



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Délégation Départementale du VAR

Service Santé-Environnement

Affaire suivie par : Alexandra MURIEL

Téléphone : 04 13 55 89 28

Courriel : alexandra.muriel@ars.sante.fr

Réf : DD83/SE/2021/ 524

P.J. :

Copie à :

DREAL/SCADE/UEE (contribution à l'avis de l'autorité environnementale))
Mairie des Adrets de l'Estérel

Toulon, le 09 AOUT 2021

Le Directeur Général

à

**DDTM
Service Planifications et
Prospective
Pôle Animation et Urbanisme
Bureau planification
Boulevard du 112^{ème} Régiment
d'Infanterie
CS 31209
83070 TOULON CEDEX**

OBJET : LES ADRETS DE L'ESTEREL – élaboration - avis sur le dossier de PLU arrêté suite à modifications du document de 2020

VRéf : Votre transmission courriel du 25/06/2021– Dossier suivi par Christine SUBOCZ

Pour faire suite à votre transmission visée en référence, je souhaite porter à votre connaissance les observations de mes services :

Règlement :

Les articles A4 et N4 ont été modifiés conformément à notre demande.

Alimentation en eau potable :

Cet aspect fait partie des composantes fortes à prendre en compte dans le projet d'urbanisation. Les remarques de 2020 sur cet enjeu sanitaire semblent peu prises en compte, elles sont donc toujours d'actualité et sont globalement reprises ci-dessous :

La qualité de l'eau mise en distribution n'est pas toujours satisfaisante. En effet, les périodes pluvieuses ont souvent engendré des restrictions préventives d'usage de l'eau dues à une forte turbidité et une faible capacité de stockage. Un traitement de l'eau a été envisagé pour pallier à cette difficulté.

- Ce point mérite d'être soulevé dans l'annexe sanitaire du PLU où les solutions projetées sont à préciser.

La notice explicative sur l'eau potable reprend les éléments du schéma directeur en eau potable : volumes consommés, fuites, stockage en pointe et travaux à réaliser en 2017.

- Il serait utile de mettre les données à jour par rapport à la situation actuelle.

Pour pallier au sous-dimensionnement de la réserve d'eau, le schéma directeur d'eau potable de 2014 affiche en programmation la réalisation d'un réservoir en Hauts de la Verrerie. Il alimentera la future zone d'activités proche de l'autoroute et palliera au déficit de stockage des deux réservoirs de Séguret Bas et de l'Église.

Le PADD mentionne dans ses orientations qu'il va « Prendre en compte les capacités d'épuration et les ressources en eau potable pour définir les capacités d'accueil ».

L'évaluation des besoins futurs est réalisée en p.90 du rapport de présentation (volet 2). Elle met en évidence une augmentation de 65% des besoins d'ici 2035 : au regard des projections démographiques, la structure du réseau ne permet pas de satisfaire la demande actuelle en période de pointe, et la situation future en période de basse saison et de pointe. Ainsi, il est attendu, une fragilisation du système de distribution d'eau potable.

- Sur la base de cette conclusion, la commune doit proposer des mesures pour **justifier du développement de son urbanisation** (même en scénario de basse croissance), autant sur la ressource disponible via l'achat d'eau au SEVE, que sur la capacité de stockage des réservoirs. Sans cela, l'ouverture à l'urbanisation n'est pas possible.

Qualité de l'air

De plus, le dossier cite une étude de dérogation à la règle des 100 mètres réalisée au droit de cette future zone d'activité économique 1AUE, et de la zone Ne de part et d'autre de l'autoroute A8 classée à grande circulation. L'étude préconise pour ces deux zones un recul minimum de 40 m par rapport à l'axe de l'autoroute. Les OAP indiquent ainsi qu'un recul des constructions de 50m par rapport à l'axe de l'autoroute A8 sera respecté.

- Cette étude ne doit pas prendre en compte seulement le volet bruit mais aussi le volet qualité de l'air, c'est-à-dire la **population exposée aux particules fines** de manière répétée au niveau de la ZAC avant de pouvoir déroger à cette règle. Le dossier est donc incomplet, et ne permet pas de s'assurer de l'absence d'incidence du projet sur la santé de la population.

Zone d'activité économique 1AUE au lieu-dit La Verrière - Les Vaux :

Ce projet est situé dans les périmètres de protection rapprochée (PPR – zone B2) de la retenue de St Cassien fixés par un arrêté de DUP du 07/09/1972 (modifié par les arrêtés préfectoraux du 30/05/1980 et du 13/05/1988). Celui-ci interdit notamment le rejet d'effluents dans le bassin versant de St Cassien.

Lors d'une réunion en mars 2019 avec la mairie, les porteurs de projet et la DDTM (SEBIO), les contraintes fortes pesant sur ce secteur (alimentation en eau potable et assainissement) ont été discutées et la recherche d'un autre secteur pour ce projet avait été suggérée à la mairie.

En tout état de cause, plusieurs points doivent être éclaircis avant de savoir si ce projet pourra être réellement autorisé, notamment sur les rejets des eaux pluviales et des eaux usées qui doivent se faire en dehors des PPR. Des éléments de la part de l'aménageur sont en attente afin de vérifier sa faisabilité, ils devront également figurer dans l'évaluation environnementale du projet le cas échéant.

Parmi le recueil des incidences de cette zone, le rapport de présentation ne mentionne pas du tout ces enjeux d'importance sur l'eau potable ou l'assainissement.

- Le PLU doit donc être complété. L'ouverture en zone 1AUE ne présage en rien de l'issue qui sera donnée à ce projet pour lequel l'ARS ne peut donner d'avis favorable en l'état étant donné sa localisation.

Sur la base des observations formulées ci-dessous, mes services émettent de nouveau un avis réservé sur le dossier de PLU déposé par la commune des Adrets de l'Estérel.

Pour Le Directeur Général
de l'Agence Régionale de Santé PACA
et par délégation
L'Ingénieur d'Etudes Sanitaires
A. MURIEL

**Conseil Général de l'Environnement
et du Développement Durable**

**Avis délibéré
de la Mission régionale d'autorité environnementale
Provence-Alpes-Côte d'Azur
sur l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune Les
Adrets de l'Estérel**

**N° MRAe
2021APACA42/2933**

PRÉAMBULE

La MRAe PACA, s'est réunie le 23 septembre 2021, à Marseille. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune Les Adrets de l'Estérel.

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Jean-François Desbouis, Sandrine Arbizzi, Sylvie Bassuel, Jean-Michel Palette et Jacques Daligaux.

En application de l'article 8 du référentiel des principes d'organisation et de fonctionnement des MRAe approuvé par les arrêtés du 11 août 2020 et du 6 avril 2021 chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de PACA a été saisie par la commune Les Adrets de l'Estérel pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 23 juin 2021.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R104-23 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du 28 juin 2021 l'agence régionale de santé de Provence-Alpes-Côte d'Azur, qui a transmis une contribution en date du 9 août 2021.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public. Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document.

Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent.

L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité. Le présent avis est publié sur le [site des MRAe](#) et sur le [site de la DREAL](#). Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

SYNTHÈSE

La commune Les Adrets de l'Estérel, située dans le département du Var, compte une population de 2 766 habitants (recensement INSEE 2018) sur une superficie de 2 226 ha. La commune est comprise dans le périmètre du SCoT¹ de la communauté d'agglomération Var-Estérel-Méditerranée (CAVEM) approuvé le 14 décembre 2017. Elle se situe à l'extrémité sud-est du département, au cœur du site classé du Massif de l'Estérel.

Le projet de PLU retient un taux moyen de croissance démographique de 0,97 % par an et prévoit, à l'horizon 2035, d'accueillir 562 habitants supplémentaires. Le besoin en logements est dès lors estimé à 443 (dont 80 résidences secondaires). La consommation foncière s'élève à 26,4 ha en dehors de l'enveloppe urbaine (6 ha pour de l'habitat et 20,4 ha pour l'activité économique).

Les principales évolutions apportées par le projet de PLU sont :

- l'extension des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), liée au classement de 121,8 ha (73 %) des zones d'habitat diffus (anciennes zones NB du POS) en zone U et AU du PLU ;
- la délimitation de deux secteurs d'urbanisation futures en extension de l'enveloppe urbaine (1AU), encadrés par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) : l'OAP zone économique (1AUE) située au lieu-dit la Verrière – les Vaux de 20,4 ha et l'OAP du quartier de l'Église (1AUC et 1AUD de 2,9 ha), secteur jouxtant le hameau de l'Église et destiné à recevoir 41 logements ;
- la délimitation de 53,3 ha de zones d'urbanisation future à long terme (2AU), dont 50,1 ha pour lesquels l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par « *la réalisation de travaux débloquent l'inconstructibilité de zones à enjeux du PPRIF²* » – zones 2AU_i ;
- la délimitation de trois secteurs Ne dédiés aux équipements publics (26,3 ha) et de deux secteurs Nsp dédiés aux équipements sportifs (8,4 ha) ;

La MRAe, parmi les principaux enjeux attachés à l'élaboration du PLU, souligne l'importance de la limitation de l'urbanisation diffuse sur un territoire concerné par le site classé du Massif de l'Estérel (enjeux de paysage et de biodiversité) et contraint par un fort risque d'incendie de forêt et un relief marqué. Or, la prise en compte de ces enjeux n'apparaît pas clairement dans les choix d'urbanisation de la commune, en particulier s'agissant du traitement apporté aux anciennes et vastes zones NB du POS³. Ainsi la MRAe recommande de :

- justifier le classement d'une partie des anciennes zones NB du POS en zones urbanisables du PLU au regard des enjeux du territoire communal,
- 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 du PLU.

Les autres recommandations de la MRAe portent notamment sur l'évaluation des incidences des secteurs de projets (zones 1AUE et zones 1AUC/1AUD), le milieu naturel (diagnostic écologique à renforcer afin d'évaluer objectivement les incidences du projet de PLU), l'assainissement, la ressource en eau potable (amélioration de la qualité et capacité future du réseau d'alimentation).

L'ensemble des recommandations de la MRAe est détaillé dans les pages suivantes.

1 Schéma de cohérence territoriale

2 Plan de prévention du risque d'incendie de forêt

3 Plan d'occupation des sols

Table des matières

PRÉAMBULE.....	2
SYNTHÈSE.....	3
Avis.....	5
1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale.....	5
1.1. Contexte et objectifs du plan.....	5
1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe.....	7
1.3. Qualité de l'évaluation environnementale.....	7
1.3.1. <i>Qualité de la démarche</i>	7
1.3.2. <i>Compatibilité avec le SCoT</i>	8
1.3.3. <i>Justification des choix</i>	9
2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan.....	10
2.1. Besoins fonciers et la gestion économe de l'espace.....	10
2.1.1. <i>Consommation d'espace des dix dernières années et définition des objectifs chiffrés</i>	10
2.1.2. <i>Appréciation des objectifs démographiques</i>	10
2.1.3. <i>Appréciation sur la définition de l'enveloppe urbaine</i>	10
2.2. Biodiversité (dont Natura 2000).....	11
2.2.1. <i>Habitats naturels, faune et flore</i>	11
2.2.2. <i>Préservation des continuités écologiques : les trames verte, bleue et noire</i>	12
2.2.3. <i>Analyse des secteurs de projet</i>	13
2.2.4. <i>Étude des incidences Natura 2000</i>	14
2.3. Paysage.....	14
2.3.1. <i>Analyse générale des incidences du PLU</i>	14
2.4. Risques naturels.....	16
2.4.1. <i>Risque d'incendie de forêt</i>	16
2.4.2. <i>Risque d'inondation</i>	17
2.5. Eau potable et assainissement.....	17
2.5.1. <i>Eau potable</i>	17
2.5.2. <i>Assainissement</i>	18
2.6. Qualité de l'air et bruit.....	19

AVIS

Cet avis est élaboré sur la base du dossier composé des pièces suivantes :

- rapport de présentation (RP) valant rapport sur les incidences environnementales (RIE),
- projet d'aménagement et de développement durable (PADD),
- orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- règlement, plan de zonage, annexes

1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale

1.1. Contexte et objectifs du plan

La commune Les Adrets de l'Estérel, située dans le département du Var, compte une population de 2 766 habitants (recensement INSEE 2018) sur une superficie de 2 226 ha. La commune est comprise dans le périmètre du SCoT de la communauté d'agglomération Var-Estérel-Méditerranée⁴ (CAVEM) approuvé le 14 décembre 2017. Elle se situe à l'extrémité sud-est du département, au cœur du site classé du Massif de l'Estérel.



Figure 1: Plan de situation (source : <https://www.geoportail.gouv.fr/carte>)

En termes d'organisation spatiale, la commune se caractérise par de larges espaces forestiers et arbustifs occupant la majorité du territoire communal (89 %), par une urbanisation concentrée dans le

4 [Avis MRAe du 22 juin 2017](#)

quart sud-est et par la présence d'une partie du lac de Saint-Cassien et de deux cours d'eau marquant les limites ouest (le Reyran) et sud (le Riou de l'Argentière).

La commune s'est développée le long des axes de communication (routes départementales D237 et D837), autour des trois hameaux historiques principaux : le Planestel, qui constitue le centre villageois, l'Église et l'Ubac.

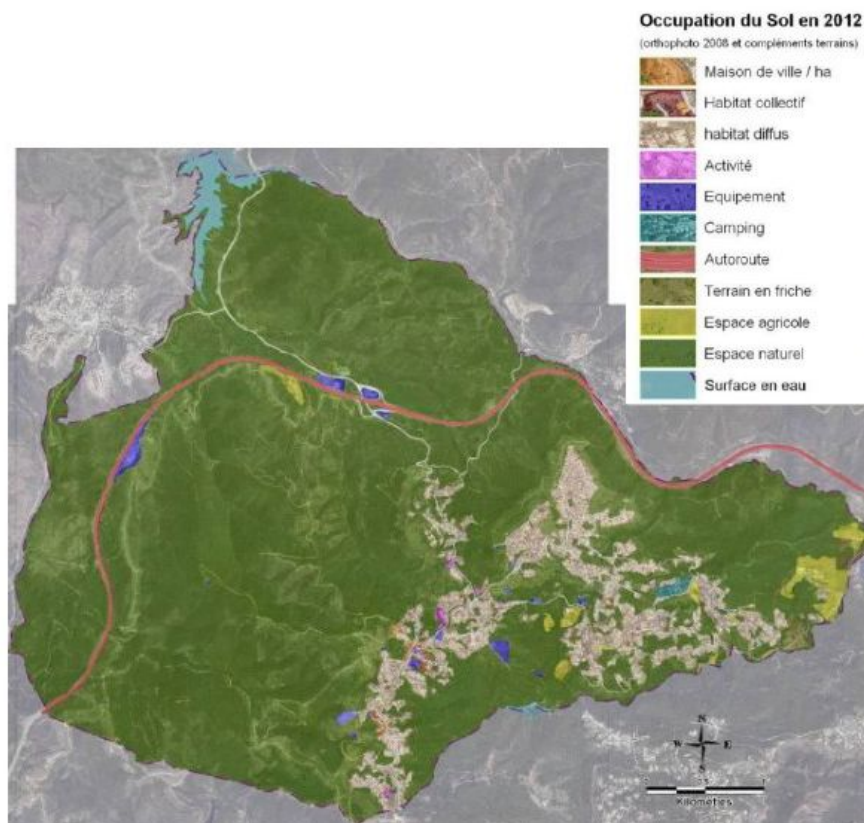


Figure 2: Occupation du sol (source : p.11 du volume 1- RP)

L'élaboration du PLU a été prescrite par délibération du conseil municipal du 17 septembre 2012.

Le PLU retient un taux moyen de croissance démographique de 0,97 % par an et prévoit, à l'horizon 2035, d'accueillir 562 habitants supplémentaires. Le besoin en logements est dès lors estimé à 443 (dont 80 résidences secondaires). La consommation foncière s'élève à 26,4 ha en dehors de l'enveloppe urbaine (6 ha pour de l'habitat et 20,4 ha pour l'activité économique).

Par rapport au plan d'occupation des sols (POS), document d'urbanisme en vigueur sur la commune jusqu'au 27 mars 2017⁵, l'évolution des surfaces de zonage prévue par le projet de PLU consiste en :

- l'extension des zones urbaines et à urbaniser, liée au reclassement de 73 % de la surface des anciennes zones NB⁶ du POS en zone U et AU du PLU (soit 128ha),
- la délimitation de deux secteurs d'urbanisation futures en extension de l'enveloppe urbaine (1AU), encadrés par une OAP : l'OAP zone économique (1AUE) située au lieu-dit « la Verrière – les Vaux »

⁵ La commune est soumise au RNU depuis cette date.

⁶ zones naturelles partiellement desservies par des équipements et dans lesquelles existent des constructions, mais qu'il n'est pas prévu d'aménager davantage.

de 20,4 ha et l'OAP du quartier de l'Église (1AUC et 1AUD de 2,9 ha), secteur jouxtant le hameau de l'Église et destiné à recevoir 41 logements ;

- la délimitation de 53,3 ha de zones d'urbanisation future à long terme (2AU) dont 50,1 ha (2AU_i) pour lesquels l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par « *la réalisation de travaux débloquent l'inconstructibilité de zones à enjeux du PPRIF* » (p.65, volume 2 – RP) ;
- le passage de 56,7 ha de zones naturelles en zone agricole dans l'objectif de conforter l'activité agricole sur le territoire de la commune ;
- la délimitation de trois secteurs Ne (26,3 ha) dédiés aux équipements publics (station d'épuration, aire de service d'autoroute et déchetterie) et de deux secteurs Nsp dédiés aux équipements sportifs (8,4 ha) ;
- la diminution de 925 ha d'espaces boisés classés (EBC), ces espaces étant protégés par ailleurs par le site classé du Massif de l'Estérel.

