

DEPARTEMENT DU VAR

Commune des ADRETS DE L'ESTEREL

**Enquête publique
préalable à l'élaboration du PLU**

du vendredi 24 septembre 2021 au lundi 25 octobre 2021

Deuxième partie : les conclusions motivées

**Elisabeth VARCIN
Commissaire Enquêteur**

Conclusions et Avis

Je soussignée, Elisabeth Varcin

désignée pour conduire l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU de la commune des Adrets de L'Esterel

ayant procédé à la rédaction du rapport d'enquête correspondant et en fonction des éléments qui y sont détaillés, auxquels il convient, si nécessaire, de se référer,

après clôture de l'enquête, émet les conclusions suivantes :

A/ SUR LA FORME ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

- Ayant pris connaissance du projet et constaté la conformité du dossier à la réglementation,
- après avoir dûment paraphé les différentes pièces du dossier et les pages du registre d'enquête,
- ayant constaté :
 - 1- la réalité des éléments de la publicité par voie de presse (Var Matin et Nice Matin les 8 et 29 septembre 2021) et d'affichage (en quatre endroits différents sur la commune) selon les termes de l'arrêté municipal du 2 septembre 2021 du maire des Adrets de l'Esterel, de mise à l'enquête publique du projet d'élaboration du PLU,
 - 2- l'ensemble du dossier était consultable sur le site : www.lesadretsdelesterel.fr, ainsi que sur un poste informatique durant toute la durée de l'enquête
 - 3- les observations pouvaient être adressées par courrier électronique : plu@mairie-adrets-esterel.fr
- ayant personnellement assuré les permanences aux jours et heures prévus, reçu les visiteurs et pris connaissance des observations déposées,

je conclus à la conformité du déroulement de l'enquête publique, à l'esprit et à la lettre de l'arrêté municipal du 2 septembre 2021.

B/ SUR LE FOND ET LES OBSERVATIONS

- Aux termes de mes opérations ;
- J'admets la composition et la présentation du dossier constitué de :
 - * Documents administratifs : délibération du conseil municipal des Adrets de l'Esterel du 17 septembre 2012, prescrivant l'élaboration du PLU et définition des modalités de concertation
 - * Rapport de présentation avec une évaluation environnementale
 - * Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), décliné en trois grandes orientations
 - * Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) : de la zone économique de la Verrière-Les Vaux et du quartier de l'Eglise
 - * Règlement et liste des Emplacements Réservés (ER)
 - * Annexes : Sanitaires, Risques, Servitudes d'Utilité Publique et Annexes complémentaires
 - * à cela se rajoute un dossier contenant l'arrêté municipal d'ouverture d'enquête, la désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Toulon, les délibérations du conseil municipal des Adrets de l'Esterel relatives au projet d'élaboration du PLU, les consultations des personnes publiques associées avec les avis de celles qui ont répondu et tous les éléments relatifs à la publicité de l'enquête.

- Je juge le contenu correct pour la compréhension du projet : le résumé non technique du

rapport de présentation est de lecture assez facile même pour une personne non rompue à la procédure d'élaboration d'un document d'urbanisme, les explications sont assez claires, la consultation des différents éléments du dossier se fait facilement et les plans présentant les différents zonages du territoire communal se lisent bien. J'ai constaté que la plupart des personnes qui sont venues en permanence avaient consulté au préalable le dossier sur internet et avaient des questions bien précises ainsi que des observations à formuler. Tout cela tend à montrer l'intérêt que suscite le document d'urbanisme.

– Après avoir pris acte des avis des personnes publiques associées qui ont répondu, à savoir :

1- la commune de Fréjus : avis favorable

2- la CCI du Var avec quelques réflexions sur le linéaire commercial, sur la ZAE : secteurs prévus pour le stationnement des véhicules sur les espaces communs, accès aménagés et sécurisés entre le village et cette zone, modifier le règlement en interdisant les activités commerciales, créer une zone d'activités artisanales sur le secteur de la déchetterie (PADD), possibilité d'une nouvelle aire de covoiturage

3- la DGAC qui 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 »

4- la Communauté d'Agglomération Esterel Côte d'Azur Agglomération (CAVEM) qui 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 :

– des projets intercommunaux :

*ER 32 pour la station d'épuration de Pré-vert,

*la création du réseau d'eaux usées église/STEp Pré-vert bénéficie d'une servitude d'utilité publique qui n'apparaît pas en annexe 5.3.1 du projet de PLU listant les servitudes d'utilité publique,

*la création d'un réseau public d'assainissement sous le chemin Coutel et Pinée (ER 34) 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

