

HABITAT / DÉPLACEMENTS / AMÉNAGEMENT / ECONOMIE / ENVIRONNEMENT / PATRIMOINE

# PLU Plan Local d'Urbanisme

**0d - Bilan de la Concertation** 



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 19 novembre 2018, approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme

# **SOMMAIRE**

1.	(	Con	texte et modalités de la concertation	3
	A.	Ľ	obligation de concertation dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU)	3
	В.	La	a concertation dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint Raphaël	4
	ā	Э.	Les modalités retenues	4
	k	).	Les modalités de mises en œuvre	4
	C.	Le	es actions menées	5
	ā	a.	Les moyens d'information	5
	k	).	Les bulletins municipaux	5
	C	<b>.</b>	Le site internet	6
	C	d.	Affiches pour les panneaux	6
	e	<u>.</u>	Le registre de concertation	6
	f		Réunions publiques	7
	٤	3.	Réunions avec les personnes publiques associées1	.1
	h	١.	Réunions avec la Commission Urbanisme et de Permis de construire1	1
2.	S	Synt	thèse des avis et des débats émis tout au long de la concertation 1	.1
	а	•	Registres de concertation	1
	b	٠.	Courriers reçus en Mairie12	<u>)</u>
3.	В	ilan	de la concertation16	
4.	,	۱nn	exes de la concertation	7

## 1. Contexte et modalités de la concertation

# A. L'obligation de concertation dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 a rendu obligatoire la concertation auprès du public pendant l'élaboration du projet de PLU et ce jusqu'à son arrêt en Conseil municipal.

#### L'article L 103-2 du Code de l'urbanisme précise :

- « Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :
- 1° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ;

[...] »

#### L'article L 103-3 du Code de l'urbanisme mentionne :

- « Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par :
- 1° L'autorité administrative compétente de l'Etat lorsque l'élaboration ou la révision du document d'urbanisme ou l'opération sont à l'initiative de l'Etat ;
- 2° L'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas.

[...] »

#### L'article L 103-4 du Code de l'urbanisme mentionne :

« Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente. »

## L'article L 103-6 du Code de l'urbanisme précise :

« A l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L103-3 en arrête le bilan.

Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre ler du code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête.

A l'arrêt du PLU, le bilan de la concertation est présenté devant le Conseil municipal. Il énonce les moyens de concertation mis en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration, et d'une part relate les remarques émises par les personnes ayant participé à la concertation et d'autre part les analyses au regard du projet global de la commune.

# B. La concertation dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint Raphaël

#### a. Les modalités retenues

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint Raphaël, la concertation a été organisée conformément aux modalités définies par la délibération du Conseil municipal du 26 novembre 2015 prescrivant la révision :

- Une information dispensée de manière régulière dans la presse locale et dans la rubrique spécifique au PLU sur le site internet de la commune,
- L'ouverture de registres d'avis disponibles en Mairie centrale et dans les bureaux municipaux (BOULOURIS, LE DRAMONT, AGAY, VALESCURE) aux jours et heures habituels d'ouverture permettant à chaque habitant de s'exprimer sur le projet de révision,
- Une mise à disposition des documents de synthèse au service urbanisme de la commune (en mairie centrale) aux heures habituelles d'ouverture portant notamment sur le contenu du diagnostic territorial du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et des Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- La mise à disposition des documents validés au fur et à mesure de l'avancement de la procédure, sur le site Internet de la commune et en mairie centrale au service urbanisme,
- Deux réunions publiques d'information et de débat avant l'arrêt du projet par le conseil municipal,

#### b. Les modalités de mises en œuvre

La concertation qui s'est déroulée tout au long de l'étude a pris la forme suivante :

- la mise en place d'un registre en mairie et dans les bureaux municipaux (Agay Le Dramont Anthéor Valescure et Boulouris) dès le 30 novembre 2015
- Trois réunions publiques :
  - REUNION N°1: 25 mai 2016 sur le diagnostic
  - REUNION N°2 : 18 octobre 2016 sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
  - REUNION N°3: 13 septembre 2017 sur le Zonage et le Règlement
- une information régulière de l'avancement de l'étude dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune ;
- une exposition de panneaux de concertation aux différentes étapes de la révision.

# C. Les actions menées

#### a. Les moyens d'information

Avant chaque tenue de réunion publique, une information paraît dans la presse locale :

Réunion du 25 mai 2016 – Diagnostic :

- Encarts dans la presse les 21 mai 2016 et 24 mai 2016
- Information le 23 mai 2016
- Annonces Légales le 20 mai 2016
- Parution dans la presse locale le 31 mai 2016 de l'article : « La révision du plan local d'urbanisme se dessine ».

Réunion du 18 octobre 2016 - PADD :

- Encarts dans la presse les 11 octobre 2016 et
- 17 octobre 2016
- Annonces Légales le 17 octobre 2016



Modèle encart publicitaire

Réunion du 13 septembre 2017 – Zonage et règlement :

- Encarts dans la presse les 11 septembre 2017 et 13 septembre 2017
- Annonces Légales le 7 septembre 2017

# b. Les bulletins municipaux

➤ Bulletin de Juillet et Aout 2016

Rappel de la réunion qui s'est déroulée le 25 mai 2016 où le diagnostic a été présenté.

