

Révision Générale N° 2 du Plan Local d'Urbanisme

Observations de l'Association de Boulouris pour la Qualité de la Vie

Très active depuis sa création en 1975, l'Association de Boulouris pour la Qualité de la Vie (ABQV) œuvre à la défense et la protection du charme et de l'identité du quartier de Boulouris.

Le quartier de BOULOURIS est à peu près délimité à l'ouest par le boulevard Alphonse Juin, à l'est par le lotissement « Boulouris Panorama », au sud par la mer et au nord par le centre commercial « Leclerc ».

Au centre du quartier, dans ce que les habitants de Boulouris appellent « le Village » on trouve une zone de commerces très actifs et de services multiples (mairie annexe, gare, poste, banques, médecins, ...)

Autour de ce centre se sont construit des petits immeubles de type R+3.

La plus grande partie du reste du quartier s'est développé à partir de grands lotissements dès les années 1930 et est constitué principalement de villas et maisons individuelles.

Une des plus grandes craintes de beaucoup des habitants de Boulouris, représentés par notre Association, est de les voir remplacer par des immeubles collectifs.

Depuis le PLU de 2005 puis de ses nombreuses modifications, notre association est intervenue avec plus ou moins de réussite pour préserver les « *caractéristiques pavillonnaires et arborées* » du quartier.

Des habitants de Boulouris sont aussi directement intervenus pour cette préservation.

Mais ces actions seront insuffisantes si le PLU ne contient pas des clauses fortes et claires limitant les possibilités de construire des immeubles collectifs.

En ce sens nous avons bien noté que M. le Maire a affirmé à plusieurs reprises son intention de protection accrue de la « ville jardin ».

Aussi nous notons avec satisfaction l'apparition d'une zone « Uvj2 » couvrant la plus grande partie de la zone pavillonnaire de Boulouris qui augmente sensiblement les contraintes de construction.

Nous avons cependant plusieurs propositions d'amélioration du dossier

Hauteur des constructions :

La hauteur maximale autorisée est de 7m.

Mais un architecte un peu malin peut facilement faire 2,5 niveaux habitables ce qui ne correspond pas à l'esprit du texte.

Nous demandons que le nombre de niveaux habitables soit strictement limité à 2 par l'introduction d'une clause le précisant. (une telle clause existait dans les règlements précédents).

Et nous demandons que les éléments de toiture de type lucarne, chien assis ou terrasse tropézienne participants à cette transgression soient interdits.

Quantité et taille des arbres à planter :

Il est précisé (section 2 article 5) que les espaces verts doivent être plantés d'un arbre pour 100 m² faisant 30cm de circonférence à 1m du sol.

Dans le règlement actuel il est précisé un arbre pour 50 m² ayant un diamètre de 20 cm à 1m du sol. Nous demandons que le nouveau règlement reprenne les clauses actuelles,

Zones inondables hors PPRI :

Les contraintes de construction dans ces zones sont précisées à l'article 3,5 des clauses applicables à l'ensemble du territoire.

Les situations de ces zones sont repérables (seulement avec une très grosse loupe à 400% !) sur le « règlement graphique plan des risques »,

Une étude (non exhaustive) de ce plan nous montre que ces zones ne sont pas les mêmes que celles du PLU actuel. Certaines parcelles sont nouvellement concernées,

ce qui sera fortement dommageable sur leur valeur, sans que leurs propriétaires en soient informés. D'autres parcelles ne le sont plus.

Aucune information sur le mode de définition de ces zones n'a été communiquée.

Nous demandons que l'ensemble du sujet (texte et plan) soit retiré du dossier, qu'une nouvelle étude soit engagée en concertation avec les propriétaires concernés avant qu'elle soit éventuellement réintroduite dans le PLU.

Notre association est prête à participer à cette étude.

Parcs et jardins patrimoniaux à protéger ou à remettre en valeur (en dehors des périmètres SPR) :

Les parcelles concernées sont maintenant clairement indiquées sur les plans de zonage. Mais nous ignorons comment ces parcelles ont été désignées et si les propriétaires ont été informés.

Nous vous remercions par avance des actions allant dans notre sens que vous pourrez mener auprès de la ville de SAINT-RAPHAEL.

Gilles MAISON Président de l'ABQV

Boulouris le 22 septembre 2025

Profitez de l'enquête Publique pour donner votre avis sur les modifications apportées par le PLU 2025.

ARTICLE 8

Pendant la durée de l'enquête, les observations pourront soit :

- être consignées par écrit sur le registre d'enquête mis à disposition en mairie centrale, service Urbanisme, sise 26 Place Sadi Carnot, 83700 Saint-Raphaël,
- être adressées par écrit à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur à la Mairie sise 26 Place Sadi Carnot, 83700 Saint-Raphaël, en indiquant dans l'objet « enquête publique unique pour le PLU, les PVAP, le PDA et le SDA ».

