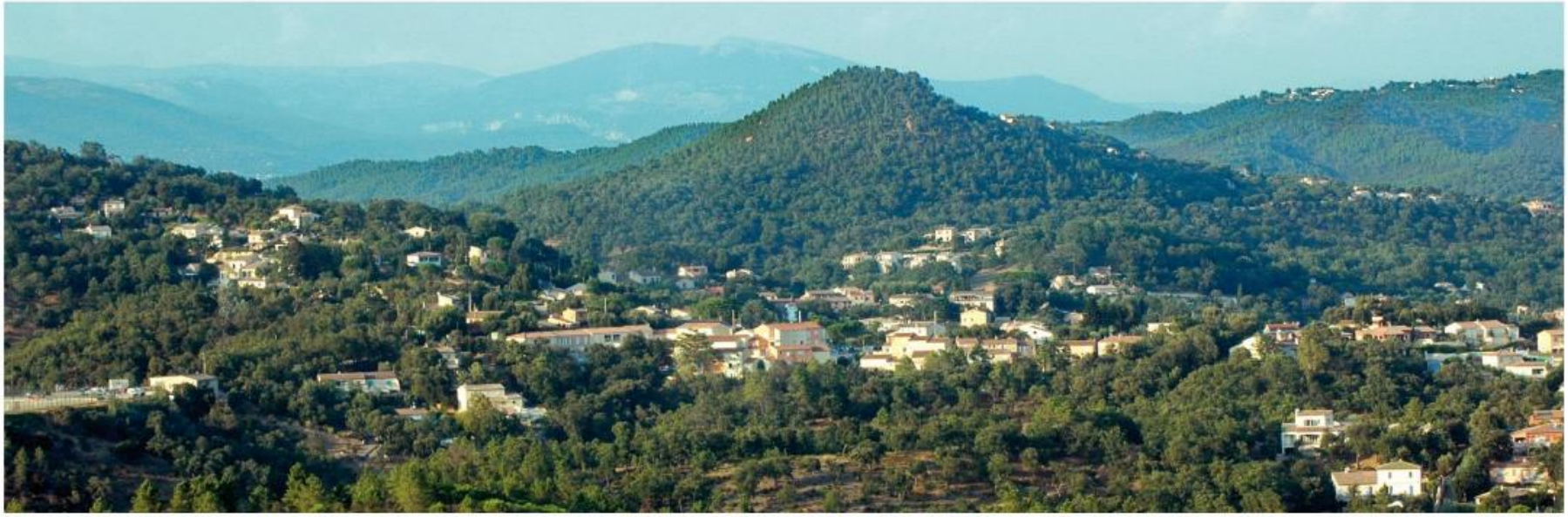
Commune
Les Adrets
de l'Estérel

Plan Local d'Urbanisme

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



PLU prescrit le 17/09/2012
PLU arrêté le 20/05/2021
PLU approuvé le --/--/20--

Sommaire

Préambule **4**

Contexte réglementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 4

Contexte et objectifs des OAP 5

Secteur n°1 de la zone économique (1AUE) **6**

Localisation du site 6

Principaux enjeux 6

Principes d'aménagement : 7

Secteur n°2 Quartier de l'Eglise **10**

Localisation du site 10

Principaux enjeux 10

Principes d'aménagement 11

Préambule

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

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

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

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

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

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

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

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

