

DEPARTEMENT DU VAR  
Arrondissement de DRAGUIGNAN

COMMUNE DES ADRETS DE L'ESTEREL



---

# PLAN LOCAL D'URBANISME

---

## Modification simplifiée n° 1 - Notice explicative

*Prescription par délibération du conseil municipal en date du 17 septembre 2012*  
*Arrêt par délibération du conseil municipal en date du 20 mai 2021*  
*Approbation par délibération du conseil municipal en date du 16 juin 2022*

25 avril 2024

**MAIRIE DES ADRETS DE L'ESTEREL**

Hôtel de Ville - 2, Route du violon - 83600 Les Adrets de l'Estérel - Tél: 04 94 19 36 66 - Fax: 04 94 19 36 69  
Courriel: [accueil@mairie-adrets-esterel.fr](mailto:accueil@mairie-adrets-esterel.fr) - Site: [www.lesadretsdelesterel.fr](http://www.lesadretsdelesterel.fr)

## Table des matières

---

Table des matières.....	1
1. Contexte et choix de la procédure.....	2
1.1 Choix de la procédure .....	2
1.2 Mise à disposition du public.....	3
1.3 Modalités de la concertation publique .....	4
1.4 Enquête publique.....	5
1.5 Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).....	5
1.6 Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) .....	5
2 Modifications envisagées du PLU .....	6
2.1 Modifications du règlement du PLU.....	6
2.1.1 En zone N.....	6
2.1.2 En zones urbaines et à urbaniser (UA, UB, UC, UD, 1AU, 2AU) .....	7
2.2 Modification des plans graphiques .....	9
2.2.1 Pour la station de pompage en eau potable.....	9
2.2.2 Pour un bâti oublié en zone 2AU .....	10
2.2.3 Pour la modification de l'ER N° 28 .....	10
3 Conclusion .....	11

# 1. Contexte et choix de la procédure

---

## 1.1 Choix de la procédure

La commune des Adrets de l'Estérel dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal en date du 16 juin 2022.

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaite développer la commune afin de mettre en œuvre son projet de territoire.

Ainsi, le conseil municipal a décidé de lancer une procédure de modification simplifiée du PLU lors de sa séance du 25 avril 2024, afin :

- d'apporter des évolutions au règlement du PLU et permettre des aménagements de sa station de pompage en eau potable,
- de faciliter la bonne compréhension du règlement et son application mais également de rectifier des erreurs matérielles.

Les articles du règlement du PLU concernés par des modifications sont les suivants :

- Article 3 - L'accès (article 3.1),
- Article 4 - La desserte par les réseaux et collecte des déchets (article 4.2.1 eaux pluviales et article 4.4 collecte des ordures ménagères),
- Article 6 - L'implantation des constructions par rapport aux vois publiques, ouvertes à la circulation publique, et aux emprises publiques (article 6.4),
- Article 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7.4),
- Article 11 - L'aspect extérieur des constructions (article 11.2 toiture et article 11.4 les annexes).

Les corrections d'erreurs matérielles sur les plans graphiques sont les suivantes :

- Modifier le tracé du sous-secteur de la zone Ne pour permettre des aménagements supplémentaires sur la station de pompage en eau potable de la Fustièrre (Parcelle n° E 432) afin de sécuriser l'alimentation en eau de la commune ;
- Reclasser en zone UB les parcelles n° C 386-387 déjà construites qui sont les seules à être en zone 2AU ;
- Modifier le tracé de l'emplacement réservé n°28 en l'ajoutant sur les parcelles D n°62-63-64-65-66 concernées par l'aménagement des abords du stade.

**Considérant** qu'il apparaît en conséquence utile de modifier et d'adapter le PLU de la commune sur ces points, et plus précisément le règlement écrit ainsi que les plans graphiques et que l'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de grave risque de nuisance.

Toutefois, la procédure ne relève pas d'une modification de droit commun, pour laquelle l'article L.153-41 du code de l'urbanisme n'impose pas une enquête publique, puisqu'elle n'a pas pour effet de :

- « Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent Code ».

L'article L.153-45 du code de l'urbanisme précise que « la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L.153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L.151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ».