Soit de manière dématérialisée :

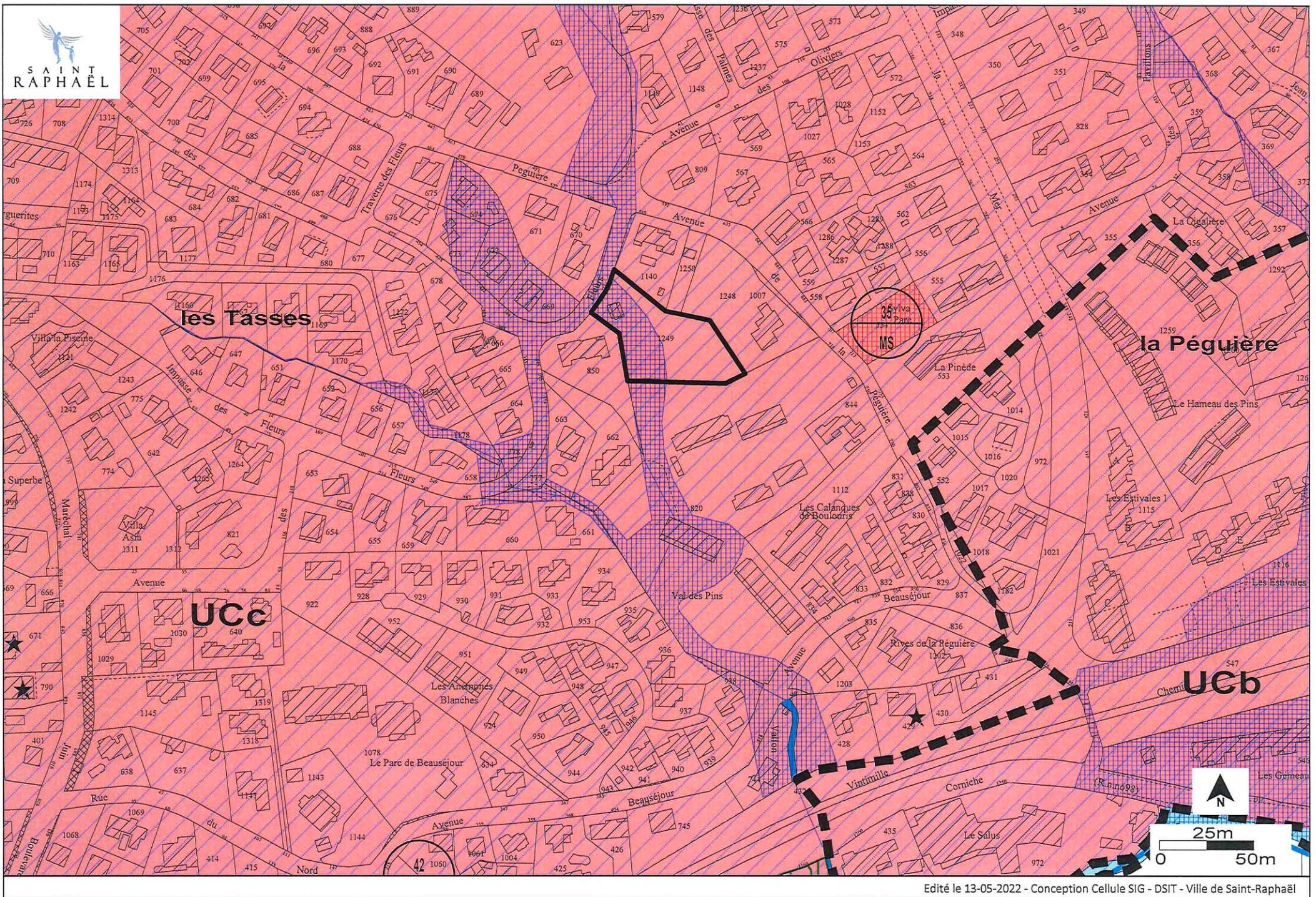
- sur un registre dématérialisé sécurisé à l'adresse internet suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/6478>
- par courriel à l'adresse mail suivante : enquete-publique-6478@registre-dematerialise.fr
- Les contributions transmises par courriel seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/6478>

ARTICLE 9

Monsieur le commissaire enquêteur sera présent et recevra les observations écrites et orales du public à la mairie centrale, service Urbanisme, sise 26 Place Sadi Carnot, 83700 Saint-Raphaël :

- le mardi 2 septembre 2025 de 8 h 00 à 11 h 30 ;
- le mercredi 10 septembre 2025 de 13 h 30 à 17 h 00 ;
- le jeudi 18 septembre 2025 de 10 h 00 à 13 h 30 ;
- le lundi 22 septembre de 10 h 00 à 13 h 30 ;
- Le mercredi 1er octobre 2025 de 13 h 30 à 17 h 00 ;
- Le vendredi 3 octobre 2025 de 13 h 30 à 16 h 30.