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

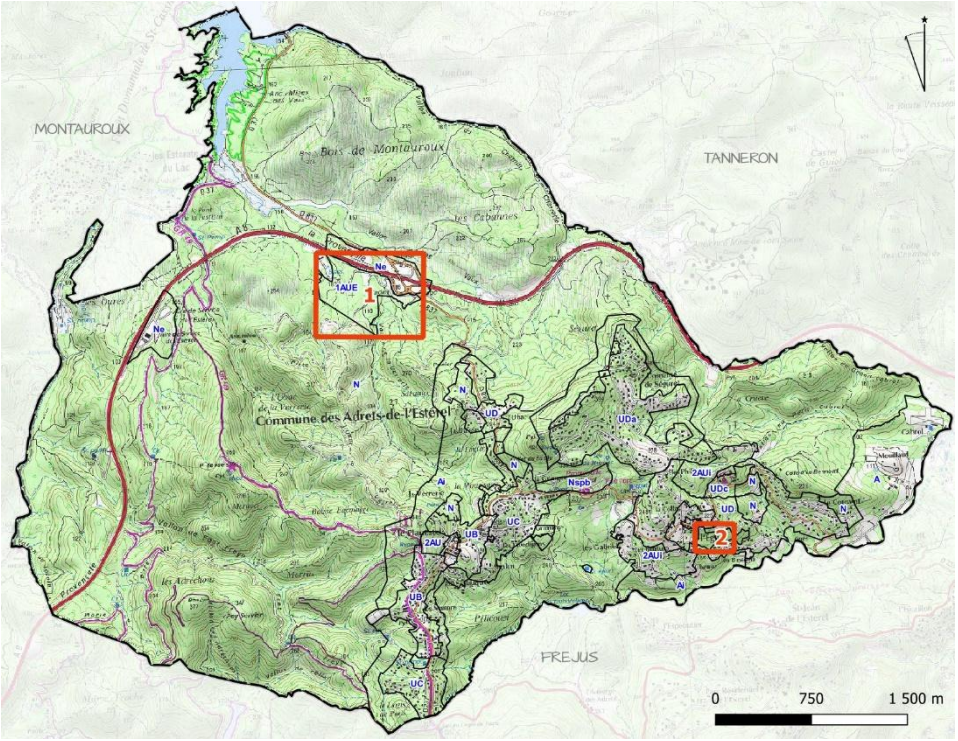
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévus aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

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

Contexte et objectifs des OAP

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

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

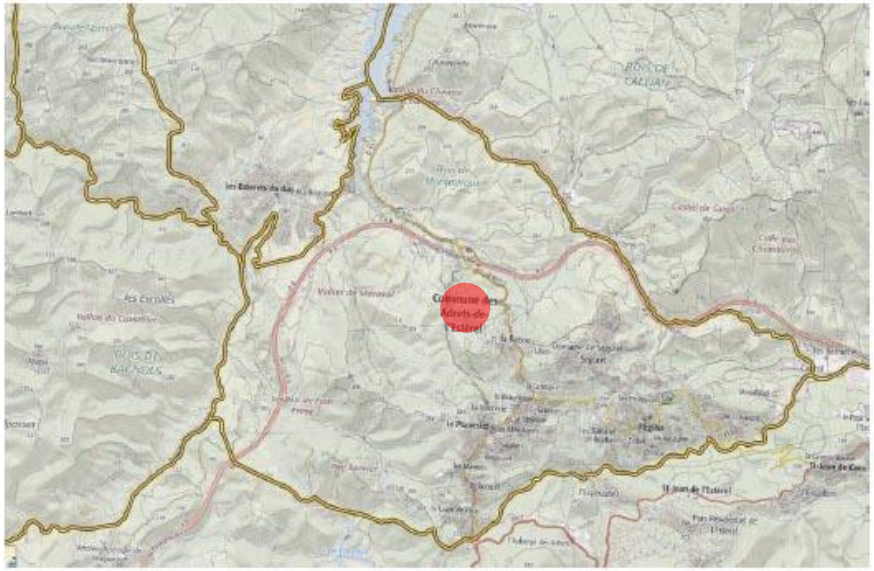


Conformément aux enjeux mis en évidence dans le diagnostic territorial, ces deux zones à urbaniser poursuivront les objectifs suivants :

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

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

Plan de situation du secteur d'OAP



Localisation du site

Le secteur d'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) situé au lieu-dit « La Verrière – Les Vaux », d'une superficie de **20,4 hectares** est localisé au nord-ouest de la commune des Adrets-de-l'Estérel, au niveau de l'échangeur autoroutier 39 (A8) et de la RD837 – Route du Lac et de la RD37 – Route de Montauroux.

