

Code Postal 83600

Nombre de Conseillers

- En exercice : 23
- Présents : 17
- Votants : 22

OBJET :

**Urbanisme - Modification  
simplifiée n°1 du Plan Local  
d'Urbanisme (PLU)**

**N°44**

Certifié exécutoire  
Reçu en Préfecture  
ou Sous-Préfecture  
Le **29 JUL 2024**  
Publié ou Notifié  
Le **29 JUL 2024**

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-cinq juillet le Conseil Municipal de la commune des ADRETS DE L'ESTEREL, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de KLINHOLFF Jean-Pierre, Maire.

Date de la convocation du Conseil Municipal : le 9 juillet 2024.

**Conseillers présents :** MARTEL Isabelle, HEMAIN Richard, RICHARD-MACCHIA Magali, KAPHAN Régis, adjoints.  
REGGIANI Jean-Paul, GRAILLE Elisabeth, REGGIANI Patrick, RAOUST Jean-Paul (arrivée à 18h14), KAPHAN Florence, FERNANDEZ Patrick, BESSOUDO Vanessa, HAVARD Jérôme, DOLLET Bertrand, REMY Josette, FLORI Alexandre, MASBOU Bernard, conseillers municipaux.

**Conseillers représentés :** Conformément aux dispositions de l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales, a donné pouvoir de voter en son nom, HOUPLON Sylvain à KLINHOLFF Jean-Pierre, DIAFERIO Juliette à GRAILLE Elisabeth, SANCHEZ Jacqueline à RICHARD-MACCHIA Magali, BONDOUX-FERNANDEZ Evelyne à REGGIANI Patrick, MOULIN Laurence à MARTEL Isabelle.

**Conseiller absent non représenté :** BROGLIO Nello.

Le quorum est atteint.

**Secrétaire de séance :** KAPHAN Florence.

---

Par délibération n° 2024-29 en date du 25/04/2024, il a été prescrit la modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme (PLU)

L'objectif poursuivi au cours de la procédure de modification simplifiée est la correction d'erreurs matérielles ainsi que la simplification de certains articles du règlement du PLU afin de rendre plus claire son application.

Dans la délibération citée ci-dessus le conseil municipal a défini les modalités de mise à disposition du public. Celle-ci s'est déroulée du 24/05/2024 au 21/06/2024 inclus et qu'il convient de dresser le bilan de celle-ci.

Le public a été informé par la presse (journal VAR MATIN du 13 mai 2024) ainsi qu'un affichage sur panneau électronique, de la mise à disposition de la procédure de modification n°1 du PLU.

L'avis de mise à disposition a été affiché en mairie des Adrets à compter du 26 avril 2024 et sur le site internet de la commune des Adrets en date du 26 avril 2024.

Monsieur le Maire confirme que la mise à disposition du public de la procédure de modification simplifiée n°1 s'est tenue en conformité avec les modalités définies dans la délibération n°29-2024 du 26/04/2024 et qu'un registre était tenu à la disposition du public afin que toute personne puisse y consigner ses observations.

Aucune observation n'a été mise dans le registre ni aucun appel du public.

Le dossier a été notifié au Personnes Publiques Associées, en retour la commune a reçu les avis suivants :

- la Mairie de Montauroux (03/05/2024 -aucune observation),
- la chambre d'agriculture (13/05/2024 – aucune observation),
- le Département (24/05/2024 -observations)

En matière de voirie départementale, je formule les propositions suivantes en vue de garantir la sécurité des usagers de la route :

➤ Article 3.1 – accès

Le projet de règlement modifié impose un emplacement minimum de 2.50 x5 m entre le portail et la chaussée.

Je vous indique que *le règlement départemental de voirie, opposable aux tiers pour la création ou le réaménagement d'un accès, stipule que « les ouvrants des portails n'empièteront pas sur le domaine public et devront permettre le stationnement hors de la plate-forme. »*

Je vous propose de reprendre cette formulation, en y adjoignant les dimensions minimales indiquées dans le projet de règlement modifié.

