



**MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**MRAe**

Mission d'autorité environnementale  
PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

**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 SCoT<sup>1</sup> 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 PPRIF<sup>2</sup>* » – zones 2AU<sub>i</sub> ;
- 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 POS<sup>3</sup>. 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

<b>PRÉAMBULE.....</b>	<b>2</b>
<b>SYNTHÈSE.....</b>	<b>3</b>
<b>Avis.....</b>	<b>5</b>
<b>1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale.....</b>	<b>5</b>
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>	<i>7</i>
1.3.2. <i>Compatibilité avec le SCoT.....</i>	<i>8</i>
1.3.3. <i>Justification des choix.....</i>	<i>9</i>
<b>2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan.....</b>	<b>10</b>
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>	<i>10</i>
2.1.2. <i>Appréciation des objectifs démographiques.....</i>	<i>10</i>
2.1.3. <i>Appréciation sur la définition de l'enveloppe urbaine.....</i>	<i>10</i>
2.2. Biodiversité (dont Natura 2000).....	11
2.2.1. <i>Habitats naturels, faune et flore.....</i>	<i>11</i>
2.2.2. <i>Préservation des continuités écologiques : les trames verte, bleue et noire.....</i>	<i>12</i>
2.2.3. <i>Analyse des secteurs de projet.....</i>	<i>13</i>
2.2.4. <i>Étude des incidences Natura 2000.....</i>	<i>14</i>
2.3. Paysage.....	14
2.3.1. <i>Analyse générale des incidences du PLU.....</i>	<i>14</i>
2.4. Risques naturels.....	16
2.4.1. <i>Risque d'incendie de forêt.....</i>	<i>16</i>
2.4.2. <i>Risque d'inondation.....</i>	<i>17</i>
2.5. Eau potable et assainissement.....	17
2.5.1. <i>Eau potable.....</i>	<i>17</i>
2.5.2. <i>Assainissement.....</i>	<i>18</i>
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-Méditerranée<sup>4</sup> (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.

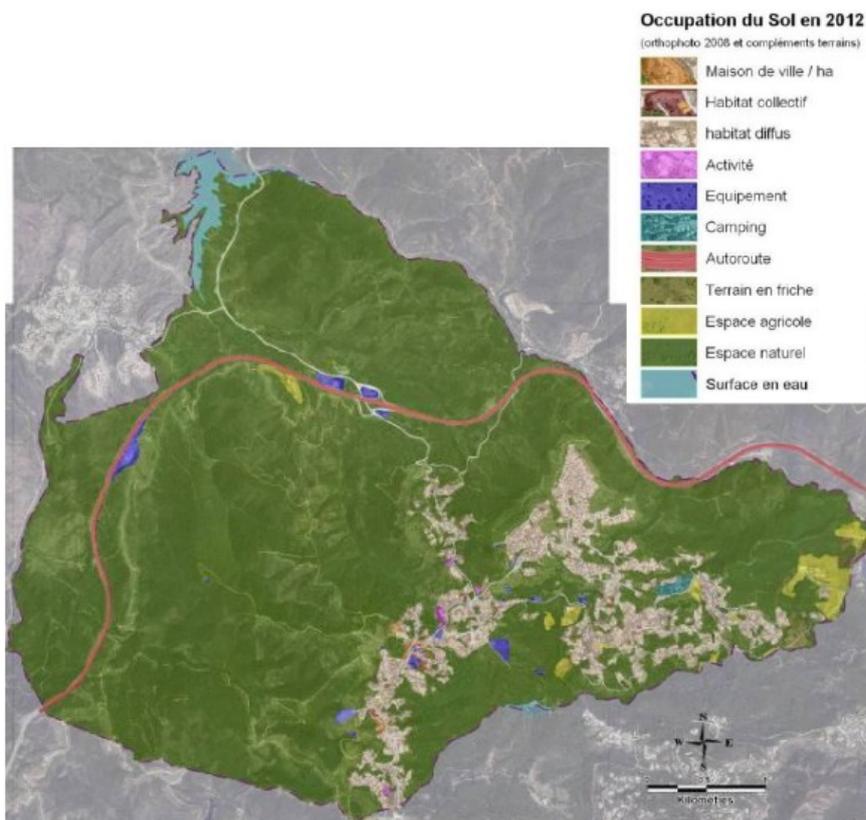


Figure 2: Occupation du sol (source : p.11 du volume 1- RP)

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 2017<sup>5</sup>, 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 NB<sup>6</sup> 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 »

<sup>5</sup> La commune est soumise au RNU depuis cette date.