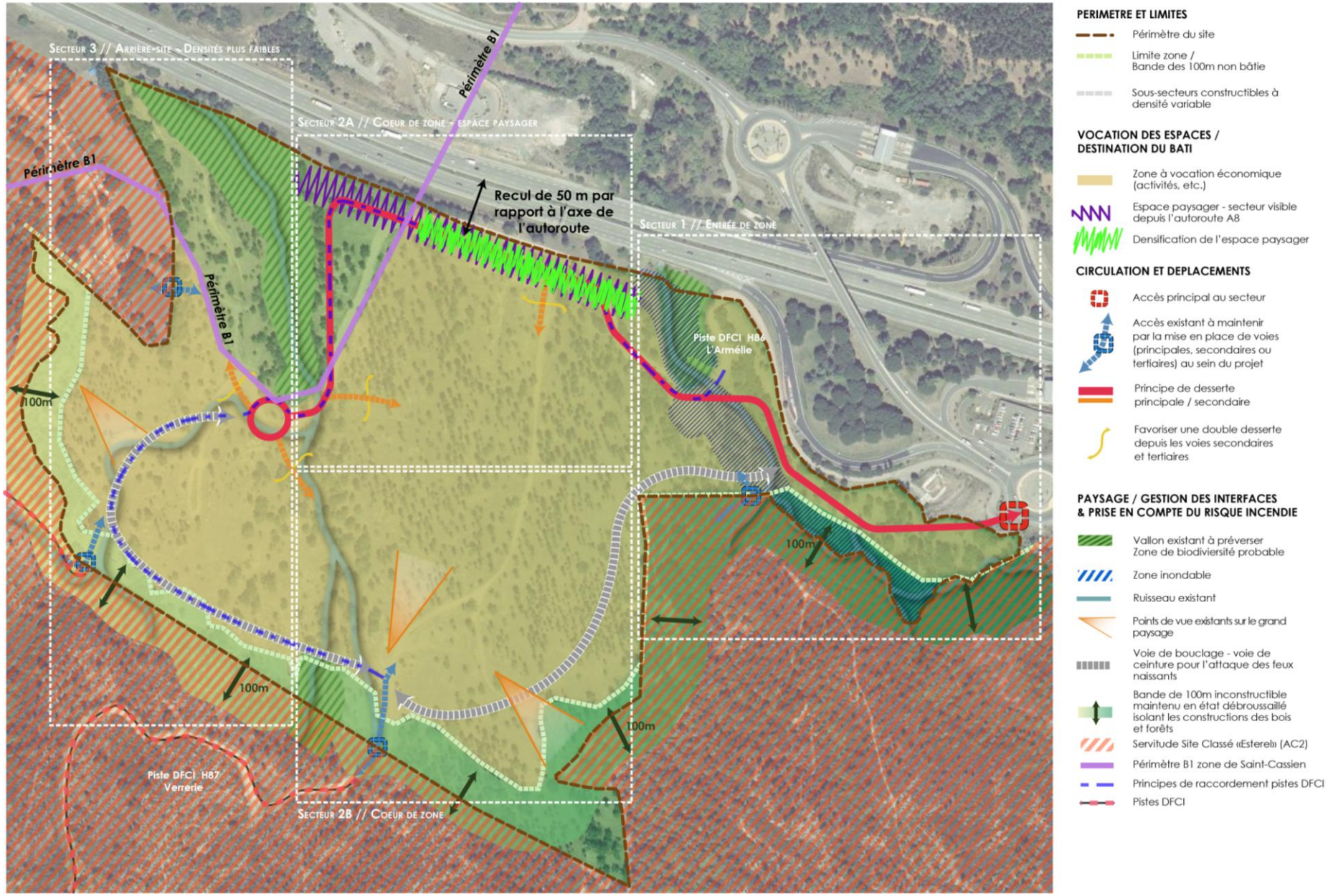
En surplomb de l'autoroute et à proximité immédiate de l'échangeur, le secteur est prévu au SCoT approuvé comme une zone d'enjeu de développement à l'interface entre les pôles d'activités de Mandelieu-la-Napoule et de Fréjus. Néanmoins, sa situation au cœur d'un cadre naturel nécessite de travailler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

