

**DEPARTEMENT DU VAR**

**Commune des Adrets de l'Esterel**

**Enquête publique  
relative au projet de Plan Local d'Urbanisme  
de la commune  
des Adrets de l'Esterel**

**du vendredi 24 septembre 2021 au lundi 25 octobre 2021**

**Présentation du document**

**Première partie : le rapport  
Deuxième partie : les conclusions motivées  
Troisième partie : annexes**

**Elisabeth VARCIN  
Commissaire Enquêteur**

## **A) généralités**

### **\*préambule**

Située à l'Est du département du Var, au cœur du site classé du massif de l'Esterel, la commune des Adrets de l'Esterel est comprise dans le périmètre du SCOT de la communauté d'agglomération Var Esterel Méditerranée (CAVEM) approuvé le 14 décembre 2017, elle compte 2 766 habitants sur une superficie de 2 226 ha.

En termes d'occupation des sols, la commune des Adrets de l'Esterel se caractérise par un environnement essentiellement naturel occupant 89% du territoire communal.

Son développement urbain a été fortement conditionné depuis le classement du massif de l'Esterel en 1996 et les incendies de 2003. La commune se structure autour de trois hameaux principaux dont le Planestel constitue le pôle villageois central où se concentrent les équipements et services de proximité de la commune. A partir de ces hameaux et le long des axes de communication se sont développés des quartiers d'habitat résidentiel.

### **\*objet de l'enquête**

La loi Alur a imposé aux communes disposant d'un POS de lancer sa transformation en PLU avant le 1er janvier 2016 sous peine de caducité du document et de l'application des règles nationales d'urbanisme (RNU), avec un dispositif transitoire permettant le maintien en vigueur du POS à condition que l'approbation du PLU intervienne avant le 27 mars 2017.

La commune qui était dotée d'un POS a, lors du conseil municipal du 17 septembre 2012, prescrit la révision de ce document pour valoir élaboration du PLU sur l'ensemble de la commune. Mais le PLU n'ayant pas été approuvé avant mars 2017, cela a eu pour conséquence la caducité du POS et l'application jusqu'à ce jour du RNU.

La présente enquête a pour objet de soumettre à l'avis du public le projet de plan local d'urbanisme de la commune des Adrets de l'Esterel.

Les objectifs poursuivis sur la commune à l'occasion de l'élaboration du PLU sont :

- préserver et conforter le caractère villageois de la commune
- renforcer la fonction centrale du village
- gérer les zones d'habitat pavillonnaire et limiter l'extension urbaine
- relocaliser et accueillir des activités artisanales
- mener une réflexion sur le devenir des zones agricoles
- agir en faveur de l'emploi et créer un pôle d'activités
- agir en faveur du logement
- préserver et mettre en valeur les sites et paysages
- prendre en compte les risques

### **\*cadre juridique**

L'élaboration des PLU est régie par les articles L 153-1 à L 153-22 et R 153-1 à R 153-10 du code de l'urbanisme.

Au regard du cadre paysager et environnemental (site classé de l'Esterel, prégnance du risque incendie de forêt, proximité du site Natura 2000 « Esterel ») dans lequel s'inscrit la commune des Adrets de l'Esterel, la collectivité a fait le choix de soumettre de fait le PLU à la procédure d'évaluation environnementale dont l'article R.151.3 du code de l'urbanisme expose le contenu.

### **\*composition du dossier**

Le dossier soumis à l'enquête publique se compose de :

-0 : documents administratifs : délibération du conseil municipal en date du 17 septembre 2012, prescrivant l'élaboration du PLU et la définition des modalités de concertation

-1 : rapport de présentation dans lequel il y a :

- 1-1 : résumé non technique
- 1-2 : volume 1 : diagnostic territorial et état initial de l'environnement
- 1-3 : volume 2 : projet retenu et évaluation environnementale
- 1-4 : étude entrée de ville

-2 : PADD : projet d'aménagement et de développement durable

-3 : OAP : orientations d'aménagement et de programmation

-4 : règlement dans lequel il y a :

- 4-1 : règlement écrit
- 4-2 : règlement graphique avec les plans du centre (hameau du Planestel), de l'Est (hameau de l'Eglise), du nord (lac de Saint Cassien) et de l'ouest
- 4-3 : liste des emplacements réservés

-5 : annexes qui sont :

- 5-1 : annexes sanitaires avec le système d'élimination des déchets, le plan de réseau d'eau potable, la notice explicative d'alimentation en eau potable, le plan de réseau d'assainissement, la notice d'explication de gestion des eaux usées, la carte d'aptitude des sols
- 5-2 : risques avec le porter à connaissance du Préfet de l'aléa sismique, le document communal synthétique, l'enveloppe rapprochée des inondations potentielles, le porter à connaissance du Préfet de l'aléa minier et le porter à connaissance du Préfet de l'aléa retrait-gonflement des argiles
- 5-3 : servitudes d'utilité publique avec la liste et le plan de ses servitudes ainsi que le PPRIF approuvé le 30 janvier 2015
- 5-4 : annexes complémentaires avec l'obligation légale de débroussaillage, la carte des zones soumises à autorisation de défrichement, le classement sonore des infrastructures de transports terrestres et les fiches pratiques-conseil technique et architectural

plus un dossier comprenant :

- la délibération du conseil municipal du 3 mai 2021 portant sur l'arrêt de la procédure d'élaboration du PLU et sur le bilan de la procédure de concertation
- la consultation des personnes publiques associées du 14 juin 2021 sur le dossier d'arrêt du PLU,
- les avis des personnes publiques associées ayant répondu : Chambre d'Agriculture Var, Commune de Fréjus, Commune de Montauroux, Préfet, Autorité environnementale, ARS, RTE, UDAP, Orange, DGAC, CAVEM
- l'arrêté municipal du 2 septembre 2021 portant ouverture d'une enquête publique au titre de l'article L.123-1 et suivants du code de l'environnement, relative au projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune des Adrets de l'Esterel.
- L'avis d'enquête publique relatif au projet d'élaboration du PLU

- le rapport du brigadier chef principal en date du 10 septembre 2021 constatant les différents emplacements des affiches pour annoncer l'enquête publique
- Le rapport de constatation du brigadier chef principal en date du 3 novembre 2021 qui a procédé à l'inventaire des différents panneaux de l'avis d'enquête publique relative à l'élaboration du PLU
- la parution de l'avis au public dans deux journaux diffusés dans le département du Var et lus localement, à savoir Nice Matin et Var Matin, les 8 et 29 septembre 2021
- le registre d'enquête de 30 pages + couvertures

## **B) organisation et déroulement de l'enquête**

### **a) Désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Toulon**

Suite à la demande du maire des Adrets de l'Esterel, j'ai été désignée par décision n° E21000036/83 du magistrat en charge des enquêtes publiques le 21 juin 2021 comme commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune des Adrets de l'Esterel.

### **b) modalités de l'enquête**

#### ➤ **contacts préalables**

Le 27 août 2021, j'ai rencontré, en mairie des Adrets de l'Esterel Monsieur Hémain, adjoint au maire en charge de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, ainsi que Monsieur Mony, responsable du service urbanisme à la mairie, pour :

- fixer les dates de l'enquête et ses modalités
- une présentation du projet de PLU de la commune des Adrets de l'Esterel.
- une remise du dossier afin que je l'étudie et puisse le parapher avant l'enquête.

#### ➤ **information effective du public**

#### – **publicité et affichage**

J'ai pu constater que conformément à l'article 2 de l'arrêté municipal du 2 septembre 2021 :

- l'affichage dans la commune a bien été effectué sur les panneaux réservés à cet effet, route du violon, dans le hall extérieur de la mairie, route de l'Esterel (Petit Paris), route de l'Eglise (Eglise) et route du lac, secteur de la Baisse (face à l'arrêt de bus) ainsi que sur le site internet de la commune, quinze jours avant le début de l'enquête (cf certificat d'affichage).
- J'ai pu vérifier, lors de mes permanences que l'affichage était bien en place.
- la première insertion dans la presse a eu lieu dans Var Matin et dans Nice Matin le 8 septembre 2021, soit quinze jours au moins avant l'enquête.
- la deuxième insertion a eu lieu le 29 septembre 2021 dans Var Matin et dans Nice Matin, soit dans les huit premiers jours de l'enquête.

4

#### – **Déroulement des permanences**

Conformément à l'article 6 de l'arrêté municipal du 2 septembre 2021, et après avoir vérifié que le registre d'enquête était ouvert, j'ai siégé personnellement en mairie le :

- vendredi 24 septembre 2021 de 9h à 13h et de 14h à 18h
- mercredi 29 septembre 2021 de 13h à 17h
- jeudi 7 octobre 2021 de 9h à 13h

- lundi 11 octobre 2021 de 9h à 13h et de 14h à 18h
- mardi 19 octobre 2021 de 14h à 18h
- lundi 25 octobre 2021 de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30

– **entretien avec le maire**

Au cours de l'enquête, j'ai échangé plusieurs fois avec le maire des Adrets de l'Esterel et l'adjoint à l'urbanisme.

– **clôture de l'enquête**

Conformément à l'article 7 de l'arrêté municipal du 2 septembre 2021, organisant l'enquête, l'enquête a été close le lundi 25 octobre 2021 à 17 heures 30.

Le dossier d'enquête m'a été remis le même jour après clôture de l'enquête. Le registre d'enquête a été clos et signé par moi même.

**Du déroulement de l'enquête, il ressort que l'ensemble des obligations légales et réglementaires a été respecté. Les permanences se sont déroulées sans incident. Le public a bien été informé et a pu s'exprimer pendant la durée de l'enquête. Je me dois de noter aussi l'aide que j'ai reçue de la part des services de la commune chaque fois que je les ai sollicités.**

– Après la clôture de l'enquête, j'ai établi un procès-verbal de synthèse des observations que j'ai transmis le 28 octobre 2021 au maire des Adrets de l'Esterel.

– Le maire des Adrets de l'Esterel m'a présenté ses remarques les 19 et 30 Novembre 2021.

– Lors de l'envoi d'éléments de réponse aux observations du public, le 19 novembre 2021, la commune m'a fait savoir qu'elle me transmettrait ultérieurement d'autres éléments. Mon rapport et mes conclusions devant être remis le 25 novembre 2021, j'ai adressé un courrier au maire le 22 novembre 2021 pour lui demander un délai supplémentaire de 8 à 10 jours pour déposer mon rapport et mes conclusions, ce qu'il m'a accordé par courrier en date du 23 novembre 2021 et m'a donné jusqu'au 6 décembre 2021.