<sup>6</sup> 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 (2AUi) 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 ;
- a 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 2AUi, 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.

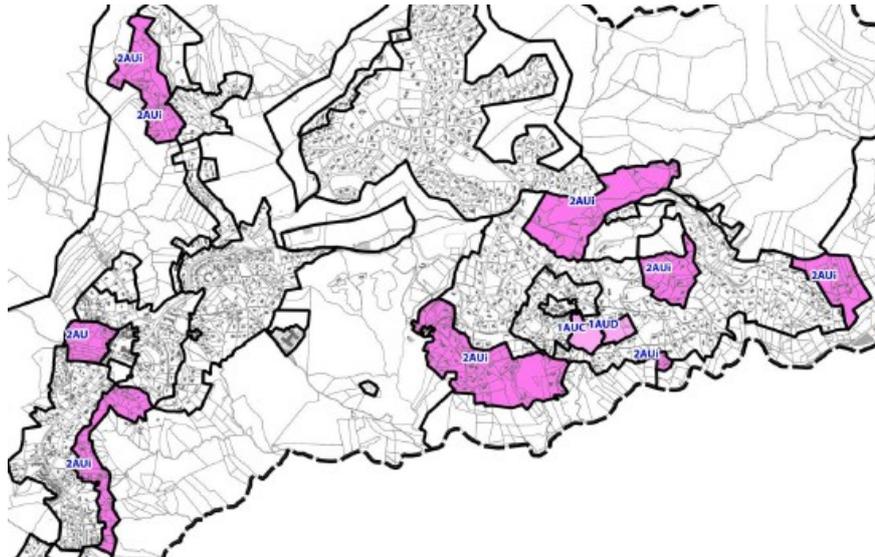


Figure 3: Localisation des zones 2AUi - en rose foncé (source : p.37 du volume 2 - RP)

La même observation s'applique aux secteurs suivants :

- Emplacement réservé n°32 (secteur Ne) pour la construction d'une station d'épuration (3 015 m<sup>2</sup>),
- 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.

