

**AR Prefecture**

083-218301182-20210422-15-DE  
Reçu le 28/04/2021  
Publié le 28/04/2021

République Française

**MAIRIE DE SAINT-RAPHAËL  
(VAR)****EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Nombre de Conseillers : 39

En exercice : 39

Séance du :

22 avril 2021

Date de publication :

**28 AVR. 2021**

Date envoi à la Sous-Préfecture :

**28 AVR. 2021**

Le Vingt-Deux Avril Deux Mille Vingt-et-Un, à 16h00, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué le Seize Avril Deux Mille Vingt-et-Un, s'est réuni à l'Estérel Aréna, sous la présidence de M. Frédéric MASQUELIER, MAIRE.

**PRESENTS :**

Mesdames, Messieurs, MASQUELIER, CHIODI, DECARD, DELAUNAY KAIKOMAR, ISEPPI, GRILLET, RAMI, HEUDIARD, LOMBARD, SABY, HAUTEUR, BLANC, DEBAISIEUX, ZUCCO, CHIRON, CIFRE, BONNAL, MEYER, ARNAUD, BOYER, JEANPERRIN, GENOUX, KAIKOMAR, BEZIN, LOPEZ, TIBERI, MORENVAL, MARCANDELLA, MARTY, JACQUOT, PECOUL, CORDINA, DUBOIS MOUGIN, SPINNHIRNY, TOMASI, BLANVILLAIN, JEANPIERRE.

**ABSENTS AVEC POUVOIR :**

Conformément à l'Article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales ont donné pouvoir de voter en leur nom : M. GIRARDIN à M. MASQUELIER, M. CHAPON à M. TOMASI.

**OBJET DE LA DELIBERATION****DOCUMENTS D'URBANISME**

\*

**Prescription de la révision n° 2 du Plan Local d'Urbanisme**

\*

**n° 15**

## AR Prefecture

083-218301182-20210422-15-DE

Reçu le 28/04/2021

Publié le 28/04/2021

Mme Danièle LOMBARD, Adjoint au Maire, rappelle qu'à la suite d'une procédure initiée en 2015, la révision n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Raphaël a été approuvée par délibération du conseil municipal en date du 18 novembre 2018.

Cette révision a été fondée sur des perspectives de croissance démographique et résidentielle raisonnables, ainsi que sur la protection des paysages en évitant une « surdensification » de certaines zones pavillonnaires avec l'obligation de respecter un pourcentage d'espaces verts (50 %) et d'espaces libres (70 %) conséquents.

Les citoyens se sont prononcés sur une volonté d'encadrer davantage encore le développement de l'urbanisation sur Saint-Raphaël et de préserver cette qualité de vie qui définit notre territoire, avec une stratégie par quartier, y compris de l'espace public, favorisant l'embellissement et la végétalisation.

Le principe du lancement d'une nouvelle révision du PLU a été soumise au conseil municipal du 11 décembre 2020 et a été approuvé à l'unanimité.

Il convient aujourd'hui de lancer la procédure de prescription de la révision n° 2 du PLU.

### Les objectifs de la révision du Plan local d'urbanisme de Saint-Raphaël :

En préambule, le nouveau document devra enregistrer des avancées quantitatives et qualitatives importantes dans la prise en compte des objectifs de développement durable. Des exigences environnementales devront être imposées dans tous les projets que cela soit à l'échelle du quartier, de l'îlot ou du bâtiment.

1/ la prise en compte des évolutions intervenues en matière d'urbanisme et d'aménagement relatives notamment à la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Loi ELAN) comme la création de "secteurs déjà urbanisés", nouvelle forme urbaine intermédiaire entre le village et l'urbanisation, au sein desquels une densification est possible sous certaines conditions, ainsi que la modification des documents de planification portés par la Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée (CAVEM).