## **Analyse du dossier et des observations**

### **I- Le dossier**

qui a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique comprend toutes les pièces mentionnées à l'article R.123-8 du code de l'environnement et à l'article R.151-2 du code de l'urbanisme :

#### **1°) le dossier comprenant pour rappel**

- la délibération du conseil municipal du 3 mai 2021 portant sur l'arrêt de la procédure d'élaboration du PLU et sur le bilan de la procédure de concertation
- la consultation des personnes publiques associées du 14 juin 2021 sur le dossier d'arrêt du PLU,
- les avis des personnes publiques associées ayant répondu : Chambre d'Agriculture Var, Commune de Fréjus, Commune de Montauroux, Préfet, Autorité environnementale, ARS, RTE, UDAP, Orange, DGAC, CAVEM

- l'arrêté municipal du 2 septembre 2021 portant ouverture d'une enquête publique au titre de l'article L.123-1 et suivants du code de l'environnement, relative au projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune des Adrets de l'Esterel.
- L'avis d'enquête publique relatif au projet d'élaboration du PLU
- le rapport du brigadier chef principal en date du 10 septembre 2021 constatant les différents emplacements des affiches pour annoncer l'enquête publique
- Le rapport de constatation du brigadier chef principal en date du 3 novembre 2021 qui a procédé à l'inventaire des différents panneaux de l'avis d'enquête publique relative à l'élaboration du PLU
- la parution de l'avis au public dans deux journaux diffusés dans le département du Var et lus localement, à savoir Nice Matin et Var Matin, les 8 et 29 septembre 2021
- le registre d'enquête de 30 pages + couvertures

**Aucune remarque n'a été formulée, et pour ma part je n'émet aucune critique**

## 2°) le dossier du PLU

-0 : documents administratifs : délibération du conseil municipal en date du 17 septembre 2012, prescrivant l'élaboration du PLU et la définition des modalités de concertation

-1 : rapport de présentation dans lequel il y a :

- 1-1 : résumé non technique
- 1-2 : volume 1 : diagnostic territorial et état initial de l'environnement
- 1-3 : volume 2 : projet retenu et évaluation environnementale
- 1-4 : étude entrée de ville

-2 : PADD : projet d'aménagement et de développement durable qui décline les trois grandes orientations du PLU :

- construire un cadre de vie durablement
- organiser un développement urbain raisonné
- renforcer l'attractivité résidentielle et économique

-3 : OAP : orientations d'aménagement et de programmation

-4 : règlement dans lequel il y a :

- 4-1 : règlement écrit
- 4-2 : règlement graphique avec les plans du centre (hameau du Planestel), de l'Est (hameau de l'Eglise), du nord (lac de Saint Cassien) et de l'ouest
- 4-3 : liste des emplacements réservés

-5 : annexes qui sont :

- 5-1 : annexes sanitaires avec le système d'élimination des déchets, le plan de réseau d'eau potable, la notice exlicative d'alimentation en eau potable, le plan de réseau d'assainissement, la notice d'explication de gestion des eaux usées, la carte d'aptitude des sols
- 5-2 : risques avec le porter à connaissance du Préfet de l'aléa sismique, le document communal synthétique, l'enveloppe rapprochée des inondations potentielles, le porter à connaissance du Préfet de l'aléa minier et le porter à connaissance du Préfet de l'aléa retrait-gonflement des argiles
- 5-3 : servitudes d'utilité publique avec la liste et le plan de ses servitudes ainsi que le PPRIF approuvé le 30 janvier 2015
- 5-4 : annexes complémentaires avec l'obligation légale de débroussaillage, la carte des zones soumises à autorisation de défrichement, le classement sonore des infrastructures de transports terrestres et les fiches pratiques-conseil technique et architectural

**Le public s'est intéressé surtout aux plans de zonage, à la liste des emplacements réservés et au règlement pour connaître la situation de la ou des parcelles qui composent leur propriété.**

**Pour ma part, je considère que le dossier répond aux dispositions de l'article L 151-2 du code de l'urbanisme :**

**Le rapport de présentation est précis et détaille bien le projet d'élaboration du PLU, le résumé non technique permet quant à lui d'avoir une vue rapide du dossier, surtout pour l'administré qui ne maîtrise pas forcément la procédure d'élaboration d'un document d'urbanisme.**

**Le PADD permet une compréhension aisée des trois grandes orientations**

**Les OAP sont bien explicitées aussi bien pour l'OAP n°1 ZAE la Verrière-Les Vaux, que pour l'OAP l'Eglise pour des logements**

**Le Règlement avec les emplacements réservés n'appelle pas de remarques de ma part**

**Les annexes qui constituent un document important, mais volumineux et mériterait, pour une consultation plus facile, un sommaire avec pagination.**

## **II- Compilation des observations**

Au cours de l'enquête, j'ai reçu 39 personnes, pour la plupart leur visite a été suivie d'observations écrites (31), quelques personnes sont venues simplement se renseigner, une a téléphoné car elle ne pouvait se déplacer.

### **I- Observations du public**

La majorité des gens, reçus en permanence, a évoqué avant toute question relative au projet de PLU, d'une part l'ancien POS en faisant référence au zonage qui classait « bien », c'est à dire « constructibles » leurs parcelles, d'autre part le PPRIF car celui-ci a beaucoup impacté leurs parcelles en les classant soit en zone rouge soit en zone indicée soumise à la réalisation de travaux permettant de garantir la sécurité des personnes et des biens. Et le reclassement des zones En1 indicées en zones En2 se fera par révision ou modification du PPRIF, procédures qui ne sont pas de la compétence communale.

Cet avant propos permettra de mieux comprendre les observations du public et les réponses de la commune.

La commune ayant répondu à toutes les observations du public, j'ai intégré ces réponses dans mon rapport et ensuite j'ai donné si nécessaire mon analyse.

### **-secteur des Philippons**

a)Monsieur Lassagne Jean Claude, camping des Philippons, fait part de son désaccord pour le classement de ses parcelles n°279 et 280 en zone N car :

- d'une part la n°279 fait partie du camping, d'autre part la 280 est entourée à l'est et au sud par des terrains construits et à l'ouest par le camping.
- ces terrains sont entretenus et débroussaillés chaque année
- a prévu la vente de ces terrains en vue d'un apport financier pour une transmission de l'activité camping à son fils

Il demande le classement de la parcelle n°279 en zone Udc et de la parcelle 280 en zone UD mais si la commune doit conserver une zone N, il propose de changer les parcelles 280 et 279 (zone N) par les parcelles 1230, 995, 1231, et 1846 (zone UD et 2AUi)

Réponse de la commune :

Classement de l'entière parcelle B-279 en zone Udc :

- une partie de la parcelle est située en zone En1j au PPRIF pour laquelle le règlement stipule (partie 1 - titre 3 - article 3.2.) que toutes les utilisations ou occupations du sol non visées à l'article 3.1. sont interdites. L'article 3.1. ne visant ni la création ni l'agrandissement d'un camping, ils sont interdits.
- une partie est située en zone En2 au PPRIF pour laquelle le règlement stipule (partie 1 - titre 4 - article 4.1.3.) que la création ou l'agrandissement d'un camping sont interdits.

Dans ces conditions, seule a été classée en zone UDC, la partie de la parcelle B-279 qui figure au plan du terrain de camping (correspondant à celui de l'autorisation d'aménager) annexé au cahier des prescriptions pour la sécurité du terrain de camping « Les Philippons » (Annexe 1).

Classement de l'entière parcelle B-280 en zone UD :

En application des dispositions du PPRIF, la partie de la parcelle située en zone En1j, qui interdit les constructions nouvelles à usage d'habitation (partie 1 - titre 3 – articles 3.1. et 3.2.), ne peut être classée en zone UD tant que les travaux permettant de garantir la sécurité des personnes et des biens n'ont pas été réceptionnés. Le reclassement des zones En1 indicées en zones En2 se fera par révision ou modification du PPRIF (Note de présentation du PPRIF - p 45).

La partie située en zone En2, longeant la RD 237, présente une pente trop marquée pour être classée en zone constructible. De plus, en l'absence de constructions existantes à priorité, ne peut donner lieu à un étalement supplémentaire de l'urbanisation.

Réponse de la CE : La réponse de la commune est précise et rappelle que le projet de PLU doit prendre en compte le fait que le PPRIF est une servitude d'utilité publique, ce qui a pour conséquence que le PLU doit être conforme au PPRIF, et le public a parfois du mal à entendre cet argument.

b) Messieurs Orsini et Perrier, me précisent que leurs parcelles sont classées en zone Udc dans le projet de PLU, zone spécifiquement dédiée au camping, alors que leurs terrains sont dans une zone pavillonnaire.

Ils demandent la rectification de cette erreur.

Réponse de la commune :

donne un avis favorable à cette demande car il s'agit effectivement d'une erreur matérielle sur le plan de zonage et l'étiquette UDC doit être corrigée en UD.

Réponse de la CE : dont acte.

d) Monsieur Dechaumont Patrick est propriétaire d'un terrain aux Philippons, classé en zone 2AUi dans le projet de PLU :

- il voudrait le vendre et pour le rendre constructible, il avait proposé au moment du PPRIF, la réalisation d'une voie (V15) chez lui, mais pour des raisons techniques de pentes, elle ne s'est pas faite. Les voisins (Messieurs Graille et De Vries) proposent de faire un chemin chez eux qui fera un bouclage avec le chemin des Philippons que la commune doit élargir à 5m (V16), celui-ci a reçu un avis favorable de la DDTM et du SDIS en 2018
- ils demandent donc à ce que les travaux de la V16 soient réalisés dans les meilleurs délais, puisque cela apportera une sécurité à l'ensemble des habitations existantes et aussi la constructibilité de nouvelles habitations

Réponse de la commune :

La Commune prend bonne note de la demande de M. Dechaumont mais précise qu'elle privilégie la réalisation des travaux, à sa charge, rendus obligatoires par le PPRIF et en fonction de ses possibilités financières.

L'élargissement du chemin des Philippons ne fait pas partie des travaux rendus obligatoires par le

PPRIF.

Réponse de la CE : je n'ai rien à ajouter à cette réponse claire et précise qui explique parfaitement la situation

#### **-secteur Coutel et Pinée**

a)Monsieur Baucher, résident hors la commune des Adrets de l'Esterel, a un terrain depuis 35 ans situé en zone Ai. Il souhaite savoir si un jour son terrain pourrait devenir constructible car il m'a précisé que le tout à l'égout allait passer le long de son terrain et que le chemin qui doit être élargi (ER 34) lui appartient sur 40 mètres.

Réponse de la commune :

La parcelle B-1434 étant située dans le site classé du massif de l'Esterel oriental institué par décret en date du 03/01/1996 et en zone rouge au PPRIF approuvé par arrêté préfectoral en date du 30/01/2015, son classement en zone constructible n'est pas possible et le restera tant que ces situations, hors compétence communale, n'auront pas évolué.

Réponse de la CE : dont acte.

#### **-secteur des Bastians**

a)Madame Dunan m'explique qu'elle et son époux ont acheté un terrain en 2017, parcelle 2580 située en zone A dans le projet de PLU, pour y implanter une petite exploitation agricole : culture de champignons, pisciculture et élevage de volailles.

Leur dossier de défrichement et de construction d'une exploitation agricole a reçu un avis défavorable de la CDPENAF car en zone rouge du PPRIF et en site classé du massif de l'Esterel.

Ils sont inscrits à la Chambre d'Agriculture et ont constitué une entreprise agricole dont l'adresse est aux Bastians.

Ils souhaitent qu'on leur explique pourquoi des agriculteurs ou exploitants agricoles ne peuvent développer leurs activités sur des terrains classés en zone agricole, car, d'une part le projet de PLU prévoit un zonage agricole dans le secteur où est située leur parcelle, d'autre part leur demande d'aménager et d'exploiter cette parcelle a été rejetée alors qu'ils ont le statut d'exploitants agricoles.

Réponse de la commune :

Les parcelles B-458 et B-459 sont aussi situées dans le site classé du massif de l'Esterel oriental institué par décret en date du 03/01/1996. A ce titre Monsieur le Préfet du Var a apporté plusieurs motifs à ce refus :

Aucun élément dans le dossier n'établit le caractère nécessaire de ces bâtis pour l'activité d'une exploitation agricole existante ;

Aucun renseignement n'a été fourni sur le fonctionnement de cette exploitation ;

Le projet est à considérer comme la réalisation de constructions neuves, sans lien avec une exploitation existante ;

Le local d'exploitation présente toutes les caractéristiques d'une habitation, et non d'un local technique ;

Enfin, il s'agit d'une construction nouvelle en site classé, sur une parcelle non bâtie, ce qui de fait n'est pas compatible avec la protection du Massif de l'Esterel oriental ;

Un éventuel nouveau dossier, devra prendre en compte ces remarques et y répondre de façon précise point par point.