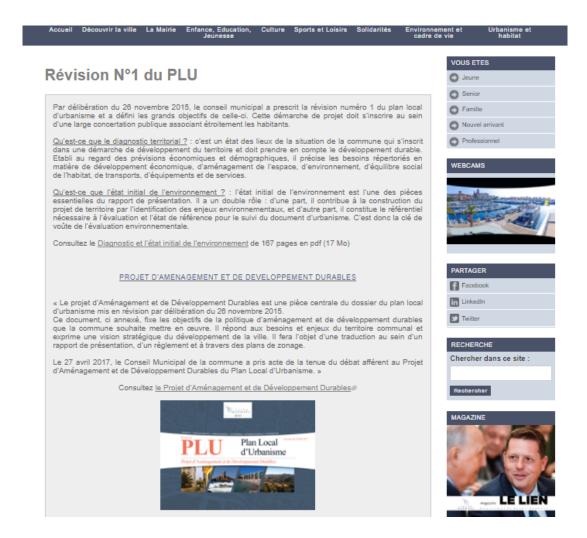
Bulletin de Juillet et Aout 2017

Présentation du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) : « Quel urbanisme à Saint Raphaël d'ici 2030 ? »

#### c. Le site internet

Extrait du site internet dédié à l'urbanisme : http://www.ville-saintraphael.fr/urbanisme-et-habitat/plu

Un site internet dédié au Plan Local d'Urbanisme applicable est disponible sur le site de la mairie. On retrouve également une rubrique concernant la révision n°1. Il propose un certain nombre d'onglets et de liens pour connaître les documents de la révision (diagnostic, EIE, PADD).



#### d. Affiches pour les panneaux

Une exposition a eu lieu en mairie, tout au long de la procédure, pour expliquer les points clefs du diagnostic territorial et du PADD.

Ils ont été présentés à chaque réunion publique et ont été mis en évidence, tout au long de la procédure, dans le hall de la mairie.

#### e. Le registre de concertation

Le registre de concertation a été ouvert en Mairie, au service urbanisme, et dans les bureaux municipaux.

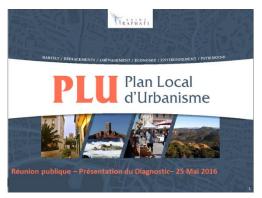
# f. Réunions publiques

# Réunion publique du 25 mai 2016

La première réunion publique a porté sur la présentation du diagnostic. Les dispositifs de communication mis en place pour mobiliser les habitants ont été les suivants :

- affiches
- site internet

Les principales questions ont été les suivantes :



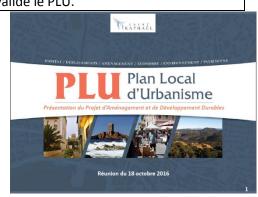
Questions	Réponses
L'enfouissement des lignes aériennes est-elle envisagée ?	En ce qui concerne l'urbanisation nouvelle, c'est déjà obligatoire. Pour l'existant, il faut avoir des conventions avec l'opérateur historique d'électricité.
Quel risque pour la ville en cas de carence pour insuffisance de logements sociaux ?	les effets négatifs et couteux de la carence sont connus. L'objectif de la ville est l'inclusion du logement social, sa diffusion dans l'urbain ordinaire, sa maîtrise et en ce sens, le souci permanent de son intégration aux tissus urbains composés
pourquoi personne n'a jamais récupéré le chemin passant par Cap Estérel ?	cette voie est privée et non ouverte au public.
Quel devenir pour la route du Malpey qui part de l'Oratoire de Guérin ?	cette route est en mauvais état mais elle n'est pas sur le territoire de Saint-Raphaël mais de Fréjus.
Un témoignage a mis en avant les dangers du ruissellement et des inondations et notamment les permis de construire qui sont délivrés ont tous une pente négative.	les prescriptions du PPRI s'appliquent et les parkings en souterrain ne sont pas autorisés
L'aménagement du front de mer entre Santa Lucia et le Veillat est-il toujours d'actualité ?	la commission « bord de mer » devrait présenter ses conclusions dans les semaines à venir.
Une personne revient sur le concept de portes de l'Estérel et le manque de verdissement dans l'agglomération. Il propose que le PLU se donne comme 1 <sup>er</sup> objectif de suspendre la trop forte densification des quartiers littoraux.	le nouveau PLU s'attachera en particulier à adoucir les effets de la dérèglementation de l'urbanisme provoqué par l'avènement de la loi Alur, et notamment la suppression du COS
A-t-on envisagé le risque des rochers qui se « délabrent » ?  Les études géologiques sont-elles annexées au permis de construire ?	Pour le cas que vous évoquez, c'est un problème de chantier.  Cette pièce n'est pas exigible au stade de l'instruction du permis de construire et la commune n'a pas le droit d'exiger plus de pièces que celles qui sont prévues dans le code de
	l'urbanisme.