Ainsi, ne relevant d'aucun des cas prévus à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, la présente modification relève donc d'une procédure simplifiée prévue à l'article L.153-45, c'est-à-dire avec une simple mise à disposition du public du dossier et non une enquête publique. La rectification de l'erreur matérielle relève aussi de cette même procédure.

Par ailleurs les modifications citées ci-dessus ne remettent pas en cause l'économie général du PADD, et par conséquent, entrent bien dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée en application de l'article L 153-45 du code de l'urbanisme.

## 1.2 Mise à disposition du public

Le dossier sera notifié au préfet ainsi qu'aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant sa mise à disposition du public pour avis :

- Département
- DDTM
- CDPENAF
- Chambre de Métiers et de l'Artisanat
- Chambre Départementale d'Agriculture
- Chambre de Commerce et d'Industrie
- conseil Régional
- DREAL-PACA
- Maires des communes limitrophes : TANNERON, BAGNOLS EN FORET, FREJUS, MONTAUROUX,
- Estérel Côte d'Azur Agglomération (ECAA)

Les PPA devront fournir leur avis sous 15 jours à compter de la date à partir de laquelle le projet de modification simplifiée leur aura été notifié.

Les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

### MAIRIE DES ADRETS DE L'ESTEREL

Hôtel de Ville - 2, Route du violon - 83600 Les Adrets de l'Estérel - Tél: 04 94 19 36 66 - Fax: 04 94 19 36 69  
Courriel: [accueil@mairie-adrets-esterel.fr](mailto:accueil@mairie-adrets-esterel.fr) - Site: [www.lesadretsdelesterel.fr](http://www.lesadretsdelesterel.fr)

### 1.3 Modalités de la concertation publique

Avant la mise à disposition de la modification du PLU une publication dans VAR MATIN ainsi qu'un affichage en mairie au moins 8 jours avant la mise à disposition du dossier au public conformément aux articles R 153-20 et R 153-21 du code de l'urbanisme :

#### Article R 153-20

« Font l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R.153-21 :

- 1° La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Il en est de même, le cas échéant, de l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification du plan local d'urbanisme ;
- 2° La délibération qui approuve, révisé, modifie ou abroge un plan local d'urbanisme ;
- 3° Le décret ou l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique prévue à l'article L.153-58 ;
- 4° La décision ou la délibération prononçant la déclaration de projet ainsi que la délibération ou l'arrêté mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article L.153-58 ;
- 5° La délibération qui approuve la modification ou la révision du plan local d'urbanisme ainsi que l'arrêté mettant le plan en compatibilité en application de l'article L.153-53 ;
- 6° La décision mentionnée à l'article R.104-33, en cas de modification ou de mise en compatibilité, de réaliser ou non une évaluation environnementale. »

#### Article R 153-21

Tout acte mentionné à l'article R.153-20 est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, à l'exception de la décision mentionnée au 6° de l'article R.153-20.

Il est en outre publié :

- 1° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.2121-10 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus ;
  - 2° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.5211-41 du code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus ;
  - 3° Au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral 4° Au Journal officiel de la République française, lorsqu'il s'agit d'un décret en conseil d'Etat.
- Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté. L'arrêté ou la délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au premier alinéa, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

**La concertation publique se déroulera sur 1 mois, du 24/05/2024 au 21/06/2024 comme le prévoit la délibération du conseil municipal en date du 25/04/2024.**

Le public pourra consulter le dossier de présentation de la modification simplifiée du PLU en mairie ou sur le site internet de la commune [www.lesadretsdelesterel.fr](http://www.lesadretsdelesterel.fr),

Le public pourra faire ses observations écrites :

- Sur le registre mis à disposition à la mairie
- Par courrier postal adressé à « Modification simplifiée du PLU - service urbanisme »
- Hôtel de ville - 2 Route du Violon - 83600 LES ADRETS DE L'ESTEREL
- Par courriel adressé à [urbanisme@mairie-adrets-esterel.fr](mailto:urbanisme@mairie-adrets-esterel.fr)

## 1.4 Enquête publique

La présente modification simplifiée du PLU n'entre pas dans la nécessité d'une enquête publique dès lors que les objets de la modification simplifiée du PLU de Adrets de l'Esterel ne donnent pas de nouveaux droits à construire, ne modifient pas le zonage et n'impactent aucun élément patrimonial, site agricole ou espace naturel.