Des échanges avec les services de l'Etat semblent être nécessaires pour savoir de quelle façon leur

dossier pourrait aboutir.

Réponse de la CE : leur demande ne porte pas sur un changement de zonage dans le projet de PLU mais sur le rejet de leur dossier en CDPENAF lors de la présentation de leur projet d'exploitation agricole dans ce site classé du massif de l'Esterel.

b) Messieurs Michel, Guy et Patrick Fadel propriétaires des parcelles B 1343, 1344, 1345, 1346, 1347, 1348 et 1937 classées dans le projet de PLU pour 2/3 Nord en zone 2AU<sub>i</sub> et le tiers Sud Est en zone Ai, alors qu'elles étaient classées au POS en secteur constructible et que des travaux avaient été votés par le conseil municipal en 2012 pour créer une voie V22 et en élargir une autre V21.

Ils demandent le classement de leurs parcelles en 1AU<sub>i</sub> car :

- l'environnement proche est urbanisé
- une voie de bouclage privée peut être réalisée dès à présent pour répondre aux exigences du PPRIF
- desserte prochaine par un réseau d'assainissement des eaux usées
- travaux à venir d'amélioration de la voie d'accès actuelle par la ville

Ils proposent à la commune une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur ces parcelles qui serait à joindre au PLU dans le cas d'une zone 1AU<sub>i</sub>

Réponse de la commune :

L'actuel projet de PLU ne comprend pas de zone 1AU<sub>i</sub> qui a été jugée illégale par les services de l'Etat dans le précédent projet de PLU (non conforme aux dispositions du PPRIF qui a valeur de servitude d'utilité publique - Note de présentation p 45)

Les parcelles B-1344, B-1345p (Sud) et B-1346 sont situées dans le site classé du massif de l'Esterel oriental institué par décret en date du 03/01/1996 et en zone rouge au PPRIF approuvé par arrêté préfectoral en date du 30/01/2015 : leur classement en zone constructible n'est pas possible.

Les parcelles B-1343, B-1345p (Nord), B-1347, B-1348 et B-1937 sont situées en zone En1g' au PPRIF approuvé par arrêté préfectoral en date du 30/01/2015. En application des dispositions du PPRIF, les parcelles situées en zones En1 indicées dans lesquelles les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites (partie 1 - titre 3 - articles 3.1. et 3.2.), ne peuvent être classées en zones constructibles tant que les travaux permettant de garantir la sécurité des personnes et des biens n'ont pas été réceptionnés. Le reclassement des zones En1 indicées en zones En2 se fera par révision ou modification du PPRIF (Note de présentation du PPRIF - p 45).

La modification ou la révision du PPRIF sont des préalables au classement éventuel en une zone constructible. Ces procédures n'étant pas de compétence communale, en l'état, le classement en zone constructible n'est pas possible.

Réponse de la CE :

\*là encore, il s'agit de l'application des dispositions du PPRIF auxquelles il n'est pas possible de déroger.

\*en ce qui concerne la proposition des propriétaires d'élaborer une OAP sur leurs parcelles et de la joindre au PLU, cela n'est pas possible après enquête puisque l'OAP n'aurait pas été soumise à l'enquête publique comme tout le dossier de PLU.

### **-secteur de la Baisse**

a) Monsieur Amar Pascal, est venu se renseigner pour savoir ce qu'il peut faire sur le terrain attenant à sa maison qui dans le projet de PLU est en grande partie en zone 2AU<sub>i</sub> et en zone Udr pour 1122 m<sup>2</sup>.

Réponse de la commune :

Il sera possible de réaliser une construction à usage d'habitation implantée sur la partie de la parcelle située en zone Udr à condition que le projet respecte les dispositions du PLU et du PPRIF et sous réserve que l'étude géologique de type G2 en démontre la faisabilité technique.

Réponse de la CE : En complément, le PPRIF étant une servitude d'utilité publique, le PLU doit être conforme au PPRIF, or la zone 2AU<sub>i</sub> correspond à la zone En1 indicées du PPRIF où la constructibilité est proscrite tant que les travaux permettant de garantir la sécurité des personnes et des biens n'ont pas été réceptionnés

b)Monsieur Graille Gilles,

\*rappelle que dans le secteur de la Baisse Sud Ouest, il a réalisé en 2016 les travaux prescrits par le PPRIF (V37) et que la commune a élargi la V2 en 2020. Il demande à ce que ce secteur passe en UD au PLU.

\*précise qu'un de ces terrains (parcelles C2400 et C1181) est coupé en 2 classifications : En1a' et En1a. Il demande que son terrain soit intégralement classé en zone En1a'

\*souhaite que sa parcelle C2520 soit classée dans son intégralité en zone 2AU<sub>i</sub> car la voie de bouclage (V37) passe à proximité et une citerne à incendie peut y être installée

Réponse de la commune :

\*Classement du Secteur En1a' en zone UD :

En application des dispositions du PPRIF, les parcelles situées en zones En1 indicées dans lesquelles les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites (partie 1 - titre 3 - articles 3.1. et 3.2.), ne peuvent être classées en zones constructibles tant que les travaux permettant de garantir la sécurité des personnes et des biens n'ont pas été réceptionnés. Le reclassement des zones En1 indicées en zones En2 se fera par révision ou modification du PPRIF (Note de présentation du PPRIF - p 45).

La modification ou la révision du PPRIF, de compétence préfectorale, sont des préalables au classement du secteur En1a' en zone constructible UD.

\*Classement de la totalité des parcelles C-2400 et C-1181 en zone En1a' au PPRIF :

La modification du PPRIF n'est pas de compétence communale, il ne nous est pas possible de donner suite à cette demande.

\*Classement de l'intégralité de la parcelle C-2520 en zone 2AU<sub>i</sub> :

Une grande partie de la parcelle est située dans le site classé du massif de l'Esterel oriental institué par décret en date du 03/01/1996. Cette partie ne peut être classée en zone 2AU<sub>i</sub>.

Seul le classement en zone 2AU<sub>i</sub>, de la petite partie Sud de la parcelle, située hors classement de l'Esterel, peut être envisagée : la demande va être étudiée.

Réponse de la CE :

Lors de l'approbation du PPRIF, les propriétaires, dont les terrains sont en zonage indicé, ont compris qu'ils devaient réaliser les travaux prescrits par le PPRIF, que la commune devait également élargir la voirie communale, puis après réception de ces travaux par les services de l'Etat, le secteur deviendrait constructible et le zonage changerait. Mais ce qui n'a pas été intégré c'est le préalable de la modification ou de la révision du PPRIF par le Préfet avant de pouvoir déclarer ce secteur constructible et c'est ce qui génère une certaine incompréhension des propriétaires

c)Monsieur Graille René, demande que ses parcelles C 34 et 1414 soient classées en zone UD du PLU car les travaux prescrits par le PPRIF sont terminés depuis 2020.

et

d)Monsieur Graille Jérémie, demande que ses parcelles C 36 et 1410 soient classées en zone UD du PLU car les travaux prescrits par le PPRIF sont terminés depuis 2020.

Réponse de la commune pour ces deux personnes :

Les parcelles C 34, et 1414 et C 36 et 1410 sont situées en zone En1a'.

En application des dispositions du PPRIF, les parcelles situées en zones En1 indicées dans lesquelles les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites (partie 1 - titre 3 - articles 3.1. et 3.2.), ne peuvent être classées en zones constructibles tant que les travaux permettant de garantir la sécurité des personnes et des biens n'ont pas été réceptionnés. Le reclassement des zones En1 indicées en zones En2 se fera par révision ou modification du PPRIF (Note de présentation du PPRIF - p 45).

La modification ou la révision du PPRIF, de compétence préfectorale, sont des préalables au classement du secteur En1a' en zone constructible UD.

Réponse de la CE à ces deux dernières observations : idem que pour Monsieur Gilles Graille

### **-secteur de l'Hubac**

a) Monsieur Conti, chemin de l'Hubac, a une parcelle C 2801 classée pour partie en zone N et pour le reste en zone Udr.

Ayant obtenu un permis de construire à l'époque du POS, il s'inquiète de ses droits à bâtir en cas de sinistre et demande s'il pourra reconstruire à l'identique.

L'assainissement autonome se trouvant situé maintenant en zone N, pourrait-il faire des travaux de réfection sur cet ouvrage ?

Réponse de la commune :

\*Possibilité de reconstruire à l'identique en cas de sinistre :

L'article 7 des dispositions générales du règlement du PLU dispose que « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou démoli depuis moins de 10 ans est admise, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »

L'article 4.2.2.1. du titre 4 de la partie 1 du règlement du PPRIF dispose, qu'en zone En2, « Tous les travaux exécutés sur des constructions existantes, y compris les travaux de reconstruction suite à un sinistre, devront être réalisés en conformité avec les Dispositions constructives générales définies au titre 1 de la partie 3 »

\*Possibilité de réaliser les travaux d'entretien ou de réhabilitation du dispositif d'assainissement autonome situé en zone N :

Aucune disposition du PLU n'interdit les travaux d'entretien ou de réhabilitation des constructions ou aménagements régulièrement réalisés.

Réponse de la CE :

La réponse de la commune est très précise et permet de lever les inquiétudes que pouvait avoir Monsieur Conti.

b) Madame Simone Graille, propriétaire de la parcelle C 73, quartier de l'Hubac conteste le classement de sa parcelle en zone N dans le projet de PLU car elle constate que :

- les parcelles 84 et 85 aux trois quart inconstructibles au PPRIF, sont classées en zone UD dans le projet de PLU
- la parcelle 91, également inconstructible au PPRIF est classée en zone UD dans le projet de PLU
- les parcelles 73 et 74 inconstructibles au PPRIF, sont classées quant à elles inconstructibles dans le projet de PLU
- le projet de PLU ne prend donc pas en compte l'application du plan de servitude du PPRIF en ne suivant pas le tracé du zonage délimitant la partie constructible de la partie inconstructible sur la surface des parcelles citées

- cela va à l'encontre du principe d'équité entre les citoyens  
Elle demande que ce classement soit revu.

Réponse de la commune :

Classement de la parcelle C-73 en zone UD au même titre que la parcelle C-91

Bien que toutes deux situées en zone rouge au PPRIF, les situations des 2 parcelles ne sont pas identiques : la parcelle C-73 ne fait pas partie d'une unité foncière située sur deux zones distinctes du PPRIF alors que la parcelle C-91 constitue une unité foncière avec la parcelle contiguë C-92 appartenant au même propriétaire et située elle en zone En2.

Le classement de la parcelle C-91 en zone UD, permet de l'inclure à l'unité foncière pour le calcul de densité.

Cette position a été posée par le Sous-Préfet de Draguignan dans un courrier du 28/10/2013 : « *Je note qu'en matière de calcul du COS sur une parcelle touchée par un Espace boisé classé, le Conseil d'Etat a rendu un arrêt le 3 mai 2002 estimant que la surface en espace boisé classé n'est pas exclue du calcul de densité dès lors que la construction projetée sur l'unité foncière est prévue sur la partie constructible.*

*Cette décision peut être appliquée de façon similaire dans le cas d'un PPR partageant en deux zones, constructible et inconstructible, une parcelle donnée. »*

Ce raisonnement s'applique aussi aux parcelles C-83, C-84 et C-75 qui sont partagées au PPRIF en deux zones, constructible et inconstructible.