Questions	Réponses
Aménagement du boulevard Jean Moulin : qu'envisagez-vous ?	Les réservations sont faites depuis des années sur ce boulevard mais son réaménagement sera assez long. Des étudiants de l'Ecole Nationale Supérieure du Paysage de Marseille travaillent sur le dossier de l'aménagement du parc du Peyron
Allez-vous organiser des réunions dans les quartiers? et vers quelle époque pensez-vous faire l'enquête publique?	Il n'est pas prévu de faire des réunions spécifiques dans les quartiers mais à chaque réunion les problèmes d'urbanisme sont évoqués et les élus répondent systématiquement aux interrogations et aux préoccupations des personnes. Pour l'enquête publique deuxième semestre 2017 peut être.
Pourquoi le précédent PLU a-t-il été annulé ?	C'est un vice de forme, une évolution du document présenté et le juge a estimé que le conseil municipal n'aurait pas suffisamment pris connaissance. La Cour Administrative d'Appel a jugé différemment du Tribunal Administratif qui lui avait validé le PLU.

# Réunion publique du 18 octobre 2016

La seconde réunion publique a porté sur la présentation du PADD. Les dispositifs de communication mis en place pour mobiliser les habitants ont été les suivants :

- affiches
- site internet



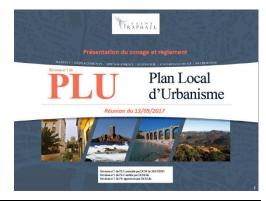
Questions	Réponses
<u>Les pistes cyclables</u> : à créer mais surtout à sécuriser. Il est très dangereux de circuler à vélo sur le boulevard Jean Moulin, par exemple	Le plan de déplacement urbain approuvé par la CAVEM prend en compte le développement des modes doux, leur réalisation sera effectuée dans le respect des règles de sécurité.
Il a été demandé la création d'un mur antibruit le long du boulevard du Cerceron afin de préserver les habitations du bruit; notamment celui des camions en direction ou venant de la carrière des Caous.	S'agissant d'une route départementale, la demande doit être transmise au Conseil Départemental.
Le changement climatique et notamment le risque de nouveaux tremblements de terre du à la fracturation de l'écorce terrestre	Le changement climatique est une thématique développée dans le projet d'aménagement et de développement durable de la commune.
Une personne signale que les pins et leurs aiguilles provoquent des problèmes à plusieurs titres (toiture, piscine) et qu'il faudrait les abattre.	Ce sujet a soulevé une réaction auprès de certains participants favorables à la préservation des pins sur la commune et particulièrement des pins parasols (charte du pin parasol élaboré par l'Association de Valescure et des architectes paysagistes),

Questions	Réponses	
Pouvez-vous mettre en place des composteurs dans les quartiers ?	La question sera transmise au service environnement de la commune.	
Y aura-t-il un projet de méthanisation sur la commune ?	un projet important sur le territoire de la CAVEM est en cours de finalisation,	
Le devenir des terrains communaux sis avenue des Golfs à l'entrée du Parc des Veyssières ?	La municipalité évoque de nombreuses difficultés liées à des contraintes d'ordre environnemental et hydraulique.	
Pourquoi ne pas mettre en place une procédure administrative pour obliger les propriétaires à rénover leurs façades par la mise en place de procédure administrative ?	Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) a été diligentée il y a quelques années. Il n'est pas prévu à ce jour de renouveler cette opération.	

# > Réunion publique du 13 septembre 2017

La troisième réunion publique a porté sur le règlement et le zonage. Les dispositifs de communication mis en place pour mobiliser les habitants ont été les suivants :

- affiches
- site internet



Questions	Réponses
Pourquoi baissez-vous les hauteurs en centre-ville ?	La hauteur est baissée uniquement dans le centre-ville de 22 m à 17 m (identique au PLU annulé). La commune a estimé que 22 m en bord de mer c'était trop important.
Des terrains ont été classés inondables dans le PPRI alors qu'ils n'ont jamais été inondés	Les zones inondables du PPRI datent de 2000 et font suite à des études. Ce n'est pas de la volonté des élus ou des fonctionnaires. Le PPRI n'est pas un document communal mais une servitude d'utilité publique élaboré par l'Etat
En ce qui concerne le manque de logements sociaux, il a été indiqué qu'il fallait que l'on fasse 50 % de logements sociaux. Est-ce que ce taux est constant pour tous les quartiers ? cela ne vat-il pas avoir un impact économique et notamment sur le prix du foncier.  Quel est le ratio du stationnement par habitation ou par logements ?	On parle de 50 % de logements sociaux à construire dans le total de 300 logements à produire par an mais ce n'est pas 50 % dans tous les programmes. Ce n'est pas la volonté de la commune, cela nous est imposé par l'Etat. Il nous manque plus de 3000 logements  2 places de stationnement par logement. Pour le logement social, la règlementation nationale n'exige qu'une place.
Si les parkings ne sont plus fermés, n'y aurait-il pas lieu de prévoir dans le PLU un paragraphe concernant le stockage de biens ?  Avez-vous des intentions concernant des déblocages de terres en zone agricole, à la suite de demande de propriétaires ou parce que les	Le projet concernant les fermetures de parking n'est pas encore arrêté. Il faudra y penser.  La reconquête de zone naturelle en zone agricole n'aura lieu que si un projet existe.  Souvent les zones agricoles sont dans le site