➤ Article 4 - collecte des ordures ménagères

Le projet de règlement modifié prévoit que « sauf impossibilité dûment justifiée, tout projet de construction à usage d'habitation comprend, 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 ; »

Je propose *d'ajouter utilement que cet aménagement devra être envisagé en accord avec le gestionnaire de voirie concerné, dans le respect des règles de sécurité liées aux accès et aux manœuvres générées dans son usage par le point de collecte.*

➤ Article 6 – implantation des constructions annexes par rapport aux voies publiques

Le projet de règlement modifié complète la formulation précédente en fixant des dimensions minimales de 2.50 m x 5 m pour l'aire de stationnement entre l'entrée du garage et l'alignement de la voie.

Un accès dédié à une construction annexe du type garage ou abri pour voitures à partir de la voirie départementale pourra être envisagé dans le respect des règles de sécurité édictées aux article 3.01 et 3.02 du règlement départemental de voirie. Comme pour les portails, *il pourrait être précisé que l'aire ne devra pas empiéter sur le domaine public et devra permettre le stationnement hors de la plate-forme.*

- DDTM-service planifications et prospective pôle animation et urbanisme Bureau planification (23-05-24- Observations suivantes :  
« Nous vous recommandons de saisir l'autorité environnementale au titre du cas par cas conformément à l'article R 104-12 du code de l'urbanisme étant donné l'objet de la procédure. Pour information, cette absence de consultation pourra être soulevée au titre du contrôle de légalité. »

- ✓ **Réponse faite de la commune par un courrier en date du 31/05/2024 à savoir :**

« A ce jour, nous ne sommes pas en mesure de pouvoir fournir une étude environnementale pour ce futur projet dont nous n'avons pas encore l'aménagement prévu par le SEVE (Syndicat de l'Eau du Var Est)

Il s'agit simplement de corriger d'abord un oubli sur le PLU de cette station de pompage existante et d'indiquer sur la cartographie la zone Ne dédiée à cet équipement. Par ailleurs, le règlement de la zone N du PLU prévoit déjà ce secteur Ne.

Par ailleurs, l'article R 104-12 du code de l'urbanisme précise que les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

En revanche, je porte à votre connaissance que la saisine de l'autorité environnementale aura lieu en avant le dépôt du permis de construire comme le prévoit l'article R 431-20 du code de l'Urbanisme (PC 25 pièce).

Aux vues des éléments ci-dessus, maintenez-vous votre avis concernant la saisine de l'autorité environnementale »

- ✓ **Réponse de la DDTM service planifications et prospective pôle animation et urbanisme Bureau par mail en date du 07/06/24 :**

« Nous avons bien pris note de ces éléments qui seront intégrés à notre instruction dans le cadre du contrôle de légalité. »

Mail de la DDTM service planifications et prospective pôle animation et urbanisme Bureau en date du 05/06/2024- CDPENAF :

La prochaine commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) se tiendra mercredi 26 juin 2024. Je vous remercie de bien vouloir réserver cette date et de nous adresser les diaporamas de présentation concernant la modification simplifiée n° 1 du PLU des Adrets-de-l'Estérel. Je vous remercie par avance pour votre retour.

- ✓ **Réponse faite par la commune par un appel téléphonique du 07/06/24 afin d'apporter des éclaircissements sur cette saisine non obligatoire.**

- ✓ **Réponse par mail de la DDTM service planifications et prospective pôle animation et urbanisme Bureau en date du en date du 07/06**

« Suite à notre échange téléphonique hier concernant la saisine de la CDPENAF pour la modification simplifiée n° 1 du PLU, vous avez précisé

qu'il existe déjà un bâtiment concernant la station de pompage en eau potable (classée en zone Ne dans le projet de PLU). » Je vous remercie de nous adresser par retour de mail les éléments dont vous disposez concernant ce bâtiment réponse de la commune,

- ✓ **Réponse de la commune par la transmission du permis de construire de la station de pompage de 1980.**
- ✓ **Réponse par mail de la DDTM service planifications et prospective pôle animation et urbanisme Bureau en date du 13/06/2024.**

Pas de saisine de la CDPENAF pour la modification simplifiée n° 1 du PLU.

Mail de la DDTM service agriculture et forêt -CDPENAF en date du 18/06/2024 avec en pièce jointe courrier réponse indiquant la non-saisine de la CDPENAF pour la modification simplifiée n° 1 du PLU.

- Monsieur le Président d'Estérel Côte d'Azur Agglomération (ECAA) (avis du 24/ 06/2024 avec observations - arrivé après la mise à disposition du public).