– le projet de Schéma Directeur d'Assainissement :

*assainissement collectif de traitement ou raccordement au réseau public d'assainissement pour les secteurs 1AUC, 1AUD et 2AU

– la gestion des ressources

– le déplacement en mode doux

– la valorisation des paysages et de la mise en valeur des entrées de ville

– la promotion de la performance environnementale

5- la commune de Montauroux qui demande un tracé sur le cadastre mentionnant l'emprise exacte de l'ER 31 dont elle est propriétaire, pour un quai de rupture des OM et déchetterie, au profit de la CAVEM et quel est l'avenir de ces terrains à court terme situés en zone Ne

6- la Chambre d'Agriculture du Var qui souhaite que soit rajoutée une disposition dans le règlement de la zone A, sous secteur Ai, 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

7- Orange avec des observations au sujet du droit de passage sur le domaine public routier et le fait qu'un PLU ne peut imposer à Orange une implantation en souterrain des réseaux (art. L47 du CPCE) en zones AU, A, N, à l'exception des extensions sur le domaine public en zone urbaine ou dans le périmètre des sites classés ou espaces protégés qui sont susceptibles de faire l'objet d'une obligation de mise en souterrain.

8- RTE évoque la SUP qu'est la liaison 225kv Biançon-Fréjus et demande que dans le règlement soit intégrées des mentions spécifiques d'une part dans les dispositions générales, d'autre part dans les dispositions particulières pour les lignes électriques HTB

9- Préfet du Var qui attire la vigilance de la commune sur :

-la consommation d'espace car l'ouverture à l'urbanisation proposée par le projet de PLU est considérable alors que le PLU doit concourir à la sobriété foncière, il demande que soit complété et précisé les objectifs du PADD sur la consommation d'espace et la lutte contre l'étalement urbain

-la prise en compte du risque incendie et feux de forêt :

* le PLU doit se conformer au PPRIF qui est une servitude d'utilité publique

*la 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

*la zone de l'EHPAD, en partie reclassée en Uba, est désormais en En3 du PPRIF,

*le PLU doit être mis en conformité avec le PPRIF dans la zone 2AUi

-Les OAP

a)OAP n°1 de la ZAE la Verrière-Les Vaux (1AUE) prendre en compte :

- l'arrêté de DUP de 1972 fixant les périmètres de protection du lac de Saint Cassien
- l'interdiction de constructions ou installations dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'A8
- le fuseau de la ligne nouvelle Provence Côte d'Azur (LNPCA) qui traverse le nord de la commune
- compte tenu du risque incendie majoritairement fort, le règlement de l'OAP doit préciser que certaines formes d'occupation du sol sont prosrites dans ce secteur (ERP et ICPE)
- le PIDAF
- veiller au maintien de la trame bleue communale et du classement en EBC (couloir de déplacement pour les espèces et alimentation d'une zone humide majeure en aval)

b)OAP n°2 du 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 et surtout article 4.2 « occupations et utilisations du sol admises » et 4.2.1 « constructions nouvelles »
- le schéma définitif des voiries devra être soumis au SDIS
- l'OAP doit intégrer la réalisation d'une piste de défense extérieure contre les incendies
- l'OAP doit être complétée en prévoyant un débroussaillage de 100 mètres autour des constructions

- l'OAP n'établit pas de règle particulière en termes de mixité sociale pour favoriser la construction de logements locatifs sociaux
- l'OAP doit intégrer une composante trame verte et bleue

-biodiversité

- la suppression de 925 ha d'EBC doit être justifié davantage et les zonages N situés au sud de l'autoroute doivent si possible être reclassés en EBC
- le PLU doit prendre en compte la zone humide du Pélouet (83CGLVAR00209) et préserver durablement le secteur 2AUi « Bauquier » identifié au sein de l'espace de fonctionnalité de cette zone, à l'aide d'un règlement graphique adéquat

-évolutions réglementaires

- la zone Nspa appartient au site classé du massif de l'Esterel, il faut une étude préalable par un architecte et un paysage concepteur pour le projet de requalification des équipements sportifs du stade
- l'article N-8 doit exclure les zones situées dans le site classé de l'Esterel
- l'article N-9 devra réglementer les différentes zones N afin de réduire les possibilités de constructions
- dans le secteur Nhi, le règlement devra prendre en compte le règlement du PPRIF dans les articles respectifs.
- la zone N : supprimer le § 2. de l'article N-2 autorisant de nouvelles constructions car interdit en site classé

Enfin le Préfet demande que le PLU prenne en compte d'autres remarques portant :

- 1) sur les risques, comme l'exposition au phénomène de retrait gonflement des argiles, l'inondation, le risque minier résiduel
- 2) les mobilités, avec la restructuration du réseau viaire, le développement des liaisons douces sécurisées et des aires de covoiturage
- 3) la biodiversité, en précisant pour la zone 2AU le coefficient d'espace vert (CEV) et en rajoutant la mise à jour du règlement du chapitre consacré aux eaux pluviales pour toutes les zones urbaines
- 4) l'assainissement et les travaux de la nouvelle station d'épuration
- 5) l'habitat, le PLU doit tenir compte des besoins en matière d'équilibre social de l'habitat et utiliser les outils nécessaires pour y répondre

Le PLH préconise le conventionnement d'un logement ANAH par an pour la commune.

10- l'ARS sur l'alimentation en eau potable et plus spécifiquement la qualité de l'eau, ainsi que sur la qualité de l'air et l'implantation de la ZAE par rapport au périmètre de protection du lac de Saint Cassien avec aussi des précisions sur le rejet des eaux pluviales et usées

11- l'UDAP donne un avis favorable sous réserve de :

-correction et de vérification pour les servitudes d'utilité publique aux abords des monuments historiques et du site classé du massif de l'Esterel

-précisions à apporter sur le document graphique du PLU : entre les zonages AU et U, sur les plans des OAP, sur les zones 2AU aux abords du site classé, sur l'intégration paysagère de la ZAE

-la prise en compte du site classé dans le règlement

12- l'Autorité Environnementale recommande de justifier le classement d'une partie des

anciennes zones NB du POS en zones urbanisables du PLU, de 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 et une évaluation des incidences des secteurs de projets (zones 1AUE et 1AUC/1AUD), les incidences paysagères, l'assainissement, la ressource en eau potable (amélioration de la qualité et capacité future du réseau d'alimentation)

*Les PPA qui n'ont pas donné d'avis sont considérés comme ayant donné un avis favorable

1. Commune de Bagnols en Forêt
2. CC Pays de Fayence
3. Chambre Métiers et Artisanat Var
4. Conseil Départemental
5. Conseil Régional
6. Commune de Tanneron

J'ai transmis mon procès verbal de synthèse des observations au maire des Adrets de l'Esterel le 28 octobre 2021

Le maire des Adrets de l'Esterel m'a répondu les 19 et 30 novembre 2021 à toutes les observations faites lors de l'enquête publique par les particuliers et aussi à celles des personnes publiques associées. Compte tenu des dates de réponse de la commune, j'ai demandé au maire un report de la date de dépôt de mon rapport et de mes conclusions. Celui-ci m'a été accordé jusqu'au 6 décembre 2021.

Pour mémoire :

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 des Adrets de l'Esterel, 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.

Il s'agit du premier PLU que la commune élabore, cela représente un travail d'autant plus considérable que la commune des Adrets de l'Esterel est impactée par le site classé du Massif de l'Esterel depuis 1996 et par un PPRIF approuvé en janvier 2015, deux documents qui sont des servitudes d'utilité publique qui s'imposent au PLU.

D'où l'importance de la concertation en amont entre la commune et les PPA pour mettre en place ce document d'urbanisme, et les nombreuses observations fournies des PPA.

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

Les observations du public sur ce PLU :

-une opposition au classement en zone inconstructible de leurs parcelles de terrains alors que le PPRIF approuvé en 2015 a établi une zone rouge dans ce secteur ou que leur terrain est situé dans le site classé du massif de l'esterel où le classement en zone constructible n'est pas possible

-une inquiétude pour ceux qui ont des parcelles en zone 2AU_i parce qu'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 (de compétence préfectorale) qui sont des préalables au classement éventuel en une zone constructible.

-des demandes de correction ou des précisions que la commune va prendre en compte sur :
le zonage :

1- sur le plan de zonage « Les Phillipons » au dessus du camping, l'étiquette UDc doit être corrigée en UD.

2-secteur « Les Gabriels », 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 la 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 d'étendre la zone UA_{hi} à la parcelle B-1124 de 205 m².
3-hameau des Mendiguons, intégrer la parcelle C2253 mais pourquoi 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.

4-La Baisse : la commune va étudier le classement en zone 2AU_i de la petite partie Sud de la parcelle C2520, située hors classement de l'Esterel.

ER (emplacement réservé)

1- ER 36 : il conviendrait que la commune explicite le choix de l'emplacement dans ce secteur du Centre Technique Municipal plutôt que sur un autre terrain lui appartenant.