Questions	Réponses
terres sont propices ?	classé et il faut l'accord de la Commission des Sites.
Est-ce que l'INAO serait d'accord pour un déclassement en zone AOC ?	Dans l'après-midi une réunion avec l'INAO se tenait et il a bien été précisé qu'il faudrait un projet précis avant de décider de passer une zone naturelle en zone agricole. L'Etat ne passera pas le dossier en commission des Sites si ce projet n'est pas bien étudié.
Y a-t-il une corrélation entre les trois quartiers à urbaniser et le fait d'avoir baissé la hauteur de 22 m à 17 m ?	Aucune relation. Les quartiers à urbaniser sont le Petit Défend, l'ilôt 7 des Parcs de Valescure. Ce sont des terrains en zone rouge au PPRIF et que nous souhaitons faire évoluer en zone bleue pour les urbaniser.
Pour le quartier de Baudino c'est la même chose ?	Non, là il s'agit d'un projet présenté par les propriétaires du camping Douce Quiétude. Cela répond à une attente que l'on peut avoir pour le développement du tourisme. Il s'agit d'une résidence hôtelière avec des logements pour les saisonniers.
Quand vous parlez de zones naturelles en zones agricoles : s'agit-il des zones le long de l'Agay, de la ferme Philip, du Grenouillet ou de l'ancienne maison Schumacher ?	Schumacher est devenu Terres d'Estel: les terrains sont en zone agricole. Ferme Philip et Grenouillet: également en zone agricole. La demande de l'INAO concernait la Pastourelle, un reliquat de zone AOC mais terrain en site classé dont obligation de passer en commission des sites avec un dossier complet et justifié. De Termont est également en zone agricole et les vignes sont loués au Domaine Paquette. La conquête agricole revient.
Terrains agricoles dans le site classé ou dans le PPRI: mettre un nota bene pour que les agriculteurs puissent construire et surtout que l'on étudie leur cas	Pas de réponse.
Demande si le PLU va devenir intercommunal ? Une position a-t-elle été arrêtée au niveau de la CAVEM ? Cette compétence va-t-elle être transférée ?	Les communes membres de la CAVEM ont délibéré dans le sens où elles n'étaient pas prêtes à transférer la compétence urbanisme à la CAVEM. C'est d'ailleurs pour cela que la CAVEM a élaboré le SCOT.
L'Etat ne va-t-il pas vous obliger à transférer cette compétence ?	Cela n'est pas impossible. C'est ce que les maires des communes redoutent parce qu'ils souhaitent rester libres d'organiser leur territoire.
Ou en est le projet d'aménagement des Veyssières ?	Il s'agit des terrains qui bordent l'avenue JFK. Le projet est en stand-by. En face, le terrain ne sera pas construit, résultat d'enquêtes environnementales.
Quelles sont les mesures incitatives que peut prendre la commune pour faire revenir les agriculteurs ou d'autres activités comme celles-ci?	Pas de mesures incitatives qui existent sinon porter la plus grande attention à l'activité qui s'exerce. Pour la bergère, on a essayé de trouver des solutions pour son hébergement mais on a buté sur les problèmes liés au site classé. Tout ce qui est agricole est protégé autant par la

Questions	Réponses
	municipalité que par la Chambre d'Agriculture.
Vous parlez de hauteur à 9 mètres dans Boulouris – parlez-vous du centre de Boulouris ?	Cette hauteur concerne uniquement le centre de Boulouris, le reste du quartier a une hauteur de
•	7 m.

## g. Réunions avec les personnes publiques associées

Trois réunions se sont tenues avec les personnes publiques associées, les 25 mai 2016 pour la présentation du diagnostic, le 18 octobre 2016 pour la présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et le 13 septembre 2017 pour la présentation du zonage et du règlement.

## h. Réunions avec la commission d'urbanisme et permis de construire

A l'occasion de l'élaboration du plan local d'urbanisme, trois réunions ont permis de réunir la commission d'Urbanisme et Permis de construire, les 13 mai 2016 pour la présentation du diagnostic, le 12 octobre 2016 pour la présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et le 13 septembre 2017 pour la présentation du zonage et du règlement.

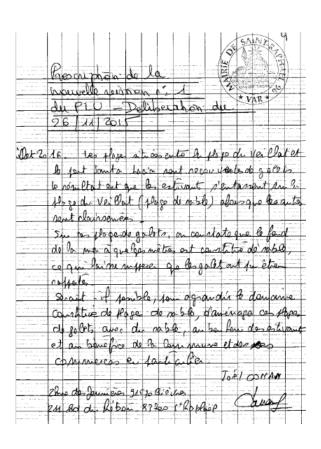
# 2. Synthèse des avis et des débats émis tout au long de la concertation

Tout au long de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint Raphaël, les habitants et usagers du territoire ont pu faire part de leurs observations et de leurs attentes aux élus et responsables du projet. Les principales remarques et attentes émises peuvent être synthétisées selon différentes thématiques. Les réponses apportées par la municipalité, directement lors des rencontres et/ou dans le PLU lorsque c'était possible, sont précisées ci-après. Les demandes d'intérêt particulier qui ne rentraient pas dans le projet collectif et les propositions et questionnements qui ne concernent pas le PLU n'ont pas été relevés, l'enquête publique leur étant consacrée.

