Département du Var (83)

Commune de Saint-Raphaël

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

-

1. Rapport de présentation – Tome 2



PLU arrêté le : 11/04/2025

PLU approuvé le : 16/12/2025

SAINT RAPHAËL

Alpicité
Urbanisme, Paysage, Environnement

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

Alpicité Urbanisme, Paysage, Environnement	**Alpicité (Mandataire)** Av. de La Clapière – Rés. La Croisée des chemins – N°1 – 05200 EMBRUN Tél : 04.92.46.51.80 Mail : contact@alpicite.fr Web : www.alpicite.fr
Cyril GINS Paysagiste DPLG	**Cyril GINS** 2 Chemin de Massillargues - 30700 Saint Maximin Tel : 06 81 52 88 78 Mail : cyril.gins@orange.fr
Agence RAPHANEAU FONSECA Etudes patrimoniales & urbaines	**Raphaneau Fonseca** 3 place des Magnans, 07110 CHASSIERS Tél : 04 75 35 32 20 Courriel : raphaneaufonseca@orange.fr
adret ingénieurs associés	**Adret** 80 rue Marengo – 13006 Marseille Tél :04.94.10.87.50 Mail : laseyne@adret.net Web : www.adret.net
M.G. Concept Ingénierie Infrastructures VRD Paysage Topographie	**M.G. Concept Ingénierie** 18 avenue Charles de Gaulle – Résidence le Marigny – Bâtiment A – appartement 31 – 05200 Embrun Tél : 04.92.43.05.55 Mail : sylvain.gruzza@mgconcept.net Web : www.mgconcept.net

SOMMAIRE

PARTIE 4 : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS 13

CHAPITRE 9 : JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) 14

1. AXE 1 : PROTEGER ET CONSERVER LE PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER RAPHAËLOIS 14

1.1. Protéger le patrimoine bâti 14

1.2. Renforcer la protection des espaces paysagers, parcs et jardins 20

2. AXE 2 : ENCADRER L'EVOLUTION DE LA POPULATION, RATIONNALISER LES FONCTIONS DE VILLE-CENTRE ET L'ARMATURE URBAINE 30

2.1. Limiter la croissance démographique 30

2.2. Diversifier le parc de logement pour permettre un parcours résidentiel 38

2.3. Consolider les services, équipements publics et infrastructures de la ville et de l'agglomération 53

3. AXE 3 : ACCOMPAGNER, SOUTENIR LA CROISSANCE ET LA MUTATION DE L'ECONOMIE RAPHAËLOISE 60

3.1. Pérenniser l'économie touristique 60

3.2. Consolider l'armature commerciale et tertiaire 68

3.3. Maintenir le poids de l'économie primaire et secondaire 73

3.4. Soutenir l'activité agricole 76

4. AXE 4 : PRENDRE EN COMPTE LES DONNEES DU CHANGEMENT CLIMATIQUE 79

4.1. Préserver et remettre en état la trame verte et bleue 79

4.2. Intégrer les aléas naturels et climatiques dans le développement urbain 87

4.3. Inscrire Saint-Raphaël dans une transition énergétique respectueuse de son patrimoine 92

4.4. Limiter l'artificialisation des sols 97

4.5. Améliorer la qualité de l'air et réduire les nuisances sonores 102

CHAPITRE 10 : JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE 106

1. PRESENTATION DES PRINCIPALES EVOLUTIONS ENTRE LE PLU DE 2018 ET LE PLU REVISE 106

1.1. Bilan des surfaces du PLU révisé et comparaison avec le PLU de 2018 106

1.2. Dispositions générales 121

1.3. Partis pris de zonage et traduction réglementaire associée 126

1.4. Autres ajustements 160

2. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS GENERALES 161

2.1. Justification des dispositions applicables à l'ensemble des zones 161

2.2. Justification des prescriptions graphiques du règlement 167

2.3. Justification des autres informations du règlement 178

2.4. Justification des définitions 178

2.5. Justification des destinations des constructions et types d'activités auxquelles fait référence le règlement de PLU 179

