

Commune
Les Adrets
de l'Estérel



Plan **L**ocal
d' **U**rbanisme

**Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de
Développement Durables (PADD)**



Débatu en Conseil Municipal le 3 avril 2016

*PLU prescrit le 17/09/2012
PLU arrêté le 20/05/2021
PLU approuvé le 16/06/2022*

I - QU'EST-CE QUE LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'une des pièces constitutives du PLU.

Le PADD expose le projet d'urbanisme de la commune pour une période de 10 ans environ. Il doit être en cohérence avec les objectifs définis à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme.

Défini par les articles L.151-5 et R.151-54 à 55 du Code de l'Urbanisme, le PADD doit être l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme à travers des orientations générales en matière d'urbanisme et d'aménagement.

- Un document cadre qui s'engage dans une dynamique de développement durable
- Un projet politique d'aménagement et d'urbanisme ancré sur le territoire communal
- Un document synthétique le plus lisible possible
- Eventuellement, une représentation graphique, schématique. L'expression cartographique du PADD, non obligatoire, offre un support facilitant la concertation et la communication.

II - LES ORIENTATIONS DU PADD

A travers le plan local d'urbanisme, le conseil municipal poursuit ainsi un projet simple :

Faire en sorte que les Adrets demeurent un village attractif au sein de l'Estérel et garantir aux Adréchois la meilleure qualité de vie possible.

Ce projet se décline en trois grandes orientations :

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

Le projet communal se décline non seulement à travers des politiques se déployant dans l'ensemble de la commune (politique d'équipements, de logements, de déplacements, de préservation des espaces naturels etc.) mais aussi à travers les projets d'aménagement mis en œuvre dans différents sites à enjeux : projets d'aménagement de Plan de Grimon, du Planestel, de la verrerie...

Axe n°1 - Construire un cadre de vie durable

Orientations	Actions
<p>❑ Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel et paysager</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Préserver l'intégrité des réserves de nature et le grand cadre paysager en fixant des limites franches à l'urbanisation ▶ Développer et organiser les usages (loisirs, tourisme, activités sylvopastorales) des espaces naturels dans le respect de l'environnement ▶ Respecter et valoriser les espaces de biodiversité (trame verte et bleue) : <ul style="list-style-type: none"> • Assurer le maillage écologique du territoire en liaison avec les territoires voisins • Préserver les milieux naturels sensibles (zones humides, ZNIEFF...) • Diminuer la vulnérabilité des écosystèmes et des habitats naturels par une prise en compte des interfaces nature/urbanisation ▶ Préserver l'armature du grand paysage (boisement et topographie) <ul style="list-style-type: none"> • Contenir l'étalement urbain et conserver les coupures vertes entre les espaces bâtis • Maintenir les covisibilités depuis les voies de communication et être attentif aux perceptions lointaines des zones urbanisées • Définir des projets rigoureux au plan qualitatif et paysager sur les futures zones d'extension urbaine (limitation des modifications topographiques, maintien des espaces verts et de respiration...)
<p>❑ Limiter la vulnérabilité aux incendies de la forêt, des biens et des personnes</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Poursuivre les travaux de limitation du risque incendie : normalisation du réseau d'adduction d'eau potable et des hydrants, normalisation du réseau de desserte routière des quartiers avec des bouclages et des mises en sécurité ▶ Permettre dans les zones forestières, les activités agro-sylvo-pastorales favorables à l'entretien de la forêt et à la prévention des incendies ▶ Contenir le bâti des secteurs boisés en fonction des enjeux paysagers et du risque incendie ▶ Prendre en compte le risque incendie en amont des projets

Axe n°1 - Construire un cadre de vie durable (suite)

Orientations	Actions
<p>☐ Utiliser de manière responsable et durable les ressources naturelles</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Prendre en compte les capacités d'épuration et les ressources en eau potable pour définir les capacités d'accueil ▶ Maintenir une eau de qualité pour répondre aux différents besoins, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif ▶ Valoriser et encadrer le développement d'énergies renouvelables avec des incidences acceptables sur la biodiversité et les paysages ▶ Favoriser l'utilisation des énergies alternatives en autorisant les constructions comportant des équipements de production d'énergies renouvelables.
<p>☐ Affirmer la nécessité de maintenir un potentiel agricole</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Proposer des zones pouvant accueillir des activités agricoles ▶ Favoriser les initiatives de de commercialisation de l'agriculture de proximité ▶ Renforcer les actions pédagogiques et de sensibilisation à l'agriculture locale avec notamment le maintien du soutien aux mouvements associatifs (Regain, Anestérel) et la création d'une ferme pédagogique (quartier de la Verrerie)

Axe n°2 - Organiser un développement urbain raisonné

Orientations	Actions
<p>☐ Modérer la consommation de l'espace et maîtriser les coûts de l'aménagement (environnementaux, sociaux, économiques)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Contenir l'urbanisation à l'intérieur de limites cohérentes et fonctionnelles : <ul style="list-style-type: none"> • Organiser le développement urbain en optimisant et en s'appuyant sur les infrastructures et équipements déjà en place • Favoriser l'implantation des logements en zone centrale (village et périphérie immédiate) • Rationnaliser les zones d'habitat diffus (zones NB du POS) en cohérence avec les risques naturels présents, leurs niveaux d'équipements et la définition d'une densité permettant d'assurer un équilibre entre bâti et végétal • Proposer des sites d'extension en continuité de l'urbanisation existante avec une forme urbaine maîtrisée, harmonieuse et économe en énergie (chauffage et déplacements) sur le modèle des éco-quartiers ▶ Densifier de manière acceptable le territoire communal pour réduire la consommation de l'espace : <ul style="list-style-type: none"> • En utilisant les espaces interstitiels dans l'enveloppe urbaine. Il s'agit d'une densification limitée sans changement notable des ambiances et paysages urbains actuels et qui permettra d'éviter une trop grande consommation des espaces naturels et agricoles • En limitant les extensions de l'enveloppe urbaine actuelle, et en préservant les espaces agricoles et naturels par une optimisation des surfaces déjà urbanisées et une extension mesurée de l'urbanisation
<p>☐ Conforter un urbanisme à l'échelle humaine dans la Commune</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Permettre et accompagner une croissance démographique modérée visant 3 360 habitants en 2035 (taux de croissance annuelle de 0,92) ▶ Renforcer la fonction de chef lieu de commune que doit assurer le village : logements, équipements, animation, services... ▶ Favoriser une production urbaine raisonnée, la diversité et la qualité de l'habitat tout en préservant l'identité du village et des quartiers d'habitat : <ul style="list-style-type: none"> • Travailler sur la densité, les formes urbaines, les espaces publics et la mixité des opérations pour mieux répondre aux besoins en logements (collectifs, maisons de ville, habitat intermédiaire...) et à un développement urbain harmonieux • Inciter au développement de constructions éco-responsables (respect du HQE, de la topographie, de l'exposition, éco-quartiers...)

Objectifs chiffrés de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

1-Rappel de la consommation foncière entre 1970 et 2013

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

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

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

2-Un projet qui s'inscrit dans la volonté de maîtriser la consommation pour les 20 prochaines années

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

► **Densification de l'enveloppe urbaine existante et renouvellement urbain**

L'évolution des règles de constructions et la limitation de création de nouveaux réseaux permettraient d'optimiser les espaces résiduels interstitiels dans l'enveloppe urbaine. Ce serait environ 32 ha au maximum qui pourraient être utilisés pour la construction de logements, certains équipements ou services, ou activités compatibles avec la fonction résidentielle (hors contrainte topographique) ; parmi lesquels environ 13 ha sont immobilisés jusqu'à la réalisation des travaux inscrits au PPRIF.

Cependant, ce potentiel de 32 ha de terrains libres reste un maximum difficilement atteignable en raison du contexte géographique de la commune dont le territoire est fortement marqué par un relief accidenté compliquant l'urbanisation des terrains disponibles (complexité des accès, surcoût important de la construction liée aux terrassements et aux fondations, impact paysager...) et pouvant ainsi réduire considérablement le potentiel de densification et de renouvellement urbain des Adrets.

► **Des extensions de l'enveloppe urbaine existante limitées pour répondre aux besoins de développement**

En raison des fortes contraintes topographiques de son territoire, la commune des Adrets ne peut cantonner son urbanisation à l'enveloppe urbaine existante et doit envisager quelques extensions limitées en continuité de celle-ci afin de répondre aux besoins en logements et activités nécessaires qui ne peuvent être satisfaits au sein des espaces déjà constitués. 5 secteurs ont donc été programmés par la commune pour son développement :

- 1 secteur en dent creuse : le secteur de l'Eglise à l'intérieur de l'enveloppe urbaine dont 2,17 ha serait exploitable pour de l'habitat ;

- 3 secteurs en continuité de l'enveloppe urbaine en faveur de l'habitat : les secteurs Planestel, Touar de Thoume et Lei Bouturo (Le Collet) avec 3,78 ha seraient exploitables pour l'habitat ;
- 1 secteur en extension lié à la création d'un secteur économique sur une surface d'environ de 20,4 ha.

Ainsi, **le total des surfaces pouvant être consommées** dans les zones en extension de l'enveloppe urbaine (hors contrainte topographique) **constituent environ 26,4 ha soit moins de 12 % des zones constructibles du PLU**. Elles se répartissent en 6 ha pour l'habitat et 20,4 ha pour de l'activité.

Cela représente une consommation de 1,3 ha/an environ à l'horizon 20 ans, soit une réduction de plus de la moitié de la consommation foncière de ces dernières années (*4ha/an entre 1990 et 2013*).

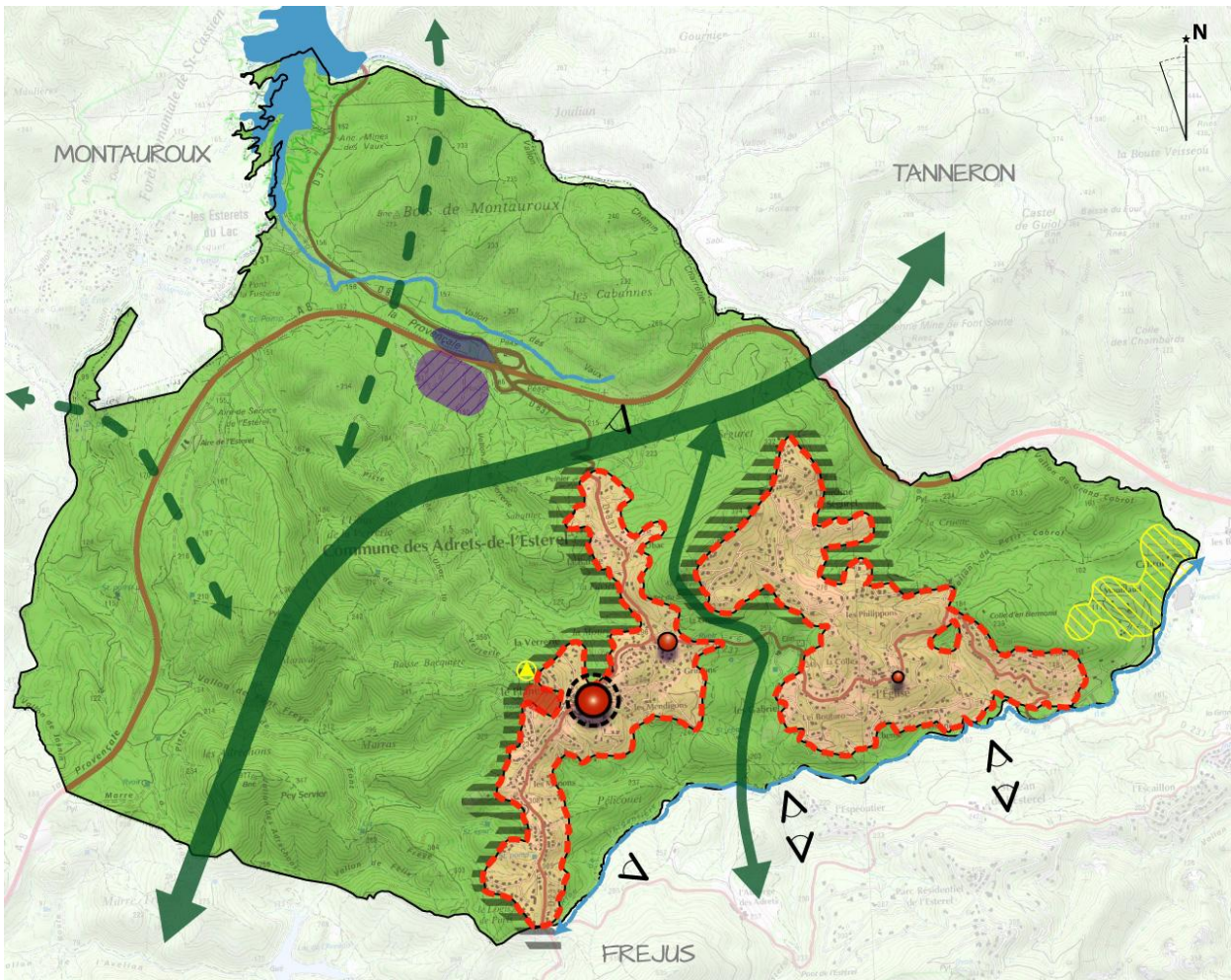
Axe n°3 - Renforcer l'attractivité résidentielle et économique