#### a. Registres de concertation

Seul le registre déposé en Mairie a fait l'objet de deux observations. Celles-ci sont reportées ci-après.

Observations	Réponses
Demande du 5 juillet 2016 : Aménagement de la plage de galets du Veillat et plage de sable.	Le PLU ne gère pas ce type de questions.
Demande du 6 juillet 2016 : classement d'une parcelle en zone A au profit de la zone UDa	Une réponse a été faite au cabinet d'avocats prenant acte de leur demande et précisant que le plan local d'urbanisme de la commune a été mis en révision par délibération du Conseil Municipal du 26 novembre 2015, que le bureau d'études a été désigné, que leur demande serait soumis, en temps opportun, à l'avis de la commission communale d'urbanisme compétente.  Faisant suite à ce courrier, la commune a reçu un recours effectué par le propriétaire auprès du Tribunal Administratif. Recours non encore jugé à la date du présent bilan.





## b. Courriers reçus en mairie

Demandes	Réponses	Décisions
Changement d'emprise au sol de la zone UD sur le lotissement Auréliana de 0.20 à 0.25	Réponse d'attente Examen à l'occasion de l'élaboration du règlement	Pas de modification de l'emprise. Le CES de la zone UD, devenue UDa, reste à 0.20 %
Demande de levée de l'emplacement réservé (réalisation d'équipements publics) sur la parcelle cadastrée AS 181	Réponse d'attente	Emplacement réservé supprimé
Demande de levée de l'espace boisé classé sur les parcelles : AB 60 Valescure BC 104 Le Dramont	Réponse d'attente	Pas de suppression de l'EBC sur les parcelles
Demande de levée de l'ER relatif à la création d'un bassin de rétention, recul de la zone rouge du PPRIF, passage des parcelles cadastrées AL 414 à 420, 422, 424, 426, 428, 430 à 432 de zone agricole en zone urbaine ou à urbaniser		En ce qui concerne l'ER, le projet est initié et en cours de réalisation par la CAVEM.  La commune ne peut non plus modifier le PPRIF qui est une compétence Etat. La programmation de révision du PPRIF est prévue par la Commission Départementale des Risques Naturels en 2018.  Aucune modification de zonage agricole, conformément au SCOT VAR EST
Demande de classement des	Réponse d'attente	Pas de modification des zones

Demandes	Réponses	Décisions
parcelles cadastrées :	·	agricoles conformément aux
AD 525 – Montrouge		SCOT VAR EST
AE 31/33 et 34 – Montrouge		
De zone agricole en zone		
urbaine		
Demande de protection des		Les études sont finalisées, il
pins parasols sur parcelle AC 81		n'est plus possible de rajouter
		une protection supplémentaire.
		Faire la demande auprès du
		commissaire enquêteur
		pendant l'enquête publique
Propositions de règlement pour		La rédaction du règlement est
les clôtures		finalisée. Le paragraphe relatif
		aux clôtures est modifié.
Demande de modification de		Erreur lors de la suppression de
zonage N en UD au Dramont		la ZAC du CAP DRAMONT et de
		l'élaboration du PLU de 2005.
		Le terrain construit aurait dû
		être classé en UD et non en N.
		Rectification de zonage actée.
Demande du propriétaire de la		Compte tenu de l'architecture
villa Joyeuse pour retirer sa		et de l'histoire de cette maison,
maison de l'atlas des villas		la demande n'est pas satisfaite
remarquables		
Demande de la copropriété Le	Réponse favorable suite à	Zone non modifiée dans
Club des Pins pour modifier la	étude ACRI en 2015	l'attente du schéma directeur
zone inondable		des Eaux pluviales en cours d'élaboration
Demande de modification de la	Réponse d'attente, la	L'élaboration du schéma
zone inondable suite aux	commune a initié en janvier	directeur des eaux pluviales a
travaux d'aménagement	2017 le schéma directeur des	pris du retard suite au déficit
hydraulique du Vallon de la		pluviométrique. Lorsque le
Grande Péguière (3 demandes)	caux piaviaics.	dossier aura été établi, il doit
Granae r egalere (5 demandes)		être validé par les services de la
		DREAL avant enquête publique
Demande de modification des	Réponse d'attente	La zone artisanale d'Agay ne
parcelles cadastrées C 105 à		concerne pas ces parcelles qui
109 et 122 à AGAY,		peuvent évoluer en habitation.
actuellement en zone UE.		Changement de zonage de UE
		en UCc avec un quota de LLS
Demande de modification de	Réponse d'attente	Changement de zonage acté.
zonage de la parcelle AO 927 et		
partie de la 928 de UE en UBc		
pour création d'un EHPAD		
Demande de changement de	Réponse d'attente	Le camping est dans le site
zone pour le camping des		classé de l'Estérel et en
Campéoles au Dramont pour		coupure d'urbanisation au titre
réalisation d'une opération		de la Loi Littoral. La
immobilière (de Ne en U)		municipalité ne peut pas
		modifier ce zonage.
Demande de changement de	Réponse d'attente et demande	Mise en place de l'OAP numéro
zone Douce Quiétude pour	de réunion pour étudier le	8 pour la réalisation d'une
réalisation d'une résidence	dossier	résidence hôtelière avec