3. JUSTIFICATION DES ZONES URBAINES 179

3.1. Justification des zones urbaines à dominante d'habitat, pouvant intégrer une mixité fonctionnelle 180

3.2. Justification des zones urbaines visant à maintenir et développer des dynamiques économiques 186

3.3. Justification des zones urbaines à vocation d'équipements publics 191

3.4. Justification des zones urbaines répondant à des enjeux ponctuels 192

4. JUSTIFICATION DES ZONES AGRICOLES 193

5. JUSTIFICATION DES ZONES NATURELLES 196

5.1. Justification des zones naturelles traduisant directement certains principes de la loi littoral 198

5.2. Justification des zones naturelles dédiées à des activités ou contraintes spécifiques 200

5.3. Justification des zones naturelles résiduelles 201

CHAPITRE 11 : JUSTIFICATIONS CDPENAF (POUR AVIS) 202

1. REGLEMENTATION DES CONDITIONS DE HAUTEUR, D'EMPRISE ET DE DENSITE DE CES EXTENSIONS OU ANNEXES (UNIQUEMENT EN ZONE A) 203

2. CONCLUSIONS 205

CHAPITRE 12 : JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) 207

1. ÉLEMENTS INTRODUCTIFS 207

2. OAP « THEMATIQUES » 211

2.1. OAP « thématique » Trame Verte et Bleue (TVB) et Trame Noire 211

2.2. OAP « thématique » Mobilités 215

3. OAP « SECTORIELLES » 220

3.1. OAP « sectorielle » n°1 : Secteur centre 220

PARTIE 5 : ADEQUATION ENTRE LES SURFACES CONSTRUCTIBLES ET LES OBJECTIFS COMMUNAUX ET COMMUNAUTAIRES 232

CHAPITRE 13 : RAPPEL DES OBJECTIFS INSCRITS AU PADD 233

1. OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES ET DE PRODUCTION DE LOGEMENTS INSCRITS AU PADD 233

2. OBJECTIFS EN MATIERE D'ACCOMPAGNEMENT DE L'ECONOMIE RAPHAËLOISE INSCRITS AU PADD 234

3. OBJECTIFS EN MATIERE DE CONSOLIDATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET INFRASTRUCTURES INSCRITS AU PADD 235

4. OBJECTIFS EN MATIERE DE LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET DE L'ARTIFICIALISATION INSCRITS AU PADD 236

CHAPITRE 14 : ESTIMATION DU POTENTIEL MOBILISABLE DANS LE PLU 237

1. ETUDE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION ET PROJET DE PLU 237

1.1. Potentiel en densification 237

1.2. Potentiel en mutation 239

1.3. Potentiel en mutation et densification dans les autorisations d'urbanisme en cours de validité 240

2. EXTENSION DE L'URBANISATION 241

2.1. Extensions de l'urbanisation pour répondre aux besoins de logements 241

2.2. Extensions de l'urbanisation pour répondre aux besoins économiques 241

2.3. Extensions de l'urbanisation pour répondre aux besoins d'équipements 242

CHAPITRE 15 : ADEQUATION ENTRE LES OBJECTIFS DU PADD ET LE POTENTIEL MOBILISABLE 243

1. HABITAT (ET MIXITE FONCTIONNELLE) 243

1.1. Objectifs d'accueil de population 243

1.2. Objectifs de production de logement 244

1.3. Cohérence de cet objectif avec la production de logement mise en œuvre par le PLU 245

2. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE 247

3. EQUIPEMENTS PUBLICS 248

CHAPITRE 16 : MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE L'ARTIFICIALISATION DANS LE PLU 249

1. RAPPEL DE LA REGLEMENTATION 249

2. RAPPEL DE LA METHODE DE CALCUL DE LA CONSOMMATION D'ESPACES / ARTIFICIALISATION 249

3. CONSOMMATION D'ESPACES DU PROJET DE PLU AU REGARD DE SA TEMPORALITE (HORIZON 2035) 250

3.1. Consommation d'espaces au sens de la loi climat et résilience (référence 2021) 250

3.2. Consommation d'espaces au sens du SCoT 257

PARTIE 6 : ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE 258

CHAPITRE 17 : RESUME NON TECHNIQUE 259

1. PARTIE 1 : INTRODUCTION 259

2. PARTIE 2 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL 260

3. PARTIE 3 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 268

4. PARTIE 4 : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS 280

5. PARTIE 5 : ADEQUATION ENTRE LES SURFACES CONSTRUCTIBLES ET LES OBJECTIFS COMMUNAUX ET COMMUNAUTAIRES 283

6. PARTIE 6 : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 284

CHAPITRE 18 : PRESENTATION GENERALE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 292