L'article L153-41 du Code de l'urbanisme dispose que :

*« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

- *Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- *Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- *Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser*
- *Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent Code ».*

Cette modification procède à une adaptation des règles permettant une gestion plus cohérente et adaptée des futures constructions ou aménagements.

La procédure de modification simplifiée n'aura aucun donc impact sur l'environnement.

Il est précisé que, conformément à l'article R.104-12 du Code de l'Urbanisme, étant donné que la présente procédure de modification a pour seul objet la rectification d'une erreur matérielle, celle-ci ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale et n'est pas soumise à procédure d'examen au cas par cas.

## 1.5 Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Sans d'objet.

## 1.6 Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Sans d'objet.

## 2 Modifications envisagées du PLU

Légende : **Texte supprimé** / **Texte ajouté**

### 2.1 Modifications du règlement du PLU

#### 2.1.1 En zone N

##### Ancien texte :

La zone N comporte quatre secteurs :

- Le secteur Ne : secteur dédié aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif (station d'épuration, aire de service autoroute, parking relais, déchèterie, centre technique municipal);

##### Nouveau texte :

La zone N comporte quatre secteurs :

- Le secteur Ne : secteur dédié aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif (station d'épuration, **station de pompage, unité de traitement d'eau potable, réservoir d'eau**, aire de service autoroute, parking relais, déchèterie, centre technique municipal...);

L'objectif de cette modification est de permettre la réalisation des travaux dans la station de pompage existante de la Fustièrè exploitée par le SEVE (Syndicat de l'Eau du Var Est) afin de pouvoir créer une unité de traitement de l'eau issu du Lac de St Cassien.

Sur le plan graphique ce zonage Ne n'a pas été matérialisé alors que cet équipement public (la station de pompage) existait déjà et qu'il nécessite des travaux. Par ailleurs, dans le rapport de présentation du PLU approuvé en 2022 et dans le PADD, il est précisé la nécessité d'assurer un niveau d'équipement en eau potable satisfaisant pour répondre aux besoins de la population.

### PLU : SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE N-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

##### 2.3. En secteur Ne :

##### Ancien texte :

- L'aire de service sur l'autoroute A8 et les installations, constructions, exhaussements et affouillements liés et nécessaires à son fonctionnement, ainsi que les ICPE ;
- La station d'épuration et les installations liées et nécessaires à son fonctionnement,
- Les parkings relais,
- Le quai de rupture des ordures ménagères, la déchèterie et les installations liées et nécessaires à leurs fonctionnements,
- Le centre technique municipal avec logement de fonction.

##### Nouveau texte :

- L'aire de service sur l'autoroute A8 et les installations, constructions, exhaussements et affouillements liés et nécessaires à son fonctionnement, ainsi que les ICPE ;
- La station d'épuration et les installations liées et nécessaires à son fonctionnement,
- **les stations de pompage, les unités de traitement d'eau potable, les réservoirs d'eau et les installations nécessaires à leur fonctionnement**
- **Les antennes de télécommunications**
- Les parkings relais,
- Le quai de rupture des ordures ménagères, la déchèterie et les installations liées et nécessaires à leurs fonctionnements,
- Le centre technique municipal avec logement de fonction.

## 2.1.2 En zones urbaines et à urbaniser (UA, UB, UC, UD, 1AU, 2AU)

Ces évolutions mineures des règles au sein de toutes les zones U ne remettent pas en cause l'esprit initial de la réglementation édicté sur ces secteurs par le PLU en vigueur. Elle permettra de répondre aux difficultés techniques rencontrées par les porteurs de projet.

### PLU : SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

##### 3.1. Accès

###### Ancien texte :

Si l'accès est muni d'un système de fermeture (portail), celui-ci sera réalisé de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de le franchir, puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. **Il sera implanté à 5 mètres minimum en retrait par rapport à l'alignement des voies (sauf impossibilité technique avérée).**

###### Nouveau texte :

Si l'accès est muni d'un système de fermeture (portail), celui-ci sera réalisé de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de le franchir, puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. **Un emplacement minimum de 2,5m x 5m doit donc être créé entre le portail et la chaussée. Ce dernier permettra également aux médecins, infirmières ou encore facteurs/livreurs de ne pas empiéter sur la voie lors de leur intervention.**

### PLU : SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS

##### 4.2. Assainissement

##### 4.2.1. Eaux pluviales

###### Ancien texte :

Pour ce faire, une étude hydrogéologique prescrivant le système d'infiltration, de rétention et la gestion des eaux pluviales sera jointe à toute demande d'autorisation d'urbanisme imperméabilisant une surface supérieure à **20 m<sup>2</sup>**.

