République Française

MAIRIE DE SAINT-RAPHAËL (VAR)

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers : 39 En exercice : 39	Séance du : 16 décembre 2025	Date de publication : 24 DEC. 2025	Date envoi à la Sous-Préfecture : 24 DEC. 2025

Le 16 décembre, à 14h00, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué le 10 décembre 2025 s'est réuni dans le lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Frédéric MASQUELIER, Maire.

PRESENTS :

Mesdames, Messieurs, Frédéric MASQUELIER, Josiane CHIODI, Guillaume DECARD (de la question n° 1 à la question n° 10 et de la question n° 15 à la question n° 52), Françoise DELAUNAY KAIDOMAR, Stéphane ISEPPI, Maxime GRILLET, Frédéric HEUDIARD, Danièle LOMBARD, Bernard SABY, Sylvie BLANC, Yolande LOPEZ, Hervé CHIRON, Yvonne ZUCCO, Pierre CORDINA, Ginette CIFRE, Gérard BONNAL, Françoise MEYER, Chantal ARNAUD, Max BOYER, Jacques GENOUX, Michel KAIDOMAR, Jean-Philippe GIRARDIN, Annie BEZIN, Frédéric TIBERI, Fabrice MORENVAL, Elena JACQUOT, Joëlle DUBOIS MOUGIN, Olivier SPINNHIRNY, Jacques BLANVILLAIN, Brigitte VUILLEMIN, Emmanuelle COCUSSE, Malika ABBAS CHOHRA, Louis FERRERO (de la question n° 1 à la question n° 31 et de la question n° 37 à la question n° 52).

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 Hafida RAMI à M. Frédéric TIBÉRI, Mme Elodie MARCANDELLA à Mme Elena JACQUOT, Mme Claudette VERMESCH à Mme Yolande LOPEZ, Mme Corinne VIOLOT à Mme Josiane CHIODI, M. Franck ROZIÉ à Mme Annie BEZIN.

ABSENTS : M. Guillaume DECARD (de la question n° 11 à la question n° 14), M. Jimmy JEANPIERRE, M. Louis FERRERO (de la question n° 32 à la question n° 36).

OBJET DE LA DELIBERATION

DOCUMENTS D'URBANISME

*

Approbation du Plan Local d'Urbanisme

*

- n° 4

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

M. Stéphane ISEPPI, Adjoint au Maire, rappelle que le Conseil Municipal de la commune de Saint-Raphaël a décidé, par délibération n°15 en date du 22 avril 2021 de prescrire la révision n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Il convient de retracer la procédure de révision générale du PLU ayant conduit à la présente approbation, depuis la délibération de prescription, aux deux débats sur le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ayant permis d'affiner le projet de territoire, l'ensemble de la concertation, le bilan de la concertation, l'arrêt du projet de PLU le 11 avril 2025 et enfin la consultation de la Mission régionale d'Autorité Environnementale (MRAe), personnes publiques associées (PPA) sur le projet de PLU arrêté.

Suite à la remise de l'avis de l'autorité environnementale et des avis par les personnes publiques associées, l'enquête publique s'est tenue du 2 septembre 2025 au 3 octobre 2025. Le Commissaire Enquêteur a remis son rapport et ses conclusions motivées.

Le Commissaire Enquêteur a rendu un avis favorable non assorti de réserves. Seules deux recommandations ont été formulées concernant le projet de révision générale n°2 du PLU.

Enfin, il est fait état des modifications qu'il est proposé d'apporter entre le projet du PLU arrêté et le projet de PLU soumis ce jour à l'approbation du Conseil Municipal, modifications reprises dans un document explicatif qui sera annexé à la présente délibération.

Le Conseil Municipal est donc invité à se prononcer sur l'approbation du projet de Plan Local d'Urbanisme ainsi modifié, couvrant l'ensemble du territoire.

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2121-29 ;
VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L.104-1 à L. 104-3, L. 151-1 à L. 153-30, R. 151-1 et R. 153-3 ;
VU Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la Communauté d'Agglomération Esterel Côte d'Azur Agglomération, qui a été approuvé le 11 décembre 2017 ;
VU Le plan de déplacement urbain (PDU) d'Esterel Côte d'Azur Agglomération approuvé le 12 décembre 2016 ;
VU Le programme local de l'habitat (PLH) d'Esterel Côte d'Azur Agglomération adopté le 25 juin 2018 ;
VU Le plan climat air énergie territorial (PCAET) d'Esterel Côte d'Azur Agglomération adopté le 30 septembre 2019 ;
VU Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée 2022-2027 ;
VU Le plan de gestion des risques d'inondation (PRGI) Rhône-Méditerranée 2022-2027 ;
VU Le schéma régional des carrières (SRC) de la région PACA (horizon 2032) ;
VU le Plan local d'Urbanisme (PLU) révisé approuvé le 19 novembre 2018 ;
VU l'évaluation environnementale dans le cadre de la révision n° 2 du PLU ;
VU la délibération n°15 en date du 22 avril 2021 prescrivant la révision n° 2 du PLU, complétée par la délibération n° 2 en date du 28 février 2023, ensemble définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation ;
VU les deux débats qui ont eu lieu au sein du Conseil Municipal, le 26 mars 2024 et le 23 décembre 2024 sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
VU la phase de concertation menée en Mairie du 22 avril 2021 au 11 avril 2025 ;
VU la délibération n° 66 en date du 11 avril 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU ;
VU l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) en date du 27 mai 2025 ;
VU l'avis de l'autorité environnementale du 10 juillet 2025 n° MRAe 002680/A PP ;
VU les avis des personnes publiques associées ;
VU l'arrêté municipal n°URB-2025/115 en date du 29 juillet 2025 portant mise en enquête publique du projet de révision générale n° 2 du PLU ;
VU l'enquête publique organisée du 2 septembre 2025 au 3 octobre 2025 inclus,
VU le rapport du Commissaire Enquêteur et entendu ses conclusions favorables non assorties de réserves ;

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

VU la note de synthèse des modifications proposées au projet de PLU en vue de son approbation jointe à la convocation en date du 10 décembre 2025 et annexée à la présente ;
VU la note explicative de synthèse jointe à la convocation des conseillers municipaux en application de l'article L. 2121-12 du Code général des collectivités territoriales.

CONSIDERANT que les résultats de ladite enquête publique, l'avis de la MRAE et les avis des PPA et l'avis favorable du Commissaire Enquêteur justifient des modifications mineures du projet de PLU ;
CONSIDERANT que le projet de PLU présenté est prêt à être approuvé conformément aux articles L153-21 et L153-22 du code de l'urbanisme ;

LE CONSEIL MUNICIPAL,

APRES avoir entendu l'exposé de **M. Stéphane ISEPPI, Adjoint au Maire,**
A LA DEMANDE de M. LE MAIRE,
APRES en avoir délibéré,
A LA MAJORITE des MEMBRES PRESENTS et REPRESENTES, Mme COCUSSE ayant voté contre,

APPROUVE le dossier de révision n° 2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Raphaël, modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête publique, de l'avis favorable du Commissaire Enquêteur, des avis des personnes publiques associées, et de l'avis de la MRAe, tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

AUTORISE M. LE MAIRE, conformément à l'article L153-23 du code de l'urbanisme, à transmettre le Plan Local d'Urbanisme à l'autorité administrative compétente de l'Etat et à le publier sur le portail national de l'urbanisme ;

DIT que le PLU deviendra exécutoire dans les conditions prévues à l'article L153-23 du code de l'urbanisme ;

DIT que le PLU approuvé est tenu à la disposition du public.

La présente délibération sera notifiée au préfet et affichée pendant un mois en Mairie. La mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

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

POUR COPIE CONFORME
Le Secrétaire de Séance,

Elena JACQUOT

POUR COPIE CONFORME
Le Maire,

MAIRIE DE SAINT-RAPHAEL 75 VAR

Frédéric MASQUELIER

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

2025

Commune de Saint-Raphaël

PLAN LOCAL D'URBANISME

MAIRIE DE SAINT-RAPHAËL 110 VAR



[ANNEXE DES MODIFICATIONS APPORTEES SUITE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA), DE LA MRAE, DE LA CDPENAF, A L'ENQUETE PUBLIQUE ET AUX REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR]

SAINT RAPHAËL

SOMMAIRE

1. PREAMBULE 3

2. MODIFICATION(S) APPORTEE(S) SUITE A L'AVIS DE LA MRAE, et AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES 4

3. MODIFICATION(S) APPORTEE(S) SUITE AUX CONTRIBUTIONS REALISEES LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE 26

4. COMPLEMENT DE REPONSE AU REGARD DES RECOMMANDATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 29

1. PREAMBULE

Cette note n'a vocation qu'à préciser les modifications apportées au projet de PLU arrêté suite, le cas échéant, aux avis émis par la MRAe, par les personnes publiques associées (PPA), par la CDPENAF, suite à l'enquête publique, ainsi qu'au regard des remarques du commissaire enquêteur.

Si certains points ou remarques déposés ne sont pas ici l'objet d'une réponse, c'est que la commune n'a pas souhaité apporter de réponse positive ou que la réponse ne nécessitait pas de modification du document.

Pour connaitre les motifs de refus notamment, se reporter au document « *Observations suite au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur concernant l'enquête publique unique visant le PLU, les PVAP, le PDA et le SDA* » (disponible sur le site internet de la commune et en Mairie).

La Municipalité reste bien évidemment à disposition pour toute explication complémentaire.

Si une modification est réalisée dans le règlement écrit, le zonage, les OAP, ou les annexes le point a également été modifié dans le rapport de présentation (notamment dans les justifications) en cohérence, et ce même si cela n'est pas précisé dans la suite de la présente note.

Enfin, cette note permet de préciser la position de la commune par rapport aux recommandations formulées par le commissaire enquêteur dans son rapport et ses conclusions, puisque qu'aucune réponse n'a pu être formulée spécifiquement dans le cadre de l'enquête publique.

2. MODIFICATION(S) APPORTEE(S) SUITE A L'AVIS DE LA MRAE, ET AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

2.1. MODIFICATIONS APPORTEES SUITE A L'AVIS DE LA MRAE

Le rapport de présentation contient sur la forme les divers aspects de la démarche d'évaluation environnementale exigés par le Code de l'urbanisme, hormis la présentation résumée des principales caractéristiques du plan, du contexte et des raisons de la révision, ce qui rend difficile son appropriation par le public.

La MRAe recommande, pour la bonne information du public, de compléter le dossier par une présentation du contexte, des objectifs de la révision du PLU et des principales caractéristiques du plan.

⇨ **Modification apportée :** Une synthèse complémentaire est produite en introduction de l'évaluation environnementale.

La MRAe constate que le rapport de présentation analyse les incidences environnementales au sein des secteurs susceptibles d'être touchés par l'application du PLU. Elle note toutefois l'absence d'évaluation spécifique pour les emplacements réservés[3] situés au sein du site Natura 2000 « Estérel », .

La MRAe recommande de compléter le périmètre de l'évaluation environnementale en incluant les emplacements réservés situés au sein du site Natura 2000 « Estérel » dont l'aménagement est susceptible d'avoir des impacts sur l'environnement.

⇨ **Modification apportée :** L'évaluation environnementale est complétée concernant l'emplacement réservé n°26.
Les autres emplacements réservés sont considérés comme n'étant pas susceptibles de générer des impacts sur l'environnement, ce qui est mieux mis en avant par une reformulation de leur destination.