D'une manière générale, le dossier souligne les enjeux et contraintes auxquelles est confrontée la commune pour la définition des zones favorables à l'urbanisation : présence du site classé de l'Estérel et relief marqué avec alternance de crêtes et de vallons ayant conditionné le positionnement des routes et des zones habitées.

1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe

Au regard des spécificités du territoire et des effets potentiels du plan, la MRAe identifie les enjeux environnementaux suivants :

- la consommation d'espaces et la lutte contre l'étalement urbain ;
- la préservation des milieux naturels et des continuités écologiques ;
- la préservation du paysage ;
- la prise en compte des risques d'incendie de forêt et d'inondation ;
- la gestion de la ressource en eau potable et de l'assainissement des eaux usées ;
- la prise en compte des enjeux liés au bruit et à la qualité de l'air.

1.3. Qualité de l'évaluation environnementale

1.3.1. Qualité de la démarche

La MRAe relève des lacunes dans l'analyse des incidences environnementales des zones 2AU_i, qui représentent une superficie totale de 50,1 ha. Ces zones sont situées en extension de l'enveloppe urbaine, en interface avec le site classé du Massif de l'Estérel et jouxtent des réservoirs de biodiversité identifiés par la trame verte et bleue du SCoT. Elles sont également soumises à un risque d'incendie de forêt identifié comme étant fort à très fort par le PPRIF.

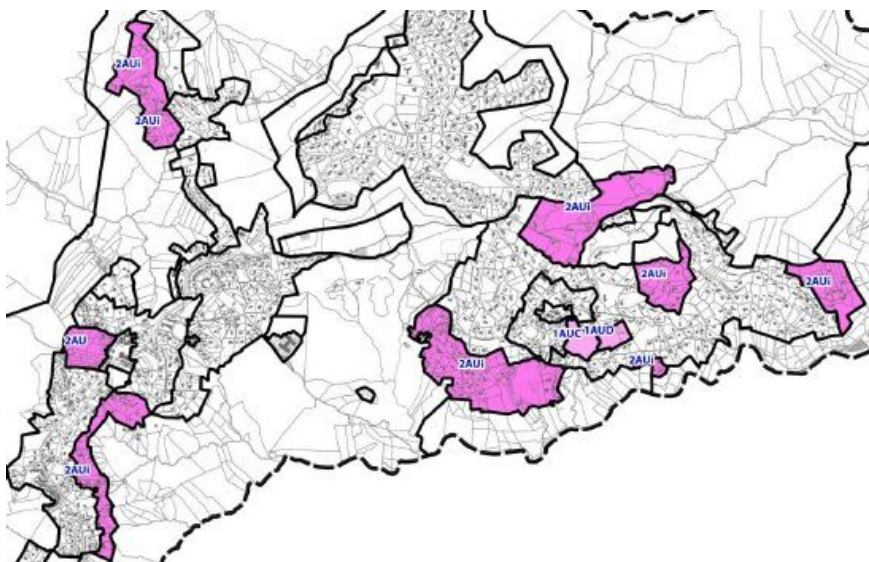


Figure 3: Localisation des zones 2AUi - en rose foncé (source : p.37 du volume 2 - RP)

La même observation s'applique aux secteurs suivants :

- Emplacement réservé n°32 (secteur Ne) pour la construction d'une station d'épuration (3 015 m²),
- Secteur Ne pour la construction d'une aire d'autoroute (superficie non précisée),
- Secteurs Nspb et Nspa dédiée aux équipements sportifs (superficies non précisées).

Ces secteurs sont situés dans le périmètre du site classé du Massif de l'Estérel et se trouvent également au sein d'espaces naturels préservés identifiés comme réservoir de biodiversité par le SCoT, ce dernier permettant au sein de ces espaces « des projets légers d'équipements ou d'aménagements à vocation touristique, de loisir, éducatif ou pédagogique, dans la mesure où ils ne compromettent pas la qualité ou la fonctionnalité des réservoirs » (Orientations p.39 du DOO – documents d'orientations et d'objectifs).

La MRAe recommande de procéder à une évaluation des incidences des zones 2AUi et des secteurs Ne et Nsp.

1.3.2. Compatibilité avec le SCoT

Le rapport de présentation comprend un chapitre qui analyse la compatibilité du projet de PLU avec le SCoT de la CAVEM, en indiquant, pour chaque orientation et axe du SCoT, leurs traductions dans le projet de PLU. Pour la MRAe le projet de PLU ne semble pas compatible avec le SCoT sur deux points : la variation démographique et le besoin en logements induits, ainsi que la trame verte et bleue (identification des réservoirs de biodiversité). Ces points sont développés dans la deuxième partie de l'avis.

1.3.3. Justification des choix

Dans le cadre de l'état initial, la commune soulève à juste titre l'enjeu de traitement des anciennes zones NB du POS, d'une superficie totale de 166,2 ha et correspondant à des secteurs d'habitat diffus.

Le projet de PLU (cf figure 4 ci-dessous) reclasse 73,6 ha en zones urbaines au sein desquelles selon le dossier, « la densification n'est pas souhaitable », et 48,2 ha en zone à urbaniser (zones 2AU).

Ce classement a pour effet, par rapport au POS, d'augmenter les zones urbaines de 7 % et de tripler la surface des zones à urbaniser.

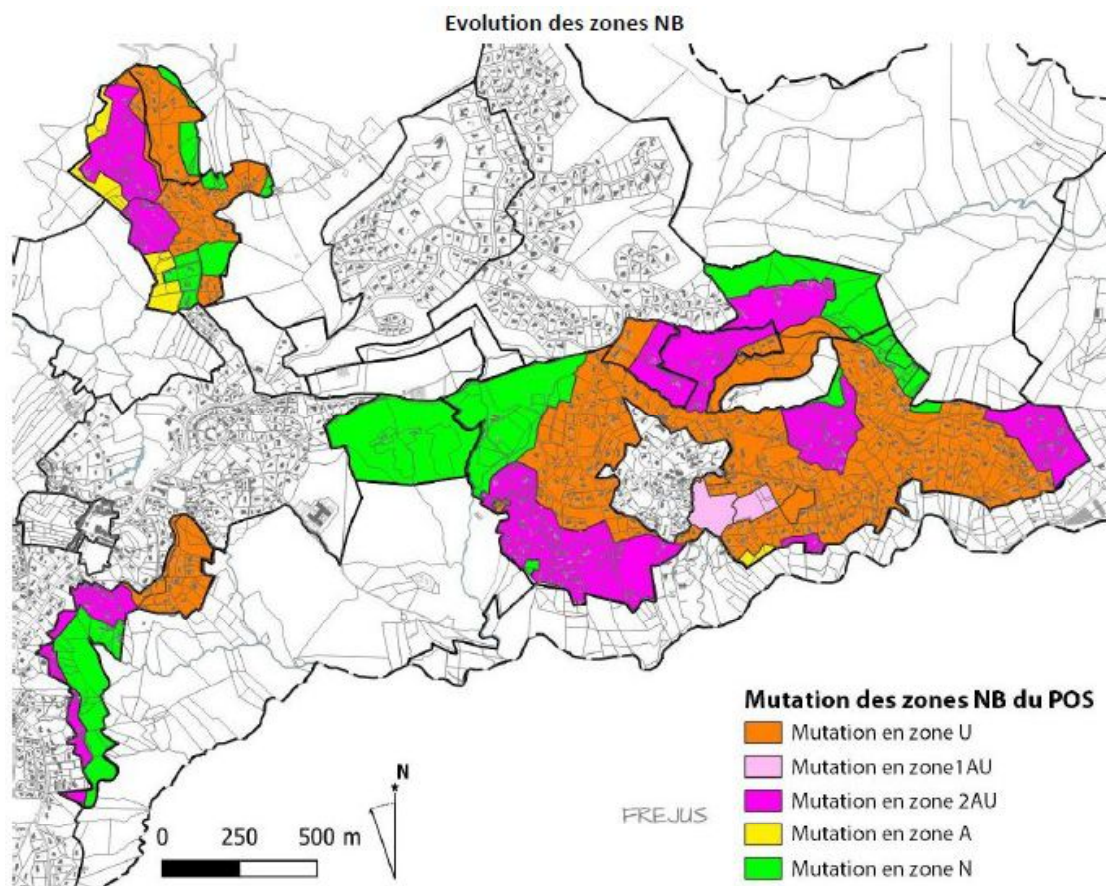


Figure 4: Evolution des zones NB du POS (source : p.57 du volume 2 - RP)

Dans le cadre de l'état initial, le rapport de présentation identifie les enjeux pour chacun de ces secteurs, mais les critères de répartition entre zones urbanisables ou non du PLU ne sont pas explicités.

Ces secteurs sont concernés par une ou plusieurs des problématiques suivantes : accès aux réseaux (routiers et sanitaires), risques naturels (incendie et mouvement de terrain), interface avec le site classé du Massif de l'Estérel et avec les espaces naturels de la commune identifiés comme réservoir de biodiversité (recherche de remise en état optimale) par le SRADDET⁷ et la trame verte et bleue du SCoT (recherche de remise en état optimale).

La MRAe relève ainsi que le classement de ces secteurs en zones urbanisables du PLU se traduit *de facto* par un renforcement du mitage et une consommation d'espaces naturels qui n'est pas évaluée dans le dossier au regard des potentielles incidences de ces nouvelles constructions sur l'environnement.

7 Le SRADDET de la région PACA, approuvé le 26 juin 2019, a intégré le schéma régional de cohérence territoriale (SRCE)

La MRAe recommande de justifier le classement d'une partie des anciennes zones NB du POS en zones urbanisables du PLU au regard des enjeux du territoire communal.

2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan

2.1. Besoins fonciers et la gestion économe de l'espace

2.1.1. Consommation d'espace des dix dernières années et définition des objectifs chiffrés

L'analyse de la consommation d'espace sur les dix dernières années est peu développée, les chiffres produits sont anciens (évolution entre 1990 et 2012) et portent uniquement sur l'évolution de la superficie d'espaces urbanisés. Or, l'analyse de la consommation d'espace ne doit pas être seulement quantitative mais également qualitative, et porter sur la nature des espaces consommés et leur destination.

De plus, le PADD définit la superficie des espaces ouverts à l'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine (26,4 ha) mais ne contient aucun élément chiffré relatif à la lutte contre l'étalement urbain (en particulier des objectifs de densification, de renouvellement urbain et de mutation).

La MRAe recommande de compléter le dossier avec une analyse de la consommation d'espace au cours des dix dernières années et de définir les objectifs du projet de PLU en termes de lutte contre l'étalement urbain.

2.1.2. Appréciation des objectifs démographiques

Dans le projet de PLU, la commune retient un scénario de croissance démographique « basse » de 0,97 % par an en moyenne, impliquant l'accueil de 562 nouveaux habitants et la construction de 443 nouveaux logements (dont 80 résidences secondaires) à horizon 2035 (soit 22 logements en moyenne par an). Or le SCoT de la CAVEM identifie les Adrets-de-l'Estérel comme faisant partie « des centralités secondaires et des pôles de proximité » et définit un taux de variation de la population à hauteur de 0,6 % (accueil d'environ 200 habitants supplémentaires).

La MRAe recommande de justifier l'écart entre les objectifs de croissance démographique de la commune et les orientations du Scot.

2.1.3. Appréciation sur la définition de l'enveloppe urbaine

Les anciennes zones NB du POS sont en majorité intégrées dans l'enveloppe urbaine de la commune, telle que définie par le projet de PLU. C'est le cas notamment des zones 2AU_i (superficie de 50,1 ha). Or, ces secteurs sont trop peu densément construits pour être intégrés à l'enveloppe urbaine actuelle.

La MRAe recommande d'exclure les zones 2AU_i de l'enveloppe urbaine.

2.2. Biodiversité (dont Natura 2000)

La commune comprend sur son territoire une ZNIEFF de type 1, « Marais de la Fustièrre » au nord, deux ZNIEFF de type 2, « Moyenne et Haute vallée du Reyran » en limite ouest et « Bois de Caillan et de Saint-Cassien des bois » en limite nord ; sa frontière sud jouxte la ZNIEFF de type 2 « Estérel ».

2.2.1. Habitats naturels, faune et flore

2.2.1.1. État initial

L'état initial indique, sur la base d'une analyse bibliographique, la présence de quelques espèces protégées sur le territoire de la commune au sein des trois secteurs délimités dans le cadre de l'élaboration de la trame verte et bleue à l'échelle communale (cf paragraphe 2.2.2). Le dossier ne mentionne aucun inventaire écologique. À l'issue de l'état initial, le dossier attribue un niveau d'enjeu « limité » à la biodiversité.

Pour la MRAe, les éléments du dossier relatifs à la biodiversité sont succincts et généraux. Les habitats naturels ne sont ni caractérisés ni cartographiés. Il en est de même concernant les espèces présentes, dont les enjeux de conservation locaux ne sont pas suffisamment étayés. Le contexte majoritairement naturel du territoire communal, ainsi que sa richesse et sa diversité écologique attestées par la présence de ZNIEFF, aurait pourtant justifié de fournir un diagnostic complet pour les habitats et les espèces ; ce diagnostic devrait reposer a minima sur une étude approfondie de la bibliographie assortie de diagnostics de terrain ciblés, afin d'en déterminer les enjeux sur une base objective et argumentée et de les décliner selon les parties du territoire communal.

La MRAe recommande de renforcer le diagnostic s'appliquant aux habitats naturels et aux espèces présents sur le territoire communal, afin de caractériser sur une base objective les niveaux d'enjeu relatifs à la biodiversité sur les différents espaces du territoire communal.

2.2.1.2. Analyse des incidences du PLU

D'une manière générale, l'analyse des incidences de la mise en œuvre du PLU sur le milieu naturel fait état d'incidences négatives liées à l'urbanisation d'espaces naturels boisés. Sont ainsi identifiés dans le dossier le classement de 121,8 ha de zones NB de l'ancien POS en zones U et AU dans le projet de PLU, ainsi qu'un « *potentiel de construction de 480 logements théoriques bruts au sein de la zone U dont certaines portions sont encore très boisées* » (p.96, volume 2 – RP). L'impact est jugé faible et peu significatif en raison « *des faibles surfaces des secteurs de projet, du faible intérêt écologique de ces espaces et de l'absence d'intérêt patrimonial des habitats que représentent ces secteurs pour la faune et la flore patrimoniales* ». S'agissant de la perte globale de ces surfaces, cet effet reste, selon le dossier, peu significatif au regard de l'emprise totale des milieux boisés sur le territoire communal, ces espaces étant classés en zone naturelle du PLU.

Ces affirmations ne sont pas démontrées du fait du caractère lacunaire du diagnostic écologique qui ne donne qu'une connaissance limitée de la biodiversité et de ses enjeux sur le territoire communal.

La MRAe recommande de revoir l'analyse des incidences de la mise en œuvre du PLU sur les milieux naturels (espèces et leurs habitats) sur la base d'un diagnostic écologique renforcé par des inventaires, en particulier dans les zones susceptibles d'être impactées par le projet de PLU.

2.2.2. Préservation des continuités écologiques : les trames verte, bleue et noire

Selon le SRADDET, la quasi-totalité du territoire de la commune est comprise dans un réservoir de biodiversité à remettre en bon état, ce que reprend le SCoT en classant tous les espaces non bâtis de la commune en réservoirs de biodiversité.

La Trame Verte et Bleue élaborée dans le cadre du projet de PLU est cohérente, car les espaces naturels de la commune et les cours d'eau la traversant sont classés en trame verte et bleue à préserver (cf carte issue du PADD ci-dessous).

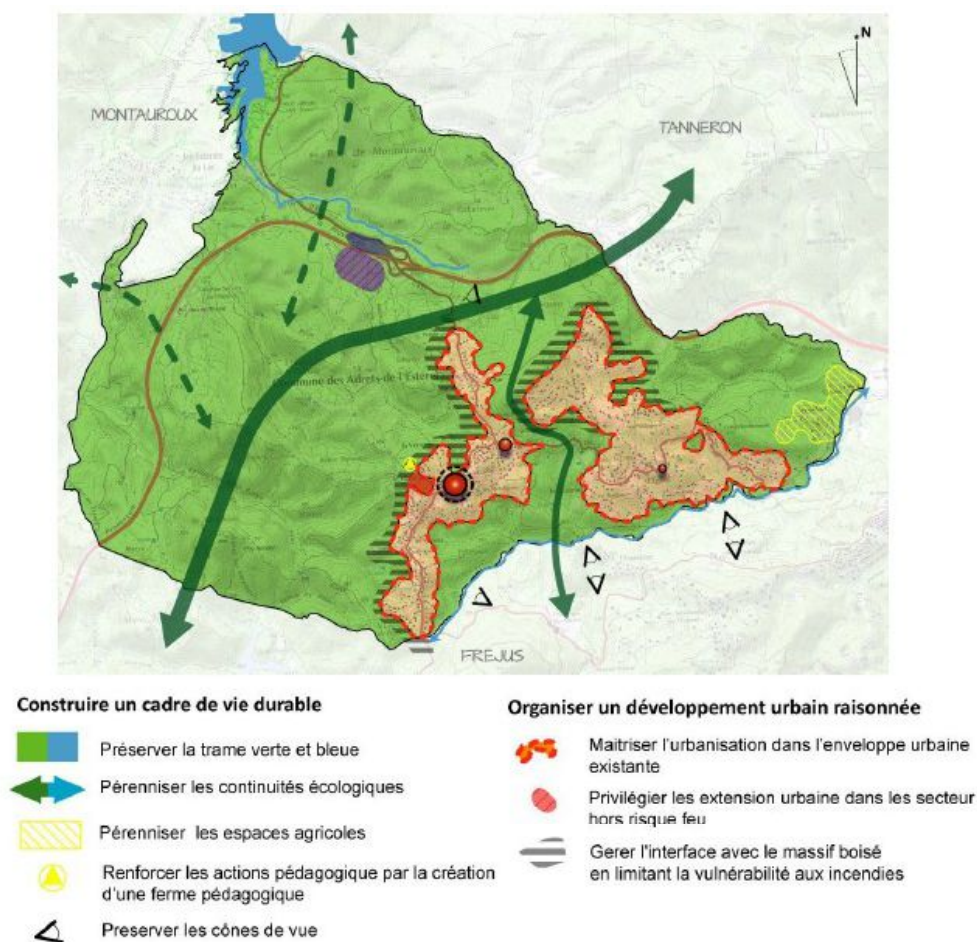


Figure 5: Carte synthétique du PADD

Par contre, la MRAe relève que les continuités écologiques communales ne prennent pas en compte la « trame noire » correspondant à l'ensemble des corridors écologiques caractérisés par une certaine obscurité et empruntés par des espèces nocturnes (notamment les chiroptères). Le degré de luminosité artificielle nocturne imposé par le réseau d'éclairage délimite donc des corridors écologiques, similaires à la trame verte et bleue.

La MRAe recommande, sur la base d'un diagnostic écologique renforcé, d'inclure la délimitation de la trame noire dans le réseau des continuités écologiques communales.

2.2.3. Analyse des secteurs de projet

Les secteurs de projet encadrés par une OAP (secteur Verrières-Vaux et secteur de l'église), ainsi que la zone Uba - Touar de Thoume, ont fait l'objet d'analyses spécifiques.

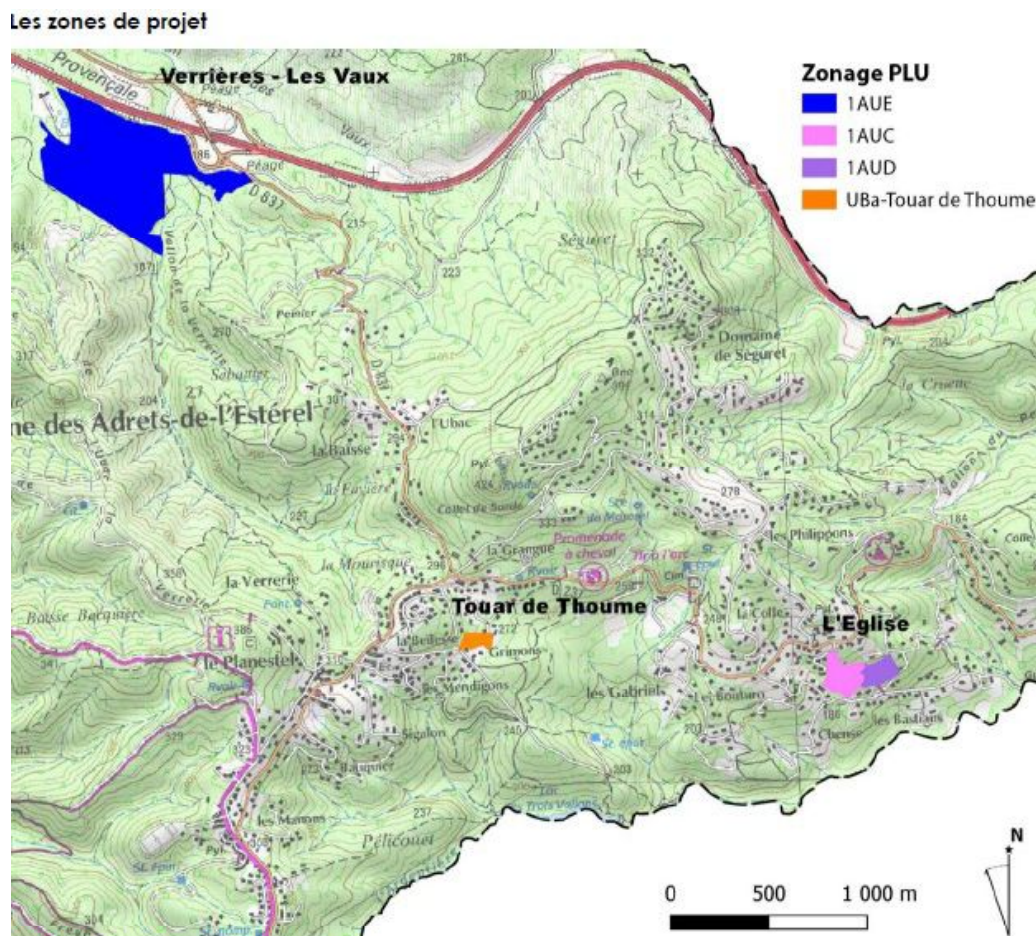


Figure 6: Localisation des secteurs de projet (source : p. 106 du volume 2 - RP)

2.2.3.1. Le secteur La Verrière-Vaux (zone 1AUE)

Ce secteur, d'une superficie de 20,6 ha, est situé le long de l'autoroute A8. Il prend place au sein d'une zone boisée ne présentant pas « *d'intérêt patrimonial particulier car très courant, excepté dans les zones de talwegs (zones de biodiversité probable)* » (p.111, volume 2 – RP). Le dossier identifie un risque de pollution des talwegs lié à un risque de ruissellement accru par l'artificialisation des sols. Les mesures prises dans l'OAP consistent en la protection des zones de talwegs, ainsi qu'au recueil et canalisation des eaux pluviales vers des ouvrages adaptés.

Or la proximité immédiate du vallon de la Verrerie, à l'est du secteur de projet, n'est pas relevée alors que ce cours d'eau fait partie de la trame bleue communale. De ce fait, les impacts potentiels de la zone d'activité sur ce vallon ne sont pas analysés, alors que ce dernier est directement lié au lac de Saint-Cassien et aux marais de la Fustière (ZNIEFF de type 1) qui représentent un couloir de déplacement pour les espèces. De même, le secteur de projet jouxte une zone humide du sous-bassin versant « secteur des Côtiers, du cap Bénat au Var », identifiée par le SRADDET, dont il n'est fait aucune mention dans le dossier.

En outre, contrairement à ce qui est indiqué dans le dossier, les zones de talwegs n'apparaissent pas dans le schéma de l'OAP et leur protection n'y est pas matérialisée. Par conséquent, aucun élément ne permet de s'assurer de la prise en compte de ces talwegs dans le cadre de l'aménagement du secteur.

La MRAe recommande de reprendre l'analyse des incidences du secteur de projet La Verrière-Vaux (zone 1AUE) au regard de sa localisation à proximité du vallon de la Verrerie et d'une zone humide identifiée par le SRADDET. Elle recommande de traduire en conséquence les mesures adaptées dans l'OAP et le règlement de la zone.

2.2.3.2. Le secteur de l'Église (1AUC et 1AUD) et le secteur Touar de Thoume (UBa)

Ces deux secteurs sont situés en continuité d'une zone urbanisée. Ils sont occupés par des milieux boisés ne présentant pas d'enjeu particulier selon le dossier. Il est néanmoins mentionné pour ces deux secteurs la présence de coléoptères saproxylophages présentant un intérêt patrimonial « *mais la forte représentation de leur habitat naturel limite les enjeux concernant ce groupe* » (p.115 et p.118, volume 2 – RP). Par conséquent, les impacts sur la biodiversité (perte d'habitat d'espèce) sont jugés non significatifs.

Pour la MRAe, l'absence de diagnostic complet, au besoin au moyen de prospections ciblées, ne permet pas de justifier cette conclusion dans la mesure où les secteurs de projet sont constitués de milieux naturels préservés de toute artificialisation.

La MRAe recommande de reprendre l'évaluation des incidences sur la biodiversité de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs de l'Église (zones 1AUC et 1AUD) et Touar de Thoume (UBa) sur la base d'un diagnostic écologique complet.

2.2.4. Étude des incidences Natura 2000

Le territoire de la commune n'intersecte pas de site Natura 2000. Le site le plus proche est la zone spéciale de conservation « Estérel » (FR9301628), située à proximité de la limite communale sud. Deux autres sites se trouvent dans un rayon de 10 kilomètres : la zone de protection spéciale « Forêt de Palayson-bois du Rouet » (FR9301625) à quatre kilomètres à l'ouest et la zone spéciale de conservation « Gorges de la Siagne » (FR93001574) à cinq kilomètres au nord.

L'évaluation conclut à une absence d'atteinte aux habitats et espèces ayant justifié la désignation des sites, le projet de PLU étant situé hors de l'emprise des sites Natura 2000. De plus, le dossier précise que le projet de PLU préserve le corridor écologique reliant le sud de la commune et le site Natura 2000 « Estérel ».

Cette analyse n'appelle pas d'observations particulières de la part de la MRAe.

2.3. Paysage

2.3.1. Analyse générale des incidences du PLU

La commune appartient à deux entités paysagères caractérisées par de larges espaces forestiers : le Massif de l'Estérel (site classé) et le massif du Tanneron et de la Colle du Rouet (au nord de l'autoroute A8). Le principal enjeu paysager est lié à la dispersion du bâti en tant qu'élément marquant du paysage par les différences chromatiques et discontinuités qu'il introduit. En effet, depuis plusieurs

années, de nombreuses villas se sont implantées le long des crêtes et sur les versants exposés au sud, de part et d'autre de la route départementale 237. Cela a pour effet de banaliser le paysage, de gommer les limites de l'urbanisation voire de masquer la perception vers le grand paysage (Mont Vinaigre et mer Méditerranée) depuis la route départementale RD237 et le centre-village.

Les enjeux paysagers auxquels la commune est confrontée dans l'élaboration de son PLU sont globalement identifiés, de même que l'impact négatif du développement d'une urbanisation diffuse « en terrasse ». Néanmoins, la MRAe constate un manque d'analyse des incidences paysagères résultant du classement des anciennes zones NB du POS en zone U et AU : traitement des interfaces avec le site classé identification et traitement de secteurs sensibles en termes de perceptions. Le peu d'éléments contenus dans le dossier ne permet pas de s'assurer de la prise en compte de ces enjeux dans les choix d'urbanisation de la commune.

La MRAe recommande de procéder à l'analyse des incidences paysagères des évolutions apportées par rapport au POS, concernant le classement des anciennes zones NB en zone urbaines et à urbaniser du PLU.

2.3.1.1. Le secteur La Verrière-Vaux (zone 1AUE)

Étant entouré par le site classé du massif de l'Estérel et localisé le long de l'autoroute A8, le secteur de l'OAP de La Verrière-Vaux (zone 1AUE) est concerné par des enjeux paysagers forts et non pas modérés tels que qualifiés dans le dossier. Sa situation dans un cadre naturel exceptionnel fréquenté par le public et le long d'un axe stratégique du territoire (forte perception et effet vitrine pour les usagers de l'autoroute) majorent l'enjeu paysager.

Le traitement de ces enjeux est renvoyé à l'OAP qui doit définir « des choix d'aménagement qui permettront d'intégrer au mieux les futures constructions et voies de desserte dans leur environnement » (p.111 du rapport de présentation – volume 2).

Or il manque une analyse plus poussée des divers niveaux de perception du site, en particulier depuis le GR49, dont une partie est situé à l'ouest du secteur de projet. Ce sentier de grande randonnée permet notamment de traverser le massif de l'Estérel en passant au pied du Mont Vinaigre puis au centre du village des Adrets de l'Estérel, et de rejoindre le lac de Saint-Cassien.

En outre, les principes d'aménagement de l'OAP appelle le constat suivant : l'A8 disposant de trois voies à cet endroit, le recul calculé depuis l'axe de la route, se réduit à 30 mètres et non à 50 mètres tel qu'indiqué dans le dossier. La bande paysagère, par ailleurs parcourue par les voies d'accès, sera donc réduite d'autant et risque de ne pas remplir son rôle de « bande-tampon » destinée à limiter la visibilité de la future zone d'activité depuis l'autoroute.

La MRAe recommande de renforcer l'analyse et l'intégration des enjeux paysagers dans l'OAP de la zone 1AUE.

2.3.1.2. Le secteur de l'Église – zones 1AUC et 1AUD

Pour ce secteur, les enjeux paysagers sont évalués comme étant faibles « en raison du caractère urbanisé du secteur et d'un cadre paysager relativement intimiste échangeant peu avec l'extérieur » (p 118, volume 2 – RP), de même que l'impact paysager au regard de la faible capacité d'accueil. Le secteur étant exempt de toute construction et présentant des covisibilités, en direction du sud, avec le Mont Vinaigre et la route départementale DN7, cette appréciation mérite d'être étayée par une analyse

des perceptions internes et externes permettant de garantir un traitement paysager adapté dans le cadre de l'OAP.

La MRAe recommande de compléter l'évaluation des incidences paysagères de l'ouverture à l'urbanisation du secteur de l'Église (zone 1AUC et 1AUD).

2.4. Risques naturels

Sa situation au cœur de massifs forestiers et la présence de cours d'eau sur son territoire impliquent que la commune est particulièrement concernée par deux types de risques naturels : le risque d'incendie de forêt et le risque d'inondation.

2.4.1. Risque d'incendie de forêt

La totalité du territoire de la commune est soumis au risque d'incendie de forêt (cinq événements majeurs entre 1958 et 2007 pour une surface cumulée de 1089 ha). Le PPRIF⁸ approuvé le 30 janvier 2015 opère un classement selon quatre zones :

- zone rouge inconstructible pour les espaces forestiers,
- zones bleues pour les secteurs urbanisés et d'habitat diffus soumis à un risque plus ou moins élevé déterminé en fonction des enjeux, du niveau d'aléa et de la défendabilité :
 - En1 : zone de risque fort à très fort (zones bâties pour lesquelles toute forme d'extension de l'urbanisation existante est proscrite),
 - En1 indicé : zone de risque fort à très fort en attente d'équipements (zones bâties ou non bâties pour lesquelles la constructibilité future est proscrite « *en raison d'un aléa le plus souvent élevé ou très élevé et d'une défendabilité actuelle insuffisante, mais a priori améliorable* » p.146 volume 1 – RP),
 - En2 : zone de risque modéré à fort (zones bâties ou non bâties sur lesquelles est admise une constructibilité future sous réserve de prise en compte d'un certain nombre de prescriptions),
 - En3 : zone de risque faible à modéré (zones bâties ou non bâties sur lesquelles est admise une constructibilité future sous réserve de prise en compte d'un certain nombre de prescriptions).

8 Plan de prévention du risque d'incendie de forêt

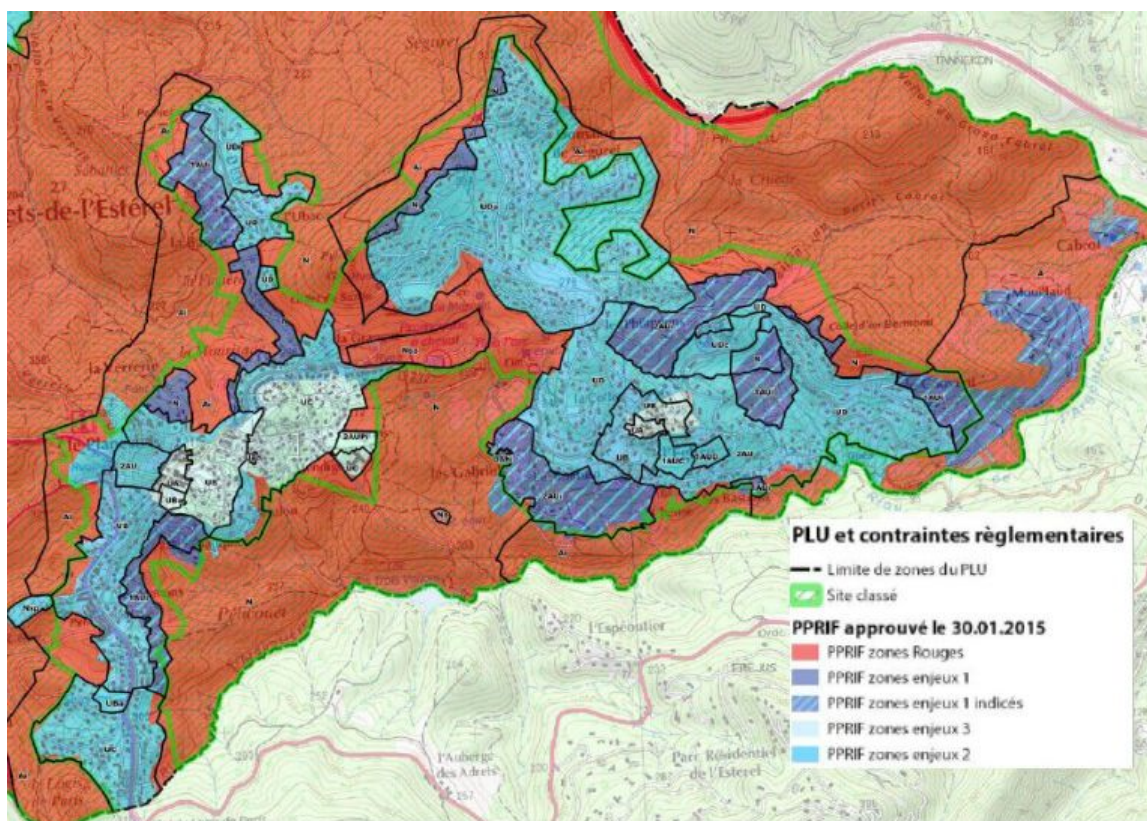


Figure 7: Zonage du PPRIF (source : p.49 du volume 2 - RP)

Le projet de PLU définit 50,1 ha de zones 2AU_i, correspondant au zonage « EN1 indicé » du PPRIF : il s'agit de secteurs pour lesquels une urbanisation future est prévue mais dont « la constructibilité dépend de la réalisation de travaux obligatoires et recommandés du PPRIF et ou d'une révision du PPRIF » (p.48 volume 2 – RP).