1. DEFINITION DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 292

2. CONTENU DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 292

3. RESUME DES OBJECTIFS DU PLU ET DE SON CONTENU 295

4. ARTICULATION DU PLU AVEC D'AUTRES PLANS, SCHEMAS, PROGRAMMES ET DOCUMENTS DE PLANIFICATION 296

CHAPITRE 19 : ANALYSE DES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 298

1. DESCRIPTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 298

2. PERSPECTIVES DE L'EVOLUTION PROBABLE DU TERRITOIRE, OU SCENARIOS « AU FIL DE L'EAU » 298

2.1. Définition des scénarios au fil de l'eau 298

2.2. Rappel des éléments de contexte 298

2.3. Les scénarios au fil de l'eau 299

3. LES PRINCIPAUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX 302

4. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES DES SITES QUI SONT SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHES PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLU 304

4.1. Les sites susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU de 2018 305

4.2. Justification des sites non retenus au PLU révisé par rapport au PLU de 2018 305

4.3. Le site susceptible d'être touché par la mise en œuvre du PLU révisé 306

CHAPITRE 20 : CHOIX RETENUS ET LEUR JUSTIFICATION AU REGARD DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT 310

CHAPITRE 21 : EFFETS NOTABLES QUE PEUT AVOIR LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 314

1. EFFETS NOTABLES PROBABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ECOLOGIE 314

1.1. Effets notables probables de la mise en œuvre du PLU sur les zonages écologiques réglementaires ou d'inventaires *(hors site Natura 2000 faisant l'objet d'une partie spécifique)* 314

1.2. Effets notables probables de la mise en œuvre du PLU sur les habitats naturels 321

1.3. Effets notables probables de la mise en œuvre du PLU sur espèces végétales et animales patrimoniales 321

1.4. Effets notables probables de la mise en œuvre du PLU sur les continuités écologiques 323

1.5. Effets notables probables de la mise en œuvre du PLU sur le réseau Natura 2000 324

2. EFFETS NOTABLES PROBABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES 326

2.1. Prise en compte des risques naturels 326

2.2. Prise en compte des risques technologiques 331

3. EFFETS NOTABLES PROBABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR LA PRISE EN COMPTE DE LA RESSOURCE EN EAU 331

3.1. Principaux enjeux 331

3.2. Prise en compte de ces enjeux par le PLU révisé 333

4. EFFETS NOTABLES PROBABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR LA PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE BATI 337

4.1. Principaux enjeux concernant le patrimoine bâti 337

4.2. Prise en compte de ces enjeux par le PLU révisé 337

5. EFFETS NOTABLES PROBABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR LA PRISE EN COMPTE DES PAYSAGES 339

5.1. Principaux enjeux concernant le paysage 339

5.2. Prise en compte de ces enjeux par le PLU révisé 341

6. EFFETS NOTABLES PROBABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR LA PRODUCTION DES DECHETS 345

6.1. Principaux enjeux concernant la production de déchets 345

6.2. Prise en compte de ces enjeux par le PLU révisé 345

7. EFFETS NOTABLES PROBABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR LA POLLUTION DE L'AIR 347

7.1. Principaux enjeux concernant la pollution de l'air 347

7.2. Prise en compte de ces enjeux par le PLU révisé 348

8. EFFETS NOTABLES PROBABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR LA POLLUTION DU SOL ET DU SOUS-SOL 350

8.1. Principaux enjeux concernant la pollution du sol et du sous-sol 350

8.2. Prise en compte de ces enjeux par le PLU révisé 350

9. EFFETS NOTABLES PROBABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR LA POLLUTION SONORE 352

9.1. Principaux enjeux concernant la pollution sonore 352

9.2. Prise en compte de ces enjeux par le PLU révisé 352

10. EFFETS NOTABLES PROBABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR LE CLIMAT 353

10.1. Principaux enjeux concernant le climat 353

10.2. Prise en compte de ces enjeux par le PLU révisé 354

11. EFFETS NOTABLES PROBABLES SUR LES SITES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHES PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLU 356

CHAPITRE 22 : MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET, SI POSSIBLE, COMPENSER, S'IL Y A LIEU, LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 360