La MRAe recommande de compléter le dispositif de suivi du PLU en précisant, pour chaque indicateur, les valeurs cibles et les échéances visées, afin de le rendre pleinement opérationnel.

⇨ **Modification apportée :** Le dispositif de suivi est complété concernant ces éléments.

La MRAe recommande de justifier la nécessité de production de 2 520 nouveaux logements sur la commune, en cohérence avec l'évolution démographique, la taille moyenne des ménages et l'existence de près de 44 % de logements vacants.

⇨ **Modification apportée :** Le rapport de présentation, et notamment l'état des lieux, sont complétés sur ce sujet.

Le rapport de présentation identifie une dépendance forte à la voiture individuelle, liée à la configuration et à l'attractivité de la commune et à une faible densité d'équipements de proximité. Le diagnostic mentionne l'existence de lignes de transports en commun interurbains (7 lignes). Le développement des mobilités douces est évoqué dans le PADD comme un axe d'amélioration souhaité pour renforcer les liaisons internes et réduire les déplacements motorisés.

S'agissant des déplacements quotidiens, le rapport de présentation indique qu'ils sont majoritairement internes à la commune « *55 % des habitants actifs ayant un emploi, travaillent sur la commune* ».

À l'échelle opérationnelle, plusieurs orientations d'aménagement sectorielles (valorisation du front de mer, accessibilité du massif de l'Estérel), prévoient la création de continuités piétonnes et d'aménagements de voirie visant à améliorer leur accessibilité, en lien avec les pôles de centralité (centre-ville, commerces, écoles).

L'OAP thématique n°2 « mobilités » expose des principes généraux en faveur du développement des circulations douces, de la sécurité des cheminements piétons et de l'amélioration de la connectivité entre quartiers.

La MRAe souligne favorablement la création de cette OAP mais regrette qu'elle ne propose pas de maillage cyclable précis, ni de priorisation claire des interventions, ni de localisation de l'ensemble des parkings relais .

⇨ **Modification apportée :** Le rapport de présentation est complété pour préciser la situation de la commune concernant les parkings relais.

Un point spécifique est ajouté concernant les parkings d'accès à l'Estérel.

Le PADD du PLU révisé comprend la prise en compte des données du changement climatique (axe 4) et l'orientation générale suivante : « *intégrer les aléas naturels et climatiques dans le développement urbain* ».

Pour la MRAe, la prise en compte de ce phénomène, dans un contexte de changement climatique, doit reposer sur description de l'évolution passée du trait de côte, un diagnostic des phénomènes à l'oeuvre et de leurs conséquences à l'échelle de temps du PLU, et sur les enjeux à prendre en compte,

illustrés par la production de cartes (à annexet au document d'urbanisme) figurant l'évolution du trait de côte aux horizons 30 et 100 ans. Cette orientation du PADD doit trouver une traduction dans les documents opposables du PLU révisé (règlements graphique et écrit, OAP).

Le dossier ne comprend aucun de ces éléments et ne justifie donc pas la prise en compte de ce phénomène.

La MRAe recommande de démontrer, dans un contexte de changement climatique, la prise en compte par le PLU du phénomène d'évolution du trait de côte.

⇨ **Modification apportée :** Le rapport de présentation est complété concernant le recul du trait de côte.

Le porter à connaissance sur la submersion marine présenté dans le dossier met en évidence l'existence d'aléas dans le secteur très urbanisé autour des ports.

Il est indiqué, dans le cadre de la justification des choix, que l'un des objectifs du PADD est d'« *intégrer l'érosion marine et les risques de submersion marine, en particulier dans le projet de requalification du front de mer* ». Ainsi, concernant le risque de submersion marine, un zonage spécifique (zones N100) s'applique aux zones basses littorales potentiellement concernées par des aléas. Le règlement applicable à ces zones définit un principe d'inconstructibilité, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et de service public.

La MRAe constate que le dossier fait état de « *l'élévation du niveau marin et la submersion marine [qui] aggraveront l'érosion des zones basses* ». Cependant, il n'explique pas comment les effets du changement climatique sur le phénomène de submersion marine sont pris en compte par le PLU révisé, afin de limiter l'exposition des personnes et des biens.

La MRAe recommande d'expliquer comment le risque de submersion marine, dans un contexte de changement climatique, est pris en compte par le PLU révisé.

⇨ Modification apportée : Le rapport de présentation est complété sur ce sujet.

La MRAe recommande de compléter l'état initial et de réaliser l'analyse des incidences du projet en ce qui concerne la Tortue d'Hermann et d'évaluer les incidences des emplacements réservés.

⇨ Modification apportée : Le rapport de présentation et notamment l'évaluation environnementale sont complétés concernant la tortue de Hermann, en particulier concernant l'emplacement réservé n°26.

La MRAe considère que, compte tenu de l'insuffisance de l'analyse des incidences sur la Tortue d'Hermann, espèce de reptile d'intérêt communautaire ayant motivé la désignation de la zone de conservation spéciale « Estérel », il n'est pas possible de conclure, comme le fait le dossier, à l'absence d'incidence négatives du projet sur le site « l'Estérel » et le réseau Natura 2000.

La MRAe recommande de préciser le niveau d'impact du PLU révisé sur le réseau Natura 2000 sur la base d'une analyse plus approfondie des incidences sur la population de Tortue d'Hermann qui a motivé la désignation du site « l'Estérel ».

⇨ Modification apportée : Ces incidences sont spécifiquement complétées au regard des incidences sur la Tortue d'Hermann.

La MRAe recommande de compléter le dossier en démontrant l'équilibre entre les besoins et les ressources en eau à l'état initial et à l'échéance du projet de PLU, en tenant compte de l'évolution de la ressource et du changement climatique. Elle recommande également de renforcer le règlement du PLU en faveur de la préservation de la ressource en eau.

⇨ Modification apportée : Le rapport de présentation de présentation est complété concernant ces éléments.

Le dossier présente l'état initial de la qualité de l'air sur la commune. Celle-ci est globalement évaluée comme « moyenne » voir « dégradée » le long des axes routiers. La commune affiche la volonté de favoriser les modes de déplacement doux et d'« *encourager les modes de transports alternatifs (transport à la demande, véhicule partagé, véhicule électrique) pour diminuer l'usage de la voiture individuelle* » et les nuisances associées (bruit et qualité de l'air), au travers du PADD (orientation 5 – « améliorer la qualité de l'air et réduire les nuisances sonores » et évoque des mesures ponctuelles[20] (objectif 2) du PLU.

Pour la MRAe, il est donc nécessaire :

- d'évaluer les niveaux de pollutions atmosphériques auxquels seront exposés les habitants et usagers, en particulier dans les secteurs situés le long des grands axes routiers comme les avenues Aurélienne, Verdun, Maréchal Gallièni et Général Leclerc localisées dans le périmètre de l'OAP sectorielle « secteur centre » ;
- d'évaluer les effets des dispositions actuelles du PLU pour prévenir les risques liés à cette exposition ;
- de présenter le cas échéant des mesures complémentaires pour réduire encore cette exposition en la ramenant à des niveaux inférieurs aux valeurs de référence (2021) de ligne directrice de l'OMS[21] précisant les niveaux à partir desquels cela a un effet néfaste sur la santé humaine[22].

La MRAe recommande d'évaluer les niveaux de pollution de l'air auxquels seront exposés les habitants et usagers, en particulier dans les secteurs situés le long des axes routiers de l'OAP sectorielle « secteur centre », de définir des dispositions dans le PLU pour éviter ou réduire les niveaux d'exposition à cette pollution, par référence aux valeurs retenues par l'OMS au-delà desquelles un effet néfaste sur la santé est avéré, et d'en démontrer l'efficacité attendue.

⇨ **Modification apportée : Le rapport de présentation est complété** sur ces sujets.

L'OAP « sectorielle » secteur centre est également étoffée afin de mieux prendre en compte ces enjeux en phase projet.

La commune est concernée par le plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE[23]) du Var. Le territoire communal est traversé par plusieurs axes routiers et un axe ferroviaire[24] générateurs de nuisances sonores qui déterminent des

« voies bruyantes ».

La MRAe constate que l'enjeu lié au bruit n'est pas qualifié dans le rapport de présentation qui présente, au titre de l'analyse de l'état initial de l'environnement, un extrait illisible des cartes stratégiques de bruit du réseau routier du Var (figure 2) ne permettant pas d'identifier de manière précise les différents niveaux de bruit sur les secteurs de projet du PLU.

Aucune simulation des niveaux de bruit actuels et prévisionnels auxquels seront exposés les futurs habitants et usagers n'est présentée, ce qui ne permet pas de qualifier l'enjeu ni de définir les mesures d'évitement et de réduction envisagées dans le champ de compétence du PLU .

Le PADD ne définit pas d'orientations visant à ne pas exposer de nouvelles populations dans des zones affectées par le bruit d'infrastructures routières. Le PLU ne comporte pas de règles spécifiques (règlement, OAP centre ville) pour éviter ou réduire l'exposition de nouvelles populations à des nuisances sonores.

La justification de la compatibilité du PLU révisé avec l'objectif du SCoT en vigueur qui vise à « *maîtriser l'exposition de la population aux pollution et nuisances* » est insuffisante.

La MRAe recommande de justifier que des règles ou orientations définies sont adaptées et suffisantes dans les parties prescriptives du PLU révisé (règlement, OAP du secteur centre), afin d'éviter ou de réduire l'exposition de nouvelles populations aux nuisances sonores.

⇨ **Modification apportée :** Le rapport de présentation est complété, corrigé et précisé concernant ce sujet.

L'OAP « sectorielle » secteur centre est également étoffée afin de mieux prendre en compte ces enjeux en phase projet.

2.2. MODIFICATIONS APPORTEES SUITE A L'AVIS DES SERVICES DE LA PREFECTURE DU VAR – DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER

Afin que ces projets participent aux objectifs fixés par la loi climat et résilience du 22 août 2021, je vous invite à poursuivre la prise en compte du décret n° 2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols. En effet, ce décret fixe des dispositions définissant les surfaces végétalisées à usage de parc ou jardin public, quel que soit le type de couvert (boisé ou herbacé) pouvant être considérées comme étant non artificialisées, valorisant ainsi ces espaces de nature en ville.

⇨ **Modification apportée :** Les parcs et jardins publics (lorsque cela est envisageable techniquement) sont protégés par une prescription adaptée (zonage + règlement écrit).

Bande des 100 mètres

Concernant l'application de la bande des 100 mètres, le règlement graphique précise des zones naturelles indicées 100 (N100) et indicées 100erc pour les espaces remarquables. La bande des 100 mètres concerne également la zone UP1 pour le vieux port et port de Santa-Lucia et ses abords, UP2 pour les autres ports et leurs abords et enfin Ugp pour les espaces bâtis du port de Santa-Lucia.

L'article L. 121 – 16 du code de l'urbanisme interdit les constructions en dehors des espaces urbanisés de la bande des 100 mètres. Il est pertinent que le rapport de présentation délimite ces espaces urbanisés pour faciliter la lecture et l'application de la loi littoral.

Concernant l'opérationnalité du document, la lecture de la délimitation de la zone N100 est rendue difficile par le choix de couleurs correspondant à la mer. Il convient de renforcer le visuel de cette délimitation aussi bien en mer qu'en terre.

