

# MAIRIE DE SAINT-RAPHAËL (VAR)

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers : 39  En exercice : 39	Séance du :  21.07.2016	Date de publication :  22.07.2016	Date envoi à la Sous-Préfecture :  22 JUIL. 2016
--	-------------------------------	---	---

Le Vingt et Un Juillet Deux Mille Seize, à 16 h 00, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué le Treize Juillet Deux Mille Seize s'est réuni dans le lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Georges GINESTA - MAIRE.

### PRESENTS :

Mesdames, Messieurs, GINESTA, MASQUELIER, DUMONT, GERMAIN, ROUBEUF, DECARD, MARENCO, GEISLER, CHIODI, CHABERT, CIFRE, CORDINA, ZUCCO, DEBAISIEUX, DUBLANC, BERTORA, LAROCHE, BURNICHON, LEVECQUE, HEUDIARD, GHIO, VIOLOT, NICOLINI, LEMAIRE, MELNIKOWICZ, BROHÉE, MALARD, HAUTEUR, HACQUARD.

### ABSENTS AVEC POUVOIR :

Conformément à l'Article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales ont donné pouvoir de voter en leur nom : Mme CABITEN à Mme DUMONT, M. BOULE à M. GINESTA, M. PABAN à Mme LEVECQUE, Mme VITEAU à M. HEUDIARD, M. BASCOU à Mme VIOLOT, M. LEMOINE à M. MELNIKOWICZ, M. MEYNET à Mme HAUTEUR.

### ABSENTS :

MM. ISEPPI, COHEN, BARBIER.

### OBJET DE LA DELIBERATION

#### ACTES RELATIFS AU DROIT D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS

\*

11EME MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
- APPROBATION

\*

- n° 07 -

20160722/86/00061

M. Alfred GEISLER, Adjoint, expose que :

Vu l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme,

Vu l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme,

Vu la délibération en date du 25 février 2016 par laquelle le Conseil Municipal a autorisé Monsieur le Maire à lancer la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme afin de modifier :

- le zonage de la parcelle cadastrée section AP numéro 519 aujourd'hui en zone UH pour être classée en zone UCa1,
- le plan de zonage y afférent,
- la liste des emplacements réservés en supprimant l'emplacement réservé numéro 125 lié à la destination d'aménagement d'espaces de bâtiments et d'équipements publics, de services, loisirs, scolaires et d'enseignements sportifs.

Il rappelle que, préalablement à l'enquête publique, le dossier de modification a été transmis aux personnes publiques associées le 14 mars 2016.

Par arrêté du 11 avril 2016, le projet de modification a été mis à l'enquête publique du 9 mai 2016 au 9 juin 2016 inclus.

Monsieur Christian RAVIART a été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur titulaire par le Tribunal Administratif de Toulon.

Le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur ont été remis à la commune le 1<sup>er</sup> juillet 2016. Ils sont joints à la présente délibération et l'avis du Commissaire Enquêteur est reproduit in extenso ci-après :

*« 1 - La demande de modification n° 11 du PLU de Saint-Raphaël ayant été déposée par Monsieur le Maire de Saint-Raphaël en application des dispositions du Code de l'Urbanisme,*

*« 2 - Le projet de modification du règlement s'inscrivant dans le respect des textes de niveau supérieur (PADD notamment) et la nature de son contenu ne nécessitant pas d'étude « d'impact environnemental et/ou NATURA 2000,*

*« 3 - Les personnes publiques associées ayant été informées en temps utile et réglementaire « de cette demande de modification, et les remarques faites par le sous-préfet ayant été prises « en compte par la commune,*

*« 4 - Le public ayant été informé de cette enquête par l'ensemble des voies et moyens prévus « par la réglementation et les personnes qui le souhaitent ayant pu faire état de leurs « remarques faites ou demandes par oral ou par écrit,*

*« 5 - Certaines des demandes formulées par les riverains, apparues recevables, étant d'ores et déjà prises en compte par le promoteur (pas de villa sur le toit, immeubles limités à 9 « mètres, évitement des balcons surplombants) et accompagnées de la vigilance de la « municipalité lors de l'étude du permis de construire (cf.infra § 9),*