CHAPITRE 23 : CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN 365

1. OBJECTIFS 365

2. CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES 366

2.1. Rappels des critères et indicateurs du PLU de 2018 366

2.2. Critères, indicateurs et modalités fixés pour le PLU révisé 367

3. MISE EN ŒUVRE 378

CHAPITRE 24 : ARTICULATION DU PLAN AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS OU PROGRAMMES 380

1. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL (SCOT) CAVEM / ECAA (2015-2035) 381

2. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) CAVEM/ECAA 2018/2023 (PROROGE JUSQU'EN 2026) 459

2.1. Les objectifs du PLH 459

2.1. Eléments justifiant de la compatibilité du PLU révisé avec le PLH 463

3. LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS (PDU) CAVEM/ECAA 2016/2025 473

4. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) RHONE-MEDITERRANEE (2022-2027) 479

4.1. Les objectifs du SDAGE 479

4.2. Eléments justifiant de la compatibilité du PLU révisé avec le SDAGE 479

5. LE PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATION (PRGI) RHONE-MEDITERRANEE (2022-2027) 481

5.1. Les objectifs du PGRI 481

5.1. Eléments justifiant de la compatibilité du PLU révisé avec le PGRI 482

6. LE PLAN CLIMAT-AIR-ENERGIE TERRITORIAL (PCAET) DE LA CAVEM / ECAA (2020-2025) 483

7. LE SCHEMA REGIONAL DES CARRIERES (SRC) A HORIZON 2032 487

7.1. Les orientations du SRC 487

7.2. Eléments justifiant de la compatibilité du PLU révisé avec le SRC 488

8. LA LOI « LITTORAL » 489

8.1. Interprétation de la loi « littoral » dans le SCoT CAVEM / ECAA 489

8.2. L'agglomération et les villages de Saint-Raphaël, et secteurs d'extension dans le PLU révisé 493

8.3. Les espaces proches du rivage dans le PLU révisé 494

8.4. La bande littorale de 100 mètres dans le PLU révisé 497

8.5. Les coupures d'urbanisation 498

8.6. Les espaces boisés les plus significatifs 499

8.7. Les espaces remarquables et caractéristiques du littoral 501

8.8. Détermination des capacités d'accueil 503

CHAPITRE 25 : PRESENTATION DES METHODES UTILISEES POUR ETABLIR LE RAPPORT SUR LES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES 505

1. RESUME NON-TECHNIQUE 505

2. PRESENTATION GENERALE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 505

3. ANALYSE DES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 505

4. CHOIX RETENUS ET LEUR JUSTIFICATION AU REGARD DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT 509

5. EFFETS NOTABLES QUE PEUT AVOIR LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 510

6. MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET, SI POSSIBLE, COMPENSER, S'IL Y A LIEU, LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT 512

7. CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN 513

8. ARTICULATION DU PLAN AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS OU PROGRAMMES 513

Partie 4 : **Justification des choix retenus**

CHAPITRE 9 : JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

1. Axe 1 : Protéger et conserver le patrimoine bâti et paysager raphaëlois

1.1. Protéger le patrimoine bâti

1.1.1. MAINTENIR LES SPECIFICITES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES DES DIFFERENTS QUARTIERS DE LA COMMUNE

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
<u>Action</u> : Encadrer le gabarit des constructions dans les quartiers dans le respect des caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères propres à chaque entité de la commune : centre-ville, centralités historiques, habitat pavillonnaire, espaces en mutation, etc.		
La municipalité souhaite préserver les principales caractéristiques des grandes entités bâties du territoire, ce qui passe notamment par la préservation des gabarits de construction, et plus généralement leur organisation (implantation …). Cela permet notamment de conserver le caractère patrimonial et paysager de certains quartiers ou entités (front de mer, secteur SPR, patrimoine de villas, entités très spécifique comme Santa Lucia …), de faciliter également le vivre ensemble en évitant des changements trop importants en matière de densité, de hauteur, qui ont tendance à créer des tensions dans le voisinage, de prendre en compte également la loi Littoral dans les espaces proches du rivage, qui n'ont pas vocation à voir leur structure changer en	L'ensemble du travail de découpage du zonage au sein des zones U vise à prendre en compte cette ambition, en adaptant notamment les hauteurs, les emprises au sol, les pourcentages d'espaces verts, les prospects … à ces caractéristiques. Ce travail a d'ailleurs généré un certain nombre de sous-zonage directement issus de cette volonté d'encadrement (Ua1, 2 et 3 avec 3 échelons de hauteur ; Ub1, 2, 3 et 4 avec des échelons de hauteurs et des différences de prospects …). Ce sous-zonage est d'ailleurs globalement plus conservateur que le PLU actuellement opposable.	/

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
profondeur, ou encore le SCoT ECAA avec notamment l'esprit de la ville jardin qui doit être conservé.		
<u>Action</u> : Traiter les franges publiques/privées, (murs bahut, clôtures, portails, etc.) dans une recherche de qualité et de mise en valeurs des différents espaces		
La qualité de l'espace public est largement dépendante de l'interface avec le domaine privé, ou la construction principale n'est finalement pas toujours visible notamment dans les secteurs à dominante de villas. Ainsi, si l'on s'attarde généralement sur la qualité du bâti, les élus ont aussi souhaité traiter finement les différents éléments en interface avec le domaine public et notamment les clôtures, la végétalisation associée, … en adaptant cette démarche à certains quartiers et enjeux (zones économiques traitées différemment de la ville jardin par exemple). L'idée est d'ailleurs d'améliorer la situation par rapport au PLU actuel.	Le travail réglementaire est affiné par rapport au PLU actuel pour mieux prendre en compte ces enjeux, notamment les règles d'aspect des clôtures, plus restrictives dans la plupart des quartiers, afin de limiter les clôtures opaques non végétalisées. Les règles sont adaptées à chaque type de zone (règle uniforme dans le PLU de 2018). Les clôtures patrimoniales sont aussi mieux prises en compte dans le cadre de prescriptions surfacique concernant les parcs des villas. Cette dimension ressortait assez peu du PLU de 2018. Le traitement des espaces verts devrait conforter cette démarche, alors que sur les autres aspects, le règlement reste dans l'esprit de l'intégration à l'existant (caractère architectural et paysager).	/
<u>Action</u> : Maintenir les spécificités urbaines méditerranéennes en travaillant notamment sur une végétation appropriée		
Cette action s'inscrit dans la continuité de l'ambition communale de préservation de ses quartiers, plus généralement de la qualité de la ville, cette qualité permettant de conserver un écrin aux éléments patrimoniaux ou aux ensembles les plus remarquables. Elle rejoint aussi des questions environnementales, puisque cette végétalisation permet une adaptation au climat méditerranéen, dans une logique bioclimatique. Cette végétalisation est au cœur du projet de PLU, à travers la vaste notion de préservation de la ville jardin	Le PLU reste comme pour le PLU de 2018 dans une logique d'intégration au contexte paysager et architectural en s'appuyant sur des principes issus du RNU. Cette approche, couplée aux différentes protections (SPR /PVAP, périmètres MH, sites inscrits et classés, …), mais aussi aux prescriptions qui peuvent être mises en œuvre au moment du permis (dans l'esprit de l'article R111-27 du CU), permettent d'avoir une lecture projet par projet de ces enjeux. Ce travail réglementaire général est largement complété par une approche patrimoniale (voir ci-après).	Accentuer le verdissement et la végétalisation à chaque point du territoire communal pour contribuer à la réduction des expositions solaires et au rafraîchissement des zones habitées.