⇨ **Modification apportée :** La méthode de qualification de la bande des 100 m et donc des zones N100 et N100-erc est complétée dans le rapport de présentation, notamment au regard des espaces urbanisés.
Les plans de zonage sont retravaillés graphiquement en cohérence avec cette demande.

Prise en compte du recul de trait côte

Le PADD intègre l'érosion marine. Toutefois, le diagnostic et le rapport de justification n'apportent aucun élément sur la mise en œuvre de cette orientation. Il convient de compléter en ce sens le rapport de présentation.

⇨ **Modification apportée :** Cf. MRAe PACA

Traitement des concessions de plages

La plage de Camp long ne relève plus d'un espace remarquable au titre de la loi littoral. Il est toutefois préconisé de préciser les limites de l'espace remarquable identifié dans le SCoT par la réalisation d'une analyse de l'occupation de l'arrière plage pour justifier du déclassement global de cet espace.

⇨ **Modification apportée :** Le rapport de présentation est complété pour permettre de mieux comprendre l'analyse loi littoral sur la plage de Camp Long.

Prise en compte du domaine public maritime

Le règlement permet des occupations qui ne correspondent pas aux vocations spécifiques du domaine public maritime (DPM) comme un centre des congrès, un cinéma, un hôtel ou encore un hébergement touristique. Or, le DPM concerne les zones portuaires, notamment la zone Ugp. Il convient de supprimer ces possibilités offertes par le règlement sur le périmètre du DPM.

⇨ **Modification apportée :** Un rappel à l'application de contraintes spécifiques au DPM est ajouté dans le règlement écrit pour les zones Up1 / Up2.

Habitat et développement de la mixité sociale

Dans la continuité du PLU de 2018, la révision reprend une liste de bâtiments résidentiels considérés de villégiature et à protéger de manière systématique et la complète.

Toutefois, les critères permettant de désigner ses bâtiments ne sont pas démontrés et le choix de ces bâtiments pas suffisamment justifié.

La villa des Mûriers pour laquelle une opération de renouvellement urbain portée par l'établissement public foncier est en cours de réflexion est concernée.

En effet, il est rappelé que la commune assujettie à la loi solidarité et renouvellement urbain a l'obligation à ce jour de produire 3 212 logements sociaux. Cette opération participerait à l'atteinte de ces obligations.

Une justification supplémentaire précisant des critères pour désigner les bâtiments à protéger au titre du patrimoine est à produire.

⇨ **Modification apportée :** Le rapport de présentation est complété pour permettre de mieux comprendre les choix réalisés en matière de protection patrimoniale.

Opération Grand Site de l'Estérel

L'opération d'aménagement et de programmation (OAP) « mobilité » dans ces éléments de programmation identifie les portes d'entrée sur le Grand Site de l'Estérel, dans le cadre de l'opération grand site (OGS). Afin de maîtriser l'impact du tourisme sur le massif de l'Estérel, ces portes sont classées selon quatre niveaux.

Les entrées de niveau 1 permettent des aménagements tels que du stationnement, de la signalétique, du mobilier urbain et éventuellement de l'accueil humain. Toutefois, l'accueil humain n'est pas prévu au programme d'actions de l'OGS. De plus, la porte d'entrée de niveau 1 au Gratadis se situe en plein massif et l'accueil humain est incompatible avec la gestion du risque incendie de forêt.

Il est demandé de développer les types d'aménagement envisagés dans le cadre de la création des portes d'entrée et de traduire les actions prévues par le programme de l'OGS dans le PLU.

⇨ **Modification apportée :** L'OAP mobilités est modifiée pour mieux intégrer les possibilités offertes par le programme d'action de l'Opération Grand Site de l'Estérel et mieux coller à ce document.

Création de la zone Npv dans la carrière des Grands Caous

Une carrière en cours d'exploitation, d'environ 40 hectares, est située dans le massif de l'Estérel et identifiée comme installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE), possédant un délaissé d'une surface de 2,37 hectares. Il a été fait le choix de créer une zone Npv afin de valoriser ce dernier. Au sein du rapport de présentation, ce site est considéré comme une friche.

En application de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, les centrales photovoltaïques au sol peuvent être implantées uniquement dans la continuité de l'urbanisation des agglomérations et des villages.
L'article L. 121-12-1 du code de l'urbanisme permet de déroger à cette disposition pour les ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique sur des friches telles que définies à l'article L. 111-26 du même code. La liste de ces friches est

fixée par décret, après concertation avec le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres prévu à l'article L. 322-1 du code de l'environnement et avis des associations représentatives des collectivités territoriales concernées.

Au sens du présent code, on entend par « friche » tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables. Les modalités d'application du présent article sont fixées par l'article 1 du décret n° 2023-1259 du 26 décembre 2023 précisant les modalités d'application de la définition de la friche dans le code de l'urbanisme et complètent le code par la création de l'article D. 111-54.-I.

À travers la justification des choix, il est confirmé que la carrière est actuellement exploitée et ne permet pas d'être considérée comme une friche. Par ailleurs, l'objectif 2 de l'orientation de l'axe 3 prévoit le maintien en exploitation de la carrière des Grands Caous. La justification apportée pour la création de la zone Npv porte sur l'utilisation d'un délaissé de la carrière, le considérant en friche.
Or, ce site en discontinuité des agglomérations et villages, au titre de la loi littoral, ne peut être considéré commune une friche au regard des critères fixés par le décret. Les éléments présentés ne permettent donc pas de déroger à l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme.

Cette zone Npv est ainsi incompatible avec la loi littoral. Il convient de supprimer ce zonage.

⇨ **Modification apportée :** La zone Npv est retirée du zonage et du règlement écrit (et en conséquence dans tout le PLU).

- Zone agricole

Le projet de PLU prévoit une possibilité d'extension des constructions à usage d'habitation, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante et de 200 m² de surface plancher. Certaines zones agricoles classées A au PLU sont situées en zone rouge du PPRIF. Néanmoins, le règlement du PPRIF précise qu'en zone rouge, les extensions d'un bâtiment existant sont autorisées dans la limite de 20 m² et à condition de mettre la totalité du bâtiment existant en conformité avec les dispositions constructives. Le PLU n'est donc pas compatible avec le PPRIF.

⇨ **Modification apportée :** Un rappel spécifique au PPRif est réalisé en zone agricole A, à l'article 1.

Prise en compte des risques retrait et gonflement des argiles et le risque sismique

La prise en compte du risque sismique n'est pas suffisante. En effet, le niveau de sismicité faible implique des normes de construction parasismiques pour les bâtiments de catégories d'importance III et IV, à savoir :

III		■ ERP de catégories 1, 2 et 3. ■ Habitations collectives et bureaux, h > 28 m. ■ Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes. ■ Établissements sanitaires et sociaux. ■ Centres de production collective d'énergie. ■ Établissements scolaires.
IV		■ Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de l'ordre public. ■ Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie. ■ Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne. ■ Établissements de santé nécessaires à la gestion de crise. ■ Centres météorologiques.

⇨ **Modification apportée :** Le règlement écrit est complété sur la base de ces éléments.

Par ailleurs, les pièces du dossier de la révision du PLU doivent être corrigées pour tenir compte des observations suivantes :

- L'OAP sectorielle se situe en exposition moyenne au phénomène de retrait gonflement des argiles. Les dispositions réglementaires de l'article 68 de la loi ELAN s'appliquent à l'habitat individuel. Il est recommandé d'afficher cette information dans l'OAP en tant que la réglementation vise à réduire la sinistralité des biens exposés.
- L'OAP, comme l'ensemble de la commune, se situe en niveau faible de sismicité. Des normes de construction parasismiques s'appliquent aux bâtiments de catégorie d'importance III. Il est demandé d'afficher cette information dans l'OAP.

⇨ **Modification apportée :** L'OAP sectorielle secteur centre est complétée concernant la prise en compte du risque sismique et du retrait gonflement des argiles.

- La lisibilité et la clarté des documents graphiques doivent rester l'objectif principal. Il convient de vérifier qu'aucune contradiction entre le plan, la légende et les documents écrits ne viennent perturber la compréhension des règles. Cela concerne notamment les secteurs où il existe des risques naturels interdisant toute constructions et installations de toute nature. Pour cela, dans ces zones, il est demandé d'opter pour un graphisme se superposant au zonage réglementaire.

⇨ **Modification apportée :** Le zonage du PLU est retravaillé graphiquement pour être plus lisible notamment.

Prise en compte du risque inondation

En l'absence de plan de prévention du risque inondation (PPRI), le PLU intègre l'aléa inondation et le traduit à travers le règlement (pages 30 et 31) par une règle relative à la possibilité de construire sous réserve d'une étude hydraulique.

Cependant, la notice sdaepi-phase 2 (paragraphe 3-3 p. 16/47) ainsi que le rapport de présentation (p. 226) fait état de la possibilité de construction en aléas modéré ou marqué sous réserve du respect d'une côte minimale du premier plancher à +20 cm au-dessus de la hauteur maximale d'inondation (cartographie des hauteurs d'eau). Dans ces documents, il n'est pas fait état de la nécessité de réaliser une étude hydraulique. Il convient d'assurer une cohérence entre les documents, notamment entre le règlement du schéma et celui du PLU.

De plus, toujours dans le cadre de l'inondation hors PPRI, il est d'usage d'interdire toute construction pour des hauteurs d'eau supérieures à 1 mètre (aléa fort), s'agissant des zones concernées par la carte d'aléa réalisée dans le cadre du schéma pluvial.

⇨ **Modification apportée :** Le règlement écrit est mis en cohérence sur ce point.

Protection de la tortue d'Hermann

L'enjeu relatif à la tortue d'Hermann est présent sur la commune et doit davantage être pris en compte dans la révision du PLU. Le rapport de présentation doit être complété par une cartographie spécifique indiquant à la fois les zones de sensibilité pour l'espèce et l'ensemble des zonages du PLU révisé. En effet, ces éléments sont absents du chapitre concernant les effets notables [1].

Au regard des enjeux présents sur ce territoire pour cette espèce, il est préconisé de mener des réflexions pour mettre en œuvre une OAP environnementale intégrant des mesures de protection spécifiques liées à l'habitat de la tortue d'Hermann (clôture perméables, limitation des voiries, gestion des incendies sans nuire à l'habitat de la tortue...).

⇨ **Modification apportée :** Cf. MRAe PACA. Concernant spécifiquement l'OAP TVB, celle-ci est complétée concernant la protection de la tortue d'Hermann.

Incidence des emplacements réservés

Les emplacements réservés (ER) ont une incidence négative potentielle sur le milieu naturel et la biodiversité qui ne sont actuellement pas pris en compte dans les effets notables du PLU.

Il est notamment nécessaire d'analyser les incidences des quatre emplacements réservés suivants, situés en zonage naturel (N) au sein du site Natura 2000 « Estérel » et parfois en espace boisé classé, et susceptibles d'entraîner une destruction ou dégradation de milieux naturels :

- ER 26 : piste de liaison pour le risque incendie, 7 366 m², piste du Rastel d'Agay ;
- ER 30 : aménagement d'espaces libres publics, 3 455 m², lieu-dit Calanques d'Aurelle (BN 46) ;
- ER 31 : aménagement d'espaces libres publics, 7 454 m², lieu-dit Calanques d'Aurelle (BN 44/47) ;
- ER 32 : aménagement d'espaces libres publics, 19 001 m², pointe de Maubois (BM 35/36/78/81/82).