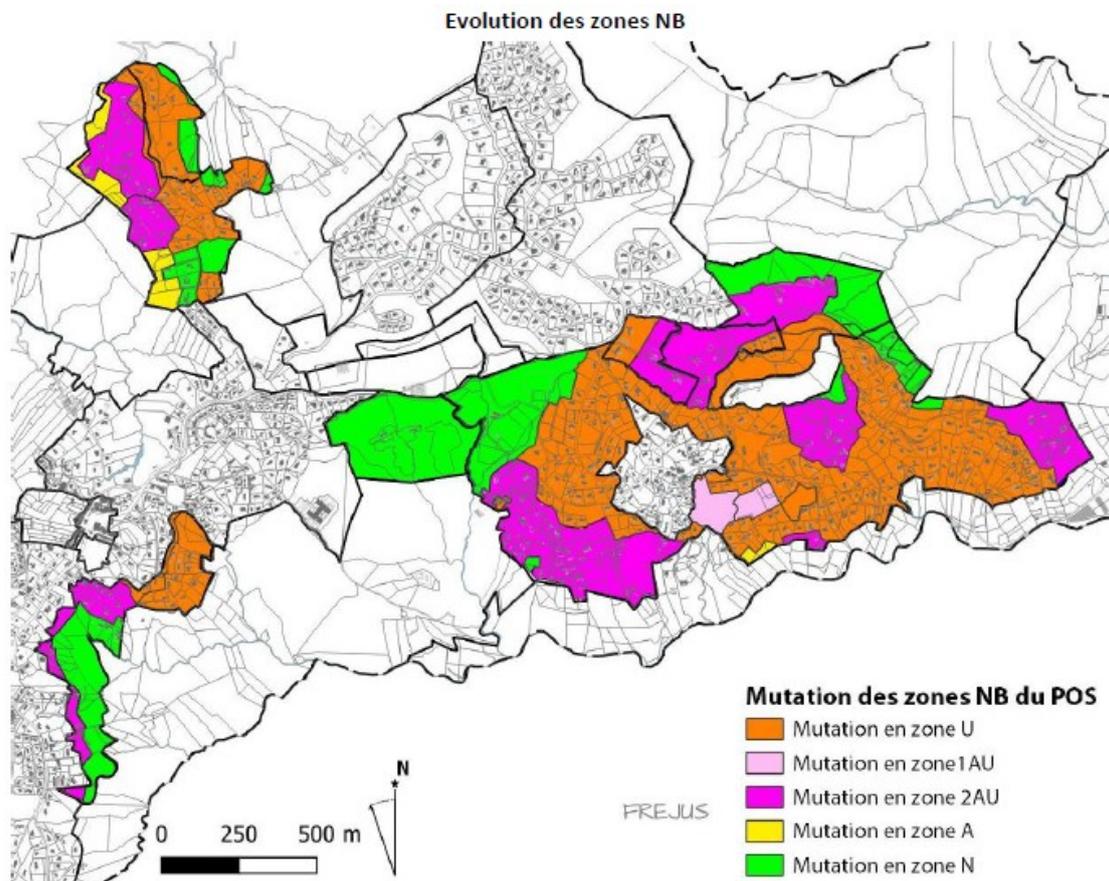


Figure 4: Evolution des zones NB du POS (source : p.57 du volume 2 - RP)

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 SRADDET<sup>7</sup> 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.

<sup>7</sup> 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<sub>i</sub> (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<sub>i</sub> 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).