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
(approche patrimoniale et paysagère – voir ci-après), avec des enjeux transversaux concernant la gestion des eaux pluviales, l'approche bioclimatique du bâti, la lutte contre les ilots de chaleur, la qualité des espaces publics, mais aussi l'adaptation au changement climatique, la lutte contre les espèces invasives, les économies d'eau (arrosage), les risques … L'ambition est là encore de pouvoir proposer une approche adaptée selon les secteurs de la commune.	Un travail règlementaire plus précis est proposé concernant les clôtures. Enfin, concernant la végétalisation, le règlement est largement développé pour proposer une règlementation ambitieuse et cohérente avec le cadre paysager raphaëlois, et visant non seulement à assurer la préservation voire la reconstitution d'espaces verts, mais aussi à les qualifier par la plantation ou la préservation sur le terrain d'une végétation adaptée au climat, multi strates, … tout en conciliant cette approche avec les possibilités de bâtir et les contraintes liées aux risques, en particulier d'incendie de forêt. Une dimension patrimoniale de cette végétalisation est aussi mieux intégrée (largement complétée et adaptée), comme l'approche par secteur (pas les mêmes attentes entre le centre-ville, les quartiers de villas, une zone économique…) Le PLU est ainsi largement amélioré pour être à la fois plus protecteur, plus adapté à la commune et plus opérationnel (nombreux blocages actuellement).	
<u>Action</u> : Préserver les quartiers de ville jardin (Valescure, Les Plaines, Boulouris, Anthéor, hauteurs d'Agay, Dramont, Le Trayas …) notamment par la protection des espaces paysagers et en limitant l'artificialisation des sols		
La notion de ville jardin, évoquée précédemment, est au cœur de l'esprit de végétalisation de la commune et un des fils conducteurs du PLU. On la retrouve dans le DOO du SCoT ECAA et dans le PLU actuellement opposable, mais avec une traduction parfois trop faible des réels enjeux de préservation, et des secteurs concernés trop limités (mutation possible de certains quartiers pouvant remettre en cause cet esprit, traitement différencié de Boulouris et Valescure qui pose question …).	Le zonage et le règlement traduisent de multiples manière cette ambition centrale, à commencer par une zone « Uvj » (vj = ville jardin), venant largement uniformiser la démarche de protection sur les quartiers susmentionnés alors que le PLU actuel proposait différents sous découpages (Uc, Ud, voire Ub permettant une mutation sur ces quartiers). Les zones sont désormais découpées selon l'état existant et les enjeux (dominante de collectifs, de villas, de logements mitoyens, proximité du littoral, mais aussi capacité à légèrement intensifier l'urbanisation). Globalement les capacités de construire	Protéger les ambiances végétales et les caractéristiques pavillonnaires et arborées des quartiers de Boulouris, Anthéor, Agay, le Dramont, le Trayas et de Valescure d'une densification qui ne serait pas adaptée à leur territoire.

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
Cette notion doit donc être largement développée sur le territoire être mieux affirmée dans la traduction réglementaire et ne doit pas être cantonnée à une simple ambition de protection, mais aussi infuser dans les projets de renouvellement urbain etc.	y sont légèrement réduites et l'obligation de végétaliser renforcée (en plus du travail mené sur la qualité de cette végétalisation) par rapport au PLU actuel. Ces règles permettent de conserver la structure existante notamment en matière de taille de terrain constructible. Le zonage a été largement retravaillé dans cet esprit, notamment au nord du centre-ville en direction de Valescure, ou par petite touche (villas en cœur de ville …). Ces quartiers sont aussi largement concernés par différentes prescriptions permettant d'y préserver certains éléments paysagers d'intérêt, à commencer par l'ensemble des protections issues du SPR et des futurs PVAP dans les périmètres concernés, des jardins et parcs patrimoniaux à protéger ou à remettre en associés à du bâti patrimonial, ou encore les espaces verts à protéger (notamment issus des espaces verts de lotissement en vue d'interdire leur mutation vers du bâti suite à la caducité des règlements de lotissement), un maintien d'EBC urbains … De nombreuses trames écologiques protégées (liées à la Trame Verte), sont aussi maintenues par des outils adaptés ce qui participe à cet esprit de la ville jardin (règlement, OAP TVB -N). Sur ces points, le PLU a été largement complété, et les outils modifiés pour une meilleure adaptation aux enjeux. Le travail spécifique de renouvellement urbain intègre aussi cette dimension et la revégétalisation des cours d'eau du Pédégal et de la Garonne est tout à fait dans cet esprit.	