Avis favorable sur votre projet de modification simplifiée n° 1 du PLU au titre du Schéma de Cohérence Territoriale, du Programme Local de l'Habitat et du Plan de déplacement urbains sous réserve de la prise en compte des remarques contenues dans l'analyse ci-jointe.

**Réponse de la Commune :**

Le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales intercommunal d'ECAA prévoit une compensation de la surface active de l'extension entre 20 m<sup>2</sup> et 50 m<sup>2</sup>. La Commune prévoit dans sa modification une compensation jusqu'à 40 m<sup>2</sup> de surface nette. Il convient afin d'être plus lisible d'enlever la phrase en vert sur la notice explicative à savoir « *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* »

En l'absence de réponses des autres personnes publiques associées, dans les délais impartis, leur avis est réputé favorable.

Le bilan de la mise à disposition du public et les avis des Personnes Publiques Associées sont annexés à la présente délibération.

A l'issue de ce bilan et conformément aux dispositions de l'article L.123-13-3 du code de l'urbanisme, la procédure de modification n° 1 du PLU nécessite d'être modifiée afin de prendre en compte les observations mentionnées ci-dessus par le département et l'ECAA.

**AUSSI :**

- **Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36-37, L.153-40, L.153-45, L.153-46 à 48,
- **Vu** la délibération du conseil municipal n° 2024-29 engageant la procédure de modification simplifiée n° 1 du PLU,

- **Vu** la notification du projet de modification simplifiée n°1 du PLU à Monsieur le Préfet du Var et aux personnes publiques associées opérée en date du 16/04/2024,
- **Considérant** que les modalités de mise à dispositions du public ont bien été respectées,
- **Considérant** les avis des personnes publiques associées émis ou tacites sur le projet de modification simplifiée n° 1 du PLU,
- **Considérant** que à la suite de l'avis émis par le Département sur le projet de modification simplifiée celui-ci a été modifiée avant son approbation,
- **Considérant** que à la suite de l'avis émis par ECAA sur le projet de modification simplifiée celui-ci a été modifié en supprimant une phrase du règlement ambiguë,
- **Considérant** que le projet de modification simplifiée n° 1 du PLU tel qu'il a été présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé avec sa modification comme prévu par l'article L 153-43 du code de l'urbanisme et annexé à la présente,

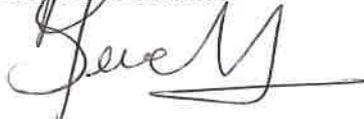
#### **Le Conseil Municipal :**

- **OUI** l'exposé par Monsieur Richard HEMAÏN 2ème Adjoint au Maire en charge de l'urbanisme,
- **APRES** avis de la commission « Aménagement du territoire, Urbanisme, Voirie et gestion du Domaine Public » en date du 15 juillet 2024,
- **APRES** en avoir délibéré et à l'unanimité des membres présents et représentés,
- **APPROUVE** le bilan de la mise à disposition du public joint en annexe,
- **PREND EN COMPTE** le dossier de modification simplifiée n° 1 du PLU de la commune des Adrets de l'Estérel tel qu'annexé à la présente délibération,
- **APPROUVE** la modification simplifiée n°1 du PLU de la commune modifiée en tenant compte des remarques du Département et d'ECAA,
- **AUTORISE**, en tant que de besoin, Monsieur le Maire à poursuivre les démarches correspondantes et à signer l'ensemble des actes et documents y afférents,
- **SOUMET** la présente délibération au contrôle de légalité de Monsieur le Préfet du Var,

- **DIT** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et qu'une mention de cet affichage sera inséré dans un journal diffusé dans le département conformément aux articles R 153-20 à R 153-21 du code de l'urbanisme ainsi qu'une publication sur le site internet de la commune,
- **DIT** que la présente délibération sera exécutoire après le début de son affichage en mairie et sa transmission à la préfecture,
- **DIT** que la présente délibération sera exécutoire après sa publication sur le portail national de l'urbanisme, et au plutôt un mois après transmission du dossier à la préfecture,
- **AINSI** fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus.

POUR EXPEDITION CONFORME

**La secrétaire de séance,  
KAPHAN Florence**



**Le Maire,  
Jean-Pierre KLINHOLFF**



*Conformément aux dispositions du code de justice administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Toulon, 5, rue Jean Racine 83000 TOULON, pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la plus tardive des dates suivantes :*

- Date de sa réception à la préfecture du Var
- Date de sa publication

*Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit :*

- A compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale
- Deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai