (vieillesse de la population, desserrement des ménages, diminution de la taille des ménages, ...) et à venir.</p>
<p><b>Diversifier et renforcer l'attractivité économique et l'emploi</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Diversifier et développer l'emploi : une zone d'activités économiques tertiaires à haute qualité environnementale à Plan de Grimon</li> <li>▶ Soutenir le commerce, l'artisanat, les services en confortant la population villageoise permanente et de passage</li> <li>▶ Favoriser l'épanouissement des activités artisanales en proposant une implantation adaptée à leurs besoins</li> <li>▶ Soutenir un tourisme qualitatif <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Permettre la création de structures d'accueil touristiques et de promotion du territoire : Maison de l'estérel, Maintien du camping</li> <li>▪ Favoriser les projets de créations ou d'extension des activités de pleine nature : centre équestre, de parcours et de lieux de découverte tels que sentiers pédestres...</li> </ul> </li> </ul>	<p>La majorité des emplois proposés aux Adrets relève de l'économie résidentielle – commerces, services aux particuliers. En proposant le développement d'une zone d'activité économique, la commune affiche sa volonté de pérenniser son économie locale.</p> <p>En soutenant le commerce et l'artisanat, le PADD fait le choix d'un développement de l'emploi qui permette de mieux équilibrer les fonctions au niveau communal mais aussi de limiter les besoins de déplacements vers les pôles économiques du territoire. Le souhait est de diversifier les secteurs d'activités en s'appuyant sur les atouts de la commune et en anticipant les besoins à venir.</p> <p>Parallèlement, le PADD insiste sur le nécessaire développement du tourisme comme vecteur d'emplois directs mais aussi comme facteur de soutien aux activités commerciales.</p>

Orientations et actions du PADD	Réponses aux enjeux identifiés
<p><b>Améliorer la qualité de vie quotidienne</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Poursuivre la restructuration du réseau de voirie (faciliter les circulations et les bouclages) et penser à la réalisation d'un plan de circulation global pour la commune dont les projets futurs tiendront compte.</li> <li>▶ Adapter les réseaux d'assainissement et de distribution d'eau potable à la population actuelle ou projetée,</li> <li>▶ Garantir la présence des équipements collectifs par le maintien et le renforcement de la mixité sociale et générationnelle</li> <li>▶ Assurer le maintien d'une offre commerciale locale et de services participant au maintien de la vie sociale et de l'attractivité touristique notamment dans le village et ses extensions secondaires</li> <li>▶ Permettre le développement des communications numériques</li> <li>▶ Poursuivre la mise en valeur et la requalification des espaces publics</li> <li>▶ Donner une place plus importante et sécurisée aux déplacements en mode doux <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Etudier la faisabilité de liaisons douces entre les différents points marquants de la Commune : Liaison douce à trouver entre le parc pour enfants et les tennis, nouveau quartier</li> <li>▪ Donner la place qu'il convient aux piétons et deux-roues dans les aménagements routiers et urbains : Sécurisation de la RD en entrée de ville (école)</li> </ul> </li> </ul>	<p>La forte résidentialisation de la commune des Adrets – maisons individuelles majoritairement – a rendu indispensable l'usage de la voiture individuelle pour tous les déplacements. Pour remédier à ce mono-usage, la commune a fait le choix d'offrir une place plus importante aux modes alternatifs à la voiture individuelle et une meilleure sécurité des modes doux.</p> <p>La maîtrise des déplacements est un thème important du développement durable, il recouvre les notions d'économie d'espace et d'amélioration de l'environnement (économie d'énergie et diminution de la pollution et des nuisances routières). Le PADD prend en compte l'ensemble des modes de déplacements avec des actions sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- - le réseau de voirie sur le territoire communal dont la restructuration est en cours et sera poursuivie</li> <li>- - les circulations douces : développement de liaisons piétonnes. Ces liaisons douces relient les grands espaces naturels, les quartiers centraux et péri-centraux.</li> </ul> <p>La question de l'organisation des déplacements et du développement des modes doux est nécessairement liée à la proximité des commerces et des équipements. Le maintien d'une offre de proximité dans le village et ses extensions secondaires et la mise en place de liaisons douces tend à favoriser de nouveaux modes de déplacements.</p> <p>Par ailleurs, le développement de la société numérique représente un enjeu de modernité et d'attractivité essentiel. Le PADD, à travers cette orientation, prend en compte cette nécessité et vise à promouvoir, dans les aménagements urbains, le déploiement des réseaux de communication numériques.</p>

## 2. LA JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Le code de l'urbanisme prévoit, à l'article L.151-4, que le rapport de présentation : « *Justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.* »

Ces objectifs sont nécessaires conditionnés par les scénarios de développement indiquant la croissance démographique attendue, le nombre de logements à produire pour l'accueil de nouveaux habitants, les besoins recensés en matière de développement économique et les incidences foncières induites.

### 2.1. RAPPEL DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ENTRE 1970 ET 2013

Les années 1970 marquent le début de la croissance des Adrets de l'Estérel avec une urbanisation cantonnée principalement autour des 3 hameaux (l'Hubac, le Planestel et l'Eglise) durant les 10 premières années.

La période 1971 – 1990 va se caractériser par une forte croissance tant des habitants (population multipliée par 3,5) que des logements (multipliés par 3). De 28 hectares urbanisés en 1971, on passe à 106 hectares urbanisés soit en moyenne 4 ha par an. Cette tendance va se prolonger jusqu'en 2013. Si l'espace urbanisé va être multiplié par 2 en plus de 20 ans, la consommation foncière quant à elle se maintient à environ 4 hectares par an sur cette seconde période.

Ainsi les observations réalisées sur la période 1970-2013, concernant les espaces urbanisés montrent un rythme moyen d'artificialisation de près de 4 ha/an. Au cours de cette période, plus de 1000 logements ont été construits et plus de 2300 nouveaux habitants sont arrivés aux Adrets. Ce développement urbain s'est fait principalement sous la forme de vastes lotissements.

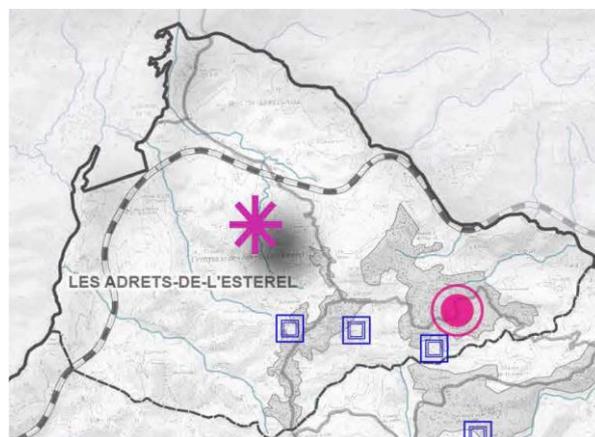
### 2.2. LES OBJECTIFS DU PROJET DE SCOT EN TERME DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Le projet de document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT de la CAVEM affirme la maîtrise de la consommation foncière comme un des enjeux majeurs du territoire.

Afin de contenir la consommation foncière, le DOO identifie et hiérarchise des sites de développement dans le territoire du SCoT. Sur la commune des Adrets, il détermine :

- 1 site d'urbanisation nouvelle d'accompagnement (c'est-à-dire un site non encore urbanisé contenu à l'intérieur de l'agglomération) de 9 hectares
- 3 sites d'urbanisation nouvelle complémentaires (c'est-à-dire un site non urbanisé en extension de l'enveloppe urbanisée actuelle) à vocation d'habitat : Lei Bouturo, Les Mendigond et le Planestel
- 1 site d'urbanisation nouvelle complémentaire à vocation économique de 20 ha.

*Extrait projet de DOO*

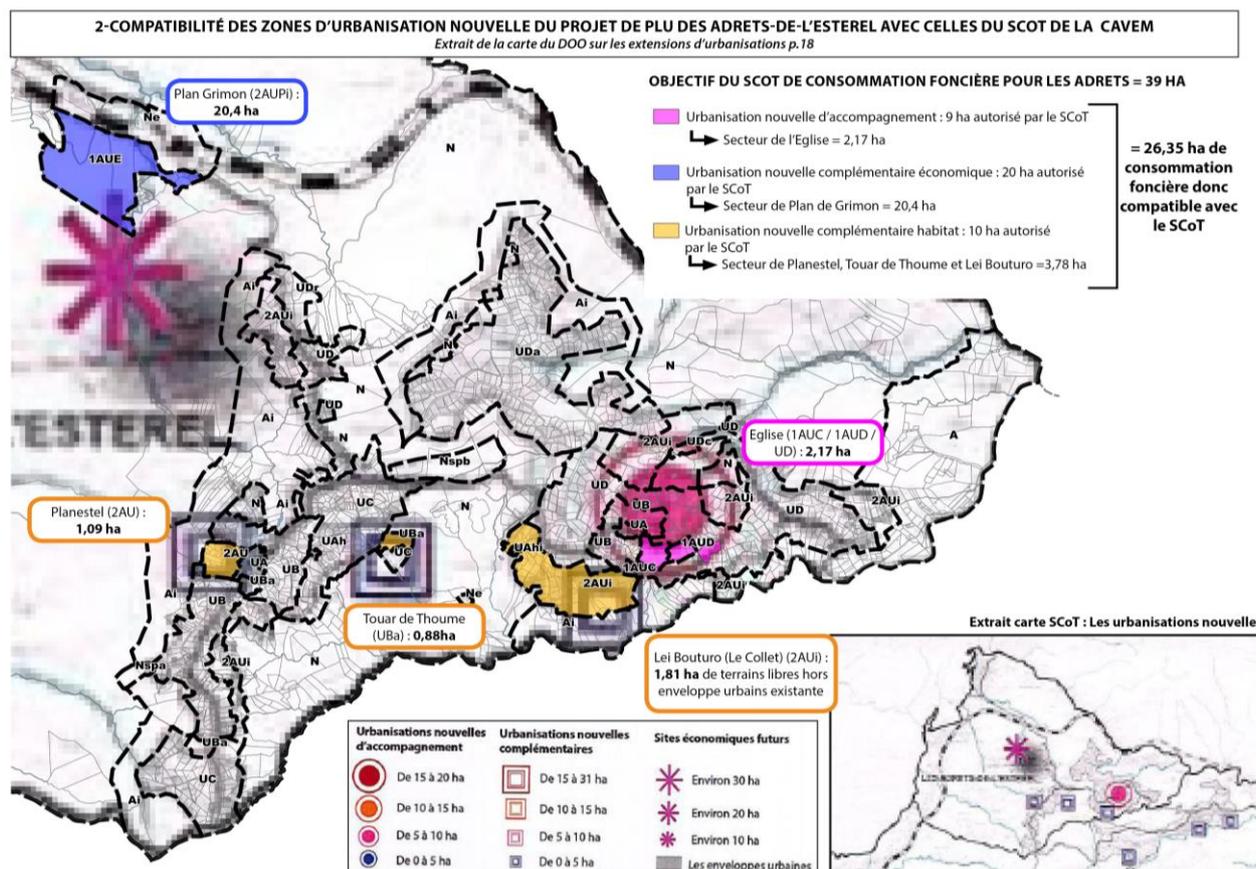


Le projet de DOO précise que « les PLU auront recours aux urbanisations nouvelles complémentaires en cas d'insuffisance de foncier disponible dans le cadre de la mise en place de ces documents d'urbanisme ».

Par ailleurs, le projet de SCoT prévoit une consommation foncière limitée à 39 ha pour les Adrets entre 2015 et 2035, prévoyant donc une consommation foncière en extension de l'enveloppe urbaine existante d'environ 2 ha/an soit deux fois moins que la consommation foncière observé sur le territoire précédemment

### 2.3. UN PROJET DE PLU QUI S'INSCRIT DANS LA VOLONTÉ DE MAÎTRISER LA CONSOMMATION POUR LES 20 PROCHAINES ANNÉES

Le projet de PLU de la commune des Adrets prend en compte l'objectif de maîtrise de la consommation foncière du projet SCoT. A l'horizon des 20 prochaines années, la majorité du développement des Adrets s'effectuera dans l'enveloppe urbaine existante.



#### a) Traduction du SCoT sur le PLU en matière d'urbanisation nouvelle d'accompagnement (cf. carte ci-dessus)

- Objectif du SCoT : 9 ha

- Urbanisation nouvelle d'accompagnement (UNA) sur le projet de PLU :

- Eglise (1AUC – 1AUD – UD) : 2,17 ha de terrains libres

**= 2,17 ha au total de UNA ► Surface inférieure au SCoT**

#### b) Traduction du SCoT sur le PLU des Adrets en matière d'urbanisation nouvelle complémentaire (cf. carte ci-dessus)

- Objectif du SCoT : 30 ha : 20 ha pour l'économie et 10 ha pour l'habitat

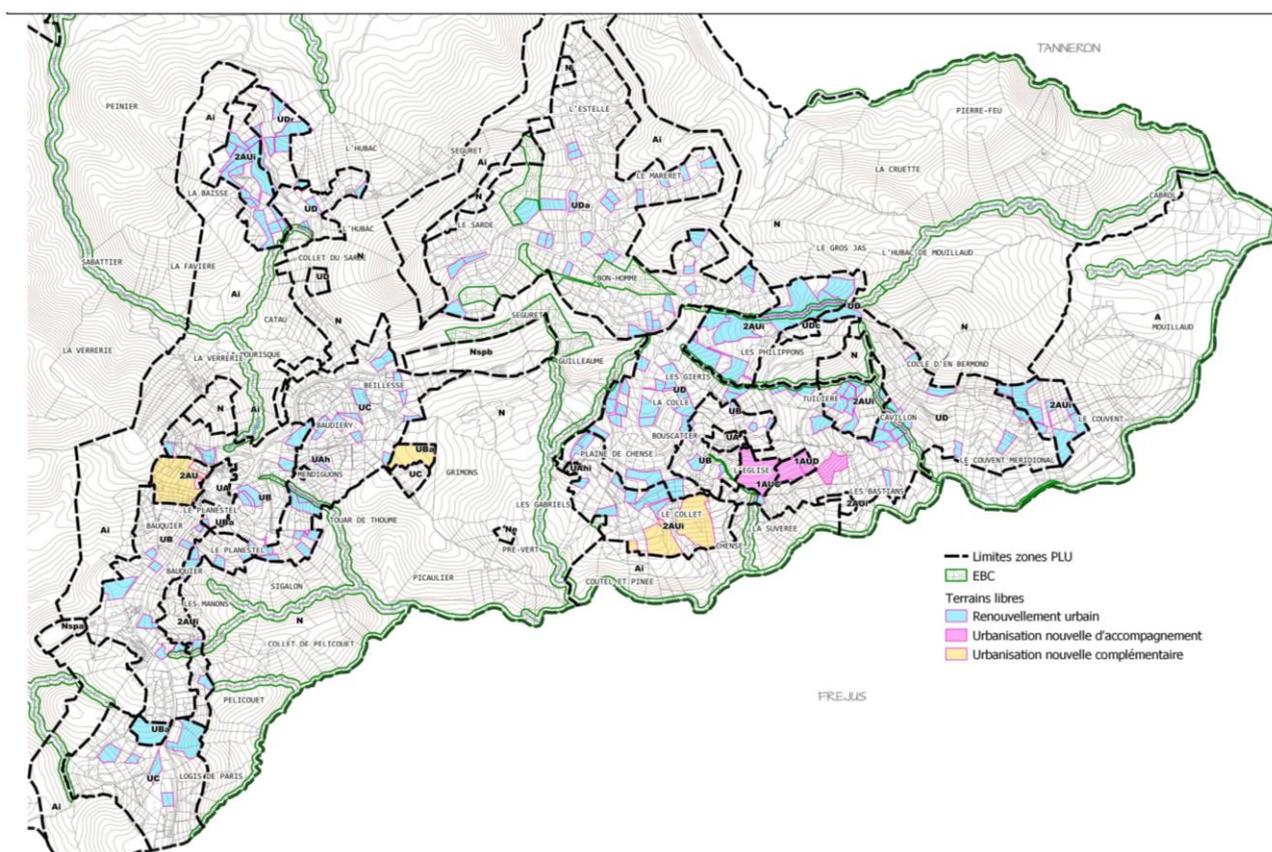
- Urbanisation nouvelle complémentaire (UNC) sur le projet de PLU :

- Pour l'habitat :
    - Planestel - 2AU : 1,09 ha de terrains libres
    - Touar de Thoume - UBa : 0,88 ha de terrains libres
    - Lei Bouturo (Le Collet) – 2AUi : 1,81 ha de terrains libres
- = 3,78 ha au total pour l'habitat ► Surface inférieure au SCoT**
- Pour l'économie : 20,4 ha pour l'économie ► **Surface compatible avec le SCoT**

**= Urbanisation nouvelle = 24,18 ha au total de UNC ► Surface inférieure au SCoT**

**c ) Traduction du SCoT sur le PLU des Adrets en matière de renouvellement urbain (cf. carte ci-dessous)**

Compatibilité du PLU avec les objectifs du SCoT de la CAVEM

**Objectif du SCoT : 0 ha**

MAIS selon la définition du SCoT du renouvellement urbain, les PLU peuvent définir les sites de renouvellement urbain de moins de 1 ha sans effet sur la consommation foncière et donc sans effet sur les 39 ha attribués à la commune des Adrets par le SCoT :

**Définition du renouvellement urbain par le SCoT =**

- site urbanisé sous optimisé, à recomposer (p.15) ;
- site déjà urbanisés d'au moins 1 hectare, **sans effet sur la consommation foncière** (p.17)
  - Sont identifiées par les PLU dans le cadre des études de densification et sélectionnées au sein du PADD en fonction de leur capacité à être mis en œuvre dans l'échéance du document d'urbanisme. Les sites inférieurs à 1 hectare pourront également faire l'objet d'une identification au sein des PLU.

**Le Renouveau urbain sur le projet de PLU des Adrets :**

- **De plus de 1 ha :** 0
- **De moins de 1 ha :** 32,4 ha environ (surface nette) d'espaces interstitiels dans l'enveloppe urbaine existante (en UB, UC, UD et 2AUi) sans effet sur la consommation foncière selon la définition du SCoT

► **Total consommation foncière du PLU des Adrets = 26,35 ha** ► **COMPATIBLE avec le SCoT**

## CHAPITRE 2- LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation constituent un document à part entière dans le dossier du PLU (Cf. articles L. 151-2 et R. 151-2 du code de l'urbanisme).

Elles sont devenues obligatoires depuis la loi dite Grenelle 2. En effet si le PADD n'est pas opposable aux demandes de travaux et de constructions il en est différemment des orientations particulières, ce qui leur confère ainsi un caractère spécifique en tant qu'outil de planification intermédiaire entre le zonage et le règlement.

Les opérations d'aménagement et de constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Ces dernières doivent être définies en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), mais également avec le règlement et ses documents graphiques.

Les orientations d'aménagement du PLU concernent les espaces privés comme les espaces publics. Le degré de précision de l'orientation d'aménagement est fonction des principes auxquels la collectivité tient et ce qu'elle veut exprimer sans qu'il lui soit nécessaire de maîtriser le foncier. On doit en respecter l'esprit et non la lettre. Ce qui laisse aux maîtres d'ouvrage une marge de manœuvre pour réaliser l'action ou l'opération d'aménagement plus ou moins importante selon la nature des projets et le degré d'avancement des études. Elles donnent l'ensemble des informations nécessaires à la bonne compréhension des enjeux de l'aménagement et des principes de composition proposés.

Elles sont généralement accompagnées d'un schéma illustrant ces principes.

Les orientations d'aménagement du PLU des Adrets traduisent la volonté de la commune de mettre en application les orientations thématiques (habitat, déplacements, économie, environnement...) du projet urbain sur les secteurs à enjeux d'aménagement et de développement de la commune.

Le parti d'aménagement défini dans ces secteurs tient compte des enjeux urbains et environnementaux présents et favorise la bonne adaptation et intégration des aménagements et constructions à la morphologie et au fonctionnement des quartiers limitrophes.

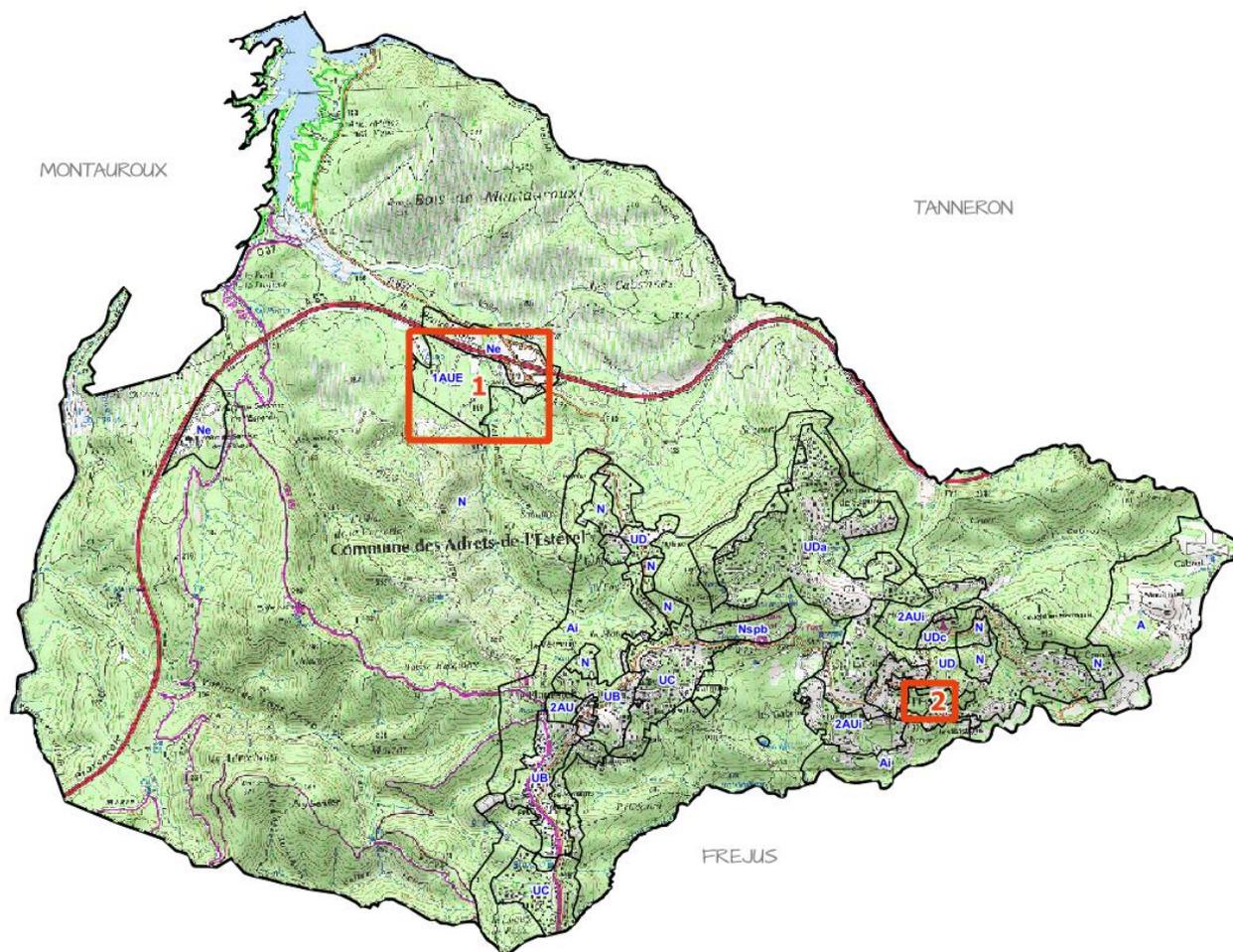
Les orientations d'aménagement s'attachent notamment à :

- La prise en compte du risque incendie ;
- Le confortement des pôles urbains des quartiers périphériques des différents hameaux ;
- Le maintien de limites franches à l'urbanisation ;
- La promotion de nouvelles formes d'habiter ;
- La gestion d'une croissance modérée de la population locale et d'une mixité sociale et générationnelle.

La commune des Adrets a défini deux orientations d'aménagement et de programmation de secteur :

1. L'OAP de la zone économique (1AUE)
2. L'OAP du quartier de l'église »(1AUC et 1AUD)

### Localisation des deux OAP sectorielle



## 1. L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ZONE ÉCONOMIQUE (1AUE)

La zone économique est située au lieu-dit « La Verrière – Les Vaux », Elle a une superficie de **20,4 hectares** et est localisé au nord-ouest de la commune des Adrets-de-l'Estérel, au niveau de l'échangeur autoroutier 39 (A8) et de la RD837 – Route du Lac et de la RD37 – Route de Montauroux.

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

### Plusieurs enjeux peuvent donc être identifiés sur le secteur :

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

Les principales orientations d'aménagement concernent la préservation des vues sur le grand paysage, une approche qualitative des bâtiments notamment sur la partie Nord visible depuis l'autoroute et une organisation spatiale en trois séquences

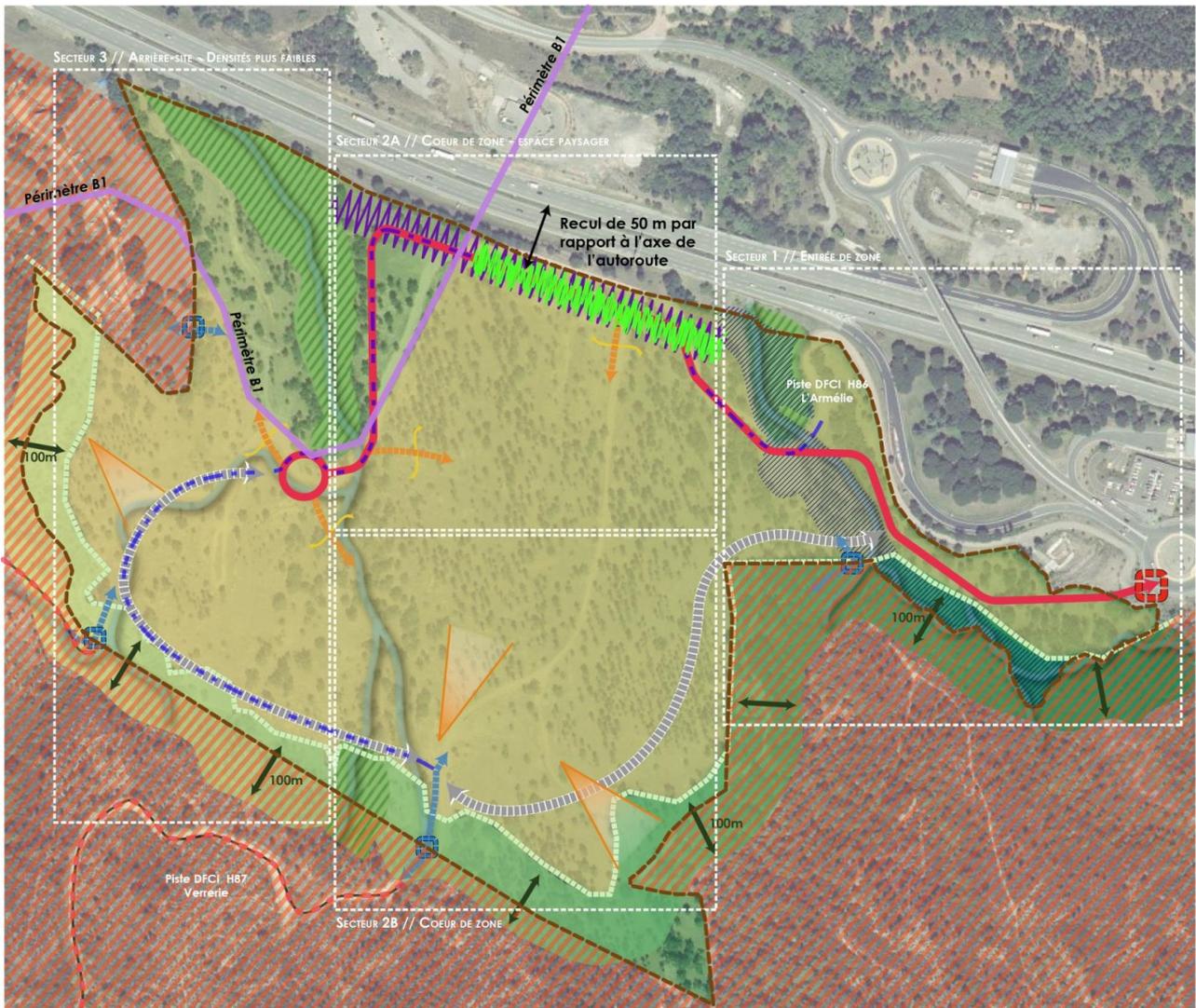
- « Entrée de zone » : l'accès au site et équipements nécessaires à la présentation et au fonctionnement de la zone d'activités ;
- « Cœur de zone » avec densités les plus élevées, au Nord sous-secteur « vitrine » qualitatif. En partie sud épannelage des hauteurs et une gradation des densités
- « Arrière site » à l'ouest qui regroupera les activités les moins denses

Les orientations en matière d'accès et de déplacement fixe le principe d'un axe principale desservant la zone d'est en ouest sur lequel se brancheront les accès secondaires. Le gabarit des voies devra bien sur être adapté aux activités et des liaisons douces créées au sein de l'opération ;

Pour assurer une bonne défense du site, un bouclage de la zone par une voie permettant de relier le plus rapidement possible les différents secteurs de la zone et créer une voie ceinturant le projet pour l'attaque des feux naissants doit être assuré (prévention des risques incendie – feux de forêt).

Les orientations paysagères et environnementales s'attachent principalement à préserver les zones de biodiversité à traiter les interfaces avec les espaces naturels environnants de manière la plus qualitative possible ainsi que les futurs espaces publics communs et les liaisons modes doux. Les prescriptions paysagères découlent notamment de l'étude d'entrée de ville, annexée au présent rapport de présentation, qui permet de justifier la suppression de la bande d'constructibilité de 100m de part et d'autre de l'autoroute au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et des paysages.

Pour lutter contre les risques induits et subis de feu de forêt une bande de 50 mètres minimum inconstructible maintenue en état débroussaillé conformément au code forestier (article L131-18) pour isoler les constructions des bois et forêts. Cette bande pourra néanmoins contenir des voiries et infrastructures ;



**PERIMETRE ET LIMITES**

- Périmètre du site
- Limite zone / Bande des 100m non bâtie
- Sous-secteurs constructibles à densité variable

**VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI**

- Zone à vocation économique (activités, etc.)
- Espace paysager - secteur visible depuis l'autoroute A8
- Densification de l'espace paysager

**CIRCULATION ET DEPLACEMENTS**

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

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

- Vallon existant à préserver  
Zone de biodiversité probable
- Zone inondable
- Ruisseau existant
- Points de vue existants sur le grand paysage
- Voie de bouclage - voie de ceinture pour l'attaque des feux naissants
- Bande de 100m inconstructible maintenu en état débroussaillé isolant les constructions des bois et forêts
- Servitude Site Classé «Esterel» (AC2)
- Périmètre B1 zone de Saint-Cassien
- Principes de raccordement pistes DFCI
- Pistes DFCI

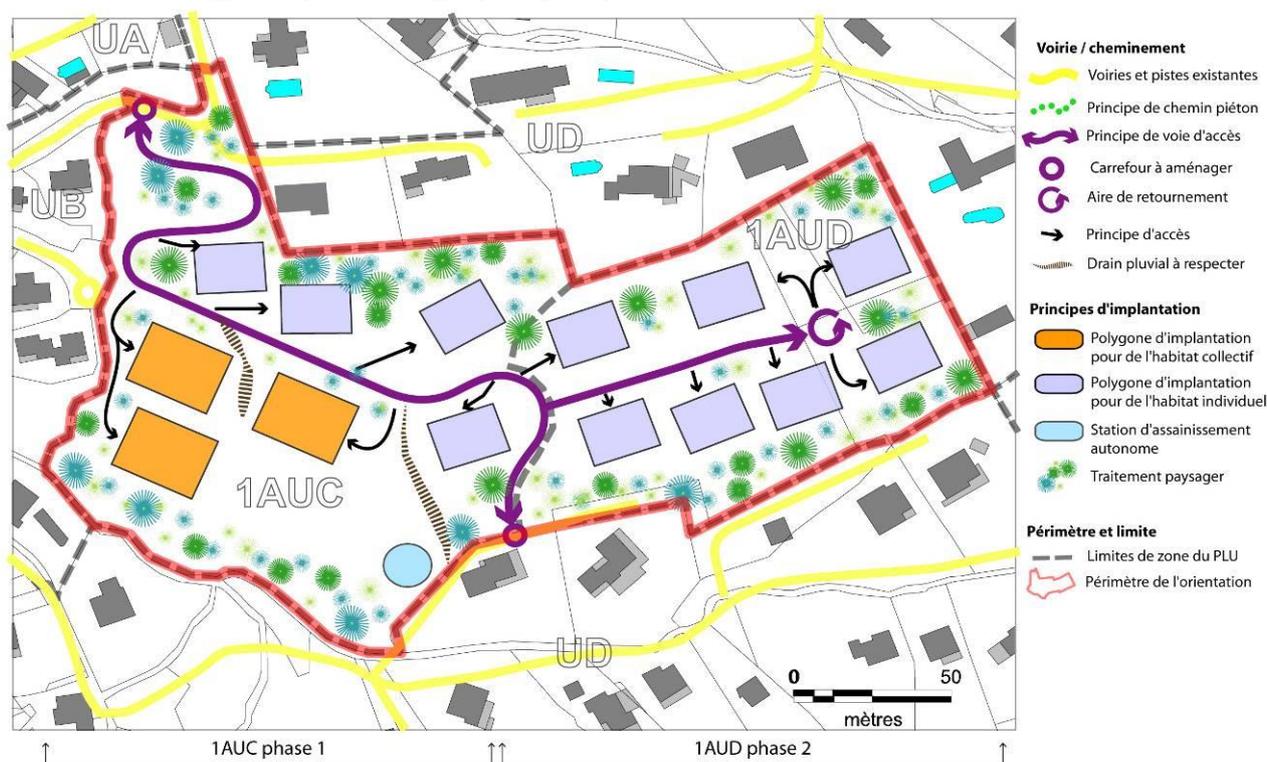
## 2. L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU QUARTIER DE L'ÉGLISE (1AUC ET 1AUD)

Ce secteur jouxte le secteur central du hameau de l'église, c'est une véritable dent creuse entre le hameau et le secteur pavillonnaire de » ce fait la maîtrise de son urbanisation est apparue pertinente. Le parti d'aménagement comprend du pavillonnaire et du collectif de faible hauteur. Concernant ces derniers il introduit de la mixité de forme urbaine et de logement pour répondre aux objectifs du PADD sans pour autant dénaturer le contexte urbain et environnemental du site (quartier résidentielle).

L'urbanisation en deux phases :

- Une première phase dont la densité est un peu plus importante comprend trois bâtiments collectifs accompagnés de quelques maisons individuelles.
- Une deuxième phase dont la densité est moindre avec uniquement du pavillonnaire, celle-ci ne se fera qu'après la première phase.

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



Le calibrage de la voie principale sera entre 5 et 6 mètres pour prendre en compte les obligations techniques liées à l'intervention des sapeurs-pompiers et les aménagements permettant la circulation piétonne.

Par ailleurs, afin de garantir une bonne insertion paysagère et pour minimiser la propagation des incendies, des espaces verts devront être maintenus et entretenus en limite du périmètre et des constructions existantes.

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

## CHAPITRE 3- LES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

### 1. LA PRISE EN COMPTE DES ÉVOLUTIONS RÉGLEMENTAIRES

Les évolutions du zonage et des mesures réglementaires dans le Plan Local d'Urbanisme se justifient à la fois par :

- La nécessité de prendre en compte les évolutions récentes des territoires, communal et communautaire, telles que l'urbanisation nouvelle, l'adaptation des formes urbaines, la réalisation des équipements d'infrastructure, l'évolution des espaces naturels et agricoles...
- La mise en compatibilité avec les orientations et objectifs du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT)
- L'obligation de mettre les dispositions réglementaires en cohérence avec les normes supérieures :
  - La Loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 qui supprime le coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du plan local d'urbanisme (PLU).
  - Les Lois Grenelle I du 3 août 2009 et Grenelle II d'Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010 oblige dorénavant les PLU à justifier les objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers à partir d'une analyse de cette consommation et à définir des orientations d'aménagement programmée (OAP).
  - La Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014
  - La Loi Urbanisme & Habitat du 2 juillet 2003 avec notamment un P.A.D.D. qui n'est plus opposable aux tiers, mais dont la modification entraînerait une révision du P.L.U.
  - La Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000 avec notamment la définition des nouvelles zones à urbaniser, des zones naturelles et des zones agricoles et la mutation des zones d'habitat diffus NB désormais proscrites
  - La Loi relative à la lutte contre l'exclusion du 29 juillet 1998 ;
  - La Loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995 ;
  - La Loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 ;
  - La Loi d'orientation forestière du 9 juillet 2001 ;
  - La Loi sur la protection et la mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993 ;
  - La Loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996
- La mise en œuvre des grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme définies dans le PADD

La Loi du 24 mars 2014 sur l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime le coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du plan local d'urbanisme (PLU).

Ces deux outils disparaissent pour inciter les collectivités territoriales à établir un dispositif réglementaire qui traduise le projet de la collectivité à partir de l'ensemble des outils à leur disposition. Il s'agit en effet de privilégier la combinaison des outils permettant de formaliser une véritable réflexion sur les formes urbaines dans le règlement notamment les règles de hauteur, gabarit, volume, emprise au sol, ou implantation par rapport aux limites séparatives.

La Loi ALUR introduit également de nouvelles dispositions dont l'instauration d'une part minimale de surface non imperméabilisée afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.

Un coefficient d'espaces verts minimum sera également mis en place dans certaines zones (UB, UC, UD, 1AUC, 1AUD, 1AUE) afin de conserver le couvert végétal existant et d'éviter une minéralisation des paysages.

Ainsi un des enjeux principaux du P.A.D.D. est le maintien et la préservation de l'environnement naturel et agricole et du cadre de vie. Cela se traduit par des orientations relatives au contrôle de la densification et de l'extension du bâti, que ce soit dans les espaces agricoles, ou naturels par la préservation de la perméabilité des sols, et des espaces libres de toutes constructions.

### 1.1. LA SUPPRESSION DE LA SURFACE MINIMALE

**La loi ALUR supprime la superficie minimale des terrains constructibles contenue dans le règlement du PLU.** Cette superficie minimale des terrains constructibles permettait d'interdire une construction lorsque la superficie de son terrain d'implantation est inférieure à un seuil minimal.

En effet, cette fixation de la taille minimale des terrains a été identifiée comme un frein à la densification, mais également à la mixité sociale. Le législateur a jugé que les autres dispositions réglementaires constituaient une boîte à outils suffisante pour répondre aux objectifs de préservation du cadre de vie ou de gestion des contraintes d'assainissement.

Par ailleurs, la possibilité d'exiger une taille minimale des terrains pour les rendre constructibles était subordonnée à l'existence de contraintes techniques d'assainissement non collectif ou à la nécessité de préserver une urbanisation traditionnelle ou un intérêt paysager. Elle s'est révélée peu efficace et souvent mal utilisée, et a contribué à une sur consommation d'espace sans lien avec la réalité des contraintes ou la préservation de la qualité des secteurs concernés.

Le premier volet de la réforme de la loi ALUR a consisté en la publication de l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher. Cette ordonnance a supprimé, à partir du 1er mars 2012, les notions de SHOB et de SHON pour les remplacer par l'unique notion de « surface de plancher ». Entrée en vigueur au 1er mars 2012, la « surface de plancher » est l'unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme nécessitant auparavant un calcul des surfaces des constructions en SHOB ou en SHON.

### 1.2. LA SUPPRESSION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

**La loi ALUR supprime les coefficients d'occupation du sol (COS) qui avait pour but de fixer une surface maximale constructible sur un terrain compte tenu de sa superficie.**

La mise en œuvre de ce COS dans les documents d'urbanisme a fait l'objet de critiques. En effet, à l'usage, le COS s'est révélé être un outil réducteur et peu adapté. Son utilisation dans certains documents d'urbanisme a souvent eu pour objet de limiter les droits à construire et ainsi freiner la densification sans s'appuyer sur une véritable analyse et sur l'expression d'objectifs de qualité urbaine. **Le COS est donc abandonné au profit d'autres règles**, telles que l'emprise au sol, la hauteur des bâtiments ou bien encore l'implantation de constructions par rapport aux limites séparatives. Dorénavant il n'est plus possible de fixer un COS dans le PLU.

### 1.3. LA POSSIBILITÉ D'INSTAURER UN COEFFICIENT D'ESPACE VERT

L'article L.151-22 du code de l'urbanisme permet également au règlement, depuis la nouvelle loi ALUR, d'imposer une part minimale de surface non imperméabilisée ou éco-aménageable afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville. Ce coefficient joue également un rôle sur la gestion des eaux de ruissellement et donc sur le risque inondation.

## 2. LES PRINCIPES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT DU PLU

### 1.1. LE ZONAGE

En cohérence avec les objectifs et les options décrites dans ce rapport de présentation, le Plan Local d'Urbanisme découpe le territoire des Adrets en plusieurs zones distinctes :

- **les zones urbaines (U)** qui correspondent à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R. 151-18).
- **les zones à urbaniser (AU)**, correspondant aux secteurs à caractère naturel de la commune, ne disposant pas actuellement des équipements nécessaires pour être urbanisées. Ces zones sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation (article R. 151-20)
- **les zones agricoles (A)**, correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R. 151-22)
- **les zones naturelles et forestières (N)**, correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison (article R.121-24) :
  - soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
  - soit de l'existence d'une exploitation forestière,
  - soit de leur caractère d'espaces naturels,
  - soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
  - soit de la nécessité de prévenir les risques

### 2.2. LE RÈGLEMENT

Chaque zone est soumise à des règles propres conformes aux objectifs d'aménagement. À chacune d'entre elles, correspond un règlement de 16 articles qui définit les règles d'occupation du sol en compatibilité avec les orientations générales du PADD et en conformité et/ou en complément avec les orientations d'aménagements et de programmation.

Le règlement par ailleurs s'oppose aussi aux travaux non soumis à autorisation préalable. Par exemple, un abri de jardin de moins de 5m<sup>2</sup>, le stockage de voitures ou de caravanes hors d'usage, le concassage de béton sont interdits en zone agricole et ce y compris en dessous des seuils rendant une formalité obligatoire.

Les principales évolutions réglementaires découlent majoritairement de la loi ALUR du 24 mars 2014. Les seize articles du règlement sont regroupés en trois sections répondant à trois questions :

#### Quoi ?

- ▶ La destination générale des sols (articles 1 et 2)

#### Comment ?

- ▶ Les conditions de l'occupation du sol (articles 3 à 13)
- ▶ Les conditions de desserte des terrains par les équipements (articles 3, 4 & 16)
- ▶ Les superficies minimales des terrains pour être constructibles (article 5) (Abrogé)
- ▶ Les règles morphologiques (articles 6, 7, 8, 9 & 10)
- ▶ Les règles qualitatives (articles 11 & 13)
- ▶ Les règles de stationnement (article 12)
- ▶ Les règles de performances énergétiques et environnementales (article 15)

#### Combien ?

- ▶ Le coefficient d'emprise au sol (CES) (article 9)

- ▶ Le coefficient d'occupation du sol COS remplacé par le coefficient d'emprise au sol (article 14 : supprimé)

L'article R.123-9 du Code de l'urbanisme précise que le règlement peut comprendre tout ou partie des articles cités. Seules les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives (articles 6 et 7) sont obligatoires. Quand elles ne sont pas fixées dans le règlement, elles doivent figurer dans les documents graphiques.

Les règles définies ci-après tendent à être communes à toutes les zones, les règles particulières étant explicitées pour chaque zone dans la partie ci-après.

#### *a ) La destination générale des sols (articles 1 et 2)*

**L'article 1** fixe les occupations et utilisations du sol interdites.

Pour assurer le bon fonctionnement du territoire, organiser de façon rationnelle l'espace, le règlement définit les occupations et utilisations du sol qui ne peuvent être admises dans certaines zones.

**L'article 2** indique celles qui sont autorisées sous conditions particulières. Ces conditions particulières sont fondées sur certains critères : risques, nuisances, préservation du patrimoine, urbanistiques, ...

Dès lors qu'une occupation ou une utilisation du sol ne figure ni à l'article 1 ni à l'article 2, elle est admise dans la zone concernée.

#### *b ) Les conditions de desserte des terrains par les équipements (articles 3 et 4)*

Ces articles traitent de :

- **L'organisation du maillage de voiries** : **L'article 3** fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées. L'objectif est d'assurer une bonne accessibilité des espaces à construire par un réseau de voirie suffisamment dimensionné, répondant aux besoins de la zone à desservir en termes de capacité et participant à un maillage de voie assurant une bonne desserte de l'ensemble des quartiers. Pour l'ensemble des zones, sont rappelés les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- **Des accès** : dans le cas où ils sont réalisés, les accès sur le terrain d'assiette de l'opération sont uniquement réglementés pour l'automobile (l'on ne réglemente pas les accès piétons par exemple). La configuration des accès doit répondre aux impératifs en termes de sécurité.
- **La desserte en réseaux** : l'article 4 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement. Les constructions en zones urbaines doivent être raccordées aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement. Par ailleurs, pour des raisons paysagères, le raccordement aux réseaux d'électricité et de téléphone doit se faire en souterrain.

#### *c ) La superficie minimale des terrains pour être constructibles (article 5)*

Cet article n'est plus réglementé afin de prendre en compte la loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) qui supprime la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement des plans locaux d'urbanisme (PLU).

#### *d ) Les règles morphologiques (articles 6, 7, 8, 9 et 10)*

**Les articles 6, 7 et 8** définissent les règles d'implantation des constructions sur la parcelle :

- Le premier par rapport aux voies et aux emprises publiques (implantations en recul ou à l'alignement).
- Le deuxième par rapport aux limites séparatives (implantations en ordre continu, semi-continu ou discontinu, marges de fond de parcelle). Le terme de « limites séparatives » est employé pour désigner les limites du terrain autres que la (ou les) façade(s) sur voie. Cet article est détaillé pour chaque zone.
- Le troisième réglemente l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

**Les articles 9 et 10** définissent l'emprise au sol et la hauteur maximale de la construction. C'est à partir du cumul de ces deux règles qu'est défini le volume à l'intérieur duquel la construction doit s'inscrire. Cette disposition a pour objectif de traduire la forme urbaine souhaitée.

- Dans certaines zones, l'emprise au sol est réglementée, notamment dans les zones urbaines afin de limiter l'imperméabilisation des sols ou de permettre l'aération des constructions.
- Dans l'ensemble des zones, la hauteur est calculée à l'égout du toit et à partir du niveau du sol naturel. Les conditions de mesure des hauteurs sont communes à toutes les zones. Des hauteurs différentes sont attribuées en fonction de la typologie urbaine et de la vocation attribuée à chaque zone ou secteur.

#### ***e ) Les règles qualitatives (articles 11 et 13)***

**L'article 11** régit l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à l'environnement urbain ou naturel et des éléments de composition de l'existant dans le cas d'extensions ou de modifications. Il peut aussi donner des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures.

Les prescriptions réglementaires sont adaptées en fonction des secteurs concernés suivant qu'il s'agit de quartiers à caractère historique ou de quartiers plus récents.

**L'article 13** définit les prescriptions concernant le traitement des espaces libres et des plantations. Il s'agit en l'occurrence de mettre l'accent sur le traitement qualitatif des espaces résidentiels qui participent au cadre de vie des habitants ou bien à la valorisation des zones économiques.

Dans certaines zones, une partie des surfaces libres de toute occupation du sol doit être traitée en espaces verts en terre plantés (coefficient d'espace vert) et d'autres doivent être perméables (mise en place d'un coefficient de non-imperméabilisation).

#### ***f ) Les règles de stationnement (article 12)***

**L'article 12** fixe des normes de stationnement en fonction de la nature et de l'importance des constructions ou installations. Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

#### ***g ) Le Coefficient d'occupation des sols (Article 14)***

Cet article n'est plus réglementé afin de prendre en compte la loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) qui supprime le coefficient d'occupation des sols (COS). Ainsi, il faudra dorénavant appliquer le coefficient d'emprise au sol ainsi que les règles de prospects, de hauteur (articles 6 à 10) et des espaces libres et plantations (article 13) pour définir le volume enveloppe dans lequel la construction doit s'inscrire.

#### ***h ) Les règles de performance énergétique et environnementale (articles 15)***

Cet article vise à limiter la consommation d'énergie des constructions par l'orientation du bâti ou par l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable et à réduire les espaces imperméabilisés.

#### ***i ) Obligations imposées aux constructeurs en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques (articles 16)***

Cet article peut fixer des obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques. Il vise à permettre le développement de la fibre et des communications numériques en prévoyant notamment les infrastructures pour assurer le cheminement des câbles optiques et les modalités de raccordement.

### 3. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT

#### 3.1. LES RÈGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES DU PLU

##### *a ) Les constructions à destination des services publics*

Pour les constructions à destination des services publics ou d'intérêt collectif, dont la réalisation est indispensable au fonctionnement de la commune, des règles dérogatoires à l'emprise au sol, à la hauteur et au coefficient d'emprise au sol notamment, en permettent une implantation pertinente et adaptée aux besoins présents et futurs de la population.

##### *b ) Les conditions de desserte des terrains par les équipements*

###### **Les accès et la voirie : article 3**

L'article 3 précise les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies. L'objectif est d'assurer une bonne accessibilité des espaces à construire par un réseau de voirie suffisamment dimensionné et assurant une bonne desserte de l'ensemble des quartiers, tout en faisant coexister différents usages sur un espace commun.

Les règles sont rédigées de façon à assurer :

- une desserte sécurisée des terrains par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou la destination des constructions ou installations envisagées ;
- la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de secours à la personne ;
- la circulation sécurisée des piétons et l'accessibilité des établissements recevant du public aux personnes à mobilité réduite ;
- le ramassage des ordures ménagères ;

###### **Assurer la desserte en réseaux : article 4**

L'article 4 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement. La règle générale est le raccordement au réseau public.

L'assainissement et le traitement des eaux pluviales sont réalisés sur le principe des réseaux séparatifs. Des règles spécifiques à la gestion des eaux pluviales sont définies en zones urbaines et à urbaniser afin de compenser l'imperméabilisation des sols par la gestion des eaux de ruissellement afin d'intégrer le risque inondation à tous les projets de construction de plus de 20 m<sup>2</sup>.

Dans les secteurs naturels ou agricoles et certains secteurs urbains, en cas d'absence de réseau public d'assainissement ou d'eau potable, la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif ne sera possible qu'avec l'accord préalable du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Dans tous les cas, les constructions devront être directement raccordées aux réseaux publics de traitement des eaux usées dès leurs mises en service.

##### *c ) Le stationnement des véhicules : article 12*

Les normes de stationnement privées retenues dans l'article 12 des différents types de zonage ont été établies dans l'objectif d'une mobilité maîtrisée, en s'efforçant de répondre aux besoins générés par les futures constructions tout en maîtrisant l'usage de la voiture. Elles tiennent compte de la réalité du stationnement aussi bien que de la morphologie du tissu urbain.

Pour les destinations non réglementées et dans tous les cas, le stationnement des véhicules y compris les deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'exigence du nombre de places en stationnement varie en fonction de la destination des constructions. Le calcul du nombre de places de stationnement comportant une décimale est arrondi systématiquement au nombre entier supérieur.

Pour des constructions à usage d'habitat, il est demandé, dans les zones permettant le logement, une place automobile par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SP avec un maximum de 2 places par logement. En cas d'opération nde plus de 5 logements il est également exigé une place visiteur par logement

Une dérogation à cette règle est autorisée pour les logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'Etat, afin d'en faciliter la réalisation.