1.1.2. PRESERVER LE CARACTERE PATRIMONIAL DE LA COMMUNE, NOTAMMENT LES VILLAS REMARQUABLES ET LEURS PARCS

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
<u>Action</u> : Intégrer les sites patrimoniaux remarquables (SPR) et les Plans de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP)		
La révision générale du PLU doit intégrer les servitudes d'utilité publique que constituent le SPR et les PVAP ces derniers étant réalisés en parallèle du PLU (les PVAP ont été enquêtés en même temps que la révision générale du PLU notamment, mais seront approuvés postérieurement à celui-ci. Ces PVAP seront réannexés au PLU une fois approuvés, et plus généralement le travail réalisé jusqu'à l'enquête a pu être pris en compte par le PLU). Le PLU devra donc être cohérent avec les ambitions de ces documents, tout en laissant la place au travail de l'ABF dans le cadre de l'instruction dans ces périmètres.	Les périmètres SPR sont intégrés en annexe du PLU comme le prévoit la loi. Il en sera de même pour les PVAP (3 PVAP distinct, pour chaque secteur SPR, lorsque ceux-ci seront approuvés). Ils ne sont pas repris sur les plans de zonage dans l'esprit du PLU actuel qui ne reportait pas les périmètres MH par exemple, ce qui d'une part n'est pas obligatoire, mais en plus surcharge les documents, et nécessite une modification simplifiée en cas de modification du périmètre contre une mise à jour dans les annexes. Le travail en cours sur les PVAP est également pris en compte, notamment afin d'ajuster les périmètres des zones Ua et des zones de villas, ainsi que les volumétries (notamment la hauteur maximale), au sein de chacun de ces sous-secteurs. Les principes d'alignements d'arbres y sont aussi repris, ainsi que les espaces verts protégés et à reconstituer (prescriptions linéaires et surfaciques), entre autres ceux des villas remarquables, avec une règle adaptée dans le PLU.	/
<u>Action</u> : - **Etendre la protection des villas remarquables et de leurs parcs en dehors des sites patrimoniaux remarquables en y interdisant toute nouvelle construction et densification sauf celles liées à la mise en valeur et l'entretien de ces villas (annexes, piscines…)** - **Adapter le règlement aux spécificités architecturales et paysagères des édifices identifiés**		
Cette action complète l'approche SPR/PVAP en protégeant le patrimoine de villégiature que constitue	Le règlement protège de manière systématique les villas remarquables et leurs parcs sur la base des inventaires à disposition (voir EIE) et qui ont vocation à être étoffés ces	Maintenir et actualiser la démarche d'inventaire des grandes propriétés historiques et du patrimoine végétal,

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
les villas remarquables et leurs parcs, y compris en dehors du SPR et des PVAP. Cette approche était déjà présente au PLU actuel mais doit être confortée et surtout mieux traduite, de nombreuses atteintes à ce patrimoine ayant été observées (notamment les parcs, qui constituent pourtant un ensemble indissociable du bâti). Cela doit aussi pouvoir mener à une restitution de ce patrimoine (notamment les parcs endommagés), mais aussi prendre en compte les besoins d'évolution autour de ce patrimoine, notamment leur valorisation, qui reste aussi un moyen de préservation (une villa abandonnée se dégrade). Le PLU se doit de trouver ce juste milieu et s'adapter au mieux aux enjeux.	prochaines années, comme cela est déjà le cas dans ce PLU (le PLU de 2018 a été repris, corrigé, et complété pour les villas). Le PLU pourra ainsi être complété dans le temps par des procédures adaptées. La protection des parcs est notamment mieux traitée et ne souffre d'aucune ambiguïté avec des prescriptions surfaciques englobant l'ensemble du foncier concerné pour lequel des règles spécifiques et adaptées ont été mises en place, notamment pour préserver ces parcs, viser leur amélioration voire leur restitution (quand ils ont été entièrement goudronnés par exemple), tout en permettant des évolutions comme des allées, des piscines, des annexes adaptées au bâti existant, prioritairement en dehors des espaces végétalisés, et dans tous les cas sans générer la coupe des sujets végétaux les plus structurants. Cette protection prend en compte également les clôtures patrimoniales. L'approche est donc à la fois beaucoup plus complète (nombreux parcs repérés) et beaucoup plus sensible, que la mise en place uniquement d'EBC comme cela était souvent le cas dans le PLU de 2018. Elle est en ce sens beaucoup plus adaptée.	richesses et mémoires de la « ville jardin » et de la « ville balnéaire » qui sont à conserver.
<u>Action</u> : Protéger également d'autres éléments de patrimoine identitaire (édifices religieux, équipements liés à la villégiature, ouvrages militaires et maritimes, patrimoine vernaculaire …)		
Là encore, cette approche est très complémentaire des SPR/PVAP et plus généralement des différentes protections (MH, sites classés ou inscrits) applicables sur le territoire. Le PLU actuel proposait déjà une protection de certains édifices remarquables, sans mettre en avant cette démarche.	Le zonage et le règlement du PLU, sur la base du diagnostic territorial, identifient différentes typologies de patrimoine à préserver. La liste du patrimoine protégé, traduite par une prescription ponctuelle, est ainsi complétée, mais aussi différenciée réglementairement (y compris sur le zonage), ce qui permet de mieux	☐ Maintenir et actualiser la démarche d'inventaire des grandes propriétés historiques et du patrimoine végétal, richesses et mémoires de la « ville jardin » et de la « ville balnéaire » qui sont à conserver ;