###### Nouveau texte :

Pour ce faire, une étude hydrogéologique prescrivant le système d'infiltration, de rétention et la gestion des eaux pluviales sera jointe à toute demande d'autorisation d'urbanisme imperméabilisant une surface **nette** supérieure à **40 m<sup>2</sup>**.

###### Ancien texte :

En l'absence de système de rétention sur une propriété déjà bâtie :

- Lors d'une augmentation de la surface imperméabilisée d'une propriété supérieure à **20 m<sup>2</sup>**, qu'elle soit soumise à d'une demande d'autorisation d'urbanisme ou pas, le dispositif de gestion des eaux de ruissellement sera calculé en tenant compte des surfaces imperméabilisées existantes.

###### Nouveau texte :

En l'absence de système de rétention sur une propriété déjà bâtie :

- Lors d'une augmentation de la surface imperméabilisée **nette (= surface nouvellement imperméabilisée - surfaces désimperméabilisées)** d'une propriété supérieure à **40 m<sup>2</sup>**, qu'elle soit soumise à d'une demande d'autorisation d'urbanisme ou pas, le dispositif de gestion des eaux de ruissellement sera calculé en tenant compte des surfaces imperméabilisées existantes.
- **Tant que les surfaces d'extensions restent inférieures ou égales à 40 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée créée, elles ne sont pas comptabilisées.**

PLU : SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL  
ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS  
4.4 - Collecte des ordures ménagères :

**Ancien texte :**

Sauf impossibilité dûment justifiée, tout projet de construction à usage d'habitation comprendra, à l'interface public/privé un emplacement destiné à recevoir les conteneurs normalisés indispensables à la mise en œuvre de la collecte sélective des déchets urbains.

**Nouveau texte :**

Pour les parcelles jouxtant ou accessibles depuis une voie desservie par la tournée de collecte des ordures ménagères :

Sauf impossibilité dûment justifiée, tout projet de construction à usage d'habitation comprendra, en limite de voirie un emplacement destiné à recevoir les conteneurs normalisés indispensables à la mise en œuvre de la collecte sélective des déchets urbains.

PLU : SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL  
ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE, ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

**Ancien texte :**

6.4. Les garages et les abris pour voiture(s), non contigus à la construction principale, pourront être implantés à une distance supérieure ou égale à 3 mètres de l'alignement des voies à condition de conserver une aire de stationnement d'une longueur minimum de 5 mètres entre l'entrée du garage et l'alignement de la voie suivant le schéma de principe ci-dessous.

**Nouveau texte :**

6.4. Les garages et les abris pour voiture(s), non contigus à la construction principale, pourront être implantés à une distance supérieure ou égale à 3 mètres de l'alignement des voies à condition de conserver une aire de stationnement minimale de 2,5m x 5m entre l'entrée du garage et l'alignement de la voie suivant le schéma de principe ci-dessous.

PLU : SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL  
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**Ancien texte :**

7.4. Les garages et les abris pour voiture(s), non contigus à la construction principale, pourront être implantés le long des limites séparatives, à condition que leur hauteur absolue n'excède pas 3 mètres sur cette limite.

**Nouveau texte :**

7.4. Les garages et les abris pour voiture(s), non contigus à la construction principale, pourront être implantés le long des limites séparatives, à condition que leur hauteur n'excède pas 3 mètres sur cette limite.

PLU : SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL  
ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS  
11.2. Les toitures

**Ancien texte :**

Les terrasses au sommet des constructions à usage d'habitation peuvent être autorisées et ne devront pas excéder 30% de la surface totale des toitures.

**Nouveau texte :**

Les toits plats (ou les toitures terrasses) au sommet des constructions à usage d'habitation peuvent être autorisées et ne devront pas excéder 30% de la surface totale des toitures.