*« 6 - Les préventions du public concernant les risques accrus de ruissellement du fait du « défrichement annoncé et de l'imperméabilisation de près de 5000 m<sup>2</sup> de la parcelle « concernée apparaissant recevables,*

*« 7 - l'extension de la distance minimale entre les immeubles projetés et la limite séparative « avec les riverains du Clos de l'Estérel II (H/2 ou 4 mètres au minimum) n'étant pas apparue « possible au regard du contenu réglementaire appliqué aux zones UC d'une part, et, d'autre « part, les conséquences de cette distance (4.50 m pour H = 9 m) pour l'intimité des riverains « des parcelles concernées n'étant pas plus pénalisantes que les conditions de zonage « actuellement opposable de la zone UH du fait de la diminution de la hauteur des immeubles « possibles (9 m au lieu de 12 m),*

.../...

« 8 - Le problème de la circulation routière et du parking les soirs de matchs, bien que réel, « ne faisant pas partie du périmètre de l'enquête,

« 9 - Le Maire de SAINT-RAPHAËL ayant répondu dans les délais prescrits à la synthèse des « observations du public transmise par le CE et confirmé la prise en compte de certaines des « demandes qui y étaient formulées, à savoir :

« - demander au promoteur de respecter l'intimité des personnes riveraines les plus « proches, à savoir les propriétaires des parcelles AP numéros 783/784/785 en évitant tout « balcon surplombant comme déjà précisé par délibération du conseil municipal et à tout le « moins en installant des brise-vues afin d'éviter toute vision plongeante ;

« - s'assurer de l'application de la prescription mise en place de tout moyen « nécessaire au confinement des eaux de ruissellement et notamment si l'étude hydraulique « conduite dans le cadre du dossier de permis de construire le prévoit, des bassins de « rétention ;

« - examiner les caractéristiques des réseaux d'eaux usées dans le cadre de « l'instruction des permis de construire, lesquelles devront être validées par les organismes « compétents,

« 10 - L'intérêt général du projet au regard des besoins en logements de la commune et « l'atteinte des objectifs du PLH en matière de LLS étant avérés,

« 11 - L'équilibre environnemental final de la parcelle apparaissant garanti, notamment du « fait de l'application d'un coefficient de 35 % d'espaces verts,

« En conséquence, l'avis rendu est **FAVORABLE.** »

Suite à cet exposé, M. LE MAIRE invite le Conseil Municipal à délibérer.

#### **LE CONSEIL MUNICIPAL,**

**APRES** avoir entendu l'exposé de M. GEISLER, Adjoint,

**A LA DEMANDE** de M. LE MAIRE,

**APRES** en avoir délibéré,

**A LA MAJORITE** des MEMBRES PRESENTS et REPRESENTES, M. MELNIKOWICZ, Mme BROHEE, Mme MALARD, M. LEMOÏNE (pouvoir) ayant voté contre,

**PREND ACTE** de l'avis favorable de Monsieur le Commissaire Enquêteur reproduit ci-dessus,

**APPROUVE** la 11<sup>ème</sup> modification du Plan Local d'Urbanisme ayant pour objet la modification :

- du zonage de la parcelle cadastrée section AP numéro 519 aujourd'hui en zone UH pour être classée en zone UCa1,
- du plan de zonage y afférent,
- de la liste des emplacements réservés en supprimant l'emplacement réservé numéro 125 lié à la destination d'aménagement d'espaces de bâtiments et d'équipements publics, de services, loisirs, scolaires et d'enseignements sportifs.

**DIT** que le Plan Local d'Urbanisme modifié est tenu à la disposition du public, en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture.

.../...

Cette délibération approuvant la 11ème modification du Plan Local d'Urbanisme sera affichée pendant un mois en Mairie et dans les bureaux municipaux. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs.

La présente délibération deviendra exécutoire dans le délai d'un mois suivant sa réception par le préfet, après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus.

**FAIT et DELIBERE** en séance, le jour, mois et an que dessus.

POUR COPIE CONFORME  
LE MAIRE,



Georges GINESTA