Orientations	Actions
<p>❑ Définir une politique globale de l'habitat adaptée au contexte social et territorial</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Adapter l'offre en logements nouveaux ou en requalification aux besoins de la population : jeunes actifs, familles, retraités, ménages modestes, personnes vieillissantes, précarité énergétique... ▶ Développer la construction de logements à caractère social (en accession ou en location) pour permettre un meilleur parcours résidentiel des habitants ▶ Développer une offre foncière suffisante dans les quartiers existants et les zones d'extension : maîtrise de la pression foncière et des programmes d'aménagement, accueil progressif de la population nouvelle
<p>❑ Diversifier et renforcer l'attractivité économique et l'emploi</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Diversifier et développer l'emploi : une zone d'activités économiques tertiaires à haute qualité environnementale à Plan de Grimon ▶ Soutenir le commerce, l'artisanat, les services en confortant la population villageoise permanente et de passage ▶ Favoriser l'épanouissement des activités artisanales en proposant une implantation adaptée à leurs besoins ▶ Soutenir un tourisme qualitatif <ul style="list-style-type: none"> • Permettre la création de structures d'accueil touristiques et de promotion du territoire : Maison de l'estérel, Maintien du camping • Favoriser les projets de créations ou d'extension des activités de pleine nature : centre équestre, de parcours et de lieux de découverte tels que sentiers pédestres...






Axe n°3 - Renforcer l'attractivité résidentielle et économique (suite)

Orientations	Actions
<p>☐ Améliorer la qualité de vie quotidienne</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Poursuivre la restructuration du réseau de voirie (faciliter les circulations et les bouclages) et penser à la réalisation d'un plan de circulation global pour la commune dont les projets futurs tiendront compte. ▶ Adapter les réseaux d'assainissement et de distribution d'eau potable à la population actuelle ou projetée, ▶ Garantir la présence des équipements collectifs par le maintien et le renforcement de la mixité sociale et générationnelle ▶ Assurer le maintien d'une offre commerciale locale et de services participant au maintien de la vie sociale et de l'attractivité touristique notamment dans le village et ses extensions secondaires ▶ Permettre le développement des communications numériques ▶ Poursuivre la mise en valeur et la requalification des espaces publics ▶ Donner une place plus importante et sécurisée aux déplacements en mode doux <ul style="list-style-type: none"> • Etudier la faisabilité de liaisons douces entre les différents points marquants de la Commune : Liaison douce à trouver entre le parc pour enfants et les tennis, nouveau quartier • Donner la place qu'il convient aux piétons et deux-roues dans les aménagements routiers et urbains : Sécurisation de la RD en entrée de ville (école)




Carte synthétique du PADD





Construire un cadre de vie durable

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



Organiser un développement urbain raisonné

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

Renforcer l'attractivité résidentielle et économique

-  Conforter les lieux de vie
-  Affirmer le pôle villageois

Valoriser l'accessibilité autoroutière :

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