Il est donc recommandé de compléter l'analyse des effets notables de la mise en œuvre de ce PLU en intégrant ces éléments afin d'évaluer leurs potentiels impacts environnementaux.

⇨ **Modification apportée :** Cf. MRAe PACA.

Indicateurs de suivi

Les indicateurs de suivi proposés concernant la thématique « écologie » ne permettent pas d'appréhender, via des données chiffrées et concrètes, l'évolution dans le temps des enjeux écologiques du territoire. Ces derniers doivent être enrichis avec les indicateurs complémentaires suivants :

- superficie et évolution des sites naturels inventoriés et protégés : suivi de la superficie actuelle et de son évolution (diminution ou augmentation en pourcentage par rapport à une superficie de référence T0) ;
- superficie et évolution des réservoirs de biodiversité identifiés : suivi de la superficie actuelle et de son évolution (diminution ou augmentation en pourcentage ou en hectares par rapport à une superficie de référence T0) ;
- restauration des continuités écologiques et suppression des éléments de fragmentation : suivi de l'état et de l'évolution des superficies et des éléments concernés par des actions de restauration ou de suppression par rapport à une situation de référence T0.

⇨ **Modification apportée :** Les indicateurs de suivi pour la thématique « écologie » sont complétés.

2.3. MODIFICATIONS APPORTEES SUITE A L'AVIS DE L'AGENCE REGIONALE DE SANTE

Si l'évaluation environnementale (EE) aborde certains enjeux de santé, elle ne comprend pas de chapitre spécifique traitant de l'incidence du PLU sur la santé humaine. Les enjeux sanitaires sont présentés dans le diagnostic, la plupart ne font pas l'objet d'évaluation contrairement aux aspects environnementaux. Cela constitue un manque dans la procédure d'EE.
L'outil cartographique Map'santé conçu par l'AUDAT var représente une aide précieuse qui aurait pu être utilisée par la collectivité.

⇨ **Modification apportée :** Le rapport de présentation est complété concernant la santé humaine.

Baignades :

La baignade « Arène grosse » est classée en qualité insuffisante en 2024, en qualité suffisante en 2023 et bonne en 2022. Arène grosse est une baignade qui voit sa qualité se dégrader depuis 2022.

- **Un plan de reconquête a été transmis à l'ARS, il est en attente de consolidation pour mise en œuvre des actions permettant d'améliorer la qualité des eaux de baignades de ce site.**

⇨ **Modification apportée :** Le rapport de présentation est complété sur ce sujet.

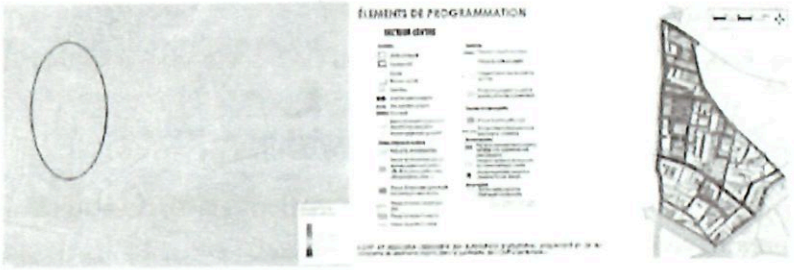
Exposition à la pollution de l'air et aux nuisances sonores :

La commune est concernée par les voies suivantes : chemin de fer, RD37, RD37c, RD100 et RD559 classées voies bruyantes avec des types de catégories différentes (p475 du rapport de présentation 1). Ces catégories correspondent à des niveaux sonores différents et ont des prescriptions acoustiques particulières précisées par les arrêtés préfectoraux de 9 janvier 2023.

Ces zones sont particulièrement vulnérables aux nuisances sonores mais aussi à la pollution de l'air.

Vous trouverez ci-dessous deux représentations :

- La carte de modélisation d'Atmosud disponible en Opendata sur : https://opendata.atmosud.org/viewer.php?categorie=modelisation met en évidence les dioxydes d'azote marqueurs de la pollution routière en 2023 (valeur limite en 2030 matérialisée en jaune : 20 µg/m³),
- La planche graphique de l'OAP secteur centre (p.27 des OAP).



Dans le cadre de l'OAP sectorielle « secteur centre » (zone déjà urbanisée : renouvellement urbain), l'ARS recommande ne pas engendrer d'exposition de nouvelles populations à une qualité de l'air dégradée. 7 secteurs sont définis à l'intérieur de cette OAP accueillant des constructions à destination d'habitation principale à proximité de routes notamment l'Avenue Général Leclerc et la Rue du Maréchal Galliéni (pollution de l'air extérieur le long de cet axe, cf carte ci-dessus).

- **Les cartes de modélisation des polluants peuvent servir de base décisionnelle aux choix d'urbanisation.**
- **L'évaluation environnementale n'aborde pas l'exposition à la pollution de l'air au niveau de cette OAP.** Rappel général sur la qualité de l'air : Pour les nouvelles zones d'habitats futurs ou les nouveaux établissements sensibles (école, crèche, établissement médical ou médico-social, établissement sportif...), l'ARS recommande de respecter un recul minimal de :
  - 100 m pour les autoroutes et bretelles, voies expresses et bretelles, déviations
  - 75 m pour les routes classées grande circulation.
- Dans le cas où un recul n'est pas possible pour les bâtiments les plus proches de la route, l'exposition aux pollutions sonore et atmosphérique pourra être limitée par des adaptations en terme de disposition, d'orientation et de ventilation des bâtiments, tout en tenant compte des paramètres existants (topographie, végétation, aménagements actuels, etc).

⇨ **Modification apportée :** Cf. MRAe PACA.

Pollens et allergies :

L'OAP sectorielle n°1 : « secteur centre », dans ses prescriptions environnementales complémentaires, indique de végétaliser pour rafraichir les quartiers, en intensifiant la trame paysagère : d'éviter les espèces envahissantes et/ou présentant un risque pour la santé (Platane et Graminées) _liste invmed.fr (p.37 OAP). Dans le règlement, il est indiqué que la plantation d'essences fortement allergisantes (tels que cyprès, bouleau, aulne, frêne...) est fortement déconseillée (p.143 règlement).

- L'ARS recommande d'ajouter la mention « **et non allergisantes** » dans l'OAP, cela permettra une certaine cohérence avec les articles du règlement qui précisent déjà d'éviter les espèces allergisantes. La commune pourra s'appuyer sur le site du ministère de la santé et de la prévention _ FREDON France_ l'Observatoire des espèces à enjeux pour la santé humaine qui indique les risques d'allergies respiratoire : https://plantes-risque.info/risques/respiratoire

⇨ **Modification apportée :** L'OAP sectorielle « secteur centre » est complétée en ce sens.

Risque de prolifération de moustiques (et de propagation de maladies vectorielles : dengue, chikungunya, zika) engendré par les constructions et aménagements :

L'OAP sectorielle n°1 « secteur centre », dans ses prescriptions environnementales complémentaires, indique de gérer et de récupérer les eaux notamment pluviales sans évoquer d'éviter la stagnation des eaux, source de prolifération de moustiques. De plus, dans le règlement, les toitures terrasses sont autorisées sans mentionner de prescriptions.

➢ Ces dispositifs peuvent conduire au développement de moustiques, et donc de maladies vectorielles. Par conséquent, ce risque doit être pris en compte dans le PLU : afin d'éviter la prolifération de moustiques liée aux eaux stagnantes dans les équipements et constructions, **il est recommandé de modifier le règlement pour édicter des prescriptions techniques permettant d'interdire ou d'encadrer la conception de certains ouvrages**, par exemple : interdiction des toitures terrasses propices à la stagnation de l'eau et des terrasses sur plots, obligation de planéité et d'une pente suffisante pour les terrasses, gouttières facilitant l'écoulement, pose verticale de coffrets techniques, étanchéité des regards, bassins de rétention hermétiques à l'entrée des moustiques (pose de grilles anti-insectes, moustiquaires...).
La commune pourra s'appuyer sur le guide à l'attention des collectivités souhaitant mettre en œuvre une lutte contre les moustiques urbains vecteurs de dengue, de chikungunya et de zika :
https://www.anses.fr/fr/system/files/CNEV-Ft-Juin2016Guide_collectivites_lutte_antivectorielle_versioncourte.pdf

⇨ **Modification apportée :** Le règlement écrit et l'OAP sectorielle « secteur centre » sont complétés en ce sens.

2.4. MODIFICATIONS APPORTEES SUITE A L'AVIS D'ENEDIS

Enedis dispose sur la commune de Saint-Raphaël, d'installations électriques au sein du poste de transport et distribution publique situé Avenue Léo Lagrange.

Ce poste est un ouvrage du réseau public de transport et de distribution électrique qui assure la jonction entre le réseau de transport d'électricité de RTE (400 000 à 50 000 volts) et le réseau de distribution 20 000 volts géré par Enedis.
Au sens du Code de l'Urbanisme (4° de l'article R. 151-27 et 4° de l'article R.151-28), cet ouvrage appartient à la destination de construction «équipements d'intérêt collectif et services publics» sous-destination «locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés».

Cet équipement, indispensable pour l'alimentation électrique du secteur, pouvant être soumis à aménagements ultérieurs, nous sollicitons que la révision du PLU de la commune de Saint-Raphaël autorise en toute zone les constructions appartenant à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » ainsi que les affouillements /exhaussement associés.

⇨ **Modification apportée :** Le règlement écrit est complété et corrigé pour étoffer ces possibilités pour les équipements d'intérêt collectif et services publics dans le respect de la loi littoral.

Par ailleurs, pour tenir compte des contraintes techniques inhérentes à nos ouvrages, il est également demandé que les dispositions suivantes de chaque zone, sous-secteurs compris, ne soient pas réglementées pour les constructions appartenant à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :
- hauteur des ouvrages, des bâtiments et des clôtures,
- implantation des constructions par rapport aux limites avec les voies publiques et les limites parcellaires, implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,
- espaces libres et plantations.

⇨ **Modification apportée :** Le règlement écrit est ajusté concernant la disposition générale 2.1 afin de mieux correspondre à cette demande.

2.5. MODIFICATIONS APPORTEES SUITE A L'AVIS DE RTE

1.2 La liste des servitudes

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, **il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux** chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire de Saint-Raphaël :

RTE
Groupe Maintenance Réseaux Côte d'Azur
Chemin de la gare de Lingostière
06205 NICE CEDEX 3

A cet effet, les ouvrages indiqués ci-dessus vous permettront de compléter la liste mentionnée dans l'annexe du PLU.

⇨ **Modification apportée :** Les servitudes d'utilité publique sont complétées en ce sens.

2/ Le Règlement

Nous vous indiquons que les règles de construction et d'implantation présentes au sein de votre document d'urbanisme ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE.

Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones **Uep, Uvj3, Uvj4, Nerc et Ng** du territoire.

C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :

2.1 Dispositions générales

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des *« équipements d'intérêt collectif et services publics »* (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination *« locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées »* (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

2.2 Dispositions particulières

A) Pour les lignes électriques HTB

S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il conviendra de préciser que *« les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »*

S'agissant des règles applicables dans la bande littorale et dans les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral

Il conviendra d'indiquer que le PLU fait application des articles L. 121-17 et L. 121-25 du code de l'urbanisme et autorise ainsi, dans la bande littorale et dans les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral, l'atterrage des canalisations des réseaux publics de transport et de distribution d'électricité et leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie et répondent aux conditions fixées dans les articles susmentionnés du code de l'urbanisme.