Principaux enjeux

Plusieurs enjeux peuvent donc être identifiés sur le secteur :

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

Principes d'aménagement :



► Orientations programmatiques / Orientations d'aménagement :

- Prévoir la réalisation d'une zone d'activités économiques industrielles permettant d'accueillir, également des activités complémentaires de bureau, commerces, etc. ;
- Travailler l'épannelage des futurs bâtiments pour permettre de gérer la topographie et de préserver les vues sur le grand paysage ;
- Favoriser l'implantation d'activités présentant une insertion paysagère et une architecture qualitative en partie du nord du site pour limiter la visibilité du secteur sur l'autoroute A8, ce qui permet de diminuer le recul par rapport à l'autoroute (*100m de la loi Barnier-cf. étude entrée de ville en annexe du rapport de présentation*) ;
- Proposer une organisation spatiale et fonctionnelle permettant de conserver les 3 séquences suivantes :
  - **Secteur « Entrée de zone »** en partie Est du site permettant de traiter l'accès au site et d'installer les équipements nécessaires à la présentation et au fonctionnement de la zone d'activités ;
  - **Secteur « Coeur de zone** », espace centrale du secteur de projet, dont la partie Nord est un « espace paysager » composé d'une zone tampon permettant de limiter les visibilités depuis d'autoroute. En partie sud de ce deuxième secteur, prévoir un épannelage des hauteurs et une gradation des densités pour faire le lien avec l'environnement existant et la topographie existante ;
  - **Secteur « Arrière-site »** en partie ouest du site qui regroupera les activités les moins denses.

► Orientations en matière d'accès et de déplacements :

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

► Orientations paysagères et environnementales :