Le dossier ne comporte pas d'éléments d'analyse permettant de justifier l'ouverture à l'urbanisation de ces zones peu construites, soumises à un risque d'incendie de forêt fort à très fort et pour lesquelles la constructibilité n'est pas certaine car dépendante d'une révision du PPRIF ou de la réalisation de travaux.

Compte tenu de la superficie importante de la zone et des éléments ci-dessus, l'ouverture définitive à l'urbanisation nécessitera une attention particulière.

2.4.2. Risque d'inondation

La commune est concernée par un risque d'inondation « dû aux crues torrentielles du fait des ruissellements collinaires lors de fortes pluies ». Selon la carte des enveloppes approchées des inondations potentielles reproduite dans le dossier, les secteurs urbanisés de la commune ne sont pas concernés par des inondations potentielles par débordement de cours d'eau.

Néanmoins, ainsi qu'identifié par le schéma de l'OAP correspondante, la future zone d'activités économiques (zone 1AUE) est soumise à un risque d'inondation en entrée de zone. Or le dossier ne contient aucun élément relatif au traitement de ce risque et permettant de s'assurer de sa prise en compte, notamment dans les principes d'aménagement définis dans l'OAP.

La MRAe recommande de préciser au niveau de l'OAP les modalités de prise en compte du risque d'inondation dans le cadre de l'aménagement de la zone de la Verrière-Les Vaux (1AUE).

2.5. Eau potable et assainissement

2.5.1. Eau potable

L'alimentation en eau potable est un enjeu fort pour la commune, tant sur le plan qualitatif que quantitatif.

En effet, la qualité de l'eau mise en distribution n'est pas toujours satisfaisante, les périodes pluvieuses ayant régulièrement engendré des restrictions préventives d'usage de l'eau dues à une forte turbidité et à une faible capacité de stockage. Or les solutions projetées liées au traitement de l'eau ne sont pas explicitées dans l'annexe sanitaire du PLU

De plus, la commune dispose d'un schéma directeur d'eau potable réalisé en 2005 (complété par un schéma simplifié en 2014) qui « *souligne des insuffisances du système d'eau mises en évidence par l'augmentation de la population et les besoins estivaux* » (p.48 – volume 1 RP). Pour répondre aux besoins futurs de la commune et disposer d'un volume de stockage plus important, il est prévu, sans plus de précisions quant à sa date de mise en service, la mise en place d'un réservoir supplémentaire, qui alimentera notamment la future zone d'activité (zone 1AUE).

Il ressort des éléments du dossier que la structure du réseau ne permet déjà pas de satisfaire la demande actuelle en période de pointe et que l'évaluation des besoins futurs (p.90 – volume 2 RP) met en évidence une augmentation de 65 % des besoins d'ici 2035. Une fragilisation du système de distribution d'eau potable est donc prévisible. Il n'est pas démontré que la commune pourra répondre aux besoins liés au développement de son urbanisation en l'absence de mesures relatives à la ressource disponible et aux capacités de stockage des réservoirs. Il s'agit notamment d'un point sensible pour la zone d'activité 1AUE, non abordé dans le dossier.

La MRAe recommande de compléter le dossier avec la proposition de solutions pour améliorer la qualité de l'eau potable et de démontrer la capacité du réseau d'alimentation en eau potable à répondre aux besoins futurs liés au développement de l'urbanisation. À défaut, elle recommande de revoir en conséquence les zones ouvertes à l'urbanisation.

2.5.2. Assainissement

2.5.2.1. Assainissement collectif

La commune compte deux stations d'épuration sur son territoire : la station d'épuration « Les Adrets – Village » d'une capacité de 1 180 équivalents/habitants et la station « Église » d'une capacité de 201 équivalents/habitants. Le dossier précise qu'un schéma directeur d'assainissement est en cours d'élaboration. Ces deux stations, construites respectivement en 1998 et 1970, sont non conformes depuis plusieurs années. Au titre de l'évaluation des incidences, le risque de pollution des eaux du Riou de l'Argentière (milieu récepteur) est identifié du fait de l'augmentation des rejets d'eaux usées liée à l'accueil d'une population nouvelle. Il est ainsi prévu la construction d'une nouvelle station d'épuration (capacité épuratoire de 3 000 équivalents/habitants) au lieu-dit Pré-vert.

L'affirmation selon laquelle « les projets d'extension et de densification de l'urbanisation sont en adéquation avec la capacité future des réseaux et la capacité de cette future STEP grâce à la mise à jour d'assainissement qui a pris en compte les capacités d'accueil du futur PLU » n'est pas démontrée en l'absence de précisions relatives aux dispositions de ce schéma et d'éléments d'information concernant ce nouvel équipement (date prévisionnelle de mise en service, secteurs desservis...).

La MRAe recommande de conditionner l'ouverture des zones à urbaniser à leur raccordement à une station d'épuration conforme et dimensionnée pour répondre aux besoins de la commune.

De plus, la zone d'activité économique 1AUE est située dans les périmètres de protection rapprochée de la retenue de Saint-Cassien fixés par un arrêté modifié de déclaration d'utilité publique du 7 septembre 1972, qui interdit notamment le rejet d'affluents dans le bassin versant de Saint-Cassien. Le dossier n'aborde pas ce point et ne donne donc aucun élément quant aux modalités de gestion des eaux pluviales et usées du site, les rejets devant se faire en dehors des périmètres de protection rapprochée.

La MRAe recommande de préciser les modalités de gestion des eaux pluviales et usées de la future zone d'activités (zone 1AUE « La Verrière – Les Vaux »).

2.5.2.2. Assainissement non collectif

Le dossier indique que plus de la moitié du parc de logements est en assainissement non collectif (données de 2016). De plus, le règlement applicable aux zones UB, UC et UD du PLU indique pour ces zones que « lorsque le raccordement au réseau n'est pas réalisable, la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif ne sera possible qu'avec l'accord du service public d'assainissement non collectif (SPANC) ».

Le dossier présente une carte d'aptitude des sols qui classe l'ensemble du territoire communal en zones aptes à l'assainissement autonome.

Le dossier n'évalue pas les incidences sur la qualité des eaux superficielles et souterraines, de l'augmentation potentielle des systèmes d'assainissement autonomes dans l'attente du raccordement effectif des zones concernées au réseau public.

La MRAe recommande d'évaluer les incidences sur la qualité des eaux superficielles et souterraines, de l'augmentation potentielle des systèmes d'assainissement autonomes en zones UB, UC et UD du PLU révisé.

2.6. Qualité de l'air et bruit

Dans le cadre de l'aménagement de la future zone d'activité (1AUE), il est mentionné une dérogation à la règle des 100 mètres, un tel recul étant imposé pour toute construction située en bordure d'une autoroute⁹.

L'étude de dérogation, jointe en annexe du rapport de présentation, préconise un recul minimum de 40 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A8, suffisant selon le dossier pour garantir notamment la prise en compte des nuisances (qualité de l'air et bruit).

⁹ Article L.111-6 du code de l'urbanisme : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ».

La MRAe constate que seule la problématique des nuisances sonores est abordée dans l'étude. Le volet qualité de l'air (population exposée aux particules fines de manière répétée au niveau de la zone d'activité) doit également être traité pour pouvoir déroger à cette règle et s'assurer de l'absence d'incidence du projet sur la santé des futurs travailleurs.

La MRAe recommande de compléter l'étude de dérogation avec un volet qualité de l'air et de proposer des mesures ERC¹⁰ en conséquence.

10 Éviter, réduire, compenser

Le Président



88
P. Nony
RM.
JPK

Monsieur Jean-Pierre KLINHOLFF
Maire des Adrets-de-l'Estérel
Hôtel de Ville
2 route du violon

83600 LES ADRETS-DE-L'ESTEREL

Toulon, le 16 SEP. 2021

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées et en application des dispositions du Code de l'Urbanisme, vous avez bien voulu nous transmettre pour avis la nouvelle version du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune, et nous vous en remercions.

La CCI du Var reste très attentive aux orientations de votre nouveau document en matière de développement économique, car il s'agit d'un enjeu essentiel pour l'attractivité du territoire et l'évolution des entreprises qui y sont implantées.

Votre projet met en avant l'idée de conforter l'activité économique de proximité sur la commune avec le maintien des commerces et services dans le centre du village. Cela est en effet nécessaire pour répondre aux besoins de la population locale et consolider la fonction centrale du village.

Nous pensons que cette volonté pourrait être appuyée par l'identification d'un « linéaire commercial » sur certaines rues du village (zone UA), dont la vocation est d'interdire le changement de destination des activités existantes en rez-de-chaussée, afin d'éviter notamment leur transformation en logements. Il serait pertinent de matérialiser le tracé de ce linéaire sur le plan de zonage et de lister les rues et places concernées au sein du règlement de la zone UA, afin de consolider sa portée réglementaire dans votre document.

Au sein du village, nous encourageons vos objectifs visant à développer la mixité des activités, à aménager les espaces publics, à valoriser le paysage urbain, à améliorer les accès et les liaisons douces, de manière à générer un cadre de vie agréable et propice à la fréquentation des commerces et services de proximité.

En matière de foncier d'activités, nous soutenons pleinement votre projet de nouvelle zone d'activités à vocation tertiaire et industrielle sur le site du Plan de Grimon (zone 1AUE), à proximité immédiate de l'échangeur autoroutier sur l'A8. Grâce à sa localisation, ce secteur doit ainsi constituer un pôle de développement stratégique au sein du territoire élargi de l'Est-Var.

Ce projet fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui apporte une vision intéressante des aménagements recherchés et de la vocation des différents espaces : l'implantation du bâti, la prise en compte des espaces verts ou encore la gestion du risque incendie, très prégnant sur votre territoire. Cette OAP est un point très positif dans la perspective d'un aménagement cohérent et intégré dans son environnement, d'autant que sa situation en bordure d'autoroute va engendrer un effet vitrine dont il faut tenir compte. En cela, l'intégration d'un volet environnemental « exemplaire » est donc essentiel pour assurer un développement réellement durable à ce projet.

En matière d'accessibilité, les principes de circulation et de desserte interne sont bien indiqués au sein du projet de ZAE. Nous soulignons néanmoins l'importance d'y faire apparaître également les secteurs prévus pour le stationnement des véhicules sur les espaces communs (usagers et visiteurs). L'objectif est d'éviter les phénomènes de stationnement anarchique, en particulier sur les voiries, qui engendrent fréquemment des problèmes de sécurité et de fluidité au sein des ZAE.

Par ailleurs, il serait intéressant de travailler dans votre PLU sur des accès aménagés et sécurisés entre le site de la ZAE et le village, dédiés notamment aux transports en commun et aux modes doux, ce qui permettrait de générer des synergies entre les différents pôles économiques à l'échelle de la commune.

Sur cette zone 1AUE, nous notons que le règlement n'interdit pas les activités commerciales, et nous attirons votre attention sur l'importance d'éviter de concurrencer le tissu économique du village et ses commerces de proximité, et de maintenir au mieux une complémentarité entre les différentes activités à l'échelle de la commune.

Au-delà d'apporter une réponse à des besoins en matière de foncier économique, cette zone a vocation à accueillir de nouvelles entreprises avec un rayonnement allant de l'Est Var aux Alpes Maritimes, ce qui permettra de créer de la richesse et de diversifier les emplois sur le territoire. Enfin, ce projet est cohérent avec le SCoT qui l'identifie en tant que site « d'Urbanisation Nouvelle Complémentaire » à vocation économique, ce qui signifie que des dispositions foncières particulières doivent permettre d'assurer les objectifs affichés dans le PLU.

En parallèle, la création d'une autre zone d'activités artisanale, plus adaptée aux besoins locaux, est identifiée dans les orientations économiques du PADD. Elle est localisée sur la carte synthétique au niveau de l'échangeur autoroutier, sur le secteur de la déchetterie. Pourtant, le règlement qui y est affecté n'autorise pas les activités artisanales (secteur Ne), celui-ci étant dédié à certains équipements publics (station d'épuration, aire de service autoroute, parking relais, déchetterie...). Nous constatons donc une incohérence entre les objectifs annoncés et la traduction réglementaire sur ce point, c'est pourquoi nous vous suggérons de faire évoluer le règlement en ce sens, d'autant que cette localisation nous semble pertinente pour ce type d'activités.

Ce site autour de l'échangeur autoroutier (secteur Ne) constitue également une véritable porte d'entrée sur le territoire en direction du massif de l'Estérel, mais également vers le Pays de Fayence. Aussi, il serait intéressant d'étudier la possibilité d'offrir une aire de covoiturage avec une capacité plus importante, celle qui existe aujourd'hui étant régulièrement saturée. Cela permettrait de proposer une solution alternative à un plus grand nombre d'actifs tout en limitant le flux de véhicules sur le territoire.

L'amélioration de l'offre touristique est un objectif intéressant de votre PLU, en cohérence avec les actions d'Estérel Côte d'Azur Agglomération pour promouvoir le territoire. Dans cette perspective, l'amélioration de l'hébergement touristique est indispensable pour capter la clientèle et offrir des possibilités de séjourner durablement sur la commune, qui bénéficiera ainsi des retombées économiques qui y sont liées.

A ce titre, nous saluons votre volonté d'accompagner le développement du camping existant afin d'assurer sa pérennité, grâce à un règlement dédié (secteur UDC) qui lui permettra d'aménager certains équipements liés à son activité (petit pôle de commerce et de restauration). Nous saluons cette démarche car nous estimons que l'activité d'hôtellerie de plein air requiert un règlement spécifique au sein des documents d'urbanisme, du fait de son fonctionnement et de ses besoins.

Comme vous le soulignez dans vos orientations, le renforcement du tourisme de pleine nature nous semble également être un véritable levier d'attractivité, en s'appuyant sur les caractéristiques qui façonnent la commune : la valorisation du patrimoine culturel et des paysages, les activités de plein air, les circuits de randonnées et de découverte autour du massif de l'Estérel. Votre projet de maison de « Porte de l'Estérel », destiné à valoriser le massif et à déployer un point d'information touristique, s'inscrit pleinement dans cette optique visant à promouvoir le territoire. Cet équipement participera en effet au renforcement de l'attractivité touristique de la commune et de la destination touristique « Var Estérel ».

En termes d'urbanisation et de consommation de l'espace, nous souhaitons souligner vos différentes orientations pour organiser un développement urbain raisonné, qui s'inscrit dans un cadre de vie durable. En cela, nous relevons notamment vos efforts quant à la prise en compte des obligations liées au Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt (PPRIF), qui nécessite des aménagements spécifiques.

De plus, vos projets de densification et de greffe urbaine, qui permettent d'envisager des opérations de logements au sein de l'enveloppe villageoise, nous semblent cohérentes à l'échelle de votre commune. L'opération définie dans l'OAP n°2 (quartier de l'église), devrait permettre d'apporter des solutions adaptées à la population en matière de logements, en garantissant un parcours résidentiel qui réponde aux besoins des actifs du territoire.

Il s'agit d'un réel enjeu dans la perspective de la réalisation de la zone d'activités à rayonnement régional, car nous constatons que la problématique du logement des actifs est aujourd'hui une préoccupation pour les entreprises qui s'implantent, et qui ont souvent du mal à loger leurs salariés sur le territoire.

Nos services se tiennent à votre disposition pour tout développement complémentaire sur l'ensemble de ces thématiques.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de notre considération distinguée.

Le Président,



Jacques BIANCHI

Affaire suivie par :
Direction Front Office
Pôle Attractivité
Joanin MAILHAN
Tél : 04 94 22 80 13



Draguignan, le 20 Juillet 2021

Monsieur le Maire
2, route du violon

83 600 LES ADRETS DE L'ESTEREL

Service: Foncier Aménagement Territoires
Dossier suivi par : Fanny ALIBERT
Nos Réf : FJ/FA/MA
Visa Cheffe du service :
Visa Direction :

Objet : Plan Local d'Urbanisme arrêté
Avis de la Chambre Départementale d'Agriculture
Lettre R+AR

Siège Social
11 rue Pierre Clément CS 40203
83006 DRAGUIGNAN CEDEX

Antenne de Vidauban
70 av. du Président Wilson
83550 VIDAUBAN

Antenne de Hyères
727 av. Alfred Décugis
83400 HYÈRES

Contact
Tél. : 04 94 50 54 50
Mél : contact@var.chambagri.fr

Monsieur le Maire,

Personne publique autre que l'Etat, associée à l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme, la Chambre Départementale d'Agriculture du Var (CA83) a été rendue destinataire du Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du Conseil Municipal le 20 Mai 2021.

Le dossier complet nous ayant été adressé le 16 Juin 2021, c'est à partir de cette date de réception, ainsi que l'atteste le timbre d'enregistrement de notre Compagnie Consulaire, que nous avons fait courir les trois mois réglementaires au titre de l'article L1153-16 du Code de l'Urbanisme, pour vous adresser notre avis en qualité de Personne Publique Associée.

Un premier avis sur le PLU a été rendu en 2020 sur la version arrêté du 30 Octobre 2019. Le présent avis s'inscrit en continuité de l'avis déjà rendu.

D'une manière générale, nous vous rappelons que la « Charte pour une reconnaissance et une gestion durable des territoires départementaux à vocation agricole » (dite Charte Agricole dans la suite du document), signée le 20 juin 2005 et réactualisée le 15 Juin 2015 entre les principales institutions départementales, sert à ce titre de document de référence pour l'élaboration de tous les documents d'urbanisme.

Le dossier, en l'état où il nous a été transmis appelle de notre part des observations.



Le Rapport de Présentation dresse un bon état des lieux sur l'agriculture communale. Les cartes présentées, issues de photo-interprétation, et présentant l'évolution des espaces agricoles sur les 40 dernières décennies sont claires. Nous apprécions que vous vous soyez préoccupés de l'avenir agricole de votre commune en commanditant une étude des potentialités agricoles. Ce travail, permet d'identifier, dans le rapport de présentation, les secteurs propices à une reconquête agricole. L'identification de ces secteurs disposant de potentialités agricoles vous a, d'ailleurs, permis de travailler sur le zonage de votre PLU, afin qu'il soit en adéquation avec les réalités de terrain.

Nous apprécions la qualité des tableaux associés au chiffrage des consommations foncières et aux évolutions de zonage.

La CA83 partage les enjeux affichés dans le rapport de présentation, et soutient la volonté communale visant à réinstaller et conforter les activités agricoles sur la commune (reconquête de friches, installation, jardin potager, ...).

Sur les autres volets du rapport de présentation, les observations seront formulées dans la suite de l'avis en fonction des thématiques traitées.

Sur le document plus politique qu'est le PADD, l'agriculture y est présente.

Plusieurs axes et orientations du PADD décrivent les intentions et les outils pouvant être mis en œuvre par le Plan Local d'Urbanisme pour atteindre les différents objectifs en lien avec l'activité agricole :

Axe 1 – Construire un cadre de vie durable

- Orientation : Affirmer la nécessité de maintenir un potentiel agricole

Vous souhaitez, dans cet objectif, proposer des secteurs de reconquête agricole, mais également renforcer l'action pédagogique de sensibilisation à l'agriculture par la création d'une ferme pédagogique sur le quartier de la Verrerie. Vous avez également pour objectif de favoriser les initiatives de commercialisation et l'agriculture de proximité.



La CA83 partage ces objectifs, et reste à la disposition de la commune pour l'accompagner dans ses démarches.

Sur le sujet de la reconquête des friches, la CA83 travaille actuellement sur un projet majeur, porté conjointement avec la Préfecture du Var, à savoir le « Plan de Reconquête Agricole ». Ce projet expérimental et d'avenir pour l'agriculture a pour ambition d'accentuer les démarches territoriales de lutte contre le foncier en friche et de déployer une stratégie globale de conquête et reconquête du foncier boisé à potentiel agricole.

Les objectifs étant de :

- Développer le potentiel de production agricole,
- Concilier les projets de conquête et reconquête agricoles avec les enjeux environnementaux,
- Valoriser l'agriculture dans sa multifonctionnalité,
- Mobiliser l'agriculture comme outil de lutte contre les incendies.

Soyez sûr que vous pourrez vous appuyer sur ce travail en cours, afin de revaloriser les friches de votre commune.

Axe 2 – Organiser un développement urbain raisonné

- Orientation : Modérer la consommation de l'espace et maîtriser les coûts de l'accompagnement.

Cette orientation est ainsi déclinée par la volonté de limiter la consommation des espaces agricoles et naturels, et de fixer des limites claires à l'urbanisation. Nous vous rejoignons totalement sur ce point, que nous requerrons régulièrement auprès des communes lors de l'élaboration de leur document d'urbanisme.

Aucune remarque de notre part n'est à formuler sur les **Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**.

La traduction réglementaire du projet de PLU (le **Règlement de la zone A**) appelle de notre part des observations. La zone A comprend un sous-secteur Ai.



- Le secteur Ai correspond à un secteur agricole de pare-feu fortement soumis au risque incendie où ne sont autorisés que les bâtiments d'exploitation.

La réglementation de la *zone A* (dit zone agricole classique) intègre la suggestion de rédaction du règlement de zone agricole annexée à la Charte Agricole. Nous saluons cette bonne prise en compte.

Nous souhaitons que soit rajoutée, dans votre règlement, 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. Ainsi, il est préconisé que des zones tampons (haies) soient mises en place par le pétitionnaire dès lors qu'il y a un dépôt de demande d'autorisation pour une extension ou annexe.

Sur le sujet du règlement de la *zone N*, nous saluons la prise en compte des enjeux sylvopastoraux dans la rédaction du règlement.

Enfin, concernant les **plans de zonages et de l'affectation des sols**, surfaciquement, la zone agricole, entre le POS approuvé de 1982 et dont la dernière modification date de 2010, et le PLU arrêté, a été étendue sur 57 ha portant la zone agricole à 187,6 ha. Cette extension de zone A est liée au reclassement en zone agricole de zones U, de zones NB et de zone ND en raison notamment de l'identification des zones disposant d'un potentiel agronomique avéré (suite à l'étude menée en 2012 par des étudiants de l'école SupAgro Montpellier). En contrepartie, 3,7 ha de zone NC au POS ont été déclassés en zones U ou AU et 27,7 ha en N.

Etant donné le caractère déjà urbanisé des zones NC reclassées en zones U et AU, nous n'émettons pas de remarque sur ces déclassements.

Les EBC sont également réduits drastiquement (-924 ha, soit une réduction de 64%), ce qui favorisera les projets de reconquête agricole éventuels.

Au regard de l'ensemble des éléments développés précédemment, la CA83 émet un **avis favorable sur le PLU arrêté.**



Les observations que nous formulons ici, le sont au nom des intérêts généraux de la Profession agricole et de l'Agriculture que nous avons pour mission de représenter et de défendre pour répondre aux objectifs de développement durable de cette activité économique.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de nos sincères salutations.

Fabienne JOLY

Présidente de la Chambre d'Agriculture



**ORDONNATEUR
SUPPLEANT**



**MINISTÈRE
CHARGÉ
DES TRANSPORTS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



direction
générale
de l'Aviation
civile

Service national d'Ingénierie aéroportuaire
« Construire ensemble, durablement »

SNIA Sud-Est

Bureau Gestion Domaniale et
Servitudes Aéronautiques

Nos réf. : D21-01430

Vos réf. :

Affaire suivie par : Vincent Selles

Mail : snia-bgd-aix-bf@aviation-civile.gouv.fr

Tél. : 04 42 33 78 57

Aix-en-Provence, le

- 6 JUL. 2021

Le Chef du SNIA SUD-EST

à

DDTM 83
SERVICE PLANIFICATION ET PROSPECTIVE
PÔLE ANIMATION ET URBANISME
BUREAU PLANIFICATION

Mél. : christine.subocz@var.gouv.fr

Objet : PLU – Commune des Adrets de l'Estérel (83)

Dans le cadre de la révision du PLU de la commune des Adrets de l'Estérel (83), vous avez saisi nos services afin de vous faire part de nos observations..

Je vous informe que le territoire de cette commune est concerné par les servitudes T7 « servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières.

En effet l'établissement de certaines installations (éoliennes, construction, grues, ...) qui, en raison de leur hauteur pourraient constituer des obstacles à la navigation aérienne, est soumis à une autorisation spéciale du ministre des armées et du ministre chargé de l'aviation civile.

L'arrêté ministériel du 25 juillet 1990 relatif aux installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation, détermine les caractéristiques des installations concernées.

Pour l'Aviation Civile, la délivrance de ce type d'autorisation s'effectuera après étude de la demande, auprès de :

DGAC / SNIA SE

1 rue Vincent Auriol - CS90890

13627 Aix-en-Provence Cedex

mel : snia-bgd-aix-bf@aviation-civile.gouv.fr

En tant que représentant du guichet unique de la DGAC pour les questions d'urbanisme, je reste à votre disposition pour tout renseignement.

Le chef du bureau de la gestion domaniale
et servitudes aéronautiques
Khadim DJITTE



Arrêté du 25 juillet 1990 relatif aux installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation

NOR: EQUA9000474A

Version consolidée au 24 octobre 2019

Le ministre de la défense, le ministre de l'intérieur, le ministre de l'équipement, du logement, des transports et de la mer, le ministre des départements et territoires d'outre-mer, porte-parole du Gouvernement, et le ministre délégué auprès du ministre de l'intérieur,

Vu le code de l'urbanisme, et notamment son article R. 421-38-13 ;

Vu le code de l'aviation civile, et notamment ses articles R. 241-1 à R. 241-3, R. 244-1 et D. 244-1 ;

Vu l'arrêté du 31 décembre 1984 fixant les spécifications techniques destinées à servir de base à l'établissement des servitudes aéronautiques ;

Vu l'avis de la commission centrale des servitudes aéronautiques en date du 14 décembre 1988,

Article 1

Les installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation du ministre chargé de l'aviation civile et du ministre chargé des armées comprennent :

- a) En dehors des agglomérations, les installations dont la hauteur en un point quelconque est supérieure à 50 mètres au-dessus du niveau du sol ou de l'eau ;
- b) Dans les agglomérations, les installations dont la hauteur en un point quelconque est supérieure à 100 mètres au-dessus du niveau du sol ou de l'eau.

Sont considérées comme installations toutes constructions fixes ou mobiles.

Sont considérées comme agglomérations les localités figurant sur la carte aéronautique au 1/500 000 (ou son équivalent pour l'outre-mer) et pour lesquelles des règles de survol particulières sont mentionnées.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux lignes électriques dont l'établissement est soumis à celles de la loi du 15 juin 1906 et des textes qui l'ont modifiée ainsi qu'à celles de l'arrêté du 31 décembre 1984 fixant les spécifications techniques destinées à servir de base à l'établissement des servitudes aéronautiques.

Article 2

Pour l'application du troisième alinéa de l'article R. 244-1 du code de l'aviation civile, ne peuvent être soumises à un balisage diurne et nocturne, ou à un balisage diurne ou nocturne, que les installations (y compris les lignes électriques) dont la hauteur en un point quelconque au-dessus du niveau du sol ou de l'eau est supérieure à :

- a) 80 mètres, en dehors des agglomérations ;
- b) 130 mètres, dans les agglomérations ;
- c) 50 mètres, dans certaines zones, ou sous certains itinéraires où les besoins de la circulation aérienne le justifient, notamment :
 - les zones d'évolution liées aux aérodromes ;
 - les zones montagneuses ;
 - les zones dont le survol à très basse hauteur est autorisé.

Toutefois, en ce qui concerne les installations constituant des obstacles massifs (bâtiments à usage d'habitation, industriel ou artisanal), il n'est normalement pas prescrit de balisage diurne lorsque leur hauteur est inférieure à 150 mètres au-dessus du niveau du sol ou de l'eau.

Le balisage des obstacles doit être conforme aux prescriptions fixées par le ministre chargé de l'aviation civile.

Article 3

L'arrêté du 31 juillet 1963 définissant les installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation du ministre chargé de l'aviation civile et du

ministre chargé des armées est abrogé.

Article 4

Les dispositions du présent arrêté sont applicables dans les territoires d'outre-mer et la collectivité territoriale de Mayotte, sous réserve des dispositions applicables à chaque territoire en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

NOTA : : Loi 2001-616 2001-07-11 art. 75 : Dans tous les textes législatifs et réglementaires, la référence à la collectivité territoriale de Mayotte est remplacée par la référence à Mayotte et la référence à la collectivité territoriale est remplacée par la référence à la collectivité départementale.

Article 5

Le directeur général de l'aviation civile, les chefs d'état-major de l'armée de terre, de la marine et de l'armée de l'air, le directeur de l'architecture et de l'urbanisme, le directeur général des collectivités locales, le directeur de la sécurité civile et le directeur des affaires économiques, sociales et culturelles de l'outre-mer sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Le ministre de l'équipement, du logement,
des transports et de la mer,

Pour le ministre et par délégation :

Le directeur du cabinet,
J.-C. SPINETTA

Le ministre de la défense,

Pour le ministre et par délégation :

Le directeur du cabinet civil et militaire,
D. MANDELKERN

Le ministre de l'intérieur,

Pour le ministre et par délégation :

Le directeur du cabinet,
C. VIGOUROUX

Le ministre des départements et territoires d'outre-mer,
porte-parole du Gouvernement,

Pour le ministre et par délégation :

Le directeur des affaires économiques,
sociales et culturelles de l'outre-mer,

G. BELORGEY

Le ministre délégué auprès du ministre de l'intérieur,

Pour le ministre et par délégation :

Le directeur du cabinet,
D. CADOUX



La CAVEM devient
**Estérel Côte d'Azur
Agglomération**

Estérel Côte d'Azur Agglomération
624 Chemin Aurélien - CS 50133
83707 Saint-Raphaël CEDEX

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Saint-Raphaël, le **17 SEPT 2021**



Monsieur Jean-Pierre KLINHOLFF
Maire de la commune des Adrets de l'Estérel
Hôtel de Ville
2 route du Violon
83600 LES ADRETS DE L'ESTEREL

N/REF : FM /PL/PChO/AB - **N°ENREGISTREMENT :** 20213433 - LR : 1A180908 3444 3

Merci de rappeler les références dans votre courrier réponse

Affaire suivie par : Service documents et schémas prospectifs
Direction Générale Adjointe des Services – Paul Christian OLLIER
Chargé de Mission : Alexandra BUY
Tél : 04 94 19 34 75 – Courriel : a.buy@esterelcotedazur-agglo.fr

OBJET : Consultation des personnes publiques associées à l'élaboration du PLU de la commune des Adrets de l'Estérel
Inscription des projets d'Estérel Côte d'Azur Agglomération au futur PLU dans le cadre de son élaboration

Pièces-jointes :

- Arrêté préfectoral du 29/04/2021 créant une servitude d'utilité publique

Monsieur le Maire,

Vous avez engagé l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune des Adrets de l'Estérel et arrêté le projet le 20 mai 2021.

Estérel Côte d'Azur Agglomération en tant que personne publique associée à l'élaboration a été sollicitée le 14 juin 2021 pour avis sur le projet de PLU au titre du Schéma de Cohérence Territoriale, du Programme Local de l'Habitat et en tant qu'Autorité Organisatrice des Transports urbains.

Après avoir pris connaissance de ce nouveau projet de PLU, je souhaite apporter quelques observations :

Au regard des projets intercommunaux :

- Les projets d'Estérel Côte d'Azur Agglomération sont bien pris en compte avec notamment la création d'un emplacement réservé (ER31) pour le quai d'ordures ménagères de la déchetterie.
- L'emplacement réservé ER 32, pour la station d'épuration de Pré-vert n'est quant à lui pas nécessaire, le terrain étant la propriété de la commune.
- 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

1/4

LES ADRETS DE L'ESTEREL | FREJUS | PUGET SUR ARGENS | ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS | SAINT-RAPHAËL

624, CHEMIN AURELIEN - CS 50133 - 83707 SAINT-RAPHAËL CEDEX
TEL. 04 94 19 31 00 - FAX 04 94 19 31 10 - contact@cavem.fr - www.cavem.fr

l'inscrire au bénéfice d'Estérel Côte d'Azur Agglomération conformément à l'article 10 de l'arrêté préfectoral.

- 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.