2- ER 33 : Les observations portent sur des éléments de sécurité, voie avec pente à 25%, et sont liées directement à la réalisation de cet emplacement réservé, ce qui nécessite une prise en compte des inquiétudes des riverains en leur précisant peut être les aménagements de sécurité qui seront réalisés sur cette portion de voie.

Les observations des PPA sur le projet de PLU, répertoriées ci-dessus, ont été prises en compte par la commune (réponse du 30 novembre 2021 intégrée dans mon rapport), pour finaliser le projet de PLU, et concernent :

1-l'alimentation en eau potable et l'assainissement:

* 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 et la nouvelle station d'épuration de Pré-Vert pour l'assainissement sont effectives. Les précisions les concernant seront intégrées au PLU.

*dans le secteur 1AUC et 1AUD, 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).

*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 m² ».

2-la consommation d'espace

*l'ouverture à l'urbanisation n'est pas si considérable car 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_i 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.

*une étude va être faite pour compléter et préciser les objectifs du PADD (objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain) en prenant en compte la réalité adréchoise et l'état initial du territoire communal

3-prise en compte des risques

* incendie et feux de forêt : le PPRIF sera intégré à la rubrique relative aux documents de rang supérieur

* dans les zones fortement exposées au risque incendie de forêt, la délimitation du zonage U et AU dans les zones d'interfaces habitat/forêt a été mis en cohérence avec le zonage du PPRIF

*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.

*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

*risque minier résiduel : la synthèse des principes règlementaires sera intégrée au PLU

4-Espaces Boisés Classés (EBC) : la forte diminution des EBC se justifie par la superposition de deux contraintes : le site classé du massif de l'Esterel oriental et les EBC, le site classé étant d'un rang supérieur, les EBC ont été supprimés. Par contre, certaines zones N, situées au sud de l'autoroute, mais en dehors du site classé, pourront être reclassées en EBC

5- Les OAP :

n°1 :la ZAE : à compléter

*l'article 1AUE-4.2. du règlement 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. » Ces informations seront intégrées au rapport de présentation

*L'analyse et l'intégration des enjeux paysagers dans l'OAP de la zone 1AU_{IE} vont être complétés.

Les principales courbes de niveau seront intégrées sur les plans des OAP pour permettre une

meilleure appréciation du relief et des incidences paysagères.

*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

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

*le recul des constructions par rapport à l'axe de l'autoroute prévu à 50m par la commune fera l'objet d'un complément dans le dossier pour justifier la prise en compte et le respect des conditions d'application de l'article L.111-8 du code de l'urbanisme (dérogation aux 100m)

*mention du projet de la ligne nouvelle Provence Côte d'Azur qui traverse le nord de la commune sera reprise dans le PLU

*le règlement de l'OAP précisera que la constructibilité y est admise sous réserve de la prise en compte d'un certain nombre de prescriptions pour le risque incendie

n°2 : quartier de l'Eglise (1AUC et 1AUD) à préciser

*une mention de rappel sera ajoutée à l'OAP pour préciser que les dispositions du PPRIF prévalent sur celles du PLU

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

6- le Règlement

*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 dérive devra être implantée ».

*ce même article sera supprimé pour les zones N car les constructions à usage de logement n'y sont pas autorisées

*le premier paragraphe du règlement de la zone 2AU relatif au secteur 2AU_i 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.

*en préambule du règlement de la zone N, une mention spécifique sera ajoutée à propos de la réglementation en site classé

*l'article N-9 : précisions

les zones N, Ne et Nspb seront réglementées en matière d'emprise au sol

la zone N_{hi} est réglementée par les dispositions du PPRIF relatives à la zone En1 qui seront reprises dans les différents articles du règlement du PLU

*l'article 13-2AU sera complété avec des CEV (coefficient d'espaces verts) pour les zones 2AU et 2AU_i

*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 (les eaux pluviales des toitures et du ruissellement seront canalisées vers des ouvrages...)

*l'article 9 des dispositions générales du règlement sera complété par « 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. »

Par contre une mise au point est nécessaire avec RTE avant d'inclure au règlement des différentes zones concernées les dispositions particulières pour les lignes électriques HTB

*L'article 12 des dispositions générales du règlement sera modifié pour prendre en compte le site classé

* Les modifications en zones A et N pour les clôtures, les terrassements et les soutènements seront apportées aux articles correspondant du règlement. Celles concernant les clôtures et les

soutènements ne s'appliqueront pas aux secteurs Nhi.