Pour les constructions ayant une autre vocation, le stationnement exigé varie en fonction de la destination des constructions (hébergement hôtelier, commerce, bureaux et local artisanal, activité économique, équipement scolaire ou culturel) :

**Tableau récapitulatif des normes de stationnement (hors zone UA)**

Vocation	Véhicules automobiles	Deux roues motorisées ou non
1. Habitat	<p>2 places par logement minimum jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher puis 1 place supplémentaire / 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée</p> <p>1 place visiteur / 5 logements pour les opérations de plus de 5 logements.</p> <p>Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.</p> <p>Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.</p>	<p>Pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins cinq logements et ayant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, il doit être prévue 1 place / 100m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée dans un local ou un emplacement prévu à cet effet, en comptant 1,5m<sup>2</sup> par logement avec une superficie minimale de 3m<sup>2</sup></p>
2. Hébergement hôtelier et restauration	<p>1 place / chambre</p> <p>1 place / 20 m<sup>2</sup> de salle de restauration</p>	Non réglementées
3. Bureaux	1 place / 35m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée	L'espace dédié au stationnement des deux roues doit représenter une superficie de 1,5% de la surface de plancher sans être inférieur à 3m <sup>2</sup>
4. Commerces et artisanat	1 place / 30m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée	Non réglementées
5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	Etablissement scolaire 1 place pour 15 élèves

**Modalités de réalisation des places de stationnement**

Pour répondre à un souci de sécurité et de qualité du paysage urbain :

- Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) pourra être imposée en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies, ainsi que de leur mode d'exploitation.
- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être fait application des dispositions prévues à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme.
- Dans tous les cas, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

***d ) Obligations imposées aux constructeurs en matière de performances énergétiques et environnementales : article 15***

Dans les zones propices à la mise en place de mesure favorisant l'amélioration des performances énergétiques et environnementale (UB, UC, UD, 1AU, 1AUE), il est préconisé de privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou un aménagement végétalisé., pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ainsi que l'installation de matériaux durables pour la construction sont recommandées.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont également recommandées.

***e ) Obligations imposées aux constructeurs en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques : article 16***

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Cette recommandation s'applique aux zones UB, UC, UD, 1AU, 1AUE.

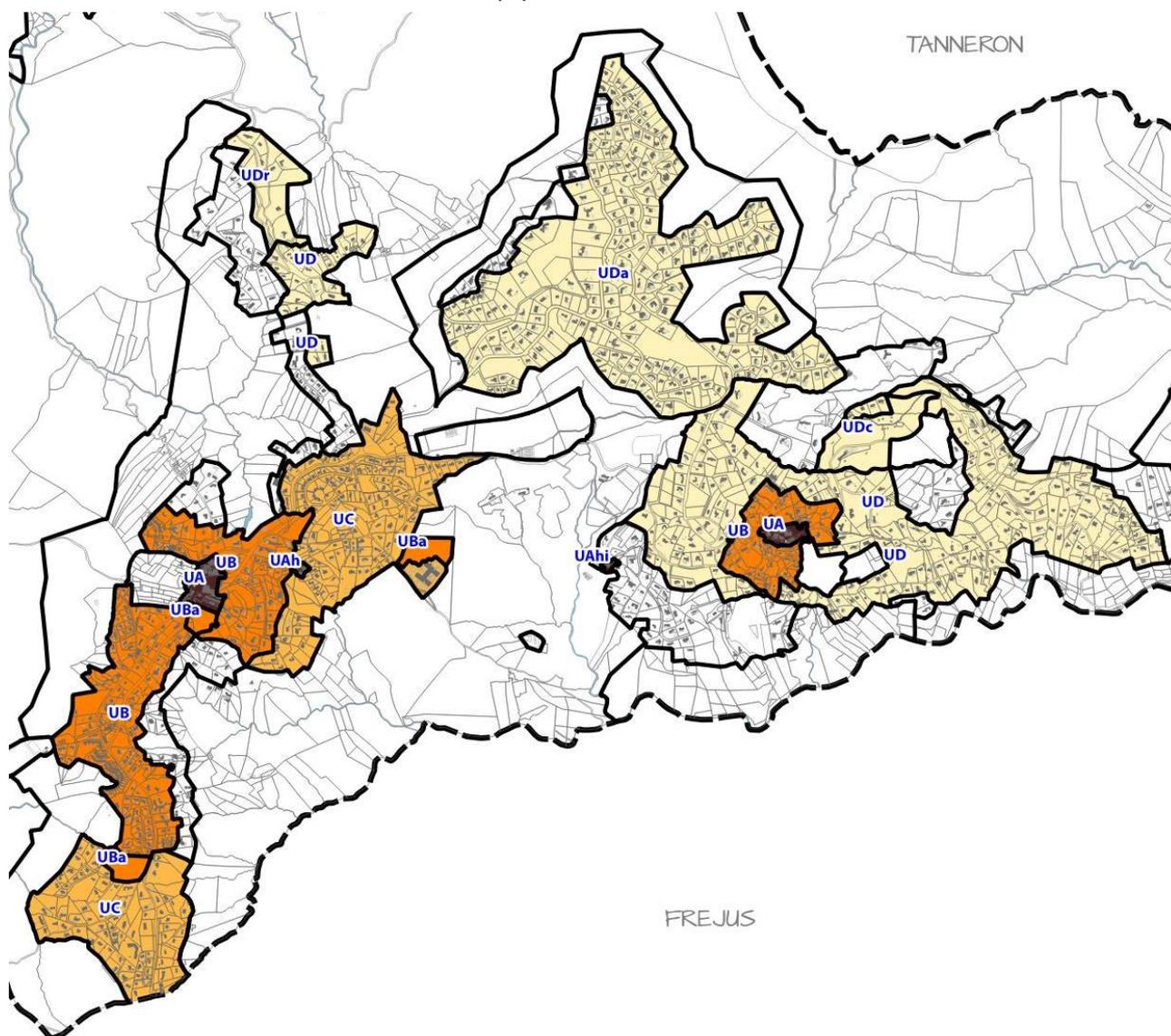
**3.2. LA RÉPONSE AUX BESOINS EN MATIÈRE D'HABITAT*****a ) Les zones urbaines mixtes***

Les zones urbaines du PLU correspondent aux espaces déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les principales zones urbaines constructible sont maintenues dans le PLU. Le règlement des zones urbaines mixtes (densité, hauteur, type de constructions admises...) permet de répondre aux objectifs du PADD relevant d'une plus grande diversité des fonctions urbaines et sociales dans les quartiers tout en promouvant une urbanisation à échelle humaine.

Dans ces zones UA, UB et UC à vocation mixte, les nouvelles installations non compatibles avec la vie urbaine et l'habitat comme l'industrie sont interdites, afin de garantir l'attractivité des centralités ou des quartiers périphériques, la mise en valeur du patrimoine ainsi que la maîtrise des flux de circulation. La zone UD est résidentielle.

Les zones urbaines totalisent 222,72 ha représentent 9,8% du territoire communal et intègrent certaines zones NB du POS suffisamment denses et équipées.



### ↳ Le centre ancien : la zone UA et ses secteurs UAh et UAhi

#### Justification du zonage et caractère de la zone UA

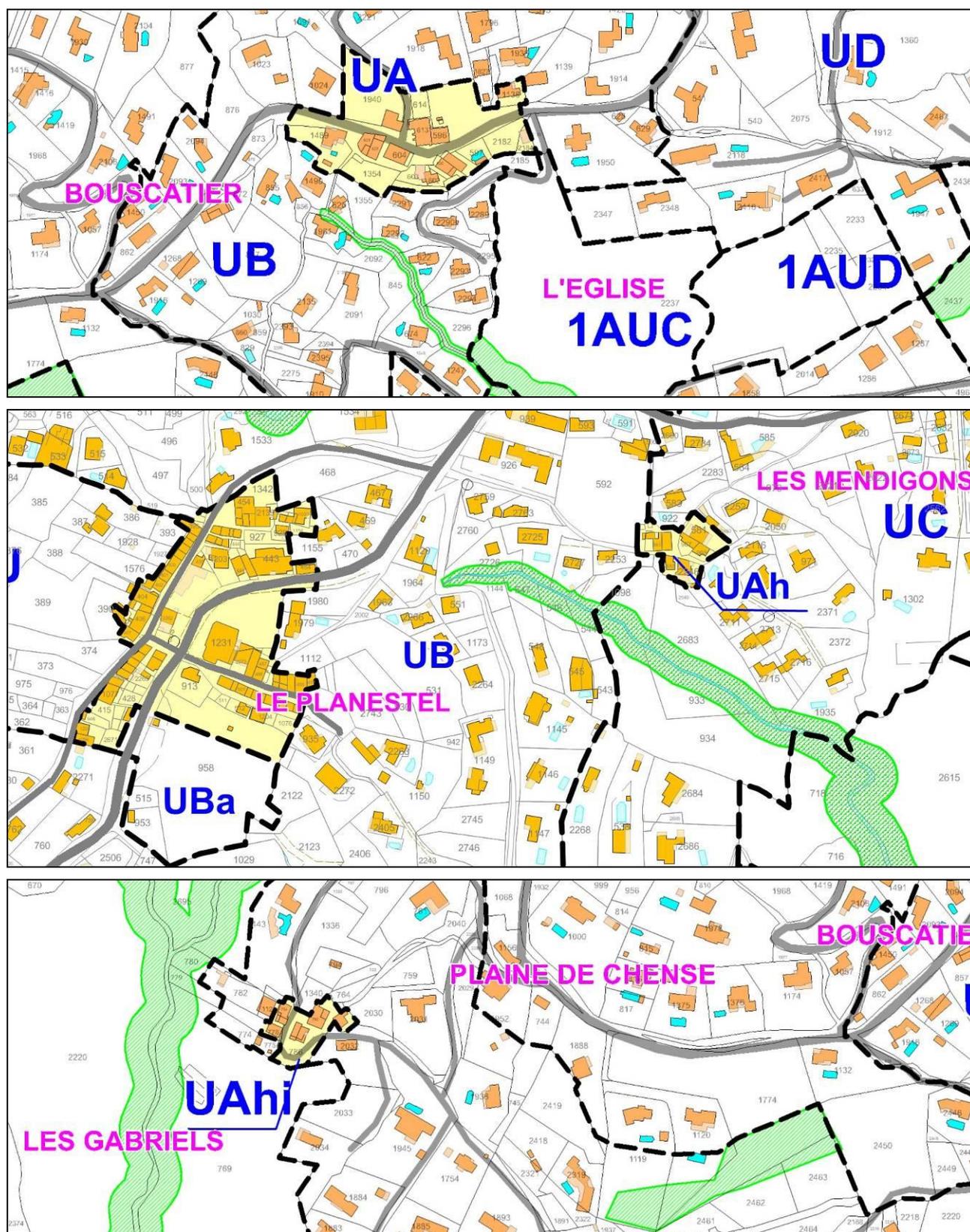
La zone UA correspond aux centres anciens du hameau du Planestel et du hameau de l'Eglise. Le règlement de la zone UA vise à respecter la forme urbaine du centre ancien, privilégiant une implantation dense en ordre continu le long des voies et la typologie traditionnelle des bâtiments.

Du POS au PLU, la zone UA a été agrandie incluant un sous-secteur UAh, correspondant aux hameaux des Mandiguons et des Gabriels, ainsi qu'en incluant le hameau de l'Eglise (UB au POS).

Cette adaptation tend à affirmer la volonté de préservation des caractéristiques historiques de ces secteurs qui fondent l'identité des Adrets tout en maintenant la diversité des fonctions et des usages. Le règlement de la zone UA vise à respecter les formes urbaines existantes témoins de l'histoire de la commune.

La zone UA comporte deux secteurs :

- Le secteur UAh : Il correspond au hameau des Mandiguons ;
- Le secteur UAhi : Il correspond au hameau des Gabriels soumis au risque incendie.



### Les principales dispositions réglementaires de la zone UA

Caractérisée par un habitat dense et continu et des hauteurs jusqu'à deux étages pour les hameaux principaux, Cette zone est destinée à accueillir des constructions à usage d'habitation, de service et d'activités urbaines, d'équipements et de bureaux participant au développement du cœur urbain. Il s'agit de poursuivre une gestion économe de l'espace, de favoriser l'animation en autorisant les activités contribuant à la mixité des fonctions et de permettre l'installation d'équipements ou de services publics afin de répondre

aux besoins de la population.

Le règlement a été établi de façon à répondre aux objectifs du PADD concernant la préservation des caractéristiques architecturales et urbaines qui fondent l'identité du village et des hameaux des Adrets de l'Estérel, tout en maintenant la diversité des fonctions et des usages.



Le tissu urbain du vieux village a peu évolué lors de la période récente, hormis en réhabilitation rénovation et évoluera peu dans le cadre du PLU.

Dans ce tissu ancien dense à dominante de maisons de ville en R+2, la hauteur maximale est de 9 m à l'égout du toit. Dans le secteur UAh cette hauteur est limitée à 7 m

Afin de préserver les cônes de vue sur le village une zone de hauteur limitée à 3,5 m est maintenue depuis l'entrée de ville sud.

Les prescriptions concernant l'aspect extérieur des bâtiments, l'aménagement de leurs abords (article 11 du règlement), le traitement des devantures en façade sur l'espace public et des clôtures doivent assurer la pérennité de la qualité architecturale du centre ancien qui fait le cachet de la commune. Des fiches pratiques, réalisées en collaboration par l'unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Var (UDAP) et par le

Conseil d'architecture d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) du Var, apportent des conseils techniques et architecturaux aux habitants des centres anciens varois pour valoriser leurs constructions dans le respect du patrimoine bâti ancien. Ces fiches sont annexées au PLU (annexes complémentaires 5.4.4).

Certain bâtiment, emblématique de l'histoire des Adrets sont repérés et font l'objet d'une protection renforcée

Le CES est inutile dans une zone déjà constituée où l'ensemble des autres règles conditionne la morphologie urbaine du centre ancien à conforter et à préserver.

En zones UA les constructions bordant une voie ou une emprise publique doivent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre à partir de l'alignement existant ou futur ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

Le règlement du secteur UAh (hameau des Gabriel), du fait de son exposition au risque incendie, ne permet pas de constructibilité nouvelle hormis pour des annexes à l'habitation et des extensions des habitations existantes, limitées à 20 m<sup>2</sup> de la surface habitable.

### ↪ Extensions du centre ancien du village : la zone UB

#### Justification du zonage et caractère de la zone UB

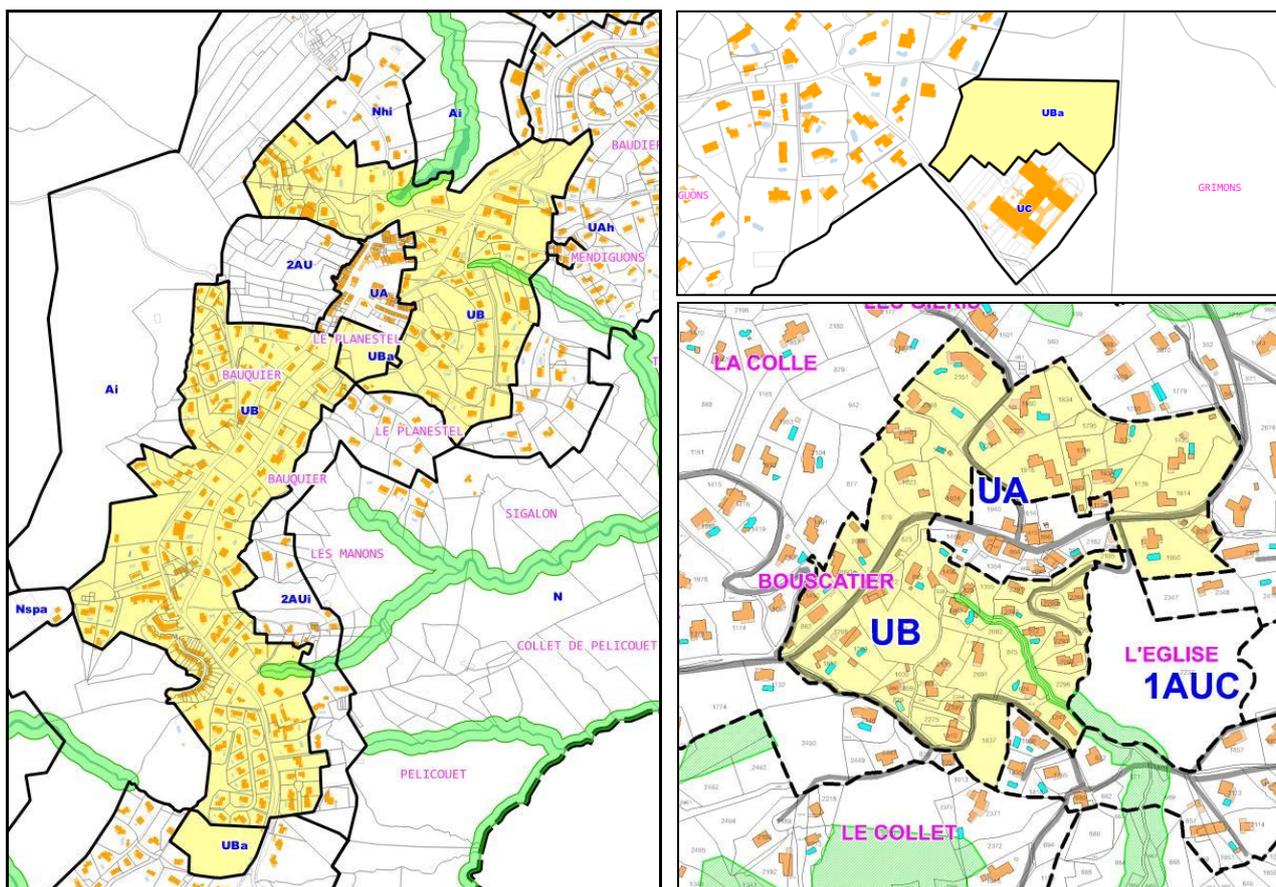
La zone UB est une zone urbaine de densité moyenne à vocation mixte en périphériques des hameaux anciens. Elle correspond à :

- l'Est et à l'Ouest du Planestel le long de la RD237.
- la périphérie du hameau de l'Eglise.

Au sein de ces quartiers se mêlent pavillons et petits immeubles collectifs, habitat intermédiaire, équipements publics et services tels, le groupe scolaire, la nouvelle crèche et cantine scolaire, quelques commerces.

Cette zone UB est destinée à être densifiée et à accueillir des constructions à destination d'habitations, de services, de commerces, d'activités urbaines, d'équipements et de bureaux.

Elle comporte, comme au POS un secteur **UBa**, principalement dédié à des l'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.



#### Les principales dispositions réglementaires à la zone UB

Afin d'optimiser le foncier résiduel disponible, le règlement de la zone UB prévoit, dans son article 6, que les bâtiments peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en recul de 5m minimum par rapport aux voies et emprises publiques. En cas de réalisation d'opération comportant au moins 50% de logement locatif sociaux, cette distance pourra être réduite à 4 m. Cette souplesse est déterminée de manière à optimiser les caractéristiques morphologiques du terrain qu'une règle trop figée ne permettra pas.

Dans cette zone, la typologie des constructions peut être variée, avec des implantations qui peuvent être en ordres continu (habitat intermédiaire) ou discontinu (habitat individuel) avec un recul imposé par rapport aux limites séparatives dans ce cas d'au moins 4m. L'implantation en ordre discontinu permet un traitement paysager de la marge de recul ou des espaces libres entre les constructions.

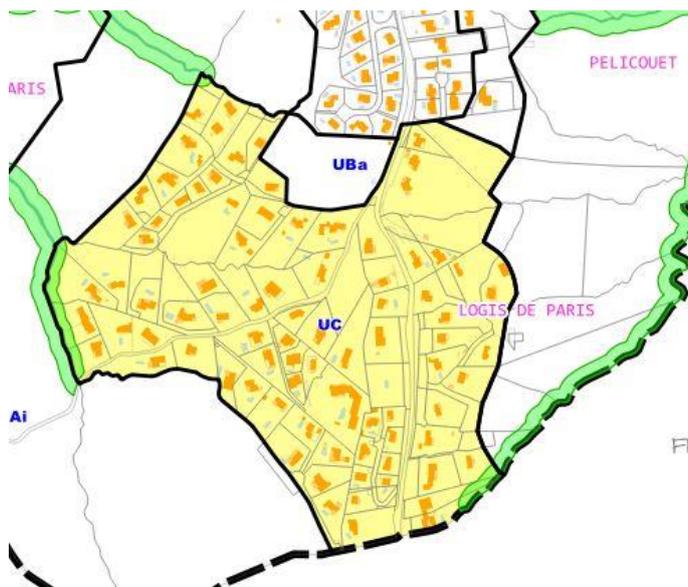
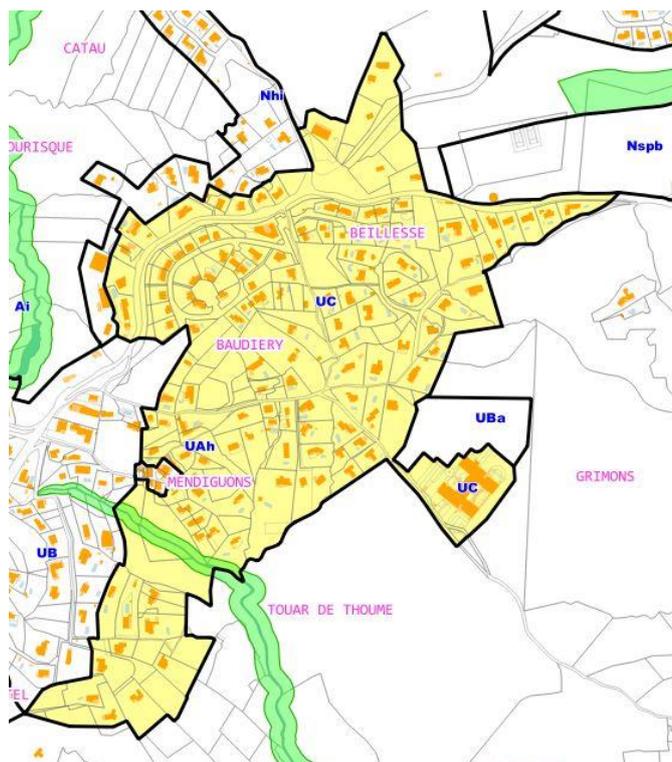
Le CES est égal à 25%, permettant une plus grande mixité des formes urbaine dans la zone UB, et générant ainsi une constructibilité plus forte que le POS dont le COS était fixé à 0,20, ce qui favorise une densification de l'urbanisation existante. Il est fixé un CES à 50% pour le secteur UBa.

La hauteur est inchangée entre le POS et le PLU, elle est limitée à des bâtiments en R+1 (7 m) en zone UB. Cette hauteur, en cas de pente supérieur à 10%, est limitée à 6m. Une dérogation à cette hauteur est autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la hauteur est limitée à 9 m.

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés avec des essences végétales recommandé et autorisé par le PPRIF adaptées aux conditions climatiques et pédologiques locales. Le coefficient d'espace vert doit être au moins égal à 35% du terrain, ce qui évitera une trop forte minéralisation de la zone UB malgré sa densification. En secteur UBa ce dernier est limité à 20%.

Le secteur UBa, de maîtrise publique pourra être le lieu de la réalisation d'opération de logement maîtrisé par la ville à destination sociale.

### ↳ Les quartiers résidentiels : la zone UC



#### Justification du zonage et caractère de la zone UC

La zone UC est une zone urbaine de densité moyenne à vocation mixte. Elle correspond au Nord et au Sud du Plantestel à des quartiers résidentiels à dominante d'habitat et à faible mixité fonctionnelle. La forme urbaine dominante est celle du lotissement et de la construction individuelle. L'espace résiduel y est relativement important mais la desserte en voirie et réseau n'y est pas toujours satisfaisante.

La zone UC du PLU est très différente de la zone UC du POS qui correspondait essentiellement au grand zone de lotissement situé à l'Est de la commune (lotissements "Le Sardé", "Séguret", "l'Estelle", "Mareret" et "Bon Homme") qui ont basculé en zone UD au PLU. La zone UC a été déterminée à partir de terrain classé en zone UB au POS dont la commune souhaite maîtriser la densification avec des règles plus adaptées aux conditions d'urbanisation de cette zone.

#### Les principales dispositions réglementaires à la zone UC

Les dispositions du PLU confortent la structure du bâti existant et la fonction mixte de la zone. Sont cependant interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec la vocation résidentielle comme les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt, destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Les constructions à usage d'équipements publics et ou d'intérêt collectif, d'hébergement touristique, de bureau, de commerce et d'artisanat y sont autorisés afin de favoriser une mixité fonctionnelle.

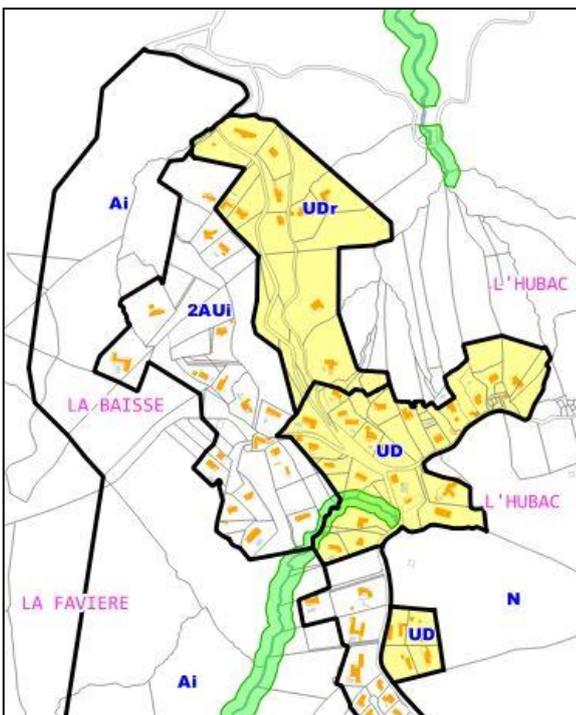
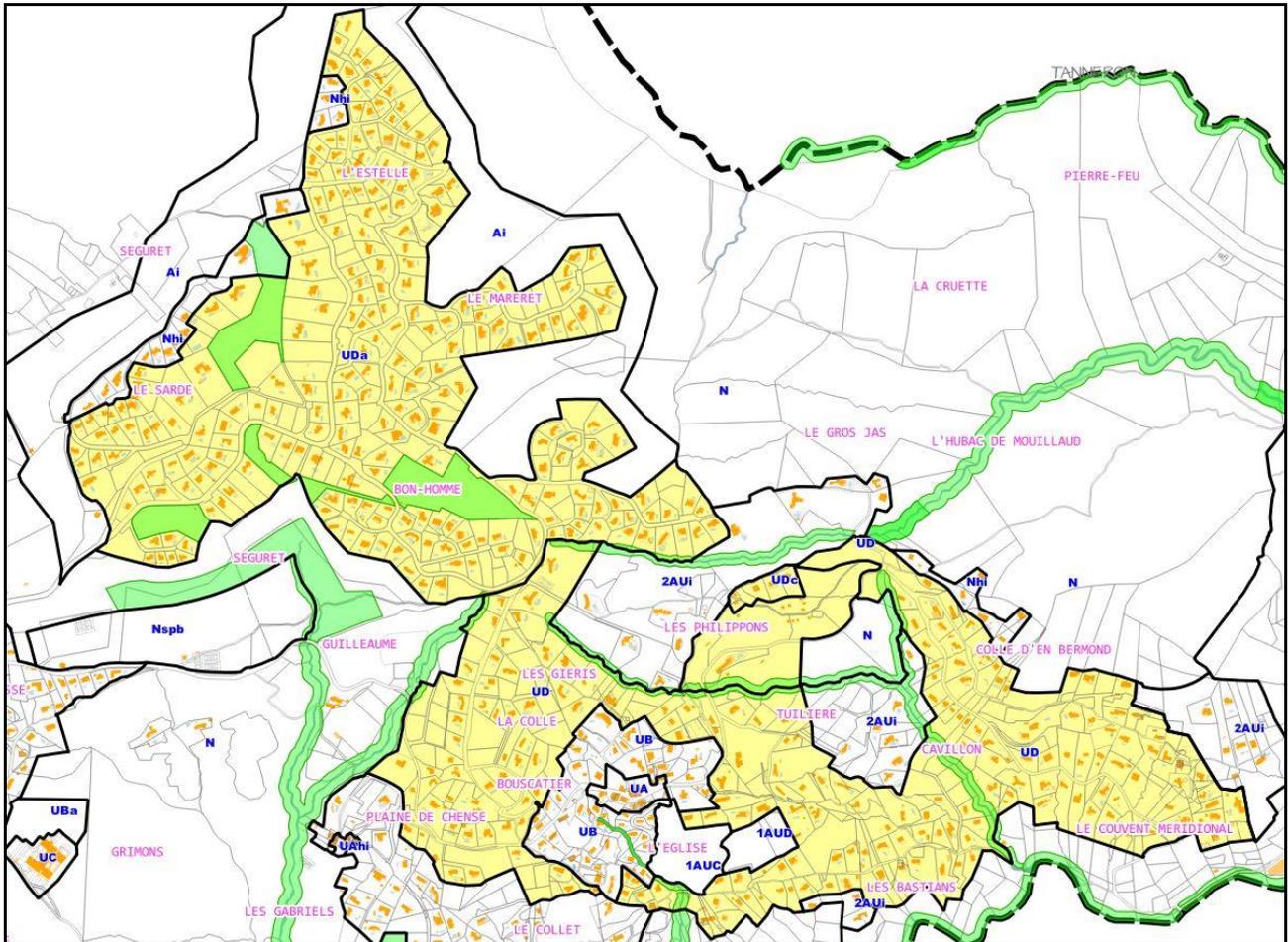
Afin de conserver les typologies du bâti existant, le règlement fixe des règles d'emprise au sol et de hauteurs permettant de rationaliser l'urbanisation en zone UC :

Les constructions, sur les grandes parcelles doivent être implantées en ordres discontinu et doivent respecter un recul de 5 m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques et privées. Elles doivent également s'implanter à 4 m minimum des limites séparatives. Pour les piscines, le recul peut être réduit à 3m minimum

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 15% avec une emprise maximale de 60m<sup>2</sup> affectée aux annexes à l'habitation (abri de jardin, buanderie, pool-house, garage...) et les surfaces libres de toute occupation sont fixées à au moins à 50% de la superficie du terrain constructible, garantissant l'équilibre entre les espaces construits et le végétal.

Comme pour la zone UB la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7m et 6 m pour les terrains dont la pente est supérieure à 10%.

### ⇒ Les zones urbaines faiblement densifiées : la zone UD



#### Justification du zonage et caractère de la zone UD

La zone UD est une zone urbaine de faible densité. Elle correspond à l'extension pavillonnaire du hameau de l'Eglise, en partie issus d'anciennement NB au POS.

Cette zone comprend deux secteurs à vocation d'habitat:

- Le secteur UDa : Il correspond aux lotissements Le Sarde et Séguret, et aux lotissements l'Estelle, Mareret et Bon Homme ;
- Le secteur UDr : Il est soumis à un risque de mouvement de terrain avec reconnaissance géologique préalable.

Ces secteurs d'habitat diffus se sont développés en périphérie de la commune, sur les espaces boisés collinaire. Hormis dans le secteur UDa. Ces habitations construites au coup par coup et au gré des opportunités, ne suivent pas une logique d'organisation claire. Implanté sur de grandes parcelles, il s'agit d'habitations de faible hauteur (Rdc à R+1), disposant généralement d'un grand jardin et d'une piscine.

Les principales dispositions réglementaires à la zone UD

La densification de cette zone n'est pas souhaitable et les dispositions du PLU confortent la structure du bâti existant et la fonction résidentielle uniquement de la zone.

Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec la vocation principale de la zone comme les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt, destinées à l'exploitation agricole ou forestière, à l'usage d'artisanat et de commerces, d'entreposage de dépôt ou d'hébergement touristique.

L'objectif, en sus du maintien de la dominante pavillonnaire, est la maîtrise des densités existantes afin de conserver la prédominance des espaces végétalisés de ces quartiers. Ainsi le coefficient d'emprise au sol (CES) est fixé par rapport à la superficie des terrains :

- si le terrain est inférieur ou égale à 600m<sup>2</sup>, le CES est de 7%
- si la superficie du terrain (S) est comprise entre 600 m<sup>2</sup> (exclu) et 2000m<sup>2</sup> (inclus), l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder :  $42 + (S - 600) \times 14\%$
- si la superficie du terrain (S) est supérieure à 2000m<sup>2</sup> (exclus), l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder :  $238 + (S - 2000) \times 7\%$

De plus, une emprise maximale de 60m<sup>2</sup> est affectée aux annexes de l'habitation. Pour le secteur UDa, beaucoup mieux organisé et équipé en voirie, le CES est fixé à 14% pour permettre la continuation et la finalisation des conditions d'urbanisation de ses lotissements.

Les règles limitant le potentiel de densification sont motivées d'une part par la volonté d'améliorer au préalable le niveau d'équipement de ces zones (en matière de VRD notamment) et d'autre part par la volonté de prioriser le développement sur les secteurs les plus susceptibles de renforcer la centralité des Adrets, en compatibilité avec les dispositions du PADD.

Comme pour les zones UB et UC, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7m à l'égout. Cette règle favorise le maintien de la dominante pavillonnaire de ces secteurs.

Pour des raisons paysagères et de réduction de l'imperméabilisation des sols, l'article 13 impose que 75% de la superficie du terrain constructible soit traité en espaces verts plantés. Ce taux est fixé à 50% pour le secteur UDa.

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

**Rappel de l'article R.151-20 du code de l'urbanisme** : *Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées :*

- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

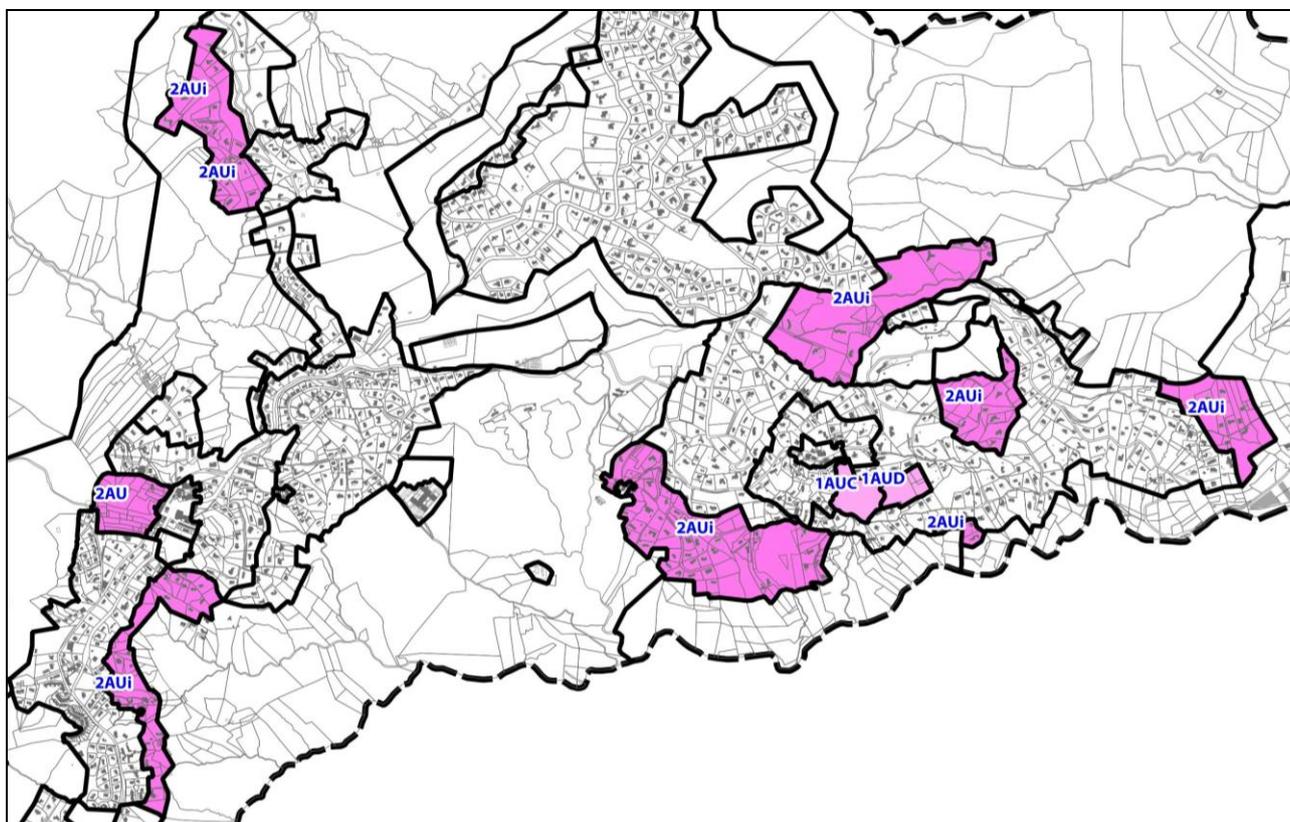
*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.*

La commune des Adrets comprend deux types de zones avec chacune plusieurs secteurs.

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

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

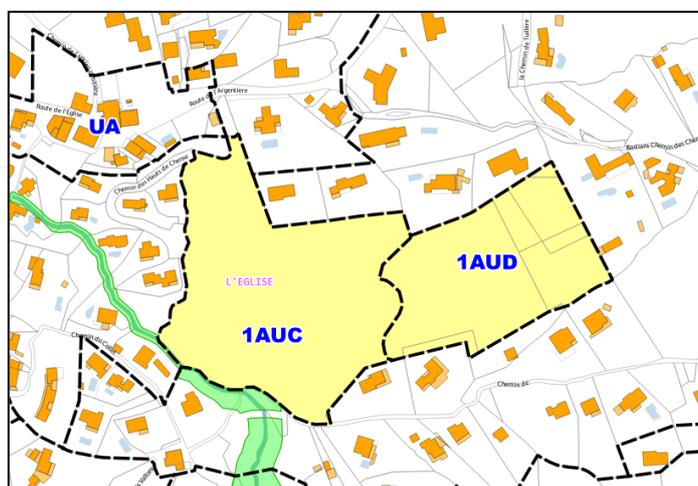
Pour les zones 2AU l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'une modification du PLU.



### ⇨ La zone 1AU

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future urbanisable sous conditions, elle comprend deux secteurs. L'échéance d'urbanisation de ces secteurs est à moyen court terme.

#### ▶ Le secteur 1AUC et 1AUD



#### Justification du zonage et caractère de la zone 1AUC

Le secteur 1AUC situé au quartier de l'église. Secteur dans laquelle la commune souhaite maîtriser et assurer le prolongement des zones urbaines, tout en renforçant la cohérence des quartiers urbains. Son urbanisation est subordonnée à la réalisation des équipements nécessaires à la desserte et à la viabilité des constructions à édifier et ne peut être effectuée que sous la forme d'une opération d'ensemble. Il fait l'objet d'une d'orientation d'aménagement et de programmation

### Justification du zonage et caractère de la zone 1AUD

Le secteur 1AUD situé au quartier de l'église : dans le prolongement du secteur 1AUC dont l'urbanisation se fera dans un deuxième temps après la réalisation du secteur 1AUC. Son urbanisation est donc subordonnée à la réalisation de la zone 1AUC et des équipements nécessaires à la desserte et à la viabilité des constructions à édifier et ne peut être effectuée que sous la forme d'une opération d'ensemble. Il fait l'objet d'une d'orientation d'aménagement et de programmation.

### Les principales dispositions réglementaires aux secteurs 1AUC et 1AUD

Sous réserve que les équipements de viabilité suffisants soient réalisés, cette zone est destinée à l'accueil de logements. Y sont par conséquent interdites, les constructions destinées à une exploitation agricole et forestière, aux commerces, à usage d'industrie, de dépôts, d'activités hôtelières et/ou artisanales, d'entreposage de dépôt ou d'hébergement de plein air.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 m de hauteur à l'égout et 6 m en cas de terrain dont la pente est supérieure à 10%. Et pour les constructions annexes, non contiguë à la construction principale, la hauteur totale est fixée à un maximum de 4 m de hauteur totale.

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devra être compatible avec le parti d'aménagement défini dans les orientations d'aménagement et de programmation.

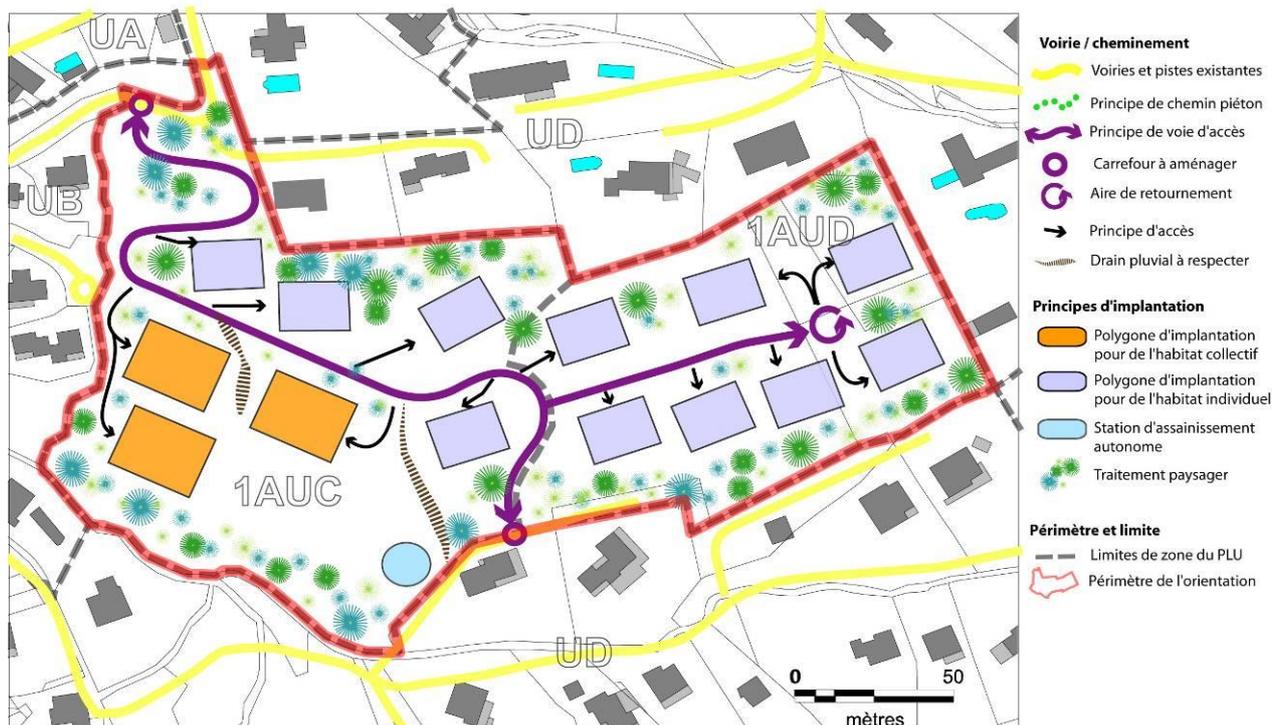
Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation à condition de justifier de la réalisation des équipements nécessaires à la construction projetée et doivent être raccordée au réseau public d'assainissement ou à un système collectif de traitement des eaux usées.
- les constructions d'annexes complémentaires à l'habitation existante dans la limite de 60m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol toutes annexes confondues.

Le coefficient d'espaces verts doit être au moins égal à 60%.

**En secteur 1AUC** L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 25% de la superficie de la parcelle, permettant ainsi la construction de deux petits bâtiments collectifs alors qu'en secteur 1AUD l'emprise au sol ne peut pas dépasser 12% comme dans la zone UD limitrophe.

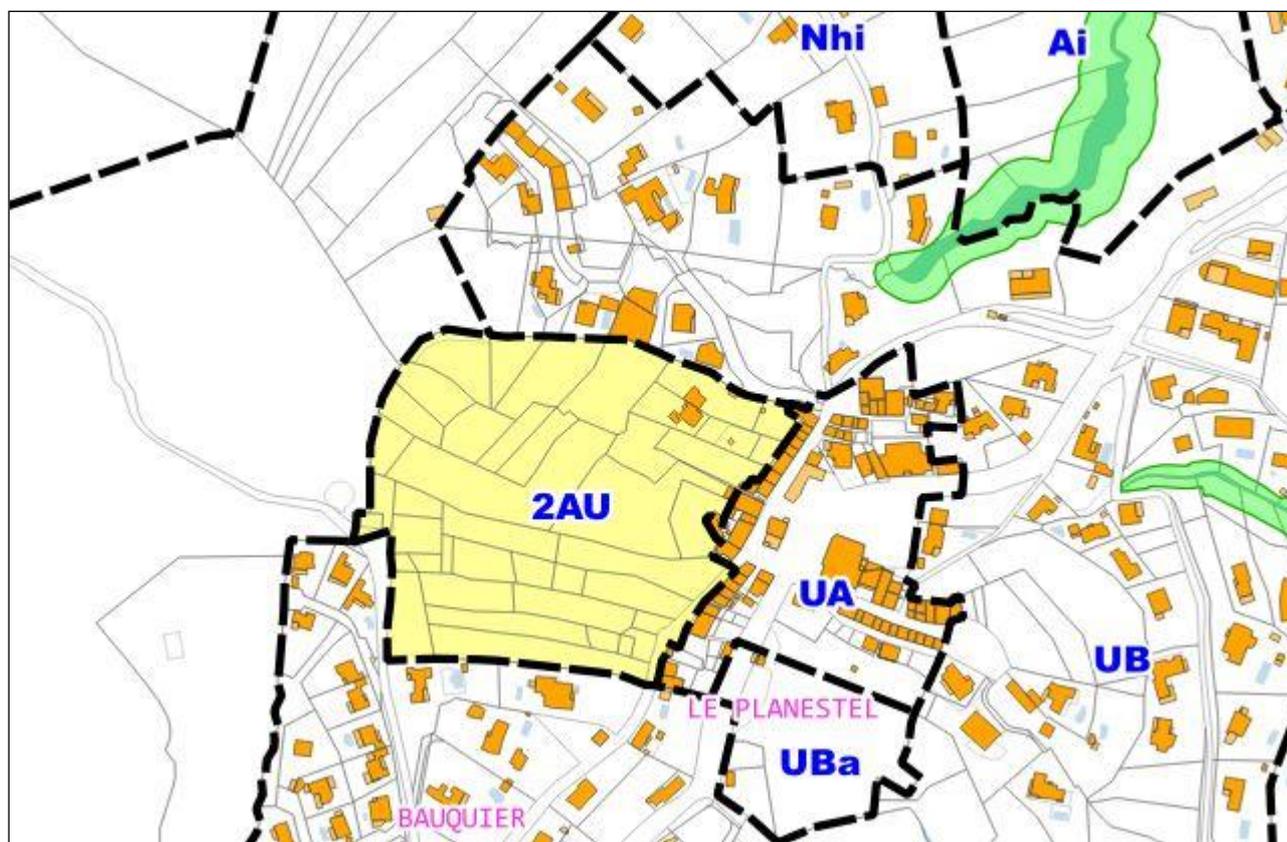
Orientation d'aménagement quartier de l'église (1AUC, 1AUD)



### ↳ La zone 2AU

La zone 2AU est une zone à urbaniser stricte qui nécessitera une modification du PLU pour être ouverte à l'urbanisation. Elle comporte deux secteurs dont l'échéance d'urbanisation est à moyen long terme.

#### ▶ Le secteur 2AU



#### Justification du zonage et caractère de la zone 2AU

Ce secteur 2AU correspond à un site de projet de développement de la commune non touché par les risques incendie et par le site classé.

Il est situé au-dessus du hameau du Planestel. Il était déjà inscrit au POS et a été étendu aux terrains communaux limitrophes. Sa très bonne localisation en bordure du village, l'absence de risque incendie et de contrainte liée au site classé sont des atouts pour ce secteur que la commune entend mettre en valeur pour un projet de greffe urbaine à long terme. Cependant le très fort morcellement foncier, la topographie chahutée et les difficultés d'accès rendent son urbanisation problématique sans une étude urbaine fine que la commune mènera sur ce secteur avant son urbanisation. L'objectif bien entendu n'est pas d'urbaniser les 3 ha du site mais d'en utiliser les parties les plus adaptées (environ 30 à 40%) pour un projet mixte comprenant environ 45 logements dans un contexte de parc arboré.

#### Les principales dispositions réglementaires à la zone 2AU

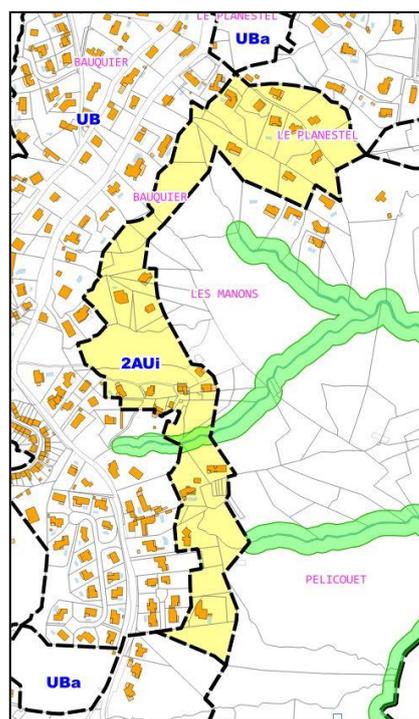
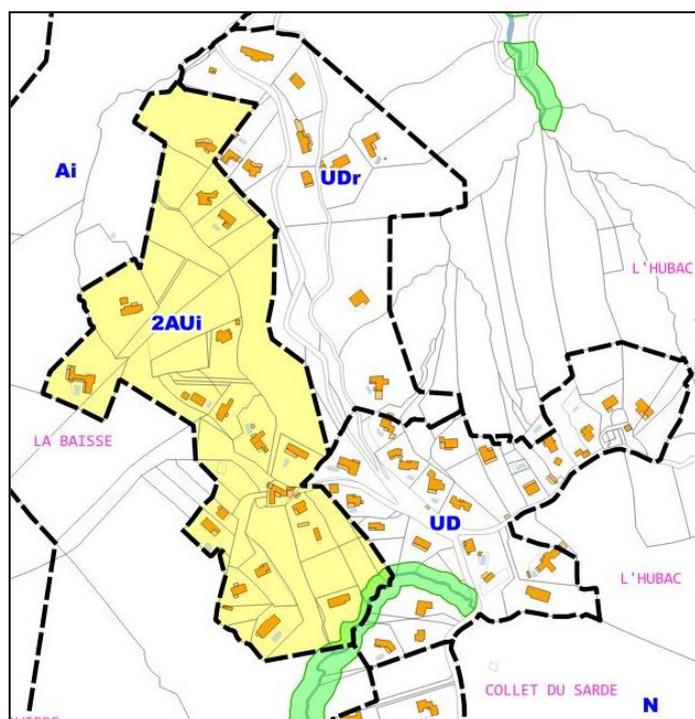
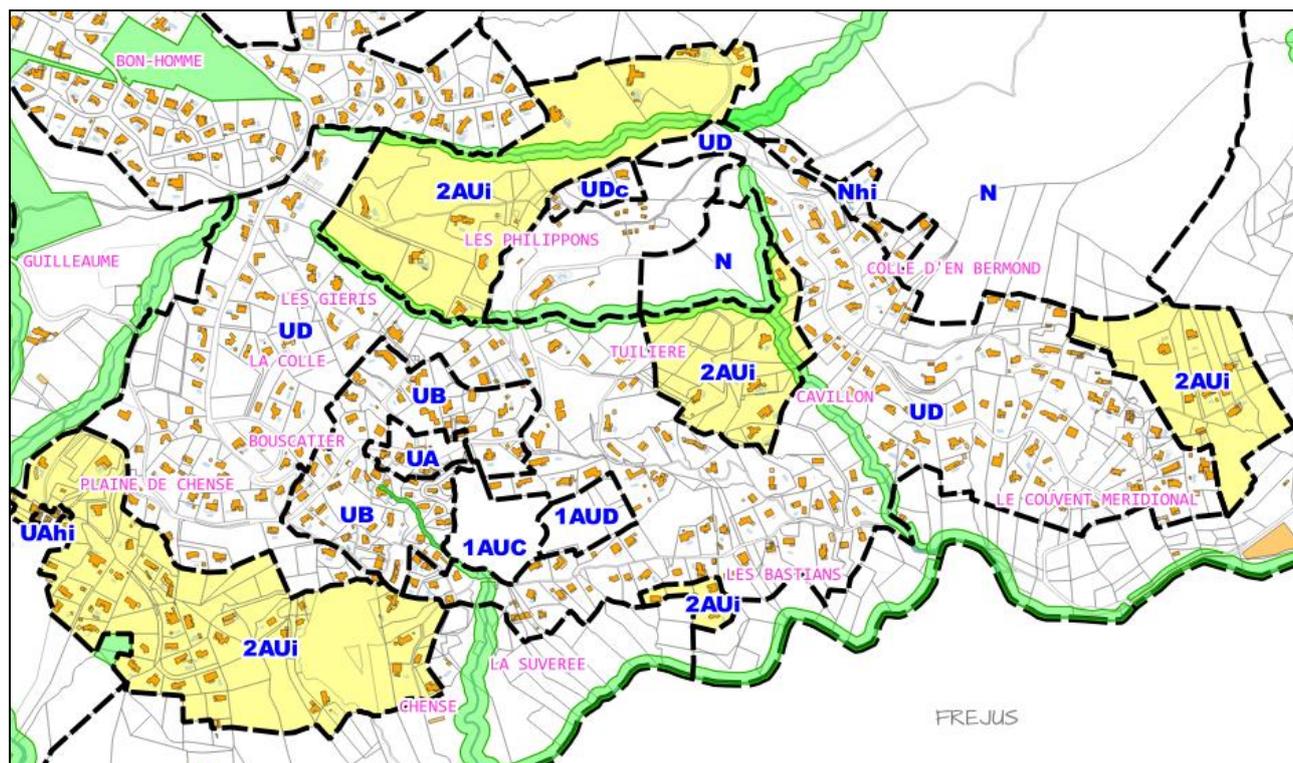
Ce secteur, non ouvert, à l'urbanisation est très peu réglementé.