PLU : SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL  
ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS  
11.4. Les annexes

**Ancien texte :**

Les annexes doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes de plus de **12 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que la construction principale.

**Nouveau texte :**

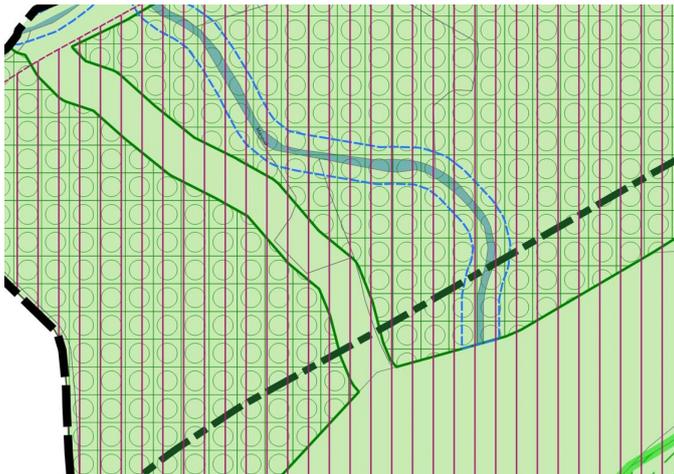
Les annexes doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes de plus de **20 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que la construction principale.

## 2.2 Modification des plans graphiques

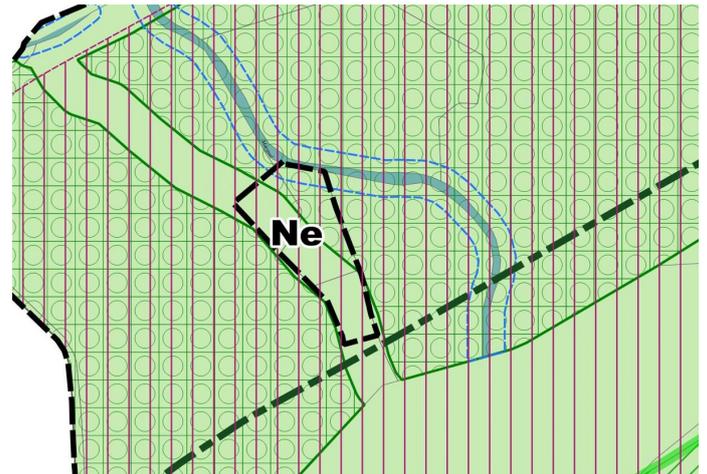
### 2.2.1 Pour la station de pompage en eau potable

Parcelle E 432 (station de pompage en eau potable et zone d'aménagements futurs) à classer en zone Ne (au lieu de N).