Demandes	Réponses	Décisions
hôtelière en complément de	-	interdiction de changement de
l'activité de camping		destination en habitations
Demande de modification de la règlementation sur parcelles AM 373 et 426 pour augmenter la hauteur des constructions à 9 mètres – quartier de l'avenue des Mimosas à Valescure (2 demandes)	Réponse d'attente	Pas de modification de la hauteur sur ce quartier (zone UDa – 7 mètres)
Demandes de l'ABQV	Réunion avec l'Association	
Demandes de l'ABQV Limiter les bâtiments à deux niveaux habitables Augmenter la surface d'espaces verts à 50 % dans les deux zones  Obligation de planter un arbre pour 40 m² d'espaces verts	Réunion avec l'Association	Prévu dans le règlement des zones UC et UD  Le PLU futur prévoit que l'espace réservé obligatoirement aux espaces verts : jardin, plantation, terrasses plantées sur rez-dechaussée ou parkings semienterrés ou enterrés végétalisés comportant au minimum 70 cm d'épaisseur de terre, terrains de jeux paysagers, non comptées les aires de stationnement ne pourra être inférieur à :  40 % de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UCa, 50 % dans les secteurs UCb et UCc, 20 % en secteur UCd, 50 % en UD.  De plus, un paragraphe supplémentaire précise que l'espaces réservé aux espaces libres, hors emprise au sol des constructions, y compris les parkings semi-enterrés ne pourra être inférieur à 70 % de la superficie de l'unité foncière et ce dans les zones UC et UD.  Le PLU précise également que les espaces verts doivent comporter au moins un arbre pour 50 m².
Places de stationnement extérieures doivent être végétalisées ou réalisées avec		Le texte ci-dessous est intégré au PLU : L'aménagement des surfaces

Demandes	Réponses	Décisions
un revêtement absorbant		imperméabilisées, aires de stationnement, des voiries et
Contraintes architecturales et interdire les toitures terrasses transformables en solarium et exiger des toitures ou terrasses végétalisées		des accès doit mettre en œuvre l'utilisation de matériaux poreux et la réalisation de réservoirs de stockage des eaux pluviales.
		Un paragraphe est créé pour les constructions nouvelles autorisées après la date d'approbation du présent document, les toitures terrasses complètes seront inaccessibles sauf pour l'entretien du bâtiment.
exiger 2 places de stationnement par logement (voire 3 places pour un grand logement) Exiger 1 place « visiteur » pour toute nouvelle construction		2 places de stationnement par logement exigées dans le PLU. Pas de « place visiteurs » exigées
compatibilité des projets avec les réseaux existants (notamment eaux pluviales)		Tous les projets doivent être en compatibilité avec les réseaux. Le schéma directeur des eaux pluviales est lancé par le CTM depuis janvier 2017.
exiger les renforcements des réseaux nécessaires aux promoteurs		Si les réseaux ne sont pas conformes, ils devront être renforcés mais pas payés seulement par les promoteurs, sauf s'ils sont les seuls à en profiter.
zones inondables de Boulouris : interdire toute construction qui serait susceptible de freiner l'écoulement « centennal » des cours d'eau concernés.		Le PLU (actuel et futur) précise que : Toute nouvelle construction (y compris les extensions, ou installations) dans les zones inondables non soumises au plan de prévention des risques inondation et définies sur les plans de zonage est interdite. Des exceptions pourront être faites si une étude hydraulique préalable, réalisée par un homme de l'art, définit :

Demandes	Réponses	Décisions
		les travaux éventuels garantissant l'application, sans aggravation, de la servitude d'écoulement des eaux entre propriétés voisines,
		les prescriptions qui devront être appliquées à la construction ou à la partie de construction située en zone inondable.

#### 3. Bilan de la concertation

Conformément aux articles L103-2, L103-3, L103-4 et L103-6 du Code de l'urbanisme, la concertation a été menée pendant toute la durée de la révision du PLU de Saint Raphaël, dès novembre 2015 jusqu'à la délibération titrant le présent bilan de concertation et arrêtant le projet de PLU.

Les moyens de concertation et d'information déclinés ont permis d'informer régulièrement les habitants et les acteurs du territoire, et ont garanti la transparence de la démarche.

L'implication des habitants à travers les réunions publiques a permis de recueillir avis et remarques. La révision du PLU n'a pas pour objectif de bouleverser l'équilibre du PLU d'aujourd'hui applicable mais consiste à affiner le projet communal et sa traduction réglementaire, pour l'adapter aux nouvelles législations, notamment environnementales, tout en affirmant une exigence qualitative et moins densificatrice dans les secteurs résidentiels.