Au regard du projet de Schéma Directeur d'Assainissement :

- Le secteur 1AUE, correspondant à la zone économique et à l'OAP n°1 intitulée « Secteur n°1 de la zone économique (1AUE) », ne pourra pas bénéficier du raccordement au réseau d'eaux usées collectif. Dans le projet de Schéma Directeur d'Assainissement, ce secteur est en zone d'assainissement non collectif. En effet, à ce jour, le raccordement nécessiterait la mise en place de nombreux postes de refoulement jusqu'au réseau existant. Il conviendrait donc de modifier l'article 1AUE4 du règlement, paragraphe 4.2.2. Eaux usées qui mentionne que :
« Le raccordement au réseau public d'assainissement ou à un système collectif de traitement des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire ».
En cas d'impossibilité de raccordement, il sera possible de réaliser un système spécifique. »
Il conviendrait de préciser ce qui est entendu par « système spécifique ».
Enfin, il serait souhaitable d'ajouter une mention sur les aménagements prévus pour la défense extérieure contre l'incendie (DECI) dans l'OAP de ce secteur.
- Concernant le secteur 1AUc et 1AUd correspondant au quartier de l'Eglise et à l'OAP n°2, il est indiqué dans le règlement article 1AU-4, paragraphe 4.2.2. Eaux usées, que :
« Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou à un système collectif de traitement des eaux usées. ». Or l'OAP N°2 mentionne *« qu'en cas de difficulté au raccordement au réseau d'assainissement collectif, un système collectif de traitement des eaux usées peut-être envisagé »* et annonce sur la carte page 11 la présence d'une station d'assainissement autonome. Les informations données par le règlement et l'OAP sont donc contradictoires.
Il est à noter que dans le projet de Schéma Directeur d'Assainissement, cette zone est en zone d'assainissement collectif **future** avec un raccordement au futur réseau à créer.
- Concernant le secteur 2AU, le règlement article 2AU-4, paragraphe 4.2.2. Eaux usées, mentionne que : *« Lorsque le raccordement au réseau n'est pas réalisable, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur. ».* Il serait utile de préciser *« avec un accord préalable du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la Communauté d'Agglomération ».*

Au regard du Programme Local de l'Habitat (PLH), adopté par délibération n° 21 du Conseil communautaire du 25 juin 2018.

La croissance démographique prévue sur la commune des Adrets de l'Estérel, est légèrement supérieure à celle du PLH, celle-ci étant fixée à 0,97% alors que le PLH la fixe 0,9% par an. Cet écart étant faible, il ne crée pas d'incompatibilité.

Au regard du Plan de Déplacements Urbains (P.D.U), adopté par délibération n°21 du Conseil communautaire du 12 décembre 2016 :

Aucune remarque n'est à apporter.

Au regard du Schéma de Cohérence territoriale adopté par délibération n° 33 du Conseil Communautaire du 11 décembre 2017 :

1. Organisation de l'espace et croissance démographique : dans le rapport de présentation du PLU, l'estimation d'accroissement de la population, scénario de croissance basse, à 562 personnes soit 0,97% par an est supérieure à l'objectif inscrites au document d'orientations et d'objectifs du SCoT de 200 personnes soit 0,6% par an. Toutefois la superficie de foncier mobilisé pour l'habitat, les équipements et les activités économiques inscrite au SCoT pour la commune des Adrets pour la période 2015 à 2035 est de 39 hectares. L'ouverture à l'urbanisation de 32 Ha dont 13 Ha immobilisés jusqu'à la réalisation de travaux inscrits au PPRIF est en compatibilité avec les objectifs de consommation foncière de la Communauté d'Agglomération.
2. Développement agricole et forestier : les espaces agricoles du SCoT sont bien protégés par le PLU.
3. Transport et déplacement : le PADD se fixe pour objectif de donner une place plus importante et sécurisée aux déplacements en mode doux. Pour autant le PLU en lui-même ne semble pas apporter de traduction réglementaire à ces orientations.
4. Gestion des ressources : Le PADD présente une orientation visant à utiliser de manière responsable et durable les ressources naturelles : « Prendre en compte les capacités d'épuration et les ressources en eau potable pour définir les capacités d'accueil et maintenir une eau de qualité pour répondre aux différents besoins, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif ». Le règlement du PLU apporte des dispositions classiques sur la gestion des eaux pluviales, la préservation des cours d'eaux et des axes d'écoulement. Toutefois, il n'introduit pas de mesures spécifiques quant à la rétention à la parcelle et la compensation.
5. Valorisation des paysages et mise en valeur des entrées de ville : une marge de recul suffisante (50 mètres) a bien été prise en compte entre l'autoroute A8 et les bâtiments du secteur économique 1AUE avec la création d'une interface paysagère.
6. Promotion de la performance environnementale : l'article 15 obligations imposées aux constructeurs en matière de performances énergétiques et environnementales du règlement respecte les objectifs fixés au SCoT de limitation des besoins en énergie et de promotion des énergies renouvelables, avec la réalisation de bâtiments peu consommateurs en énergie et d'adaptation des espaces et ouvrages publics aux conséquences du changement climatique conformément à la réglementation en vigueur.

En conclusion, aucune incompatibilité n'est relevée entre le SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération et le projet de PLU de la Commune des Adrets de l'Estérel.

En conséquence, il est émis un avis favorable au regard du SCoT, du PLH et au titre de l'organisation des transports urbains.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sincères salutations.

Le Président



Frédéric MASQUELIER

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL

instituant une servitude, conférant à la communauté d'agglomération VAR-ESTEREL-MEDITERRANEE (CAVEM), le droit d'établir à demeure une canalisation souterraine d'évacuation des eaux usées, nécessaire à la mise en conformité du réseau d'assainissement de la commune des Adrets-de-l'Estérel, sur son territoire.

Le préfet du Var,

Vu le code rural et de la pêche maritime, notamment ses articles L152-1, L152-2 et R152-1 à R152-15 ;

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L5216-5 ;

Vu le code de l'environnement, notamment son annexe à l'article R122-2 ;

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment ses articles R131-6 et R131-7 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son annexe au livre Ier de la partie réglementaire ;

Vu le décret du Président de la République du 29 juillet 2020 nommant M. Evence RICHARD préfet du Var ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2020 / 67 / MCI du 30 septembre 2020 portant délégation de signature à M. Serge JACOB, secrétaire général de la préfecture du Var ;

Vu la délibération du 25 janvier 2019 de la CAVEM validant le projet de collecteur d'eaux usées rejoignant la future station d'épuration (STEP) Pré Vert 2, approuvant le recours à la procédure d'établissement d'une servitude d'utilité publique et autorisant la saisine du préfet du Var en vue de l'ouverture de l'enquête publique préalable ;

Vu la lettre du président de la CAVEM du 2 août 2019 sollicitant l'ouverture de l'enquête publique préalable à l'institution de la servitude pour l'établissement d'une canalisation publique d'assainissement et ouvrages connexes ;

Vu l'avis du 21 octobre 2020 de la ministre de la Transition écologique ;

Vu l'avis du 16 novembre 2020 du directeur départemental des territoires et de la mer du Var ;

Vu l'arrêté préfectoral du 12 décembre 2020 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique préalable à l'institution d'une servitude, conférant à la communauté d'agglomération VAR-ESTEREL-MEDITERRANEE (CAVEM), le droit d'établir à demeure une canalisation souterraine d'évacuation des eaux usées, nécessaire à la mise en conformité du réseau d'assainissement de la commune des Adrets-de-l'Estérel, sur son territoire.

Vu le dossier soumis à l'enquête publique, notamment les deux plans et l'état parcellaires ;
Vu le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur du 18 février 2021 ;
Vu la lettre du président de la CAVEM du 18 mars 2021 demandant l'institution de la servitude pour l'établissement de la canalisation publique d'assainissement et ouvrages connexes précités ;

Considérant les avis favorables de la ministre de la Transition écologique et du directeur départemental des territoires et de la mer du Var ;

Considérant l'avis favorable du commissaire enquêteur ;

Considérant que la commune des Adrets-de-l'Estérel est en site classé ;

Considérant les dysfonctionnements et les pollutions constatés du réseau d'assainissement des Adrets-de-l'Estérel ;

Considérant la nécessité d'établir cette canalisation afin de mettre en conformité le réseau d'assainissement de la commune des Adrets-de-l'Estérel et de rétablir le fonctionnement du service public d'assainissement ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture,

ARRÊTE :

Article 1 :

Il est institué au profit de la CAVEM une servitude lui conférant le droit d'établir à demeure une canalisation souterraine d'écoulement des eaux usées et ouvrages connexes afin de mettre en conformité le réseau d'assainissement de la commune des Adrets-de-l'Estérel.

Les parcelles concernées sont celles désignées aux deux plans parcellaires.

Les propriétaires concernés sont ceux identifiés à l'état parcellaire.

Les deux plans et l'état parcellaires précités sont annexés au présent arrêté.

Article 2 :

La servitude donne le droit à la CAVEM :

a) d'enfouir la canalisation dans une bande de terrain de 3 mètres de large et de respecter une hauteur minimum de 0,60 mètre entre la génératrice supérieure de la canalisation et le niveau du sol après les travaux ;

b) d'essarter, dans une bande de 5 mètres de large, les arbres susceptibles de nuire à l'établissement et à l'entretien de la canalisation ;

c) d'accéder au terrain dans lequel la canalisation est enfouie, les agents chargés du contrôle bénéficiant du même droit d'accès ;

d) d'effectuer tous travaux d'entretien et de réparation conformément aux dispositions de l'article R152-14 du code rural et de la pêche maritime.

Article 3 :

La servitude oblige les propriétaires et leurs ayants droit à s'abstenir de tout faire de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation de l'ouvrage.

Article 4 :

La servitude donne droit à une indemnité à la charge de la CAVEM.

Le montant de cette indemnité couvre le préjudice subi par la réduction permanente du droit des propriétaires des terrains grevés.

À défaut d'accord amiable, le montant de l'indemnité est fixé conformément aux dispositions en vigueur en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le juge de l'expropriation du Var est compétent pour fixer le montant de l'indemnité et l'allouer.

Article 5 :

La date prévue pour le début des travaux sur les parcelles désignées à l'article 1 est portée à la connaissance, au moins huit jours avant leur commencement, des propriétaires identifiés au même article ainsi que, le cas échéant, aux exploitants.

Un état des lieux est dressé, contradictoirement en vue de la constatation éventuelle des dommages pouvant résulter des travaux.

À défaut d'accord amiable, en premier ressort, l'indemnisation des dommages résultant des travaux est fixée par le tribunal administratif de Toulon.

Article 6 :

Le fait de s'opposer à l'exécution de travaux publics donne lieu à l'application de l'article 433-11 du code pénal.

Article 7 :

Si le rejet d'une demande de permis de construire a pour motif l'exercice du droit de servitude, défini à l'article 2, dans la parcelle considérée, son propriétaire peut requérir son acquisition totale par la CAVEM, soit à l'amiable soit par voie d'expropriation.

Si le permis de construire est accordé sous réserve d'un déplacement de la canalisation, les frais de ce déplacement sont à la charge de la CAVEM.

Article 8 :

Le présent arrêté est :

a) notifié à la CAVEM.

b) affiché en mairie des Adrets-de-l'Estérel, avec ses annexes, dans les lieux habituels d'affichage, pour une durée d'au moins deux mois.

Le maire justifie de cette formalité par un certificat de début d'affichage et un certificat de fin d'affichage.

c) publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Var.

Article 9 :

La CAVEM notifie, par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception, le présent arrêté avec ses annexes à chaque propriétaire, identifié à l'article 1, et, le cas échéant, à chaque exploitant.

La notification est valablement faite par voie de signification ou par voie administrative.

Si un propriétaire intéressé ne peut-être atteint, la notification est faite au fermier, locataire, gardien ou régisseur de la propriété ou, à défaut, au maire de la commune des Adrets-de-l'Estérel.

Article 10 :

La servitude est retranscrite dans les documents d'urbanisme de la commune des Adrets-de-l'Estérel.

Article 11 :

Le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Toulon, dans le délai de deux mois à compter du début de l'accomplissement de la formalité de publicité prévue au b) de l'article 8.

Pour les propriétaires intéressés et les exploitants, le délai court à compter du jour de la notification prévue à l'article 9.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr.

Article 12 :

Le secrétaire général de la préfecture du Var, le président de la CAVEM, le maire des Adrets-de-l'Estérel, le directeur départemental des territoires et de la mer du Var sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont une copie sera adressée :

- à la ministre de la Transition écologique ;
- au juge de l'expropriation du Var près le tribunal judiciaire de Toulon ;
- à la présidente du tribunal administratif de Toulon ;
- au sous-préfet de l'arrondissement de Draguignan.

Fait à Toulon, le **29 AVR. 2021**

Pour le Préfet
et par délégation
Le Secrétaire Général


signé : Serge JACOB

JLP
SP
No



Pôle Aménagement du territoire
Service Urbanisme prévisionnel
CS/SC/2923/S.URB

Fréjus, le

20 AOUT 2021

Affaire suivie par MME SORIN

Téléphone : 04.94.17.67.25

Courriel : c.sorin@ville-frejus.fr

Vos réf : Dossier suivi par M. Mony P.



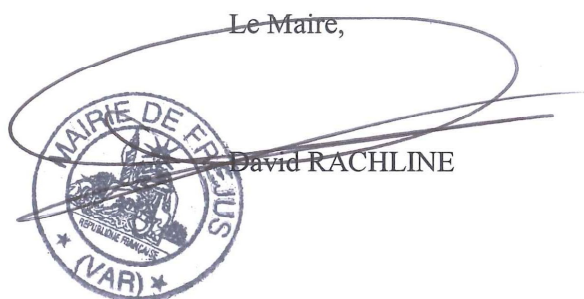
Monsieur le Maire,

J'ai bien pris connaissance de votre dossier d'arrêt du PLU que vous m'avez transmis en qualité de personne publique associée.

Je vous informe que la ville de Fréjus n'a pas d'observation à formuler sur ces documents.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,

David RACHLINE

Monsieur le Maire des Adrets de l'Estérel
Hôtel de Ville
83600 LES ADRETS-DE-L'ESTEREL

Hôtel de ville
Place Formigé
CS 70108
83608 Fréjus Cedex
Tél. 04 94 17 66 00



MAIRIE
DE

Montauroux

83440 - VAR

MONTAUX, le 2021

Le Maire

A

Monsieur le Maire

Hôtel de ville

83600 LES ADRETS DE L'ESTEREL

PM
RH

Horaires d'ouverture au public :
lundi au vendredi : 8h30-12h00/14h-17h

Affaire suivie par Robert Cecchinato
Tel : 04.94.50.41.00/ Télécopie : 04.94.50.41.10
Courriel : robert.cecchinato@ville-montauroux.fr

Objet : Arrêt du Plan Local d'Urbanisme
Nos/Réf : JYH/RC/2021 n° 36452



Monsieur le Maire,

J'ai pris connaissance du dossier d'arrêt du PLU de votre Commune et je n'ai aucune observation à formuler sur ce projet.

Cependant, la Commune de Montauroux étant propriétaire des parcelles grevées par l'emplacement réservé numéro 31, pour un quai de rupture des O.M et déchèterie, au profit de la CAVEM, pourriez vous me faire parvenir un tracé sur le cadastre mentionnant l'emprise exacte de cet emplacement de 33 335 m2.

Par ailleurs, cet emplacement étant situé en zone Ne ; secteur dédié aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif (station d'épuration, aire de service autoroute, parking relais, déchèterie, centre technique municipal), pouvez vous m'indiquer quel sera l'avenir de ces terrains à court terme.

Vous en remerciant par avance,

Jc vous prie d'agréer, l'expression de mes meilleurs sentiments.

Le Maire
Jean-Yves Huet



MAIRIE DE MONTAUX - PLACE DU CLOS - 83440 MONTAUX - Tél. : 04 94 50 41 00 - Fax : 04 94 50 41 10
Site internet : www.montauroux.fr E-mail : mairie@montauroux.fr



Mairie de Montauroux - Place du clos - CS 9292 - 83440 MONTAUX
Tél. : 04 94 50 41 00 - Télécopie : 04 94 50 41 10
Courriel : mairie@montauroux.fr - Site internet : www.montauroux.fr



Votre interlocuteur :
Orange
Unité de Pilotage Réseau Sud Est
BO CLT
131 rue Félix Faure
69003 Lyon

Préfecture - DDTM du Var
SPP – PAU CS 31 209
83 070 TOULON CEDEX

Lyon, le 2 juillet 2021

Objet : Plan local d'urbanisme

Madame,

Dans le cadre de la concertation visée aux articles L 300-2 et L 123-6 du code de l'urbanisme, j'accuse réception de votre courrier concernant le projet d'élaboration de Plan Local d'Urbanisme des **Adrets de l'Estérel**.

Les dispositions légales relatives aux réseaux de communications électroniques me conduisent à vous faire part des observations ci-dessous :

Servitudes :

Les articles L48, L54 à L56.1, L57 à L62.1 du code des postes de télécommunications électroniques (CPCE) instituent un certain nombre de servitudes d'utilité attachées aux réseaux de communications électroniques.

Les services de la préfecture doivent vous communiquer, si elles existent sur le territoire de votre commune, les éventuelles servitudes d'utilité publique mentionnées ci-dessus.

Droit de passage sur le Domaine Public Routier :

Je vous rappelle qu'Orange est actuellement en charge de la fourniture du service universel sur l'ensemble du territoire national et bénéficie en tant qu'opérateur de réseaux ouverts au public d'un droit de passage sur le domaine public routier.

L'article L47 du CPCE qui institue ce droit de passage mentionne en effet que « L'autorité gestionnaire du domaine public routier doit prendre toutes dispositions utiles pour permettre l'accomplissement de l'obligation d'assurer le service universel. Elle ne peut faire obstacle au droit de passage des opérateurs autorisés qu'en vue d'assurer dans les limites de ses compétences, le respect des exigences essentielles, la protection de l'environnement et le respect des règles d'urbanisme ».

Dès lors, un PLU ne peut imposer d'une manière générale à Orange une implantation en souterrain des réseaux sauf à faire obstacle au droit de passage consacré par la disposition susvisée.