Les bâtiments annexes (garages, abris de jardin, locaux techniques pour piscines) sont autorisés sans pouvoir dépasser 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ainsi que les piscines.

Seules les possibilités d'extension des constructions existantes sont fixées : l'extension des habitations existantes de plus de 50 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU est limitée à 30% de l'emprise existante sans excéder une emprise totale de 150m<sup>2</sup>.

L'implantation de ces constructions doit respecter un recul de 5 m des voiries, réduit à 3 m pour les garages et 4 m des limites séparatives et des autres constructions d'habitation. Leur hauteur comme pour les autres zones du PLU ne doit pas dépasser 7 m à l'égout du toit et 6 m en cas de pente supérieure à 10%.

## ► Le secteur 2AUi

Justification du zonage et caractère de la zone 2AUi

Ce secteur 2AUi correspond à d'anciennes zones NB de faible densité, mal desservi en route et réseaux notamment au regard du risque incendie, classées au PPRIF en zones à enjeux de type 1 indicés. Ils s'inscrivent néanmoins dans l'enveloppe urbaine, sont majoritairement urbanisés et ne peuvent donc être, à ce titre, reclassés en zone naturelle.

Les travaux prévus au PPRIF permettant le passage en zones à enjeux de type 2 constructible sont pour le moment techniquement et économiquement difficilement réalisables. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est donc reportée à moyen/long terme dans l'attente de solution viable pour permettre la densification urbaine de ces secteurs actuellement difficilement défendable par rapport au risque incendie.

Le reclassement en zone à urbaniser stricte inconstructible permet ainsi à la commune de programmer dans le temps les équipements nécessaires à l'amélioration de la sécurité incendie de ces secteurs ; des équipements qui ne deviendraient plus prioritaires par un classement en zone naturelle ce qui aggraverait la situation de ces secteurs face au risque incendie.

#### Les principales dispositions réglementaires à la zone 2AU

Ces secteurs non ouverts à l'urbanisation sont très peu règlementés et par principe inconstructible.

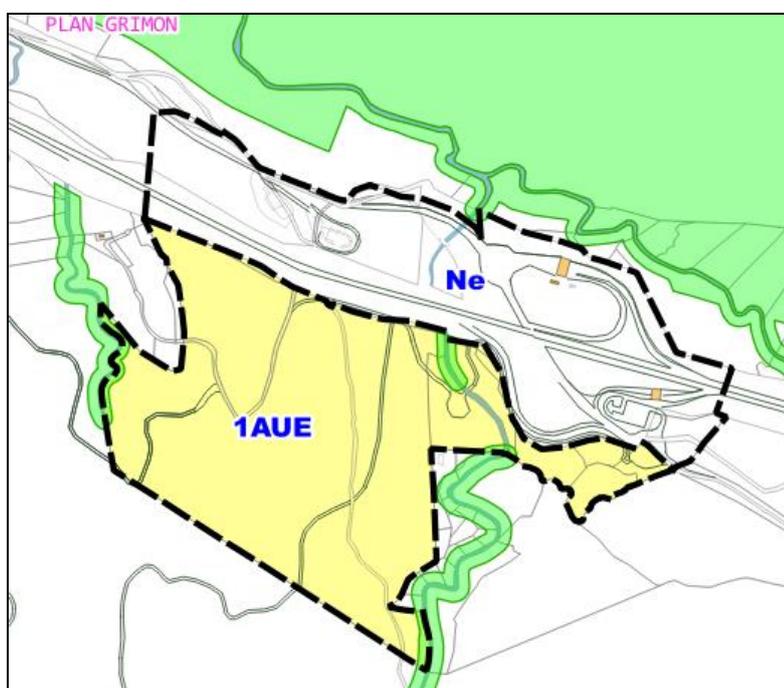
Seuls les bâtiments annexes (garages, abris de jardin, locaux techniques pour piscines) sont autorisés sans pouvoir dépasser 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ainsi que les piscines.

Par ailleurs, seules les extensions des constructions existantes avant l'approbation du PPRIF sont autorisées, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et à condition d'être réalisée en conformité avec les disposition constructives générales du PPRIF,

### 3.3. LA REPONSE AU BESOIN DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

#### *a ) La zone à urbaniser en réponse aux besoins économiques : La zone 1AUE*

##### Justification du zonage et caractère de la zone 1AUE



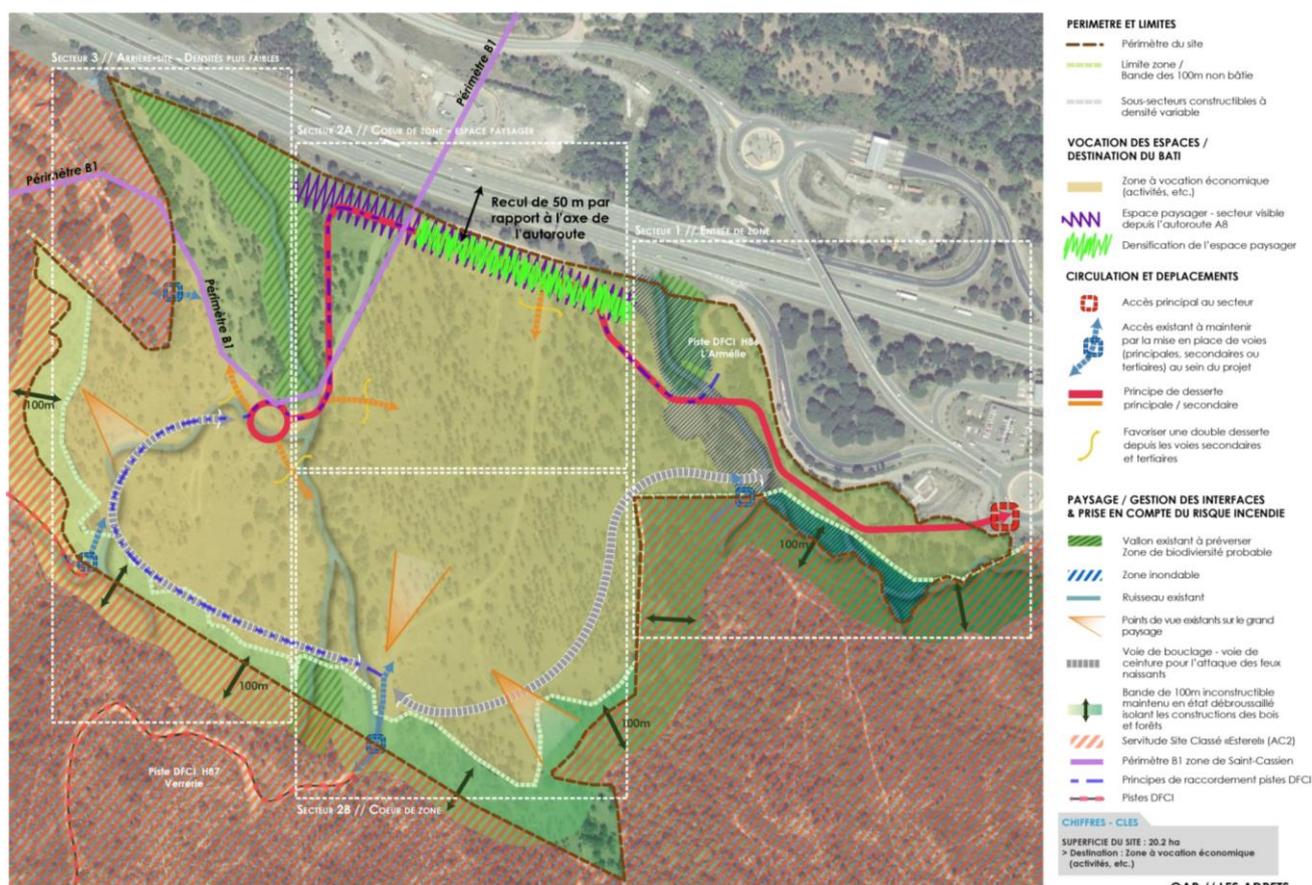
La zone 1AUE est une zone non équipée d'une vingtaine d'hectares, à vocation principale d'économie. Son urbanisation est subordonnée à la réalisation des équipements nécessaires à la desserte et à la viabilité des constructions à édifier et ne peut être effectuée que sous la forme d'une opération d'ensemble.

L'aménagement d'un parc d'activités économiques, à proximité immédiates de l'échangeur autoroutier est un des grands projets de la commune depuis plusieurs années. Ce parc n'a pas pour vocation d'apporter une réponse à des besoins locaux, mais d'accueillir des entreprises nouvelles ou en provenance de l'Est Var et des Alpes Maritimes ayant un champ d'attractivité étendu au plan territorial. Ce parc constitue donc

un pôle de développement stratégique qui rayonnera au-delà des limites du SCOT de par sa nature et sa très bonne accessibilité. Compte tenu de la localisation du site du projet, très perceptible depuis l'autoroute A8 et au contact du Parc Départemental de l'Estérel, le futur pôle devra présenter une grande qualité environnementale, paysagère et architecturale. Il est inscrit en tant zone d'activités économiques tertiaires à haute qualité environnementale au PADD dans le cadre du renforcement de l'attractivité résidentielle et économique.

Le développement de cette zone renforcera l'attractivité de la commune et participera au maintien d'un taux de croissance annuel aux alentours de 1%.

La zone 1AUE fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, celle-ci fixe les principes de la desserte interne principale de la zone et les accès périphériques à maintenir avec les chemins préexistants pour la défense incendie et l'accès à la ferme située en bordure de l'autoroute. Elle fixe aussi les principes de densité des quatre grands secteurs de la zone, les éléments paysagés à préserver et les aménagements permettant une bonne défense contre le risque incendie.



Actuellement cette zone est classée en enjeux 2 au PPRIF qui n'est pas compatible avec les besoins d'une zone d'activité en installation classées avec risque d'explosion, de pollution, d'émanation de produit nocif en contact avec l'incendie et ne peut pas accueillir d'établissement recevant du public de type O (hôtel et pension), R (enseignement, centre de loisir), U (établissement sanitaire), J (structure d'accueil pour pers. Agées), CTS (chapiteaux, cirque) et SG (structure gonflable).

Cependant L'OAP fixe la mise en place des éléments assurant la défendabilité du site contre le risque incendie et devrait permettre le reclassement par une modification du PPRIF de cette zone en enjeux 3 préalablement à son urbanisation.

#### Les principales dispositions réglementaires à la zone 1AUE

Les règles qui s'appliquent dans cette zone confirment sa vocation d'espace d'activités économiques où se côtoient les constructions à usage de commerce et d'artisanat.

Au vu de son éloignement des réseaux existant, la zone devra faire l'objet de la mise en place d'un système collectif de traitement des eaux usées.

S'agissant d'une zone d'activités, le règlement interdit les occupations et utilisations du sol incompatible comme les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, les constructions nouvelles à usage d'habitation (logements de fonction compris), L'ouverture et l'exploitation de carrière ou de gravière, les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, campings ou encore caravanes.

Un recul de 50 m des bâtiments par rapport aux bords de l'autoroute est fixé et les bâtiments admis dans la zone doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives,

La zone étant marquée par des installations assez consommatrices d'espaces, le règlement limite à 50% maximum, l'emprise au sol des constructions.

Pour permettre une grande variété d'installation économique la hauteur maximale est définie à 25m à l'égout.

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives naturelle

Le coefficient d'espaces verts doit être au moins égal à 25% en zone 1AUE.

Enfin, comme pour la plupart des zones urbaine, une minimisation de l'imperméabilisation doit être recherchée, par l'emploi de matériaux poreux pour l'aménagement des surfaces de stationnement par exemple, et un équipement en infrastructure de réseaux numérique (câblage en fibre optique, fourreaux, chambres...) est à prévoir pour faciliter le déploiement de la fibre optique.

### ***b ) Le secteur touristique du camping : le secteur UDC***

#### Justification du zonage et caractère du secteur UDC

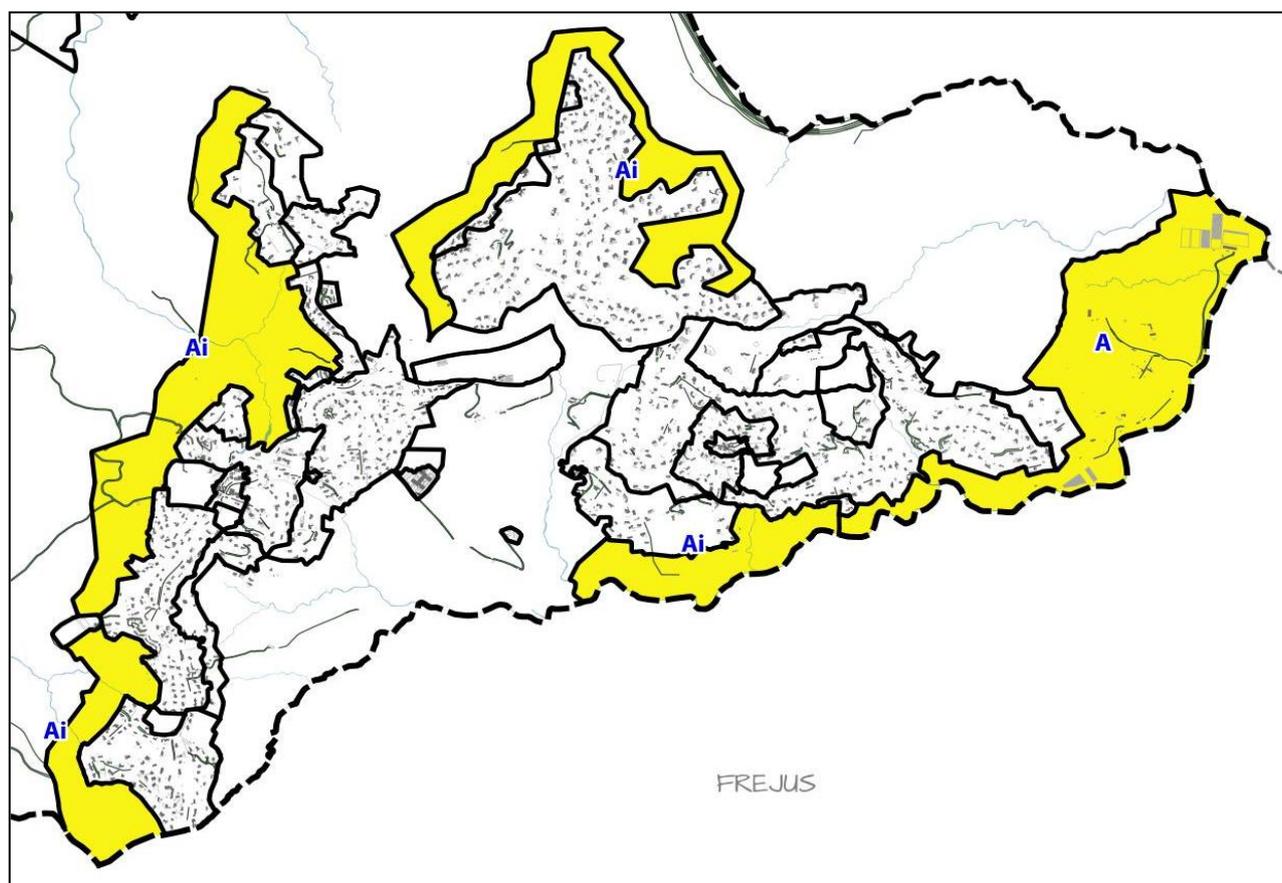
Le secteur UDC correspond à l'emprise d'un camping que la commune souhaite pérenniser, situé dans le quartier des Philippons, pour conforter ses équipements d'accueil touristique essentiellement tournée vers les activités non marchandes (résidences secondaire).

#### Les principales dispositions réglementaires au secteur UDC

Le règlement permet outre le logement de fonction lié à l'activité de camping, les aménagements de locaux techniques propre à cette activité, les habitations légères de loisirs dont le nombre ne doit pas excéder 35 HLL et représenter plus de 20% des emplacements.

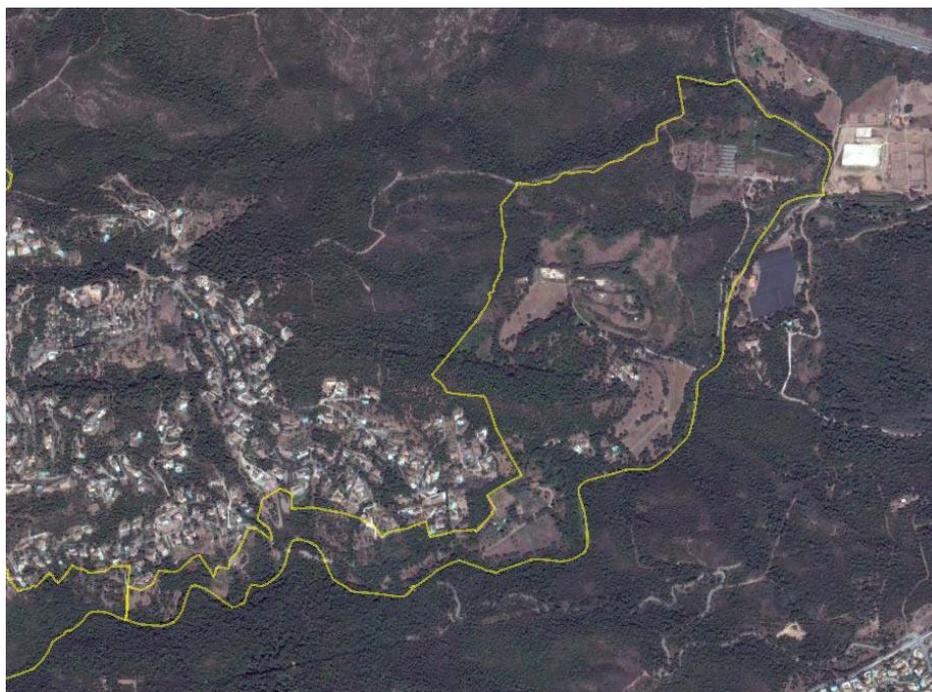
Le PLU permet également la constitution d'un petit pôle d'activités de commerce et de restauration lié au camping. Celui-ci ainsi ne doit pas dépasser **600 m<sup>2</sup>** au total d'emprise au sol avec le logement de fonction, la hauteur autorisée étant R+1.

### ***c ) La protection des espaces agricoles : la zone A***



#### Justification du zonage et caractère de la zone A

La zone A est une zone agricole faisant l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agronomique des sols. Elle est très largement concernée par le site classé de l'Estérel et le classement en zone rouge ou en zones à enjeux de type 1 du PPRIF approuvé le 30 01 2015. Elle reconduit une partie la zone agricole du POS tout en la redessinant et en la confortant avec un nouveau secteur :



Les traces de l'agriculture passée dans la commune sont aujourd'hui résiduelles et sont situées en fond de vallon le long du Riou de l'Argentière.

Afin de favoriser le maintien et/ou la reprise de l'agriculture, ces espaces présentant une valeur agronomique ont été maintenus en A

**Zone agricole Est vallon du Riou de l'Argentière.**

Par ailleurs en complément de l'activité agricole « classique » un secteur Ai a vocation agro-sylvo-pastorale a été créé. Il permet de favoriser le pastoralisme et de disposer d'espaces coupe-feu afin de réduire le risque incendie en facilitant l'implantation de troupeau de Caprin et d'Ovin avec la possibilité de créer des bâtiments d'exploitation (bergerie). Ces secteurs Ai entourent les zones urbaines et à urbaniser.

**La zone agricole représente** 188 ha soit 8,32% du territoire de la commune dont 126 ha appartiennent aux secteurs Ai.

La confortation de ces espaces (+57,8 ha) répond à plusieurs objectifs et orientations du projet communal dans le respect des grands principes de préservation des espaces subissant des pressions foncières de plus en plus fortes (terres agricoles, espaces naturels...) portés par la loi SRU et que réaffirme la loi dite "Grenelle 2" du 12 juillet 2010 :

- ▶ Proposer des zones pouvant accueillir des activités agricoles
- ▶ Favoriser les initiatives de commercialisation de l'agriculture de proximité
- ▶ Renforcer les actions pédagogiques et de sensibilisation à l'agriculture locale avec notamment le maintien du soutien aux mouvements associatifs (Regain, Anestérel) et la création d'une ferme pédagogique (quartier de la Verrerie)
- ▶ Permettre dans les zones forestières, les activités agro-sylvo-pastorales favorables à l'entretien de la forêt et à la prévention des incendies

#### Les principales dispositions réglementaires à la zone A :

seules les installations ou constructions liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole sont admises, y compris les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation. Par ailleurs, les mesures adoptées ont pour objet :

- de permettre la pluriactivité en autorisant les activités complémentaires à l'agriculture telles que la vente directe ou le camping à la ferme. Les activités d'hébergement sont autorisées à la condition qu'elles soient aménagées dans des bâtiments existants et sous réserve que les constructions ne soient plus utiles au bon fonctionnement de l'exploitation. Cela permet d'une part la diversification les emplois et d'autre part la reconversion du patrimoine rural non occupé ou abandonné.
- Les constructions à destination d'habitation avec un maximum de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher sont également autorisées à condition qu'elles soient liées à une activité agricole, pastorale ou

forestière. Et conformément à la possibilité donnée par la Loi AAAF, l'extension des constructions existantes n'entraînant pas un accroissement de la SP existante de plus de 30% et sans que l'emprise au sol ne dépasse 150 m<sup>2</sup> ;

- les annexes à l'habitation (annexes liées aux piscines, abri de jardin) pour les habitations existantes dont l'emprise totale ne doit pas dépasser 60m<sup>2</sup> ou 20 m<sup>2</sup> en cas de classement en zone ENj1 indiqué du PPRIF
- la hauteur maximale est de 7 m pour les habitations, 5 m pour les bâtiments techniques , exception faite des constructions agricoles techniques nécessitant une hauteur différente.

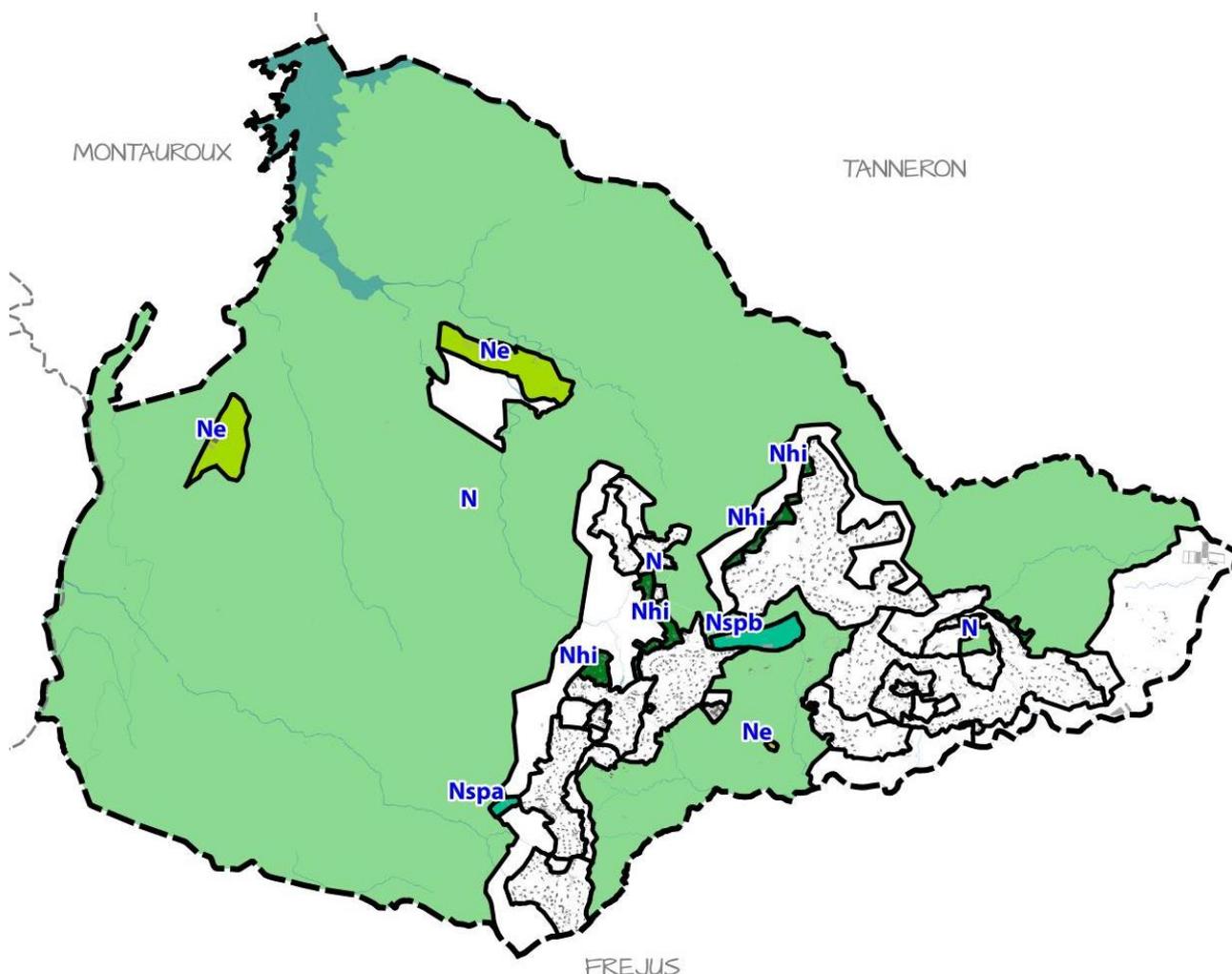
**En secteur Ai**, afin de préserver la qualité paysagère de ces espaces sans en bloquer l'exploitation seuls sont autorisés :

- Les bâtiments d'exploitation
- L'extension des constructions existantes n'entraînant pas un accroissement de la SP existante de plus de 30% et sans que l'emprise au sol ne dépasse 150 m<sup>2</sup>
- Les installations et ouvrages d'infrastructures tels que réseaux, voiries et les équipements publics ou d'intérêt général,

**Pour le moment aucun changement de destination autorisée en zone agricole** conformément à l'article L. 151-11 n'a été repérer par le PLU.

### 3.4. LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU CADRE DE VIE

#### a) La préservation des espaces naturels : la zone N



L'attractivité du territoire des Adrets trouve son fondement dans ses paysages ruraux de qualité et des milieux naturels remarquables. La commune est identifiée dans l'Atlas des paysages du Var comme appartenant à deux entités paysagères « L'Estérel » et « Les Massifs du Tanneron et de la Colle du Rouet ». Elle appartient au site classé du massif oriental de l'Estérel.

#### Justification du zonage et caractère de la zone N

La zone N est une zone naturelle très largement concernée par le site classé de l'Estérel et le classement en zone rouge ou en zones à enjeux de type 1 du PPRIF (Nhi) approuvé le 30.01.2015. Ce dernier zonage est appliqué à des zones bâties non défendable pour lesquelles toutes extensions de l'urbanisation existante est très fortement limitée.

La zone N fait l'objet d'une protection particulière, en raison notamment de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle constitue une zone de préservation des ressources naturelles de la commune où des activités de plein air et des équipements sont tolérées dans des secteurs spécifiques.

La zone N comporte quatre secteurs :

- Le secteur Ne : secteur naturel dédié aux équipements publics et/ou d'intérêt collectifs (station d'épuration, aire de service autoroute, parking relais, déchèterie...);
- Le secteur Nhi : secteur naturel habité situées en zones EN1 du PPRIF car considérés comme non défendables
- Les secteurs Nspa et Nspb : secteurs naturels dédiés aux équipements sportifs (stade, terrain de tennis, jardin pour enfant)

#### Les principales dispositions réglementaires à la zone N

En secteur N l'occupation des sols est limitée aux bâtiments nécessaires aux activités pastorales ou forestières à l'exception des zones Nhi résidentielles, aux extensions des bâtiments existant sans pouvoir dépasser 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à la création de bâtiments annexes (garages, abris de jardin, locaux techniques pour piscines) dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

De plus sont autorisés

- Les aires de stationnement et les affouillements et exhaussements de sols, liés et nécessaires aux activités admises dans le secteur à condition qu'il ne compromette la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.
- Les installations et ouvrages d'infrastructures tels que réseau, voirie et parking et les équipements publics ou d'intérêt général sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement.
- Les installations légères d'intérêt collectif telles, cheminements pour circulation douce, installations pour accueillir et informer le public, postes d'observations de la faune...
- Les constructions, installations, occupations et utilisations du sol liées à une activité sylvo-agro-pastorale ou de nature.

Plus spécifiquement dans les secteurs Nsp sont autorisés les constructions et installations publiques, nécessaires à la pratique des activités sportives et de loisirs en plein air et en salle, ainsi que les annexes nécessaires à leurs fonctionnements (locaux techniques, ...). Dans le secteur Nspb les activités culturelles sont également autorisées.

Le secteur Nspa correspond aux installations sportives préexistantes à la création du site classé du massif de l'Estérel. Il comprend un terrain de foot avec vestiaire et un city stade. Largement utilisé, c'est un élément important pour la vie de la commune même s'il n'a pas vocation à se développer. La création d'un sous-secteur Nspa spécifique permet ainsi de préserver le site sportif tout en maîtrisant son développement par l'instauration d'une emprise maximum du bâti de 500 m<sup>2</sup> et une hauteur des constructions qui devra découler d'une étude d'intégration paysagère avec des volumes simples et bas, voire partiellement enterrés.

Enfin en secteur Ne sont autorisés les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement de l'aire de service sur l'autoroute A8, ainsi qu'à une station-service pour vente de carburant et réparation automobile en bordure du CD 837.

### b ) La préservation des espaces boisés (EBC)

Ces boisements classer en EBC ont été revu dans PLU, ils ne couvrent plus comme au POS les grands massifs forestiers protégés par ailleurs par le site classé.

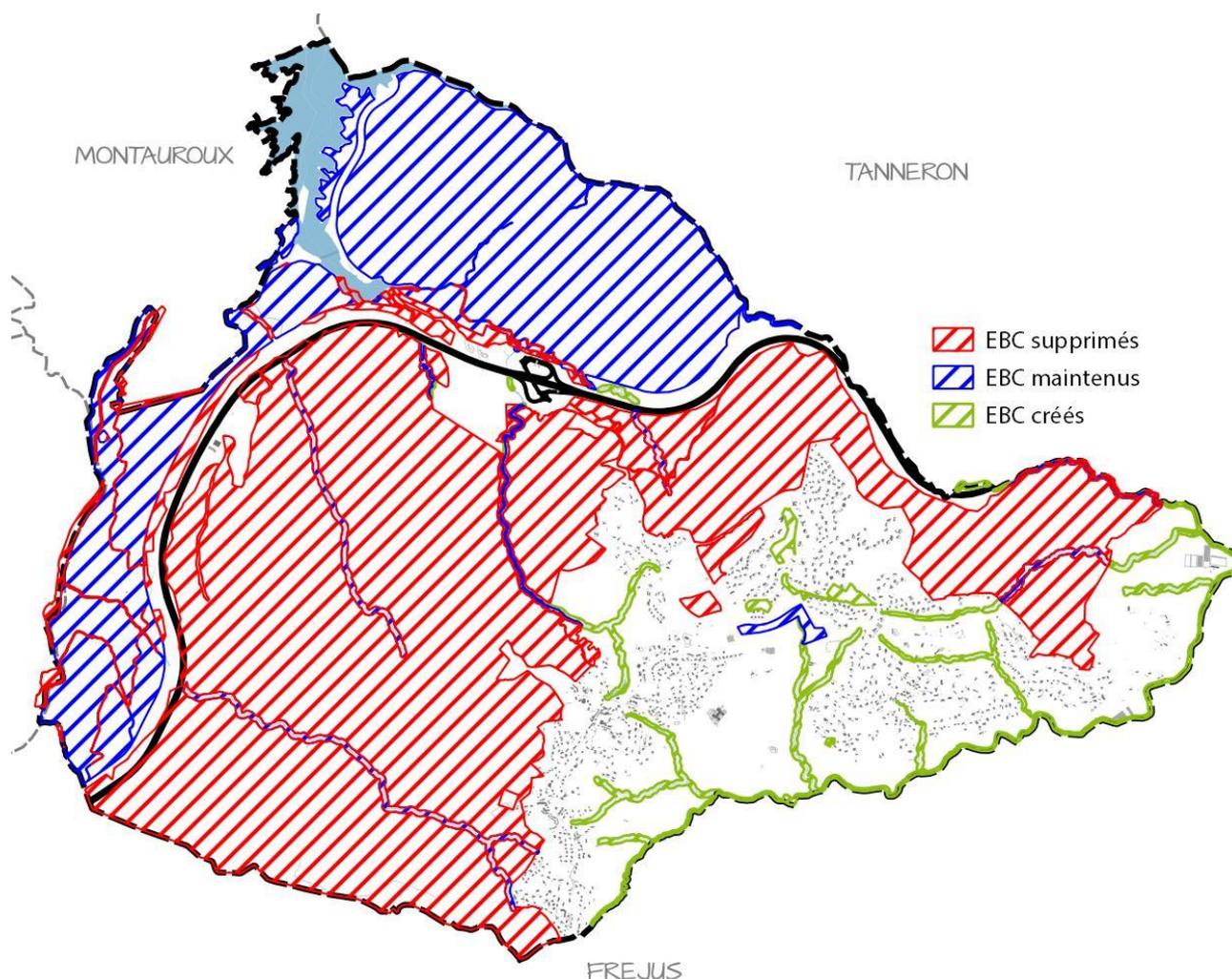
Il s'agit dans le PLU des espaces boisés, des bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement, soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. Il autorise par contre l'exploitation normale de ces bois.

Le choix et l'organisation des espaces boisés à protéger retenus remplissent trois fonctions principales :

- une fonction écologique indispensable au maintien des écosystèmes (les zones humides et les ripisylves formant des corridors écologiques le long des ruisseaux),
- une fonction sociale en offrant aux habitants des lieux de détente et d'observation de la nature (les boisements significatifs hors site classé du massif de l'Estérel),
- une fonction paysagère de certains boisements qui ponctuent le paysage, animent le tissu bâti ou en maîtrisent l'impact visuel (les boisements intra-urbains ayant une forte valeur paysagère).

Les EBC du POS compte 1454 ha alors que les EBC du PLU en compte 530 ha environ, on a donc une diminution de 925 ha.

	POS	Réduction	Maintien	Ajout	PLU
EBC	1454 ha	1010 ha	444 ha	85 ha	529 ha



### ***c ) La prise en compte des risques naturels et des nuisances***

En tant qu'instrument de synthèse de l'utilisation des sols, le PLU n'a pas pour seul objet de gérer la constructibilité des terrains, mais également de prévenir les différents risques selon le principe contenu à l'article L. 101-2-5° du Code de l'Urbanisme.

En ce sens, l'article R. 151-31 précise que le PLU doit délimiter les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosions, affaissements, éboulements, avalanches ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

Par ailleurs, les plans de prévention des risques (PPR) valent servitude d'utilité publique au titre de l'article L. 562-4 du Code de l'Environnement, ils sont par conséquent opposables aux autorisations d'occupations du sol et sont annexés au PLU.

C'est pourquoi les documents graphiques et annexes du PLU laissent apparaître des secteurs particuliers qui se superposent au zonage et qui justifient une limitation au droit de construire.

Les limitations apportées au droit à construire dans ces secteurs sont soit des interdictions de construire, soit des conditions spéciales.

Dorénavant, la consultation du dossier de PLU permettra à chacun de mesurer les risques et de connaître les contraintes affectées à ces secteurs sensibles.

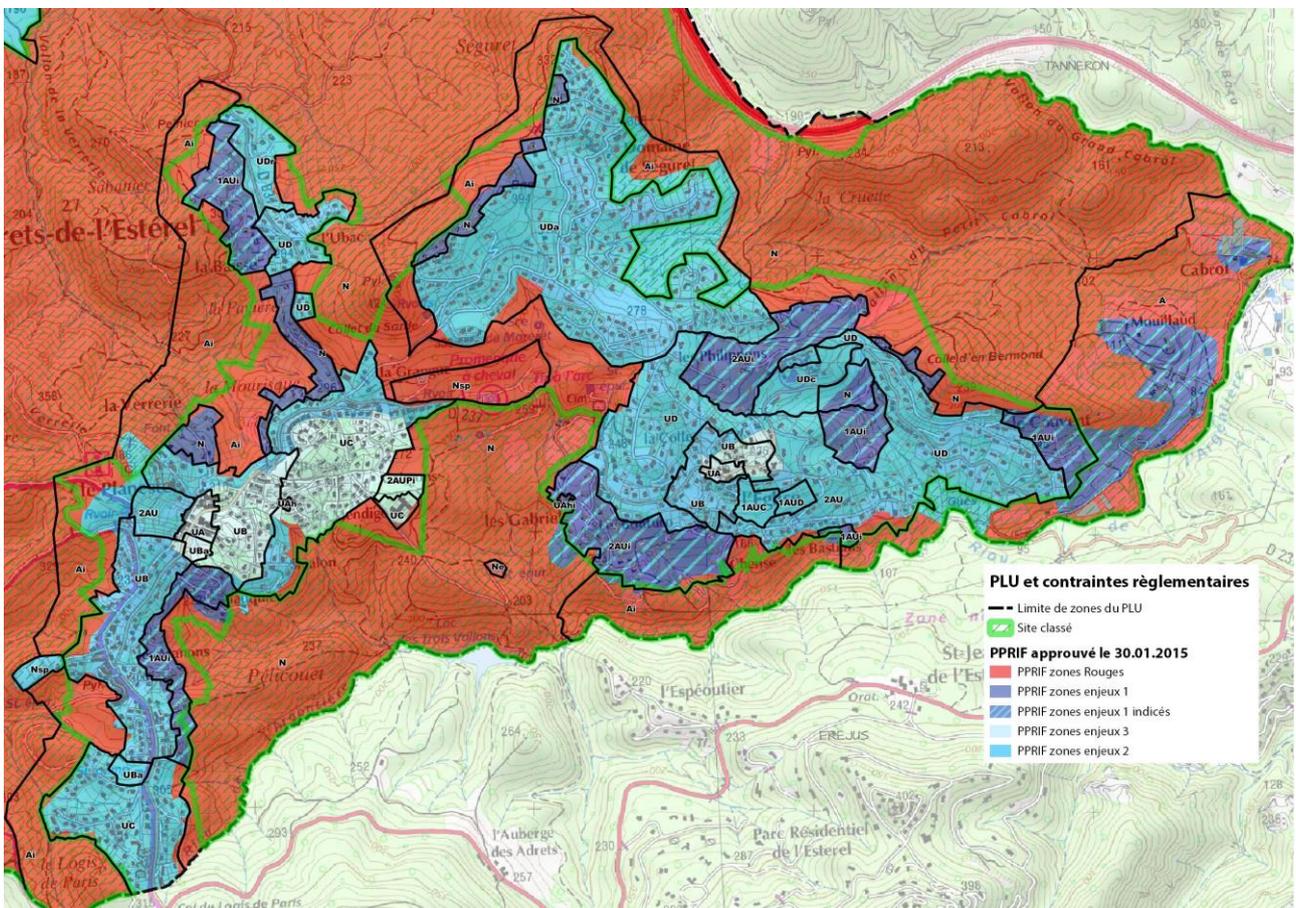
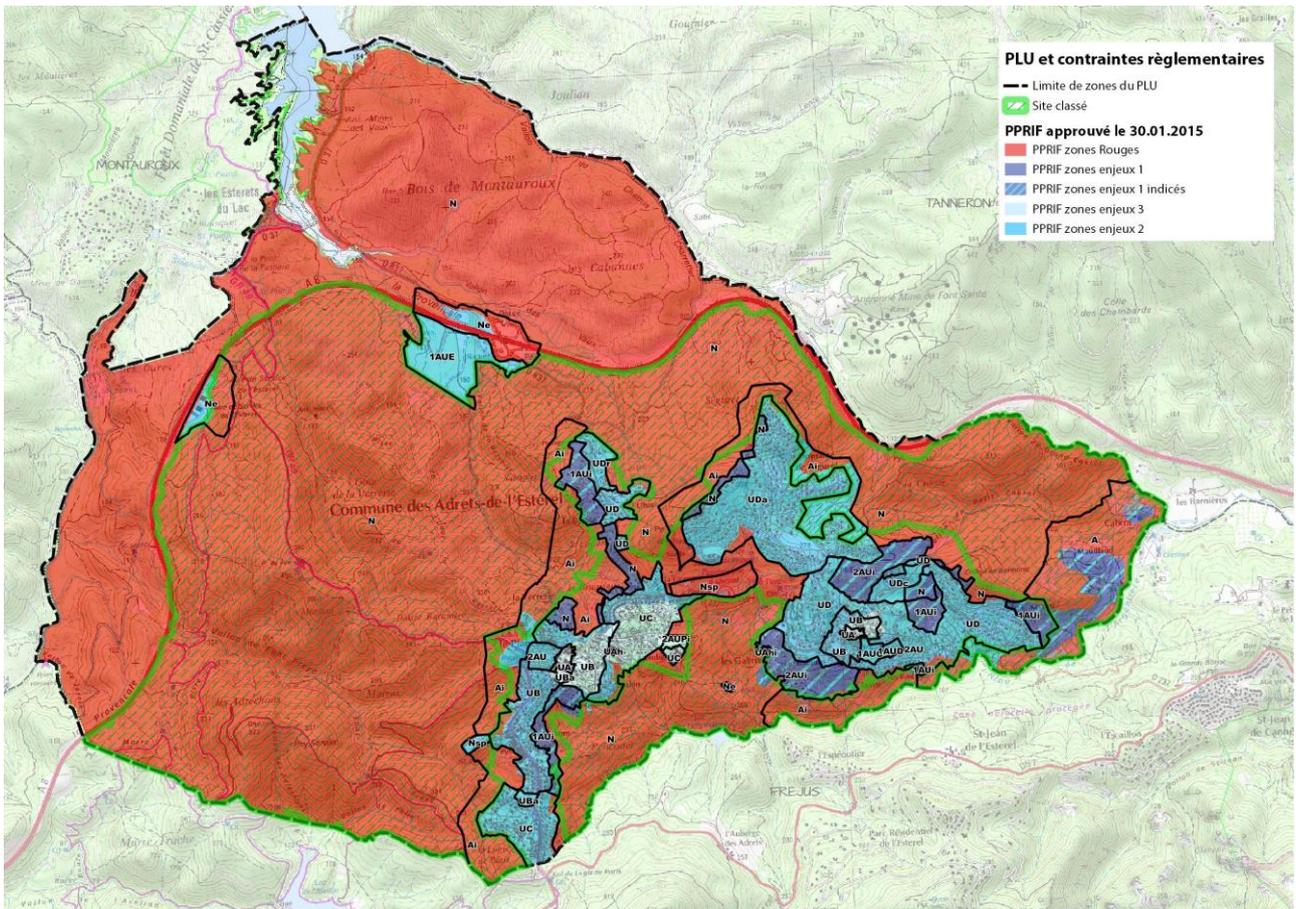
#### **► Prise en compte du risque incendie**

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

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

- le reclassement en N ou A des parcelles encore libres ou urbanisées mais non défendables soumises à un risque incendie fort les rendant inconstructibles : risque rouge ou a enjeux 1 ;
- le reclassement en zone 2AU<sub>i</sub> des quartiers urbanisés en zone à enjeux 1 indicé dont la constructibilité dépend de la réalisation des travaux obligatoires et recommandés du PPRIF et ou d'une révision du PPRIF ;
- la mise en place d'emplacements réservés pour améliorer la mise en sécurité des zones habitées soumises au risque incendie (aire de retournement, élargissement de voirie...)

L'annexe 5.3.3 du dossier de PLU reprend en détail le dossier de PPRIF.



### ► **Prise en compte du risque de mouvement de terrain**

Le territoire communal est concerné par un risque mouvements de terrain liés à plusieurs phénomènes et principalement au ravinement dans les roches métamorphiques tels les micaschistes. Une cartographie de cet aléa a été établie dans le document communal synthétique. Il est préconisé dans ces secteurs exposés de réaliser une étude de sol préalablement à toute construction.

Il convient de se référer à l'annexe 5.2.2 du dossier de PLU qui identifie les secteurs exposés à ce risque.

### ► **Prise en compte du risque de mouvement de terrain - retrait-gonflement des argiles**

Le territoire communal est exposé à ce type de phénomène. Le porté a connaissance établie en 2011 pour la commune indique que les formations argileuses affleurent sur plus de 40 % de la surface communale totale. Dans le cadre de l'établissement, en 2007, de la carte départementale d'aléa retrait-gonflement des sols argileux, les formations argileuses affleurantes ont fait l'objet d'un regroupement à l'échelle départementale.

- La formation des Argiles, poudingues et grès du Permien, classée en aléa faible vis-à-vis du retrait-gonflement, affleure sur près de 23 % de la surface communale totale (affleurements le long de l'A8, Domaine de Séguret, les Philippons, les Gabriel, l'Eglise, les Bastians, Mouillaud).
- La formation de la Série conglomératique gréseuse et argileuse du Carbonifère affleure à l'est de la commune (le long de l'A8). Cette formation constituée par un ensemble de grès fins, d'argiles, et de conglomérats, est faiblement sensible au phénomène de retrait gonflement des sols argileux.

Afin de tenter de diminuer à l'avenir le nombre de sinistres causés par le phénomène de retrait-gonflement des argiles, une étude de sol préalable à toute construction de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol est préconisé et une étude de structure est recommandée. Une cartographie de l'aléa associé à été établie pour délimiter les secteurs potentiellement exposés au phénomène.

Les pièces.5.2.5 du dossier de PLU reprend le PAC de 2011 avec les mesure de prévention pour construire.

### ► **Prise en compte du risque de mouvement de terrain – aléa minier**

Le territoire communal est concerné par un aléa minier liés aux anciennes exploitations minières de fluorines, de houille et de schiste bitumineux du district de Garrot-Fontsanité et du Reyran. Une étude a été publiée et transmise à la commune dans un porter à connaissance du préfet en date du 5 septembre 2019. Une cartographie de cet aléa a été établie dans le porter à connaissance concernant les aléas présents sur la commune : l'aléa effondrement localisé, tassement, glissement et chute de blocs. Il est préconisé dans ces secteurs exposés de réaliser une étude de sol préalablement à toute construction.

Il convient de se référer à l'annexe 5.2.4 du dossier de PLU qui identifie les secteurs exposés à ce risque et reprend le porter à connaissance du préfet.

### ► **Prise en compte du risque sismique**

L'intégralité du territoire communal étant située dans une zone de sismicité n°3 d'aléa moyen en application du décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010.

Le règlement rappelle qu'il devra être fait application, dans toutes zones, de la nouvelle réglementation parasismique en application et dans les conditions prévues par :

- le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique,
- l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011 relatifs à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal »,
- l'arrêté du 10 septembre 2007 relatif aux attestations de prise en compte des règles de construction parasismique à fournir lors du dépôt d'une demande de permis.

L'annexe 5.2.1 du dossier de PLU reprend en détail le porter à connaissance du préfet.

### ► **Prise en compte du risque inondation**

Même si les zones urbanisées de la commune ne sont que peu concernées par le risque inondation, le règlement écrit a été complété pour gérer le ruissellement à la parcelle par des dispositions réglementaires précises sur le système d'assainissement pluviale à mettre en place.

Une étude hydrogéologique prescrivant le système d'infiltration, de rétention et la gestion des eaux pluviales est demandée pour toute imperméabilisation du sol de plus de 20m<sup>2</sup>. Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions, de toute surface imperméable doivent être stockées sur le terrain. Le volume de rétention est au minimum de 100 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisé (10 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> imperméabilisé).

Le règlement précise également que l'ensemble des ruisseaux talwegs ou fossés drainant le territoire communal doit être maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage...) afin de maintenir un bon écoulement hydraulique.

De plus, toutes construction, clôture ou aménagement est interdit à moins de 10m de l'axe des cours d'eau et à moins de 5m des bords des cours d'eau afin de ne pas obstruer l'écoulement des eaux et le passage des engins d'entretien.

### ► **Prise en compte des nuisances liées au bruit**

En application de la loi bruit du 31 décembre 1992 et du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, la commune est concernée par des voies classées bruyantes.

Les dispositions générales du règlement d'urbanisme et le zonage précisent les principes réglementaires relatifs à la prise en compte de ces nuisances.

L'annexe 5.4.3 du dossier de PLU reprend les arrêtés préfectoraux relatifs aux voies bruyantes.

## ***d) La Valorisation du patrimoine paysager et architectural***

### **⇨ Le maintien des composantes paysagères**

La qualité de l'environnement constitue un atout majeur d'attractivité des Adrets de l'Estérel. Les paysages naturels des massifs boisés fondent l'image et l'identité de la commune. Il convient de poursuivre et de conforter les mesures déjà définies pour préserver et mettre en valeur ce patrimoine.

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

Le PADD et le règlement instaurent :

- La protection et la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager à travers des dispositions strictes, la rationalisation de l'urbanisation à l'intérieur de limites cohérentes et fonctionnelles en préservant des coupures vertes entre les espaces bâtis et le respect des espaces de biodiversité.
- Le maintien d'un potentiel agricole Une gestion raisonnée permet d'assurer la pérennité de l'agriculture. Le PLU doit proposer des zones pouvant accueillir des activités agricoles. Il doit aussi donner la possibilité, aux agriculteurs professionnels, d'exploiter des activités complémentaires du type ferme pédagogique.

D'autres dispositions sont inscrites dans le règlement du PLU pour une meilleure prise en compte des paysages telles que :

- L'article 11 des zones précisant les prescriptions tendant à mieux intégrer les constructions dans leur environnement (urbain ou naturel),
- L'article 13 définissant le pourcentage d'espaces verts en pleine terre
- Les espaces boisés classés.