S'agissant des règles de hauteur des constructions

Nos ouvrages haute tension ou très haute tension présents sur ces zones pouvant largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, nous vous demandons de préciser que :

« La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que

les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

S'agissant des règles de prospect et d'implantation

Il conviendra de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol

Il conviendra de préciser que *« les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ».*

B) Pour les postes de transformation

S'agissant des postes de transformations, il conviendra de préciser que *« les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures / la surface minimale des terrains à construire / l'aspect extérieur des constructions / l'emprise au sol des constructions / la performance énergétique et environnementale des constructions / aux conditions de desserte des terrains par la voie publique / aux conditions de desserte par les réseaux publics / aux implantations par rapport aux voies publiques / aux implantations par rapport aux limites séparatives / aux aires de stationnement / aux espaces libres ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent nos ouvrages ».*

⇨ **Modification apportée :** Le règlement écrit est complété et corrigé pour étoffer ces possibilités pour les équipements d'intérêt collectif et services publics dans le respect de la loi littoral.

3/ Incompatibilité avec les Espaces Boisés Classés

Certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont situés en partie dans un EBC. Or, nous attirons votre attention sur le fait que les servitudes I4 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC. Dans le cas d'une ligne électrique existante, un tel classement serait illégal. Cette absence de prise en compte serait par ailleurs de nature à fragiliser juridiquement le document d'urbanisme et pourrait conduire, en cas de contentieux, à son annulation (*Conseil d'Etat, 13 octobre 1982, Commune de Roumare, Conseil d'Etat, 14 novembre 2014, Commune de Neuilly-Plaisance*).

Dans le cadre des servitudes d'élagage et d'abattage d'arbres, RTE coupe les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages. La largeur de cette zone d'entretien dépend de la topologie des lignes. Elle est donc déterminée spécifiquement pour chaque portée par des experts.
Nous vous demandons par conséquent que, sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages et que soient retranchés des Espaces Boisés Classés les bandes suivantes :

- 20 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 63 000 volts

Conformément à ces indications, nous vous demandons de bien vouloir procéder au déclassement des EBC sous les lignes **63kV N0 1 & N0 2 FREJUS-ST-RAPHAEL**

⇨ **Modification apportée :** Le plan de zonage est corrigé suite à cette demande (repositionnement du fuseau).

2.6. MODIFICATIONS APPORTEES SUITE A L'AVIS DE L'ONF

Rapport de présentation :

Le rapport transmis ne fait pas explicitement référence à la gestion des forêts publiques relevant du régime forestier.

Il conviendrait que le rapport de présentation du PLU rappelle les forêts publiques présentes sur le territoire communal et expose les points principaux des aménagements forestiers cités ci-avant, particulièrement en ce qui concerne les orientations de gestion.
Il convient de rappeler que :

- en forêt communale et en forêt départementale, toute occupation est soumise à l'avis de l'ONF afin de vérifier la compatibilité des installations avec l'aménagement forestier (art R214-19 du code forestier),
- en forêt domaniale, toute occupation ou activité doit faire l'objet d'une demande d'autorisation écrite adressée à l'ONF.

⇨ **Modification apportée :** Le rapport de présentation est complété à la lumière de ces éléments.

Plan de zonage :

Le plan de zonage affiche en zone Nerc la totalité des terrains relevant du régime forestier sur le territoire communal de Saint-Raphaël, hormis quelques exceptions.
A titre d'exemple, la parcelle cadastrale AP 599, relevant du régime forestier, est classée en zone U. La parcelle cadastrale B 1, située en forêt domaniale, est classée en zone A.
Aussi, sauf justification particulière, l'ONF demande le classement en zones naturelles de l'ensemble des terrains relevant du régime forestier.

⇨ **Modification apportée :** Le plan de zonage est modifié pour reclasser l'ensemble de la parcelle B0001 en zone Nerc.

Annexes au PLU :

En application de l'article R151-53 du code de l'urbanisme, les limites des forêts publiques relevant du régime forestier doivent figurer en annexe des PLU « à titre informatif ». Il convient d'insérer en conséquence la carte des forêts relevant du régime forestier (ci-jointe) sur laquelle figure également la forêt départementale constituant l'ENS Anthéor qui relève du régime forestier depuis 2024.

⇨ **Modification apportée :** Les cartes annexées sont mises à jour sur la base des éléments transmis, et le rapport de présentation mis en cohérence.

2.7. MODIFICATIONS APPORTEES SUITE A L'AVIS DES SAPEURS-POMPIERS DU VAR

Desserte et accès

La distinction entre la desserte et l'accès aux constructions est clairement inscrite dans le règlement. Le document fourni en annexe 1 donne les préconisations du SDIS en matière de desserte et accessibilité. Attention, les cheminements piétons devront avoir une largeur de 1.80 mètres pour permettre le passage des dévidoirs mobiles, et non pas 1.50 mètres comme inscrit dans le règlement. Les voies engins de plus de 50 mètres (et non 60 mètres) aboutissant en cul-de-sac devront se terminer par une aire de retournement.

⇨ **Modification apportée :** Le règlement écrit est complété avec une recommandation à ce sujet en complément de l'obligation déjà fixée.

Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)

La commune de Saint-Raphaël a pris son arrêté communal de DECI. Elle est par ailleurs signataire de la convention Remocra depuis septembre 2018. Un schéma intercommunal de DECI a été initié en août 2022.

L'arrêté préfectoral du 8 février 2017 portant sur le RDDECI est évoqué en référence dans le PLU. Les règles prescrites dans le PPRIF en matière de DECI, s'appliquent en priorité tant qu'elles sont plus contraignantes que celles du RDDECI. P. 415 du rapport de présentation, figure notamment un extrait du schéma intercommunal de DECI où l'on retrouve un tableau de synthèse réglementaire.

D'après l'étude réalisée lors de l'élaboration du schéma intercommunal, en 2022, le taux de conformité de la couverture incendie était de 56%. Après aménagement et travaux projetés, la conformité devrait passer à 80%.

A noter qu'à ce jour un grand nombre de PEI ne sont pas à jour de leur contrôle périodique triennal (cf REMOCRA, cf RDDECI).

Un paragraphe « Défense incendie » est présent dans le règlement du PLU avec mention des réglementations en vigueur (PPRIF et RDDECI).

Néanmoins, il y a une confusion dans l'écriture : il convient de distinguer la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) du risque de feu de forêt et du débroussaillement (p.40 du Règlement). En effet, il convient ici de préciser que la DECI a vocation à protéger prioritairement tout type de construction et non spécifiquement les massifs forestiers.

⇨ Modification apportée : L'état initial de l'environnement est corrigé et complété en conséquence.

2.8. MODIFICATIONS APPORTEES SUITE A L'AVIS DE L'UDAP

1. Les servitudes d'utilité publique, sites et monuments

L'annexe graphique des servitudes d'utilité publique n'est pas lisible en l'état et pourrait porter à confusion pour les citoyens et porteurs de projet. La liste des SUP est erronée et incomplète, elle doit être complétée.

1.1 Les sites

Il convient de distinguer les sites inscrits et les sites classés par des graphismes spécifiques, ces deux servitudes n'ont pas les mêmes effets. A noter que la représentation graphique retenue ne correspond pas au format attendu.

1.2 Les monuments historiques

Il convient de localiser les immeubles bâtis et non bâtis protégés au titre des monuments historiques avec une aplat noir et le symbole officiel. Un zoom est à prévoir sur le centre ancien pour une meilleure lisibilité. Les rayons de 500 mètres et périmètres délimités des abords sont également à vérifier.

Les monuments et leurs abords sont à vérifier sur le site du ministère de la Culture http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/
L'ancienne église, la tour attenante sont bien mentionnées. Toutefois, les immeubles aux abords de l'église ne sont pas cités dans la liste des SUP. Il convient de l'ajouter.

- Ancienne Eglise Saint Raphaël, classée le 20/12/1907 et Tour attenante à l'église, classée le 11/01/1908
- Immeubles aux abords de l'église, inscrits le 17 décembre 1943 :
  « compris entre le boulevard de Valescure, le boulevard de Chateaudun, la rue des Templiers et la rue des Remparts ».

De plus, ces trois monuments ont fait l'objet d'un périmètre de protection modifié commun, actuellement PDA, en vigueur. A renseigner également.

- Villa Magali, inscrite le 14/12/1989

Ce monument a fait l'objet d'un périmètre de protection modifié, actuellement PDA, en vigueur. A renseigner dans la liste des SUP.

- Menhir à Aire Peyronne, classé le 12/12/1910
- Menhirs des Veyssières, classé le 16/05/1938.

La liste des SUP mentionne le menhir des Veyssières, or ils sont plusieurs à faire l'objet de cette protection. Ce point est à corriger.
Ces monuments ont fait l'objet d'un périmètre de protection modifié, actuellement PDA, en vigueur. A préciser également. Certains périmètres sont manquants.

Ces précisions sont à harmoniser dans le rapport de présentation page 72.

1.3 Les sites patrimoniaux remarquables

A l'initiative de la commune, trois sites patrimoniaux remarquables ont été approuvés par la commission nationale du patrimoine et de l'architecture en 2022 puis par la commune. Or, les SPR ne figurent pas sur la carte des SUP. Il convient de localiser les emprises concernées, les SPR relèvent de servitudes d'utilité publique visant la protection du patrimoine culturel et pouvant affecter l'utilisation des sols.
De plus, les SPR et leur plan de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (PVAP) sont à joindre en annexe du PLU au titre des servitudes d'utilité publique. **Il convient donc de joindre la totalité des pièces constitutives des SPR et PVAP.**
Nommer les trois SPR.
« Ce classement se substitue aux AVAP et aux ZPPAUP », cette phrase peut être supprimée dans la mesure où la commune de St Raphaël n'est pas concerné par ce cas de figure.

⇨ Modification apportée : Les plans des SUP intègrent les évolutions graphiques sollicitées et ajouts sur ces différents points.
L'ensemble des SUP sont vérifiées et corrigées en conséquence, notamment dans les annexes du PLU.

2. La prise en compte des servitudes d'utilité publique

Il convient notamment de rappeler les points ci-dessous issus du porter à connaissance :

- **d'exclure les zones urbaines du site classé, ce dernier n'ayant pas vocation à être urbanisé. Plusieurs zones sont à revoir en ce sens, notamment la parcelle BC 112 située au port du Poussaï (bâti existant d'intérêt patrimonial à préserver).**

Il n'a pas été possible de vérifier ce point en raison d'une erreur d'affichage de la planche graphique, à vérifier.

- **d'indexer les zones A et N des sites pour signifier les espaces remarquables naturels.**

Ce point reste à préciser sur les zones agricoles, le cas échéant Aerc.

⇨ Modification apportée : Un fond de jardin et la partie côtière (rocheuse) d'une parcelle bâtie, en zone U du PLU de 2018 (BI749) sont reclassés en zone N100-erc.

Le rapport de présentation est complété afin de mieux justifier le classement en zone « A » sans indice « erc ».