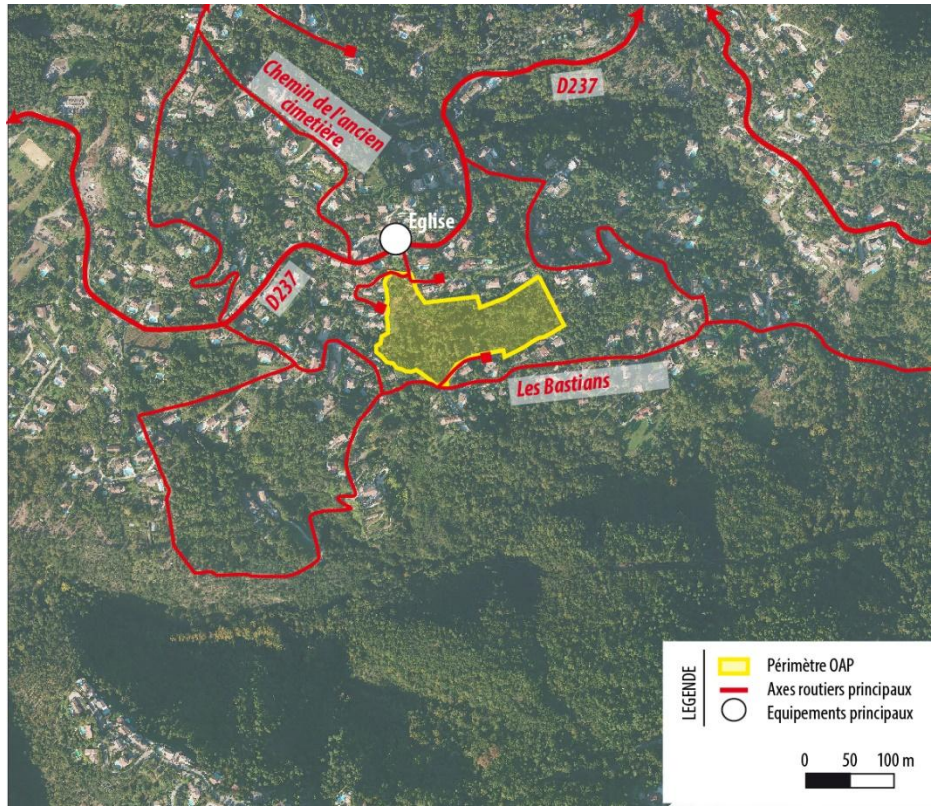
- Traiter les interfaces avec les espaces naturels environnants de manière la plus qualitative possible ;
- Préserver les vallons encaissés notamment au nord-ouest du site – zone de biodiversité probable ;
- Paysager les voies créées ;
- Aménager qualitativement les futurs espaces publics / communs et les liaisons modes doux en choisissant des matériaux adaptés et qualitatifs ;
- Préserver et valoriser les points de vue sur le grand paysage depuis l'intérieur du site
- Limiter la visibilité du secteur depuis l'autoroute : une bande paysagère plantée d'essences locales et adaptées au risque incendie viendra renforcer les plantations existantes le long de l'A8 et créer une interface paysagère de qualité ;
- Assurer la compatibilité de la qualité des effluents aqueux avec la proximité du lac de Saint-Cassien ;
- Un recul des constructions de 50m par rapport à l'axe de l'autoroute A8 sera respecté.

► Orientations pour la prise en compte du risque incendie :

- Compte tenu d'un vent dominant d'axe nord-ouest, positionner les activités les plus vulnérables et les moins « pyrogènes » dans le secteur sud-est (« en aval ») et les activités les moins vulnérables et les plus pyrogènes dans la partie nord-ouest du site (« en amont ») ;
- Assurer un bouclage de la zone afin de relier le plus rapidement possible les différents secteurs de la zone par la création une voie ceinturant le projet pour l'attaque des feux naissants ;
- Créer une voie ceinturant le projet pour l'attaque des feux naissants ;
- Assurer la continuité et l'efficacité des pistes DFCI présentes sur le site, en passant si besoin par les voiries qui seront créés pour le projet ;
- Intégrer une bande de 100 mètres minimum non-bâtie maintenue en état débroussaillé conformément au code forestier (article L131-18) pour isoler les constructions des bois et forêts. Cette bande pourra néanmoins contenir des voiries et infrastructures ;
- Adapter les équipements (densité des points d'eau, largeur des voies) aux types d'ERP ou d'activités (ICPE notamment).