Ainsi l'essentiel du patrimoine vert et des composantes paysagères de la commune bénéficient de mesures conservatoires que ce soit par le classement dans un zonage adapté, des EBC, ou par les dispositions de l'article 13 des zones.

### ↳ Le maintien et préservation du patrimoine bâti



**Constructions anciennes du hameau du Planestel entourant le bâtiment de la mairie**

Les éléments bâtis constitutifs de l'identité des hameaux de la commune des Adrets de l'Estérel sont classés en zone UA et secteur UAH au PLU. Le règlement instaure dans cette zone une protection particulière des bâtiments l'article 11 :

*« Les modifications de façades et de couvertures des constructions existantes, ou leur remise en état, respectent l'intégrité architecturale, les matériaux et les éléments décoratifs de l'immeuble ; chaque fois que cela est possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du rétablissement des éléments intéressants. »*

Par ailleurs le PLU au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, a répertorié des éléments du patrimoine architectural de la commune à préserver. Les bâtiments repérés au titre de la protection du patrimoine bâti (L.151-19 du Code de l'Urbanisme) peuvent être restaurés ou reconstruits dans le respect des prescriptions définies dans le règlement à l'annexe 6.

Des éléments du petit patrimoine comme les fontaines, même les plus récentes qui font partie maintenant de l'identité de la commune, et les puits couverts ont été repérés ainsi que certains bâtiments témoins du passé dont la démolition n'est pas souhaitable.

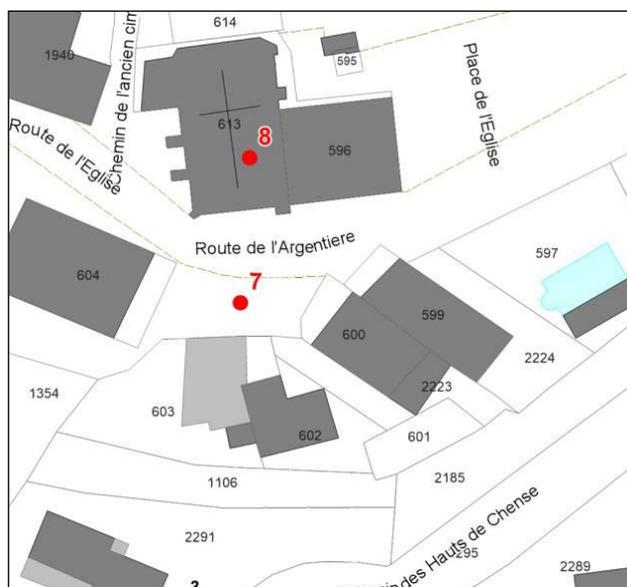
- |   |                                    |   |                                   |
|---|------------------------------------|---|-----------------------------------|
| 1 | Ancien puits couvert, rue du Puits | 5 | Maison, rue Grande                |
| 2 | Anciennes granges, rue du Four     | 6 | Maison, rue Grande                |
| 3 | Fontaine, place de la mairie       | 7 | Fontaine de la place de l'église  |
| 4 | Fontaine, parking de la mairie     | 8 | l'Eglise de Notre dame des Maures |

## Localisation des éléments remarquables repérés au titre du L151-19



Hameau du Planestel

## Hameau de l'Eglise



↳ La justification de la suppression localisée de la servitude loi Barnier

Un des objectifs de la loi Barnier est d'éviter les désordres urbains le long des voies routières et autoroutières, et l'implantation linéaire d'activités ou de services le long de ces voies, en méconnaissance des préoccupations d'urbanisme, architecturales et paysagères.

En conséquence, l'ouverture à l'urbanisation des espaces situés aux abords de ces infrastructures routières doit être particulièrement étudiée, justifiée et motivée au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité des paysages et de l'urbanisme.

Sur la commune des Adrets de l'Esterel, seule l'autoroute A8 est concernée par le classement Loi Barnier au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme, imposant une bande d'inconstructibilité de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie.

Ainsi, parallèlement à l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, la commune des Adrets-de-l'Esterel a souhaité revoir la servitude loi Barnier au regard de son projet de la zone d'activités.

Une étude entrée de ville a été réalisée afin de justifier la suppression de la servitude loi Barnier sur ce secteur et de définir les modalités d'urbanisation du projet nécessitant une diminution ou une suppression du périmètre d'inconstructibilité en la justifiant et motivant au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et des paysages.

Cette étude est annexée au présent rapport de présentation.

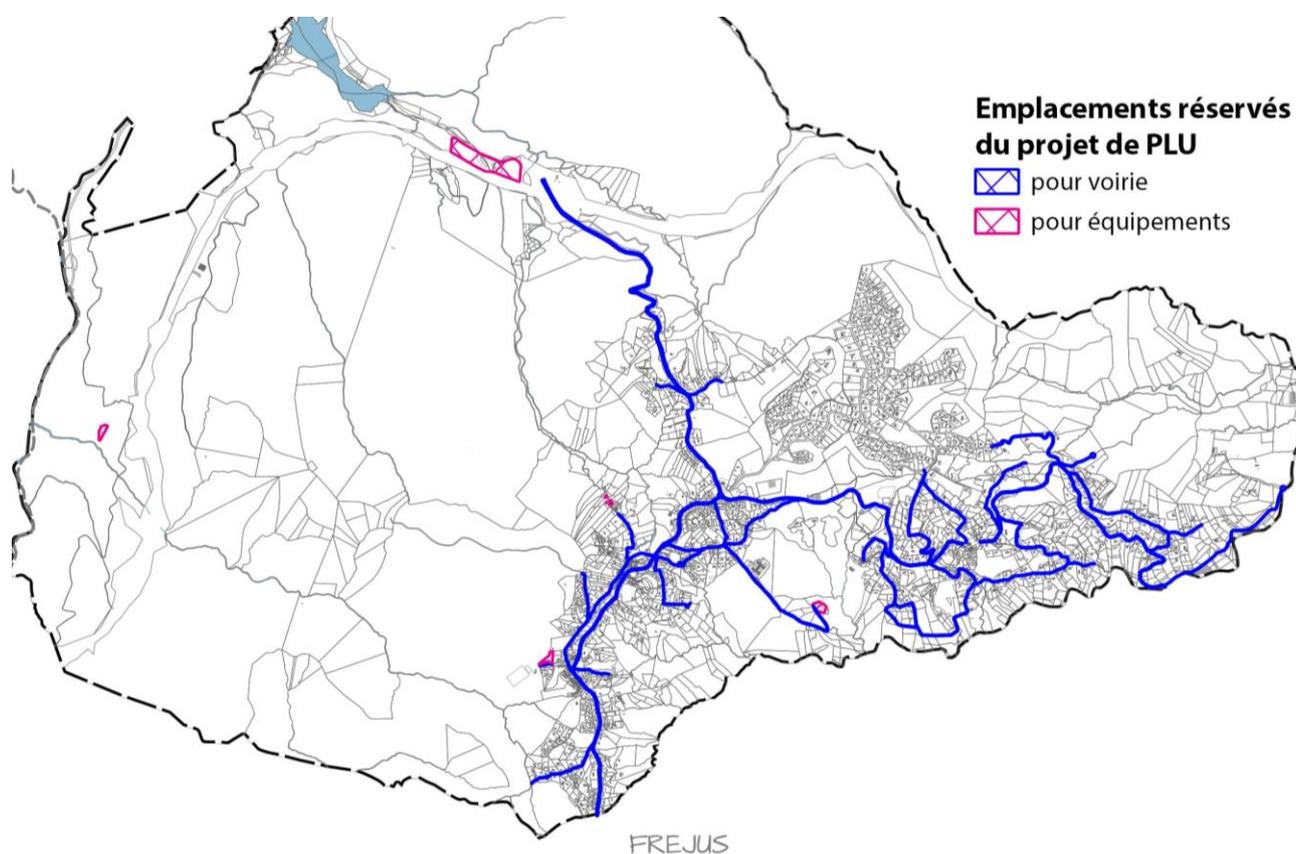
### 3.2. LES OUTILS FONCIERS

Le PLU met en place les outils permettant à terme la réalisation des différents projets et d'apporter une réponse aux besoins actuels et futurs de la population communale. Dans cette perspective, les emplacements réservés, visant à la maîtrise foncière des terrains, ont été toilettés et complétés dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Les emplacements réservés sont mis en place pour faciliter la faisabilité des opérations projetées et l'acquisition des terrains correspondants. Peuvent être distingués les emplacements d'infrastructure (voies routières, piétonnières) et ceux de superstructures (équipements culturels, scolaires, sociaux, cimetières, parcs de stationnement).

Le PLU définit leur emprise exacte sur le document graphique du règlement et précise leur destination prévue, ainsi que la collectivité, le service ou organisme public bénéficiaire.

Ces emplacements réservés mis en place dans le PLU sont de plusieurs types : pour voiries et équipement.



### ***a ) La réservation pour voirie***

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

En dehors des départementales de nombreux chemins de la commune sont concernés par des élargissements : le chemin de Bagnols en forêt, le chemin des Manons, la rue de Paris, le chemin de Maraval, le chemin de la Verrerie, le chemin de Sigalon, le chemin des Mendiguons, le chemin de la Beillesse, la carrière de Baudiery, le chemin de la Baïsse, le chemin de l'Hubac, chemin des Gabriel, le chemin des trois vallons (PPRiF), le chemin du Collet, le chemin des Philippons, le chemin de la Colle, le chemin du Couvent, le chemin de Chense, le chemin de l'Ubac de Mouillaud, le chemin des Garnières, le chemin de l'ancien cimetière.

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

### ***b ) La réservation pour équipements***

Les équipements programmés au travers des emplacements réservés sont :

- La construction d'une station de pompage pour le SIVOM (Lieudit les Oures),
- Des emplacements réservés pour la création d'une ferme pédagogique à partir des ruines déjà existantes, pour l'aménagement de la déchèterie et des services techniques au nord de l'autoroute.
- Un emplacement réservé est positionné sur la STEP de Pré vert pour son aménagement et agrandissement il nécessite également le prolongement et l'aménagement du chemin de pré vert.

## CHAPITRE 3- EVOLUTION DES SURFACES DU ZONAGE ENTRE LE POS ET LE PLU

Les évolutions du zonage et des mesures réglementaires dans le Plan Local d'Urbanisme se justifient à la fois par :

- la nécessité de prendre en compte les évolutions récentes des territoires, communal et communautaire, tels que l'urbanisation nouvelle, l'adaptation des densités, la réalisation des équipements d'infrastructure et de superstructure, la programmation de zones d'activités, l'évolution des espaces naturels et agricoles...
- l'obligation de mettre les dispositions réglementaires en cohérence avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, la loi Urbanisme et Habitat, les lois « Grenelle 1 et 2 » Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), et Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF), notamment la définition des nouvelles zones à urbaniser, des zones naturelles et des zones agricoles et la mutation des zones NB.
- la mise en œuvre des grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme définies dans le PADD.

### 1. LE RECLASSEMENT DES ZONES NB

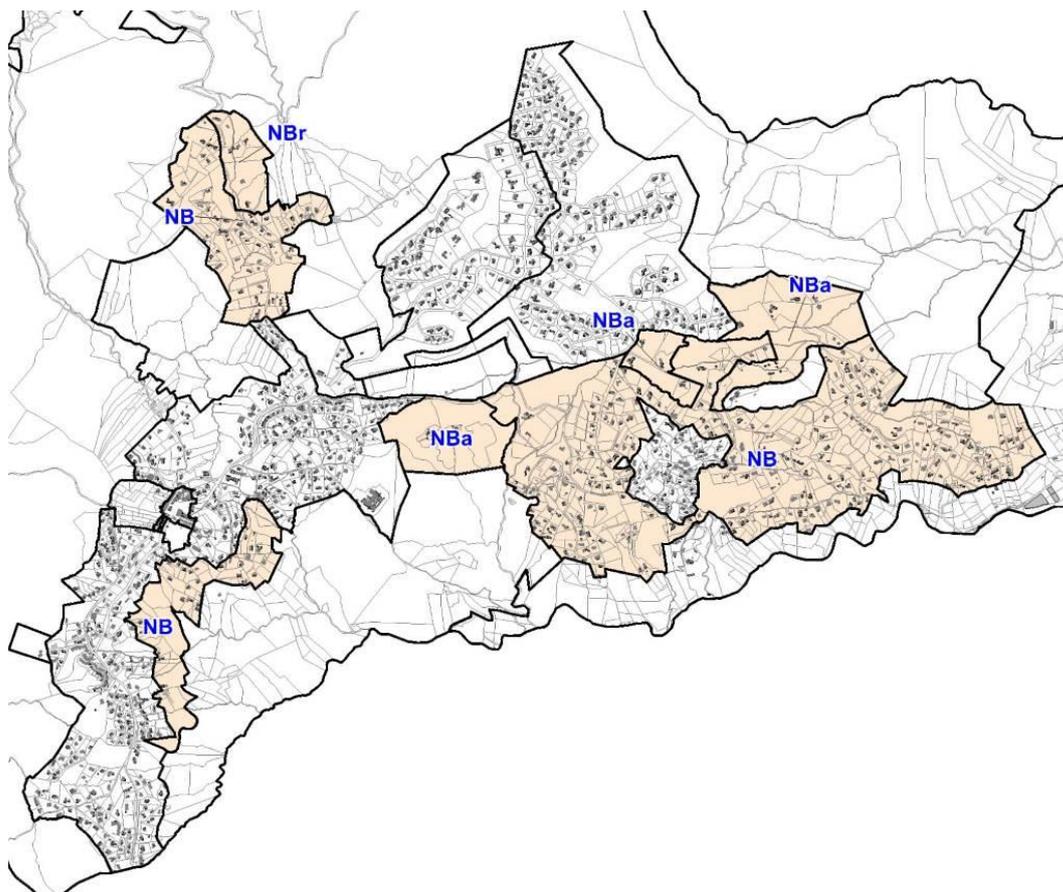
Un des changements significatifs apportés par la loi S.R.U. est la suppression des zones NB, zones d'habitat diffus. Dans le POS, ces zones correspondaient à des zones naturelles partiellement desservies par des équipements qu'il n'était pas prévu de renforcer, dans lesquelles des constructions avaient déjà été édifiées, et où des constructions pouvaient être autorisées sur des grandes parcelles. Leur suppression entraîne leur reclassement en zone U, AU, A ou N, selon les caractéristiques de chacune des zones concernées (paysage, équipements et desserte, occupation des sols, risques...).

#### Reclassement des zones NB du POS

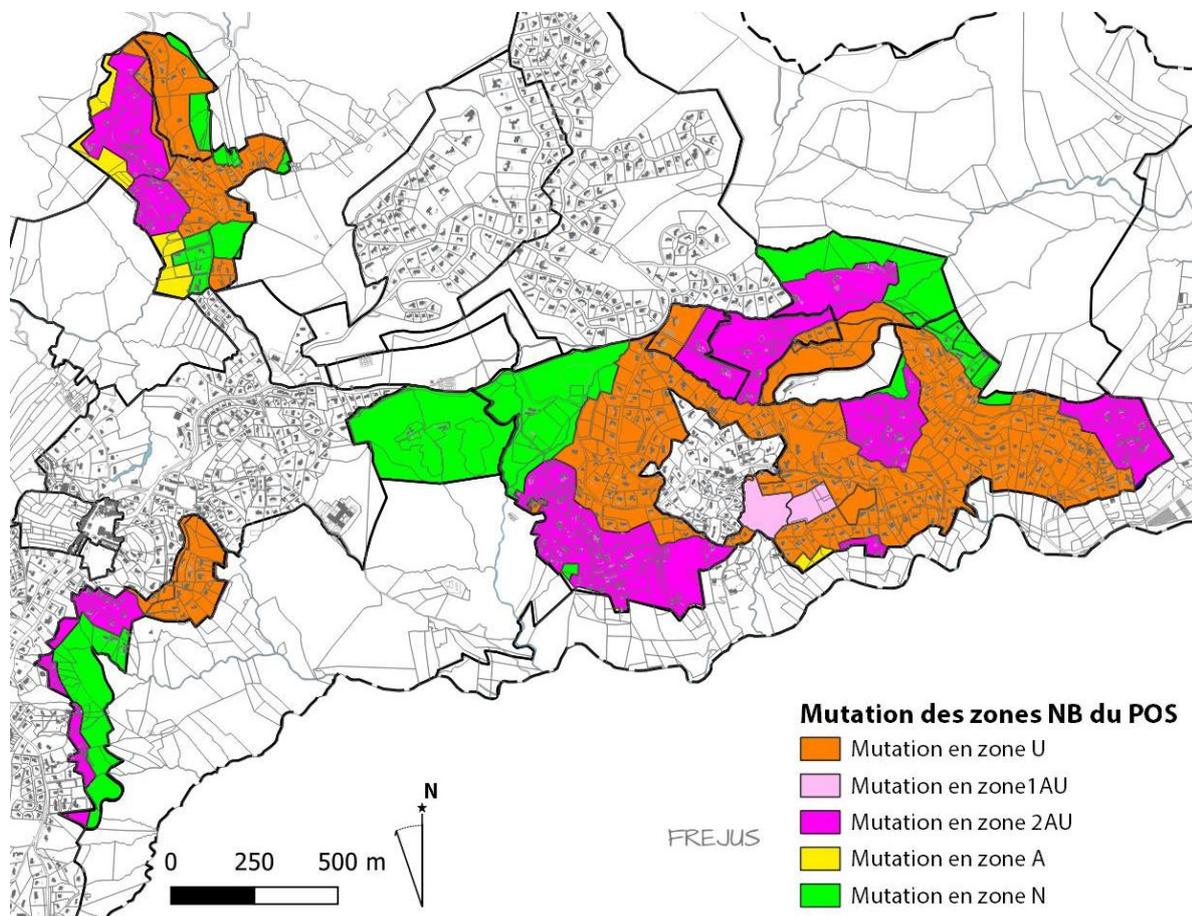
- ▶ 44% des zones NB sont reclassés en zones U  
Cette part correspond aux zones NB aujourd'hui urbanisées et dans l'enveloppe urbaine, constructibles au sein du PPRIF : soit 72,9 ha de zones NB au POS qui ont basculées en zone U au PLU, principalement en zone UD (67,5 ha)
- ▶ 29% des zones NB sont reclassés en zones AU  
48 ha de zone NB au POS sont basculées en zone AU au PLU, Il s'agit des zones les moins denses dont la constructibilité est remise en question par le PPRIF qui estime qu'elles ne comportent pas les équipements nécessaires pour permettre leur défendabilité. Cependant cette situation est remédiable par la réalisation des équipements, aménagements de voirie, et hydrants inscrits au PPRIF.
- ▶ 27% sont reclassés en zone N et A : il s'agit des parties peu ou pas urbanisée des zones NB classées en zone rouge du PPRIF et /ou en site classé du massif de l'Estérel.

	PLU				
	U	AU	A	N	
NB	73,6 ha	48,2 ha	3,7 ha	40,6 ha	166,1 ha
Répartition	44%	29%	2%	25%	100%

**Zone NB du POS**



**Evolution des zones NB**



## 2. BILAN DES ÉVOLUTIONS POS/PLU

### 2.1. TABLEAU DÉTAILLÉ DES ZONAGES POS / PLU

POS			PLU			Evolution POS PLU	
zone	ha	%	zone	ha	%	ha	%
UA	1,4		UA	2,6			
UAa	0,1		UAh	0,2			
			UAhi	0,2			
UB	97,6		UB	38,5			
UBa	8,0		UBa	3,1			
UC	5,1		UC	42,3			
UCa	37,0		UDa	62,3			
UCb	57,1		UDc	5,1			
			UD	62,9			
NB	130,3	7%	UDr	5,2			
NBa	30,3		<b>Total U</b>	<b>222,2</b>	<b>9,8%</b>	<b>-150,1</b>	<b>-40%</b>
NBr	5,5						
<b>Total U + NB</b>	<b>372,3</b>	<b>16%</b>					
POS			PLU			Evolution POS PLU	
zone	ha	%	zone	ha	%	ha	%
NA habitat	3,2		1AUC	1,8			
			1AUD	1,1			
NA activité	20,4		1AUE	20,4			
			2AU	3,2			
			2AUi	50,1			
<b>Total NA</b>	<b>23,6</b>	<b>1%</b>	<b>Total AU</b>	<b>76,6</b>	<b>3,4%</b>	<b>53,0</b>	<b>225%</b>
POS			PLU			Evolution POS PLU	
zone	ha	%	zone	ha	%	ha	%
NC	129,8		A	61,9			
			Ai	125,8			
<b>Total NC</b>	<b>129,8</b>	<b>6%</b>	<b>Total A</b>	<b>187,6</b>	<b>8,3%</b>	<b>57,8</b>	<b>45%</b>
POS			PLU			Evolution POS PLU	
zone	ha	%	zone	ha	%	ha	%
ND	1719,0		N	1725,0			
			Nhi	12,7			
NDa	11,0		Ne	26,3			
NDa1	1,5		Nspa	1,3			
NDb	1,4		Nspb	7,1			
<b>Total zone ND</b>	<b>1732,9</b>	<b>77%</b>	<b>Total N</b>	<b>1772,4</b>	<b>78,5%</b>	<b>39,5</b>	<b>2%</b>
	2259			2259			

## 2.2. TABLEAU COMPARATIF DES ZONAGES POS / PLU

	POS		372,3 ha Soit 16,5%	PLU		Évolution	
	ha	%		ha	%	ha	%
Zones Urbaines	206,2	9,1%		222,2	9,8%	-150,1	-40%
Zones NB	166,1	7,4%					
Zones NA/AU	23,6	1,0%		76,6	3,4%	53,0	225%
Zones agricoles	129,8	5,7%		187,6	8,3%	57,8	45%
Zones naturelles	1 732,9	76,7%		1 772,4	78,5%	39,5	2%
<b>Total</b>	<b>2 259</b>			<b>2 259</b>			

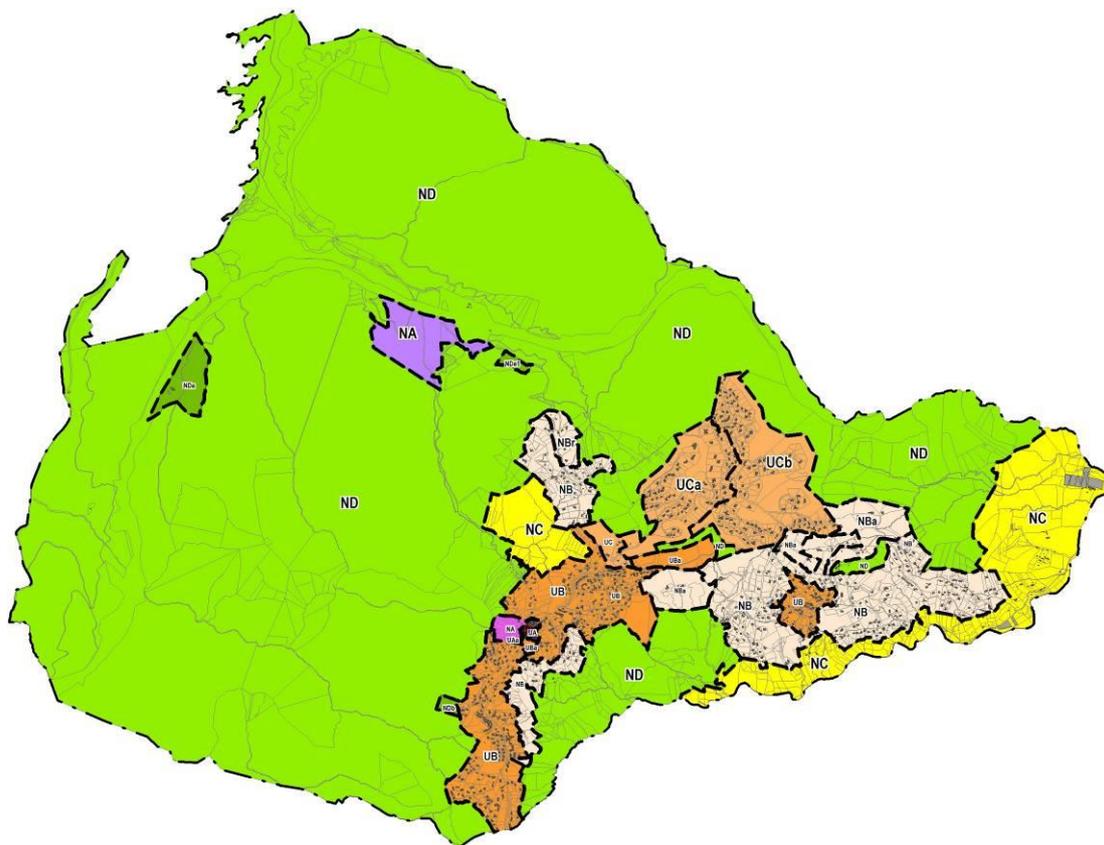
	POS		PLU		Évolution	
	ha	%	ha	%	ha	%
Zones U et NB inconstructibles	160,7	7,1%	0	0,0%	-160,7	-100%
Zones U et NB constructibles	211,6	9,4%	222,2	9,8%	+10,6	5%
Zones NA/AU habitat	3,2	0,1%	56,2	2,5%	+53,0	225%
Zones NA/AU activité	20,4	0,9%	20,4	0,9%	0,0	
Zones agricoles	129,8	5,7%	187,6	8,3%	+57,8	45%
Zones naturelles	1 732,9	76,7%	1 772,4	78,5%	+39,5	2%
<b>Total</b>	<b>2 259</b>		<b>2 259</b>			

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

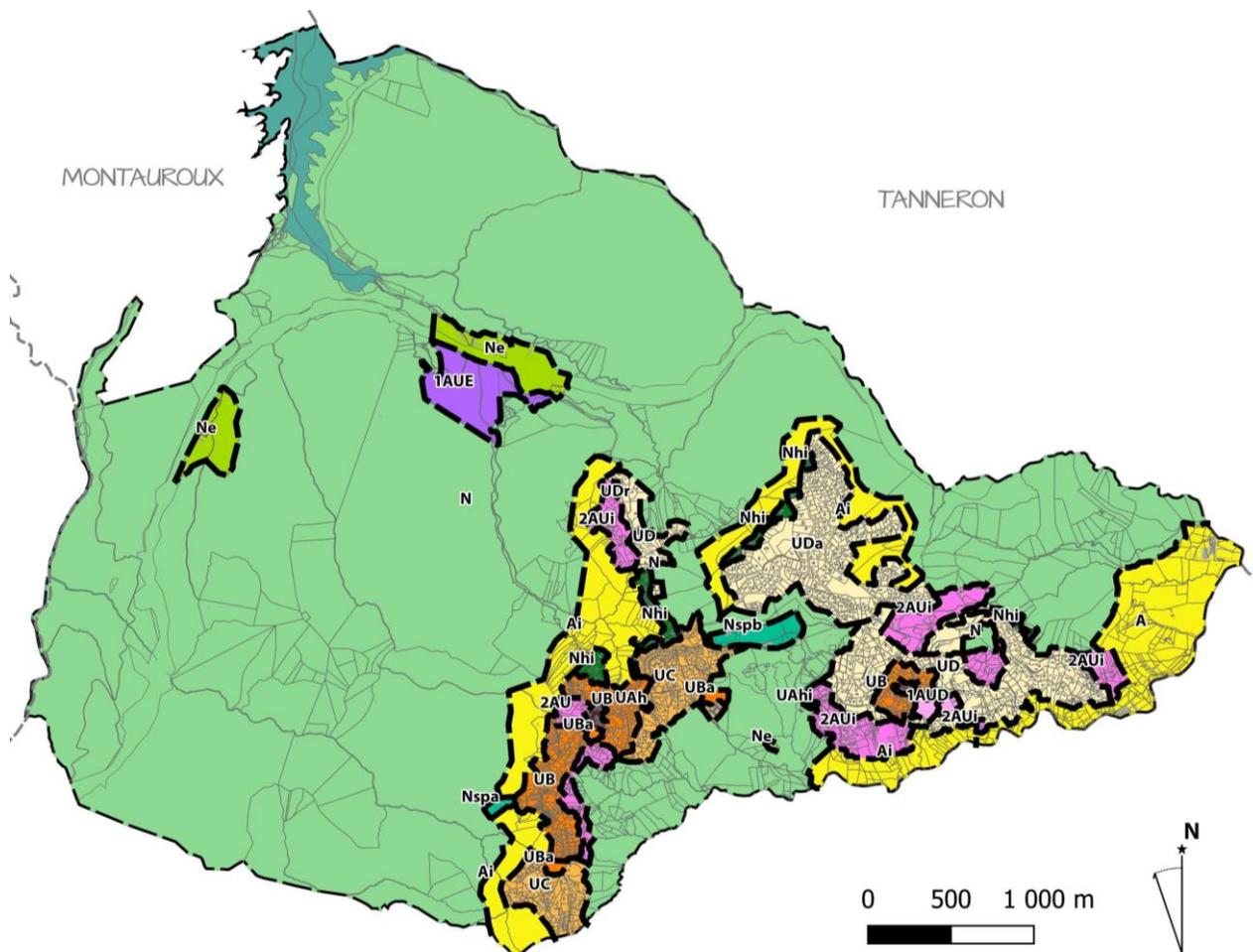
En effet la prise en compte du risque incendie et des contraintes règlementaires a joué en grand rôle dans la délimitation des zones, notamment pour les zones NB. Par ailleurs le PLU :

- Renforce les espaces urbanisés et équipés en intégrant une grande partie des zones NB constructible en zones urbaines UD (5%)
- Renforce les espaces à urbaniser à moyen/court terme en classant en zone 1AU des zones de projet dont la commune souhaite maîtriser le développement.
- Renforce les espaces à urbaniser à moyen/long terme en classant en zone 2AU soit des zones de projet pour la commune soit les zones actuellement difficilement constructibles du fait du risque incendie que d'important travaux d'équipement rendraient potentiellement urbanisable.
- Pérennise et conforte l'espace agricole (+45% de zone A)
- Préserve les espaces naturels et les paysages (zone N et trame verte et bleue)

### Le Plan d'Occupation du Sol



### Le Plan local d'Urbanisme



## 2.3. BILAN DES MUTATIONS

		PLU				
		U	AU	A	N	
POS	U	144,1	2,8	28,8	30,5	206,2
	NB	73,6	48,2	3,7	40,6	166,1
	NA	0,0	23,5	0,1	0,0	23,6
	NC	1,7	2,0	98,4	27,7	129,8
	ND	2,9	0,0	56,7	1673,3	1732,9
		222,3	76,5	187,6	1772,1	2259

► 6,6 ha des zones NC et ND du POS deviennent « urbanisable » U et AU

► 103,7 ha des zone U, NB et NA du POS sont reclassés en zones naturelle et agricole

Que sont devenues les zones du POS ?

		PLU				
		U	AU	A	N	
POS	U	70%	1%	14%	15%	100%
	NB	44%	29%	2%	25%	100%
	NA	0%	100%	0%	0%	100%
	NC	1%	2%	76%	21%	100%
	ND	0,2%	0%	3,3%	96%	100%

Qu'étaient les zones du PLU ?

		PLU			
		U	AU	A	N
POS	U	65%	4%	15%	1,7%
	NB	33%	63%	2%	2,3%
	NA	0%	31%	0%	0%
	NC	1%	3%	52%	1,6%
	ND	1%	0%	30%	94%
		100%	100%	100%	100%

	POS	Réduction	Maintien	Ajout	PLU
Zones urbaines U	206,2	62,1	144,1	78,2	222,3
Zone NB	166,1	166,1	0	0	0
Zones à urbaniser NA/AU	23,6	0,1	23,5	53,0	76,5
Zones agricoles NC/A	129,8	31,4	98,4	89,3	187,6
Zones naturelles ND/N	1732,9	59,6	1673,3	98,9	1772,1
	2259				2259

### 3. LES CAPACITÉS D'ACCUEIL DU POS AU PLU

#### 3.1. CAPACITE D'ACCUEIL DU POS (rappel partie I du rapport de présentation)

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

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

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

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

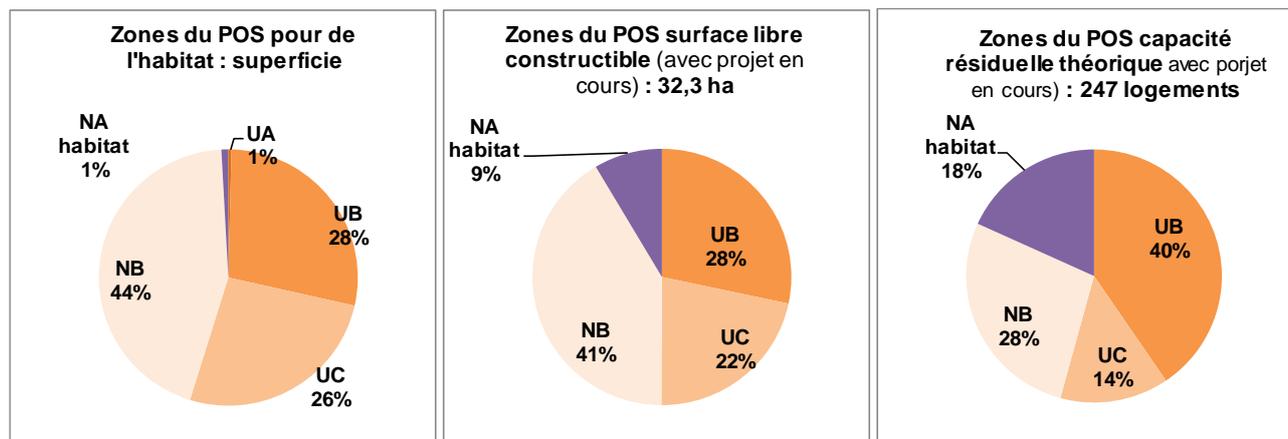
Un potentiel non négligeable est porté par la **zone NA habitat**. Cependant celle-ci bien qu'importante en surface s'avère difficilement urbanisable. Avec seulement 1 % des zones à vocation d'habitat, elle concentre 18 % de la capacité résiduelle en logements [45 logements].

Capacité d'accueil résiduelle théorique brute sans rétention foncière

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

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 %
<b>Total zones urbaines</b>	<b>16,2</b>	<b>134</b>	<b>50%</b>	<b>54%</b>
NB	13,4	68	41 %	28 %
NA	2,8	45	9 %	18 %
<b>Total</b>	<b>32,3</b>	<b>247</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

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 débloquent l'inconstructibilité des zones NB à enjeux 1 indicées du PPRIF.



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

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

#### ► Potentiel de développement du POS et scénario de croissance

##### Rappel du scénario « croissance basse » envisagé

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

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

→

En 2017 les logements sont estimés à 1415 [ce qui est cohérent avec les permis accordés et réalisés depuis 2014], la capacité résiduelle avec une rétention foncière estimée à 30% étant de 189 logements.

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

Le potentiel de logements encore possible dans le POS, ne permet pas à la commune d'assurer le scénario de croissance basse pour 2035. Il manquerait pour cela environ 160 logements.

Aux vues de ces résultats, l'étude de densification a permis de voir comment pourrait évoluer le POS. Elle a cerné les grandes lignes du futur projet de PLU et mis au jour les besoins en nouveaux sites de projet.

### 3.2. CAPACITE D'ACCUEIL DU PLU

**Méthodologie :** A l'instar du POS, la capacité résiduelle est estimée en calculant le nombre théorique de logements sur les terrains encore libres des zones du PLU sur lesquels les contraintes d'urbanisation actuelles de la commune sont appliquées (règlement du PLU en projet permettant les constructions à destination d'habitat, PPRif approuvé, site classé).

La commune des Adrets étant confrontée à une topographie marquée sur tout le territoire, les possibilités de construire sur les terrains libres sont limitées. Pour prendre en compte ce relief, un abattement de 30% a été appliqué sur la surface brute de tous les terrains et de 40 à 60% sur les terrains les plus pentus pour déterminer une surface nette réellement mobilisable.

Dans le PLU 12,3 % des zones du PLU sont dédiés principalement à l'habitat (dont 2,5% pas encore constructible) contre 16,6% dans le POS (dont 7,1% inconstructible du fait du PPRIF). Elles occupent dans le PLU environ 278 ha.

79,8% de ces zones sont des zones urbaines, 1,1% des zones d'urbanisation future ouvertes et 19,1% en zones d'urbanisation fermées.

La capacité d'accueil du PLU est estimée :

- à court et long terme au travers des zones urbaines hors contrainte du PPRIF, soit 71% de la capacité brute totale
- à moyen terme avec la mise en œuvre probable des projets des zones 1AUC et 1AUD, soit 6% de la capacité brute totale
- A long terme avec d'une part les zones 2AU (soit 7% de la capacité) et d'autre part avec l'urbanisation des zones 2AUi, beaucoup plus incertaine du fait des contraintes qui pèse sur les terrains de ces zones (soit 17% de la capacité).

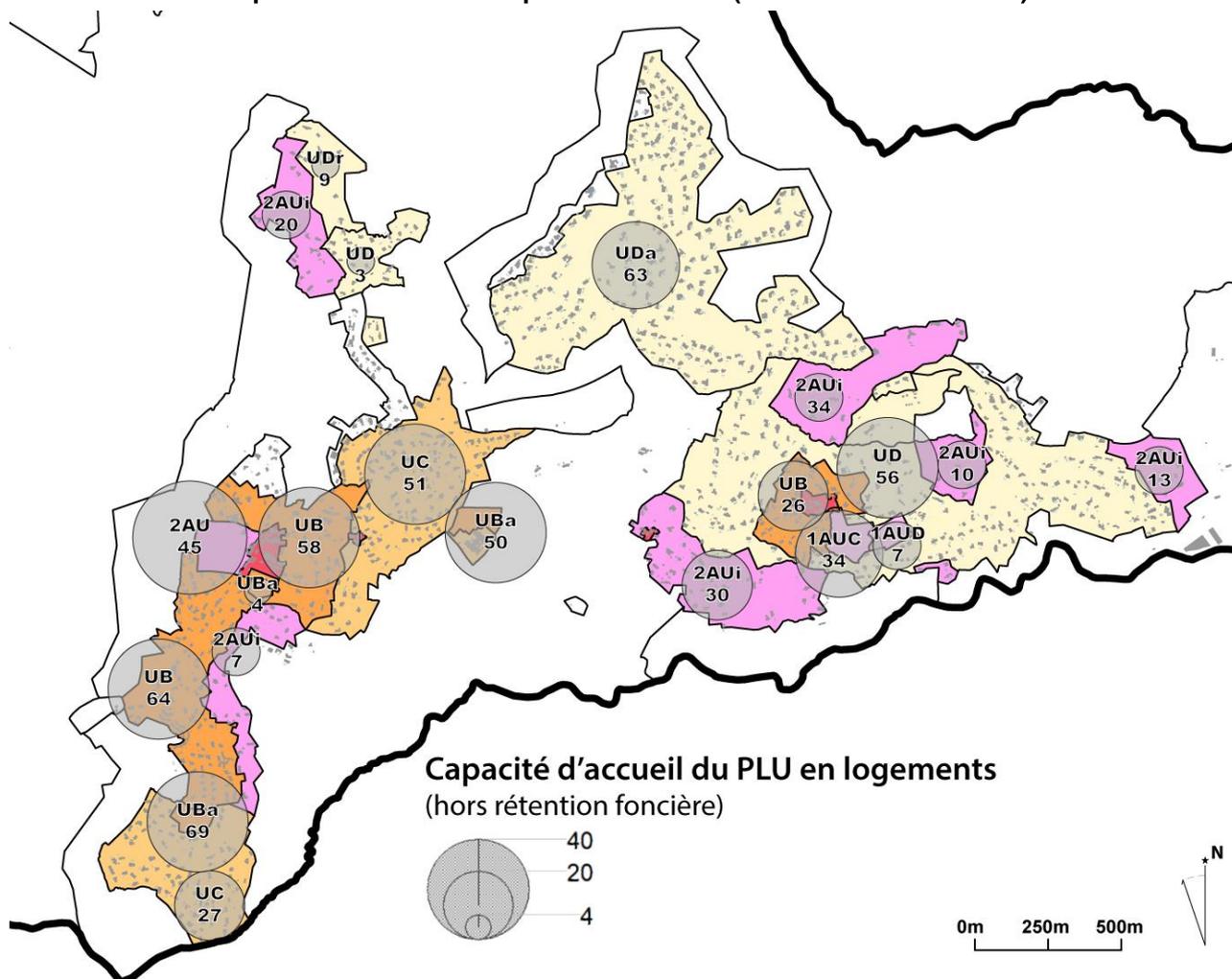
#### Capacité d'accueil théorique sans rétention foncière et avec rétention foncière

Zones PLU à vocation habitat	Superficie zone pour l'habitat		Capacité théorique				Capacité théorique nette avec rétention foncière * estimé à 30%
	ha	%	Surface nette (ha)	% ha	Nb logts	% logts	Nb logts
UA	2,9	1 %	0	0%	0	0%	0
UB	41,5	15 %	4,4	12%	271	40%	190
UC	42,3	15 %	3,5	10%	78	11%	55
UD	130,4	48%	11,2	32%	131	19%	92
<b>Total zones urbaines</b>	<b>217,1</b>	<b>79%</b>	<b>17,9</b>	<b>54%</b>	<b>480</b>	<b>71%</b>	<b>336</b>
1AUC/1AUD	2,9	1%	1,7	5%	41	6%	41
<b>Total urbanisable à court et moyen terme</b>	<b>220,0</b>	<b>81%</b>	<b>20,8</b>	<b>59%</b>	<b>521</b>	<b>77%</b>	<b>377</b>
2AU (long terme)	3,2	1%	1,1	3%	45	7%	45
<b>Total court a long terme hors PPRIF</b>	<b>223,3</b>	<b>82%</b>	<b>22</b>	<b>62%</b>	<b>566</b>	<b>83%</b>	<b>422</b>
2AUi	50,1	18%	13,3	38%	114	17%	80
<b>Total sous condition du PPRIF</b>	<b>50,1</b>	<b>18%</b>	<b>13,3</b>	<b>38%</b>	<b>114</b>	<b>17%</b>	<b>80</b>
<b>Total</b>	<b>273,3</b>	<b>100 %</b>	<b>56,5</b>	<b>100%</b>	<b>680</b>	<b>100%</b>	<b>502</b>

**\*Remarque :** les zones 1AUC et 1AUD de projet ne sont pas soumises à la rétention foncière.

Soit au total un potentiel en logement brute à venir dans le PLU d'environ de 680 logements, dont environ 566 à court et moyen/long terme, auquel pourraient s'ajouter 114 logements supplémentaires en cas de réalisation des travaux débloquant l'inconstructibilité des zones à enjeux 1 indicées du PPRIF.

### Capacité d'accueil brute par zone du PLU (hors rétention foncière)



La prise en compte d'une rétention foncière d'environ 30% amène le nombre de logements potentiel du PLU à environ 422 logements auxquels pourra s'ajouter 80 logements environ en cas de réalisation des travaux débloquant l'inconstructibilité des zones à enjeux 1 indicées du PPRIF.

### Rappel du scénario « croissance basse » envisagé

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

La capacité d'accueil du PLU répondrait donc aux besoins en logement générés par la croissance de population envisagée.

### 3.3. DU POS AU PLU

Le passage du POS au PLU permet une consolidation des capacités d'accueil du POS au PLU correspondant au scénario de croissance choisie, au travers d'un projet moins consommateur d'espace, offrant une capacité d'accueil globale supérieure et adaptée aux besoins de la commune :

- une redéfinition des zones urbaines qui représentent, après intégration des zones NB, 9,8% du territoire communal (contre 9,4% dans le POS) avec une capacité (immédiatement constructible) augmentée entre le POS et le PLU [336 logements potentiels contre 144 pour le POS (U+NB) ] ;
- une augmentation des surfaces de zones d'urbanisation future à vocation dominante pour l'habitat d'environ 53 ha par rapport au POS, mais dans une optique de maîtrise du devenir des grands terrains encore libre et permettant de dégager une capacité d'accueil à la hauteur des besoins identifiés dans le diagnostic.

Par ailleurs, le classement en zone d'urbanisation future réglementée ou stricte permet l'accueil progressif d'une population nouvelle. Les zones d'urbanisation strictes ne peuvent être urbanisées qu'à la condition de la réalisation des équipements nécessaires et suffisants à la desserte des constructions prévues et à la défendabilité par rapport au risque incendie.

# PARTIE IV

## *Articulation du PLU avec les documents supérieurs*

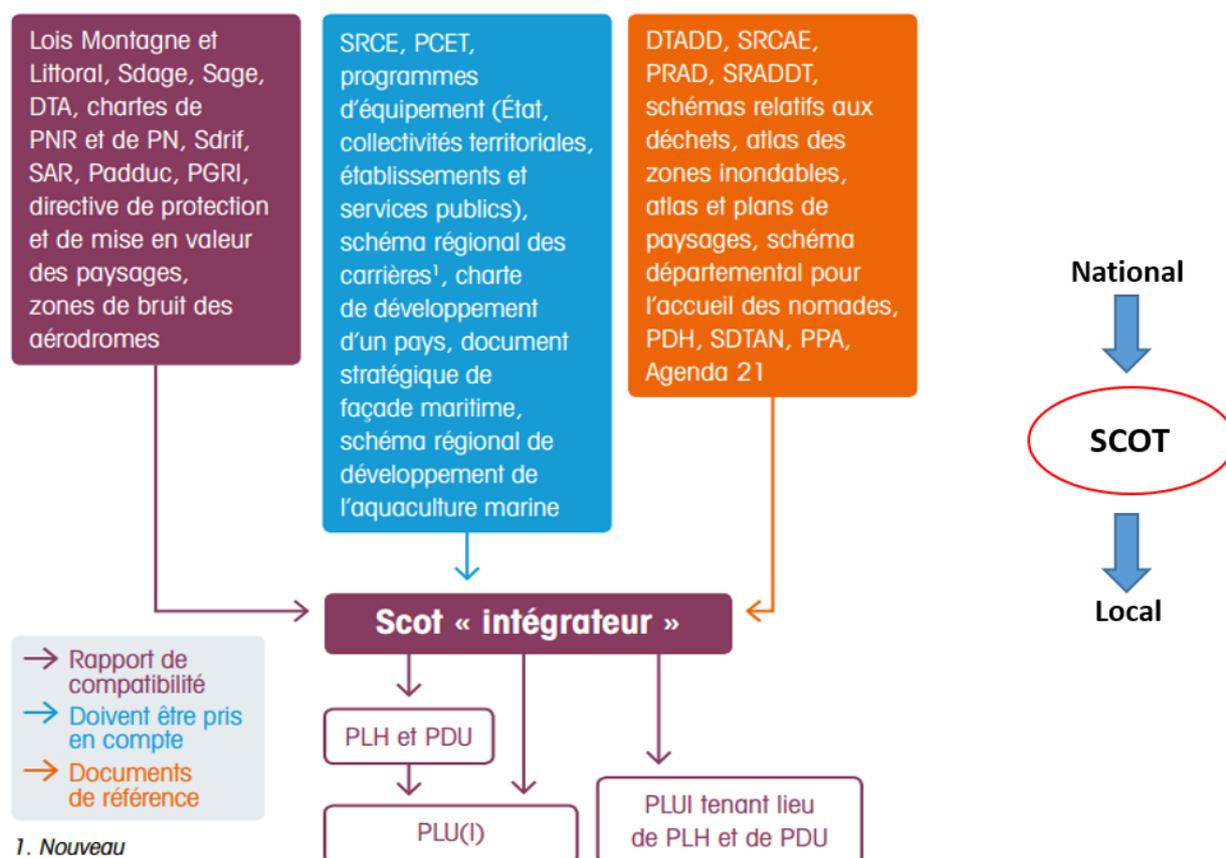
---

L'élaboration du PLU de la commune des Adrets de l'Esterel s'inscrit dans un cadre complexe comprenant différents acteurs, principalement publics. Ils produisent chacun à leur échelle des règles ou orientations que le PLU doit prendre en compte ou appliquer.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'articule avec d'autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération. Les rapports entre le PLU et les documents supérieurs s'inscrivent soit dans un rapport de compatibilité, soit dans un rapport de prise en compte.

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 dans son titre IV intitulé "modernisation des documents de planification et d'urbanisme" vient simplifier la hiérarchie des normes et renforcer le rôle intégrateur du SCoT en supprimant le lien juridique du PLU avec les documents de rang supérieur au SCoT, lorsque le territoire du PLU est couvert par un SCoT.

Ainsi, seul le SCoT doit être compatible ou prendre en compte les documents de rang supérieur (SDAGE, SAGE, SRCE, PCET, PGRI...). Les PLU n'auront à justifier que de leur compatibilité avec le SCoT et non plus avec ces documents supérieurs. En revanche, à défaut de SCoT, ils devront se plier à l'exercice.



Source : Ministère du Logement et de l'Égalité des territoires

## CHAPITRE 1- LES DOCUMENTS AVEC LESQUELS LE PLU DOIT ÊTRE COMPATIBLE

Le rapport de compatibilité exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.

### 1. LE SDAGE RHÔNE-MÉDITERRANÉE 2016-2021

La commune des Adrets est concernée par le SDAGE Bassin Rhône Méditerranée approuvé le 3 décembre 2015. Le SDAGE est un document de planification pour l'eau et les milieux aquatiques. Il fixe pour une période de 6 ans les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et intègre les obligations définies par la directive européenne sur l'eau, ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement pour un bon état des eaux d'ici 2021.

L'Agence de l'eau et la DREAL PACA (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement) coordonnent le suivi de sa mise en œuvre en étroite concertation avec les acteurs de l'eau, structures locales de gestion de l'eau et représentants professionnels notamment.

Les grandes orientations du SDAGE Bassin Rhône Méditerranée 2016-2021 sont :

- s'adapter aux effets de changement climatique ;
- privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;
- concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques ;
- prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement ;
- renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau ;
- lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé.
- Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides
- Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau en anticipant l'avenir
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

De plus, le SDAGE s'accompagne :

- d'un programme de surveillance qui permet d'une part d'évaluer l'état actuel des masses d'eau et de constituer un état des lieux de référence pour le SDAGE et son programme de mesures ; d'autre part, il permet de vérifier l'efficacité des actions mises en œuvre dans le cadre du programme de mesures ;
- d'un programme de mesures qui propose les actions à engager sur le terrain pour atteindre les objectifs d'état des milieux aquatiques ; il en précise l'échéancier et les coûts ;

-

Le PLU des Adrets de l'Estérel doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE.

Le PADD prône la préservation des milieux naturels des Adrets à travers des actions visant à préserver les milieux naturels sensibles (zones humides, ZNIEFF...), diminuer la vulnérabilité des écosystèmes et des habitats naturels par une prise en compte des interfaces nature/urbanisation et utiliser de manière responsable et durable les ressources naturelles. Ces orientations se traduisent notamment par :

- Le classement en EBC des couverts forestiers et arbustifs et des cours d'eau identifiés comme corridor écologique dans la trame verte et bleue.
- L'adaptation des réseaux d'assainissement et de distribution d'eau potable à la population actuelle ou projetée.

## 2. LE PLAN DE GESTION DES RISQUES INONDATIONS (PGRI)

La directive 2007/60/CE relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation, dite « directive inondation » propose une refonte de la politique nationale de gestion du risque d'inondation. Elle vise à réduire les conséquences potentielles associées aux inondations dans un objectif de compétitivité, d'attractivité et d'aménagement durable des territoires exposés à l'inondation. Pour mettre en œuvre cette politique rénovée de gestion du risque inondation, l'État français a choisi de s'appuyer sur des actions nationales et territoriales :

- une stratégie nationale de gestion des risques d'inondation, prévue par l'article L. 566-4 du code de l'environnement, qui rassemble les dispositions en vigueur pour donner un sens à la politique nationale et afficher les priorités ;
- les plans de gestion des risques d'inondation (PGRI), prévus par l'article L. 566-7 du code de l'environnement, élaborés à l'échelle du district hydrographique (échelle d'élaboration des SDAGE

Le PGRI du bassin Rhône-Méditerranée a été approuvé le 22 décembre 2015. Ce plan vise la structuration de toutes les composantes de la gestion des risques d'inondation en mettant l'accent sur la prévention (non dégradation de la situation existante notamment par la maîtrise de l'urbanisme), la protection (action sur l'existant : réduction de l'aléa ou réduction de la vulnérabilité des enjeux) et la préparation (gestion de crise, résilience, prévision et alerte).