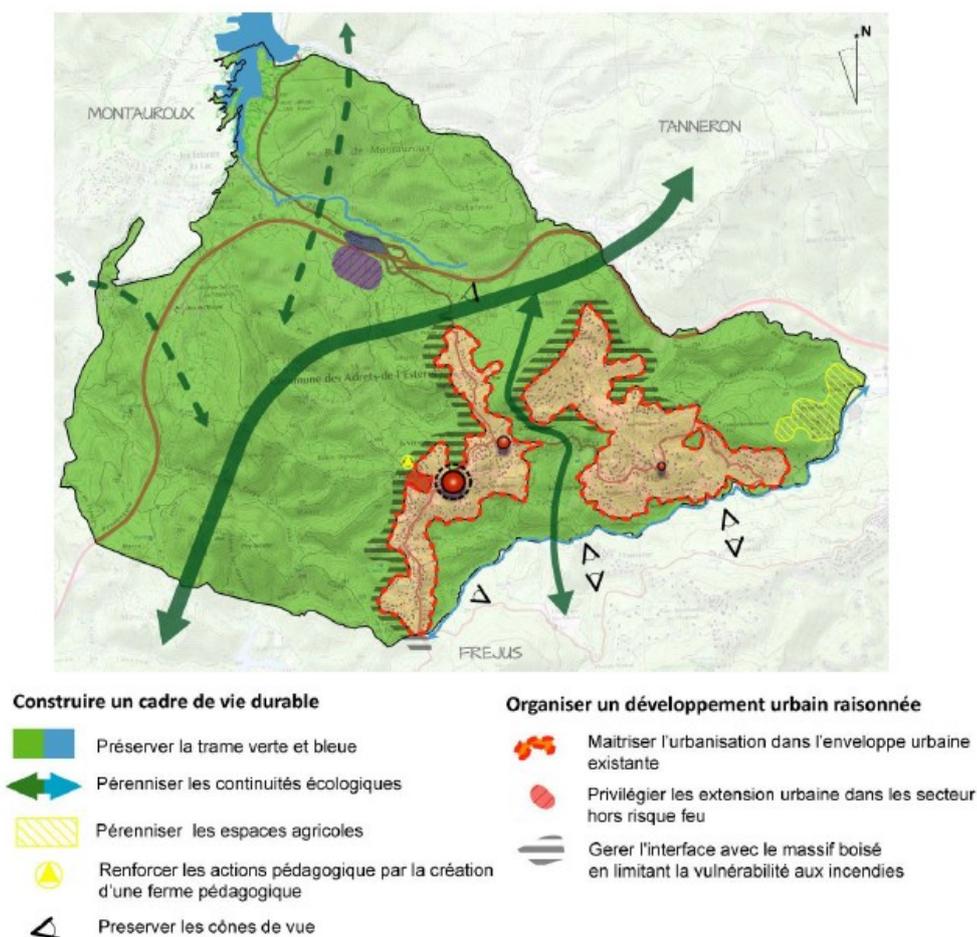


Figure 5: Carte synthétique du PADD

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.

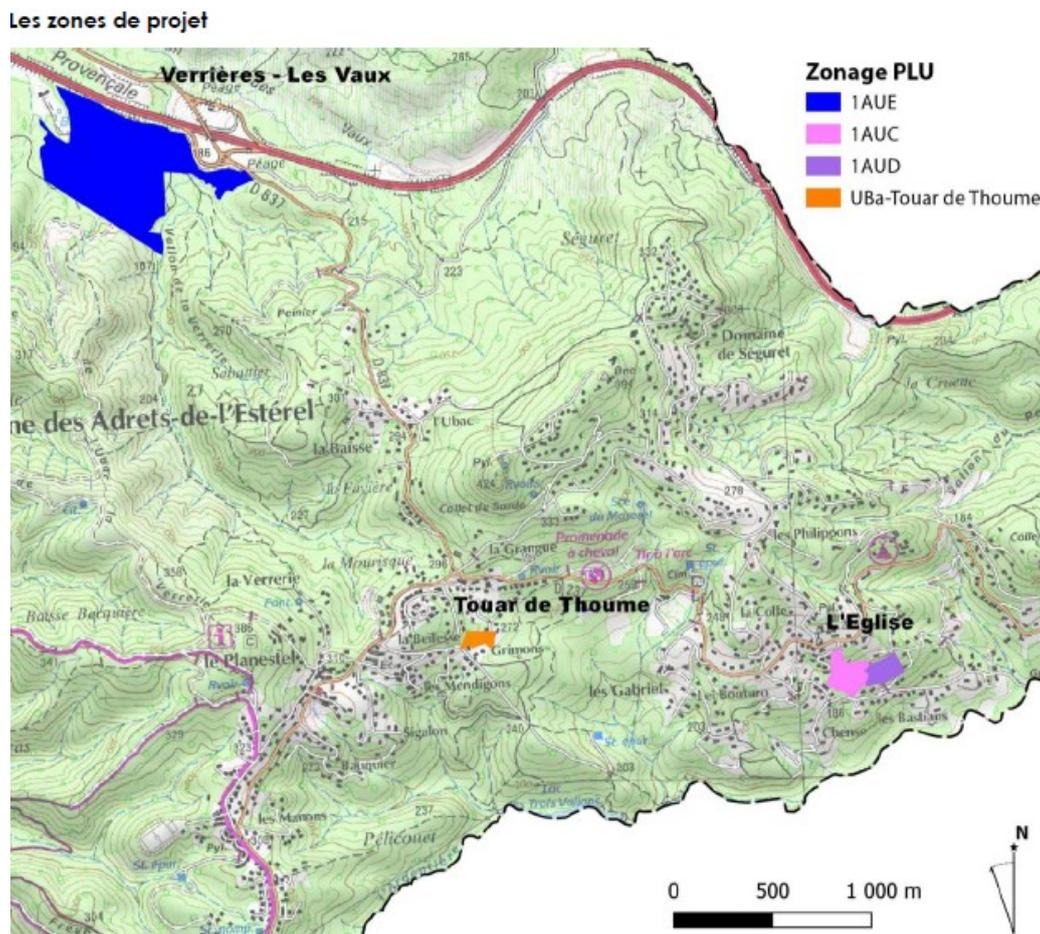


Figure 6: Localisation des secteurs de projet (source : p. 106 du volume 2 - RP)