Page 64 et autres mentions de : « Ces zones sont très majoritairement concernées par les périmètres du SPR. Les règles suivantes peuvent être l'objet de contraintes supplémentaires, notamment en ce qui concerne le bâti patrimonial.
Il serait préférable d'indiquer dans chaque zone concernée, que le site patrimonial remarquable et son plan de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine prévoient des règles spécifiques pour le bâti et les espaces libres, qu'il convient de respecter.

⇨ Modification apportée : Le règlement écrit est retravaillé en conséquence.

Concernant le photovoltaïque :
La zone Npv prévoit la création d'un parc photovoltaïque sur une emprise de la carrière des grands Caous. A l'issue de l'exploitation la carrière devra faire l'objet d'une renaturation. L'implantation d'un parc photovoltaïque au coeur de massif de l'Estérel n'est pas compatible avec le site classé et la demande de labellisation Grand Site de France.
Page 444 du rapport de présentation, la loi sur la solarisation des parkings est évoquée. Il est important de préciser que la loi vise la solarisation et/ou la végétalisation. Cette précision permet de bien illustrer l'étendue des objectifs visés. Selon le contexte paysager, patrimonial, le projet sera à adapter. A noter également une nécessaire adaptation selon les enjeux de l'assiette de projet et notamment la lutte contre les effets de chaleur urbain. Enfin, il n'est pas souhaitable d'opposer photovoltaïque et « contraintes patrimoniales type PVAP », cette phrase n'est pas opportune.

⇨ Modification apportée : Cf. DDTM du Var pour la zone Npv.

Concernant le second point, le rapport de présentation est complété et clarifié en conséquence.

Concernant la zone Ncreps :
La zone naturelle spécifique au CREPS fait l'objet d'un zonage dédié. Or la règle prévoit 40% d'emprise au sol maximum et 2700m2 de Surface de plancher. Ces droits à bâtir ne semblent pas adaptés à la préservation et à la mise en valeur du site classé du Massif de l'Esterel. De plus, il est important de repérer l'ensemble du patrimoine bâti présent sur les terrains du CREPS.

⇨ Modification apportée : Le CES en zone Ncreps est modifié de 40 à 25 % (règlement écrit).

Le bâtiment principal, l'ancien orphelinat et la maison du garde qui présentent ainsi un intérêt patrimonial sont pris en compte dans le rapport de présentation et préservés par le zonage et le règlement écrit.

Concernant les clôtures et les façades :
Une recrudescence de fausse végétation est constatée sur les façades commerciales et les clôtures, ces panneaux de végétation en plastique nuisent à la qualité du paysage architectural, urbain et paysager de Saint-Raphaël. Aussi, il convient de le proscrire dans le règlement. De la même façon la pelouse synthétique est à exclure au regard des objectifs portés par la commune.

⇨ Modification apportée : Le règlement écrit est complété pour clarifier l'interdiction des panneaux de végétation en plastique.

Concernant le glossaire : page 44 du règlement et suivantes
La notion d'annexe est à préciser car en zone agricole, les piscines semblent être inclues dans la notion d'annexe ce qui n'est pas le cas dans les zones Uvj notamment.
La définition réhabilitation / restauration suggère le curage complet de l'intérieur des immeubles en cas de réhabilitation. La phrase « Il s'agit parfois de « trompe l'œil » : la façade extérieure respecte les apparences d'un bâtiment ... » est à écarter pour ne pas orienter les projets vers le façadisme qui ne permet pas la réhabilitation et la restauration des intérieurs d'immeubles. Pour mémoire, beaucoup d'immeubles présentent des dispositions intérieures intéressantes. De plus, la réhabilitation des intérieurs est plus pertinente du point de vue du développement durable, économie des ressources par réemploi du bâti.

⇨ **Modification apportée :** Les définitions des notions de réhabilitation et de restauration sont corrigées dans le règlement écrit sur la base des définitions produites dans les futurs PVAP.

Concernant le SPR :

Page 370 du Rapport de présentation, il serait pertinent d'annoncer que les PVAP sont arrêtés et présentés à enquête publique en parallèle du PLU, en vue d'une approbation en parallèle. Idem pour les PDA page 378.

Si l'analyse du SPR est intéressante, il est important de limiter les éléments à une synthèse. De plus, il y a un risque que les plans de repérage aient évolués suite à l'analyse plus fine des PVAP. Dans la mesure où il s'agit d'une servitude d'utilité publique, les documents des SPR et des PVAP seront à joindre en annexes du PLU.

La légende du SPR est pour partie reprise dans le PLU. Elle n'a pas à figurer dans le document graphique du PLU. Aussi, il est recommandé de la supprimer en mentionnant les SPR et PVAP consultables en fin de document, il est éventuellement possible de reporter les contours des SPR pour information. Si le PLU souhaite conforter le SPR, il convient d'utiliser ses propres outils.

⇨ **Modification apportée :** L'ensemble des pièces du PLU est mis en cohérence avec le statut actuel des procédures de PVAP et leur contenu.

Le règlement écrit est modifié concernant la prescription relative aux « Parcs ou jardins de pleine terre, et espaces verts à créer ou à requalifier en cohérence avec les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) et Plans de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) afin de ne pas produire un simple renvoi vers les PVAP mais une règle propre au PLU.

Concernant le patrimoine protégé du PLU (L151-19 du code de l'urbanisme) :

La liste du patrimoine local est à intégrer dans le règlement (cf. rapport de présentation).

⇨ **Modification apportée :** La liste du patrimoine protégée est intégrée au règlement (annexe 1 du règlement).

Concernant les devantures commerciales :

Le paragraphe récurrent mentionné ci-dessous est difficile à comprendre voire erroné sur les intentions. Il est à revoir dans sa rédaction. « *Les devantures commerciales devront : (...) Les vitrines doivent être installées, soit en retrait si la continuité des structures porteuses de la façade est respectée, soit au nu de la façade.* » Les fiches conseil réalisées par l'UDAP et le CAUE sur les devantures commerciales peuvent servir de référence dans la rédaction de ce paragraphe et être jointes en annexe.

⇨ **Modification apportée :** Le règlement est corrigé concernant ces aspects de devantures commerciales, en cohérence avec l'avis.

2.9. MODIFICATIONS APPORTEES SUITE A L'AVIS DE ESTEREL COTE D'AZUR AGGLOMERATION

- *Pour Les ouvrages de protection contre les inondations GEMAPI :*

Tous les arrêtés préfectoraux sur les ouvrages classés de protection contre les inondations ne figurent pas dans la liste des Servitudes d'Utilité Publique (SUP), il convient d'ajouter les arrêtés préfectoraux concernant les ouvrages du Peyron et des Cous.
Concernant les zonages, les ouvrages se situent en zone naturelle (N) (Peyron, Vaulongue et l'Aspé). Le barrage des Cous est pour partie en zone naturelle (N) et en zone Ng, plus permissive, correspondant aux golfs existants d'où la nécessité d'ajouter l'arrêté préfectoral dans la SUP PM4.

⇨ **Modification apportée :** Les annexes du PLU concernant les SUP sont complétées sur la base de cette demande.

Les zones non aedificandi le long des cours d'eau, ainsi que le zonage lié au risque inondation dans le périmètre du PPRI et hors PPRI sont présentés dans le règlement graphique intitulé « Plan des risques » (plan 4.7). Il conviendrait donc de préciser dans le règlement écrit à la page 9 et aux pages 30 et 31 en particulier au paragraphe 3.5 – *Prise en compte des risques* qu'il s'agit uniquement de ce document graphique et non « du ou des plan(s) de zonage du présent PLU ».

⇨ **Modification apportée :** Le règlement écrit est précisé sur ce point.

-Pour la Gestion des eaux pluviales urbaines :

Il est proposé d'étudier la création d'un emplacement réservé (ER) pour la réalisation du poste pluvial de l'Aurélienne (OAP du Printemps) puisqu'il est prévu d'être implanté sur des parcelles privées.
Il serait aussi utile d'y faire aussi apparaitre les postes de pompage pluviaux Iscles et Hatrel (points rouges).



⇨ **Modification apportée :** L'OAP sectorielle « secteur centre » est complétée pour préciser les implantations envisagées des postes de refoulement complémentaires demandés.

Il est signalé que :
-Sur la parcelle AO 864 appartenant à la communauté d'agglomération est répertorié un « bâtiment non cadastré » sur le règlement graphique. Il est signalé qu'il n'y a aucune construction ni permis de construire en cours sur cette parcelle. Ce terrain fait l'objet d'une convention d'occupation avec une association qui a uniquement procédé à des aménagements de terrasse au sol. Il y a une erreur matérielle à corriger sur le règlement graphique concernant la parcelle AO 864.

⇨ **Modification apportée :** Cette erreur matérielle est corrigée.

- Sur secteur d'Epsilon 1 classé en zone Ue7, la partie de terrain qui doit être cédée pour l'extension du lot 36 reste dans un zonage compatible avec ce projet en cours (Ue7). Le bassin d'orage dédié à la ZAE d'EPSILON 1 ne figure pas dans le même zonage que la ZAE EPSILON 1 (Ue7) alors qu'il constitue une unité foncière avec la ZAE (bassin d'orage dédié à la ZAE classé en zone Uep).
-Le règlement de la zone Ng nécessiterait de faire référence à la présence du barrage des COUS et de renvoyer à la SUP PM4, correspondant au règlement relatif à la gestion de l'ouvrage.

Pour faciliter la lecture du règlement graphique (plans), il est proposé de multiplier l'indication du zonage en particulier sur les patatoïdes importantes.

⇨ **Modification apportée :** Le bassin d'orage est reclassé en zone Ue7 (correction du plan de zonage).

La lecture des zonages est globalement améliorée, dont l'ajout d'étiquettes comme cela est sollicité.

- ***En termes de production d'énergie :***

Dans le PADD, il serait pertinent de préciser les types d'énergies renouvelables à développer en mentionnant explicitement le solaire et la géothermie qui sont les deux filières les plus intéressantes pour le territoire.
Il est important de favoriser la mise en place de réseaux de chaleur et de froid, qui permettent la valorisation et la distribution des différentes EnR à l'échelle des quartiers
La volonté de développer l'énergie photovoltaïque sur les parkings est une orientation positive, mais il conviendrait également d'élargir cette ambition aux toitures, notamment des bâtiments publics et privés.
Il serait utile de rappeler les obligations légales relatives à l'installation de dispositifs de production d'EnR sur les parkings, en précisant les seuils réglementaires.

⇨ **Modification apportée :** Concernant le PADD, la municipalité souhaite laisser cette mention générale qui laisse plus de souplesse à l'avenir.

Le règlement écrit est complété concernant les obligations légales relatives à la production d'ENR.

Cependant, dans le rapport de présentation, tome1 : « §2.3 ECCA », le schéma directeur vélo aurait pu être présenté et dans le PADD, page 22, l'intérêt du développement des mobilités vers les zones d'activités aurait pu être davantage développé.

⇨ **Modification apportée :** Le rapport de présentation est complété à ce sujet.

2.10. MODIFICATIONS APPORTEES SUITE A L'AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DU VAR

Il est à noter que, contrairement au PLU de 2018, le règlement de la zone N ne permet plus la construction de bâtiments à usage d'exploitation agricole. Cette évolution nous paraît regrettable, et nous souhaitons que la zone N puisse, sauf en cas de risques majeurs avérés ou présence d'Espace Boisés Classés, continuer à accueillir ce type de constructions.