Par contre, le classement de la parcelle C-73 en zone UD ne présente aucun intérêt puisqu'elle ne fait pas partie d'une unité foncière qui bénéficierait de cette situation et qu'elle resterait inconstructible au regard des dispositions du PPRIF.

Réponse de la CE : l'explication de la commune est précise et argumentée et je n'ai rien à ajouter.

### **-secteur Les Gabriels**

a) Madame Mireur est venue se renseigner sur la situation de ses terrains, notamment le zonage dans le projet de PLU.

Réponse de la CE : il s'agit d'une simple demande de renseignement

b) Monsieur et Madame Guerin, sont venus se renseigner sur la situation de leurs parcelles, dont une partie est dans le hameau des Gabriels classée en zone UAHi et l'autre partie en zone 2AUi. Il s'étonne de la limite des 2 zones qui passe sur leur maison et la coupe en deux, est ce possible de modifier cette situation ?

Réponse de la commune :

Bien que, sur le plan cadastral, on distingue deux bâtiments distincts non contigus, l'un sur la parcelle B-784, l'autre sur la parcelle B-1124, dans la réalité leur maison est bien constituée d'un seul bâtiment réalisé sur les deux parcelles contiguës B-784 et B-1124.

Dans cette situation, il semble possible de répondre favorablement à leur demande et d'étendre la zone UAHi à la parcelle B-1124 de 205 m<sup>2</sup>.

Réponse de la CE : je considère que c'est une bonne disposition que d'étendre la limite de la zone UAHi en la déplaçant après la maison.

### **-secteur de Marras**

a) Monsieur Carteaux et Madame Bournonville,

b)M. et Mme Wijckmans

sont opposés au projet d'implantation d'un centre technique municipal (ER 36) car :

- dangereux pour tous les jeunes se rendant au stade ainsi que pour les sportifs des différents clubs du fait d'une circulation plus importante notamment de camions et du stockage de matériels professionnels (essence, alcool, détergent...) dans un secteur essentiellement résidentiel. Enfin un tel centre serait situé en zone rouge du PPRIF
- contre nature par les nuisances sonores qu'il génèrera et par une implantation sur un terrain au dénivelé très important qui nécessitera d'importants travaux
- ce secteur doit rester un quartier de détente et de tranquillité

c)M. et Mme Broglio Benjamin, demandent le retrait de l'ER36, en précisant en plus que la commune dispose de terrains :

- en zone UBa, secteur principalement dédié à des équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics
- en zone Ne, secteur dédié aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif donc plus adaptés à ce type de projet, ce qui permettrait d'éviter des dépenses d'acquisition et de construction

d)Madame Brosse Sylvie, évoque elle aussi l'ER 36 en précisant que l'emplacement est dangereux car :

- inadapté par la fréquentation des camions avec une circulation piétonne
- croisement délicat de deux véhicules sur une portion du chemin du stade
- manque de visibilité au carrefour du chemin du stade et de la rue du Puits, donc problème supplémentaire en cas d'augmentation de la fréquentation
- stockage de produits toxiques dans un local proche des habitations
- implanté en secteur très pentu nécessitant des travaux coûteux
- la commune dispose d'autres terrains en zone Ne et 1AUE

e)Monsieur Savoyen après m'avoir appelé, m'a transmis un courrier électronique, pour m'expliquer qu'il est propriétaire de la parcelle où est inscrit dans le projet de PLU l'emplacement réservé (ER36) pour un centre technique municipal. Il possède ce terrain depuis 1999 et n'a jamais pu obtenir de permis de construire sur cette parcelle malgré la constructibilité du terrain à l'époque. Il n'accepte pas le fait que la commune envisage un projet sur son terrain (ER36 : aménagement du centre technique municipal) sans l'en avoir au préalable averti. C'est pourquoi il s'oppose à ce projet et ne cédera pas son terrain à la commune.

f)Monsieur Dollet Bertrand, s'inquiète du projet de centre technique municipal (ER36) car :

- la zone technique devrait être rassemblée sur le site de la déchetterie, cela génèrerait moins de travaux (secteur très pentu), moins de risques liés à l'étroitesse des accès au secteur, à l'activité de loisirs du stade et au feu dû au stockage de produits inflammables ou travaux des services techniques
- c'est plus judicieux de rassembler les installations techniques que de les disperser
- d'autres terrains propriété de la commune existent
- le terrain est en zone rouge du PPRIF
- le lieu retenu est un secteur résidentiel

Réponse de la commune :

Le retrait de l'Emplacement Réservé n° 36 (ER 36) n'est pas de nature à remettre en cause la réalisation du CTM si la commune obtient la maîtrise foncière de la parcelle D-67.

En effet, le règlement de la zone Rouge du PPRIF n'interdit pas ce type de bâtiment : « Les

constructions suivantes sont admises (sous réserve qu'elle soient également admises par les règlements d'urbanisme en vigueur)) : ... le mobilier urbain, les locaux techniques et équipements publics sans occupation permanente, ... »

\*Circulation plus importante notamment de camions : Les services techniques sont à l'échelle de la commune et ne comportent que 5 agents. Il est difficile d'imaginer que, à cinq, ils vont générer une circulation telle qu'elle représente un danger pour les riverains et les utilisateurs du Stade.

\*Nuisances sonores : A nouveau, le nombre d'agents reste faible et la majorité de leur travail est essentiellement réalisé dans les différents quartiers de la commune et non au CTM.

\*Stockage de matériel professionnel : Il s'agit toujours de volumes à l'échelle de la commune, stockés dans le respect des règles de sécurité.

\*Dénivelé très important qui nécessitera d'importants travaux : A nouveau, l'emprise du CTM sera à l'échelle de la commune, c'est-à-dire de peu d'importance et adaptée au terrain avec une implantation sur la partie haute du terrain (relativement peu pentue) et un travail d'intégration (déblai/remblai).

Réponse de la CE :

\*Cet emplacement réservé pour la réalisation du projet du centre technique municipal a déjà un préalable, à savoir que la commune ait la maîtrise foncière du terrain.

\*je considère que la commune répond à toutes les questions suscitées par un tel aménagement au jour d'aujourd'hui mais effectivement si un tel aménagement devait se réaliser, la question principale sera certainement d'assurer la sécurité piétonne des riverains et des personnes fréquentant le stade avec un flux plus important de véhicules et de camions.

\*je note cependant que la commune n'explique pas le choix de l'emplacement, dans ce secteur, du CTM plutôt que sur un autre terrain lui appartenant.

#### **-secteur général de la commune**

a)Monsieur Coudenq Pierre, m'explique qu'il a une propriété d'environ 7,5ha mais qu'avec le projet de PLU beaucoup de ses terrains se retrouvent en zone inconstructible alors qu'au POS ils étaient constructibles. Il me fait part de son mécontentement car il s'estime spolié.

Réponse de la commune :

Dans la réalité, sur les 29 parcelles réparties en sections A, B et C constituant les 75.570 m<sup>2</sup> dont M. Coudenq est propriétaire :

17 parcelles pour 42.727 m<sup>2</sup> étaient en zone ND, inconstructibles au POS ;

5 parcelles pour 15.925 m<sup>2</sup> étaient en zone NC, inconstructibles au POS ;

2 parcelles pour 9.854 m<sup>2</sup> étaient en zone NB mais situées en zones Rouge et En1b au PPRIF, donc inconstructibles ;

1 parcelle pour 43 m<sup>2</sup> était en zone UA au POS, elle est en zone UA au PLU ;

2 parcelles pour 1868 m<sup>2</sup> étaient en zone UB au POS, elles sont en zone UB au PLU ;

1 parcelle pour 2518 m<sup>2</sup> était en zone UB au POS, elle est en zone UC au PLU ;

1 parcelle pour 2635 m<sup>2</sup> était en zone UB au POS, mais située pour partie en zone En1b au PPRIF, inconstructible et pour partie en zone En2 classée en zone UB au PLU ;

Ainsi, aucune des parcelles de M. Coudenq n'a été rendue inconstructible par le PLU : elles l'étaient déjà soit par leur classement au POS, soit par leur classement au PPRIF.

De plus, les parcelles maintenues en zone UB bénéficient de droits à bâtir plus importants avec le PLU.

b)Monsieur Martel, s'est renseigné pour connaître dans le projet de PLU les différents zonages où se trouvent les biens que sa famille possède aux Adrets.

Réponse de la CE : dans les deux cas il s'agit d'une simple demande de renseignement pour connaître

la situation de leurs biens pour l'avenir

### **-secteur Touar de Thoume**

Monsieur Cortassa Gérald, chemin de la Beillesse, à côté de l'EPHAD, est venu se renseigner pour savoir si le terrain, secteur n°2 du quartier du Touar de Thoume, prévu en 2AU<sub>i</sub> au 1er projet de PLU l'est toujours alors que ce secteur est en zone rouge du PPRIF.

Réponse de la commune :

Tous les terrains, proches de l'EPHAD, situés en zone Rouge au PPRIF sont classés en zone N au nouveau projet de PLU.

Réponse de la CE : ce classement en zone N lèvera les inquiétudes des riverains de ce secteur

### **-secteur de la Colle d'en Bermond**

Madame Lassagne, conteste le classement de la parcelle B0244 en zone N alors qu'actuellement cette parcelle est en zone NB, elle estime le préjudice financier à 300 000 euros.

Réponse de la commune :

Une petite partie de la parcelle B-244 était classée en zone NB au POS (environ 1200 m<sup>2</sup>), mais la totalité est située en zone Rouge au PPRIF, donc inconstructible.

Cette situation interdit tout classement de tout ou partie de la parcelle en zone UD constructible. Le classement en zone N au PLU ne change donc pas la situation de la parcelle.

Réponse de la CE : là encore, il s'agit de l'application des dispositions du PPRIF et comme le PPRIF est une servitude d'utilité publique, le PLU doit être conforme au PPRIF.

### **-secteur du Couvent**

a) Madame Lassagne, a une parcelle B0383 prévue en zone 2AU<sub>i</sub> dans le projet de PLU. Elle a un projet de construction à court terme sur cette parcelle (elle a déjà engagé des frais).

Elle conteste ce classement car :

- la parcelle est accessible par le chemin du Couvent et par celui des Garnière, ce qui permet un accès facile pour les pompiers
- possibilité d'aménager une aire de retournement sur la parcelle qui est grande
- elle est entourée d'habitations et d'une parcelle agricole cultivée qui constitue un pare feu

Réponse de la commune :

La parcelle est située en zones En1k et En1l au PPRIF approuvé par arrêté préfectoral en date du 30/01/2015. En application des dispositions du PPRIF, les parcelles situées en zones En1 indicées dans lesquelles les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites (partie 1 - titre 3 - articles 3.1. et 3.2.), ne peuvent être classées en zones constructibles tant que les travaux permettant de garantir la sécurité des personnes et des biens n'ont pas été réceptionnés. Le reclassement des zones En1 indicées en zones En2 se fera par révision ou modification du PPRIF (Note de présentation du PPRIF - p 45).

La modification ou la révision du PPRIF sont des préalables au classement éventuel en une zone constructible. Ces procédures n'étant pas de compétence communale, en l'état, le classement en zone UD n'est pas possible.