Le bassin Rhône-Méditerranée compte 31 territoires à risque important d'inondation (TRI), dont le périmètre a été arrêté le 12 décembre 2012. Chaque TRI a été défini au regard d'un bassin de vie dont les communes peuvent être impactées de manières directe ou indirecte par les conséquences négatives d'une inondation. Le périmètre de chacun d'eux a cependant été ajusté en tenant compte d'autres critères tels que la dangerosité des phénomènes, la pression démographique ou encore l'affluence saisonnière liée au tourisme.

La commune des Adrets n'entre pas dans le périmètre d'un TRI. Elle se situe toutefois en limite du TRI Var Est.

Les grandes orientations du PGRI :

- Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques
- Améliorer la résilience des territoires exposés
- Organiser les acteurs et les compétences
- Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation

Dans le PLU de la commune des Adrets de l'Estérel, des dispositions sont prises pour lutter contre le risque inondation et ruissellement : bande inconstructible de 10 m à partir de l'axe ruisseaux, gestion des eaux à la parcelle, la limitation de l'imperméabilisation des sols à l'origine du ruissellement est réduite au travers de l'article 13 du règlement instaurant un coefficient d'espaces verts variant de 25 à 75% selon les zones urbaines et à urbaniser et d'un faible coefficient d'emprise au sol (CES) réglementé sur une grande partie du territoire.

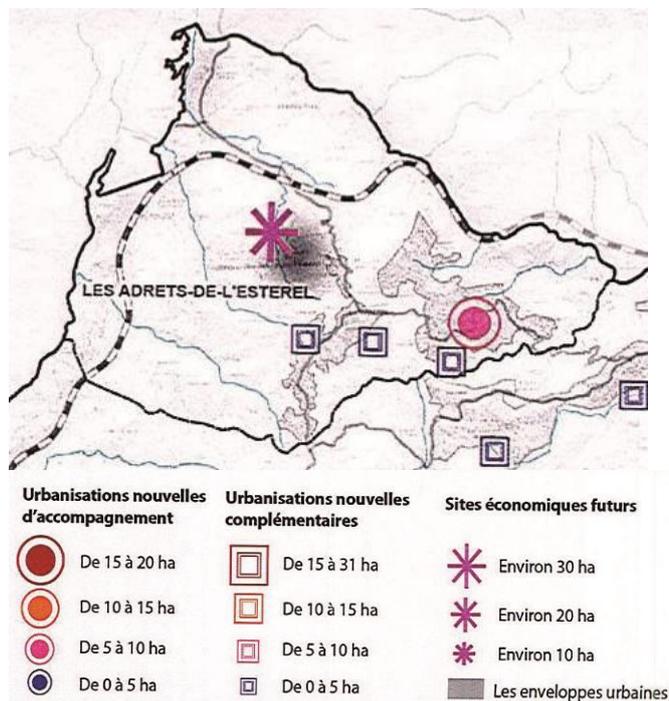
### 3. LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION VAR ESTÉREL MÉDITERRANÉE (CAVEM)

Le SCoT de la CAVEM a été approuvé par le Conseil Communautaire le 14 décembre 2017. Il a pour finalité de définir les objectifs, orientations et conditions fondamentales de l'organisation et de la planification de l'espace communautaire.

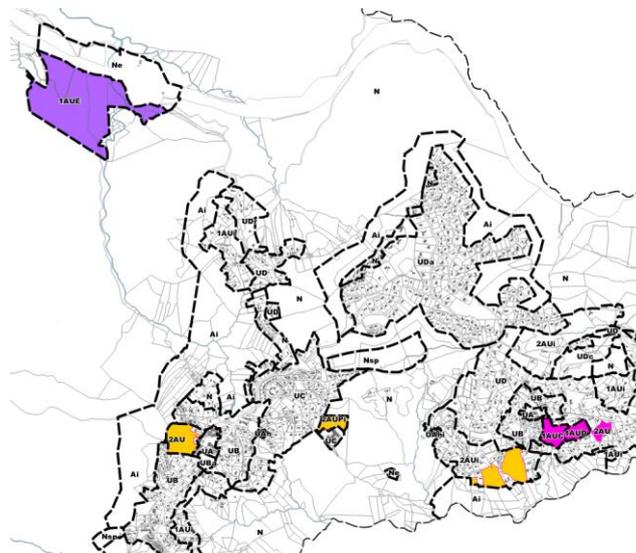
Le PLU de la commune des Adrets-de-l'Estérel doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de développement définies dans le SCoT. Le PLU a ainsi été élaboré en veillant à ne pas déroger aux orientations du SCoT. Plusieurs orientations et objectifs déclinés dans le projet arrêté le DOO impactent la commune des Adrets de l'Estérel :

Orientations et axes du SCoT Gestion économe de l'espace	Traduction dans le PLU
<p><i>La CAVEM souhaite <b>maîtriser sa consommation foncière</b> tout en répondant aux besoins de la population. Afin de contenir la consommation foncière, le SCoT identifie et hiérarchise des sites de développement. Le DOO identifie :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>1 site aux adrets de 9 ha qualifié d'urbanisations nouvelles d'accompagnement, c'est-à-dire un site non encore urbanisé contenu à l'intérieur de l'agglomération</i></li> <li>- <i>4 sites sur 30 ha (dont un site économique) qualifiés d'urbanisation nouvelle complémentaire, c'est-à-dire un site non encore urbanisé en extension de l'enveloppe urbanisée actuelle</i></li> </ul> <p><i>Le PLU devra prioritairement travailler sur ces unités de renouvellement urbain et ces unités nouvelles d'accompagnement.</i></p> <p><i>Les PLU aura recours aux urbanisations nouvelles complémentaires en cas d'insuffisance de foncier disponible dans le cadre de la mise en place de ces documents d'urbanisme.</i></p> <p><i>Ces nouveaux sites devront faire l'objet d'une OAP.</i></p>	<p>L'urbanisation des Adrets s'inscrit dans l'enveloppe urbaine définie par le SCoT.</p> <p>Le zonage du projet de PLU respecte cette volonté de maîtriser la consommation foncière. L'un des axes structurants du PADD concerne l'organisation d'un développement urbain raisonné. Il se traduit par la volonté de maîtriser l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante en :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Confortant le centre ancien dans son rôle de pôle villageois en favorisant son intensification urbaine (favoriser l'implantation des logements dans le village et périphérie immédiate, préserver et dynamiser le commerce de proximité, rendre les espaces publics plus attractifs et fonctionnels...);</li> <li>- Densifiant de manière acceptable le territoire communal pour réduire la consommation de l'espace (utiliser les espaces interstitiels et limiter les extensions de l'enveloppe urbaine actuelle)</li> <li>- Rationnalisant les zones d'habitat diffus en cohérence avec les risques naturels, leurs niveaux d'équipements et la définition d'une densité permettant d'assurer un équilibre entre bâti et végétal</li> </ul> <p>Le PLU comporte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- plusieurs sites d'accompagnement non urbanisés inclus à l'intérieur de l'urbanisation, ils correspondent aux zones à urbaniser 1AUC, 1AUD, UD du quartier de l'église pour 2,7 ha de terrains libres exploitables</li> <li>- 4 sites complémentaires non urbanisés en extension de l'enveloppe urbanisée actuelle correspondent d'une part à 3 zones dédiées à l'habitat : la zone 2AU du Planestel, la partie Est de la zone 2AU<sub>i</sub> du Collet (Lei Bouturo) et la zone UBa de Touar de Thoume pour une superficie de terrains libres et exploitables d'environ 3,78 hectares, et d'autre part, au site de projet 1AUE a vocation économique de 20,4 ha.</li> </ul> <p>Le cumul du foncier au sein des sites d'accompagnement et d'extension totalise environ 26,35 ha en compatibilité avec le SCOT</p> <p>Ces zones font l'objet d'une OAP ou en feront l'objet au moment de leur ouverture à l'urbanisation.</p> <p>Remarque : Les parcelles libres dans les secteurs urbanisés 2AU<sub>i</sub> dont la poursuite de l'urbanisation dépend de la réalisation des travaux du PPRIF sont</p>

considérés comme du foncier résiduel mobilisable sous certaines conditions.



Extrait carte " Les extensions d'urbanisation" dans le DOO (Atlas cartographique, p.5)



### Sites d'accompagnement et sites complémentaires au PLU

- Urbanisation nouvelle d'accompagnement : 9 ha autorisé par le SCoT  
 Secteur de l'Eglise = 2,17 ha
- Urbanisation nouvelle complémentaire économique : 20 ha autorisé par le SCoT  
 Secteur de Plan de Grimon = 20,4 ha
- Urbanisation nouvelle complémentaire habitant : 10 ha autorisé par le SCoT  
 Secteur de Planestel, Tour de Thoume et Lei Bouturo = 3,78 ha

#### Orientations et axes du SCoT Diversité de l'habitat

L'objectif de densité moyenne visée par le SCoT se décline sur la trame territoriale en 4 typologies urbaines :

- **Cœur d'agglomération** : bande dense qui se concentre du centre-ville de Puget jusqu'à l'Est du centre-ville de Saint Raphael. Densité minimale d'habitat moyenne : 8000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou 70 log./ha
- **Pôles de proximité** : centralités secondaires dotés d'une offre de transport en commun, d'équipements publics et privés à l'usage du quotidien. Densité minimale d'habitat moyenne : 4000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou 50 log./ha
- **Centralités secondaires** : tissus urbains péricentraux composés d'habitat groupé ou de constructions collectives. Densité minimale d'habitat moyenne : 4000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou 30 log./ha
- **L'agglomération pavillonnaire** : espaces polarisés hors des entités préalables. Ce n'est pas un espace densifiable.

#### Traduction dans le PLU

La commune des Adrets n'est concernée que par deux d'entre elles, les centralités secondaires et l'agglomération pavillonnaire

Les centralités secondaires identifiées par le SCoT sur le territoire des Adrets correspondent aux zones urbaines (UA, UB et UC) du PLU qui sont les zones les plus denses. Dans ces zones, les densités correspondent à celles prévues par le SCoT.

L'agglomération pavillonnaire correspond majoritairement au zone UD du PLU qui n'est effectivement pas prévu de densifiées

Par ailleurs, le règlement des zones AU d'accompagnement et complémentaire avec leurs orientations d'aménagement correspondantes posent les conditions permettant un développement d'un habitat diversifié.



Extrait carte "Les entités géographiques" dans le DOO (Atlas cartographique p.7)

#### Orientations et axes du SCoT Développement économique

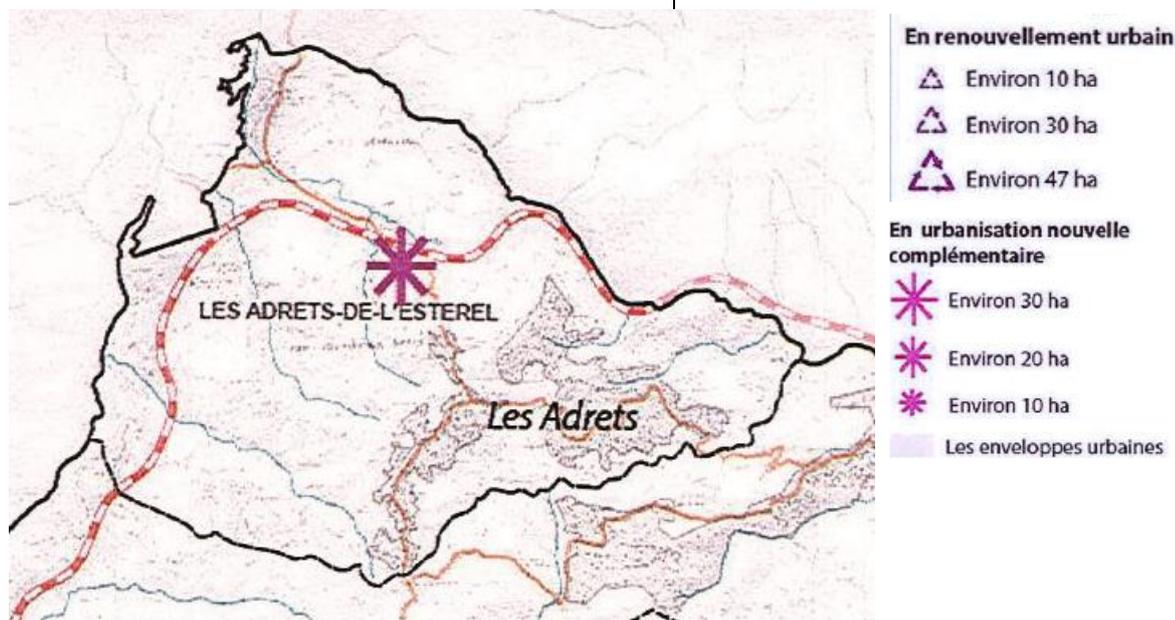
Le SCoT identifie 7 unités nouvelles complémentaires à vocation économique dont une aux adrets : le site du Plan Grimon, opération d'ensemble à l'étude avec une vocation environnementale et paysagère appuyée, mais des contraintes PPRIF fortes qui impactent le site.

Les nouvelles zones économiques sont dédiées prioritairement à l'accueil des activités incompatibles avec l'habitat et n'accueillent aucune fonction commerciale autre que la restauration et les services nécessaires au fonctionnement de la zone d'activités

#### Traduction dans le PLU

Le zonage et le règlement répondent à l'objectif d'organiser le développement économique.

Le site identifié par le DOO du SCoT en tant que site économique en urbanisation nouvelle complémentaire est classé en zone 1AUE (zone à vocation économique) au PLU. Elle fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation. La zone 1AUE n'a pas vocation à accueillir d'activité commerciale. Seules sont autorisées les activités économiques, artisanales et les équipements.



Extrait carte "Les sites économiques" dans le DOO (Atlas cartographique, p.8)

Orientations et axes du SCoT Développement économique	Traduction dans le PLU
<p><i>Les centres urbains et les pôles de proximité sont prioritaires pour l'accueil de commerces et de l'artisanat de proximité (usage quotidien, hebdomadaire et fréquent). Les PLU faciliteront et augmenteront les possibilités d'implantation qu'ils leur réservent.</i></p> <p><i>L'animation des centres villes, les opérations mutualisées et le développement du commerce forain sont renforcés sur chacun des pôles de proximité.</i></p> <p><i>Les équipements commerciaux de type moyenne surface alimentaire et équipements de la personne et de la maison se localiseront dans le cœur d'agglomération et les pôles de proximités.</i></p>	<p>Le centre village est classée en zone UA et en zone UB. Le règlement participe au développement de l'activité commerciale et artisanale inscrit au PADD en permettant l'installation de constructions à vocation de commerce et d'artisanat dans le centre village.</p> <p>L'une des orientations du PADD est également de diversifier et de renforcer l'attractivité économique et l'emploi notamment en soutenant le commerce, l'artisanat, les services en confortant la population villageoise permanente et de passage.</p>



Extrait carte " Les centralités commerciales et artisanales" du DOO (Atlas cartographique, p.)

Orientations et axes du SCoT Tourisme	Traduction dans le PLU
<p><i>Les PLU identifient l'hôtellerie de plein air, s'assurent de leur conservation, facilitent leur montée en gamme et leur intensification et permettent leur diversification.</i></p> <p><i>Le SCoT favorise le développement d'équipements de loisirs susceptibles d'augmenter l'attractivité touristique</i></p>	<p>Le zonage et le règlement répondent à l'objectif de valorisation de l'hôtellerie de plein air en classant en zone UDC le Camping « les Philippons ». et s'assurent ainsi de sa conservation.</p> <p>Par ailleurs une des actions du PADD est de soutenir un tourisme qualitatif en permettant notamment la création d'une structure d'accueil touristique : la maison de l'Estérel</p>

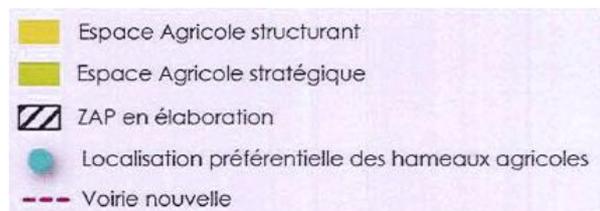
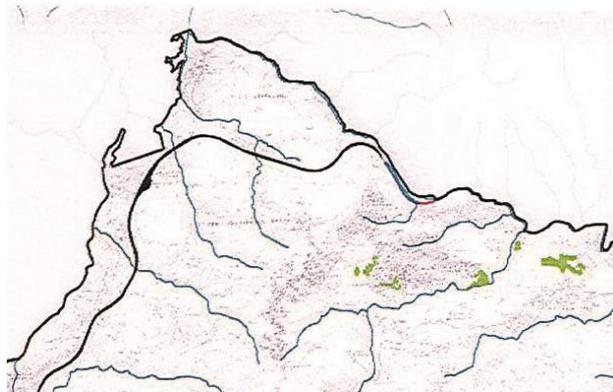
## Orientations et axes du SCoT Développement agricole et forestier

### Protéger durablement l'intégrité des terres agricoles :

Le SCoT identifie les espaces agricoles structurants (espaces emblématiques de l'agriculture de la CAVEM) et les espaces agricoles stratégiques (plus petites unités agricoles qui peuvent être fragilisées par la pression urbaine ou encore être morcelées par la présence d'espace d'urbanisation diffuse).

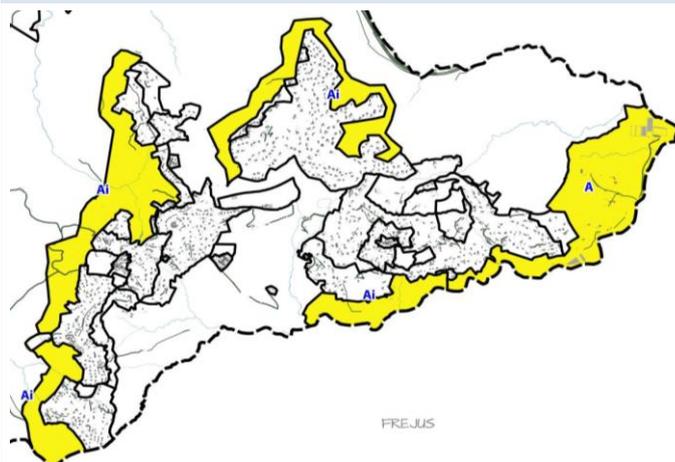
Les deux entités d'espaces agricoles devront être identifiées dans les PLU et pourront être complétées et sous catégorisées. Les PLU peuvent être amenées à identifier des sites agricoles complémentaires à ceux identifiés.

Les PLU devra affirmer la vocation et la protection des espaces agricoles stratégiques.



### Extrait carte "Les zones agricoles du SCoT" du DOO (Atlas cartographique p.11)

## Traduction dans le PLU



En cohérence avec l'objectif de maintien d'un potentiel agricole définis par le PADD, le PLU a procédé à une redéfinition des zones agricoles. Le PLU maintient ainsi la zone agricole située au Sud-Est de la commune et définit une zone agricole sylvo pastorale en pare-feu des zones urbanisées.

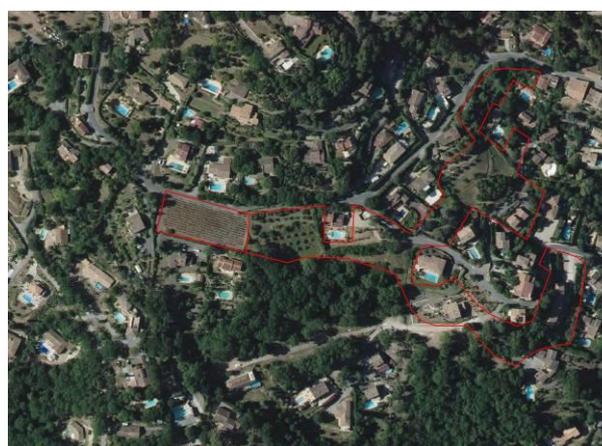
La volonté de préservation des espaces agricoles se traduit également par une augmentation de 54,7ha de la zone agricole par rapport au POS, soit une extension de 42%.

### Zone agricole dans le PLU

Les espaces agricoles structurants et stratégiques délimités dans le cadre du SCOT sur la commune des Adrets n'ont vraisemblablement pas pris en compte des permis de construire accordés puisque ces espaces recouvrent de petites parties de zones bâties et même un cimetière.

La définition du zonage agricole réalisé dans le cadre du PLU a fait l'objet d'une délimitation précise au regard de l'occupation des sols réelle, ainsi ce zonage reste plus cohérent que celui défini dans le cadre du SCOT.

Espaces agricoles stratégiques sur la commune des Adrets



### La valorisation des espaces forestiers et de l'agro-sylvo pastoralisme

Le SCoT rappelle qu'avec 11 000 hectares de surface boisée soumise au régime forestier la forêt est une composante majeure du territoire de la CAVEM. Sur le territoire des Adrets se sont plus de 1100 ha qui relèvent du régime forestier.

Ainsi une des orientations du SCOT est de mieux coordonner les usages de la forêt et de la nature avec le pastoralisme mais également de promouvoir l'identité agro-sylvo pastorale de l'Estérel auprès de ses habitants et des touristes.

Dans le cadre de son axe 1 « construire un cadre de vie durable », le PADD prend en compte la mise en valeur et la protection de ces espaces à travers le développement et l'organisation des usages (loisirs, tourisme, activités sylvo-pastorales) des espaces naturels dans le respect de l'environnement.

Par ailleurs, en vue de limiter la vulnérabilité des biens et des personnes par aux incendies, les PADD souligne la nécessité de permettre dans les zones forestières, les activités agro-sylvo-pastorales favorables à l'entretien de la forêt et à la prévention des incendies.

#### Orientations et axes du SCoT Biodiversité

Préciser les limites des « réservoirs de biodiversité à protéger » à une échelle communale, et renforcer le statut réglementaire de ces espaces au sein des PLU, afin de conserver leur surface et leur intégrité et de maintenir le bon état des milieux naturels et de la biodiversité.

Recenser les éléments remarquables du paysage, à savoir les alignements d'arbres, les haies et mobiliser les outils pour protéger ces éléments dans les documents d'urbanisme

Accompagner la remise en bon état du corridor Estérel/Bois Bagnols (Ecopont des Adrets de l'Estérel).

En s'appuyant sur les inventaires existants et en cours, affirmer la préservation des zones humides dans les PLU

Identifier de façon précise dans les documents d'urbanisme locaux, l'ensemble des cours d'eau pérennes et temporaires, ainsi que leurs berges et ripisylves, afin de les protéger, de les mettre en valeur et de les remettre en bon état, pour des motifs d'ordre écologique.

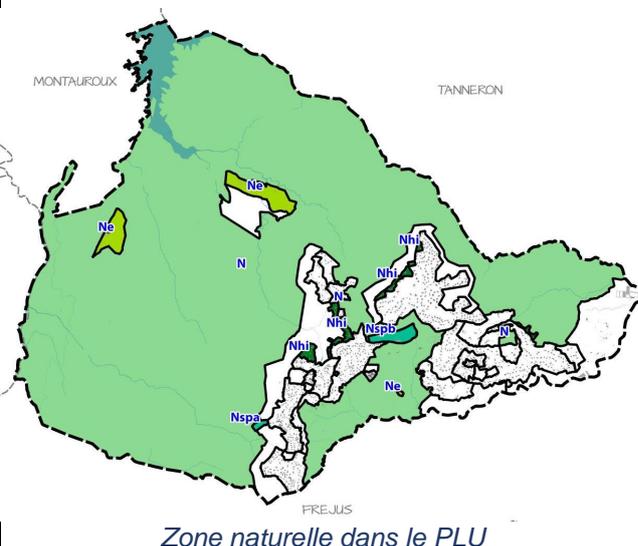
Le SCoT préconise de préserver la ville jardin dans les secteurs résidentiels en transition avec les espaces naturels

Les PLU devront intégrer dans les OAP une composante trame verte et bleue soit dans une OAP thématique soit au sein des OAP de projets urbains.

#### Traduction dans le PLU

Le zonage et le règlement répondent à l'objectif de préservation des enjeux de biodiversité et de structuration du territoire par la trame verte et bleue :

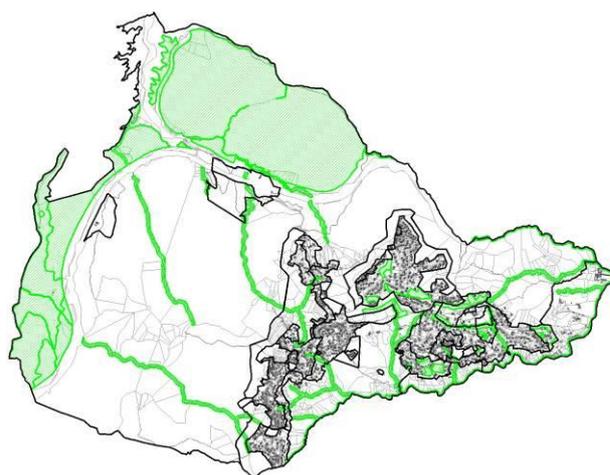
- Les réservoirs de biodiversité sont classés en zone Naturelle du PLU
- Le PLU favorise par ailleurs la protection et la continuité des trames végétales et des ripisylves (TVB) traversant les espaces agricoles et certains espaces bâtis par un classement en EBC ces corridors hydro-écologiques.
- Le règlement instaure l'utilisation de matériaux poreux ou des aménagements végétalisés sur les aires de stationnement pour limiter l'imperméabilisation.
- Par ailleurs il instaure un coefficient d'espace vert dans les zones urbaines UB, UC et UD (pavillonnaire) ainsi que dans les secteurs à projet afin de favoriser la biodiversité ordinaire





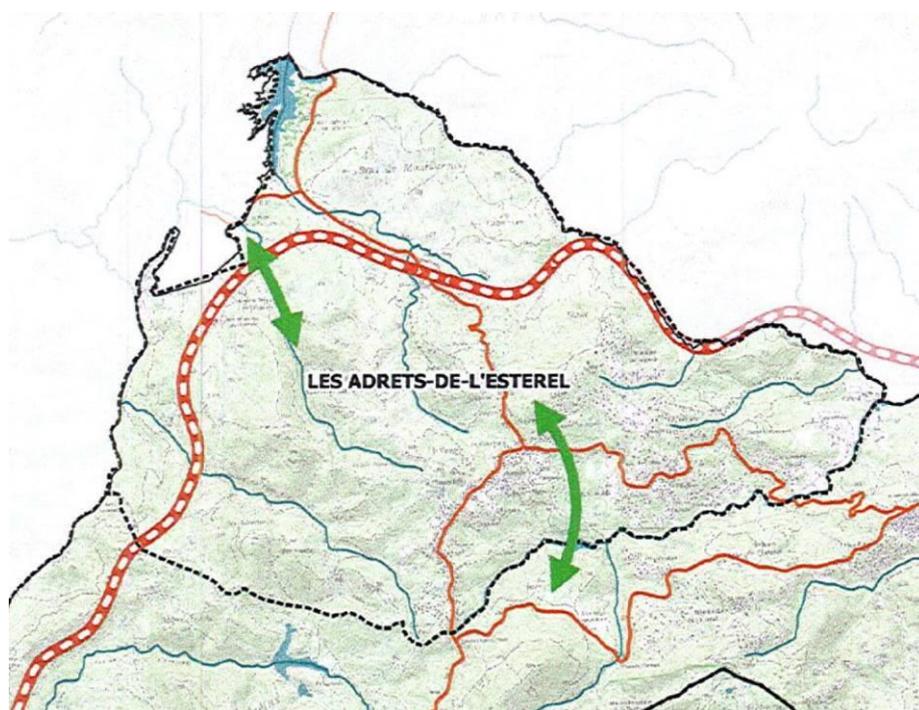
- Réservoir de biodiversité
- Zones Humides
- Espace de perméabilité agricole
- Ville Jardin
- Réseau hydrographique : Trame bleue
- Corridor écologique fonctionnel
- Corridor écologique devant faire l'objet d'une remise en état

Extrait carte "Trame verte et bleue du SCOT" du DOO (Atlas cartographique p.13)



EBC du PLU

La carte de la Trame verte et bleue du SCOT à l'échelle 180 000ème identifie un autre corridor sur le territoire du Collet du Sarde au massif du Mont Vinaigre (commune de Fréjus)



**LEGENDE**

**TRAME VERTE**

- Les corridors écologiques continus
- Les corridors écologiques fragmentés

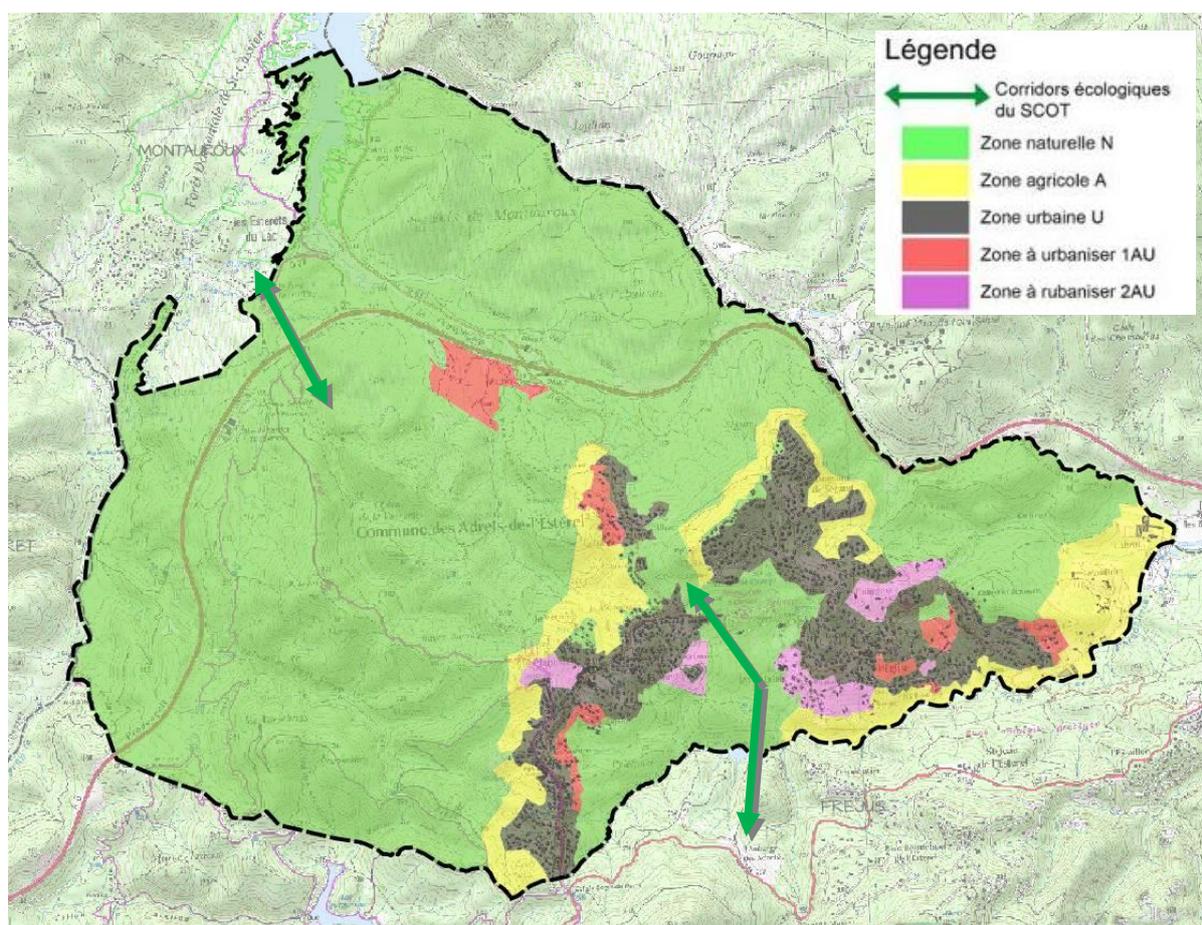
**TRAME BLEUE**

- Zones Humides
- Réseau hydrographique

**ELÉMENTS DE RUPTURE**

- Autoroute
- Route Nationale
- Route départementale
- Voie Ferrée

Le zonage du PLU par le maintien d'une zone inconstructible classée en zone N et A ne vient pas compromettre le corridor écologique défini du Collet du Sarde au Massif du Mont Vinaigre (sur la commune



### Orientations et axes du SCoT Paysages

#### **Maintenir les cônes de vue**

*Cela concerne plusieurs cônes de perception dont celui sur le massif de l'Estérel à la sortie du centre des Adrets de l'Estérel*

*Outre les cônes de vues répertoriés sur la cartographie du SCoT, les communes préserveront les échappées visuelles propres à chaque commune, valorisant le patrimoine bâti et la silhouette des villes ou villages.*

#### **Mettre en valeur le paysage urbain passé, actuel et futur**

*Valoriser les silhouettes des centres anciens, ainsi que les tissus urbains « traditionnels » des villes et villages encore compacts et de veiller aussi à la qualité de leur transition avec les espaces attenants*

*Les PLU assureront la protection et la mise en valeur de l'architecture et du petit patrimoine vernaculaire non protégé présentant un intérêt.*

### Traduction dans le PLU

D'une manière générale, le PLU conserve l'identité paysagère du village des Adrets.

L'un des axes structurants du PADD concerne la construction d'un cadre de vie durable et se traduit notamment par la protection et la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager :

- Maintenir les co-visibilités depuis les voies de communication et être attentif aux perceptions lointaines des zones urbanisées
- Contenir l'étalement urbain et conserver les coupures vertes entre les espaces bâtis

Le règlement par le maintien des hauteurs 7 m et l'adaptation de celle-ci en cas de pente garanti l'intégration des constructions dans les paysages, ainsi que la mise en place de ceinture d'espace vert important.

Le patrimoine ancien des hameaux est particulièrement protégé par l'article 11 du règlement, de plus des bâtiments et des éléments du petit patrimoine sont repérés et protégés par les prescriptions du PLU



Extrait carte "Objectifs de valorisation du paysage" du DOO (Atlas cartographique p.14)



#### Orientations et axes du SCoT Transition numérique

*Le DOO du SCoT rappelle que la mise en œuvre de solutions techniques et le déploiement du Numérique sur le territoire de la CAVEM s'inscrit dans la stratégie de cohérence régionale d'aménagement numérique (SCORAN) élaborée par la région PACA, en lien avec l'Europe, l'Etat et la CDC..*

*Une des orientations est notamment de promouvoir le déploiement du THD par la création de réseaux et d'infrastructures nécessaires à son déploiement sur le territoire de la CAVEM.*

#### Traduction dans le PLU

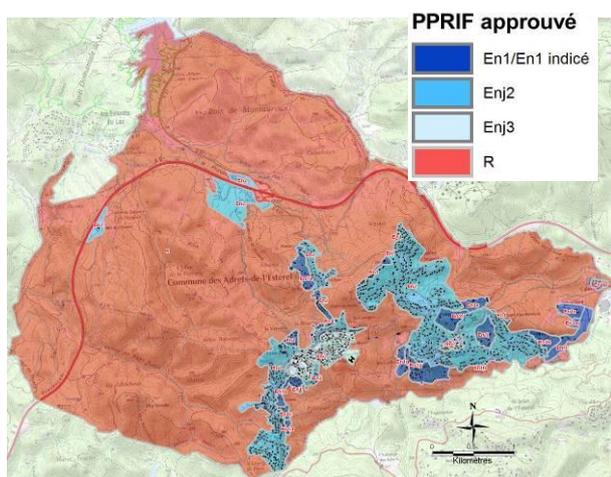
L'axe 3 du PADD entend améliorer la vie quotidienne des habitants, notamment en permettant le développement des communications numériques.

Le règlement dans son article 16 préconise la mise en place des infrastructures nécessaire pour faciliter le déploiement de la fibre optique au sein des opérations nouvelles

### Orientations et axes du SCoT Risques et nuisances

*Une des préoccupations importantes du SCoT de la CAVEM est la prise en compte systématique dans tout projet d'aménagement des risques (naturels, technologiques...). Cette ambition de non aggravation du risque existant se traduit par plusieurs orientations dont notamment :*

- *Ne pas aggraver l'exposition au risque incendie en proscrivant la création de nouveaux secteurs mités par l'urbanisation*
- *Prévoir et autoriser les constructions, installations, ouvrages et travaux nécessaires à la gestion des massifs et à la défense contre les incendies*
- *Préserver au mieux les conditions nécessaires au maintien des activités agricoles et sylvo pastorales dans les espaces naturels et plus particulièrement dans les secteurs d'interface habitat/foret*



PPRIF approuvé

### Traduction dans le PLU

Le territoire communal est fortement concerné par la problématique du risque incendie de forêt au regard de l'importance de son couvert végétal. La volonté d'assurer la prévention des risques et des nuisances est illustrée dans le 1er axe du PADD :

- en limitant l'exposition des biens et des personnes dans les secteurs à risques
- En permettant dans les zones forestières, les activités agro-sylvo-pastorales favorables à l'entretien de la forêt et à la prévention des incendies
- En poursuivant les travaux de limitation du risque incendie
- En contenant le bâti des secteurs boisés en fonction des enjeux paysagers et du risque incendie
- En prenant en compte le risque incendie en amont des projets

Le règlement d'urbanisme du PLU expose, dans les dispositions générales, les dispositions relatives aux risques et aux nuisances.

Par ailleurs, une OAP thématique défense incendie a été définie afin de transposer les mesures de prévention obligatoires et recommandées définies par le PPRIF et de s'assurer de leur réalisation. Cela se traduit notamment par la localisation :

- Des zones de débroussaillage à entretenir
- Des aires de retournement à mettre aux normes ou à créer
- Des bornes d'incendie (hydrant) à mettre aux normes
- Des voiries à recalibrer pour prendre en compte les obligations techniques liées à l'intervention des sapeurs-pompiers

## 4. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION VAR ESTÉREL MÉDITERRANÉE (CAVEM)

Le PLH a été adopté par le Conseil Communautaire le 25 juin 2018 et une modification n°1 a été approuvée le 11 juillet 2020. Il s'agit du premier PLH portant sur les 5 communes formant la CAVEM. Il repose sur 4 axes stratégiques :

- Axe 1. Mettre en œuvre une stratégie foncière innovante au service d'un habitat durable
- Axe 2. Produire une gamme d'offre nouvelle de logements de qualité et mieux adaptée aux besoins
- Axe 3. Améliorer et mobiliser le parc de logements existants pour répondre aux besoins et valoriser les quartiers
- Axe 4. Renforcer le rôle de la CAVEM dans le pilotage, la coordination et l'animation en matière d'aménagement du territoire et dans la réussite de la politique de l'habitat.

### >> Répartition de la programmation prévisionnelle en logements sur le gisement foncier identifié

Programmation prévisionnelle - fonciers stratégiques LES ADRETS DE L'ESTEREL											
N° site	Nom	Potentiel retenu pour le PLH				Logement social			Accession sociale		Accession libre
		Eq. lgt	CT	MT	LT	PLUS	PLAI	PLS	PSLA	Autre	AL
LA 1	Collet du Sarde	9			9						9
LA 2	Séguret	56			56						56
LA 3	Planestel haut	69		69							69
LA 4	Planestel sud	23	23								23
<b>TOTAL</b>		<b>157</b>	<b>23</b>	<b>69</b>	<b>65</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>157</b>

CT : court terme

MT : moyen terme

LT : long terme

Programmation prévisionnelle - fonciers identifiés en diffus LES ADRETS DE L'ESTEREL											
N° site	Nom	Potentiel retenu pour le PLH				Logement social			Accession sociale		Accession libre
		Eq. lgt	CT	MT	LT	PLUS	PLAI	PLS	PSLA	Autre	AL
1	Quartier Marras	24	24						24		
<b>TOTAL</b>		<b>24</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	Total objectif PLH	GISEMENT FONCIER				
		TOTAL	Sur sites stratégiques		Sur sites identifiés en diffus	
LLS	0	0	0		0	
AS	6	24	0		24	100%
AL	114	157	157	100%	0	
<b>TOTAL</b>	<b>120</b>	<b>181</b>	<b>157</b>	<b>100%</b>	<b>24</b>	<b>100%</b>

LLS : logement locatif social

AS : accession sociale

AL : accession libre

- Extrait projet PLH arrêté le 26 juin 2017

Avec plus de 2800 habitants en 2015, la commune des Adrets-de-l'Estérel n'est pas assujettie à l'article 55 de la loi SRU.

Néanmoins le Programme Local de l'Habitat en tant que document communautaire décline un objectif de production neuve pour l'ensemble des communes de la CAVEM avec un objectif annuel pour les Adrets fixé à 20 logements neufs par an, soit 120 logements nouveaux sur la durée du PLH.

La répartition de la programmation en logements sur l'ensemble du gisement foncier identifié sur Les Adrets de l'Estérel est la suivante :

- ▪ 0 % de logements locatifs sociaux
- ▪ 13,3 % de logements en accession sociale (de type PSLA ou autre)
- ▪ 86,7 % de logements libres

Par souci de réalisme et d'opérationnalité, la CAVEM a conduit, de manière simultanée à l'élaboration du PLH, une étude de stratégie foncière en matière d'habitat. Cette étude a permis de repérer des sites à enjeux et d'estimer le potentiel de logements pour les six années de mise en œuvre du PLH.

Le gisement foncier repéré sur la commune des Adrets de l'Estérel s'élève à 181 logements répartis de la manière suivante :

- 157 logements sur le foncier stratégique mobilisable sur les 6 ans du PLH
- 24 logements en diffus correspondant à une opération identifiée en PSLA (accession sociale à la propriété)

La commune souhaitant s'orienter vers une croissance démographique de l'ordre de 0,97%/an, le besoin en logements est ainsi de 443 logements supplémentaires à l'horizon 2035, soit un besoin de 22 logts par an. La capacité d'accueil théorique du PLU estime une production de logement à terme d'environ 441 logements pour répondre à ces besoins. Le PLU est ainsi compatible avec l'objectif annuel de 20 logements fixé par le PLH.

Par ailleurs le PLU prend en compte l'étude de stratégie foncière réalisé par la CAVEM à travers la mise en place d'orientations d'Aménagement et de Programmation sur le secteur du Planestel, secteurs identifiés à court et moyen termes.

Le bilan annuel du PLH de 2019 confirme les bons résultats des Adrets de l'Estérel en terme de production de logements puisqu'en 2018 la commune a produit 27 logements neufs et 38 logements neufs en 2019 pour un objectif annuel du PLH de 20 logements.

## 5. LE PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS (PDU) DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION VAR ESTÉREL MÉDITERRANÉE (CAVEM)

Le projet de Plan de Déplacements Urbains 2016-2025 de la CAVEM a été adopté le 28 septembre 2015 puis approuvé lors du conseil communautaire du 12 décembre 2016.

Le PDU permet d'orienter les actions sur les différents territoires communaux, pour la période 2016-2025. Il se décline en 6 objectifs :

- Réduire la circulation routière,
- Développer les transports collectifs et les modes doux
- Assurer un partage équilibré de l'espace public entre les différents usagers,
- Réduire les impacts environnementaux : bruit, air, énergie, climat,
- Améliorer la sécurité routière,
- Permettre l'accessibilité pour tous au système de transports.

Depuis la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, le PDU doit traiter de l'accessibilité.

La CAVEM a établi son Schéma Directeur d'Accessibilité - Agenda d'Accessibilité Programmée (SDA-Ad'AP) qui a permis de planifier la mise en accessibilité des points d'arrêt du territoire.

Deux points d'arrêts prioritaires à traiter ont été identifiés sur le territoire de la commune des Adrets. Il s'agit du Planestel 1 et 2.

Le projet de PLU prends de nouvelles dispositions relatives aux déplacements. De nombreux emplacements réservés de voiries sont mis en place afin de poursuivre la restructuration du réseau viaire communale en facilitant le bouclage et en donnant une place plus importante aux liaisons douces.

Le règlement oblige également à la réalisation de place de stationnement adaptés au projets en obligeant un minimum de 2 places de stationnement minimum par logements et en prévoyant un parc de stationnement réservé aux 2 roues motorisées ou non pour les projets de plus de 5 logements et pour les constructions à vocation de bureau.

## CHAPITRE 2- LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION QUE LE PLU DOIT PRENDRE EN COMPTE

### 1. LE SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE (SRCE)

Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de Provence-Alpes-Côte d'Azur a été arrêté fin novembre 2014 par le préfet de région suite à son approbation par l'assemblée du Conseil régional le 17 octobre 2014. Il s'agit d'un document cadre à l'échelle régionale pour la prise en compte des trames vertes et bleues.

Selon le SRCE, la commune des Adrets de l'Estérel est couverte en grande partie par des réservoirs de biodiversité.

Les objectifs du SRCE sur la commune sont :

- Rechercher la remise en état des réservoirs de biodiversité :
- Préserver le Riou de l'Argentière, le lac des 3 vallons et le lac de St Cassien
- Rechercher la remise en état du corridor identifié entre la forêt des Adrets et la forêt de Bagnols.

Orientations du SRCE	Traduction dans le PLU	
	Orientations PADD	Transposition dans le zonage et le règlement
Préserver certaines ressources naturelles et reconstituer un réseau sur le territoire national pour que les espèces animales et végétales puissent communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer ... c'est-à-dire assurer leur survie, en facilitant leur adaptation au changement climatique.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Préserver l'intégrité des réserves de nature et le grand cadre paysager en fixant des limites franches à l'urbanisation</li> <li>▶ Développer et organiser les usages (loisirs, tourisme, activités sylvopastorales) des espaces naturels dans le respect de l'environnement</li> <li>▶ Respecter et valoriser les espaces de biodiversité (trame verte et bleue) :               <ul style="list-style-type: none"> <li>□ Assurer le maillage écologique du territoire en liaison avec les territoires voisins</li> <li>□ Préserver les milieux naturels sensibles (zones humides, ZNIEFF...)</li> <li>□ Diminuer la vulnérabilité des écosystèmes et des habitats naturels par une prise en compte des interfaces nature/urbanisation</li> </ul> </li> </ul>	<p>Les réservoirs de biodiversité sont protégés au PLU au travers d'un classement en zone naturelle.</p> <p>Les continuités aquatiques sont préservées par un classement en Espaces boisés Classés, de même une bande inconstructible de 10 m est instaurée de part et d'autres des ruisseaux.</p>

## 2. LE SCHÉMA RÉGIONAL D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE (SRADDT)

Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDT) est l'expression du projet politique pour le territoire régional à l'horizon 2030. Il fixe les orientations stratégiques du développement régional dans les domaines de l'aménagement du territoire, de l'offre de déplacements, de la maîtrise et de la valorisation de l'énergie, de la pollution de l'air et du logement. Il constitue ainsi un cadre de cohérence et d'articulation structurant les démarches stratégiques en cours sur le territoire.

Le SRADDT « Provence Alpes Côte d'Azur 2030 » a été adopté par l'Assemblée régionale le 26 juin 2015.

Il est constitué de trois parties :

- Le diagnostic, qui dresse le portrait du territoire selon différentes échelles de projets : la région, ses espaces métropolitains et de proximité, les territoires à enjeux et les grands territoires interrégionaux.
- La Charte, qui constitue les orientations stratégiques d'une politique d'aménagement durable pour la région. Elle se compose en deux volets : les paris du SRADDT et le programme d'action.
- Les principes et la méthodologie de mise en oeuvre. Cette troisième partie propose une méthode de déclinaison des orientations stratégiques de la Charte, aux trois échelles de spatialisation du schéma : l'échelle régionale, l'échelle infrarégionale et l'échelle des grands territoires.

La commune des Adrets de l'Esterel, membre de la Communauté d'agglomération Var Esterel Méditerranée, est intégrée à l'espace « Centre Var ».

Peu d'orientations spatialisées concernent les Adrets, toutefois quelques orientations du CENTRE VAR et plus particulièrement Var Estérel peuvent être soulevées :

- *Maîtriser l'urbanisation par un usage économe du foncier, en assurant une transition énergétique et écologique de l'aménagement de l'espace par l'intensification du maillage de transports publics, et la réduction de la vulnérabilité de l'exposition aux risques naturels (incendies, inondations, etc)*
- *Poursuivre la structuration de ce territoire, pour faire émerger des polarités d'équilibre aux fonctions administratives culturelles, sanitaires, économiques, en assurant les conditions d'une mixité sociale;*

A travers ses orientations sur l'accompagnement du développement communal et sur l'encadrement du développement et la préservation du cadre de vie, le PADD des Adrets et ses traductions réglementaires s'inscrivent dans cette démarche.

## 3. LE SCHÉMA RÉGIONAL CLIMAT AIR ÉNERGIE (SRCAE)

Introduit par l'article 23 de la loi Grenelle 2, le SRCAE a pour rôle de décliner les objectifs internationaux et nationaux en définissant des orientations et des objectifs régionaux aux horizons 2020-2050.

Le SRCAE en Provence-Alpes-Côte-D'azur(PACA) a été approuvé par le Préfet de Région et le Président du Conseil Régional le 17 juillet 2013.

Il se compose d'un rapport (état des lieux, analyse des potentialités en terme de qualité de l'air, des énergies renouvelables, des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation énergétique et de la vulnérabilité du territoire au changement climatique), d'un document d'orientations et du Schéma régional Eolien.

L'objectif fixé dans le SRCAE est une baisse de 30 % des émissions de particules fines d'ici 2015 et de 40 % des émissions d'oxydes d'azote d'ici 2020, par rapport à l'année de référence 2007.

À plus long terme, les efforts de réduction des consommations énergétiques devraient conduire à la poursuite de l'amélioration de la qualité de l'air régional.

Le SRCAE décline 46 orientations transversales, sectorielles et stratégiques. Certaines d'entre elles peuvent trouver une traduction dans les documents d'urbanisme : cohérence entre l'urbanisme et les transports, qualité thermique des bâtiments neufs résidentiels et tertiaires, confort thermique des zones urbaines (adaptation du bâti et des aménagements), énergies renouvelables

Orientations du SRCAE	Traduction dans le PLU	
	Orientations PADD	Transposition dans le zonage et le règlement
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Développer les énergies renouvelables</li> <li>▶ Maîtriser les consommations énergétiques</li> <li>▶ Réduire les émissions de gaz à effet de serre, les émissions de polluants atmosphériques</li> <li>▶ S'adapter au changement climatique</li> </ul>	<p>Les choix de développement urbain opérés dans le PLU en faveur de la densification, forme urbaine moins énergivore que l'étalement urbain.</p> <p>Donner une place plus importante et sécurisée aux déplacements en mode doux</p>	<p>Le règlement du PLU émet des prescriptions et recommandations en matière de performance énergétiques et environnementale à l'article 15 des zones U et 1AU.</p> <p>Le PLU met en place de nombreux emplacements réservés afin d'élargir les chemins, ce qui contribuera à améliorer et sécuriser la circulation piétonne.</p>

## 4. LE PLAN CLIMAT ÉNERGIE TERRITORIAL (PCAET) DE LA CAVEM

Le plan climat énergie territorial (PCET) de la CAVEM a été adopté le 14 décembre 2015. Un PCET est un programme d'actions en faveur du développement durable sur un territoire. Déjà évoqué dans le chapitre 3 du présent document « *analyse de l'état initial du site et de l'environnement* » le territoire de la CAVEM fait l'objet d'un le Plan Climat Energie Territorial. Le PLU se doit de l'intégrer, selon un principe de prise en compte. Ce document indique les objectifs à court, moyen et long terme à l'échelle de la CAVEM :

- Réduction de 40 % des émissions de GES par rapport à 1990 ;
- Réduction de 20 % de la consommation énergétique par rapport à 2012 ;
- Intégration de 32 % d'énergies renouvelables dans la consommation d'énergie.

### A court terme

- la pérennisation de la ressource en eau ;
- limiter la vulnérabilité du territoire aux risques naturels ;
- renforcer la viabilité des politiques de gestion littorale ;
- Préserver les zones naturelles sensibles.

### A moyen terme

- Sécuriser la production énergétique locale
- Réduire les situations d'inconforts thermiques (cadre bâti, aménagement territoire)
- Anticiper les risques sanitaires

### A long terme

- Pérenniser l'attractivité touristique du territoire
- Adapter les productions agricoles et viticoles

PCET	Traduction dans le PLU	
	Orientations PADD	Transposition dans le zonage et le règlement
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Pérenniser la ressource en eau</li> <li>▶ Limiter la vulnérabilité du territoire aux risques naturels</li> <li>▶ Préserver les zones naturelles sensibles</li> <li>▶ Sécuriser la production énergétique locale</li> <li>▶ Réduire les situations d'inconforts thermiques (cadre bâti, aménagement territoire)</li> </ul>	<p>Les choix de développement urbain opérés dans le PLU en faveur de la densification, forme urbaine moins énergivore que l'étalement urbain.</p> <p>Donner une place plus importante et sécurisée aux déplacements en mode doux</p>	<p>Pour pallier au sous-dimensionnement de la réserve d'eau, le schéma directeur d'eau potable de 2014 affiche en programmation la réalisation d'un réservoir en Hauts de la Verrerie. Il alimentera la future zone d'activités proche de l'autoroute et palliera au déficit de stockage des deux réservoirs de Séguret Bas et de l'Église.</p> <p>La zone N couvre 1772 ha soit 78,5% de la surface communale</p> <p>Le règlement du PLU émet des prescriptions et recommandations en matière de performance énergétiques et environnementale à l'article 15 des zones U et 1AU.</p> <p>Le PLU met en place de nombreux emplacements réservés afin d'élargir les chemins, ce qui contribuera à améliorer et sécuriser la circulation piétonne.</p>

## PARTIE V

*Incidences prévisibles de  
la mise en œuvre du PLU  
sur l'environnement et  
mesures envisagées pour  
éviter, réduire ou  
compenser les impacts du  
plu sur l'environnement*

---

Le diagnostic territorial exposé dans le rapport de présentation a permis de dégager les besoins et enjeux d'aménagement et de développement de la commune des Adrets de l'Estérel.

Le projet de PLU s'inscrit dans une logique de développement durable par la préservation des espaces forestiers et la prise en compte du risque feu de forêt tout en participant au développement et à l'attractivité du territoire. Il vise aussi à maintenir l'attractivité du village par l'accueil de nouveaux habitants.

L'analyse de l'évolution des surfaces des zones POS/PLU permet d'appréhender de manière globale l'incidence du PLU sur l'environnement.

	POS			PLU		ha
	ha	%		ha	%	
Zones urbaines U	206,2	9,1%	U	222,2	9,8%	+16
Zone habitat diffus NB	166,1	7,4				-166,1
Zones à urbaniser NA	23,37	1,0%	AU	76,6	3,4%	+53,0
Zones agricoles NC	129,8	5,7%	A	187,6	8,3 %	+57,8
Zones naturelles ND	1732,9	76,7%	N	1772,4	78,5%	39,5
	2259	100%		2259	100 %	

Un PLU qualitatif répondant aux besoins de développement local qui :

- Requalifie les zones d'habitat diffus du POS (zone NB) en les reclassant en zone naturelle ou agricole ou bien en zone U voir 2AU au PLU
- Préserve les espaces forestiers garant du cadre de vie de la commune et de la préservation de son identité (zone N)
- Prend en compte les contraintes du territoire (PPR Incendie de forêt)
- Conforte l'espace agricole (+58 ha de zone agricole entre le POS et le PLU)

En 2017, le nombre d'habitants sur la commune est estimé à 2795. A l'horizon 2035, il pourrait s'approcher des 3360 au regard du scénario de croissance envisagée dans le projet de PLU. Cela représente une augmentation de 562 habitants.

Pour accueillir ces nouveaux habitants, le développement urbain projeté à court, moyen et long terme s'étend au cœur et en accroche de la tache urbaine.

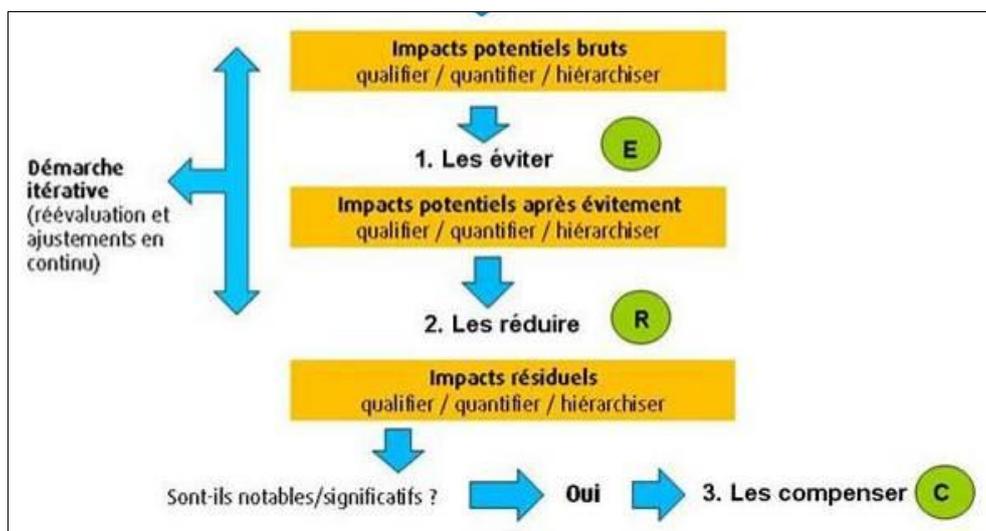
L'accueil d'une population nouvelle est très positif, synonyme de dynamisme et de développement mais peut aussi être source de nuisances pour un territoire : augmentation du trafic automobile, des rejets de gaz à effet de serre, de la consommation énergétique, des besoins en eau potable, du traitement des eaux usées, pression sur les milieux naturels et les paysages...

L'appréciation de ces incidences n'est pas aisée en l'absence de données précises et basées sur des projections, comme celles pouvant être contenues dans une étude d'impact. Ainsi, l'objectif est d'identifier les incidences prévisibles sur l'ensemble des grandes composantes environnementales :

- Les eaux superficielles et souterraines et l'accès à l'eau potable
- L'énergie
- Le milieu naturel et les corridors écologiques
- Le paysage et le patrimoine
- Les risques naturels
- La qualité de l'air, le bruit et les déchets

Une fois les impacts négatifs identifiés, ceux-ci sont traités selon la doctrine "Eviter, Réduire et Compenser".

Schéma de la doctrine « Eviter, réduire, Compenser »



Les mesures d'évitement (E) : il s'agit de l'étude des différentes alternatives au projet initial qui conduit à éviter les incidences d'une solution moins favorable en matière d'environnement.

Les mesures de réduction (R) : il s'agit des dispositions relatives à l'aménagement et aux constructions imposées dans le règlement des PLU et/ou les OAP.

Les mesures de compensation (C) : ces mesures sont définies dans le cas d'impacts résiduels et après avoir démontré qu'aucune autre solution ne pouvait être envisagée.

## CHAPITRE 1- APPROCHE THEMATIQUE

### 1. INCIDENCES DU PLU SUR LES EAUX SUPERFICIELLES ET SOUTERRAINES ET L'ACCÈS À L'EAU POTABLE

#### Enjeux

La distribution d'une eau potable de qualité et en quantité suffisante pour tous	Enjeu modéré
L'amélioration de la gestion des eaux usées dans le respect de l'environnement	Enjeu fort

#### Incidences négatives

##### **(-) Fragilisation du système de distribution d'eau potable**

L'alimentation en eau potable de la commune des Adrets de l'Estérel provient du réseau de la Siagnole qui alimente également les quartiers Nord-est de Fréjus. Deux stations de pompages permettent à l'eau de remonter sur un point haut et ainsi d'alimenter le réservoir syndical de Maraval (capacité de 500 m<sup>3</sup>). Ce réservoir alimente gravitairement le réservoir du Planestel (500 m<sup>3</sup>) qui lui-même alimente le réservoir de Séguret bas et le réservoir de l'église. La capacité totale de stockage d'eau de la commune est de 1500 m<sup>3</sup> et représente en période creuse 50 heures soit plus de 2 jours d'autonomie et en période de pointe 15 heures soit une demi-journée environ. Cette capacité est insuffisante en période de pointe - correspondant à la saison estivale, celle-ci devant être à minima de 24 heures pour assurer la sécurisation de la distribution.

L'accueil d'une population nouvelle (3360 habitants à l'horizon 2035) va entraîner une augmentation des besoins en eau potable. En effet, par-delà les efforts de raccordement et d'extension de réseaux, le maintien d'une logique de développement urbain, synonyme d'augmentation de la population, augmentera les besoins en prélèvements en eau, ce qui risque d'accroître encore plus la fragilité du réseau et d'augmenter les pressions sur la nappe.

Le volume consommé en 2012 est de 265 594 m<sup>3</sup>. Considérant une consommation en eau potable de 300l/j/hab (estimation de la consommation en eau potable par habitant selon le schéma directeur d'eau potable de 2014), l'augmentation des besoins en eau potable peut être estimée à 72927 m<sup>3</sup> /an soit un volume global consommé estimé à 438 521 m<sup>3</sup> en 2035 soit une augmentation de +65% (sur la base d'une augmentation de 562 habitants à l'horizon 2035). Ces besoins à venir sont assez forts.

Au regard des projections démographiques, la structure du réseau ne permet pas de satisfaire la demande actuelle en période de pointe et la situation future en période de basse saison et de pointe. Ainsi, il est attendu, une fragilisation du système de distribution d'eau potable.

##### **(-) L'augmentation des rejets d'eaux usées à traiter et risque de pollution du milieu récepteur**

L'accueil d'une population nouvelle, va avoir pour conséquence une augmentation des rejets d'eaux usées susceptibles d'exercer une pression, plus ou moins forte sur le système d'assainissement (raccordement, traitement) et sur le milieu naturel. Le principal risque est d'assister à une pollution des eaux du Riou de l'Argentière (milieu récepteur) d'autant plus que les stations d'épuration de la commune ne sont plus conformes depuis plusieurs années.

#### Mesures de traitement prises dans le PLU

Mesure d'évitement destinée à sécuriser le système de distribution d'eau potable [E]

- Pour pallier au sous-dimensionnement de la réserve d'eau, le schéma directeur d'eau potable de 2014 affiche en programmation la réalisation d'un réservoir en Hauts de la Verrerie. Il alimentera la future

zone d'activités proche de l'autoroute et palliera au déficit de stockage des deux réservoirs de Séguret Bas et de l'Église.



#### Mesure d'évitement destinée à sécuriser le système d'assainissement en eau usée [E]

→ Pour assurer le traitement des eaux usées futures, une nouvelle station d'épuration sera créée. La nouvelle station est inscrite comme emplacement réservé dans le PLU au lieu-dit Pré-vert en remplacement d'une station existante. Cette future station d'une capacité épuratoire de 3000 EH sera en mesure de traiter les eaux usées de la population future.

Les projets d'extension et de densification de l'urbanisation sont en adéquation avec la capacité future des réseaux et la capacité de cette future STEP grâce à la mise à jour du schéma directement d'assainissement qui a pris en compte les capacités d'accueil du futur PLU.

Les constructions futures sont prévues d'être reliées à la station d'épuration au regard de l'article 4 du règlement du PLU qui rend obligatoire le raccordement au réseau public.

#### Tableau de synthèse des incidences et mesures du PLU sur les eaux superficielles et souterraines et l'accès à l'eau potable.

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

## 2. INCIDENCES DU PLU SUR L'ENERGIE

### Enjeux

La maîtrise de la consommation des espaces	Enjeu modéré
Tendre vers une meilleure performance énergétique des bâtiments futurs	Enjeu modéré

### Incidences positives

#### (+) **Un PLU qui favorise le recours aux énergies renouvelables dans l'habitat**

L'accueil d'une population nouvelle influence la consommation en énergie, amenée à croître. Le développement de l'urbanisation contribue au réchauffement climatique au travers des émissions de gaz à effet de serre émises dans les zones d'habitat ainsi que par l'augmentation du trafic routier.

La logique de densification et d'optimisation du foncier recherchée dans le projet de PLU, qui encourage à la mitoyenneté et ainsi à la promotion des modes de déplacements doux, concourent à mieux maîtriser les consommations énergétiques des ménages.

Au-delà de ce choix d'urbanisation, la municipalité au travers du règlement de son PLU tente de favoriser le recours aux énergies renouvelables par la prescription de dispositions dans la majorité des zones urbaines et à urbaniser du PLU (règlementées à l'article 15 des zones UB, UC, UD, 1AU, 1AUE) :

*L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ainsi que l'installation de matériaux durables pour la construction sont recommandées.*

*L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont également recommandées.*

### Incidences négatives

#### (-) **L'augmentation des consommations énergétiques en lien avec le trafic routier**

En matière de déplacements, l'accueil d'une population nouvelle va engendrer une augmentation du trafic routier. Considérant 599 voitures pour 1000 habitants en France en 2010, le nombre de voitures sur Les Adrets de l'Estérel en 2015 peut-être estimée à 1640. L'impact de l'automobile sur les consommations et les émissions de gaz à effet de serre est à mitiger avec le développement de l'automobile électrique et de voitures moins polluantes.

La topographie de la commune rend difficile le développement de pistes cyclables et cheminements doux qui auraient pu trouver une traduction dans le PLU. Par ailleurs, la commune des Adrets reste isolée des autres villes de la CAVEM et en ce sens elle ne bénéficie pas des transports urbains qui, s'ils sont efficaces s'imposent comme une véritable alternative à l'automobile.

### Mesures de traitement prises dans le PLU

Mesure de réduction destinée à diminuer les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre en lien avec les déplacements [R]

Le PLU en classant le parking-relais - situé aux abords de l'A8- en zone Ne reconnaît le statut particulier de l'occupation de la zone et anticipe sur d'éventuels besoins nécessaires pour son maintien et son fonctionnement.

## Tableau de synthèse des incidences et mesures du PLU sur l'énergie

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

### 3. INCIDENCES DU PLU SUR LE MILIEU NATUREL ET LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

#### Enjeux

Le maintien d'une interface urbain/naturel afin de favoriser l'effet-lisière	Enjeu faible
La préservation des caractéristiques écologiques du Marais de la Fustièrre	Enjeu faible
Le maintien du couvert forestier et arbustif favorisant les continuités écologiques	Enjeu faible
La préservation de la ripisylve et des caractéristiques écologiques du Riou de l'Argentièrre	Enjeu faible

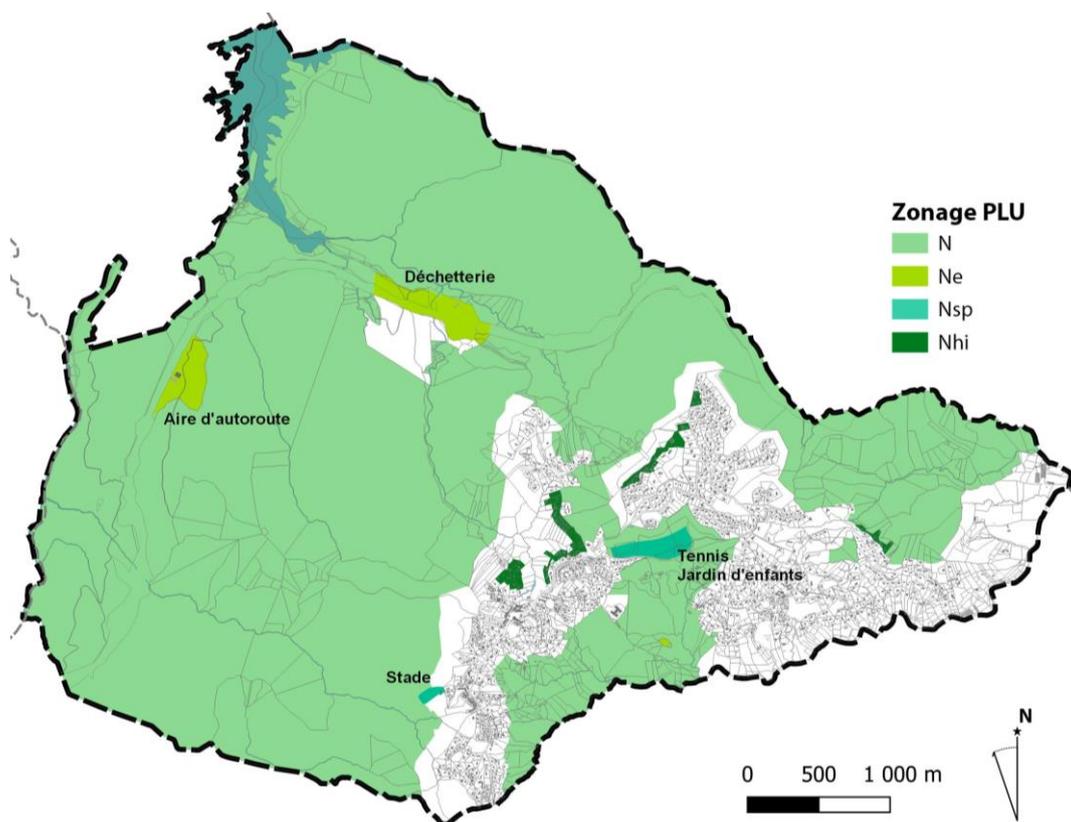
#### Incidences positives

##### (+) La préservation du massif forestier en tant que zone d'habitat et de zone de chasse pour plusieurs espèces

Les espaces forestiers constituent la richesse biologique et paysagère de la commune. Cette vaste surface boisée joue surtout un rôle de liaison entre les grands réservoirs de biodiversité entourant la commune et s'imposent ainsi comme une vaste zone de corridor écologique entre le Massif de l'Estérel situé au Sud et le Bois de Callian-Forêt de Tanneron situé au Nord.

Consciente de cet enjeu, la municipalité a souhaité assurer la préservation de cette trame forestière dans le PLU. Au sein de cette zone, classée en zone naturelle N dans le PLU, les occupations et les utilisations du sol sont très limitées : seules sont autorisés sous conditions : les bâtiments nécessaires aux activités pastorales ou forestières, l'extension des bâtiments sans pouvoir dépasser 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, les bâtiments annexes (garages, abris de jardin, locaux techniques pour piscines) dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

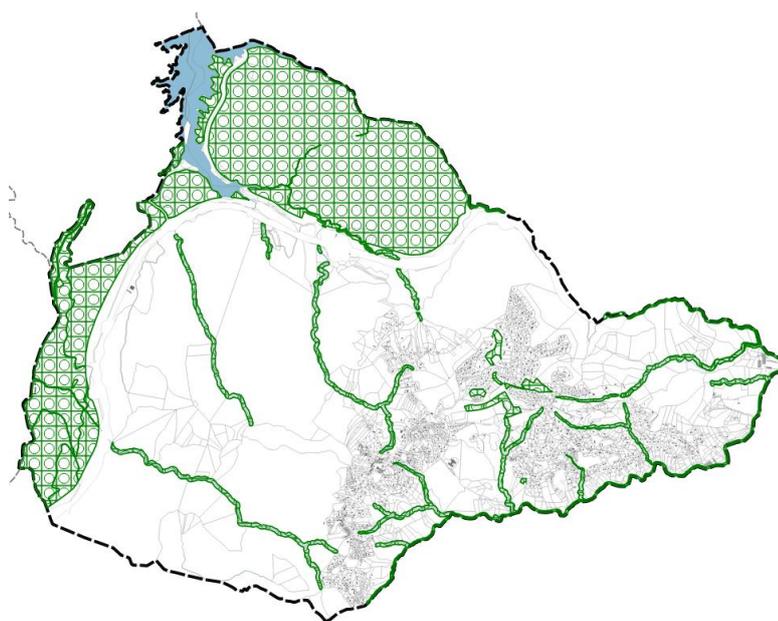
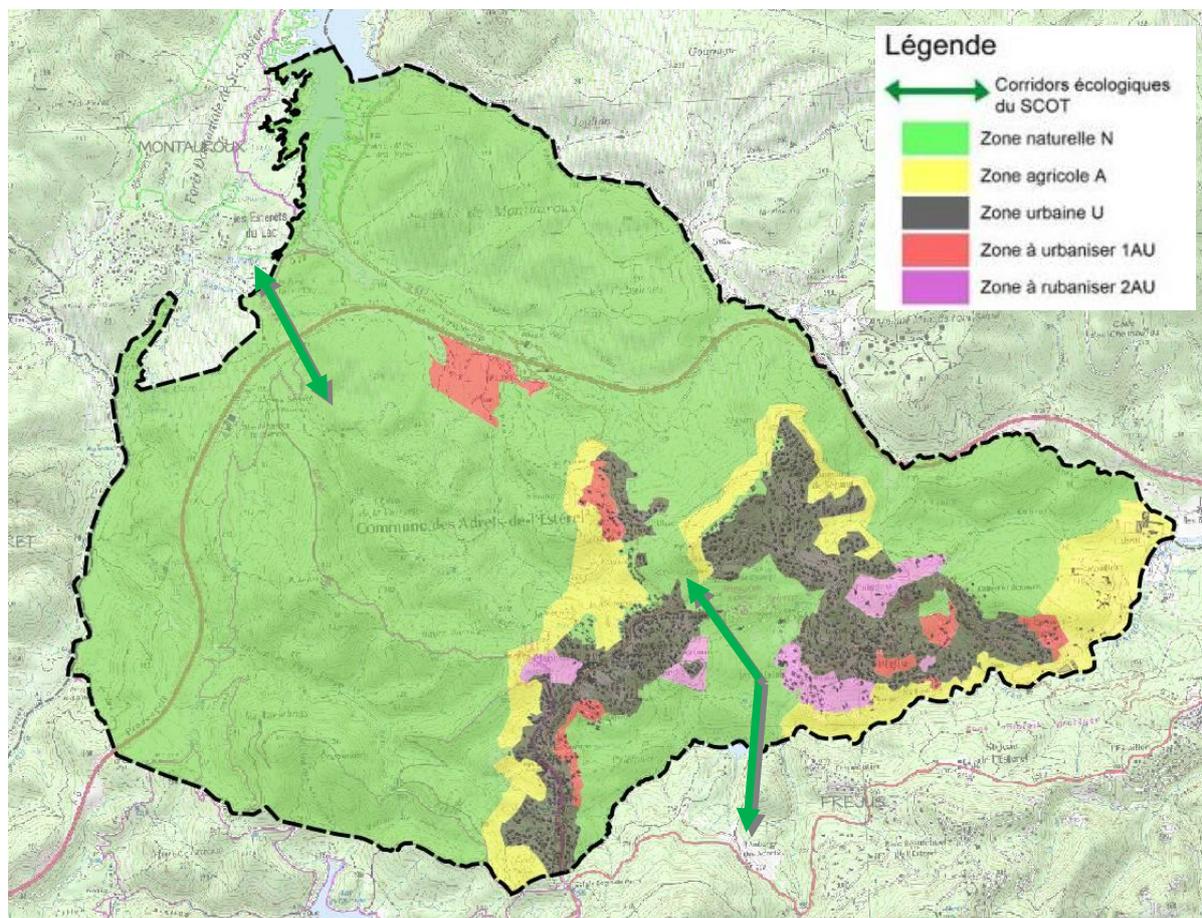
La zone N couvre 1772 ha soit 78,5% de la surface communale. Notons que parmi cette zone N, 26 ha sont classés en zone Ne correspondant aux équipements publics et ou d'intérêt collectif (station d'épuration, aire de service autoroute, parking relais et 9 ha sont classés en zone Nsp correspondant aux équipements sportifs (stade, terrain de tennis, jardin pour enfant). Une zone Nhi couvre également les zones habitées inconstructible en raison du PPRIF.



La zone N couvre aussi les ZNIEFF de type I et II et les zones humides présentes sur la commune.

#### (+) La protection et le confortement des corridors écologiques

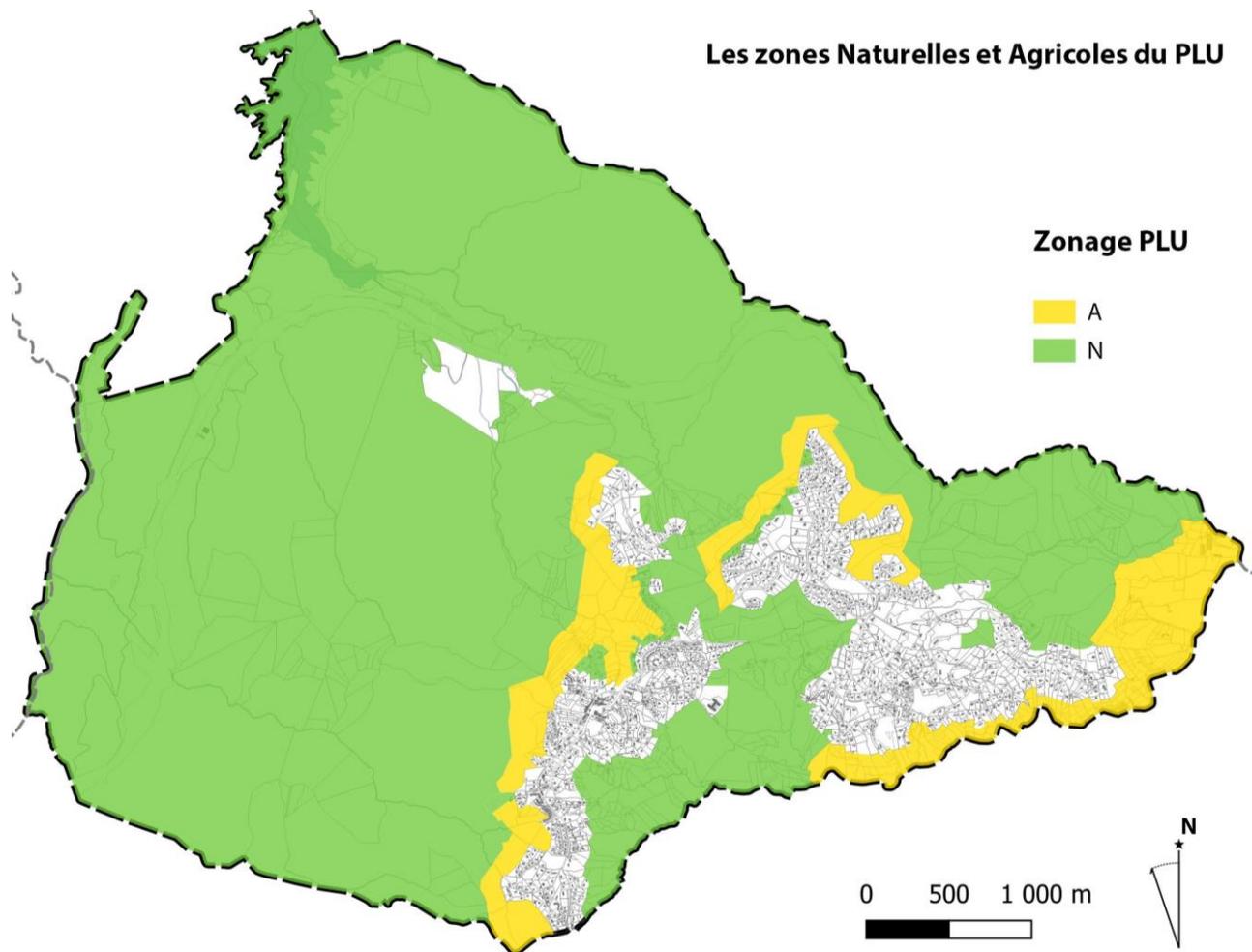
Le maintien d'une zone inconstructible classée en zone N au PLU entre le Quartier du Planestel et celui de l'Eglise au Sud du Collet du Sarde a une incidence positive sur les continuités écologiques s'en trouvant ainsi préservées.



Par ailleurs, la protection des boisements au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme s'impose comme des micro-corridors écologiques renforçant le principe des liaisons écologiques Nord-Sud. Ces boisements couvrent les boisements intra-urbains ayant une forte valeur paysagère, les boisements significatifs localisés en zones agricoles, les zones humides et les ripisylves formant des corridors écologiques le long des ruisseaux. Dans les espaces identifiés au titre du L. 130-1 du Code de l'urbanisme le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

**(+) Le classement de terrains en zone agricole au contact des espaces boisés concoure à la diversification des milieux**

Les milieux agricoles ouverts en marge des boisements créent une hétérogénéité des milieux naturels sur le territoire concourant à la diversification des couverts végétaux et donc des espèces fréquentant ces espaces. Les surfaces réduites de ces espaces agricoles et les parcelles modestes ne permettent pas le développement d'une agriculture intensive et productiviste, contribuant là encore au développement des cortèges de faune et flore.



**Incidences négatives**

**(-) La perte de surfaces naturelles/boisés en lien avec l'urbanisation future**

Le PLU au travers de l'ouverture de zone à urbaniser ou bien de la densification des espaces urbanisés présente localement une incidence négative sur les milieux naturels, boisés pour l'ensemble des secteurs de projet.

Ces zones - prises séparément - ont un impact négatif faible et non significatif sur le milieu naturel au regard des faibles surfaces des secteurs de projet, du faible intérêt écologique de ces espaces et de l'absence d'intérêt patrimonial des habitats que représentent ces secteurs pour la faune et la flore patrimoniale. Pris globalement, l'effet cumulé de la perte de ces surfaces naturelles/boisées est plus conséquent mais reste peu significatif au regard de l'emprise des milieux boisés sur le territoire local.

Ainsi, en lien avec l'urbanisation de ces espaces naturels, il est attendu la perte de terrains constituant des zones d'habitat naturels et d'habitats d'espèces (de nidification et de chasse) pour les chiroptères et la petite avifaune (non patrimoniale). Les cortèges d'espèces au regard des milieux naturels en présence restent toutefois peu diversifiés et composés d'espèces courantes.

Ainsi, le PLU a un impact négatif par la perte de surfaces naturelles en lien avec

- le classement de 6,6 ha des zones NC et ND du POS en zone U et AU « urbanisable »
- le classement de 121,8 ha de zones NB urbanisées en zone U et AU (44%)

- un potentiel constructible de 480 logements théoriques bruts au sein de la zone U dont certaines portions sont encore très boisées.

### Mesures de traitement prises dans le PLU

#### Mesure de réduction prise pour réduire les effets de l'urbanisation sur la biodiversité [R]

- Instauration d'un coefficient d'espace vert dans les zones urbaines UB, UC et UD (pavillonnaire) et à urbaniser allant de 25 à 75% et prescription d'espaces verts dans les secteurs à projet faisant l'objet d'un OAP afin de favoriser la biodiversité.

### Tableau de synthèse des incidences et mesures du PLU sur le milieu naturel et les corridors écologiques

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

## 4. INCIDENCES DU PLU SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

### Enjeux

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

### Incidences positives

#### (+) La préservation du cadre paysager forestier

La forêt qui compose le cadre paysager et la situation du village et des principales zones bâties du territoire en situation du belvédère sur cet espace "Forêt" façonnent l'image de la commune.

Les qualités paysagères du massif sont préservées par un classement en zone naturelle (78,5% de la surface communale) et grâce à la définition de zones susceptibles d'être urbanisées (1AU et 2AU) positionnées au contact direct de la tache urbaine par un jeu de couture urbaine tendant à minimiser son impact sur le paysage.

### Incidences négatives

#### (-) mais une emprise plus forte du bâti sur le paysage

Excepté l'opération d'aménagement de la zone d'activités le long de l'autoroute, toutes les zones à urbaniser (1AU et 2AU) se situent en continuité de l'urbanisation existante. Toutefois, cette évolution de la tache urbaine va marquer plus fortement le paysage depuis la route DN7 et la D837 qui offre un panorama dynamique sur les espaces urbanisés de la commune, sans toutefois remettre en cause l'identité forestière de la commune.

### Mesures de traitement

Mesures de réduction prise dans le PLU pour limiter l'empreinte visuelle du bâti depuis la DN7 et la D837 qui fait face aux zones urbanisées de la commune des Adrets de l'Estérel et pour la DN7 qui s'inscrit comme parcours touristique dans le contexte local

- L'instauration d'un coefficient d'espace vert dans les zones urbaines UB, UC et UD (pavillonnaire) et à urbaniser (1AU) allant de 20 à 75% et prescription d'espaces verts dans les secteurs à projet faisant l'objet d'un OAP afin de concourir à une empreinte moins forte du bâti sur le paysage.
- L'instauration de CES faible qui limite fortement l'emprise de la construction sur la parcelle (15% en zone UC, entre 14% à 7% selon la surface du terrain en zone UD, 25% en zone 1AUC et 12% en AUD) ;
- Des hauteurs de constructions réglementées en fonction du niveau de la pente (article 10 du règlement) ;
- Une implantation des futures constructions parallèle aux courbes de niveaux (dispositions prises dans les zones de projet faisant l'objet d'une OAP)

## Tableau de synthèse des incidences et mesures du PLU sur le paysage et la patrimoine

Enjeux	<p>La conservation d'une image forestière de la commune, identitaire du Massif de l'Estérel</p> <p>La limitation de l'habitat diffus qui tend à banaliser le paysage et qui est très perceptible depuis la RDN7</p> <p>La lutte contre le risque incendie qui modifie le paysage</p> <p>En cas de nouveaux aménagements urbains, le respect de la topographie et la réalisation d'une opération de qualité intégrée à l'environnement</p> <p>Le maintien et la valorisation des fenêtres visuelles vers le grand paysage (Mont Vinaigre, mer) depuis la RD237 et le centre du village</p>	
Niveau d'enjeu	modérés	forts
Impacts positifs	(+) La préservation du cadre paysager forestier	/
Impacts négatifs	/	(-) mais une emprise plus forte du bâti sur le paysage
Niveau d'impacts	<b>Impact positif modéré</b>	<b>Impact négatif faible à modéré selon les zones de projet</b>
Nécessité de mesures	Non	Oui
Mesures	/	<p>Coefficient d'espaces verts de 20 à 75% dans les zones urbaines et à urbaniser</p> <p>Des hauteurs de constructions réglementées en fonction du niveau de la pente</p> <p>Une implantation des futures constructions parallèle aux courbes de niveaux</p>

## 5. INCIDENCES DU PLU SUR LES RISQUES NATURELS

La commune des Adrets-de-l'Estérel est soumise à plusieurs types de risques dont les plus importants sont :

- le risque incendie de forêt ;
- les risques mouvements de terrain (éboulement, glissement de terrain, phénomène de retrait et gonflement des argiles)
- le risque inondation par crues torrentielles
- le risque sismique (zone 3)

### Enjeux

La limitation de l'exposition des personnes et des biens exposés aux feux de forêt et la prise en compte du PPRIF	Enjeu fort
La prise en compte des autres risques : retrait et gonflement des argiles, éboulement/glissement de terrain, crues torrentielles, risque sismique	Enjeu faible

### Incidences positives

#### **(+) La prise en compte du risque éboulement/glissement de terrain dans le règlement du PLU**

Les abords des espaces bâtis situés au Nord de la commune, le long de la D837 sont sujet à des glissements de terrain. Afin de ne pas exposer une population nouvelle à ce risque et de lutter contre ce risque, le PLU classe spécifiquement ce secteur en zone UDr en exigeant une reconnaissance géologique préalable lors du permis de construire pour tout projet entraînant la création d'une superficie de plancher brute supérieure à 20 m<sup>2</sup>. Celle-ci devra être réalisée par un géologue et précisera les conditions de réalisation ou d'abandon du projet de construction, et l'éventuelle nécessité d'une étude géotechnique

### Incidences négatives

#### **(-) L'exposition de nouveaux habitants et de travailleurs au risque feu de forêt et augmentation du risque de départ de feux**

Dans le contexte de changement climatique, le risque feu de forêt s'aggrave. En parallèle, l'augmentation de la population sur la commune et l'ouverture de zones à l'urbanisation au contact d'espaces boisés va avoir pour conséquence d'exposer une plus grande population au phénomène d'incendie de forêt.

#### **(-) L'augmentation du bâti soumis au phénomène retrait et gonflement des argiles**

Le territoire des Adrets de l'Estérel est exposé au phénomène de retrait-gonflement des argiles. Sur la commune, une très grande partie de la zone urbanisée est faiblement exposée. Ce risque ne génère pas d'inconstructibilité particulière, mais des recommandations constructives annexées au règlement du PLU. Les nouveaux droits à construire donnés par le PLU dans les zones U et AU vont avoir pour impact une augmentation des bâtiments susceptibles d'être frappés par le phénomène de retrait et gonflement des argiles (fissures ...). Cet impact reste toutefois faible au regard du risque jugé faible sur la commune.

#### **(-) L'artificialisation nouvelle des sols du fait de l'urbanisation va augmenter le phénomène de ruissellement à l'origine de l'aggravation du risque de crues torrentielles**

Les constructions (toitures, piscines, terrasses...) et les aménagements urbains (parcs de stationnement, voiries, trottoirs, ...) participent à l'imperméabilisation des sols et à l'augmentation du phénomène de ruissellement urbain, dont les conséquences lors d'épisodes pluvio-orageux intenses peuvent être importantes en aval. L'infiltration des eaux pluviales est diminuée, ce qui induit une augmentation et une accélération des eaux de ruissellement pouvant provoquer une saturation du réseau pluvial et des inondations.

Même si dans le cadre du PLU, l'augmentation de l'imperméabilisation des sols est limitée, un accroissement des eaux de ruissellement est prévisible d'autant plus dans un contexte où les épisodes de pluies violentes augmentent. Les nouvelles zones d'urbanisation vont influencer sur l'augmentation de l'imperméabilisation des sols.

### **Mesures de traitement**

#### Mesures d'évitement et de réduction prises dans le PLU afin de ne pas exposer une population et des biens au risque feu de forêt

- La création de zone agricole entre les espaces boisés et les espaces bâtis existants ou futurs réaffirmée dans les OAP au travers d'une bande tampon de 100 m - obligatoirement défrichée - entre les futures habitations et les boisements (inscrite dans l'OAP) ;
- Le fait qu'une grande partie des zones à urbaniser soit conditionnée à la réalisation des travaux rendus obligatoires par le PPRIF (zones 2AU) ;
- Le respect des règles édictées dans la zone EN2 du PPRIF : débroussaillage obligatoire porté à 100 m autour de chaque construction, mise en œuvre d'une défense en eau adaptée ;
- La création de voies destinées à faciliter l'accès aux services de secours et d'incendie qui permettront aussi d'améliorer la défendabilité des zones habitées situées en pourtour ;
- Les nombreux emplacements réservés destinés à élargir les routes permettront de faciliter l'accès des services de secours et d'incendie.

De plus, toutes les constructions nouvelles doivent obtenir l'accord du SDIS pour être autorisées à construire.

#### Mesures de réduction prises dans le règlement afin d'éviter la fissuration des constructions en lien avec le phénomène de retrait et gonflement des argiles

- L'article 4 du règlement du PLU de la zone urbaine rend obligatoire le raccordement au réseau public d'assainissement et pluvial. En cas d'impossibilité de raccordement de la zone à l'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisé après accord du SPANC.
- Une étude géotechnique de type G1 est obligatoire pour tous nouveaux projets de construction de plus de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol et pour les extensions de plus de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- En l'absence de PPR approuvé, les recommandations du Bureau de Recherches Géologiques et Minières en matière de règles de constructibilité sont annexé au règlement du PLU

#### Mesures de réduction afin de garantir un bon écoulement des eaux pluviales, le PLU prescrit plusieurs mesures :

- au travers de l'article 4 dans toutes les zones du PLU (A,N, 1AU, 2AU, U) :

*Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement des terrains naturels.*

*Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.*

*L'ensemble des eaux de ruissellement seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.*

*Pour ce faire, une étude hydrogéologique prescrivant le système d'infiltration, de rétention et la gestion des eaux pluviales sera jointe à toute demande d'autorisation d'urbanisme imperméabilisant une surface supérieure à 20 m<sup>2</sup>.*

*La dispersion des eaux pluviales à la surface du terrain s'effectuera à plus de 5 mètres des limites séparatives dans les conditions identiques à celles qui existaient en limite de parcelle avant toute intervention. En présence d'un assainissement individuel, la dispersion des eaux pluviales à la surface du terrain s'effectuera de manière à ne pas en perturber le fonctionnement.*

*Des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales, stockage et restitution, seront acceptées (infiltration, rétention en surface, stockage enterré ...), le rejet vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales étant limité à la part non infiltrable.*

*Le dimensionnement du dispositif est calculé sur la base de la perméabilité mesurée et de la surface d'infiltration.*

*Les eaux de ruissellement pluvial provenant des toitures, des constructions, de toute surface imperméable doivent être stockées sur le terrain. Le volume de rétention est au minimum de 100 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisé (10 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> imperméabilisé).*

*Le débit de fuite sera alors défini en fonction des surfaces correspondant à la part non infiltrée.*

*En cas d'impossibilité d'infiltration (perméabilité inférieure à 10<sup>-8</sup> m/s), les eaux feront l'objet de rétention avant rejet vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales.*

*Les eaux rejetées vers des caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales le seront à débit limité sur la base d'un débit de fuite de 5 l/s/ha imperméabilisé pour les surfaces supérieures à un hectare et sur la base de 3 l/s/ha imperméabilisé pour les surfaces inférieures à un hectare.*

*Les bassins à vidange gravitaire devront être privilégiés par rapport aux bassins à vidange par pompe de relevage.*

*Dans tous les cas, le bassin doit être vidangé systématiquement en prévision des précipitations suivantes.*

*En l'absence de système de rétention sur une propriété déjà bâtie : Lors d'une augmentation de la surface imperméabilisée d'une propriété supérieure à 20 m<sup>2</sup>, qu'elle soit soumise à d'une demande d'autorisation d'urbanisme ou pas, le dispositif de gestion des eaux de ruissellement sera calculé en tenant compte des surfaces imperméabilisées existantes.*

*Les projets de permis d'aménager pour la création de lotissements devront faire apparaître un système de gestion dimensionné pour la totalité des surfaces imperméabilisées susceptibles d'être réalisées sur l'ensemble des lots créés.*

*Pour les programmes de grande ampleur, le concepteur du projet devra privilégier le regroupement des capacités de gestion, plutôt que multiplier les petites entités.*

*La solution "bassin de rétention" est la plus classique.*

*A titre d'information, différentes techniques alternatives sont proposées :*

- à l'échelle de la parcelle : bassins à ciel ouvert ou enterrés, noues, infiltration
- au niveau des voiries : chaussées à structure réservoir, chaussées poreuses, pavées, enrobés drainants
- systèmes absorbants : tranchées filtrantes, puits d'infiltration, tranchées drainantes.

*Les solutions retenues en matière de collecte, rétention, infiltration et évacuation, devront être adaptées aux constructions et infrastructures à aménager.*

*La conception des bassins devra permettre le contrôle du volume utile lors de leur construction ou dans le cadre des constats d'achèvement des travaux ainsi que pour des visites ultérieures du service gestionnaire.*

*Le choix des techniques mises en œuvre devra garantir une efficacité durable et un entretien aisé.*

*L'ensemble des ruisseaux, talwegs ou fossés drainant le territoire communal est maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique.*

*Toute mise en souterrain de ces exutoires est soumise à autorisation et devra être précédée d'une étude hydraulique et hydrologique effectuée par un cabinet spécialisé.*

*Le remblaiement ou obstruction de ces exutoires, quelle que soit leur dimension est interdite.*

*Afin de ne pas obstruer l'écoulement des eaux et le passage des engins d'entretien, toute construction, clôture ou aménagement doit respecter une marge de recul de 10 mètres minimum de l'axe des ruisseaux tel que définie sur le règlement graphique. Dans tous les cas, une marge de recul de 5 mètres minimum du bord du ruisseau doit être respectée.*

- La limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'origine de l'aggravation du ruissellement - est réduite au travers de l'article 13 du règlement instaurant un coefficient d'espaces verts majoré de 20% à 75% selon la zone urbaine (20% dans la zone 1AUE, 35% en zone UB, 50% en zone UC, 75% en zone UD et 60% dans les zones 1AU)

Tableau de synthèse des incidences et mesures du PLU sur les risques naturels

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

## 6. INCIDENCES DU PLU SUR LA QUALITÉ DE L'AIR, LE BRUIT ET LES DECHETS

### Enjeux

La préservation de la qualité de l'air et de l'ambiance sonore	enjeu faible
La mise en conformité des capacités de traitement disponibles dans l'environnement proche avec le volume de déchets produit existant et futur	enjeu faible

### Incidences positives

#### **(+) L'absence de développement de zones d'habitat dans les secteurs affectés par le bruit routier**

La commune compte trois voies classées bruyantes par arrêté préfectoral : l'A8, la D387 et la D37. Aucune zone de développement de l'habitat ne se situe dans les secteurs affectés par le bruit délimités de part et d'autre ces axes. Ainsi, il n'est pas attendu une exposition de la population au bruit routier.

### Incidences négatives

#### **(-) Risque de dégradation de la qualité de l'air et de l'environnement sonore**

L'accueil d'une population nouvelle va s'accompagner d'une augmentation du trafic routier, principale source de nuisances sonores et de pollutions atmosphériques pour les habitants.

Le trafic routier génère des oxydes d'azote (NOx), du monoxyde de carbone (CO), du benzène, des hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) et des particules. Ces polluants ont des impacts négatifs sur la santé humaine : migraines, irritations, altération des fonctions pulmonaires, toux, anoxie, troubles cardiovasculaires, vertiges, cancers, ... et sur l'environnement : pluies acides, effet de serre, ruissellement des eaux sur la chaussée et chargement en métaux lourds et hydrocarbures, contamination des sols et des végétaux puis des animaux (par l'intermédiaire des chaînes trophiques), altération des bâtiments, ...

Considérant 599 voitures pour 1000 habitants en France en 2010, le nombre de voitures sur la commune en 2015 peut-être estimée à 1640. A l'horizon 2032, le nombre de voitures va nécessairement augmenter. Néanmoins, l'offre en transport en commun amenée à s'améliorer va entrer en concurrence avec l'automobile individuelle. L'impact de l'automobile sur les consommations et les émissions de gaz à effet de serre peut être aussi considéré comme modéré du fait du développement de l'automobile électrique.

En lien avec la croissance démographique, l'augmentation du trafic se fera particulièrement ressentir au niveau des D837 et D237 qui constituent les principales artères de la commune.

#### **(-) L'augmentation du volume de déchets à ramasser et à traiter**

L'accueil d'une population nouvelle va générer une augmentation du volume des déchets. Tout d'abord, en période de travaux, les déchets du BTP générés par les aménagements et constructions effectués dans les zones urbaines vont voir leur volume augmenter. Puis, une fois l'aménagement de ces zones réalisées et les habitants installés, le volume de déchets ménagers va augmenter sur la commune.

En 2016, 1125 tonnes d'ordures ménagères ont été collectées sur la commune représentant 2% des déchets du SMIDDEV. Rappelons que le ratio de déchets ménagers résiduels sur la commune (284 kg/hab/an) est bien en deçà de celui observé sur le territoire du SMIDDEV (461 kg/hab/an).

Le développement urbain projeté dans le PLU en faveur de la densification des espaces urbanisés et équipés participe à l'optimisation du service public de ramassage des déchets.

**Mesures de traitement prises dans le PLU****Mesure de réduction prise en alternative à l'automobile individuelle**

- Le PLU en classant le parking-relais - situé aux abords de l'A8- en zone Ne reconnaît le statut particulier de l'occupation de la zone et anticipe sur d'éventuels besoins nécessaires pour son maintien et son fonctionnement.

**Mesure de réduction prise pour favoriser la collecte sélective**

Tel qu'édicté dans le règlement, aux articles 4, le PLU veille à permettre la collecte et le tri des déchets dans de bonnes conditions, en prescrivant dans les zones U, 1AU et 2AU

- Dans la cadre d'opérations d'aménagements d'ensemble, d'opérations groupées ou de logements collectifs, il conviendra de prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.
- Sauf impossibilité dûment justifiée, tout projet de construction à usage d'habitation comprendra, à l'interface public/privé un emplacement destiné à recevoir les conteneurs normalisés indispensables à la mise en œuvre de la collecte sélective des déchets urbains.

**Tableau de synthèse des incidences et mesures du PLU sur la qualité de l'air, le bruit et les déchets**

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

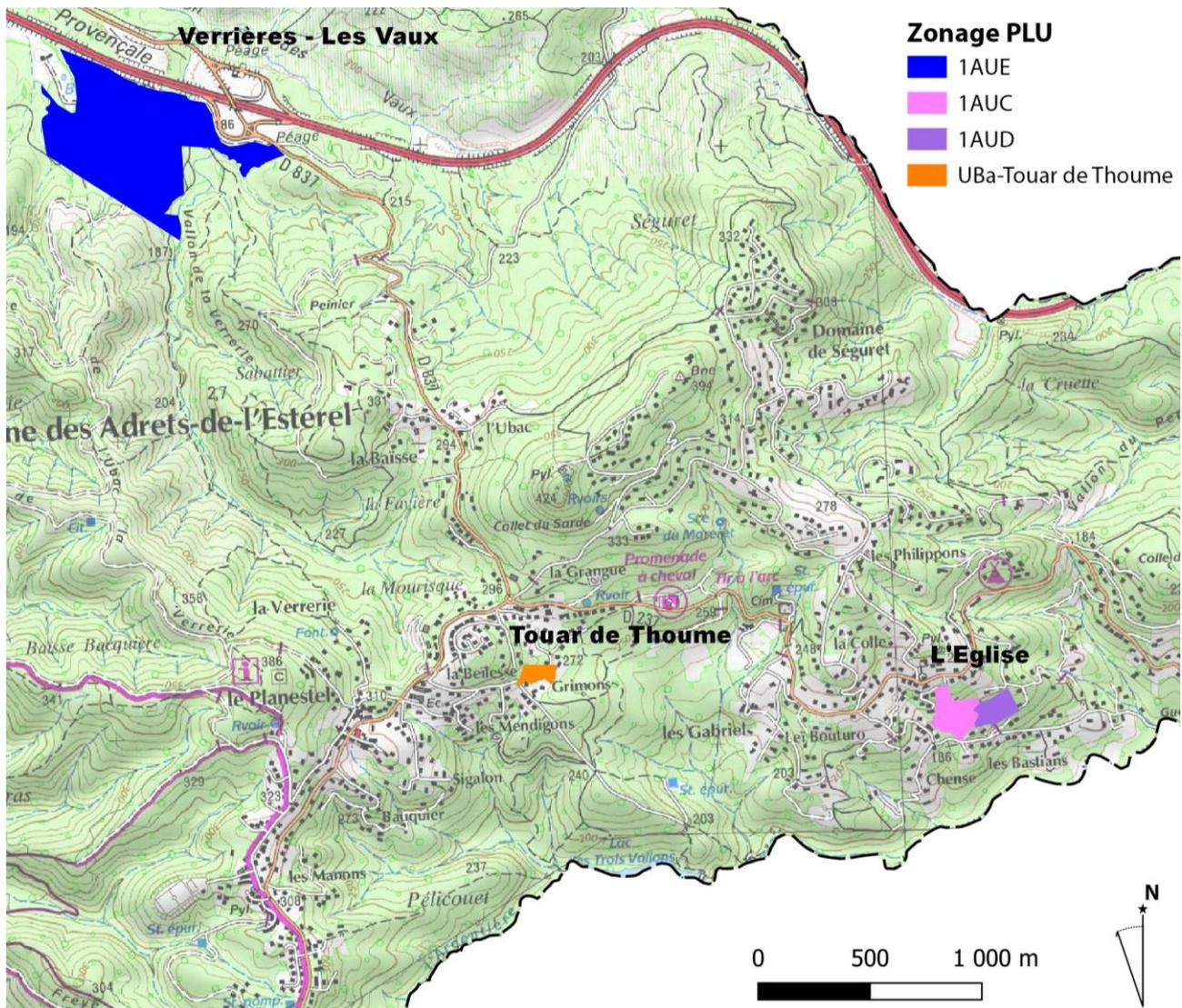
## CHAPITRE 2- APPROCHE SECTORIELLE

Les zones de projets localisées sur la carte suivante ont fait l'objet d'une évaluation plus spécifique sur l'environnement au regard des principaux enjeux les affectant.