#### 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 Fustièrre (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 PPRIF<sup>8</sup> 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

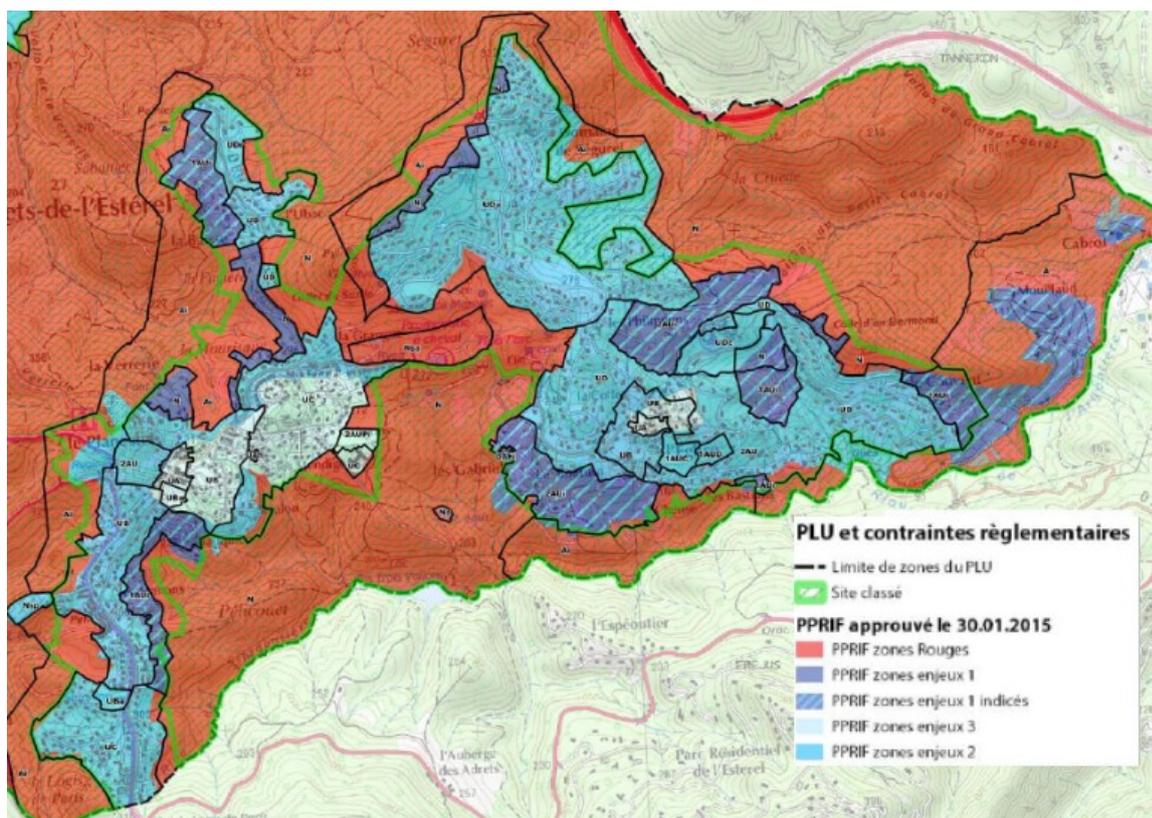


Figure 7: Zonage du PPRIF (source : p.49 du volume 2 - RP)

Le projet de PLU définit 50,1 ha de zones 2AU<sub>i</sub>, 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 autoroute<sup>9</sup>.

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 ERC<sup>10</sup> en conséquence.***

---

10 Éviter, réduire, compenser