Réponse de la CE : dont acte

b) Monsieur Cappa Gérard, est propriétaire des parcelles B 937, 2562, 2564, 2565, 1190 et 1191 classées, dans le projet de PLU, en zone UD pour une petite partie située au Sud Ouest et en zone 2AU<sub>i</sub> pour le surplus.

Il conteste ce classement en zone 2AU<sub>i</sub> car :

- le secteur compte en réalité plus de constructions que ce qui apparaît sur le plan de zonage du projet de PLU, une en plus sur les parcelles 2564 et 2565, une autre plus à l'Est
- ses parcelles sont entourées de constructions sur 3 côtés et jouxtent la zone UD
- ses parcelles sont desservies par 2 voies suffisantes et par les réseaux publics
- la zone 2AU<sub>i</sub> est calquée sur la zone En1k du PPRIF,

Il demande le classement en zone UD des parcelles :

- 937 et 2562 dans leur partie Sud, à l'exclusion de leur partie Nord située en zone rouge du PPRIF
- 2565 dans son intégralité
- 2564 car cette zone est desservie par les voies publiques et les réseaux publics d'eau et d'assainissement ou a minima en 1AU

Réponse de la commune :

Comme le précise M. Cappa lui-même, la zone 2AU<sub>i</sub> est calquée sur la zone En1k du PPRIF. En effet, en application des dispositions du PPRIF, les parcelles situées en zones En1 indicées dans lesquelles les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites (partie 1 - titre 3 - articles 3.1. et 3.2.), ne peuvent être classées en zones constructibles tant que les travaux permettant de garantir la sécurité des personnes et des biens n'ont pas été réceptionnés. Le reclassement des zones En1 indicées en zones En2 se fera par révision ou modification du PPRIF (Note de présentation du PPRIF - p 45). La modification ou la révision du PPRIF sont des préalables au classement éventuel en zone UD. Ces procédures n'étant pas de compétence communale, en l'état, le classement en zone UD n'est pas possible.

Réponse de la CE : dont acte

#### **-secteur de Bauquier : rue du Puits**

Monsieur Sauzade est venu consulter le PLU car il envisage de réaménager l'entrée de sa propriété du fait du sens unique de circulation, mais il y a l'ER6 qui prévoit l'élargissement de la rue du Puits.

Réponse de la commune :

Bien que la Rue du Puits soit actuellement à sens unique de circulation, il convient de conserver un emplacement réservé de 6 mètres pour pouvoir répondre aux futurs besoins en matière de circulation.

Réponse de la CE : Monsieur Sauzade lors de sa visite m'a fait savoir qu'il souhaitait avant tout, faire un aménagement parfaitement intégré au village, dans ces conditions il suffit qu'il voit avec le service urbanisme pour la réalisation.

#### **-secteur des Manons**

Madame Cassini, est propriétaire aux Adrets des parcelles C 830 et 831. Elle a constaté que la parcelle C 830, qui avait été classée dans le premier projet de PLU en octobre 2019 en zone 1AU<sub>i</sub>, est classée dans ce projet de PLU en zone 2AU<sub>i</sub>.

Elle demande donc le classement de la parcelle 830 en zone 1AU<sub>i</sub> et non 2AU<sub>i</sub>

Réponse de la commune :

La parcelle C-831 est classée en zone UB (soit un CES maximum de 25 %)

La partie de la parcelle C-830 située en zone En2 au PPRIF est classée elle aussi en zone UB.

La partie de la parcelle C-830 située en zone En1b est classée en zone 2AU<sub>i</sub> ;

En effet, en application des dispositions du PPRIF, les parcelles situées en zones En1 indicées dans lesquelles les constructions nouvelles à usage d'habitation sont interdites (partie 1 - titre 3 - articles 3.1. et 3.2.), ne peuvent être classées en zones constructibles tant que les travaux permettant de garantir la sécurité des personnes et des biens n'ont pas été réceptionnés. Le reclassement des zones En1 indicées en zones En2 se fera par révision ou modification du PPRIF (Note de présentation du PPRIF - p 45).

La modification ou la révision du PPRIF sont des préalables au classement éventuel en zone constructible. Ces procédures n'étant pas de compétence communale, en l'état, le classement en zone constructible n'est pas possible.

La zone 1AU<sub>i</sub> figurant au précédent projet de PLU avait été jugée illégale par les services de l'Etat car elle n'était pas conforme aux dispositions du PPRIF. Dans ces conditions, elle ne peut être conservée dans ce nouveau projet de PLU.

Réponse de la CE : dont acte mais en soulignant qu'une partie de la parcelle C 830 est classée en zone UB, donc secteur constructible.

#### **-secteur de Séguret**

Maître Avenel, conseil de Monsieur Meyer, s'inquiète du classement en zone Ai, dans le site classé du massif de l'Esterel, d'un terrain en contre bas du Domaine de Séguret, où doit déboucher un busage (préconisé suite à une expertise judiciaire concernant des glissements et affaissements de terrains provoqués par de grosses pluies sur le domaine de Séguret) qui permettra de remédier à ces désordres. Il demande à ce qu'il lui soit précisé que les dispositions du projet de PLU ne s'opposent pas à l'implantation d'un futur busage

Réponse de la commune :

L'article 4.2.1 relatif aux eaux pluviales précise que « Toute mise en souterrain de ces exutoires est soumise à autorisation et devra être précédée d'une étude hydraulique et hydrologique effectuées par un cabinet spécialisée. »

Par contre, le terrain dont il est question est situé dans le site classé du massif de l'Esterel institué par décret du 03.01.1996.

En site classé, toute modification de l'état ou de l'aspect du site est soumise à autorisation spéciale (art. L. 341-10 du code de l'environnement), délivrée, en fonction de la nature des travaux, soit par le ministre chargé des sites après avis de la CDNPS, voire de la Commission supérieure, soit par le préfet du département qui peut saisir la CDNPS mais doit recueillir l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.

Réponse de la CE : dont acte, les travaux sont possibles à condition pour le Domaine de Séguret de respecter la procédure décrite ci-dessus.

#### **-secteur des Mendiguons**

a) Monsieur Enjalbal est en train d'acheter une maison avec un grand terrain (parcelles 2253 et 1098 situées en zones UB et UC) mais il souhaite au préalable régulariser des aménagements faits sans autorisation dans les années 1970, pour pouvoir après, rénover cette maison.

Pour cela et pour une meilleure intégration dans ce secteur, il demande que :

\*la parcelle 2253, où se situe la maison, soit reclassée dans le même zonage que le hameau des Mendiguons, soit UA<sub>h</sub>

\*la parcelle 1098 soit reclassée en zone UB

Réponse de la commune :

Vu sa nature, la construction existant sur la parcelle C-2253 peut être considérée comme faisant partie du hameau des Mendiguons. Dans ces conditions, il serait cohérent de l'intégrer à la zone UA<sub>h</sub>. Par contre, à l'inverse, il paraît plus cohérent de classer l'entière parcelle C-1098 en zone UC.

Réponse de la CE : la proposition d'intégrer la parcelle C2253 au hameau des Mendiguons répond au souhait de Monsieur Enjalbal mais pourquoi lui proposer toute la parcelle C1098 en zone UC, alors qu'actuellement elle est pour partie en zone UB et pour partie en zone UC et que la zone UB offre un potentiel constructible plus élevé ?

b)Monsieur Franck Didi souligne que le quartier des Mendiguons n'offre pas d'accès au Sud pour desservir les maisons existantes. Il considère qu'un accès voiture permettrait un bouclage de la zone et un passage pour les pompiers

Réponse de la commune :

La commune n'envisage pas d'engager de tels travaux. Par contre, elle est prête à étudier tous projets établis dans ce sens par les propriétaires concernés qui souhaiteraient réaliser cet accès.

Réponse de la CE :

Je pense que cette proposition de la commune peut satisfaire les habitants de ce secteur qui m'ont semblé assez inquiets par rapport au risque d'incendie de forêt dans leur quartier.

#### **-secteur Hubac de Mouillaud**

Monsieur Polanski a acheté en 1988 une parcelle B1506 d'environ 5600m<sup>2</sup>, à l'époque constructible (pour 3556 m<sup>2</sup>) qui est devenue inconstructible sans qu'il comprenne pourquoi, puis après renseignement a su que ce terrain est en zone rouge du PPRIF.

Souhaitant construire au moment de sa retraite, il demande à ce que cette parcelle soit de nouveau classée en zone constructible car :

- le fait d'avoir classé toute sa parcelle en zone rouge est discriminatoire par rapport aux riverains qui ont pu construire (sa parcelle touche une zone où il y a plusieurs pavillons).
- cela porte atteinte au droit à l'égalité entre tous les citoyens
- le reclassement d'une partie de la parcelle en zone constructible ne porterait pas atteinte aux dispositions relatives à la sécurité incendie (la partie non constructible servirait de zone tampon)

Réponse de la commune :

La parcelle B-1506 est classée dans son intégralité en zone Rouge au PPRIF. Celui-ci a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 30/01/2015 et le recours contentieux de la commune a été rejeté par le Tribunal Administratif. Il a alors valeur de servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU. Dans ces conditions, il n'est pas possible de classer cette parcelle en zone constructible au PLU.

Réponse de la CE : dont acte

#### **-secteur de l'Eglise : chemin de la Tuilière**

a)Monsieur Rouff,,

b)Monsieur et Madame Baux,

c)Madame Simedou et Monsieur Masbou,

d) Madame Broglio

\*évoquent le projet de bouclage reliant le chemin de Chense au chemin de la Tuilière (ER33) qui transforme l'ancien chemin rural des Bastians en chemin communal ouvert à la circulation. Ce projet est issu du PPRIF : création de la V35.

\*font remarquer qu'à l'origine c'est un projet DFCI, normes PPRIF, que la commune souhaite ouvrir à la circulation, comme chemin communal de délestage,

\*sont très inquiets de l'ouverture de cette voie à la circulation qui est très pentue (en moyenne 25%) et qui surplombe des villas.

\*demandent à ce que cette voie soit uniquement réservée aux pompiers et à l'accès des riverains enclavés.

\*s'interrogent sur l'utilité d'ouvrir le chemin de la Tuilière (ER33) à la circulation avec un élargissement à 6m et demandent ce qui a motivé le changement de destination : voie DFCI devenue voie ouverte à tout véhicule

\*demandent l'intérêt d'un chantier si coûteux alors que le projet à l'origine portait sur une piste DFCI, qu'en est-il des conditions imposées par le PPRIF ?

et

e) Madame Pansot s'inquiète, si le projet voit le jour, pour le virage d'accès au chemin de la Tuilière, ce virage très serré est emprunté par un nombre croissant de véhicules. Le mur de leur propriété à cet endroit se fragilise et le projet ne pourra qu'accentuer ce phénomène.

Réponse de la commune :

Le règlement du PPRIF (arrêté le 30/01/2015) impose à la commune, au travers de l'article « 2.1.2.5 La Tuilière », la réalisation d'une voie normalisée de 5m de largeur (V35).

Compte tenu du dénivelé des terrains entre le chemin de la Tuilière et celui des Bastians, il sera impossible de faire une voie dont la pente restera inférieure à 15% (ce qui est le maximum autorisée pour une piste DFCI).

Par ailleurs, l'absence de revêtement sur une voie aussi pentue, générerait des frais récurrents de remise en état à chaque gros épisode pluvieux. Il est donc nécessaire de réaliser une vraie voie revêtue pour qu'elle puisse être utilisée par les services de secours.

Compte tenu de l'investissement important pour la commune, il paraît logique que cette voie puisse servir à d'autres fins que la simple contrainte réglementaire.

Dans l'intérêt général de la commune, pourquoi fermer à la circulation une voie financée par la commune et qui relie deux chemins ruraux au sein même d'une zone urbanisée ?

Réponse de la CE :

La commune répond sur l'ouverture de cette voie à la circulation publique et précise son choix par rapport à la piste DFCI, mais j'estime qu'elle ne lève pas l'inquiétude des riverains par rapport au pourcentage de la pente de cette voie, jusqu'à 25%, et au fait qu'elle va surplomber des villas et qu'il y a une courbe importante.

Leurs observations portent sur des éléments de sécurité de leur quotidien et sont liées directement à la réalisation de cet emplacement réservé, ce qui nécessite une prise en compte de leurs inquiétudes en leur précisant peut être les aménagements de sécurité qui seront réalisés sur cette portion de voie.

## II- Observations des Personnes Publiques Associées (PPA)

Parmi les personnes publiques consultées en juin 2021, certaines n'ont pas répondu: le silence vaut avis favorable

1. Commune de Bagnols en Forêt
2. Communauté de Communes du Pays de Fayence
3. Chambre Métiers et Artisanat Var
4. Conseil Départemental

5. Conseil Régional
6. Commune de Tanneron

Les PPA qui ont répondu, ont pour certaines, donné un avis favorable, d'autres ont fait des observations, des remarques, des recommandations voire attirer la vigilance de la commune sur des points bien précis.

La commune m'a transmis le 30 novembre 2021 sa réponse aux observations émises par les PPA en reprenant tous les points évoqués et en précisant à chaque fois les corrections qu'elle va apporter, les points qu'elle va préciser, les demandes prises en compte, les informations qu'elle va intégrer dans le rapport de présentation, le règlement qu'elle va compléter, les OAP à affiner, les réponses aux interrogations des différents services

Je rappelle que la commune élabore son nouveau document d'urbanisme, que cela représente un travail d'autant plus considérable que la commune des Adrets de l'Esterel est impacté par le site classé du Massif de l'Esterel depuis 1996 et par un PPRIF approuvé en janvier 2015. Ces deux documents, qui sont des servitudes d'utilité publique, s'imposent au PLU.

De plus, il s'agit du premier PLU de la commune, cela explique l'importance de la concertation en amont entre la commune et les PPA pour mettre en place ce document d'urbanisme, c'est pourquoi, j'ai pris le parti de reproduire, in extenso, la réponse de la commune aux observations des PPA pour qu'apparaissent toutes les dispositions prises par la commune suite à ces observations (en italique les réponses de la commune).

#### **1- ARS donne un avis réservé**

##### a) sur l'alimentation en eau potable

*- Qualité de l'eau : Ce point sera précisé à partir des données fournies par le SEVE et la CAVEM. La mise en service du nouveau bassin « super Planestel » augmentera les capacités de stockage et permettra de diminuer la turbidité susceptible de se développer à l'occasion de fortes précipitations.*

*- Mise à jour de la notice explicative : Cette demande sera prise en compte (intégration du bassin « Super Planestel » dans le réseau).*

*- Les mesures existent déjà et vont être précisées : notamment la mise en service du bassin « Super Planestel » pour l'eau potable, la nouvelle station d'épuration de Pré-Vert pour l'assainissement.*

##### b) Qualité de l'air

*Le volet qualité de l'air est réalisé et sera transmis aux différentes Personnes Publiques Associées concernées.*

##### c) La ZAE 1 AUE

*Concernant la recherche d'un autre secteur pour la zone d'activité économique, enjeu majeur pour la commune, entre le site classé du massif de l'Esterel et le PPRIF, il est évident que c'est une gageure. Cette « fenêtre » dans le site classé, avait été créée par les services de l'Etat spécifiquement pour cet objet : la création d'une zone d'activité économique.*

*Périmètre de protection du lac de Saint Cassien : l'article 1AUE-4.2. précise que « Tout nouveau*

*projet devra prendre en compte et respecter les dispositions de l'arrêté de DUP du 07/09/1972 (modifié par les arrêtés préfectoraux du 30/05/1980 et du 13/05/1988) fixant les périmètres de protection rapprochée de la retenue de Saint Cassien. »*

*- Précisions sur les rejets des eaux pluviales et usées : L'aménageur est parfaitement informé*

*- Le rapport de présentation ne mentionne pas ces enjeux importants : Ces informations vont être intégrées au rapport de présentation.*

*- Tous les intervenants dans ce projet sont parfaitement conscients que la création de la zone IAUE ne présage pas, à elle seule, de l'issue qui sera donnée à ce projet. Néanmoins, c'est un préalable à la poursuite de son élaboration.*

## **2 - Autorité environnementale recommande :**

a) Justifier le classement d'une partie des anciennes zones NB du POS en zones urbanisables du PLU

*La grande majorité de ces anciennes zones NB est largement urbanisée et le maintien en zone urbanisable permet à terme de ne pas conserver de « dents creuses » qui, à défaut d'entretien, participent au risque d'incendie.*

b) Procéder à l'analyse des incidences paysagères des évolutions apportées au POS concernant le classement des anciennes zones NB en zone urbaines et à urbaniser au PLU.

*A nouveau, la grande majorité de ces anciennes zones NB étant largement anthropisée, le classement, essentiellement en zone UD (CES et hauteur limités), n'a pas d'incidence majeure sur le paysage*

c) Evaluation des incidences des secteurs de projets (zones IAUE et IAUC/IAUD)

*Au regard de ses caractéristique et de sa localisation, une analyse plus détaillée des incidences du secteur de projet économique (IAUE) semble être justifiée.*

*Un diagnostic écologique complet semble nettement plus discutable pour les secteurs IAUC et IAUD situés en continuité d'une zone urbanisée pour lesquels les impacts sur la biodiversité sont non significatifs.*

d) Les incidences paysagères

*L'analyse et l'intégration des enjeux paysagers dans l'OAP de la zone IAUE vont être complétés.*

*Les principales courbes de niveau seront intégrées sur les plans des OAP pour permettre une meilleur appréciation du relief et des incidences paysagères.*

e) l'assainissement, la ressource en eau potable (amélioration de la qualité et capacité future du réseau d'alimentation)

*Les deux nouvelles structures, le bassin super Planestel pour l'eau potable et la nouvelle STEp de Pré-vert répondent à ces demandent. Les précisions les concernant seront intégrées au PLU*

## **3 - Chambre d'agriculture donne un avis favorable**

mais demande que dans le règlement pour la zone A et le secteur Ai soit ajoutée une disposition, visant à limiter les conflits de voisinage et d'usage entre l'habitation du particulier édifiant une extension ou

une annexe avec les parcelles agricoles avoisinantes, à savoir que des zones tampons (haies) soient mises en place par le pétitionnaire dès lors qu'il y a dépôt de demande d'autorisation pour une construction :

*l'article N-2.6. sera intégré pour les zones A (+ secteur Ai) et UD : « pour chaque nouvelle construction à usage de logement, ou chaque extension de construction à usage de logement, au contact de parcelles cultivées, une haie anti dérives devra être implantée ».*

**4 - Chambre de commerce et d'Industrie** favorable au projet de PLU avec quelques réflexions :

a) Créer « un linéaire commercial » sur certaines rues du village dont la vocation est d'interdire le changement de destination des activités existantes en rez-de-chaussée afin d'éviter notamment leur transformation en logement :

*Cette contrainte a été étudiée, mais risque de présenter plus d'inconvénients que d'avantages. En effet, l'interdiction de transformer un local commercial en logement risque de générer des façades « mortes » après la fermeture d'un commerce et de réduire l'attractivité du centre du village.*

b) ZAE

- Faire apparaître des secteurs prévus pour le stationnement des véhicules sur les espaces communs :  
*Sera travaillé au stade du projet en fonction des activités*

- Travailler sur des accès aménagés et sécurisés entre le village et cette zone (transports en commun et mode doux) :

*La nature des activités prévues ne nécessite pas ces aménagements.*

c) ZAE - Le règlement n'interdit pas les activités commerciales :

*l'article 1AUE-1 interdit les constructions à usage de commerce hormis la restauration dédiée au personnel travaillant sur la zone d'activité. L'activité de commerce figurant encore dans l'OAP, page 8, sera corrigée.*

d) Création d'une zone d'activités artisanales sur le secteur de la déchetterie (PADD) - Incohérence avec le règlement de la zone Ne :

*Malgré la proximité de l'accès à l'autoroute, cette implantation soulève de nombreuses difficultés et ne semble pas avisée tout du moins dans l'immédiat.*

e) Possibilité d'une nouvelle aire de covoiturage :

*La commune est très favorable à cette création qui nécessite un partenariat avec le Département, Escota (Vinci), les EPCI ...*

f) Amélioration de l'offre touristique :

*La commune entend œuvrer dans ce sens et favoriser la pérennité du camping*

g) Projet de Maison « Porte de l'Esterel » :

*Projet à mener à son terme avec la communauté d'agglomération « Esterel Côte d'Azur Agglomération »*

**5 - Communauté d'Agglomération Esterel Côte d'Azur Agglomération** émet un avis favorable au regard du SCOT, du PLH et au titre de l'organisation des transports, mais avec des précisions ou modifications sur :

#### a) Projets intercommunaux

- Emplacement réservé (ER32) pour la station d'épuration de Pré-vert - pas nécessaire, le terrain étant la propriété de la commune :

*les plans et la liste des ER seront corrigés*

- La création du réseau d'eaux usées église/STEp Pré-vert bénéficie d'une servitude d'utilité publique créée par arrêté préfectoral (pièce ci-jointe). Toutefois cette servitude n'apparaît pas en annexe 5.3.1 du projet de PLU listant les servitudes d'utilité publique. Il conviendrait de l'inscrire au bénéfice d'Estérel Côte d'Azur Agglomération conformément à l'article 10 de l'arrêté préfectoral :

*les plans et la liste des ER seront corrigés*

- La création d'un réseau public d'assainissement sous le chemin Coutel et Pinée (objet de l'ER 34 au bénéfice de la commune pour son aménagement) devrait faire l'objet d'un emplacement réservé au bénéfice d'Estérel Côte d'Azur Agglomération sur une largeur de trois mètres sur les terrains privés :

*Modification des emplacements réservés (ER17) et (ER34).*

#### b) Projet de Schéma Directeur d'Assainissement

Secteur 1AUE :

- *le règlement prévoit le raccordement à un système collectif de traitement par opposition au raccordement au réseau public d'assainissement. Le système collectif de traitement sera spécifique à la zone d'activité économique dans le respect de l'article 1AUE-4.2*

- *les aménagements en matière de DFCI figurent bien dans l'OAP sous le titre « Orientations pour la prise en compte du risque incendie », page 9.*

Secteurs 1AUC et 1AUD

*Les informations ne sont pas contradictoires. Le raccordement au réseau public d'assainissement doit être privilégié mais il dépend de la réalisation du réseau des eaux usées vers la STEp de Pré-vert. Si celui-ci n'est pas encore réalisé, un système collectif de traitement des eaux usées pourra être envisagé : c'est la station d'assainissement autonome. Autonome, car propre au projet mais collective puisqu'elle traitera les eaux usées de l'ensemble du projet (Habitat collectif + habitat individuel).*

Secteur 2AU

*L'article 2AU-4.2.2. sera complété avec la même mention que pour les autres zones qui impose l'accord du SPANC.*

#### c) Schéma de Cohérence territoriale :

- *Malgré des différences dans les estimations d'accroissement de la population du PLU et du SCOT, le PLU est en compatibilité avec les objectifs de consommation foncière de la Communauté d'agglomération.*