Il s'agit :

- du projet de zone d'activités économiques le long de l'A8 dans le secteur de La Verrière-Les Vaux ;
- des zones 1AUC et 1AUD dans le secteur de l'Eglise pour lesquelles une OAP a été définie ;
- de la zone UBa, classée en zone En3 constructible sous condition du PPRIF et déjà classée en zone urbaine dans le POS bien qu'elle ne soit pas encore urbanisée. Cette zone est dédiée aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif ainsi qu'à du logement collectif.

### Les zones de projet



**Tableau de synthèse des niveaux d'enjeux pour chaque zone susceptible d'être touchée de manière notable par la mise en œuvre du PLU**

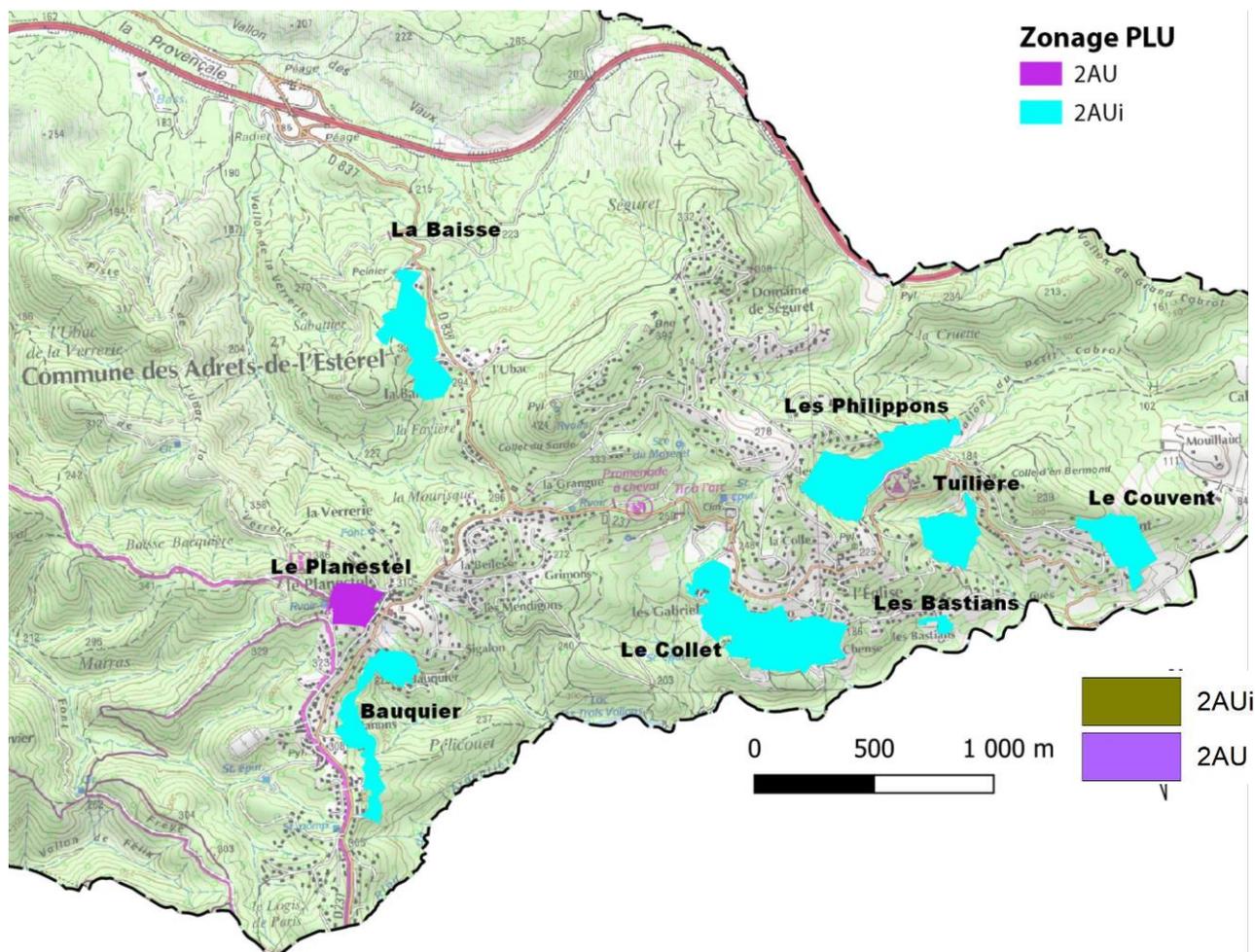
Secteurs	Evolution du zonage entre le POS et le PLU	Biodiversité	Paysage	Risques naturels et nuisances
Secteur 1 - Verrière Vaux	Pas d'évolution - maintien de la zone AU	Faible	Modéré	Modéré
Secteur 2 - EHPAD (Tour de Thoume)	Maintien d'une zone UB non urbanisée en extension de l'enveloppe urbaine	Faible	Modéré	Modéré
Secteur 3 - Hameau de l'Eglise	Basculement d'une zone NB en zone 1AUC et 1AUD	Faible	Faible	Modéré

Notons que les zones 2AU (2AU<sub>i</sub> et 2AU) sont par définition des zones dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à une modification ou une révision du PLU approuvée. Elles représentent des réserves foncières au stade actuel du PLU. Elles sont classées comme telles dans le PLU du fait de l'absence suffisant d'équipement (voirie, réseaux).

Plus spécifiquement la zone 2AU<sub>i</sub> correspond à d'anciennes zones NB de faible densité, mal desservi en route et réseaux. Elles sont classées au PPRIF en zones à enjeux de type 1 indicés. Les travaux prévus au PPRIF permettant le passage en zones à enjeux de type 2 constructible sont pour le moment techniquement et économiquement difficilement réalisable. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est donc reportée à moyen/long terme dans l'attente de solution viable pour permettre la densification urbaine de ces secteurs actuellement difficilement défendable par rapport au risque incendie.

Non règlementées dans le PLU, l'impact des zones 2AU sur l'environnement est difficilement appréciable. Pour ces zones 2AU et 2AU<sub>i</sub>, la collectivité a émis des recommandations en vue des aménagements futurs (se reporter au chapitre précédent "*Analyse des incidences du PLU sur l'environnement - Approche thématique*".) Ces recommandations n'ont pas de portée juridique au stade actuel du PLU.

## Les zones 2AU non réglementées dans le PLU



Le chapitre suivant aborde les impacts sur le paysage, la biodiversité et le risque feux forêt - thématiques aux enjeux environnementaux les plus importants. Les incidences communes à tous les projets à savoir l'augmentation de la consommation en eau potable, des consommations énergétiques, la production de déchets, ne sont pas reprises ici, traitées dans le chapitre précédent.

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

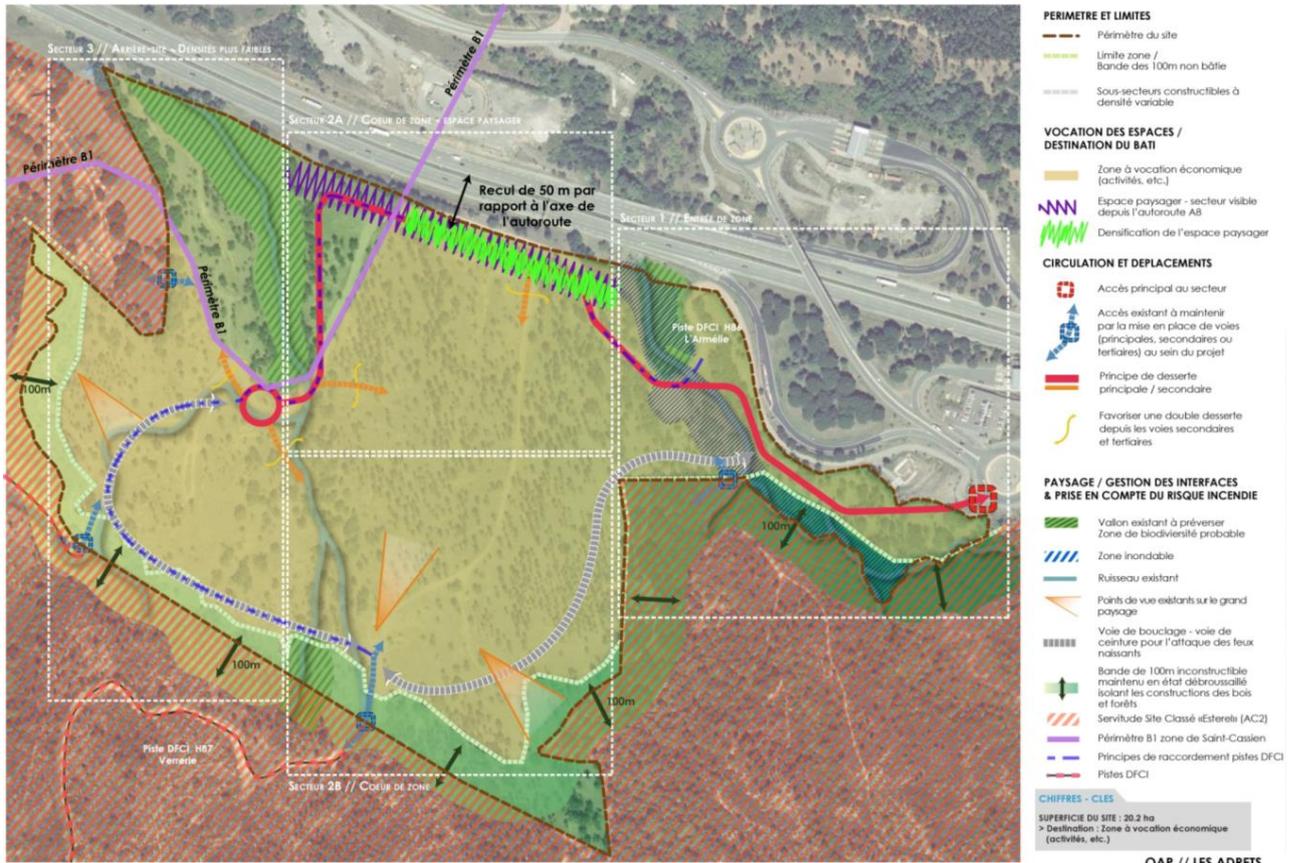
## 1. SECTEUR LA VERRIÈRE-VAUX - ZONES 1AUE ET NE

La zone se situe le long de l'autoroute A8, à proximité du péage et de la déchetterie. Elle est éloignée des espaces urbanisés du village des Adrets. La zone 1AUE l'objet d'une OAP commune dans le PLU.

Une étude d'aménagement en vue de la création d'une zone d'activités a été réalisée par le cabinet CITADIA (version du 20 octobre 2015). Cette étude a nourri l'évaluation environnementale.

*Vue aérienne des zones 1AUE et Ne le long de l'autoroute A8 -*





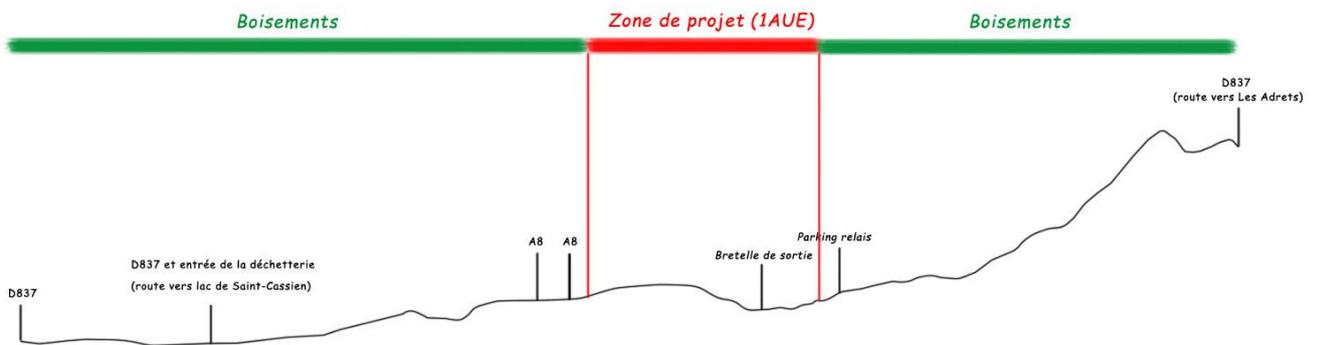
**Superficie :** zone 1AUE = 203 754 m<sup>2</sup> et zone Ne = 152 306 m<sup>2</sup>

**Description des incidences et des mesures de traitement :**

**Sur le paysage :**

Le projet est situé au cœur du massif de l'Estérel au sud du lac de Saint Cassien, plan d'eau le plus vaste du massif de l'Estérel. Il présente un paysage à la topographie très marquée composée de zones de fortes pentes sur la majeure partie du site.

*Coupe Nord-Ouest/Sud-Est de la route D837 aux abords du lac de Saint-Cassien à la D837 (menant aux Adrets de l'Estérel)*



La zone se situe le long de l'autoroute A8, cette portion de route est rectiligne, favorisant la vitesse. Ainsi, l'appréciation du paysage est restreinte à l'axe de l'autoroute. L'automobiliste traverse cette séquence paysagère de manière épisodique dans son itinéraire qui le mène soit vers l'agglomération Cannoise, soit

vers l'agglomération Fréjus-Saint-Raphaël. Malgré la présence d'un front boisé et d'un talus séparatif, quelques percées visuelles depuis l'autoroute sont présentes.

*Vue du site depuis l'A8*



La zone longe aussi la bretelle de sortie de l'autoroute permettant de rejoindre soit le village des Adrets, soit le lac de Saint-Cassien et le pays de Fayence via la D837.

La zone s'inscrit au sein d'un cadre paysager boisé, conforme à l'image de l'Estérel, rappelé au cours des séquences routières le long de l'A8 et la D837 avec la forêt méditerranéenne et les éperons rocheux rouges qui apparaissent par ci par là. Cette ambiance forestière, de nature préservée est quelque peu remise en cause aux abords de la zone de projet par les échangeurs, les péages, le parking relais (visible lui depuis la D837), les lampadaires et un talus abrasé camouflant la déchetterie. Ainsi, à l'échelle du paysage rapproché, la zone s'inscrit déjà dans un contexte investi par les activités humaines.

L'aménagement de la zone va engager un défrichage et la construction de bâtiments au regard de la vocation de la zone (économique). Dans le contexte paysager, ces impacts sont jugés modérés.

L'OAP définit sur la zone édicte des choix d'aménagement qui permettront d'intégrer au mieux les futures constructions et voies de desserte dans leur environnement. Ainsi, le choix de l'aménageur de traiter la frange Nord de la zone - celle la plus proche de l'autoroute et en face de la déchetterie - comme "espace paysager" composé d'une zone tampon permettant de limiter les visibilitées depuis l'autoroute. Ainsi, un recul de 50 m des constructions sera respecté par rapport à la route. Parallèlement, la protection et le renforcement de part et d'autre d'une bande plantée d'essence locale est l'occasion d'assurer un équilibre entre espace urbanisé/espace naturel et de créer une interface paysagère de qualité. Par ailleurs, le découpage de la zone en trois secteurs favorise un aménagement respectueux de la topographie et laisse place à des respirations paysagères. La préservation des vallons - telle que matérialisée dans l'OAP - permettront de maintenir une image de nature préservée. Enfin, le positionnement des voies respectant les tracés existants et positionnées parallèlement aux courbes de niveau sont autant de mesures qui favoriseront une intégration du projet dans son environnement.

**Sur la biodiversité et le milieu naturel :** Le secteur ne présente pas d'enjeu particulier concernant la faune, la flore et les habitats naturels. Les milieux sont caractéristiques du contexte local où ils sont largement représentés. Ils ne présentent pas d'intérêt patrimonial particulier car très courant, excepté dans les zones de talwegs (zones de biodiversité probable). Ainsi, l'artificialisation des sols, va s'accompagner d'une perte d'éléments boisés et d'un risque de pollution des zones de talwegs du fait du risque de ruissellement. Ainsi, pour réduire ces impacts, des mesures sont prises dans le PLU :

- Protection des zones de talwegs telles que matérialisées dans l'OAP
- Recueil et canalisation des eaux pluviales vers des ouvrages susceptibles de les recevoir tel qu'inscrit dans le règlement de la zone 1AUE

La Tortue d'Hermann qui affectionne les milieux de maquis de cistes n'a pas été observée dans la commune (Faune PACA) et les superficies impactées sont très faibles (zone de maquis peu représentée)

**Sur le risque feu de forêt :**

L'accueil d'entreprises dans ce secteur boisé va avoir pour impact l'exposition d'une population de travailleurs exposée au risque feu de forêt. Ainsi, plusieurs mesures sont prises dans le PLU pour éviter et réduire cet impact :

- Le respect des règles édictées dans la zone EN2 du PPRIF : débroussaillage obligatoire porté à 100 m autour de chaque construction, mise en œuvre d'une défense en eau adaptée, ...
- La création d'une bande tampon de 100 m - obligatoirement défrichée - autour de la future zone d'activités (inscrite dans l'OAP) ;

La création de la zone d'activités le long de l'autoroute nécessite la réalisation d'une étude d'impact conformément au code de l'environnement (article R122-2). L'étude d'impact portera sur l'ensemble de la zone et approfondira la présente évaluation environnementale. Basée sur un projet défini finement, l'étude d'impact sera en mesure d'évaluer précisément les impacts du projet sur l'environnement et les mesures adéquates pour supprimer, réduire voire compenser les incidences négatives.

**Tableau de synthèse des enjeux affectant la zone 1AUE, des incidences et des mesures de traitement prises pour traiter les impacts négatifs.**

	Paysage	Biodiversité, corridors écologiques	Risques naturels, nuisances et pollutions
Enjeux	<p>Le respect de la topographie</p> <p>La valorisation des vues sur le grand paysage</p> <p>La réalisation d'une opération de qualité intégrée dans son environnement</p> <p>La conservation d'une l'image forestière, identitaire du Massif de l'Estérel</p>	<p>La protection des zones de talwegs</p> <p>La conservation d'une biodiversité ordinaire</p>	<p>La limitation de l'exposition des personnes et des biens exposés aux feux de forêt, la prise en compte du PPRIF</p>
Niveau d'enjeu	Modéré	Faible	Modéré
Impacts négatifs	<p>(-) Défrichement engagé par l'urbanisation. Constructions imposantes au regard de la vocation de la zone (hangars, bâtiments)</p>	<p>(-) Artificialisation des sols s'accompagnant de la perte d'éléments boisés (perte d'habitat d'espèce)</p> <p>(-) Risque de pollution des zones de talwegs du fait du ruissellement et de perte d'habitat d'espèce</p>	<p>(-) Exposition d'une population de travailleurs au risque feu de forêt</p>
Niveau d'impacts	Modéré au regard du contexte boisé mais à proximité d'équipements (échangeurs, déchetterie)	Faible	Faible
Nécessité de mesures	oui	oui	oui
Mesures	<p>[R] Préservation des vallons existants qui plongent vers l'autoroute (= conservation d'éléments naturels)</p> <p>[R] Choix de traiter la frange Nord de la zone au plus près de l'A8 en espace vitrine avec un partie architectural fort</p> <p>[R] Choix de découper en trois secteurs ce qui favorisera les respirations paysagères</p>	<p>[E] Protection des zones de talwegs inscrit dans l'OAP</p> <p>[R] Recueil et canalisation des eaux pluviales vers des ouvrages susceptibles de les recevoir</p>	<p>[R] Les prescriptions édictées dans le PPRIF : zone de débroussaillage portée à 100 m autour de chaque construction existante (au lieu de 50 m)</p> <p>[R] Création d'une bande tampon de 50 m - obligatoirement défrichée - autour de la future zone</p>
Recommandations/ Améliorations envisageables	<p>Traiter l'espace vitrine en conservant une trame végétale</p> <p>Réaliser un concours de maîtrise d'œuvre</p>		

## 2. SECTEUR EHPAD (TOUAR DE THOUME) - ZONE 2AUPi

La zone est située au Sud du hameau du Planestel qui constitue le pôle villageois central de la commune. La zone à urbaniser s'étend au Nord de l'EHPAD, relativement isolé autour d'un ensemble boisé. La zone était déjà classé en zone UB dans le POS mais n'est pas urbanisée et se trouve en extension, dans la continuité de l'enveloppe urbaine.

*Vue aérienne de la zone 2AUPi autour de l'EHPAD*



*Vue sur le secteur de l'EHPAD et la zone de projet depuis la DN7*



**Superficie :** 12 500 m<sup>2</sup>

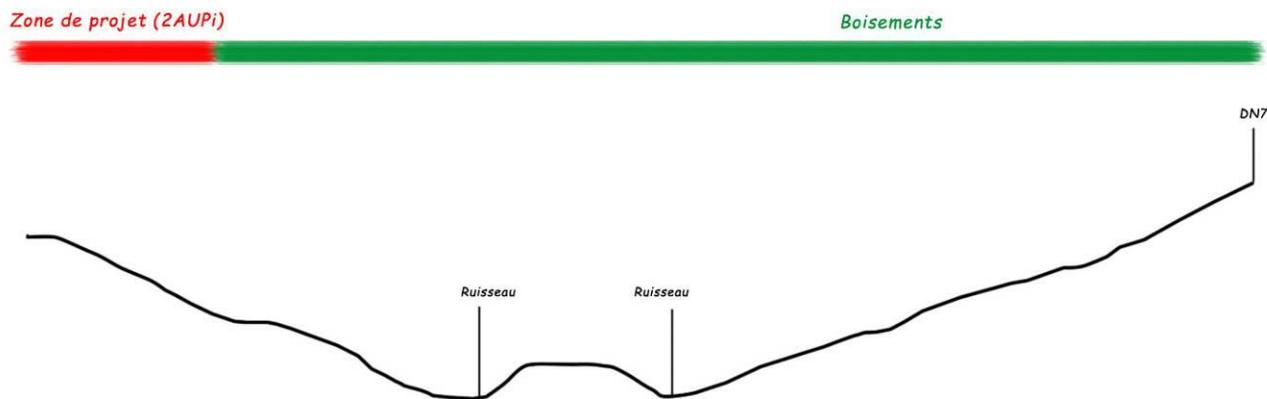
**Capacité d'accueil en logements :** 50 logements collectifs théoriques possibles

## Description des incidences et des mesures de traitement :

### Sur le paysage :

Inscrite au contact direct d'espaces déjà bâtis, la zone se positionne sur une zone de pente favorablement orientée Sud, vers le Mont-Vinaigre et le reste du Massif de l'Estérel. Face à la zone de projet, aucune zone habitée ne fait face exceptée la DN7 qui assure la liaison Fréjus et Mandelieu-la-Napoule et est axe de découverte de la forêt du Massif de l'Estérel. Du fait de cette situation, les enjeux paysagers sont importants.

*Coupe Nord/Sud de la zone 2AUPi (partie Est) à la DN7*



Ainsi, l'urbanisation à venir va avoir pour impact une emprise plus forte du bâti sur le paysage depuis la DN7. Toutefois, le secteur UBa se situe, depuis le panorama de la DN7, derrière les constructions de l'HEPAD et n'impacte donc pas davantage le paysage. De plus, l'extension de l'urbanisation dans ce secteur n'est pas de nature à remettre en cause l'identité forestière de la commune du fait de la préservation d'une part importante d'espaces boisés (classés en zone N) qui composent le panorama depuis la DN7. Cependant, la limitation de la hauteur des constructions variable de 6 à 7 mètres selon la pente permettra une intégration paysagère du bâti. Au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, le lotisseur ou l'aménageur pourrait instaurer au travers de son cahier des charges des prescriptions techniques destinées à assurer une bonne intégration paysagère de l'opération : hauteur maximale des constructions, part de la parcelle traitée en espace vert, ...

### Sur la biodiversité et les corridors écologiques :

Le secteur ne présente pas d'enjeu particulier concernant la faune, la flore et les habitats naturels. Les milieux sont caractéristiques du contexte local où ils sont largement représentés. Ils ne présentent pas d'intérêt patrimonial particulier car très courants. Les cortèges d'espèces associés à ces milieux sont également des plus courants notamment du fait de l'homogénéité du couvert forestier et de la proximité de l'urbanisation. Seules les espèces de coléoptères saproxylophages présentent un intérêt patrimonial mais la forte représentation de leur habitat naturel limite les enjeux concernant ce groupe.

Dès lors, au regard des faibles enjeux écologiques sur le secteur de projet, de la faible superficie impactée au regard de la répartition locale d'habitats similaires, les impacts sur la biodiversité se limitent à une perte d'habitat d'espèce qui est jugée non significative. Le développement d'une bande tampon de 100m en marge des habitations dans le cadre des prescriptions incendies peut également se révéler intéressant dans le cadre d'une diversification des milieux naturels en permettant de maintenir des espaces ouverts favorables au développement d'une strate herbacée dans un contexte particulièrement boisé. Par ailleurs, au regard de la trame verte et bleue, la zone UBa ne vient pas altérer le corridor écologique Nord/Sud positionné entre le Collet du Sarde et le massif du Mont-Vinaigre.

### Sur le risque feu de forêt :

L'accueil d'une population nouvelle dans ce secteur boisé va avoir pour impact une augmentation de la population exposée au risque feu de forêt et une augmentation du risque de départ de feux. Cependant, la zone est classée en zone En3 constructible du PPRIF dans le respect des prescriptions de ce dernier.

**Tableau de synthèse des enjeux affectant la zone 2AUPi de l'EHPAD, des incidences et des mesures de traitement prises pour traiter les impacts négatifs.**

	Paysage	Biodiversité, corridors écologiques	Risques naturels, nuisances et pollutions
Enjeux	<p>Le respect de la topographie</p> <p>La prise en compte de la perceptibilité du site depuis la RDN7, axe privilégié de découverte du Massif de l'Estérel (favoriser une intégration paysagère du bâti)</p> <p>La préservation d'une trame végétale favorisant l'intégration du bâti</p> <p>La réalisation d'une opération de qualité, valorisant les vues vers le Sud et intégrée dans son environnement</p>	<p>Le maintien d'une interface urbain/naturel afin de favoriser l'effet-lisière</p> <p>Absence d'enjeux en lien avec les continuités écologiques</p>	<p>La limitation de l'exposition des personnes et des biens exposés aux feux de forêt, la prise en compte du PPRIF</p> <p>La prise en compte du phénomène retrait et gonflement des argiles</p>
Niveau d'enjeu	Modéré	Faible	Modéré
Impacts négatifs	(-) Défrichement engagé par l'urbanisation et apport du motif bâti : empreinte plus forte de l'urbanisation sur le paysage depuis la DN7 et les espaces urbanisés de la commune	(-) Artificialisation des sols s'accompagnant de la perte d'éléments boisés (perte d'habitat d'espèce)	(-) Exposition d'une population nouvelle au risque feu de forêt et augmentation du risque de départ de feux
Niveau d'impacts	Modéré au regard de la surface de la zone UBa assez mais de la non remise en cause de l'identité forestière de la commune	Non significatif	Modéré au regard du contexte boisé et du classement en En3 du PPRIF
Nécessité de mesures	oui		oui
Mesures	<p>[R] Les futures constructions devront être implantées parallèlement aux courbes de niveaux conformément à ce qui inscrit dans l'OAP</p> <p>[R] Hauteur des constructions réglementées et variables selon la pente</p>		<p>[E] Le fait que la constructibilité de la zone respecter les prescriptions des zones En3 du PPRIF</p> <p>[R] Création d'une bande tampon de 100 m - obligatoirement défrichée - entre les futures habitations et les boisements</p> <p>[R] Création de voies destinées à faciliter l'accès aux services de secours et d'incendie</p>
Recommandations/ Améliorations envisageables	<p>[R] La création d'un espace vert entre l'équipement public et l'EHPAD concourront à créer une respiration paysagère au sein de la trame bâtie</p> <p>Via le cahier des charges du lotisseur/aménageur, imposer des prescriptions techniques : hauteur maximale des constructions, part de la parcelle traitée en espace vert</p>	/	/

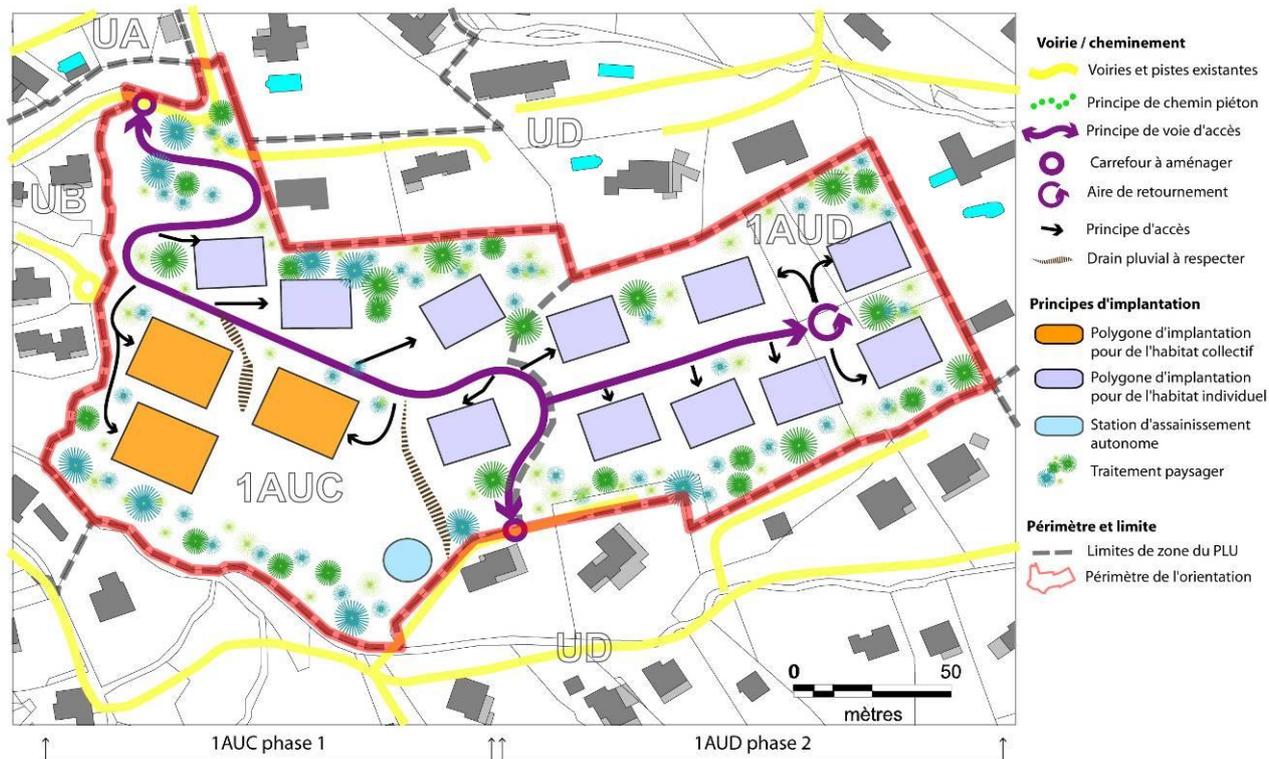
### 3. SECTEUR DE L'EGLISE - ZONES 1AUC ET 1AUD

La zone se situe en-dessous de la D237 et de l'église portant le nom du hameau. Les 2 zones font l'objet d'une OAP commune dans le PLU.

Vue aérienne des zones 1AUC et 1AUD au Sud du hameau de l'Eglise



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



**Superficie** : zone 1AUC = 18 089 m<sup>2</sup> et zone 1AUD = 11 315 m<sup>2</sup>

**Capacité d'accueil en logements** : 34 logement en zone 1AUC 7 en zone 1AUD soit 41 logements au total

Rappelons que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUD est conditionnée à l'urbanisation de la zone 1AUC elle-même subordonnée à la réalisation des équipements nécessaires à la desserte et à la viabilité des constructions.

### Description des incidences et des mesures de traitement :

#### Sur le paysage :

Les enjeux paysagers sont faibles en raison du caractère déjà urbanisé du secteur et d'un cadre paysager relativement intimiste échangeant peu avec l'extérieur (D237 ou DN7). Les nouveaux droits à construire dans ce secteur auront pour impact une modification du paysage dans le sens d'une affirmation plus forte du motif bâti. Cet impact reste faible au regard de la faible capacité d'accueil. De même, la limitation de la hauteur des constructions variable de 6 à 7 mètres selon la pente permettra une intégration paysagère du bâti. La mise en place d'un coefficient d'espaces verts important (60%) règlementée dans ces zones permettra d'assurer une meilleure intégration du bâti au travers de la conservation d'une trame végétale

#### Sur la biodiversité :

Le secteur ne présente pas d'enjeu particulier concernant la faune, la flore et les habitats naturels. Les milieux sont caractéristiques du contexte local où ils sont largement représentés. Ils ne présentent pas d'intérêt patrimonial particulier car très courant. Les cortèges d'espèces associés à ces milieux sont également des plus courants notamment du fait de l'homogénéité du couvert forestier et de la proximité de l'urbanisation. Seules les espèces de coléoptères saproxylophages présentent un intérêt patrimonial mais la forte représentation de leur habitat naturel limite les enjeux concernant ce groupe. La Tortue d'Hermann qui affectionne les milieux de maquis de cistes n'a pas été observée sur la commune (Faune PACA) et les superficies impactées sont très faibles (zone de maquis peu représentée). Dès lors, au regard des faibles enjeux écologiques sur le secteur de projet, de la faible superficie impactée au regard de la répartition locale d'habitats similaires, les impacts sur la biodiversité se limitent à une perte d'habitat d'espèce qui est jugée non significative.

#### Sur le risque feu de forêt :

L'accueil d'une population nouvelle dans ce secteur boisé et urbanisé va avoir pour impact une augmentation de la population exposée au risque feu de forêt et une augmentation du risque de départ de feux. Ainsi, plusieurs mesures sont prises dans le PLU pour éviter et réduire ces impacts :

- Le fait que l'ouverture de la zone soit conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble (principe même de la zone 1AUC) qui engage ainsi le respect des prescriptions spécifiques vis à vis du risque incendie règlementée dans le PPRIF (Partie 3 et Titre 5 "*Dispositions relatives aux opérations d'urbanisme d'ensemble*") ;
- Le respect des règles édictées dans la zone EN2 du PPRIF : débroussaillage obligatoire porté à 100 m autour de chaque construction, mise en œuvre d'une défense en eau adaptée, ...
- La création de voies destinées à faciliter l'accès aux services de secours et d'incendie (inscrite dans l'OAP) qui permettront aussi d'améliorer la défendabilité des zones habitées situées en pourtour ;

**Tableau de synthèse des enjeux affectant les zones 1AUC et 1AUD, des incidences et des mesures de traitement prises pour traiter les impacts négatifs.**

	Paysage	Biodiversité, corridors écologiques	Risques naturels, nuisances et pollutions
Enjeux	Le respect de la topographie  La réalisation d'une opération de qualité, valorisant les vues vers le Sud et intégrée dans son environnement	Absence d'enjeux en lien avec les continuités écologiques	La limitation de l'exposition des personnes et des biens exposés aux feux de forêt, la prise en compte du PPRIF
Niveau d'enjeu	Faible	Faible	Modéré
Impacts négatifs	(-) Défrichement engagé par l'urbanisation et apport du motif bâti	(-) Artificialisation des sols s'accompagnant de la perte d'éléments boisés (perte d'habitat d'espèce)	(-) Exposition d'une population nouvelle au risque feu de forêt et risque d'augmentation de départ de feux
Niveau d'impacts	Faible au regard du contexte déjà urbanisé et de la faible capacité d'accueil	Non significatif	Faible au regard de la capacité d'accueil et du fait aussi que le projet d'aménagement dans ce secteur participe à améliorer la défendabilité
Nécessité de mesures	oui		oui
Mesures	[R] Des hauteurs de constructions réglementées en fonction du niveau de la pente (article 1AU -10 du règlement) : hauteur maximale de 7 mètres dans le cas d'une pente inférieure ou égale à 10% et 6 m dans le cas d'une pente supérieure à 10%.  [R] Coefficient d'espaces verts important (60%).  [R] Les futures constructions devront être implantées parallèlement aux courbes de niveaux conformément à ce qui inscrit dans l'OAP  /	/	[E] Le fait que l'ouverture de la zone soit conditionnée à la réalisation des travaux rendus obligatoires par le PPRIF  [R] Les prescriptions édictées dans le PPRIF : zone de débroussaillage portée à 100 m autour de chaque construction existante (au lieu de 50 m)  [R] Création de voies destinées à faciliter l'accès aux services de secours et d'incendie (inscrite dans l'OAP)  /
Recommandations/ Améliorations envisageables			

## CHAPITRE 3- ANALYSE DES INCIDENCES PRÉVISIBLES DU PLU SUR NATURA 2000

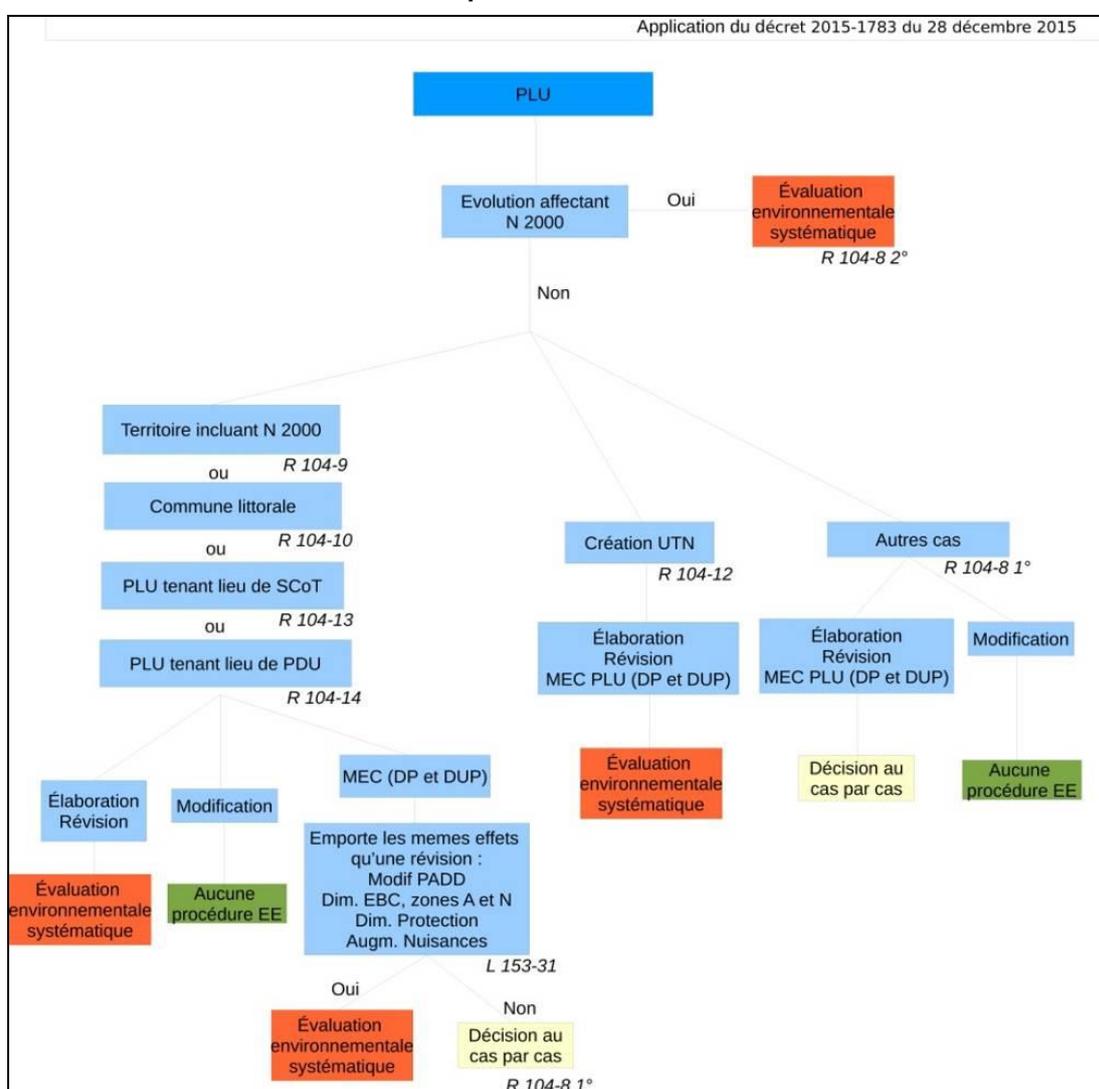
### 1. CADRE RÉGLEMENTAIRE

Le champ d'application et les principes de l'évaluation environnementale sont développés aux articles L.104-1 et suivants et R.104-1 et suivants du code l'urbanisme. Les décrets n°2012-995 du 23 août 2012 et n°2012-1783 du 28 décembre 2015 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme élargissent le champ d'application de l'évaluation environnementale.

Certains plans et programmes ne sont pas directement éligibles à évaluation environnementale. Leur éligibilité est déterminée par l'autorité environnementale après un examen au cas par cas.

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

#### Soumission des PLU à la procédure d'évaluation environnementale



Dans le cas de l'examen au cas par cas, il est nécessaire de saisir l'autorité environnementale après le débat relatif aux orientations du projet d'aménagement et de développement durable. Depuis le décret n°216-519 du 28 avril 2016, l'instance compétente pour les PLU est la Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe).

**La commune des Adrets de l'Estérel n'étant pas concernée par un site Natura 2000 devrait entrer dans la procédure d'examen au cas par cas. Mais au regard des enjeux paysagers et risque incendie, la commune a souhaité mener une évaluation environnementale systématique accompagnée d'une évaluation des incidences sur le réseau Natura 2000 conformément à l'article L.104-2 du code de l'urbanisme.**

La notice d'incidences Natura 2000 est rédigée conformément à l'article R-414.23 du code de l'environnement.

*« ...Cette évaluation est proportionnée à l'importance du document ou de l'opération et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence.*

*I.- Le dossier comprend dans tous les cas :*

*1° Une présentation simplifiée du document de planification, ou une description du programme, du projet, de la manifestation ou de l'intervention, accompagnée d'une carte permettant de localiser l'espace terrestre ou marin sur lequel il peut avoir des effets et les sites Natura 2000 susceptibles d'être concernés par ces effets ; lorsque des travaux, ouvrages ou aménagements sont à réaliser dans le périmètre d'un site Natura 2000, un plan de situation détaillé est fourni ;*

*2° Un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification, le programme, le projet, la manifestation ou l'intervention est ou non susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000 ; dans l'affirmative, cet exposé précise la liste des sites Natura 2000 susceptibles d'être affectés, compte tenu de la nature et de l'importance du document de planification, ou du programme, projet, manifestation ou intervention, de sa localisation dans un site Natura 2000 ou de la distance qui le sépare du ou des sites Natura 2000, de la topographie, de l'hydrographie, du fonctionnement des écosystèmes, des caractéristiques du ou des sites Natura 2000 et de leurs objectifs de conservation.... »*

En cas d'impacts potentiels, des compléments d'analyse sont à produire comme prévu par le II de ce même article R.414-23 du CE :

*« II.-Dans l'hypothèse où un ou plusieurs sites Natura 2000 sont susceptibles d'être affectés, le dossier comprend également une analyse des effets temporaires ou permanents, directs ou indirects, que le document de planification, le programme ou le projet, la manifestation ou l'intervention peut avoir, individuellement ou en raison de ses effets cumulés avec d'autres documents de planification, ou d'autres programmes, projets, manifestations ou interventions dont est responsable l'autorité chargée d'approuver le document de planification, le maître d'ouvrage, le pétitionnaire ou l'organisateur, sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites.*

Si des impacts sont attendus, un ensemble de mesures de traitement partagées entre des solutions d'évitement et de réduction seront proposés comme prévu par le III du R414-23 du CE :

*III.- S'il résulte de l'analyse mentionnée au II que le document de planification, ou le programme, projet, manifestation ou intervention peut avoir des effets significatifs dommageables, pendant ou après sa réalisation ou pendant la durée de la validité du document de planification, sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier comprend un exposé des mesures qui seront prises pour supprimer ou réduire ces effets dommageables.*

Si malgré les solutions de traitement des impacts résiduels significatifs persistent, et dans le seul cadre de projet relevant d'une raison impérative d'intérêt public majeur, une ultime étape prévoit la proposition de solutions de compensation comme prévu par le IV du R.414-23 du CE :

*IV.- Lorsque, malgré les mesures prévues au III, des effets significatifs dommageables subsistent sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier d'évaluation expose, en outre :*

*1° La description des solutions alternatives envisageables, les raisons pour lesquelles il n'existe pas d'autre solution que celle retenue et les éléments qui permettent de justifier l'approbation du document de planification, ou la réalisation du programme, du projet, de la manifestation ou de l'intervention, dans les conditions prévues aux VII et VIII de l'article L. 414-4 ;*

2° La description des mesures envisagées pour compenser les effets dommageables que les mesures prévues au III ci-dessus ne peuvent supprimer. Les mesures compensatoires permettent une compensation efficace et proportionnée au regard de l'atteinte portée aux objectifs de conservation du ou des sites Natura 2000 concernés et du maintien de la cohérence globale du réseau Natura 2000. Ces mesures compensatoires sont mises en place selon un calendrier permettant d'assurer une continuité dans les capacités du réseau Natura 2000 à assurer la conservation des habitats naturels et des espèces. Lorsque ces mesures compensatoires sont fractionnées dans le temps et dans l'espace, elles résultent d'une approche d'ensemble, permettant d'assurer cette continuité ;

3° L'estimation des dépenses correspondantes et les modalités de prise en charge des mesures compensatoires, qui sont assumées, pour les documents de planification, par l'autorité chargée de leur approbation, pour les programmes, projets et interventions, par le maître d'ouvrage ou le pétitionnaire bénéficiaire, pour les manifestations, par l'organisateur bénéficiaire. »

## 2. PRÉSENTATION SIMPLIFIÉE DU PLU, DU CONTEXTE NATURA 2000 ET EXPOSÉ SOMMAIRE DES RAISONS POUR LESQUELLES LE PLU EST, OU NON, SUSCEPTIBLE D'AVOIR UNE INCIDENCE SUR UN OU PLUSIEURS SITES NATURA 2000

### 2.1. PRÉSENTATION SIMPLIFIÉE DU PROJET DE PLU

La commune des Adrets-de-l'Estérel est la dernière commune du Var, à l'extrémité Sud-Est. Elle bénéficie d'un cadre paysager d'une qualité exceptionnelle, au cœur du Massif de l'Estérel reconnu site classé en 1996. L'urbanisation s'est favorablement développé puis le long. En 2015, la population communale était de 2837 habitants. L'urbanisation s'est développée au fil des ans le long des principales routes départementales mais la commune a su préserver ses espaces boisés.

Les grandes orientations du PADD sont :

1. Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel et paysager
2. Limiter la vulnérabilité aux incendies de la forêt, des biens et des personnes
3. Utiliser de manière responsable et durable les ressources naturelles
4. Affirmer la nécessité de maintenir un potentiel agricole

L'analyse des surfaces des zones entre le POS et le PLU permet d'apprécier les évolutions.

	POS		PLU		Évolution	
	ha	%	ha	%	ha	%
Zones U et NB inconstructibles	160,7	7,1%	0	0,0%	-160,7	-100%
Zones U et NB constructibles	211,6	9,4%	222,2	9,8%	+10,6	5%
Zones NA/AU habitat	3,2	0,1%	56,2	2,5%	+53,0	225%
Zones NA/AU activité	20,4	0,9%	20,4	0,9%	0,0	
Zones agricoles	129,8	5,7%	187,6	8,3%	+57,8	45%
Zones naturelles	1 732,9	76,7%	1 772,4	78,5%	+39,5	2%
<b>Total</b>	<b>2 259</b>		<b>2 259</b>			

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

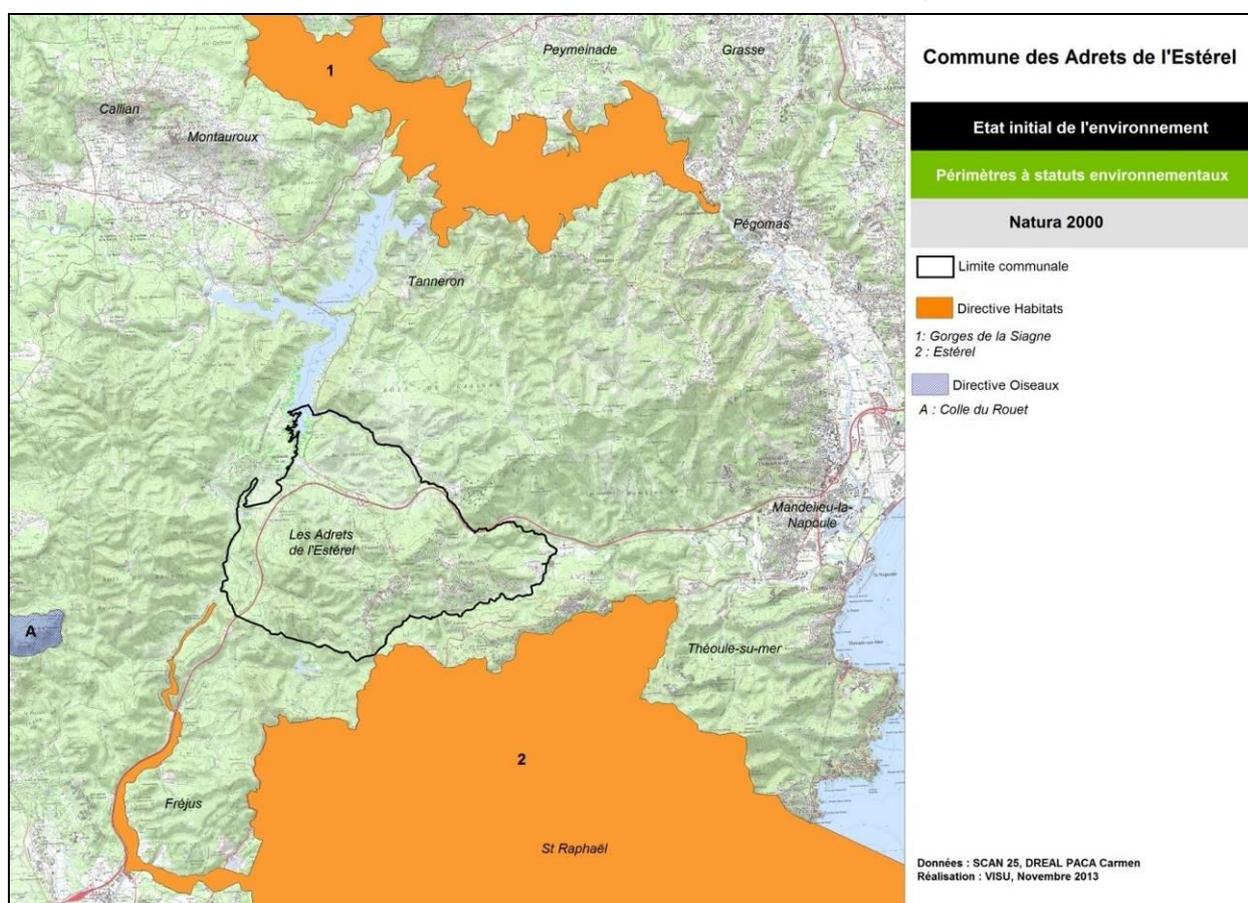
- Renforce les espaces urbanisés et équipés en intégrant une grande partie des zones NB constructible en zones urbaines UD (5%)

- Renforce les espaces à urbaniser à moyen/court terme en classant en zone 1AU des zones de projet dont la commune souhaite maîtriser le développement.
- Renforce les espaces à urbaniser à moyen/long terme en classant en zone 2AU soit des zones de projet pour la commune soit les zones actuellement difficilement constructibles du fait du risque incendie que d'important travaux d'équipement rendraient potentiellement urbanisable.
- Pérennise et conforte l'espace agricole (+45% de zone A)
- Préserve les espaces naturels et les paysages (zone N et trame verte et bleue)

La commune n'entre pas dans les limites d'un site Natura 2000. Le site le plus proche est la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) "Estérel" (FR9301628) située au-delà de la limite communale Sud de la commune. Les autres sites les plus proches sont - dans un rayon de 10 km :

- la ZPS Forêt de Palayson-bois du Rouet (FR9301625) située à 4 km à l'Ouest de la commune
- la ZSC Gorges de la Siagne (FR9301574) située à 5 km au Nord de la commune.