⇨ **Modification apportée :** Le règlement écrit est complété en cohérence avec cette demande, dans le respect de la loi littoral néanmoins.

2.11. MODIFICATIONS APPORTEES SUITE A L'AVIS DU DEPARTEMENT DU VAR

- Transports en commun page 160

Contrairement à ce qui est écrit, il n'existe plus de lignes départementales. Cette remarque est applicable également à la partie sur l'intermodalité page 184.

⇨ **Modification apportée :** Le rapport de présentation est corrigé sur ce point.

- Réseaux cyclables page 166

La piste cyclable du littoral, de son vrai nom "parcours cyclable du littoral", ne devrait pas passer par Saint-Raphaël. Il convient donc de retirer cette mention.

⇨ **Modification apportée :** Le rapport de présentation est corrigé sur ce point.

- Espaces naturels sensibles page 258

Contrairement à ce qui est écrit et indiqué sur la carte, le Département possède 5 espaces naturels sensibles sur la commune de Saint-Raphaël :

- **la plage du Pourrouset,**
- **la plage d'Aiguebonne,**
- **la pointe de l'observatoire,**
- **Anthéor,**
- **Santa-Lucia.**

⇨ **Modification apportée :** Le rapport de présentation est corrigé sur ce point.

- Le patrimoine urbain et architectural page 339

Cette partie du rapport de présentation pourrait être complétée par une présentation du patrimoine archéologique, particulièrement riche sur la commune, et des enjeux de sa préservation.

⇨ **Modification apportée :** Le rapport de présentation est complété sur ce point.

- Consommations et production d'énergies page 429

Le schéma départemental d'orientation relatif au développement des énergies renouvelables dans le département du Var n'est plus porté, car la loi NOTRe a retiré la compétence aux départements. Par conséquent, il convient de ne pas l'évoquer dans le rapport de présentation.

⇨ **Modification apportée :** Le rapport de présentation est corrigé sur ce point.

- Nuisances sonores page 475

Pour une bonne appropriation par les administrés, il serait utile d'insérer dans le rapport de présentation une carte du classement sonore des voies bruyantes identifiées dans les arrêtés préfectoraux du 9 janvier 2023 (routes départementales et voies communales). Les données sont disponibles sur le site internet de la préfecture du Var.

⇨ **Modification apportée :** Le rapport de présentation est corrigé sur ce point avec les données réellement disponibles (certaines cartes censées être annexées aux arrêtés préfectoraux n'ont pas pu être fournies).

- OAP thématique n°1 : Trame verte et bleue et trame noire

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) met en avant la qualité, la diversité et l'étendue de la surface forestière communale, soulignant l'impératif de sa protection. Elle préconise la conservation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques, qu'ils soient fonctionnels ou secondaires, y compris en milieu urbain.

Il serait pertinent de rappeler en chapeau de l'OAP que ces recommandations doivent s'harmoniser avec les obligations légales de débroussaillement, lesquelles sont prioritaires, d'autant plus que le territoire est soumis à un Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêts (PPRIF).

De même, il est indispensable de concilier les directives du Règlement départemental de voirie concernant le retrait et le recul des plantations riveraines et des haies vives avec les préconisations de l'OAP.

⇨ **Modification apportée :** Ces précisions sont ajoutées à l'OAP Trame verte et bleue, et trame noire.

Nous avons bien pris note de la suppression des emplacements réservés n°2 à 6, au bénéfice du Département. Toutefois, après un examen approfondi de l'emplacement réservé n°1, il s'avère que sa conservation n'est plus justifiée. L'état actuel de la voirie (largeur, tracé) étant satisfaisant, le maintien et la réalisation de cet emplacement réservé ne sont plus nécessaires.

⇨ **Modification apportée :** Cet emplacement réservé est supprimé (zonage et règlement écrit, et de fait dans l'ensemble du PLU).

- Titre 1 article 2.2 « Cas spécifique des isolations» page 10

Le règlement prévoit que dans le cas de la mise en œuvre d'une isolation en saillie sur des façades existantes, il est possible de déroger aux règles de prospect dans la limite de 0,30 m d'épaisseur. Le règlement précise que cette dérogation pourra être néanmoins refusée ou réduite le long des voies « en cas de problématiques liées notamment à la sécurité ».

Il serait utile d'ajouter « en particulier le long des voies départementales ».

⇨ **Modification apportée :** Le règlement écrit est complété en ce sens.

- Titre 1 article 2.8 « Création d'accès sur la voie publique » page 17

Le règlement prévoit que pour la création d'accès depuis une propriété située sur un fonds supérieur à une voie publique, le pétitionnaire doit stabiliser et revêtir les 5 premiers mètres de son accès.

Il convient de préciser que le règlement départemental de voirie impose cette obligation quelle que soit la différence de niveau entre la voie départementale et les accès créés.

⇨ **Modification apportée :** Le règlement écrit est complété en ce sens.

- Titre 2 article 3. Ua1/Ua2/Ua3 « Volumétrie et implantation des constructions » page 63

Le règlement autorise la réalisation de balcons à partir de R+1 en saillie au-dessus du domaine public, avec une profondeur maximale de 0,80 m. Cependant, les conditions imposées par le règlement départemental de voirie sont plus strictes, notamment en fonction de la largeur de la rue et du trottoir. Il est donc nécessaire de spécifier que ces dispositions diffèrent le long des routes départementales.

⇨ **Modification apportée :** Le règlement écrit est complété en ce sens.

- Annexe 5.3 « Classement sonore »

Les cartes de bruit stratégique des routes, fournies en fin d'annexe, ne sont que des cartes intermédiaires. Il conviendrait de les remplacer par les cartes de classement réglementaire.

⇨ **Modification apportée :** Ceci est corrigé dans les annexes et le rapport de présentation, en cohérence avec les documents qui ont pu être trouvés ou fournis.

3. MODIFICATION(S) APPORTEE(S) SUITE AUX CONTRIBUTIONS REALISEES LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Les numéros ci-dessous correspondent aux numéros attribués aux contributions réalisées lors de l'enquête publique, telle que compilée dans le document « OBSERVATIONS SUITE AU PROCES VERBAL DE SYNTHESE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR CONCERNANT L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE VISANT LE PLU, LES PVAP, LE PDA ET LE SDA », lui-même annexé au rapport du commissaire enquête (document public).

3.1. MODIFICATIONS APPORTEES SUITE A TOUT OU PARTIE DES CONTRIBUTIONS : N°1, 10, 12, 16, 18, 20, 21, 22, 25, 26, 27, 28, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 44, 46, 47, 48, 50, 51, 53, 55, 60, 61, 62, 63, 65, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 83, 84, 86, 88, 89, 90, 93, 94, 96, 102, 103, 104, 105, 106, 108, 109, 110, 111, 115, 116, 122, 124, 126, 127, 129, 131, 132, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 146, 148, 150, 151, 160, 161, 162, 167, 168, 170, 173, 177, 179, 187, 191, 193, 203, 211, 216, C14, C16, C19, C20, C28, C37

Le zonage et le règlement écrit sont modifiés pour :

- Réintégrer les espaces boisés classés (EBC) issus du PLU de 2018 dans les différentes zones urbaines du PLU révisé ;
- Intégrer une prescription de protection des arbres de grand développement dans les zones différentes zones Uvj et Ut (permettant notamment de soumettre leur coupe à déclaration préalable) ;
- Réintégrer un seuil de plantation d'arbres par tranche de 50 m² d'espaces verts comme dans le PLU de 2018 ;
- Réintégrer la règle de protection des systèmes racinaires (telle que rédigée dans le PLU de 2018).

3.2. MODIFICATIONS APPORTEES SUITE A TOUT OU PARTIE DES CONTRIBUTIONS : N°3 ET C1

La SMS 15 est modifiée avec le retrait de la servitude d'une partie ouest de la parcelle AN0571 (environ 4400 m²), dans le zonage et le règlement écrit.

3.3. MODIFICATIONS APPORTEES SUITE A TOUT OU PARTIE DES CONTRIBUTIONS : N°13, 33, 35, 40, 47, 56, 68, 71, 75, 76, 77, 84, 89, 102, 103, 104, 105, 110, 115, 116, 122, 127, 140, 141, 146, 173, 179, 182, 187, 191, 216, C14, C19, C20, C28, C37

Le rapport de présentation est légèrement ajusté suite aux vérifications d'usage liée à ces remarques mais aussi à l'évolution de la production de logement liée à l'ajustement de la SMS 15, concernant les volumes de logements à produire. Cette production reste totalement cohérente avec le projet de territoire, cette évolution restant totalement mineure.

3.4. MODIFICATIONS APPORTEES SUITE A TOUT OU PARTIE DES CONTRIBUTIONS : N°14

Cf. avis de l'UDAP.

3.5. MODIFICATIONS APPORTEES SUITE A TOUT OU PARTIE DES CONTRIBUTIONS : N°15

Sur ce parc urbain, en plus de l'ajout d'une protection des espaces verts (Cf. DDTM), le zonage est modifié pour mettre en place une protection spécifique des deux linéaires de platanes.

3.6. MODIFICATIONS APPORTEES SUITE A TOUT OU PARTIE DES CONTRIBUTIONS : N°17, 68, 95

Le règlement écrit est modifié en reprenant les règles des murs anti-bruit du PLU de 2018 (forme et zone d'implantation).

3.7. MODIFICATIONS APPORTEES SUITE A TOUT OU PARTIE DES CONTRIBUTIONS : N°21, 42, C7, C8

Le zonage est modifié pour :

- Intégrer une protection « Espaces verts à protéger » (parcelles BH47, 56, 76 et 447) ;
- Pour reclasser deux zones Ut en zones Ut1 (parcelles BH28 ; BH130, BH131 et BH521).

3.8. MODIFICATIONS APPORTEES SUITE A TOUT OU PARTIE DES CONTRIBUTIONS : N°42, 45, 114, 213, 218, C18, C22, C30, C37

La lisibilité du zonage est améliorée (étiquettes plus nombreuses, lisibilité des zones côtières, ...).

3.9. MODIFICATIONS APPORTEES SUITE A TOUT OU PARTIE DES CONTRIBUTIONS : N°80

Cf. avis de l'UDAP.

3.10. MODIFICATIONS APPORTEES SUITE A TOUT OU PARTIE DES CONTRIBUTIONS : N°87, 117, 118, 206, C24, C25, C31

L'OAP sectorielle « secteur centre » est modifiée afin de préserver le terrain de boule des Iscles et le platane en son sein.

Le zonage est modifié pour intégrer une protection en tant qu'arbre de ce même arbre, alors qu'en cohérence avec l'OAP, la SMS n°1 est légèrement réduite afin d'en exclure le terrain de boule qui n'a plus possibilité de muter en logements (zonage + règlement écrit).

3.11. MODIFICATIONS APPORTEES SUITE A TOUT OU PARTIE DES CONTRIBUTIONS : N°91

Cf. avis RTE.

3.12. MODIFICATIONS APPORTEES SUITE A TOUT OU PARTIE DES CONTRIBUTIONS : N°97, 101, 107, 120, 163

Le zonage est modifié pour :

- Classer une partie de la parcelle AC288 en zone Uvj2 ;
- Classer en « espace vert à protéger » une partie de la pinède sur la parcelle AC290.