- *Le PLU prend bien en compte les espaces agricoles du SCOT.*

- *Déplacements en mode doux*

*Ce sont des aménagements techniquement et financièrement difficiles à mettre en œuvre. De plus, le relief marqué de la commune, n'est pas de nature à faciliter ce type de mode de déplacement.*

- Gestion des ressources – Mesures spécifiques de rétention des eaux pluviales à la parcelle : *L'article 4.2.1. relatif aux eaux pluviales précise que « 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>. »*

- Valorisation des paysages et de la mise en valeur des entrées de ville :  
*La qualité de l'entrée de ville est bien prise en compte pour le projet de zone économique avec une marge de recul de 50 mètres entre l'axe de l'autoroute et les bâtiments du secteur économique IAUE avec une interface paysagère.*

- Promotion de la performance environnementale :  
*l'article 15 du PLU respecte les objectifs fixés par le SCOT en matière de limitation des besoins en énergie et de promotion des énergies renouvelables.*

## **6 - Commune de Montauroux** n'a pas d'observation à formuler mais

a) Demande un tracé sur le cadastre mentionnant l'emprise exacte de l'ER 31 car la commune de Montauroux est propriétaire des parcelles grevées par cet emplacement, pour un quai de rupture des OM et déchèterie, au profit de la CAVEM :

*le plan de zonage est bien effectué sur un fond cadastral mais sur l'emplacement réservé, il est difficile à percevoir. Un document précis sera transmis à la commune de Montauroux.*

b) Demande quel est l'avenir de ces terrains à court terme situés en zone Ne (secteur dédié aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif) :

*il sera confirmé que l'avenir de ces terrains reste inchangé avec un quai de rupture des OM et une déchetterie.*

**7 – DGAC** informe que le territoire de la commune est concerné par les servitudes T7 « servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières »  
*Si la servitude T7 concerne la commune, elle sera intégrée à la liste des SUP. Il est à noter que les hauteurs soumises à autorisation ont peu de chance d'être atteintes sur la commune.*

## **8 - Préfet du Var** attire la vigilance sur différents points

1) Consommation d'espace

a) L'ouverture à l'urbanisation proposée par le projet de PLU est considérable : 73 % des 166,1 ha classés en zone NB au POS sont présentés en zones ouvrant droit à l'urbanisation (73,6 ha en zones U et 48,2 ha en zones AU). En totalité, le PLU propose 222,3 ha en zone U et 76,5 ha en zone à urbaniser.

*En fait, il n'y a que 46 % des 166,1 ha classés en zones NB au POS (soit une réduction drastique) qui ouvrent des droits à l'urbanisation : 45,3 ha sont classés en zones 2AU<sub>i</sub> qui ne peuvent être considérées comme ouvertes à l'urbanisation. En effet, cette ouverture à l'urbanisation suppose la mise en œuvre d'une double procédure : Modification ou révision du PPRIF puis modification ou révision du PLU.*

*Plus globalement, ces chiffres sont à relativiser, en tenant compte notamment des parties déjà très urbanisées : Ainsi, la zone UD<sub>a</sub>, correspondant aux lotissements « Séguret », « Le Sarde », « Bonhomme », « L'Estelle » et « Mareret » constitués de 287 lots dont 93 % sont déjà bâtis, représente à elle seule 27 % des zones U du PLU.*

*Les autres zones U, sont toutes déjà largement bâties.*

*Ainsi, à l'échelle de l'ensemble du PLU, la plus grande partie des zones à urbaniser (66 %) sont des zones 2AU et à ce titre ne peuvent être considérées comme ouvertes à urbanisation : En effet, cette ouverture à l'urbanisation suppose la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du PLU. Et même à une double procédure pour les 47 ha de zone 2AU<sub>i</sub> qui nécessiteront préalablement une modification ou une révision du PPRIF.*

*Les anciennes zones NB au POS, reclassées en zone UD au PLU, sont constituées de parcelles très largement bâties.*

*Ainsi, comprenant les zones 2AU, le chiffre de 298,8 ha de surface en zones ouvrant des droits à l'urbanisation ne correspond pas à la réalité et doit être ramené à 245,6 ha soit 11 % seulement du territoire communal.*

b) Le PLU doit concourir à la sobriété foncière en réduisant de manière significative la consommation d'espace naturel, en trouvant les modèles économiques, les programmes urbains et les formes architecturales qui permettent de faire mieux avec moins.

*La commune des Adrets est une commune rurale dont le parc immobilier correspond à une volonté, une aspiration de sa population (et de celle du plus grand nombre d'ailleurs) : L'accession à l'habitat individuel. Quand on veut s'installer aux Adrets de l'Esterel, on ne recherche pas un appartement mais une maison individuelle ou un terrain pour la bâtir et effectivement l'habitat individuel permet d'accéder à un logement plus grand que l'habitat collectif.*

c) Compléter et préciser les objectifs du PADD (objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain).

*Cette demande va donner lieu à une étude, mais il est nécessaire de prendre en compte la réalité adréchoise et l'état initial du territoire communal : Les zones bâties, principalement de faible ou moyenne densité, ont vocation à conserver une typologie proche de celle qui existe actuellement. Il ne nous est pas possible de travailler, sur tout le territoire communal, comme dans les communes urbaines où des promoteurs achètent des terrains supportant une villa pour procéder à sa démolition et la remplacer par un bâtiment collectif.*

*Néanmoins, les zones UA et UB ont été traitées de façon à en faciliter la densification.*

## 2) Prise en compte du risque incendie et feux de forêt

a) Le PLU doit se conformer au PPRIF qui est une Servitude d'Utilité Publique devant figurer dans la rubrique relative aux documents de rang supérieur.

*Toutes mentions prescrivant la modification du PPRIF qui subsisteraient vont être retirées.*

*Le PPRIF sera intégré à la rubrique relative aux documents de rang supérieur.*

b) Nécessité de proscrire l'urbanisation dans des zones fortement exposées au risque incendie de forêt, donc la délimitation du zonage U et AU dans les zones d'interfaces habitat/forêt doivent être mises en cohérence avec le zonage du PPRIF.

*Cette mise en cohérence a été effectuée sur la majeure partie des zones concernées. Néanmoins, le PPRIF lui-même admet, en zones Rouge ou En1, l'implantation de « bâtiments annexes tels que garages, abris de jardin, locaux techniques pour les piscines, attenants ou à proximité immédiate d'habitations implantées antérieurement à l'approbation du présent PPRIF et régulièrement autorisées sous réserve des dispositions constructives générales »*

*Par ailleurs, bien que située en zone Rouge ou En1, le classement d'une partie d'une unité foncière en zone U ou AU, ne permet pas de déroger à la réglementation du PPRIF qui s'impose au PLU. Ce classement permet toutefois, d'utiliser les droits à bâtir correspondant la zone Rouge ou En1 sur la partie de l'unité foncière située en zone En2 ou En3. C'est position confirmée confirmées par Monsieur le Sous-Préfet de Draguignan dans un courrier du 28/10/2013 : « Je note qu'en matière de*

*calcul du COS sur une parcelle touchée par un Espace boisé classé, le Conseil d'Etat a rendu un arrêt le 3 mai 2002 estimant que la surface en espace boisé classé n'est pas exclue du calcul de densité dès lors que la construction projetée sur l'unité foncière est prévue sur la partie constructible. Cette décision peut être appliquée de façon similaire dans le cas d'un PPR partageant en deux zones, constructible et inconstructible, une parcelle donnée. »*

c) Zone UBa, proche de l'EHPAD

La zone UBa est totalement située en zone En3 du PPRIF, zone la plus favorable sur le territoire communal.

*De ce fait, il ne semble pas logique d'inclure une mention spécifique qui renverrait vers le titre 3 de la partie 1 du PPRIF relatif aux zones En1.*

d) Zones 2AUi

Le règlement des zones 2AUi n'autorisent que les constructions autorisées par le PPRIF en zone En1 indicé. De nouveaux logements ne sont pas autorisés. Il y a bien conformité.

*Pour éviter, toute interprétation erronée, le premier paragraphe du règlement de la zone 2AU relatif au secteur 2AUi va être complété en précisant l'obligation d'une modification ou d'une révision du PPRIF pour le reclassement des zones En1 en zones En2 avant une éventuelle ouverture à l'urbanisation.*

3) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

a) OAP n° 1 de la zone économique La Verriere Les Vaux (1AUE)

Le périmètre de protection du lac de Saint Cassien est bien pris en compte dans le PLU : l'article 1AUE-4.2. précise que « Tout nouveau projet devra prendre en compte et respecter les dispositions de l'arrêté de DUP du 07/09/1972 (modifié par les arrêtés préfectoraux du 30/05/1980 et du 13/05/1988) fixant les périmètres de protection rapprochée de la retenue de Saint Cassien. »

Tous les intervenants dans ce projet sont parfaitement conscients que la création de la zone 1AUE ne présage pas, à elle seule, de l'issue qui sera donnée à ce projet. Néanmoins, c'est un préalable à la poursuite de son élaboration.

- Le rapport de présentation ne mentionne pas ces enjeux importants :

*Ces informations vont être intégrées au rapport de présentation.*

- L'OAP devra prendre en compte le recul des constructions de 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.

*L'article L.111-8 du même code précise que « Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages »*

*Le dossier sera complété pour justifier la prise en compte et le respect des conditions d'application de l'article L.111-8*

- Le fuseau de la ligne nouvelle Provence Côte d'Azur (LNPCA) qui traverse le nord de la commune doit être pris en compte.

*La mention du projet de la ligne nouvelle Provence Côte d'Azur (LNPCA) figurant au SCOT sera reprise dans le PLU.*

- Compte tenu du risque incendie majoritairement fort, le règlement de l'OAP doit préciser que la

constructibilité y est admise sous réserve de prise en compte d'un certain nombre de prescriptions et que certaines formes d'occupation du sol sont proscrites dans ce secteur (ERP et ICPE)

*Bien qu'il soit précisé dans les dispositions générales que « L'ensemble du territoire communal étant concerné par le PPRIF, les dispositions qui s'appliquent sont celles du PLU augmentées des prescriptions du PPRIF. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain. », les prescriptions et restrictions seront mentionnées dans l'OAP et dans le règlement.*

*Seules certains ERP et certaines ICPE sont proscrits.*

- Prise en compte du PIDAF

*Le PIDAF est bien pris en compte dans le projet d'OAP, et ses ouvrages en seront confortés. Il pourra être mis en évidence de façon plus explicite dans le PLU.*

- Prise en compte et protection du vallon de la verrerie

La protection du vallon de la verrerie découle tant de la protection des zones de talwegs que de l'institution des EBC.

*Il n'est absolument pas question pour la commune de réduire cette protection.*

b) OAP n° 2 « Quartier de l'Eglise » (1AUC, 1AUD)

- Compte tenu du risque fort incendie de forêt pour ces parcelles, l'OAP devra être mise en conformité avec le titre 4 de la partie 1 du règlement du PPRIF, notamment au regard de l'article 4.2 « occupations et utilisations du sol admises » et de l'article 4.2.1 « constructions nouvelles »

*Les dispositions du PPRIF, servitude d'utilité publique, prévalent sur celles du PLU tels que précisé dans les dispositions générales. Une mention de rappel sera ajoutée à l'OAP.*

- Le schéma définitif des voiries devra être soumis au SDIS

*Cette démarche a déjà été effectuée et après que les futures voies aient été mises en forme sur le terrain, elles ont été réceptionnées pour permettre le classement de ces terrains en zone En2.*

*A cette occasion, toujours pour permettre le classement de ces terrains en zone En2, l'accès au chemin de Chense a déjà été mis aux normes PPRIF et réceptionné.*

Le classement en zone En2 avait été effectué sans qu'une piste de défense extérieure contre les incendies soit imposée :

*Etant située au milieu d'une zone déjà urbanisée, l'OAP ne se trouve pas dans une situation d'interface bâti/boisé.*

*Une telle piste ne semble donc pas se justifier. Ce point sera vérifié.*

- Débroussaillage à 100 mètres

L'obligation de débroussaillage à 100 mètres autour des constructions s'applique déjà de fait sur tout le territoire communal en application des dispositions du code forestier, de l'arrêté préfectoral du 30 mars 2015 et du PPRIF.