Les sites Natura 2000 autour de la commune des Adrets dans un rayon de 10 km



Le diagnostic environnemental réalisé dans le cadre du PLU a mis en avant une vaste zone d'échanges écologiques liée aux milieux forestiers avec néanmoins des ruptures dans les continuités écologiques du fait du passage de l'Autoroute A8 et de l'urbanisation des Adrets, contraignant ainsi les échanges pour la plupart des groupes d'espèces (excepté avifaune) :

- Nord ↔ Sud à savoir entre la forêt de Tanneron et le Massif de l'Estérel ;
- Est ↔ Ouest, entre la Forêt de Malpasset et le Massif de l'Estérel.

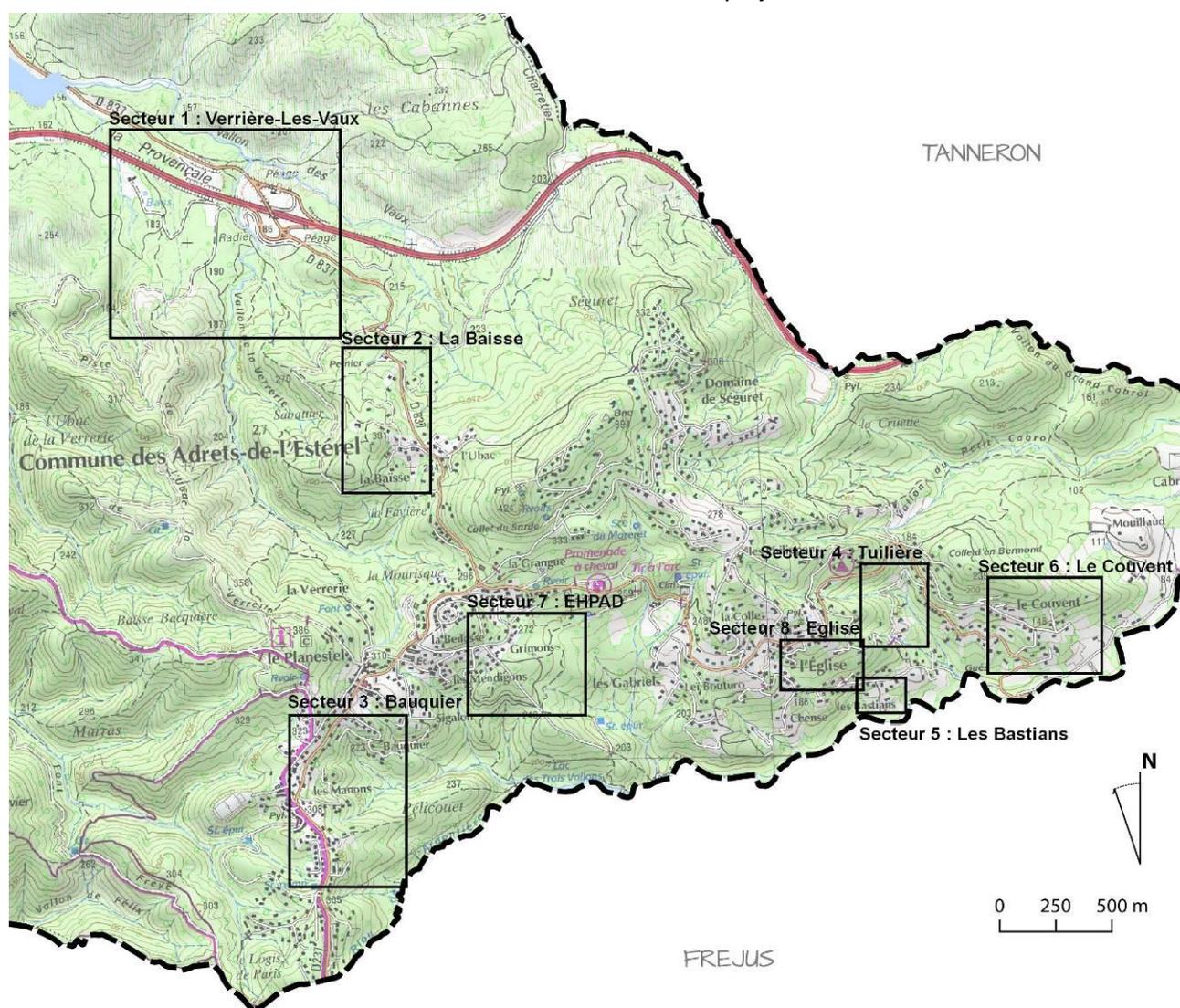
Le projet de PLU par la densification des espaces urbanisés et la réalisation d'opérations d'aménagement va accroître le nombre d'habitants sur la commune. En 2017, le nombre d'habitants sur la commune était de 2757. A l'horizon 20 ans, il pourrait être de 3357 au regard des perspectives d'évolution démographique projetées dans le PLU. Cela représente une augmentation de 562 habitants.

Pour accueillir ces nouveaux habitants, le développement urbain projeté à court, moyen et long terme s'étend au contact direct de la tache urbaine.

Afin d'apprécier finement les impacts du projet de PLU sur le réseau Natura 2000, les sites susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU sont exposées ci-après.

## 2.2. SITES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉS DE MANIÈRE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLU

Localisation des secteurs de projet



Sites de projet PLU	Distance avec le site Natura 2000 le plus proche	Occupation des sols	Enjeu Natura 2000
Secteur 1 Verrière-Vaux	3500 m	Des zones ouvertes de type « Formations basses de friche herbeuse, d'arbrisseaux bas et arbres dispersé et ponctuel, à rapprocher des prairies méditerranéennes subnitrophiles » et surtout de friche (Code Corine Biotope : 34.8 x 87.2) issues de la recolonisation progressive des milieux naturels par la végétation herbacée aux milieux fermés denses de boisements mixtes de chênes et de pins méditerranéens (Code Corine Biotope :41.7*42.8) et pour le plus commun de chênaie thermophile et supra méditerranéenne plus ou moins dense (Code Corine Biotope :41.7)	Ne présente pas d'enjeu d'habitat ou zone de chasse pour les espèces d'intérêt communautaire du fait de l'enclavement de la zone au sein des espaces anthropisés et de sa superficie limitée
Secteur 2 Entrée de ville Nord	2300 m	Une urbanisation diffuse de l'espace avec des habitations (Code Corine Biotope : 86.2) s'intercalant dans des boisements de chênaie thermophile et supra méditerranéenne (Code Corine Biotope : 41.7)	Ne présente pas d'enjeu d'habitat ou zone de chasse pour les espèces d'intérêt communautaire du fait de l'enclavement de la zone au sein des espaces anthropisés et de sa superficie limitée
Secteur 3 EHPAD	1100 m	Urbanisation ponctuelle liée à l'EHPAD (Code Corine Biotope : 86.2) entourée des boisements de chênaie thermophile et supra méditerranéenne (Code Corine Biotope : 41.7)	Faible enjeu pour les espèces forestières d'intérêt communautaire : Lucane Cerf volant, Grand Capricorne et chiroptères (zone de chasse potentielle)
Secteur 4 L'Eglise	1500 m	Urbanisation diffuse de l'espace avec des habitations (Code Corine Biotope : 86.2) s'intercalant dans des boisements mixtes de chênes et de pin méditerranéen (Code Corine Biotope :41.7*42.8) et pour le plus commun de chênaie thermophile et supra méditerranéenne plus ou moins dense (Code Corine Biotope :41.7)	Faible enjeu pour les espèces forestières d'intérêt communautaire : Lucane Cerf volant, Grand Capricorne et chiroptères (zone de chasse potentielle)

### 2.3. EXPOSÉ SOMMAIRE DES RAISONS POUR LESQUELLES LE PLU EST OU NON SUSCEPTIBLE D'AVOIR UNE INCIDENCE SUR UN OU PLUSIEURS SITES NATURA 2000

Le territoire communal n'entre pas dans les limites d'un site Natura 2000. Le site le plus proche est la zone spéciale de conservation "Estérel" (FR9301628) située en limite communale Sud. L'exposé sommaire des incidences est présenté au regard de ce site Natura 2000, le plus proche de la commune.

#### a ) Description du site Natura 2000 "Estérel"

Surface : 15088 ha

##### ❖ Caractéristiques :

Une chaîne littorale formée de roches rouges du Permien.

Classes d'habitats	Couverture
Mer, bras de mer	48%
Forêts sempervirentes non résineuses	15%
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	15%
Forêts de résineux	10%
Forêts mixtes	3%
Eaux douces intérieures (eaux stagnantes, eaux courantes)	2%
Galets, Falaises maritimes, Ilots	2%
Pelouses sèches, Steppes	1%
Dunes, Plages de sables, Machair	1%
Marais (végétation de ceinture), bas-marais, Tourbières	1%
Autres terres (incluant les zones urbanisées et industrielles, routes, décharges, mines)	1%
Rivières et estuaires soumis à la marée, vasières et bancs de sable	1%

##### ❖ Qualité est importance :

Partie terrestre :

La flore et la végétation sont particulièrement riches et diversifiées, du littoral aux ensembles forestiers intérieurs. Des influences méridionales et orientales s'y manifestent : chênaie verte à Frêne à fleur, Chênaie de chêne liège à Genêt, à Sorbier et Chêne pubescent. Un cortège remarquable d'espèces animales d'intérêt communautaire s'y trouve.

Partie marine :

Cet espace présente une continuité terre-mer remarquable sur un faciès essentiellement rocheux présentant des formations géologiques monumentales qui se prolongent au large par les tombants très riches en

coralligènes et dont le rôle de frayères et de nurseries est très fort. Ce littoral présente également un herbier de posidonies en très bon état.

D'une manière générale, la zone est globalement remarquable par la richesse de son peuplement de poissons, avec de nombreux juvéniles, des espèces de passage et de grands prédateurs.

Le grand dauphin, principale espèce côtière de mammifère marin, transite occasionnellement dans la zone, en troupes de taille variable.

Présente de 3 espèces de tortues (cistude, tortue d'Hermann, caouanne).

#### ❖ Vulnérabilité :

Site exposé à l'urbanisation et aux aménagements à ses abords.

Forte fréquentation touristique et de loisirs, comme sur l'ensemble du littoral de la région PACA.

Présence des algues Caulerpes (*Caulerpa taxifolia* et, plus récemment, *Caulerpa racemosa*)

#### ❖ Habitats d'intérêt communautaires :

Types d'habitats inscrits à l'annexe I					Évaluation du site			
Code	PF	Superficie (ha) (% de couverture)	Grottes [nbre]	Qualité des données	A B C D	A B C		
					Repr.	Sup. rel.	Cons.	Éval. Glob.
<a href="#">1110</a> <i>Bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine</i>		72 (0,05 %)		M	B	C	B	B
<a href="#">1120</a> <i>Herbiers de posidonies (Posidonion oceanicae)</i>	X	741 (4,9 %)		M	A	C	B	A
<a href="#">1140</a> <i>Replats boueux ou sableux exondés à marée basse</i>		7,2 (0,05 %)		M	B	C	B	B
<a href="#">1160</a> <i>Grandes criques et baies peu profondes</i>		0,33 (0 %)		M	C	C	B	B
<a href="#">1170</a> <i>Récifs</i>		198 (1,31 %)		M	A	C	B	B
<a href="#">1240</a> <i>Falaises avec végétation des côtes méditerranéennes avec Limonium spp. endémiques</i>		27 (0,18 %)		M	A	C	B	B
<a href="#">3120</a> <i>Eaux oligotrophes très peu minéralisées sur sols généralement sableux de l'ouest méditerranéen à Isoëtes spp.</i>		1,5 (0,01 %)		M	A	C	B	B
<a href="#">3170</a> <i>Mares temporaires méditerranéennes</i>	X	7,7 (0,05 %)		M	A	C	B	A
<a href="#">3290</a> <i>Rivières intermittentes</i>		1,52 (0,01 %)		M	B	C	B	B

Types d'habitats inscrits à l'annexe I					Évaluation du site			
Code	PF	Superficie (ha) (% de couverture)	Grottes [nbre]	Qualité des données	A B C D			
					Repr.	Sup. rel.	Cons.	Éval. Glob.
<i>méditerranéennes du Paspalo-Agrostidion</i>								
<a href="#">5210</a> <i>Matorrals arborescents à Juniperus spp.</i>		18,2 (0,12 %)		M	A	C	C	B
<a href="#">5330</a> <i>Fourrés thermoméditerranéens et prédésertiques</i>		16 (0,11 %)		M	A	C	A	A
<a href="#">8130</a> <i>Eboulis ouest-méditerranéens et thermophiles</i>		97 (0,64 %)		M	B	C	A	B
<a href="#">8220</a> <i>Pentes rocheuses siliceuses avec végétation chasmophytique</i>		305 (2,02 %)		M	A	C	A	A
<a href="#">8330</a> <i>Grottes marines submergées ou semi-submergées</i>		0 (0 %)	53	M	A	B	B	B
<a href="#">91E0</a> <i>Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)</i>	X	0,1 (0 %)		P	B	C	B	B
<a href="#">92A0</a> <i>Forêts-galeries à Salix alba et Populus alba</i>		146 (0,97 %)		M	A	C	B	B
<a href="#">92D0</a> <i>Galeries et fourrés riverains méridionaux (Nerio-Tamaricetea et Securinegion tinctoriae)</i>		25 (0,17 %)		M	A	B	B	A
<a href="#">9320</a> <i>Forêts à Olea et Ceratonia</i>		23 (0,15 %)		M	B	C	C	B
<a href="#">9330</a> <i>Forêts à Quercus suber</i>		2876 (19,02 %)		M	A	B	B	A
<a href="#">9340</a> <i>Forêts à Quercus ilex et Quercus rotundifolia</i>		105 (0,69 %)		M	A	C	B	B
<a href="#">9540</a> <i>Pinèdes méditerranéennes de pins mésogéens endémiques</i>		1193 (7,89 %)		M	A	B	B	A

❖ **Espèces d'intérêt communautaires :**

Espèces mentionnées à l'article 4 de la directive 79/409/CEE figurant à l'annexe II de la directive 92/43/CEE

Espèce			Population présente sur le site					Évaluation du site				
Gr pe	Code	Nom scientifique	T y p e	Taille		Unit é	Cat.  C R V P	Qualité des données	A B C D			
				Min	Max				Pop.	Cons.	Isol.	Glob.
I	1041	<a href="#">Oxygastra curtisii</a>	p			i	R	DD	C	C	C	C
I	1044	<a href="#">Coenagrion mercuriale</a>	p	6	6	Loc.		P	C	B	C	C
I	1065	<a href="#">Euphydryas aurinia</a>	p	1	1	Loc.	R	DD	C	C	C	C
I	1083	<a href="#">Lucanus cervus</a>	p			i	R	P	C	B	C	B
I	1088	<a href="#">Cerambyx cerdo</a>	p			i	R	P	C	B	C	A
R	1217	<a href="#">Testudo hermanni</a>	p			i	V	M	C	C	A	C
R	1220	<a href="#">Emys orbicularis</a>	p			i	R	M	C	B	B	B
R	1224	<a href="#">Caretta caretta</a>	c			i	R	DD	C	B	C	B
M	1303	<a href="#">Rhinolophus hipposideros</a>	c			i	R	P	C	C	C	B
M	1304	<a href="#">Rhinolophus ferrumequinum</a>	w			i	R	P	C	C	C	B
M	1304	<a href="#">Rhinolophus ferrumequinum</a>	c			i	R	P	C	C	C	B
M	1307	<a href="#">Myotis blythii</a>	c			i	R	P	C	C	C	B
M	1308	<a href="#">Barbastella barbastellus</a>	c			i	R	DD	C	C	C	B
M	1310	<a href="#">Miniopterus schreibersii</a>	c			i	R	P	C	C	C	B
M	1316	<a href="#">Myotis capaccinii</a>	w			i	R	P	C	C	C	B
M	1316	<a href="#">Myotis capaccinii</a>	c			i	R	P	C	C	C	B
M	1321	<a href="#">Myotis emarginatus</a>	c			i	R	P	C	C	C	B
M	1323	<a href="#">Myotis bechsteinii</a>	r	25	60	i		M	B	B	B	A
M	1324	<a href="#">Myotis myotis</a>	c			i	V	DD	C	C	C	C
M	1349	<a href="#">Tursiops truncatus</a>	c			i	R	DD	C	B	C	C
I	4035	<a href="#">Gortyna borellii lunata</a>	p	1	1	Loc.	V	P	C	C	B	C
I	6199	<a href="#">Euplaqia quadripunctaria</a>	p			i	P	DD	C	B	C	C

❖ **Objectifs de conservation du site Natura 2000 :**

Pour une gestion du site Natura 2000 adaptée aux problématiques locales, différents objectifs opérationnels sont définis.

Milieu terrestre :

- Préserver le paysage écologique de l'Estérel structuré par son importante mosaïque d'habitats : forestiers, rocheux, littoraux, ouverts et humides, notamment dans les secteurs les plus riches, et assurer ainsi la pérennité des espèces qui y vivent.

- Veiller à la qualité des eaux et au bon fonctionnement des cours d'eaux, ainsi que la faune associée
- Préserver l'habitat prioritaire « Mares cupulaires et ruisselets temporaires à Isoètes »
- Conserver les populations de Murin de Bechstein et de Murin de Capaccini ainsi que leurs habitats
- Restaurer la fonction de corridor écologiques de la ripisylve méditerranéenne à Aulne glutineux et Osmonde royale du site ainsi que celle à Peuplier blanc du Reyran
- Préserver et restaurer la qualité des oueds à Laurier Rose,
- Favoriser le maintien, voir le développement de la Tortue d'Hermann, et restaurer les connexions biologiques entre les 4 noyaux de populations du site recensés : Gargalon, Bombardier, Castelli, Grenouillet,
- Maintenir la richesse biologique des pelouses mésophiles à Sérapias,
- Maintenir et favoriser les peuplements forestiers matures afin de pérenniser les espèces d'intérêt communautaire qui leur sont inféodées (notamment chiroptères et entomofaune),
- Préserver la fonctionnalité des habitats littoraux,
- Préserver ou restaurer les gîtes bâtis et souterrains des chiroptères du site,
- Préserver le fonctionnement écologique original des éboulis du site.

### **b ) Exposé sommaire des impacts du PLU sur la ZSC "Estérel" (FR9301628)**

#### **❖ Impacts directs du projet de PLU sur les habitats d'intérêt communautaire et sur l'emprise du site Natura 2000**

La ZSC "Estérel" s'étendant en dehors de la commune des Adrets, le PLU n'a pas d'impact direct sur les habitats d'intérêt communautaire et sur l'emprise du périmètre de la ZSC "Estérel".

Enfin, aucun habitat d'intérêt communautaire n'a été mis en évidence sur les aires de projet, ne remettant pas en cause une trame d'habitat de ce type sur le territoire.

Les projets ne sont donc pas de nature à remettre en cause le maintien et la conservation des habitats naturels d'intérêt communautaire identifiés sur la ZSC "Estérel".

Espèces et habitats naturels d'intérêt communautaire sur les sites Natura 2000	Approche simplifiée des incidences
<b>Habitats marins et littoraux</b>	
<a href="#">1110</a> <i>Bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine</i>	Milieux marins et littoraux Secteurs de projet principalement forestiers de chênaie. Eloignement des rivages --> Au regard du contexte d'occupation des sols des secteurs de projet, la présence de ces habitats naturels n'est pas envisagée. Il n'existe donc pas de lien entre secteurs de projet et le site Natura 2000.  --> Situé hors de l'emprise du site Natura 2000 et au regard de l'éloignement et de l'absence de lien avec les différents sites Natura 2000 du territoire concernant les habitats naturels, situé hors de la répartition connue de ces habitats naturels et au regard de l'occupation du sol des secteurs de projet par rapport aux exigences écologiques de ces types d'habitats naturels, le projet n'est pas de nature à avoir une incidence (directe ou indirecte) et de nature à remettre en cause le maintien de ces
<a href="#">1120</a> <i>Herbiers de posidonies (Posidonion oceanicae)</i>	
<a href="#">1140</a> <i>Replats boueux ou sableux exondés à marée basse</i>	
<a href="#">1160</a> <i>Grandes criques et baies peu profondes</i>	
<a href="#">1170</a> <i>Récifs</i>	
<a href="#">1240</a> <i>Falaises avec végétation des côtes méditerranéennes avec Limonium spp. endémiques</i>	

Espèces et habitats naturels d'intérêt communautaire sur les sites Natura 2000	Approche simplifiée des incidences
<p style="text-align: center;"><a href="#">8330</a> <i>Grottes marines submergées ou semi-submergées</i></p>	habitats naturels.
<b>Habitats aquatiques et humides</b>	
<p style="text-align: center;"><a href="#">3120</a> <i>Eaux oligotrophes très peu minéralisées sur sols généralement sableux de l'ouest méditerranéen à Isoëtes spp.</i></p>	<p>Milieux humides et aquatiques</p> <p>Secteurs de projet principalement forestiers de chênaie. Absence de cours d'eau permanents sur les secteurs de projet</p> <p>--&gt; Au regard du contexte d'occupation des sols des secteurs de projet, la présence de ces habitats naturels n'est pas envisagée. Il n'existe donc pas de lien entre secteurs de projet et le site Natura 2000.</p> <p>--&gt; Situé hors de l'emprise du site Natura 2000 et au regard de l'éloignement et de l'absence de lien avec les différents sites Natura 2000 du territoire concernant les habitats naturels, situé hors de la répartition connue de ces habitats naturels et au regard de l'occupation du sol des secteurs de projet par rapport aux exigences écologiques de ces types d'habitats naturels, le projet n'est pas de nature à avoir une incidence (directe ou indirecte) et de nature à remettre en cause le maintien de ces habitats naturels.</p>
<p style="text-align: center;"><a href="#">3170</a> <i>Mares temporaires méditerranéennes</i></p>	
<p style="text-align: center;"><a href="#">3290</a> <i>Rivières intermittentes méditerranéennes du Paspalo-Agrostidion</i></p>	
<b>Habitats de milieux semi-ouverts à fermés thermophile</b>	
<p style="text-align: center;"><a href="#">5210</a> <i>Matorrals arborescents à Juniperus spp.</i></p>	<p>Milieux forestiers thermophiles.</p> <p>Secteurs de projet principalement forestiers de chênaies méditerranéennes décidues.</p> <p>--&gt; Au regard du contexte d'occupation des sols des secteurs de projet, la présence de ces habitats naturels n'est pas envisagée. Il n'existe donc pas de lien entre secteurs de projet et le site Natura 2000.</p> <p>--&gt; Situé hors de l'emprise du site Natura 2000 et au regard de l'éloignement et de l'absence de lien avec les différents sites Natura 2000 du territoire concernant les habitats naturels, situé hors de la répartition connue de ces habitats naturels et au regard de l'occupation du sol des secteurs de projet par rapport aux exigences écologiques de ces types d'habitats naturels, le projet n'est pas de nature à avoir une incidence (directe ou indirecte) et de nature à remettre en cause le maintien de ces habitats naturels.</p>
<p style="text-align: center;"><a href="#">5330</a> <i>Fourrés thermoméditerranéens et prédésertiques</i></p>	
<p style="text-align: center;"><a href="#">9330</a> <i>Forêts à Quercus suber</i></p>	
<p style="text-align: center;"><a href="#">9340</a> <i>Forêts à Quercus ilex et Quercus rotundifolia</i></p>	
<p style="text-align: center;"><a href="#">9540</a> <i>Pinèdes méditerranéennes de pins mésogéens endémiques</i></p>	
<p style="text-align: center;"><a href="#">9320</a> <i>Forêts à Olea et Ceratonia</i></p>	
<b>Habitats de milieux forestiers des berges de cours d'eau</b>	
<p style="text-align: center;"><a href="#">91E0</a> <i>Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)</i></p>	<p>Milieux forestiers humides des berges de cours d'eau.</p> <p>Secteurs de projet principalement forestiers de chênaie. Absence de cours d'eau permanents sur les secteurs de projet.</p> <p>--&gt; Au regard du contexte d'occupation des sols</p>

Espèces et habitats naturels d'intérêt communautaire sur les sites Natura 2000	Approche simplifiée des incidences
<p style="text-align: center;"><a href="#">92A0</a> <i>Forêts-galeries à Salix alba et Populus alba</i></p>	<p>des secteurs de projet, la présence de ces habitats naturels n'est pas envisagée. Il n'existe donc pas de lien entre secteurs de projet et le site Natura 2000.</p> <p>--&gt; Situé hors de l'emprise du site Natura 2000 et au regard de l'éloignement et de l'absence de lien avec les différents sites Natura 2000 du territoire concernant les habitats naturels, situé hors de la répartition connue de ces habitats naturels et au regard de l'occupation du sol des secteurs de projet par rapport aux exigences écologiques de ces types d'habitats naturels, le projet n'est pas de nature à avoir une incidence (directe ou indirecte) et de nature à remettre en cause le maintien de ces habitats naturels.</p>
<p style="text-align: center;"><a href="#">92D0</a> <i>Galeries et fourrés riverains méridionaux (Nerio-Tamaricetea et Securinegion tinctoriae)</i></p>	<p>des secteurs de projet, la présence de ces habitats naturels n'est pas envisagée. Il n'existe donc pas de lien entre secteurs de projet et le site Natura 2000.</p> <p>--&gt; Situé hors de l'emprise du site Natura 2000 et au regard de l'éloignement et de l'absence de lien avec les différents sites Natura 2000 du territoire concernant les habitats naturels, situé hors de la répartition connue de ces habitats naturels et au regard de l'occupation du sol des secteurs de projet par rapport aux exigences écologiques de ces types d'habitats naturels, le projet n'est pas de nature à avoir une incidence (directe ou indirecte) et de nature à remettre en cause le maintien de ces habitats naturels.</p>
Autres habitats spécifiques	
<p style="text-align: center;"><a href="#">8220</a> <i>Pentes rocheuses siliceuses avec végétation chasmophytique</i></p>	<p>Milieux assez spécifiques</p>
<p style="text-align: center;"><a href="#">8130</a> <i>Eboulis ouest-méditerranéens et thermophiles</i></p>	<p>Secteurs de projet principalement forestiers</p> <p>--&gt; Au regard du contexte d'occupation des sols des secteurs de projet, la présence de ces habitats naturels n'est pas envisagée. Il n'existe donc pas de lien entre secteurs de projet et le site Natura 2000.</p> <p>--&gt; Situé hors de l'emprise du site Natura 2000 et au regard de l'éloignement et de l'absence de lien avec les différents sites Natura 2000 du territoire concernant les habitats naturels, situé hors de la répartition connue de ces habitats naturels et au regard de l'occupation du sol des secteurs de projet par rapport aux exigences écologiques de ces types d'habitats naturels, le projet n'est pas de nature à avoir une incidence (directe ou indirecte) et de nature à remettre en cause le maintien de ces habitats naturels.</p>

#### ❖ Impacts directs et indirects du projet de PLU sur les espèces d'intérêt communautaire

Le territoire des Adrets présente un enjeu au regard du maintien des continuités écologiques Nord-Sud entre le Massif de l'Estérel et la forêt de Tanneron du fait de la préservation d'importantes surfaces boisées. Ainsi, le non développement de l'urbanisation entre le village et le secteur de l'Eglise et le classement du secteur en zone inconstructible (zone N) concoure à la préservation de ces liaisons écologiques.

Localement, les zones de projet se situent en dehors de tout corridor écologique.

Quant au corridor aquatique, la commune des Adrets n'entretient aucun lien avec la ZSC "Estérel".

Code	Espèces et habitats naturels d'intérêt communautaire sur les sites Natura 2000	Approche simplifiée des incidences
Insectes, odonates		
1041	<a href="#">Oxygastra curtisii</a>	Espèces de milieux humides et aquatiques Secteurs de projet principalement forestiers de chênaie. Absence de cours d'eau permanents et zones humides sur les secteurs de projet --> Au regard du contexte d'occupation des sols des secteurs de projet, la présence de ces espèces n'est pas envisagée. Il n'existe donc pas de lien entre secteurs de projet et le site Natura 2000. --> Situé hors de l'emprise du site Natura 2000 et au regard de l'éloignement et de l'absence de lien avec les différents sites Natura 2000 du territoire concernant cette espèce d'insectes, situé hors de la répartition connue de cette espèce et au regard de l'occupation des secteurs de projet par rapport aux exigences écologiques des espèces, le projet n'est pas de nature à avoir une incidence (directe ou indirecte) et de nature à remettre en cause le maintien de ces espèces.
1044	<a href="#">Coenagrion mercuriale</a>	Espèces de milieux humides et aquatiques. Secteurs de projet principalement forestiers de chênaie. Absence de cours d'eau permanents et zones humides sur les secteurs de projet. --> Au regard du contexte d'occupation des sols des secteurs de projet, la présence de ces espèces n'est pas envisagée. Il n'existe donc pas de lien entre secteurs de projet et le site Natura 2000. --> Situé hors de l'emprise du site Natura 2000 et au regard de l'éloignement et de l'absence de lien avec les différents sites Natura 2000 du territoire concernant ces espèces d'insectes, situé hors de la répartition connue de cette espèce et au regard de l'occupation des secteurs de projet par rapport aux exigences écologiques des espèces, le projet n'est pas de nature à avoir une incidence (directe ou indirecte) et de nature à remettre en cause le maintien de ces espèces.
Insectes, lépidoptères		
1065	<a href="#">Euphydryas aurinia</a>	Espèces de milieux humides et aquatiques. Secteurs de projet principalement forestiers de chênaie. Absence de cours d'eau permanents et zones humides sur les secteurs de projet. --> Au regard du contexte d'occupation des sols des secteurs de projet, la présence de ces espèces n'est pas envisagée. Il n'existe donc pas de lien entre secteurs de projet et le site Natura 2000. --> Situé hors de l'emprise du site Natura 2000 et au regard de l'éloignement et de l'absence de lien avec les différents sites Natura 2000 du territoire concernant ces espèces d'insectes, situé hors de la répartition connue de cette espèce et au regard de l'occupation des secteurs de projet par rapport aux exigences écologiques des espèces, le projet n'est pas de nature à avoir une incidence (directe ou indirecte) et de nature à remettre en cause le maintien de ces espèces.
4035	<a href="#">Gortyna borelii lunata</a>	Espèces de milieux forestiers. Secteurs de projet principalement forestiers de chênaie favorable à ces espèces. Milieux forestiers très largement représenté au niveau de la commune. --> Au regard de l'éloignement des secteurs de projet par rapport au site Natura 2000, il n'existe pas de lien entre Secteurs de projet et le site Natura 2000. --> Situé hors de l'emprise du site Natura 2000 et au regard de l'éloignement avec les différents sites Natura 2000 du territoire concernant ces espèces d'insectes et au regard de la forte représentation des habitats par rapport aux exigences écologiques des espèces, le projet n'est pas de nature à avoir une incidence (directe ou indirecte) et de nature à remettre en cause le maintien de ces espèces.
6199	<a href="#">Euplagia quadripunctaria</a>	Espèces de milieux forestiers. Secteurs de projet principalement forestiers de chênaie favorable à ces espèces. Milieux forestiers très largement représenté au niveau de la commune. --> Au regard de l'éloignement des secteurs de projet par rapport au site Natura 2000, il n'existe pas de lien entre Secteurs de projet et le site Natura 2000. --> Situé hors de l'emprise du site Natura 2000 et au regard de l'éloignement avec les différents sites Natura 2000 du territoire concernant ces espèces d'insectes et au regard de la forte représentation des habitats par rapport aux exigences écologiques des espèces, le projet n'est pas de nature à avoir une incidence (directe ou indirecte) et de nature à remettre en cause le maintien de ces espèces.
Insectes, coléoptères		
1083	<a href="#">Lucanus cervus</a>	Espèces de milieux forestiers.
1088	<a href="#">Cerambyx cerdo</a>	Espèces de milieux forestiers. Secteurs de projet principalement forestiers de chênaie favorable à ces espèces. Milieux forestiers très largement représenté au niveau de la commune. --> Au regard de l'éloignement des secteurs de projet par rapport au site Natura 2000, il n'existe pas de lien entre Secteurs de projet et le site Natura 2000. --> Situé hors de l'emprise du site Natura 2000 et au regard de l'éloignement avec les différents sites Natura 2000 du territoire concernant ces espèces d'insectes et au regard de la forte représentation des habitats par rapport aux exigences écologiques des espèces, le projet n'est pas de nature à avoir une incidence (directe ou indirecte) et de nature à remettre en cause le maintien de ces espèces.
Reptiles		
1217	<a href="#">Testudo hermanni</a>	Espèce de milieux semi-ouverts thermophiles.

Code	Espèces et habitats naturels d'intérêt communautaire sur les sites Natura 2000	Approche simplifiée des incidences
		<p>Secteurs de projet principalement forestiers de chênaie peu à pas favorable à l'espèce. En zone de sensibilité très faible pour l'espèce (PNA).</p> <p>--&gt; Au regard du contexte d'occupation des sols des secteurs de projet, la présence de cette espèce n'est pas envisagée. Il n'existe donc pas de lien entre secteurs de projet et le site Natura 2000.</p> <p>--&gt; Situé hors de l'emprise du site Natura 2000 et au regard de l'éloignement et de l'absence de lien avec les différents sites Natura 2000 du territoire concernant cette espèce de reptiles, situé hors de la répartition connue de cette espèce et au regard de l'occupation des secteurs de projet par rapport aux exigences écologiques des espèces, le projet n'est pas de nature à avoir une incidence (directe ou indirecte) et de nature à remettre en cause le maintien de ces espèces.</p>
1220	<a href="#"><i>Emys orbicularis</i></a>	<p>Espèces de milieux humides et aquatiques.</p> <p>Secteurs de projet principalement forestiers de chênaie. Absence de cours d'eau permanents et zones humides sur les secteurs de projet.</p> <p>--&gt; Au regard du contexte d'occupation des sols des secteurs de projet, la présence de cette espèce n'est pas envisagée. Il n'existe donc pas de lien entre secteurs de projet et le site Natura 2000.</p> <p>--&gt; Situé hors de l'emprise du site Natura 2000 et au regard de l'éloignement et de l'absence de lien avec les différents sites Natura 2000 du territoire concernant cette espèce de reptiles, situé hors de la répartition connue de cette espèce et au regard de l'occupation des secteurs de projet par rapport aux exigences écologiques des espèces, le projet n'est pas de nature à avoir une incidence (directe ou indirecte) et de nature à remettre en cause le maintien de ces espèces.</p>
Reptiles, espèces marines		
1224	<a href="#"><i>Caretta caretta</i></a>	<p>Espèces de milieux marins</p> <p>Secteurs de projet principalement forestiers de chênaie. Eloignement des rivages et milieux marins</p> <p>--&gt; Au regard du contexte d'occupation des sols des Secteurs de projet, la présence de cette espèce n'est pas envisagée. Il n'existe donc pas de lien entre Secteurs de projet et le site Natura 2000.</p> <p>--&gt; Situé hors de l'emprise du site Natura 2000 et au regard de l'éloignement et de l'absence de lien avec les différents sites Natura 2000 du territoire concernant cette espèce de reptiles, situé hors de la répartition connue de cette espèce et au regard de l'occupation des Secteurs de projet par rapport aux exigences écologiques des espèces, le projet n'est pas de nature à avoir une incidence (directe ou indirecte) et de nature à remettre en cause le maintien de ces espèces.</p>
Chiroptères		
1303	<a href="#"><i>Rhinolophus hipposideros</i></a>	Espèces forestières ou de milieux anthropisés, grottes
1304	<a href="#"><i>Rhinolophus ferrumequinum</i></a>	<p>Forte capacité de déplacement en activité de chasse</p> <p>Secteurs de projet principalement forestiers de chênaie</p>

Code	Espèces et habitats naturels d'intérêt communautaire sur les sites Natura 2000	Approche simplifiée des incidences
1307	<a href="#">Myotis blythii</a>	<p>--&gt; Au regard du contexte d'occupation des sols secteurs de projet, la présence de gîte (reproduction, halte) pour ces espèces n'est pas envisagée.</p> <p>--&gt; Au regard de la capacité de dispersion en chasse, leur passage est à envisager mais reste peu probable au regard de l'absence d'éléments du paysage favorisant leur déplacement.</p> <p>--&gt; Situé hors de l'emprise du site Natura 2000 et au regard de l'éloignement et de l'absence de lien avec les différents sites Natura 2000 du territoire concernant cette espèce de reptiles, situé hors de la répartition connue de cette espèce et au regard de l'occupation des secteurs de projet par rapport aux exigences écologiques des espèces, le projet n'est pas de nature à avoir une incidence (directe ou indirecte) et de nature à remettre en cause le maintien de ces espèces.</p>
1308	<a href="#">Barbastella barbastellus</a>	
1310	<a href="#">Miniopterus schreibersii</a>	
1316	<a href="#">Myotis capaccinii</a>	
1321	<a href="#">Myotis emarginatus</a>	
1323	<a href="#">Myotis bechsteinii</a>	
1324	<a href="#">Myotis myotis</a>	
<b>Mammifères marins</b>		
1349	<a href="#">Tursiops truncatus</a>	<p>Espèces de milieux marins.</p> <p>Secteurs de projet principalement forestiers de chênaie. Eloignement des rivages et milieux marins.</p> <p>--&gt; Au regard du contexte d'occupation des sols des secteurs de projet, la présence de cette espèce n'est pas envisagée. Il n'existe donc pas de lien entre secteurs de projet et le site Natura 2000.</p> <p>--&gt; Situé hors de l'emprise du site Natura 2000 et au regard de l'éloignement et de l'absence de lien avec les différents sites Natura 2000 du territoire concernant cette espèce de reptiles, situé hors de la répartition connue de cette espèce et au regard de l'occupation des secteurs de projet par rapport aux exigences écologiques des espèces, le projet n'est pas de nature à avoir une incidence (directe ou indirecte) et de nature à remettre en cause le maintien de ces espèces.</p>

❖ **Impacts directs et indirects du projet de PLU sur les objectifs de conservation du site Natura 2000**

Objectifs de conservation	
Préserver le paysage écologique de l'Estérel structuré par son importante mosaïque d'habitats : forestiers, rocheux, littoraux, ouverts et humides, notamment dans les secteurs les plus riches, et assurer ainsi la pérennité des espèces qui y vivent.	<p>Inscription des secteurs de projet hors du site Natura 2000. Eloignement au site Natura 2000</p> <p>--&gt; Au regard du contexte d'occupation des sols des secteurs de projet, il n'existe donc pas de lien entre secteurs de projet et le site Natura 2000.</p> <p>--&gt; Situé hors de l'emprise du site Natura 2000 et au regard de l'éloignement et de l'absence de lien avec les différents sites Natura 2000 du territoire, le projet n'est pas de nature à avoir une incidence (directe ou indirecte) et de nature à remettre en cause cet objectif de conservation</p>
Veiller à la qualité des eaux et au bon fonctionnement des cours d'eaux, ainsi que la faune	Absence de cours d'eau permanents et zones humides sur les secteurs de projet.

Objectifs de conservation	
associée	<p>--&gt; Au regard du contexte d'occupation des sols des secteurs de projet, il n'existe donc pas de lien entre secteurs de projet et le site Natura 2000.</p> <p>--&gt; Situé hors de l'emprise du site Natura 2000 et au regard de l'éloignement et de l'absence de lien avec les différents sites Natura 2000 du territoire, le projet n'est pas de nature à avoir une incidence (directe ou indirecte) et de nature à remettre en cause cet objectif de conservation.</p>
Préserver l'habitat prioritaire « Mares cupulaires et ruisselets temporaires à Isoètes »	<p>Absence de milieux humides sur les secteurs de projet.</p> <p>--&gt; Au regard du contexte d'occupation des sols des secteurs de projet, il n'existe donc pas de lien entre secteurs de projet et le site Natura 2000.</p> <p>--&gt; Situé hors de l'emprise du site Natura 2000 et au regard de l'éloignement et de l'absence de lien avec les différents sites Natura 2000 du territoire, le projet n'est pas de nature à avoir une incidence (directe ou indirecte) et de nature à remettre en cause cet objectif de conservation.</p>
Conserver les populations de Murin de Bechstein et de Murin de Capaccini ainsi que leurs habitats	<p>Inscription des secteurs de projet dans l'urbanisation existante. Eloignement au site Natura 2000</p> <p>--&gt; Au regard du contexte d'occupation des sols des secteurs de projet, il n'existe donc pas de lien entre secteurs de projet et le site Natura 2000.</p> <p>--&gt; Situé hors de l'emprise du site Natura 2000 et au regard de l'éloignement et de l'absence de lien avec les différents sites Natura 2000 du territoire, le projet n'est pas de nature à avoir une incidence (directe ou indirecte) et de nature à remettre en cause cet objectif de conservation.</p>
Restaurer la fonction de corridor écologique de la ripisylve méditerranéenne à Aulne glutineux et Osmonde royale du site ainsi que celle à Peuplier blanc du Reyran	<p>Absence de milieux humides et cours d'eau permanent sur les secteurs de projet.</p> <p>--&gt; Au regard du contexte d'occupation des sols des Secteurs de projet, il n'existe donc pas de lien entre Secteurs de projet et le site Natura 2000.</p> <p>--&gt; Situé hors de l'emprise du site Natura 2000 et au regard de l'éloignement et de l'absence de lien avec les différents sites Natura 2000 du territoire, le projet n'est pas de nature à avoir une incidence (directe ou indirecte) et de nature à remettre en cause cet objectif de conservation.</p>
Préserver et restaurer la qualité des oueds à Laurier Rose	<p>Absence de milieux humides sur les secteurs de projet.</p> <p>--&gt; Au regard du contexte d'occupation des sols des secteurs de projet, il n'existe donc pas de lien entre secteurs de projet et le site Natura 2000.</p> <p>--&gt; Situé hors de l'emprise du site Natura 2000 et au regard de l'éloignement et de l'absence de lien avec les différents sites Natura 2000 du territoire, le projet n'est pas de nature à avoir une incidence (directe ou indirecte) et de nature à remettre en cause cet objectif de conservation.</p>
Favoriser le maintien, voir le développement de la Tortue d'Hermann, et restaurer les connexions biologiques entre les 4 noyaux de populations du site recensés : Gargalon, Bombardier, Castelli,	<p>Secteurs de projet principalement forestiers de chênaie peu à pas favorable à l'espèce. En zone de sensibilité très faible pour l'espèce (PNA)</p> <p>--&gt; Au regard du contexte d'occupation des sols des secteurs de projet, il n'existe donc pas de lien entre secteurs de projet et le site Natura 2000.</p> <p>--&gt; Situé hors de l'emprise du site Natura 2000 et au regard de l'éloignement et de l'absence de lien avec les différents sites Natura 2000</p>

Objectifs de conservation	
Grenouillet,	du territoire, le projet n'est pas de nature à avoir une incidence (directe ou indirecte) et de nature à remettre en cause cet objectif de conservation.
Maintenir la richesse biologique des pelouses mésophiles à Sérapias	Secteurs de projet principalement forestiers de chênaie) --> Au regard du contexte d'occupation des sols des secteurs de projet, il n'existe donc pas de lien entre secteurs de projet et le site Natura 2000. --> Situé hors de l'emprise du site Natura 2000 et au regard de l'éloignement et de l'absence de lien avec les différents sites Natura 2000 du territoire, le projet n'est pas de nature à avoir une incidence (directe ou indirecte) et de nature à remettre en cause cet objectif de conservation.
Maintenir et favoriser les peuplements forestiers matures afin de pérenniser les espèces d'intérêt communautaire qui leur sont inféodées (notamment chiroptères et entomofaune)	Secteurs de projet principalement forestiers de chênaie peu à pas favorable à l'espèce. En zone de sensibilité très faible pour l'espèce (PNA) --> Au regard du contexte d'occupation des sols des secteurs de projet, il n'existe donc pas de lien entre secteurs de projet et le site Natura 2000. --> Situé hors de l'emprise du site Natura 2000 et au regard de l'éloignement et de l'absence de lien avec les différents sites Natura 2000 du territoire, le projet n'est pas de nature à avoir une incidence (directe ou indirecte) et de nature à remettre en cause cet objectif de conservation.
Préserver la fonctionnalité des habitats littoraux	Eloignement des zones littorales --> Situé hors de l'emprise du site Natura 2000 et au regard de l'éloignement et de l'absence de lien avec les différents sites Natura 2000 du territoire, le projet n'est pas de nature à avoir une incidence (directe ou indirecte) et de nature à remettre en cause cet objectif de conservation.
Préserver ou restaurer les gîtes bâtis et souterrains des chiroptères du site	Absence de bâtis et souterrains sur les secteurs de projet --> Situé hors de l'emprise du site Natura 2000 et au regard de l'éloignement et de l'absence de lien avec les différents sites Natura 2000 du territoire, le projet n'est pas de nature à avoir une incidence (directe ou indirecte) et de nature à remettre en cause cet objectif de conservation.
Préserver le fonctionnement écologique original des éboulis du site	Absence de milieux d'éboulis sur les secteurs de projet --> Situé hors de l'emprise du site Natura 2000 et au regard de l'éloignement et de l'absence de lien avec les différents sites Natura 2000 du territoire, le projet n'est pas de nature à avoir une incidence (directe ou indirecte) et de nature à remettre en cause cet objectif de conservation.

## 2.4 CONCLUSION

Du fait :

- d'un développement urbain limité à court et moyen terme au contact direct de la tache urbaine et du maintien de plus de 78,5% de la surface communale en espaces naturels (classés en zone N) ;
- de la préservation d'un corridor écologique Nord/Sud susceptible d'être utilisé par les espèces à l'origine de la désignation du site Natura 2000 "Estérel"
- de l'absence de lien en termes de réseau hydrographique ;
- des mesures de traitement prises dans les zones de développement urbain laissant la part belle au végétal : un coefficient d'espaces verts variant de 20 à 75% selon les zones urbaines et à urbaniser et un faible coefficient d'emprise au sol (CES) réglementé sur une grande partie du territoire.

le projet de PLU n'est pas de nature à porter atteinte aux habitats et espèces d'intérêt communautaire à l'origine de la désignation de la ZSC "Estérel" et sur les objectifs de conservation définis au sein de ce site.

# PARTIE VI

## *Indicateurs de suivi*

---

## 1. DEFINITION D'UNE METHODE D'ÉVALUATION

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

*Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2.*

*L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.*

Ces indicateurs doivent permettre de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.

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

Un indicateur est une donnée quantitative parfois qualitative destinée d'une part à évaluer l'évolution d'une situation à un instant "T" et aussi d'évaluer l'avancée de la mise en œuvre du PLU.

Pour chaque indicateur est mentionné la valeur de référence la plus récente, l'organisme susceptible de le renseigner ainsi que la périodicité d'actualisation de l'indicateur.

## 2. LE TABLEAU DES INDICATEURS

Consommation foncière	Indicateurs	Valeur de référence	Périodicité	Source
Consommation foncière	Nb de permis de construire accordés pour de nouvelles constructions en zone U ou 1AU à partir de la date d'approbation du PLU	A déterminer après approbation du PLU	1 an	Analyse sur la base des autorisations d'urbanisme ou déclarations de travaux, Commune
	Nb de permis de construire accordés pour l'extension d'une construction existante en zone U ou 1AU à partir de la date d'approbation du PLU	A déterminer après approbation du PLU		
Renouvellement urbain	Nb de logements construits issus de la réhabilitation, changement de destination.	A déterminer après approbation du PLU	1 an	Commune

Ressource en eau,	Indicateurs	Valeur de référence	Périodicité	Source
Evolution du nombre d'abonnés et de la consommation en eau potable	Nb d'abonnés et volumes consommés	2013 : 1407 abonnés et 265 594 m3 facturés	1 an	CAVEM
Réseau	Linéaire de canalisations	2013 : 34 822 mètres linéaires	1 an	
	Rendement du réseau	2013 : 52.4% 2012 : 54.8 %	1 an	
Evolution de la qualité de l'eau	Qualité de l'eau potable distribuée	2017 : L'eau distribuée a été conforme aux normes bactériologiques et physico-chimiques pour 100% des prélèvements	1 an	ARS PACA

Ressource en eau, Assainissement	Indicateurs	Valeur de référence	Périodicité	Source
Masses d'eau souterraine	Etat quantitatif des eaux de la nappe souterraine	2013 FRDG609 : Bon	5 ans	SDAGE Rhône-Méditerranée 2016-2021
	Etat qualitatif (paramètres chimiques) des eaux de la nappe souterraine	2013 FRDG609 : Bon	5 ans	
Masses d'eau superficielles	Qualité écologique des eaux	2013 : FRD11514: Bon FRDR11013 : Bon	5 ans	
	Qualité chimique des eaux	2013 : FRD11514: Bon FRDR11013 : Bon	5 ans	
Réseau d'assainissement collectif et non collectif	Nb d'habitations raccordées au réseau collectif	2014 : 551habitations	1 an	CAVEM
	Nb d'habitations non raccordées au réseau collectif	2014 : 750 habitations	1 an	
	Taux de raccordement au réseau collectif	2015 : 542 abonnées au réseau d'assainissement soit 39,6%	1 an	
	Part des installations autonomes non conformes	2014 : 80%	1 an	

Energie	Indicateurs	Valeur de référence	Périodicité	Source
Production d'énergie renouvelable	Part des permis de construire accordés mentionnant le recours à une source d'énergie renouvelable	-	1 an	Commune
	Nb de déclarations préalables accordées mentionnant le recours à une source d'énergie renouvelable	-	1 an	Commune

Biodiversité, paysage	Indicateurs	Valeur de référence	Périodicité	Source
Protections réglementaires et inventaires	Nombre et emprise des ZNIEFF de sur la commune	ZNIEFF de type I : 1 couvrant 0.4% de la superficie communale ZNIEFF de type II : 2 couvrant 5% de la superficie communale	5 ans	DREAL PACA
	Surface et part de la zone urbaine ou à urbaniser au PLU 2017 comprise dans une ZNIEFF de type I et II	2018 : 0 ha	5 ans	Commune
	Nombre et emprise des zones humides sur la commune	2017 : 4 zones humides couvrant 34 ha soit 1.5% de la superficie communale	Après modification ou révision du PLU	Inventaire départemental des zones humides, CD83
Espaces boisés	Boisements protégés	POS : 1454 ha au titre des Espaces Boisés Classés (EBC) PLU : 530 ha au titre de l'article L.130-1 et instauration d'une bande inconstructible de 10 m au moins de l'axe des ruisseaux	Après modification ou révision du PLU	Commune
Respect des paysages	Respect des règles édictées dans le PLU au travers des OAP à partir de la date d'approbation du PLU	-	5 ans	sur la base d'un reportage photographique, Commune

Risques naturels, pollutions et nuisances	Indicateurs	Valeur de référence	Périodicité	Source
Risques naturels (plans réglementaires)	Nombre de PPR prescrits ou approuvés sur la commune	1 PPR approuvé (risque feu de forêt)	5 ans	DDTM83
Catastrophes naturelles, incidents	Nombre d'arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pris sur la commune par type de risque	Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols : 1 Inondations et coulées de boues : 5	1 an	Commune
Bruit routier	Evolution du classement sonore des voiries routières	<b>2018</b> : 2 voies classées bruyantes	9 ans	Préfecture, DDTM 83
	Nb d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit	2018 : 0 habitation	5 ans	Commune