Les divers échanges, suite à la diffusion du projet de PADD, de zonage, de règlement et d'orientations d'aménagement et de programmation, permettant d'améliorer le projet collectif ont ainsi pu être pris en compte au fur et à mesure des études (voir la synthèse des avis ci-avant). Les avis exprimés mettent en exergue le souhait d'un projet d'aménagement respectueux du cadre de vie, permettant une amélioration des déplacements. La majorité des remarques étaient des demandes de précisions sur le projet et sur les évolutions réglementaires notamment. Il ressort également de la concertation que le choix d'une maîtrise de l'urbanisation et d'une préservation des espaces agricoles est partagé.

Ces remarques ont été examinées tout au long des études et des réponses précises sont aujourd'hui intégrées au document.

Il convient alors d'arrêter le bilan de la concertation, préalablement à l'arrêt du projet de PLU.

# Maures - Estérel

Mercredi 13 septembre 2017

6

# ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

# Trois jours d'expos et de balades gourmandes



Le patrimoine se dévoile aussi très souvent pour les photographes dans les rues du village m

to D. O.L.

patrimono a organiste corte ammée la trent-ment de l'accident et de son vespace tout choco: visite guidée de la Stenational en trois étapes débutant le vendredi 22 septembre à 18 heures en l'église des Issambres.
Un concert de missique à Charles Dobier y sera domé par Franck What au piano, Alexandre Dubach au violon et Prédicts. Audibert au violoncelle. Cette soirée culturelle sera

# BAGNOLS-EN-FORÊT

# Le patrimoine mis en lumière

dotes historiques. Rendez-vous à 15 heures à l'office de tourisme. Ré-servation conseillée au 04.94.40.64.68

04.94.40.64.68. Cette année, pas de ran-domées vers les meules faute d'animateur mais, du nouveau avec le Con-servatnire d'archéologie expérimentale (CAREX), ses étudiants et Carole-Cheval, archéologue, qui

Ce samodi 16 septembre vous feront découvrir l'anMarie-Louise Magali vous 
fera découvrir le village autrement en vous promenant dans les ruelles 
bagnolaises et en illustrant la visite de ses anecdotes historiques.

Rendezavant à 15 heures 
ainsi qu'au montace 
ainsi qu'au ainsi qu'au montage d'une habitation d'il y a 20000 ans.

Le rendez-vous est fixé au Défens (près du nouveau cimetière). Les activités se dérouleront le samedi 16 de 13 à 18 h et le dimanche 17 de 10 à 18 h. Renseignements à arkeo 



D.O. archeologique pour le village. (Photo L.L.D.)

#### PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE SAINT-RAPHAÉL RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

#### Réunion publique avant l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme

MERCREDI 13 SEPTEMBRE 2017

Salle Félix Martin - Boulevard Félix Martin 83700 Saint-Raphaël





# LE MUY

# Conférence autour des plantes sauvages à Acó m'agrado

presendre ses activités autant caburdes que comiviales est de teasembler tout son pets tronde autour d'un moment d'échanges sur un thème du terroir.

Inter

Lette jois, après les «Grandes de de solados sonanges ou encore d'appegas et de poir recherche de charpegas et de poir seu sona de les dispersions aussi artachés à leur dente Raymond Delender les 9 cotto bre 19 sur le thème des «Plandes de les recherches de les probas eur Marie-France Gaigori, matire d'escero du sillèrige et les seures activations dont la sur service de charpegas et de probas de les recherches de la période des particulars de la période des particulars de la période de charpegas et de poir de les recherche de charpegas et sour des particulars de la période de charpegas et sour des particulars de la période de charpegas et sour des particulars de la période de charpegas et sour des particulars de la période de charpegas et sour des particulars de la période de charpegas et sour des particulars de la période de charpegas et sour des particulars de la période de charpegas et sour des particulars de la période de charpegas et sour des particulars de la période de charpegas et sour des particulars de la période de charpegas et sour des particulars de la période de charpegas et sour des particulars de la période de charpegas et sour des particulars de la période de charpegas et sour des particulars de la période de charpegas et sour des particulars de la période de charpegas et sour des particulars de la période de charpegas et sour des particulars de la période de charpegas et sour des particulars de la période de charpegas et sour des particulars de la période de charpegas et sour des des particulars de la période de charpegas et sour des particulars de la periode de charpegas et sour des particulars de la peri

Pour l'association du parler provençal Acó m'agrado, la Menusier-chémiste à l'origios, plus belle des façons de re-prendre es activités autant culturelles que comévaises est de ressembler tout sus petit d'achanges sur un thème du lemoit.



Bernardi, toxas les tundis à dans l'hotispersance accent. In 18,00 la maiora de règles grammatica les et d'accorde lagalistiques mais aussi de conversations . Sele graiu. Convivables pour s'identifier on finé curièmo.

Remardi, tous les lundis à dans l'indispensable accent





# La Ville a présenté le diagnostic territorial

Conviée à la salle Pélix-Martin, la population Raphaèloise a pu assister le 25 mai à la présentation du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement, premier acte dans la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme. En présence de Frédéric Masquelier, premier adjoint, Alfred Geisler, adjoint délégué à l'Urbanisme, Julien Bertrand, du bureau d'études Citadia.