*L'OAP a bien été conçue dans le respect de la gestion des risques incendie. Les points de détails ne pourront être précisés que dans les dossiers plus élaborés et précis tels que des permis d'aménager.*

- Prise en compte de l'article 55 de la loi SRU

*La commune, bien que non contrainte, s'est déjà investie dans l'effort de production de locaux sociaux en ayant participé au programme de location-accession de 23 logements en cours de réalisation en zone UB.*

4) Biodiversité

a) Forte diminution des EBC

*Cette réduction des EBC (suppression de 925 ha), saluée par la Chambre d'Agriculture, est justifiée par la superposition inutile de deux contraintes : le site classé du massif de l'Esterel oriental et les Espaces Boisés Classés. Le site classé étant d'un rang supérieur en tant que servitude d'utilité publique ce sont les EBC qui ont été supprimés.*

*Certaines zones N, situées au Sud de l'autoroute, mais en-dehors du site classé du massif de l'Esterel oriental, pourront être reclassées en EBC.*

b) Zone humide de Pélouet

*Il sera nécessaire de collecter des informations détaillées sur cette zone humide et son espace de fonctionnalité pour déterminer quel serait l'impact potentiel du secteur 2AU de Bauquier. Le manque de données ne permet pas pour l'instant de savoir ce qu'il en est.*

5) Evolutions réglementaires

a) La zone Nspa

*La commune travaille déjà avec la DREAL et l'APF. Une première étude pourrait être réalisée en partenariat avec le CAUE qui a été sollicité récemment dans ce sens.*

b) L'article N-2.6.

*Visant les nouvelles constructions à usage de logement alors qu'elles ne sont pas autorisées en zone N, l'article N-2.6., sans objet, sera supprimé.*

c) L'article N-8 relatif aux annexes doit exclure les zones situées dans le site classés de l'Esterel.

*Il sera plus simple d'ajouter en préambule du règlement de la zone N une mention spécifique relative à la réglementation en site classé.*

d) L'article N-9 devra réglementer les différentes zones N afin de réduire les possibilités de constructions

*Les zones N, Ne et Nspb vont être réglementées en matière d'emprises au sol.*

*La zone Nhi, est déjà réglementée par les dispositions du PPRIF relatives à la zone EnI qui seront reprises dans les différents articles du règlement du PLU.*

6) Prise en compte des risques

a) Exposition au phénomène de retrait-gonflement des argiles

*Les dispositions de l'article 68 de la loi ELAN intégrées au code de la construction et de l'habitation seront prises en compte dans le PLU.*

b) Inondation

*Les dispositions des articles 4.2.1 du PLU seront reprises dans les dispositions générales.*

*Les principaux axes d'écoulement sont déjà identifiés sur les plans de zonages et mis en évidence par la présence d'EBC.*

c) Risque minier résiduel

*Il nous semblait avoir joint au PLU la totalité du Porté à Connaissance. Si la synthèse des principes réglementaires a été omise, elle sera intégrée au PLU*

7) Mobilités

a) Restructuration du réseau viaire

*Ce seront des travaux qui sont en cours de réalisation mais dont l'ampleur nécessite un étalement dans le temps.*

b) Développement des liaisons douces sécurisées, notamment cyclables.

*Ce sont des aménagements techniquement et financièrement difficiles à mettre en œuvre. De plus, le relief marqué de la commune, n'est pas de nature à faciliter ce type de mode de déplacement.*

c) Aires de covoiturage

*La commune est très favorable à la création d'une nouvelle aire de covoiturage. Vu sa finalité, celle-ci nécessitera un partenariat avec le Département, Escota (Vinci), les EPCI ...*

8) Biodiversité

a) La zone 2AU n'étant pas réglementée, il conviendra de préciser son CEV.

*L'article 13-2AU sera complété avec des CEV pour les zones 2AU et 2AUi*

b) Traitement des eaux pluviales

*Le premier paragraphe de l'article 4.2.1. de la zone 1AUE sera intégré dans tous les articles 4.2.1. des zones U.*

9) Habitat

*La construction des 23 logements en location-accession au quartier Marras est en cours.*

*Le conventionnement d'un logement ANAH est à l'initiative des propriétaires. Une sensibilisation des propriétaires sur ces possibilités de conventionnement sera mise en œuvre.*

**9 - Orange** a quelques observations

a) Les servitudes attachées aux réseaux de communication électroniques doivent être communiquées par la Préfecture si elles existent.

*Ces servitudes ne figurent pas dans la liste des servitudes d'utilité publique transmise par la Préfecture*

b) Droit de passage sur le Domaine Public Routier : un PLU ne peut imposer d'une manière générale une implantation en souterrain des réseaux (dans les zones AU, A et N)

*Le règlement n'impose la mise en souterrain qu'aux seuls branchements aux câbles de télécommunication.*

*Néanmoins, l'obligation de desserte des réseaux téléphoniques en souterrain en zones A (agricoles) et N (naturelles) trouvera souvent à s'appliquer, ces deux étant situées essentiellement dans le site classé du massif de l'Esterel oriental institué par décret en date du 03 janvier 1996.*

**10 – RTE** précise

a) Les servitudes d'utilité publique (I4)

*La liaison 225 kV Biançon-Fréjus est bien représentée sur le plan des servitudes.*

b) Le règlement

Dispositions générales

Intégrer la mention « Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des équipements d'intérêt collectif et services publics et entrent au sein de la sous destination locaux

techniques et industriels des administrations publiques et assimilées. » dans les dispositions générales du règlement :

*L'article 9 des dispositions générales du règlement sera complété.*

Dispositions particulières pour les lignes électriques HTB

- s'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, il conviendra de préciser que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ».

- s'agissant des règles de hauteur des constructions, comme les ouvrages haute et très haute tension présents sur ces zones peuvent largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, il faudra également préciser que « la hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ».

- s'agissant des règles de prospect et d'implantation, il conviendra de préciser que ces règles ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes

- s'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol, il faudra préciser que « les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ».

*Ces paragraphes seront inclus au règlement des différentes zones concernées pour autant que cela s'avère nécessaire après mise au point avec RTE.*

**11 – UDAP** donne un avis favorable sous réserve des observations suivantes :

a) Les servitudes d'utilité publique

- Erreurs sur les titres des servitudes d'utilité publiques A5 et AC1

*Les corrections seront effectuées :*

*Titre de la servitude A5 : Servitude attachée aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement*

*Titre de la servitude AC1 : Servitudes relatives à la conservation du patrimoine*

- Coquille dans l'intitulé de la servitude AC2

*La correction sera effectuée : Site classé : Massif de l'Esterel oriental*

- Vérifier auprès de la DREAL la délimitation du site classé du massif de l'Esterel oriental sur le plan des SUP

*La démarche est en cours et les documents relatifs au classement étant contradictoires, deux sites sont restés en attente d'accords sur leur délimitation (Marras et Pélécouet).*

b) Le document graphique du PLU

- Il convient d'ajuster les zonages U et AU au site classé de manière à exclure toute zone du site qui n'a pas vocation à être urbanisée

*Les corrections vont être effectuées aux lieux-dits Coutel et Pinée, Chense, la Suverée, les Bastians, le Couvent méridional et Pélécouet.*

- Pour une bonne lisibilité, il convient de compléter les données nécessaires à sa lecture (bâti, parcellaire)

*Le bâti et le parcellaire figurent bien sur le plan de zonage du PLU*

- Il est souhaitable de faire apparaître sur le plan des OAP les principales courbes de niveau pour permettre d'apprécier le relief

*Les plans topographiques existent déjà et ont servis de base à la définition des deux OAP. Ils seront intégrés au dossier.*

- Les zones 2AU, souvent situées en bordure du site classé, sont à préciser dans leur contour. Il paraît nécessaire de prévoir des zones naturelles tampon avec le site classé.

*Le site classé du massif de l'Esterel oriental est déjà, en lui-même, très pénalisant pour la commune. De plus, la majorité des zones 2AU au contact du site classé sont déjà bâties. Dans ces conditions, il ne nous paraît pas souhaitable d'ajouter une contrainte supplémentaire en créant, en plus du site classé, une zone tampon naturelle.*

- Intégration paysagère de la zone économique 1AUE et l'OAP n° 1

*Les observations de l'UDAP ont été transmises aux aménageurs. De nombreuses adaptations du projet ont déjà été réalisées et la commune n'entend prendre de décision qu'après avoir échangé avec les aménageurs.*

- Le secteur Nspa dédié aux équipements sportifs du stade municipal devra faire l'objet d'une étude préalable réalisée par un architecte et un paysage concepteur pour définir les contours d'un futur projet et sa compatibilité avec le site classé (associer l'UDAP et la DREAL).

*La commune a déjà associé l'UDAP et la DREAL à sa réflexion sur le projet d'aménagement du Stade et compte poursuivre dans ce sens. Le projet de requalification ne pourra entrer dans la prochaine phase, avec étude préalable par un architecte et un paysagiste concepteur, qu'après approbation du PLU. Nous avons récemment sollicité le CAUE pour nous accompagner dans cette étude préalable.*

c) Le règlement écrit du PLU

- Prise en compte du site classé dans le règlement

*L'article 12 des dispositions générales du règlement sera modifié.*

- Précisions à apporter en zones A et N pour les clôtures, les terrassements et les soutènements.

*Les modifications seront apportées aux articles correspondant du règlement. Celles concernant les clôtures et les soutènements ne s'appliqueront pas aux secteurs Nhi.*

**12 - Ville de Fréjus** n'a pas d'observation à formuler sur ces documents

## **Conclusion du rapport :**

Au moment de conclure ce rapport je voudrais souligner le climat serein dans lequel l'enquête publique s'est déroulée, et regretter qu'il y ait eu une participation moyenne des administrés pour ce projet de PLU.

J'ai constaté

-d'une part une certaine difficulté de la part des administrés à accepter que les dispositions du PPRIF approuvé en 2015 s'imposent au PLU et conditionnent la constructibilité de leurs parcelles

(dépréciation de leur bien dans le cas d'une vente ou de la transmission à leurs enfants).  
-d'autre part je souligne la volonté et le travail de la commune pour mettre en place ce projet de PLU qui permettra une meilleure gestion du territoire de la commune des Adrets de l'Esterel

Je tiens également à souligner l'aide que j'ai reçue des services de la mairie chaque fois que je les ai sollicités et je tiens vivement à les en remercier.

Fait au Rayol Canadel sur Mer  
le 3 décembre 2021

La Commissaire Enquêtrice

Elisabeth VARCIN

Je tiens également à souligner l'aide que j'ai reçue des services de la mairie chaque fois que je les ai sollicités et je tiens vivement à les en remercier.

Fait au Rayol Canadel sur Mer  
le 3 décembre 2021

La Commissaire Enquêtrice



Elisabeth VARCIN