### 2/ Protection de notre patrimoine bâti et naturel ainsi que du cadre de vie :

- renforcer le paysager, que ce soit à la parcelle ou à l'îlot, par la protection, l'augmentation et la préservation des espaces libres, l'identification des arbres de valeur paysagère et écologique à protéger ;
- encourager si possible la transformation des bâtiments existants plutôt que leur destruction ;
- renforcer les protections patrimoniales, en augmentant le nombre de bâtiments protégés et en encadrant plus strictement la transformation des façades ;
- finaliser la procédure de Site Patrimonial Remarquable (périmètre et outil de gestion), servitude d'utilité publique ;
- promouvoir et développer les particularités et l'identité des différents quartiers avec une attention particulière à l'espace public ;
- améliorer la prise en compte du risque notamment la submersion marine ;
- requalifier les entrées de villes.

### 3/ Evolution nécessaire de la Ville :

- définir des secteurs dans lesquels une densification sera permise par du renouvellement urbain et l'accompagner afin qu'il ne puisse pas bouleverser le modèle qui fait reconnaître notre ville comme harmonieuse ;
- créer des lieux de vie intergénérationnels et de mixité sociale, de préférence le long des grands axes routiers ;
- redynamiser le centre-ville et le bord de mer, par une requalification de l'espace public ;
- diversifier l'offre de logements, y compris par la réalisation de logements locatifs sociaux ;
- favoriser le développement d'un tourisme durable et l'implantation de commerces de proximité ;



## AR Prefecture

083-218301182-20210422-15-DE  
Reçu le 28/04/2021  
Publié le 28/04/2021

- renvoyer les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) existantes et créer de nouvelles OAP pouvant valoir création de ZAC (Code de l'urbanisme, art. L. 153-34).

### 4/ Lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement :

- prescrire des critères de performances énergétiques renforcés sur des secteurs identifiés par une approche bioclimatique, c'est-à-dire une architecture du projet adaptée en fonction des caractéristiques et particularités du lieu d'implantation et favoriser la production d'énergies renouvelables à l'flot ;
- répondre à l'urgence climatique par la création d'un environnement urbain plus favorable, en favorisant la sobriété énergétique et en offrant une place accrue à la nature ;
- mettre en œuvre un urbanisme qui crée des lieux de respiration et de fraîcheur par l'augmentation de la surface de pleine terre et la diminution des sols imperméables ainsi que la plantation de nouveaux arbres ;
- développer l'utilisation de matériaux adaptés limitant l'accumulation thermique, notamment sur les sols et les toits ;
- encourager les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique, environnementale ainsi que celles réputées à énergie positive ;
- décliner les enjeux de la transition écologique sur toutes les thématiques notamment environnement, cadre de vie, développement économique, habitat, nature et patrimoine.

### Les modalités de la concertation :

L'exigence d'une participation la plus large à l'élaboration des dispositions de révision du Plan Local d'Urbanisme constitue une orientation forte que la Commune s'engage à maintenir tout au long de la procédure.

La concertation prévue à l'article L 103-2 à L 103 -4 du Code de l'urbanisme sera organisée selon les modalités suivantes :

- information dispensée de manière régulière dans la presse locale ainsi que dans le journal municipal ;
- sur le site internet de la Commune, une rubrique spécifique sera dédiée à la révision du PLU et accessible durant toute la procédure. Les informations et documents soumis à la concertation seront accessibles, y seront également mentionnés les grandes étapes ainsi que le calendrier ;
- 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 ainsi qu'une adresse mail dédiée au PLU, permettant à chacun de s'exprimer sur le projet de révision ;
- mise à disposition des documents de synthèse au service de l'urbanisme de la Commune – Hôtel de Ville, aux heures habituelles d'ouverture portant notamment sur le contenu du diagnostic territorial du Projet d'Aménagement et de Développement Durable 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.

Conformément aux dispositions de l'article L 153-11 du Code de l'urbanisme, un sursis à statuer pourra être décidé dans les conditions et délais prévus à l'article L 424-1 du même code sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable.