La rencontre avec les administrés consistait tout d'abord à expliquer dans quelle démarche se trouve aujourd'hui la commune, suite à la procédure d'annulation du PLU 2012 et au retour au PLU de 2005. Une configuration qui n'est pas sans poser quelques problématiques et soulever de nombreuses questions, auxquelles la Municipalité et

ses services ont tenu à répondre. L'adjoint délégué à l'Urbanisme devait détailler: « Il s'agit d'un diagnostic territorial qui fait l'état des lieux de ce que nous constatons sur le terrain, tout en prenant en compte le développement économique depuis 2012, bien entendu aussi depuis 2005, et la progression démographique. La révision porte sur le PLU, sur lequel est depuis intervena un certain nombre de mesures, notamment législatives avec les lois Alur et Duflot, le Grenelle de l'Environnement ».



À noter que le diagnostic territorial est consultable sur le site Internet de la Ville.



# PLAN LOCAL D'URBANISME

Quel urbanisme à Saint-Raphaël d'ici 2030?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est le pivot du futur Plan Local d'Urbanisme qui définit les orientations municipales en motière d'urbanisme, pour les 10 à 15 prochaines années. Le PADD s'organise en six orientations:

- L'ESTÉREL COMME CŒUR DE NATURE afin de protéger et préserver un espace majeur debiodiversité et mettre en avant le massif pour diversifier l'économie touristique; connecter la ville à cet espace naturel à travers une cohérence paysagère qui relie les deux territoires; optimiser la mobilité des personnes et les comexicoss entre les différents quartiers.
- LA LITTORALITÉ ET LA VILLÉGIATURE: L'IDENTITÉ
  RAPHAÉLOISE pour mettre en œuvre une politique attractive
  vers la requalification de la façade littorale et le prolongement de
  la saison touristique; maintenir le dynamisme économique et
  l'ostractivité du centre-ville; protéger les quartiers emblématiques
  de la villégiature et l'intégration des dispositions de la loi littoral.
- L'ENGAGEMENT CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE pour sontenir la démarche de transition énergétique, en incitant à la réalisation d'opérations d'aménagement innovantes en matière de production d'énergie renouvelable. Emjeu: conserver, protéger et développer des terres agricoles en favorisant les initistives pour l'agro-tourisme; valoriser le paysage et le patrimoine communal, le défendre contre les risques incendies.
- SAINT-RAPHAËL, UN URBANISME ADAPTÉ afin de maîtriser la croissance démographique (développement urbain limité), tout en répondant aux exigences et aux besoins en logements.
- LE CHOIX DE LA CROISSANCE ÉCONOMIQUE pour dynamiser son potentiel en développant des facettes complémentaires éco-créatives et numériques; renforçant Thébergoment touristique; maintenant l'économie agricole à travers la protection du terroir. Equiper le centre-ville d'une accessibilité numérique de très haut débit pour favoriser l'accueil décanomies jeunes et créatives, tout en affirmant la diversité commerciale.
- PROPOSER DE NOUVELLES FAÇONS DE SE DÉPLACER afin d'améliorer Jaccessibilité de la Ville, faciliter les déplacements du quotidien, conserver lecadre de vie. Rendre lisable les solutions d'intermodalité de déplacement, tout en développent le réseau des modes doux dans l'objectif de doubler leur usage au cours de la psochaine décennie; poursuivre la réalisation du réseau de voirie et de stutionnement.

O four or south day, we expend as model to be a filtranter day to be partially as well to be a first of a partial to the terror day to the convention and a supposed to

# ACTIVITES ÉCONOMIQUES

# CABINET DE KINESITHERAPIE DE LABURTHE ET COUTEL

Haraires d'ouverturn : de luveli au modradi 104, chemin de La Lauve Centre commercial les Impérators Tél. 04 89 78 29 92

## CHATTERIE DE L'ILE D'OR

Elevage de chats de race Maine Coon

Port. 06 85 81 05 94 Caurriel : lise quiesila@sfz.fr Site : lachatteriedeliledor.wifea.com

#### DIAG AVENUE

Dinenostics immobiliers mise en copropriété

Harains d'ouverture 8400 - 19530 87, boulevord Saint Nicolas Tel. 04 94 54 03 53 Part, 06 11 43 59 13 Caurriel : info@diagovenue.com

#### L'ORANGE BLEUE

Fitness, sport forme et santé

Parc d'octivités le Cerceron Actipare 104, voix Denis Papin Tel. 04 94 17 33 32 Courriel : lorangebleuestraphoel ≅gmail.com Site : www.larongebleue.fr Facubaok : L'Orange Bleue St Raphoel

## YOGAELLE

Coach formatrice et praticienne bien-être

Port. 06 59 22 47 63 Site: http://challesgaalle.wixsite.com/goellecoach Facebook: Cgoelletreediving

# Pour tout renseignement Ville de Saint-Raphaël

Service Commerce of Artisanat 89 Mace Socii Cornet - Till : 0494526230 Courriel : commerce artisanat@ville-saintraphael.hr

#### CAVEM

Service Développement Economique

624, ch. Aurelian CS 50133 83707 Salar Rophold CEDEX 1W : 0494826445 (Tigne directe du service) Courriel : deveca@covers.fr