Plusieurs jurisprudences confirment cette position. Par ex : Dans son arrêt Commune de La Boissière (20/12/1996), le Conseil d'Etat a ainsi sanctionné une interdiction générale des réseaux aériens édictée par le POS (Plan d'Occupation des Sols devenu P.L.U). Le 27 octobre 2009 la Cour Administrative d'Appel de Bordeaux a également sanctionné une interdiction générale des réseaux aériens de communications électroniques édictée par le PLU au motif d'une atteinte à l'environnement.

En conséquence, Orange s'opposera, le cas échéant, à l'obligation d'une desserte des réseaux téléphoniques en souterrain sur les zones suivantes :

- Zones à Urbaniser identifiées AU
- Zones Agricoles identifiées A
- Zones Naturelles identifiées N

En effet, seules les extensions sur le Domaine Public en zone Urbaine ou dans le périmètre des sites classés, ou espaces protégés sont susceptibles de faire l'objet d'une obligation de mise en souterrain.

Par ailleurs, il convient également de rappeler que les aménagements publics dans le cadre des zones à aménager pour répondre aux besoins des futurs et usagers et habitants en termes de réseaux de communications électroniques sont à la charge des aménageurs.

Je reste à votre disposition pour un éventuel complément d'information.

Cordialement,
Back Office Collectivités Locales et Territoriales

Toulon, **3 SEP. 2021**

Le Préfet

à

Monsieur le Maire des Adrets-de-L'Estérel
2 Route du Violon
83 600 Les Adrets-de-L'Estérel

Objet : Commune des Adrets-de-l'Estérel – Nouvel arrêt du projet d'élaboration du PLU – Avis de l'Etat.

Référence : Délibération du conseil municipal du 3 mai 2021, reçue en préfecture le 3 juin 2021.

Pièces jointes : Avis UDAP, ARS, RTE, Orange, DGAC.

Annexe:1

Par délibération en date du 3 mai 2021, le conseil municipal a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune qui, en application des articles L. 153-16, L. 153-17, R. 153-4 et R. 153-5 du code de l'urbanisme, est soumis à l'avis des personnes publiques associées à son élaboration.

Un avis de l'Etat a été rendu le 31 mars 2020 sur le projet de PLU arrêté une première fois le 30 octobre 2019. Je salue l'attention que vous avez portée à cet avis avec la prise en compte des éléments liés, notamment, aux risques feux de forêts dans ce nouveau projet de PLU. Afin de conforter votre document juridiquement, je souhaite appeler votre vigilance sur des points qui pourraient fragiliser votre PLU. D'autres éléments cités en annexe relèvent de la forme.

1. Consommation d'espace

L'ouverture à l'urbanisation proposée par votre projet de PLU est considérable.

En effet, le POS délimitait 166,1 hectares en zones NB, caractérisées par une urbanisation diffuse. 73 % de ces 166,1 hectares sont présentés dans votre projet de PLU en zones ouvrant des droits à urbanisation (73,6 hectares en zone U, et 48,2 hectares en zone AU), le reste en zones naturelle, forestière ou agricole. En totalité, le PLU propose 222,3 hectares en zone urbaine et 76,5 hectares en zones à urbaniser.

Par ailleurs, le besoin en logements de votre projet de PLU est estimé à 443 d'ici à 10 ans.

Votre document ne présentant pas d'analyse foncière fine permettant de démontrer le potentiel en renouvellement urbain, la proposition de 298,8 hectares de surface en zone ouvrant des droits à l'urbanisation semble disproportionnée au regard des besoins estimés. Il convient, en effet, d'envisager une augmentation de l'enveloppe urbaine uniquement si toutes les opportunités de densification, de renouvellement urbain et de mutation ont été investies conformément à l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme. L'évolution des surfaces de zonage entre le POS et le PLU et l'étude de densification doivent donc être justifiées et précisées davantage. L'ouverture à l'urbanisation doit permettre d'augmenter réellement la capacité d'accueil du PLU, de densifier les espaces urbanisés et doit être envisagée dans une optique de consommation économe de l'espace.

Les anciennes zones NB La Baisse, Bauquier, La Tuillère, Les Bastians et Le Couvent, initialement classées en 1AU, sont désormais classées en zones 2AU. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est alors reportée à moyen ou à long terme mais engendreront une consommation foncière et ne répond donc pas aux objectifs du SCoT en termes de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain. La consommation d'espace devra être davantage analysée.

Par ailleurs, vous proposez la zone des Bastians en 2AU, indiquant une capacité de construction nulle. Il convient donc de classer ce secteur en zone N afin de lutter contre le mitage.

En effet, 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.

Selon l'observatoire des territoires, en 2017, 35,2% des ménages de votre commune sont composés de 2 personnes et la majorité des habitations sont des maisons individuelles de plus de 5 pièces (surface moyenne des logements de constructions neuves de 551 m²). Le territoire est considéré comme peu dense. Selon le SCoT, 46,9 % du parc de logements de la commune sont de grands logements. Ces données indiquent que le parc immobilier n'est pas en adéquation avec les besoins de votre population et que la production de ces dernières années est consommatrice d'espaces.

Or, les dispositions de l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme issues de la loi ALUR prévoient que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Votre PADD fixe un objectif de consommation d'espace de 26,4 hectares en extension de l'enveloppe urbaine (6 hectares pour l'habitat et 20,4 hectares pour l'activité). Là encore, les objectifs ne sont pas suffisamment justifiés et vous ne faites pas apparaître d'objectifs concernant la lutte contre l'étalement urbain (notamment des objectifs de densification, de renouvellement urbain et de mutation).

Ces chiffres doivent donc être justifiés davantage et être mis en relation avec le besoin en logements et la croissance démographique.

Je vous invite ainsi à procéder à une analyse de la consommation foncière sur les 10 dernières années, non pas par une comparaison des documents d'urbanisme, mais par une étude de l'utilisation des sols de votre commune, notamment via les permis de construire et l'artificialisation des sols induite (aménagement de la voirie...). Cette étude permettra

d'identifier le potentiel foncier en renouvellement urbain de votre commune qui n'est pas présenté dans votre projet.

2. Prise en compte du risque incendie et feux de forêt

Vous avez entrepris des travaux de défendabilité des quartiers au regard du risque incendie et feux de forêt pour protéger les quartiers urbanisés.

Bien que ces travaux puissent concourir à limiter la propagation, ils ne peuvent être présentés comme une protection totale du village contre le risque incendie de forêt, d'autant que les travaux obligatoires et recommandés, prescrits par le PPRIF et approuvés en 2015, n'ont pas été réalisés.

L'ensemble des secteurs susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU identifié dans le PPRIF concerne entre autres les OAP du PLU. Ces programmes devront tenir compte des prescriptions du PPRIF en matière de défense incendie (cf. note de présentation et règlement).

Concernant le secteur 2AUPi, sur lequel vous envisagez des projets pour le développement de votre commune, actuellement inconstructible au PPRIF (zone rouge), la mention de modification du PPRIF pour rendre possible l'ouverture à l'urbanisation a bien été supprimée, le PLU devant se conformer au PPRIF et ne pouvant aucunement prescrire de modification du PPRIF. Toutefois, cette mention, subsistant dans le rapport de présentation (page 11), devra être retirée.

Je vous rappelle également que le PPRIF étant une servitude d'utilité publique, le PLU doit être conforme au PPRIF. Le renvoi au PPRIF devra figurer dans le texte du PLU, notamment en ce qui concerne la compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur.

Concernant la traduction dans le PLU des orientations du SCoT « risques et nuisances » (page 80), il conviendra de retirer le paragraphe concernant l'OAP thématique défense incendie qui a été supprimée.

Votre document fait mention, à juste titre, de l'accroissement du risque incendie par l'augmentation de la population sur la commune et l'ouverture de zones à l'urbanisation au contact d'espaces boisés. Or, il est important de rappeler la nécessité de proscrire l'urbanisation dans ces zones qui sont fortement exposées au risque incendie de forêt. En conséquence, la délimitation du zonage U et AU dans les zones d'interfaces habitat/forêt devront être revues et mises en cohérence avec le zonage du PPRIF.

En outre, la zone de l'EHPAD, initialement classée en 2AUPi, a été reclassée pour partie en Uba. Le zonage initial ayant été modifié, la zone du projet se situe désormais uniquement en En3 du PPRIF. Aussi, il convient d'y ajouter le paragraphe suivant : « L'accueil d'une population nouvelle dans ce secteur boisé va avoir pour impact une augmentation de la population exposée au risque feu de forêt et une augmentation du risque de départ de feux. Cependant, la zone est classée en En3 constructible du PPRIF dans le respect des prescriptions de ce dernier (cf partie I, titre 3 règlement PPRIF) ».

Concernant le secteur entrée de ville Nord « La Baisse », initialement classé en 1AUi et désormais classé en 2AUi, je vous rappelle que, conformément à la note de présentation du PPRIF approuvé (cf. page 45), la constructibilité future des zones En1 indicées est proscrire tant que les travaux permettant de garantir la sécurité des personnes et des biens n'ont pas été réceptionnés. A ce jour, les travaux n'ont pas été réalisés. Le reclassement des zones En1

indicées en En2 se fera par révision ou modification du PPRIF. Le PLU doit donc être mis en conformité.

Cette remarque vaut également pour les secteurs de Bauquier et la Tuilière, désormais classés en zones 2AUi.

Concernant le secteur Les Couvents, également reclassé en zone 2AUi et figurant en zone R et En1 du PPRIF, l'implantation de logements y est interdite. Le PLU doit donc être mis en conformité.

3. Les orientations d'aménagement et de programmation

OAP n°1 de la zone économique La Verrière les Vaux (1AUE)

Ce projet d'extension de zone économique, identifié au SCoT, permet de répondre à l'objectif de dynamisation du tissu économique et de création de foncier dédié à l'emploi.

Aussi, plusieurs points doivent encore être éclaircis concernant ce projet.

Je vous rappelle que le projet est situé dans les périmètres de protection rapprochée (PPR – zone B2) de la retenue de Saint-Cassien, fixés par un arrêté de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du 07/09/1972 (modifié par les arrêtés préfectoraux du 30/05/1980 et du 13/05/1988). Celui-ci interdit notamment le rejet d'effluents dans le bassin versant de Saint-Cassien.

Les rejets des eaux pluviales et des eaux usées doivent se faire en dehors des PPR. Des éléments supplémentaires devront être précisés afin de vérifier la faisabilité du projet et devront figurer dans l'évaluation environnementale du projet, le cas échéant.

Parmi le recueil des incidences de cette zone, le rapport de présentation ne mentionne pas du tout ces enjeux d'importance sur l'eau potable ou l'assainissement. Le PLU doit donc être complété sur ce point.

L'étude d'entrée de ville annexée au rapport de présentation met en évidence l'interdiction de constructions ou installations dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe d'autoroute A8 selon les dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme. L'OAP devra, en conséquence, prendre en compte ce recul de constructions de 100 mètres par rapport à l'axe d'autoroute à respecter (actuellement porté à 50 mètres).

Le fuseau de la Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur (LNPCA), qui traverse le nord de la commune, doit être également pris en compte dans le projet.

Concernant la prise en considération du risque incendie, des prescriptions ont été ajoutées à l'OAP, avec notamment l'intégration d'une bande de 100 mètres minimum non bâtie maintenue en état débroussaillé (et non plus 50 mètres) et l'assurance de la continuité et de l'efficacité des pistes de défense des forêts contre l'incendie (DFCI), présentes sur le site, en passant, si besoin, par les voiries qui seront créées pour le projet.

Toutefois, il convient de rappeler que cette OAP permet l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur boisé, en classant la zone en 1AUE. Ce secteur classé en zone En2 du PPRIF approuvé (zone de risque incendie majoritairement fort) est attenant au vaste massif forestier de l'Estérel. La zone à vocation économique a déjà été parcourue par l'incendie de 1986.

La constructibilité future y est admise sous réserve de prise en compte d'un certain nombre de prescriptions et certaines formes d'occupation du sol y sont néanmoins proscrites en raison du niveau de danger (établissements recevant du public et installations classées pour

la protection de l'environnement). Ces prescriptions doivent être mentionnées dans l'OAP et dans le règlement de manière plus précise.

Par ailleurs, le PLU arrêté doit tenir compte du Plan Intercommunal de débroussaillage et d'aménagement forestier (PIDAF) porté par le Syndicat Intercommunal de protection du massif de l'Estérel.

Conformément au PIDAF approuvé par arrêté préfectoral du 30 juillet 2018, le site projeté de l'OAP n°1 est situé sur un ouvrage retenu en priorité 1 en tant que zone d'appui principale « H86 l'Armélie ». Cette caractéristique du terrain entraîne la mise en place de dispositifs de sécurité liés au risque incendie pour le maître d'ouvrage (travaux d'entretien du débroussaillage sur des largeurs de 100 mètres, mise en place de citernes, etc.). La zone « H86 l'Armélie » est également, à cet endroit, le point de départ d'un ouvrage de liaison « H87 Hubac de la Verrerie ». Il s'agit donc d'un accès incontournable pour l'ensemble du massif forestier à partir du rond-point de la sortie de l'autoroute A8. Il est important que le PLU mentionne ces ouvrages et que le projet de l'OAP n°1 ne remette pas en cause leur pérennité et leur efficacité vis-à-vis de la DFCI.

La zone d'activités aura également un impact potentiel sur le Vallon de la verrerie qui fait partie de la trame bleue communale. L'OAP stipule la protection des zones de talwegs. Cette prescription doit être respectée.

Le vallon est actuellement classé en EBC et ce dernier doit impérativement être maintenu en tant que tel, même en cas de révision ou modification future du PLU afin de protéger ce corridor. En effet, celui-ci est directement relié au lac de Saint-Cassien et aux marais de la Fustièrre qui représentent un couloir de déplacement pour les espèces et permettent d'alimenter une zone humide majeure en aval.

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

Les parcelles concernées se situant en zone En2 du PPRIF, l'aléa incendie de forêt pour ce secteur est majoritairement fort. L'OAP devra donc 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 l'article 4.2.1 « Constructions nouvelles ».

Le schéma définitif des voiries de l'OAP devra être soumis pour avis au service départemental d'incendie et de secours (SDIS). Celles-ci devront être conformes aux caractéristiques des voies engins et aux caractéristiques rappelées au paragraphe « accès et voiries ». Le phasage de l'opération devra intégrer la création d'une voirie entourant les voies en impasse et assurant la jonction entre la zone 1AUC et UD avant toute construction nouvelle. L'accès par le chemin de Chense devra être mis aux normes PPRIF.

Ce secteur étant destiné à l'habitat, le danger lié au risque incendie est modifié. Afin de garantir la sécurité du public, il convient que soit intégrée à cette OAP la réalisation d'une piste de Défense Extérieure Contre les Incendies conforme à la réglementation.

Enfin, cette OAP se trouvant dans une zone En2 du PPRIF (zone à enjeu, de risque modéré à fort), un débroussaillage de 100 mètres de rayon autour des constructions devra être respecté, conformément à l'application du règlement du PPRIF. L'OAP devra être complétée afin de mettre en évidence les mesures prises dans le cadre de la gestion des risques.

Cette OAP est la seule mise en œuvre dans le PLU en faveur du logement. Néanmoins, elle n'établit pas de règle particulière en termes de mixité sociale. Bien que la commune ne soit

pas soumise à l'article 55 de la loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU), il est préconisé, par le biais de cette OAP, de favoriser la construction de logements locatifs sociaux (LLS) en fixant, par exemple, un taux minimum de production de LLS de 20 %.

Cette mesure permettrait également à la commune de participer à l'effort de production des autres communes de la communauté d'agglomération Estérel Côte d'Azur Agglomération.

Conformément aux orientations du SCoT, ces deux OAP devront également intégrer une composante trame verte et bleue au sein de leurs projets urbains afin de respecter et de valoriser les espaces de biodiversité selon le PADD.

4. Biodiversité

Je note une forte diminution des Espaces Boisés Classés (EBC) dans le PLU avec une suppression de 925 hectares par rapport au POS. La majorité des EBC situés au sud de l'autoroute sont supprimés, seules les ripisylves et les zones humides étant conservées en EBC afin de préserver les corridors écologiques. Cette suppression massive à l'échelle communale risque d'entraîner une dégradation de l'état boisé du réservoir de biodiversité à remettre en état à court ou moyen terme. Cette suppression doit être justifiée davantage et les zonages N situés au sud de l'autoroute doivent, si possible, être reclassés en EBC.

Pour rappel, le secteur 2AUi "Bauquier" est identifié au sein de l'espace de fonctionnalité de la zone humide du Pélicouet (83CGLVAR0209).

Cette urbanisation future pourrait avoir des conséquences sur le bon fonctionnement et la durabilité de la zone humide. L'ouverture à l'urbanisation dans un espace nécessaire au fonctionnement durable d'une zone humide doit davantage être justifiée. Le PLU doit prendre en compte cet espace et le préserver durablement à l'aide d'un règlement graphique adéquat.

5. Evolutions réglementaires

La zone Nspa, secteur dédié aux équipements sportifs du stade municipal, appartient au site classé du massif de l'Estérel. Aussi, il convient d'appréhender le projet de requalification des équipements dans le cadre d'une étude préalable par un architecte et un paysage concepteur qui permettra de définir les contours du futur projet ainsi que sa compatibilité avec le site classé.

Concernant la zone naturelle (N), selon l'article N-2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, le règlement autorise au paragraphe 2.6 (page 113), dans toute la zone, de nouvelles constructions à usage de logement, ce qui est contraire au règlement en site classé.