**Avant modification :**



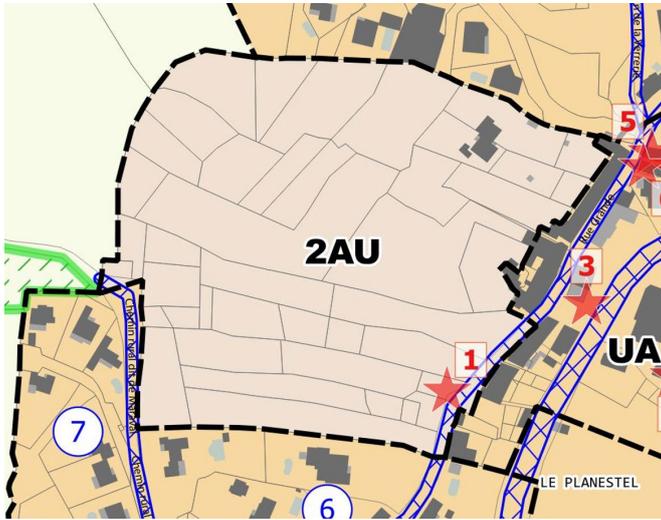
**Après modification :**



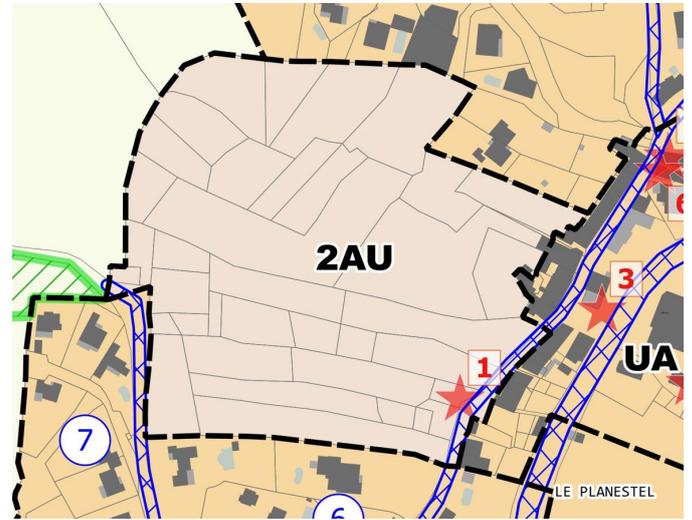
### 2.2.2 Pour un bâti oublié en zone 2AU

Parcelles C386 et C387 (contenant un bâti préexistant) à classer en zone UB (au lieu de 2AU).

Avant modification :



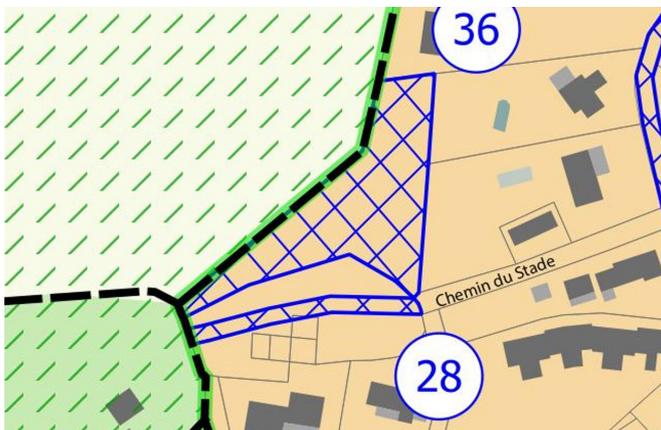
Après modification :



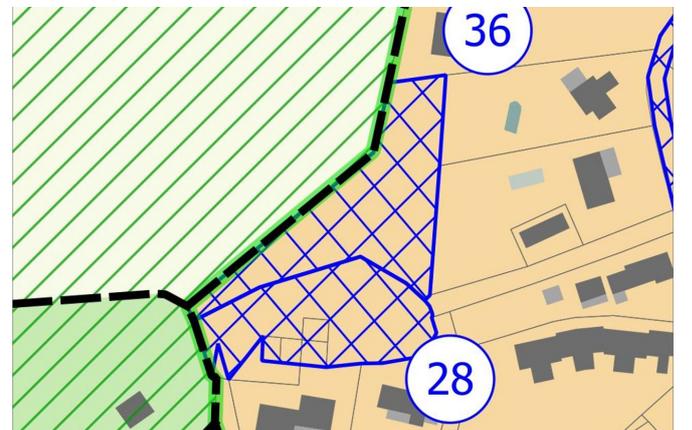
### 2.2.3 Pour la modification de l'ER N° 28

Modification de l'ER N° 28 (ajout des parcelles D62 (en partie), D63, D64, D65 et D66) pour les besoins d'aménagements des abords du stade.

Avant modification :



Après modification :



## Impacte sur la liste des emplacements réservés :

### Avant modification

N°	Destination	Bénéficiaire	Plateforme	Surface (m <sup>2</sup> )	Délimitation
28	Aménagement <b>du chemin</b> du stade	Commune	<b>5 m</b>	<b>360</b> m <sup>2</sup>	Lieu-dit Marras

### Après modification

N°	Destination	Bénéficiaire	Plateforme	Surface (m <sup>2</sup> )	Délimitation
28	Aménagement <b>des abords</b> du stade	Commune		<b>1768</b> m <sup>2</sup>	Lieu-dit Marras

## 3 Conclusion

---

Au vu des modifications exposées ci-dessus, sont ainsi modifiées :

- Le règlement écrit du PLU
- Le plan de zonage

Par ailleurs, conformément à l'article R.151-5 du Code de l'urbanisme, la présente notice explicative exposant les changements envisagés vient compléter le rapport de présentation du PLU en vigueur en date du 16 juin 2022.