3.13. MODIFICATIONS APPORTEES SUITE A TOUT OU PARTIE DES CONTRIBUTIONS : N°152, C26

Le zonage est modifié pour ajuster la protection d'un « espace vert à préserver », sur une partie en réalité entièrement goudronnée (secteur Tony Cardella).

3.14. MODIFICATIONS APPORTEES SUITE A TOUT OU PARTIE DES CONTRIBUTIONS : N°155

Le zonage est modifié pour ajuster les tracés des « espaces verts à préserver » mis en place sur des limites de parcelle pour les passer à 6 m en cohérence avec les prospects.

3.15. MODIFICATIONS APPORTEES SUITE A TOUT OU PARTIE DES CONTRIBUTIONS : N°166, C29

Le règlement écrit est modifié afin :

- De préciser le champ d'application du CES en zones Ncamp et Ucamp ;
- De s'assurer de la capacité à réaliser des logements pour les travailleurs saisonniers en zones Ncamp et Ucamp.

3.16. MODIFICATIONS APPORTEES SUITE A TOUT OU PARTIE DES CONTRIBUTIONS : N°182

- Cf. avis de l'ARS.

3.17. MODIFICATIONS APPORTEES SUITE A TOUT OU PARTIE DES CONTRIBUTIONS : N°183

Le zonage est modifié pour :

- Reclasser la parcelle AR1075 en zone Uvj2 ;
- Reclasser une partie de la parcelle AX1294 en zone Uvj2 ;
- Reclasser la parcelle AD831 en zone Ucamp ;
- Corriger une erreur matérielle concernant le classement en zone N100-erc d'une petite portion de voie (quelques dizaines de m²), au lieu de N100.

3.18. MODIFICATIONS APPORTEES SUITE A TOUT OU PARTIE DES CONTRIBUTIONS : N°189

La pagination des OAP est corrigée.

La mise en page des annexes du PLU est clarifiée, notamment par l'ajout de titres clairs aux servitudes d'utilité publique.

3.19. MODIFICATIONS APPORTEES SUITE A TOUT OU PARTIE DES CONTRIBUTIONS : N°201

Le règlement écrit est modifié afin de mieux prendre en compte les besoins de stationnement dans l'ensemble des zones économiques (Ue, Ue1 etc.), en augmentant le nombre de place à créer pour la plupart des activités.

3.20. MODIFICATIONS APPORTEES SUITE A TOUT OU PARTIE DES CONTRIBUTIONS : N°202

Le règlement écrit est modifié afin d'ajouter la largeur des emplacements réservés dans le tableau dédié.

3.21. MODIFICATIONS APPORTEES SUITE A TOUT OU PARTIE DES CONTRIBUTIONS : N°205

Le zonage est modifié pour corriger le repérage d'un élément de patrimoine bâti ciblé sur la parcelle BO271 au lieu de la parcelle adjacente BO270.

Le repérage du patrimoine bâti (sous forme de divers tableau) est corrigé, complété et remis en forme, notamment dans le rapport de présentation et dans le tableau ajouté au règlement écrit (voir par ailleurs).

3.22. MODIFICATIONS APPORTEES SUITE A TOUT OU PARTIE DES CONTRIBUTIONS : N°C32

Le zonage est modifié pour :

- Supprimer les diverses protections lorsqu'elles englobent inutilement (et par erreur) un tronçon routier etc. ;
- Supprimer la superposition de 2 protections identiques sur la parcelle BI0656 et valider le tracé qui n'englobait pas la route ;
- Corriger marginalement les protections de la trame verte lorsqu'elles étaient positionnées par erreur sur les bâtiments, emplacements réservés, tronçon routier ...
- Supprimer la protection « espace vert à protéger » sur la parcelle BH478 ;
- Corriger l'ER n°14 (retrait de l'ER sur les parcelles AR1022 et 1173) ;
- Mettre en cohérence la protection de l'espace vert sur la parcelle AP0949 avec le permis de construire qui y est accordé.

Le règlement écrit est modifié pour :

- Intégrer dans les protections paysagères qui le nécessitent une exclusion de fait des espaces qui ne participent pas réellement de la protection (mais qui peuvent être tramés dans un vaste ensemble par exemple) ;
- Corriger les surfaces des ER n°3 et 14 en lien avec les modifications du zonage relevée ci-dessus.

3.23. MODIFICATIONS APPORTEES SUITE A TOUT OU PARTIE DES CONTRIBUTIONS : N°C34

Le zonage est corrigé afin de prendre en compte notamment les activités d'intérêt collectif existantes (traitements des déchets verts) sur le secteur du Grenouillet, avec un reclassement en zone N, plus cohérent avec cette situation (plus d'activité agricole ou potentielle, pas de caractère remarquable et caractéristique).

3.24. MODIFICATIONS APPORTEES SUITE A UNE CONTRIBUTION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR CONCERNANT LA DIFFICULTE A ABORDER LES DOCUMENTS

Quand cela est possible, le document fait l'objet d'une volonté de simplification.

4. COMPLEMENT DE REPONSE AU REGARD DES RECOMMANDATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

De facto, la commune écarte la « proposition » de la MRAe d'utiliser un « *levier d'action réglementaire* ».

L'avenir étant par nature incertain, il me semble opportun que la commune précise si elle entend utiliser les prescriptions de la Loi susvisée et notamment celle énoncée par la MRAe « *délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale* », dans le cas où le nombre de résidences secondaires à l'usage de meublés de tourisme nuirait à l'accès au logement permanent des résidents et imposerait plus de constructions nouvelles pour y répondre.

L'avis de la MRAe et surtout la réponse apportée par la commune dans le mémoire de réponse aux avis des PPA semble avoir été mal pris en compte car le PLU met d'ores et déjà en place tout une gamme d'outils qui permet de maitriser la production de résidences secondaires sur la commune ces éléments étant par ailleurs largement mis en avant dans le rapport de présentation, en plus du rappel de la baisse tendancielle de la production de ce type de logements sur le territoire depuis plusieurs années.

Quant à se projeter sur la mise en place de futurs outils complémentaires (une servitude de résidence principale en l'occurrence), ce n'est pas le rôle des élus à l'instant « t » puisque cela reviendrait à anticiper une modification du PLU. Cette décision pourra revenir au maire ou au conseil municipal selon la procédure retenue, en temps voulu si un besoin émerge un jour.

Point 3 : AVIS DES SERVICES DE LA PREFECTURE DU VAR – DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER – 11 JUILLET 2025

3.1 Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

La DDTM « *invite à poursuivre la prise en compte du décret n° 2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols* ».

Le mémoire de réponse indique « *La préservation des parcs et jardins publics pourra être inscrite réglementairement (zonage + règlement) de manière adaptée aux enjeux* ».

Il me parait opportun que la commune précise le sens de cette réponse en regards des contributions du public traitant de la « végétalisation » et de la « densification ».

Cette précision est apportée dans le document approuvé puisque des parcs et jardins publics ont été protégés par une protection d'« espaces verts à protéger ».

Département du Var (83)

Commune de Saint-Raphaël

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



PLU arrêté le : 11/04/2025

PLU approuvé le : 16/12/2025

SARL Alpicité
Avenue de La Clapière
05 200 EMBRUN
Tél : 04.92.46.51.80
contact@alpicite.fr
www.alpicite.fr

SOMMAIRE

Pièce 1 : Rapport de présentation : tome 1, 2 et 3

Pièce 2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Pièce 3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Pièce 4 : Règlement

- Pièce 4.1. : Règlement écrit
- Pièce 4.2 : Règlement graphique – Plan général (1 /15 000ème)
- Pièce 4.3 : Règlement graphique – Centre-ville (1/5 000ème)
- Pièce 4.4 : Règlement graphique – Dramont et Agay (1/5 000ème)
- Pièce 4.5 : Règlement graphique – Valescure (1/5 000ème)
- Pièce 4.6 : Règlement graphique – Le Trayas (1/5 000ème)
- Pièce 4.7 : Règlement graphique – Plan des risques (1/15 000ème)
- Pièce 4.8 : Règlement graphique – Plan des risques Centre-ville (1/5 000ème)
- Pièce 4.9 : Règlement graphique – Plan des risques Dramont et Agay (1/5 000ème)
- Pièce 4.10 : Règlement graphique – Plan des risques Valescure (1/5 000ème)
- Pièce 4.11 : Règlement graphique – Plan des risques Le Trayas (1/5 000ème)

Pièce 5 : Annexes

- Pièce 5.1 : Servitudes d'utilité publique (SUP)
  - Pièce 5.1.1 : Liste et cartes des SUP
  - Pièce 5.1.2 : Informations relatives à la servitude liée aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement (A5)
  - Pièce 5.1.3 : Informations relatives à la servitude liée aux mesures de classement d'inscription et de protection des abords des monuments historiques (AC1)
  - Pièce 5.1.4 : Informations relatives à la servitude liée aux sites inscrits et classés (AC2)
  - Pièce 5.1.5 : Informations relatives à la servitude liée aux sites patrimoniaux remarquables (AC4)
  - Pièce 5.1.6 : Informations relatives à la servitude liée aux champs de vue concernant la détermination et la conservation des postes électro-sémaphoriques (AR1)
  - Pièce 5.1.7 : Informations relatives à la servitude liée au passage sur le littoral (EL9)

Pièce 5.1.8 : Informations relatives à la servitude liée à l'établissement des canalisations électriques (I4)

Pièce 5.1.9 : Informations relatives à la servitude instituée au voisinage des cimetières (Int1)

Pièce 5.1.10 : Informations relatives à la servitude liée au plan de prévention des risques naturels prévisibles (PM1)

Pièce 5.1.11 : Informations relatives à la servitude liée aux zones de rétention d'eau, aux zones de mobilité des cours d'eau et aux zones dites « stratégiques pour la gestion de l'eau » (PM4)

Pièce 5.1.12 : Informations relatives à la servitude instituée au bénéfice des centres radioéletriques concernant la défense nationale ou la sécurité publique (PT1)

Pièce 5.1.13 : Informations relatives à la servitude liée à la protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques (PT2)

Pièce 5.1.14 : Informations relatives à la servitude liée aux voies ferrées (T1)

Pièce 5.1.15 : Informations relatives à la servitude établies à l'extérieur des zones de dégagement (T7)

Pièce 5.2 : Secteurs d'information sur les sols

Pièce 5.3 : Classement sonore

Pièce 5.4 : Bois ou forêts relevant du régime forestier

Pièce 5.5 : Schéma directeur d'assainissement des eaux usées et du zonage d'assainissement

Pièce 5.6 : Schéma directeur d'adduction en eau potable

Pièce 5.7 : Schéma directeur intercommunal d'assainissement des eaux pluviales urbaines

Pièce 5.8 : Règlement local de publicité

Pièce 5.9 : Droit de préemption urbain

Pièce 5.10 : Obligations légales de débroussaillement

Pièce 5.11 : Zone d'exposition du plomb

Pièce 5.12 : Zone de présomption archéologique

Pièce 5.13 : Aléa submersion marine

Pièce 5.14 : ZAC de Valescure

Pièce 5.15 : Taxe d'aménagement

Pièce 5.16 : PUP

Pièce 5.17 : Clôtures soumises à DP

Pièce 5.18 : Permis de démolir

Pièce 5.19 : Retrait gonflement des argiles

Pièce 5.20 : Listes des lotissements et des ZAC