Secteur n°2 Quartier de l'Eglise

Secteur du Quartier de l'église



Localisation du site

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

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

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

Principaux enjeux

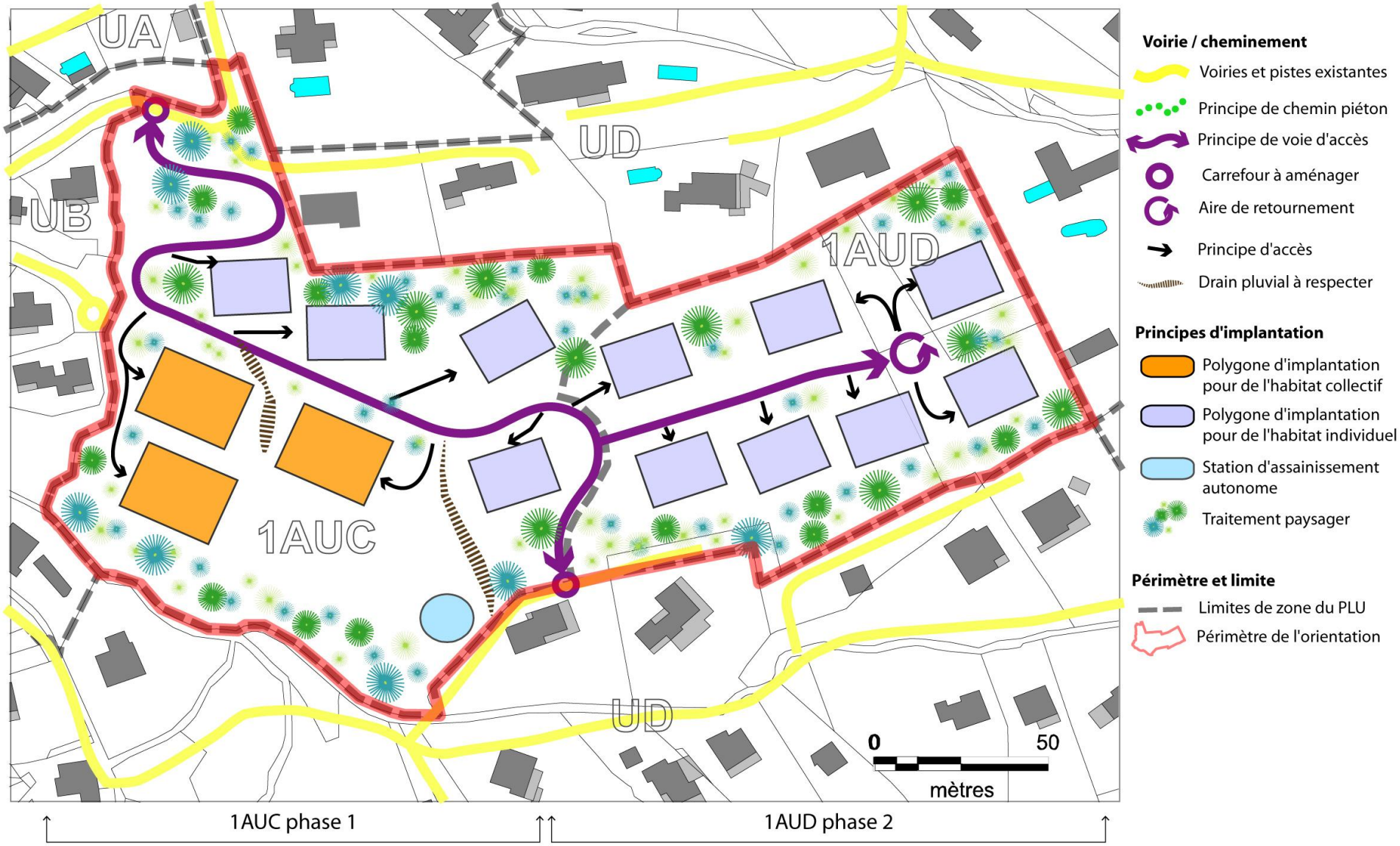
Dent creuse entre l'urbanisation du hameau de l'église et de l'habitat pavillonnaire, ce secteur constitue un enjeu de diversification de l'habitat tant pour la densité, les formes que la qualité urbaine.

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

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

Principes d'aménagement

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



► *Implantation du bâti*

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

- Une première phase sur la partie Ouest du site qui représente 1,8 hectares et qui pourrait comprendre environ 34 logements répartis au sein de trois bâtiments collectifs accompagnés de quelques maisons individuelles. Une station d'assainissement autonome pour l'ensemnle de l'opération y est envisagée,

- Une deuxième phase à l'Est, sur 1,1ha dont la densité est moindre avec uniquement du pavillonnaire (environ 7 logements). Celle-ci pourra se faire après la première phase.

► *Maillage viaire*

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

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

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

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

► *Paysage et environnement*

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

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

Vue de site depuis le lotissement limitroph