PLAN DES RISQUES INONDATION HORS PPRI AVANT REVISION PLU 2025 (PLU ACTUEL)



Légende :

Prescriptions graphiques : prise en compte des risques

 Zone non aedificandi le long des cours d'eau

 Inondation (hors PPRI)

Autres informations : risques naturels

Plan de prévention des risques inondation (PPRI)

 B1

 R1

 R2

Plan de prévention des risques d'incendie de forêt (PPRif)

 B0

 B1

 B2

 B3

 R

Autres informations

 Bâtiment cadastré

 Bâtiment non cadastré

 Parcelle cadastrale

PLAN DES RISQUES INONDATION HORS PPRI APRES REVISION PLU 2025

Légende :

Prescriptions graphiques : prise en compte des risques

- Zone non aedificandi le long des cours d'eau
- Inondation (hors PPRI)

Autres informations : risques naturels

Plan de prévention des risques inondation (PPRI)

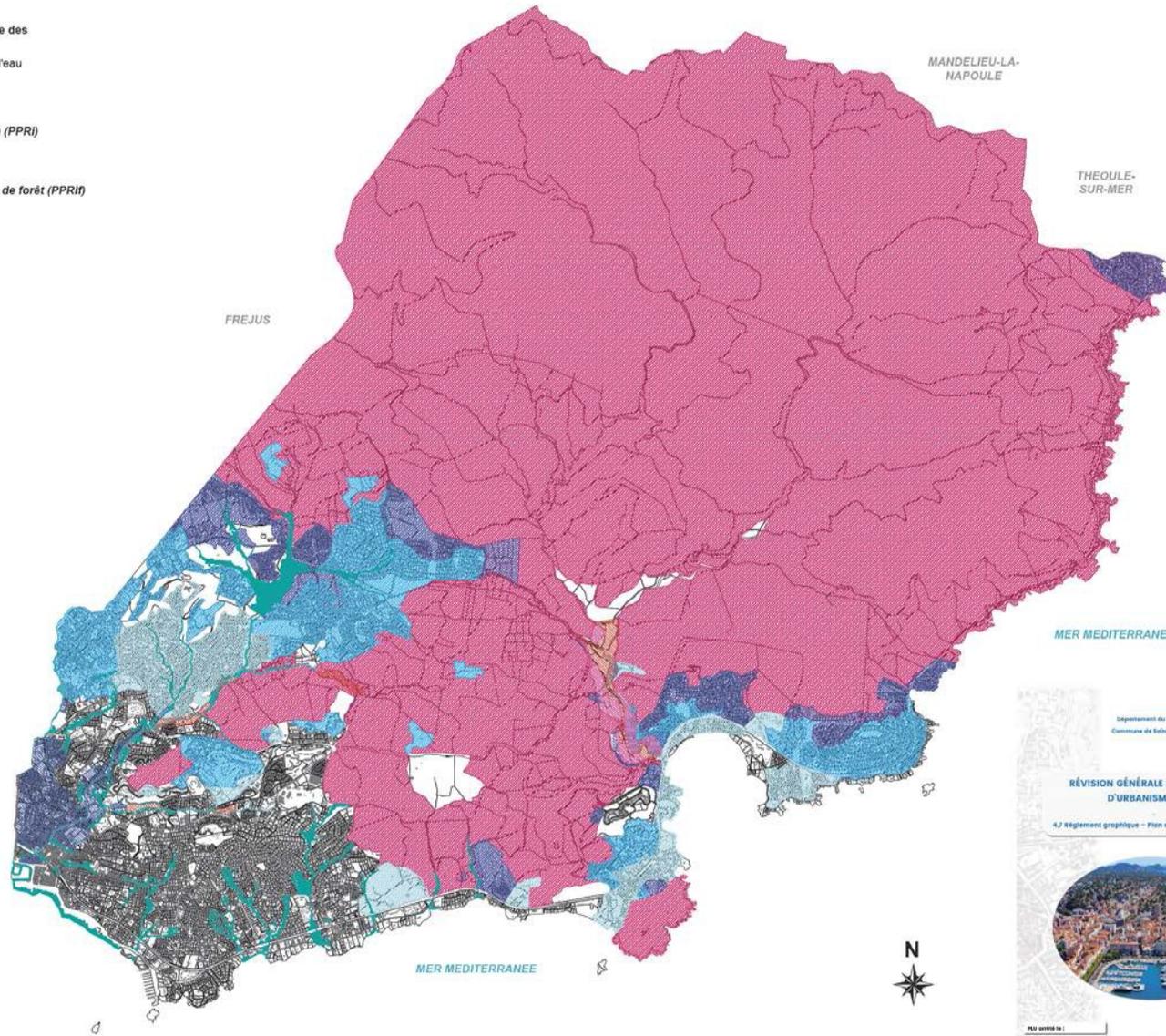
- B1
- R1
- R2

Plan de prévention des risques d'incendie de forêt (PPRII)

- B0
- B1
- B2
- B3
- R

Autres informations

- Bâtiment cadastré
- Bâtiment non cadastré
- Parcelle cadastrale



Département du Var (83)
Commune de Sighele

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

4.7 Règlement graphique - Plan des risques (1/15 000ème)

PLU arrêté le :
PLU approuvé le :

ALPACITÉ
www.sighele.fr

PLAN DES RISQUES INONDATION HORS PPRI APRES REVISION PLU 2025