Il convient, en conséquence, de supprimer ce passage.

L'article N-8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (page 116) qui régit désormais les annexes doit exclure les zones situées dans le site classé de l'Estérel, et notamment la zone Nspa.

L'article N-9 – emprise au sol devra réglementer les différentes zones N afin de réduire les possibilités de constructions.

De plus, concernant le secteur Nhi dédié aux secteurs naturels habités situés en zones EN1 du PPRIF, car considéré comme non défendable, le règlement devra prendre en compte le règlement du PPRIF dans les articles respectifs.

Vous trouverez, pour prise en considération, annexées au présent courrier, les observations formulées par l'UDAP, l'ARS, RTE, Orange, la DGAC.

Je joins également à mon avis, en annexe, des observations et remarques complémentaires portant sur les différents documents du PLU que je vous invite à examiner.

Je souligne la qualité du travail réalisé et vous recommande de le poursuivre en apportant les modifications et compléments sur l'ensemble des points soulevés dans mon avis dont certains sont susceptibles de remettre en cause la légalité du document.

Pour le Préfet et par délégation,
le secrétaire général,
Serge JACOB

ANNEXE

Le projet de PLU arrêté devra prendre en compte les remarques figurant dans cette annexe.

Prise en compte des risques

Exposition au phénomène de retrait-gonflement des argiles

S'agissant des dispositions introduites par l'article 68 de la loi Elan, les recommandations proposées n'ont pas été reprises dans le projet de PLU.

Pour rappel, la carte d'exposition remplace l'ancienne carte d'aléa (PAC 2011) et requalifie l'exposition de certains territoires au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. Elle a pour but d'identifier les zones exposées au phénomène où s'appliqueront les dispositions réglementaires introduites par l'article 68 de la loi ELAN.

Ces dernières se traduisent par des mesures constructives possiblement à respecter par les maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, constructeurs et propriétaires de terrains à bâtir.

Inondation

On note au 4.2.1 de chaque zone du règlement qu'une marge d'inconstructibilité de 10 mètres par rapport à l'axe des ruisseaux est imposée, et une marge d'inconstructibilité de 5 mètres par rapport aux berges.

Cette mesure aurait pu être étendue à l'ensemble des axes d'écoulement du territoire. De même, cette disposition mériterait d'être portée aux dispositions générales, puisque s'appliquant sur l'ensemble du territoire.

Dans le prolongement, une identification des principaux axes d'écoulement permettrait une application plus aisée des dispositions de ces articles 4.2.1 de chaque zone.

Risque minier résiduel

Le PLU identifie bien la présence d'anciennes concessions minières sur le territoire de la commune. Les documents techniques communiqués lors du PAC de 2018 sont présents.

Cependant, le PAC du 5 septembre 2018 contenait une synthèse des principes réglementaires qui n'est pas reprise dans le PLU arrêté.

Ainsi, la disposition proposée à l'article 13.6 des dispositions générales du règlement n'intègre pas parfaitement ces principes et doit être rédigée en cohérence avec ces principes.

Mobilités

L'enjeu mobilité porte sur la restructuration du réseau viaire afin de faciliter les circulations et les bouclages entre les différents pôles d'activités de la commune, le centre-ville et l'autoroute A8.

De plus, il convient de prévoir le développement des liaisons douces sécurisées, notamment cyclables afin de créer un maillage entre les différents secteurs de la commune (centre-ville, tennis, parc pour enfants...).

Il serait également opportun de prévoir des aires de covoiturage dimensionnées afin de répondre aux besoins, le parking existant étant rapidement saturé.

Biodiversité

Le rapport de présentation précise (page 97 volume 2) les mesures prises pour réduire les effets de l'urbanisation sur la biodiversité.

Selon l'article 13, il instaure un coefficient d'espace vert (CEV) dans les zones urbaines (UB, UC et UD) et à urbaniser (1AU, 1AUE) allant de 25 à 75 %.

La zone 2AU n'étant pas réglementée, il conviendra de préciser son CEV afin de limiter la perte de surfaces naturelles/boisées en lien avec l'urbanisation future.

Les autres mesures de traitement prises dans le PLU sont :

- la bande inconstructible minimum de 10 mètres à partir de l'axe des ruisseaux (article 4),
- le recueil et la canalisation des eaux pluviales vers des ouvrages susceptibles de les recevoir (article 4).

Aussi, suite à la mise à jour dans le règlement du chapitre consacré aux eaux pluviales, ce dernier point a été retiré dans toutes les zones urbaines excepté pour les zones 1AUE et 2AU. Il conviendra de l'ajouter au règlement des autres zones urbaines.

Assainissement

Concernant l'assainissement des eaux usées, un arrêté préfectoral de mise en demeure de l'ex CAVEM dans la gestion du système d'assainissement de la commune des Adrets-de-l'Estérel a été pris le 11 avril 2018.

L'ouvrage d'épuration devant être remplacé, les travaux de la nouvelle station d'épuration sont actuellement en cours et devrait permettre la levée de l'interdiction d'urbanisme dans la zone d'assainissement collective d'ici la fin de l'année.

Habitat

Je vous rappelle que bien que la commune ne soit pas assujettie aux obligations de l'article 55 de la loi SRU, le Système National d'Enregistrement (SNE) de la demande de logement social enregistre, au 31 décembre 2019, 22 demandes non satisfaites sur ce territoire. Onze de ces ménages demandeurs ont des ressources inférieures au plafond de ressource PLAI.

Le PLH de la communauté d'agglomération Estérel Côte d'Azur Agglomération identifiant également ce besoin en matière de LLS, son volet foncier établit une programmation prévisionnelle de 24 logements en prêt social location accession (PSLA) sur le quartier du Marras. Le PLU pourra identifier ce site, vecteur potentiel de développement de LLS sur la commune.

Le PLU doit tenir compte des besoins en matière d'équilibre social de l'habitat et utiliser les outils nécessaires afin d'y répondre.

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



VOS RÉF. Courrier du 25 juin 2021

NOS RÉF. TER-ART-2021-83001-CAS-
160273-F4L1X6

INTERLOCUTEUR : Julien BRUN

TÉLÉPHONE : 06.22.78.35.43

E-MAIL : julien.brun@rte-france.com

DDTM du Var
244 Avenue de l'Infanterie
de Marine
83000 TOULON

A l'attention de Mme Subocz

OBJET : Projet arrêté - Elaboration du PLU
des ADRETS DE L'ESTEREL

Marseille, le 30 juin 2021

Madame,

Nous accusons réception du dossier du projet d'élaboration du **PLU de la commune des Adrets de l'Estérel**, arrêté par délibération en date du 20 mai 2021, et transmis pour avis le 25 juin 2021 par votre service.

RTE, Réseau de Transport d'Electricité, est le gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension sur l'ensemble du territoire métropolitain. Dans ce cadre, RTE exploite, maintient et développe les infrastructures de réseau et garantit le bon fonctionnement, la sécurité et la sûreté du système électrique dans le respect, notamment, de la réglementation technique (l'arrêté technique du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique).

A cet égard, nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, est implanté un ouvrage du réseau public de transport d'électricité dont vous trouverez la dénomination ci-dessous.

Il s'agit de :

Liaison souterraine 225 000 volts :

LIAISON 225kV BIANCON - FREJUS



Au regard des éléments précités, et afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique (infrastructure vitale), de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d'urbanisme, de la dimension énergétique, RTE attire votre attention sur les observations ci-dessous :

1/ Le report des servitudes d'utilité publique (servitudes I4)

1.1 Le plan des servitudes

En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'Urbanisme, il convient d'insérer en annexe du PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Nous vous informons que le tracé de nos ouvrages listés ci-dessus est disponible sur le site de l'Open Data de Réseaux Energies :

<https://opendata.reseaux-energies.fr/pages/accueil/>

Vous pouvez télécharger les données en vous y connectant.

Après étude du plan de servitudes, nous constatons que l'ouvrage électrique cité ci-dessus est bien représenté.

1.2 La liste des servitudes

Aucune remarque à formuler.

2/ Le Règlement

Nous vous indiquons que les règles de construction et d'implantation présentes au sein de votre document d'urbanisme ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE.

L'ouvrage listé ci-dessus traverse la zone Ne du territoire.

C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :



2.1 Dispositions générales

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « *équipements d'intérêt collectif et services publics* » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées* » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

2.2 Dispositions particulières

A) 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

Nos ouvrages haute tension ou très haute tension présents sur ces zones pouvant largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, nous vous demandons de 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 les règles de prospect et d'implantation 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 conviendra de préciser que « *les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics* ».



Restant à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire et nous vous prions d'agréer, Madame, l'assurance de notre considération très distinguée.

Isabelle ODONE-RAYBAUD
Chef du service Concertation Environnement Tiers

Annexes :

- Protocole de téléchargement des données RTE sur l'Open data énergies
- Recommandations à respecter aux abords des ouvrages électriques

Copie : Mairie des Adrets de l'Estérel.



**PRÉFET
DU VAR**

Liberté
Égalité
Fraternité

COPIE

**Unité Départementale de
l'Architecture et du Patrimoine du Var**

8P
M^o
RH, JPK, IM
Toulon, le 9 août 2021

Affaire suivie par :

Sandra JOIGNEAU

sandra.joigneau@culture.gouv.fr



La cheffe de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Var

à

Monsieur le Préfet du Var

DDTM

Bd du 112^e régiment d'infanterie

CS 31 209

83 070 Toulon Cedex

Objet : Commune des Adrets de l'Estérel – PLU arrêté par DM du 20/05/2021 – consultation des Personnes Publiques Associées - Avis de l'UDAP du Var

V/Réf. : Affaire suivie par le Service Planification et Prospective / Pôle Animation Urbanisme / Bureau Planification – Madame SUBOCZ

N/Réf. : UDAP/SJ/N° 118

Pour faire suite à votre demande, je vous adresse ci-après l'avis de l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine sur le PLU arrêté de la commune des Adrets de l'Estérel.

1. Les servitudes d'utilité publique

1.1 Monument historique et abords

La liste des servitudes d'utilité publique présente une erreur dans les titres, notamment A5 et AC1. Il est nécessaire de corriger ce point. Concernant le titre AC2, une coquille « services communaux » s'est glissée à la fin de l'intitulé, à supprimer.

Rappel : Les données SIG sont disponibles sur le site internet : <http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/>

1.2 Site classé

Le territoire communal est couvert pour partie par le **site classé : Massif de l'Estérel oriental**, arrêté du 3/01/1996. La mise à jour du plan des SUP est à vérifier auprès de la DREAL.

UDAP DU VAR

449 avenue de la Mitre – 83 000 TOULON

Téléphone : 04 . 94 . 31 . 59 . 95

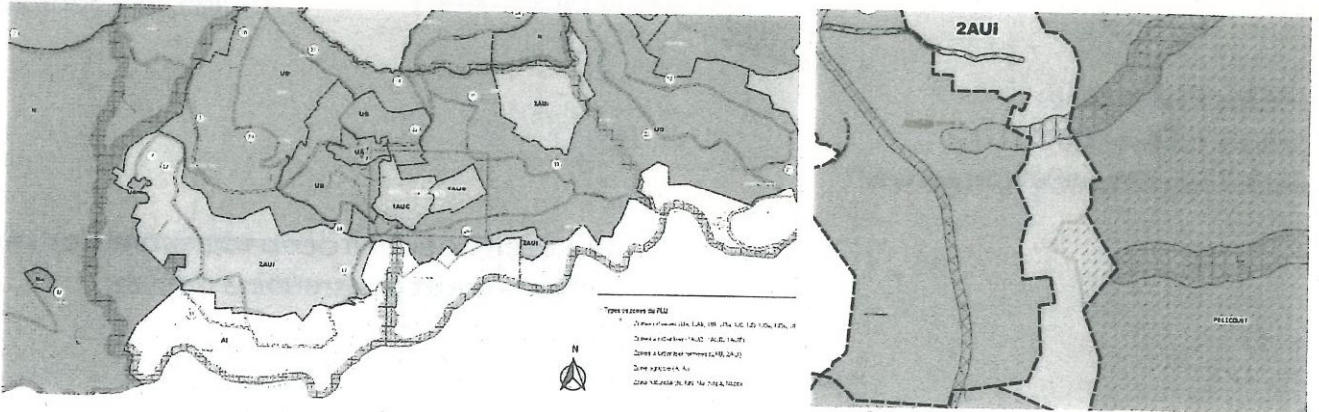
udap.var@culture.gouv.fr

2. Le document graphique du PLU

2.1 Zonage et site classé

Les zonages U et AU se superposent avec le site classé du massif de l'Estérel en plusieurs points. Il convient d'ajuster les zonages au site classé de manière à exclure toute zone U ou AU du site qui n'a pas vocation à être urbaniser.

Ci-dessous quelques extraits de plan illustrant le propos, d'autres cas similaires sont à revoir.



2.2 Lisibilité des documents graphiques

Le document graphique du PLU ne fait pas apparaître le bâti, ni le parcellaire et rend difficile la localisation des données graphiques du PLU. Il convient de compléter les données nécessaires à sa bonne lecture.

De manière générale, il est souhaitable de faire apparaître sur les plans des OAP, les principales courbes de niveau pour permettre d'apprécier le relief chahuté du territoire. Le relief conditionne l'aménagement du territoire et doit être appréhendé au plus tôt.

2.3 Les zones 2AU

Les zones 2AU souvent situées en bordure de site classé, sont à préciser dans leur contour. Il paraît nécessaire de prévoir des zones naturelles tampon avec le site classé, pour éviter d'entamer le paysage du site classé par des OLD souvent impactantes pour le paysage.

La prise en compte du relief permettrait également un zonage plus adapté à la réalité du territoire.

2.4 La zone économique 1AUE et l'OAP n°1

Ce secteur est situé dans un cadre naturel exceptionnel, entouré par le site classé du Massif de l'Estérel, servitude d'utilité publique majeure.

La situation le long de l'autoroute, axe stratégique du territoire, majore l'enjeu paysager en raison d'une forte perception par un public très large. Cette visibilité est d'ailleurs prévue par l'OAP qui prévoit le linéaire en bord d'autoroute comme un « espace vitrine ».

En parallèle de la démarche Grand Site de France, il convient d'accompagner l'intégration paysagère du futur projet dès les premiers jalons.

Dans l'OAP, il est important d'intégrer les modifications et précisions suivantes :

- L'aménagement de la zone doit faire l'objet d'un projet global afin de permettre une réflexion sur l'intégration paysagère du secteur, son relief, les enjeux de perception, etc.
- La bande des 100 mètres non bâtie doit faire l'objet d'un tracé foncé sur l'approche paysagère et le relief de manière à assurer un impact moindre dans le paysage du site classé.
- Il convient de modifier le tracé des voiries et de les extraire de la zone de densification de l'espace paysager, de la zone B1 et des bandes de 100m. Le nœud de desserte est à éloigner de des deux cours d'eau et de leur jonction.

- Prévoir un recul de 100mètres par rapport à l'autoroute pour garantir une épaisseur suffisante à la densification paysagère prévue en bord de voie. En raison des OLD, l'écran paysager nécessitera une implantation par bosquets en quinconce, plus consommatrice d'espace.
- L'intégration du projet est à apprécier depuis l'autoroute et depuis les points de vue du site classé (belvédère, GR...).

2.5 La zone Nspa

La zone Nspa, secteur dédié aux équipements sportifs du stade municipal, est située dans le site classé du massif de l'Estérel. Pour faire suite à la visite de terrain et aux précédentes réunions, il convient d'appréhender le projet de requalification des équipements sur la base d'une étude préalable réalisée par un architecte et un paysage concepteur. Cette étude permettra de définir les contours d'un futur projet et sa compatibilité avec le site classé. Il convient d'associer l'UDAP et la DREAL.

3. Le règlement écrit

3.1 Prise en compte du site classé dans le règlement

Il convient de rappeler l'article L341-10 du code de l'environnement « Les monuments naturels ou les sites classés ne peuvent ni être détruits ni être modifiés dans leur état ou leur aspect sauf autorisation spéciale. »

De manière générale, toute modification de l'aspect du site est soumise à autorisation dans le site classé, notamment les clôtures, mouvements de terrain, plantations et mises en culture. Les projets agricoles doivent faire l'objet d'une approche adaptée aux enjeux paysagers du site classé.

A noter les procédures et autorisations de travaux sont régies par les articles R341-10 à 13 du code de l'Environnement.

3.2 Les zones A et N

Les points suivants sont à préciser dans le règlement écrit :

- Les clôtures sont à traiter en grillage agricole ou forestier, ou grillage simple torsion. Exclure les murs, murs bahuts, panneaux rigides et pare-vues inadaptés au caractère des lieux.
- Les terrassements sont à limiter au strict nécessaire.
- Les soutènements en enrochements et modules préfabriqués sont à exclure.

4. Synthèse

J'émet un avis favorable sous réserve de l'intégration des observations énoncées ci-dessus, dans le plan local d'urbanisme.

Pour la cheffe de l'UDAP

Sandra Joigneau
Adjointe à la cheffe de l'UDAP
Architecte des bâtiments de France

Copie :

DREAL PACA / Service Biodiversité, Eau et Paysages / Unité Sites et Paysages
Monsieur le Maire - Les Adrets de l'Estérel