Suite à cet exposé, le Conseil Municipal est invité à :

**PRESCRIRE** la révision N° 2 du Plan Local d'Urbanisme ;

**APPROUVER** les objectifs poursuivis par la Commune à l'occasion de cette révision ;

**APPROUVER** les modalités de la concertation telles qu'elles sont décrites ;

**AR Prefecture**

083-218301182-20210422-15-DE

Reçu le 28/04/2021

Publié le 28/04/2021

**INSCRIRE** au budget de l'exercice considéré les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la révision ;

**SOLLICITER** de l'Etat une compensation financière pour réduire la charge financière de la Commune correspondant aux frais matériels et aux frais d'études de la révision du PLU conformément aux dispositions de l'article L 132-15 du code de l'urbanisme ;

**AUTORISER** le Maire ou son Adjoint à signer tout contrat, avenant ou convention de prestations ou de services concernant la révision du PLU ;

**DIRE** que conformément aux articles L 132-7, L 132-9 et L 132-10 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée aux personnes publiques associées :

- Monsieur le Préfet du Var ;
- Monsieur le Président du Conseil Régional ;
- Monsieur le Président du Conseil Départemental ;
- Monsieur le Président du Schéma de Cohérence Territoriale de la CAVEM ;
- Monsieur le Président de l'Autorité Organisatrice des Transports Urbains ;
- Monsieur Le Président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent en matière de Plan Local de l'Habitat ;
- Monsieur le Président de la Chambre du Commerce et de l'Industrie du Var ;
- Monsieur le Président de la Chambre de Métiers du Var ;
- Madame la Présidente de la Chambre d'Agriculture du Var ;
- Monsieur le Président de la Section Régionale de la Conchyliculture.

**DIRE** que seront consultées à leur demande, au cours de la procédure, les personnes publiques prévues au titre des articles L.132-12 et L.132-13.

Conformément aux dispositions des articles R 153-20 - R 153-21 et R 153-22 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**LE CONSEIL MUNICIPAL,**

**APRES** avoir entendu l'exposé de **Mme LOMBARD**, Adjoint au Maire,

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

**APRES** en avoir délibéré,

**A L'UNANIMITE** des **MEMBRES PRESENTS** et **REPRESENTES**, **M. PECOUL** et **M. JEANPIERRE** s'étant abstenus,

**PRESCRIT** la révision N° 2 du Plan Local d'Urbanisme ;

**APPROUVE** les objectifs poursuivis par la Commune à l'occasion de cette révision ;

**APPROUVE** les modalités de la concertation telles qu'elles sont décrites ;

**INSCRIT** au budget de l'exercice considéré les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la révision ;

**SOLLICITE** de l'Etat une compensation financière pour réduire la charge financière de la Commune correspondant aux frais matériels et aux frais d'études de la révision du PLU conformément aux dispositions de l'article L 132-15 du code de l'urbanisme ;



**AR Prefecture**

083-218301182-20210422-15-DE

Reçu le 28/04/2021

Publié le 28/04/2021

**AUTORISE** le Maire ou son Adjoint à signer tout contrat, avenant ou convention de prestations ou de services concernant la révision du PLU ;

**DIT** que conformément aux articles L 132-7, L 132-9 et L 132-10 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée aux personnes publiques associées :

- Monsieur le Préfet du Var ;
- Monsieur le Président du Conseil Régional ;
- Monsieur le Président du Conseil Départemental ;
- Monsieur le Président du Schéma de Cohérence Territoriale de la CAVEM ;
- Monsieur le Président de l'Autorité Organisatrice des Transports Urbains ;
- Monsieur Le Président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent en matière de Plan Local de l'Habitat ;
- Monsieur le Président de la Chambre du Commerce et de l'Industrie du Var ;
- Monsieur le Président de la Chambre de Métiers du Var ;
- Madame la Présidente de la Chambre d'Agriculture du Var ;
- Monsieur le Président de la Section Régionale de la Conchyliculture.

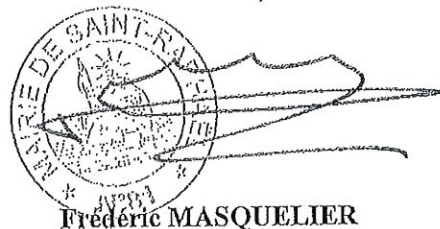
**DIT** que seront consultées à leur demande, au cours de la procédure, les personnes publiques prévues au titre des articles L.132-12 et L.132-13.

Conformément aux dispositions des articles R 153-20 - R 153-21 et R 153-22 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

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

**POUR COPIE CONFORME**

**Le Maire,**



**Frédéric MASQUELIER**