7- Emplacements Réservés (ER) à corriger et à modifier

*ER 32 pas nécessaire

*ER 34 : au bénéfice également de la CAVEM

*ER 17 : au bénéfice de la CAVEM

8- SUP à rajouter et à corriger

*la création du réseau d'eaux usées église/STEp Pré Vert bénéficie d'une SUP qui doit être listée dans l'annexe 5.3.1 du projet de PLU

*si la servitude T7 concerne la commune, l'intégrer dans la liste des SUP

*correction du titre de la servitude A5 : servitude attachée aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement et du titre de la servitude AC1 : servitudes relatives à la conservation du patrimoine

*correction de l'intitulé de la servitude AC2 : site classé : massif de l'Esterel oriental

*la délimitation du site classé Massif de l'Esterel Oriental sur le plan des SUP est en attente d'accords pour deux sites (Marras et Pelicouet)

9-document graphique du PLU

*des corrections vont être effectuées aux lieux-dits Coutel et Pinée, Chense, la Surevée, les Bastians, le Couvent méridional et Pélicouet pour ajuster les zonages U et AU au site classé.

Je considère après analyse dans mon rapport que :

- la commune a présenté un projet qui répond à l'intérêt général en prenant en compte non seulement les spécificités de son territoire, dont une grande partie est dans le site classé du massif de l'Esterel, mais aussi les dispositions du PPRIF approuvé en janvier 2015, ainsi que les derniers textes législatifs et les documents supra communaux. Ce document permettra, tout en préservant la qualité paysagère et environnementale, aux habitants d'y vivre, de se loger, de travailler dans un cadre plutôt agréable.

- les observations des visiteurs correspondent, avant tout, à la défense de leurs intérêts privés, en précisant que la majorité des gens, reçus en permanence, ont 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 qui se fera par révision ou modification du PPRIF, procédures qui ne sont pas de la compétence communale, leur semble lointain, voire difficile à accepter.

- les observations des PPA, sont nombreuses et argumentées mais parce qu'il s'agit de l'élaboration du PLU, c'est à dire de la remise en place de ce document

- la commune, soucieuse de mettre en place ce document dans les meilleurs conditions, a pris en compte toutes les observations, remarques, recommandations, corrections, modifications 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

- le projet de PLU prend en compte les enjeux de gestion économe de l'espace ainsi que de préservation des espaces naturels et des paysages remarquables de la commune en portant l'effort d'urbanisation sur des secteurs déjà bien urbanisés (Séguret, Le Sarde, Bonhomme, l'Estelle et Mareret), de plus la commune s'est déjà investie, bien que non contrainte, dans

l'effort de production de logements sociaux (23 en cours de réalisation)
-aucune des remarques orales ou reçues par écrit, n'est donc de nature à remettre en cause l'intérêt général de ce projet d'élaboration du PLU de la commune des Adrets de l'Esterel.

– Je n'émet aucune réserve compte tenu des réponses de la commune et du travail de concertation mené

Au terme de cette enquête que j'ai menée avec diligence et équité, après avoir analysé l'ensemble du dossier

Et compte tenu de mes conclusions :

**J'émet un avis favorable
à l'élaboration du PLU de la commune des Adrets de L'ESTEREL**

Au Rayol Canadel sur Mer le 4 décembre 2021
La Commissaire-Enquêtrice

ELISABETH VARCIN

Diffusion

- 1/ Original avec registre (+ observations du public)
et dossier à la mairie des Adrets de l'Esterel**
- 2/ Copie au TA de Toulon**
- 3/ Minute : E.Varcin**

**ANNEXES AU RAPPORT ET AUX CONCLUSIONS
D'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA REVISION
DU PLU DE LA COMMUNE DU LAVANDOU**

Annexe 1 - dossier soumis à l'enquête publique

Annexe 2 – registre d'enquête et observations du public

Annexe 3 - copie du procès-verbal de synthèse des observations en date du 28
Octobre 2021

- Je n'émetts aucune réserve compte tenu des réponses de la commune et du travail de concertation mené

Au terme de cette enquête que j'ai menée avec diligence et équité, après avoir analysé l'ensemble du dossier

Et compte tenu de mes conclusions :

**J'émetts un avis favorable
à l'élaboration du PLU de la commune des Adrets de L'ESTEREL**

Au Rayol Canadel sur Mer le 4 décembre 2021
La Commissaire-Enquêtrice



ELISABETH VARCIN

Diffusion

- 1/ Original avec registre (+ observations du public)
et dossier à la mairie des Adrets de l'Esterel**
- 2/ Copie au TA de Toulon**
- 3/ Minute : E.Varcin**