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
Celle-ci doit être étoffée au regard du diagnostic territorial, avec cette ambition transversale de préserver le territoire raphaëlois, son histoire, son attractivité.	s'approprier ce patrimoine mais aussi de proposer des règles adaptées.	ü Protéger les éléments patrimoniaux naturels et urbains : […] les éléments de patrimoine vernaculaire (bâtis et végétaux remarquables).
Action : Définir un équilibre entre protection et transition énergétique notamment pour permettre la réhabilitation du bâti		
Cette approche est totalement transversale à l'ensemble de l'objectif, et plus généralement recoupe des ambitions concernant l'adaptation au changement climatique, à l'économie d'espaces … Elle sera notamment développée dans les parties suivantes, mais est ici mise en parallèle des ambitions de protection.	L'ensemble du règlement est construit dans cet esprit avec notamment des règles d'aspect des constructions qui restent largement adaptables à chaque projet. La mobilisation de l'énergie solaire n'est jamais interdite par principe par le PLU. Les règles applicables au bâti patrimonial ne sont pas bloquantes par principe pour de la rénovation énergétique.	/

1.2. Renforcer la protection des espaces paysagers, parcs et jardins

1.2.1. AMELIORER LA QUALITE PAYSAGERE

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
Action : Protéger les espaces boisés les plus significatifs, les espaces proches du rivage, et les espaces remarquables et caractéristiques en traduction de la loi littoral		
La prise en compte de la loi littoral, au-delà de l'obligation légale, est un vecteur important de protection du territoire, notamment les espaces naturels et en premier lieu le Massif de l'Estérel, les	Le zonage et le règlement écrit sont retravaillés afin de mieux intégrer la loi notamment suite aux évolutions du SCoT.	Prendre en compte la loi Littoral à travers la préservation des espaces remarquables et caractéristiques, et la

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
espaces côtiers et maritimes ; mais aussi les zones urbanisées en les préservant par exemple d'une densification incohérente avec leur histoire, ou d'un mitage des franges. Toujours dans cet esprit d'amélioration du PLU, l'application de la loi « littoral » peut être améliorée est surtout clarifiée sur le territoire, en cohérence avec le SCoT ECAA et des évolutions de cette loi (à travers la loi ELAN promulguée fin 2018).	Les espaces boisés les plus significatifs sont retravaillés et étoffés, sur la base d'une méthodologie itérative. Leur surface est augmentée, et le caractère significatif mieux qualifié que dans le PLU opposable (ce qui a conduit à un retrait du caractère signification des EBC dans les zones, avec par contre la mise en place d'outils plus adaptés et complémentaires). Les limites des espaces proches du rivage sont retravaillées au regard notamment du SCoT et de la jurisprudence, et reportés graphiquement, ce qui était déjà le cas dans le PLU de 2018, avec néanmoins cette fois une réelle traduction réglementaire (voir disposition générale), s'appuyant tout simplement sur la loi et les jurisprudences. La prise en compte des espaces remarquables et caractéristiques est aussi bien mieux caractérisée puisque le PLU de 2018 ne délimitait pas ces espaces graphiquement, ni ne rappelait le cadre réglementaire applicable. Un zonage N uniforme était applicable avec des droits qui ne correspondaient pas aux principes d'un espace remarquable et caractéristique (la loi s'appliquait néanmoins, mais la prise en compte des enjeux n'était clairement pas facilitée). Dans le PLU, ces espaces sont n'objet d'une zone Nerc dédiée et d'un règlement adapté (voire des zones cumulant d'autres enjeux comme N100-erc). Enfin, la bande littorale était largement occupée par une zone spécifique mais pas de manière systématique. La loi était rappelée dans les dispositions générales. Cette bande est maintenant tracée de manière complète (N100 et déclinaison N100-erc quand la zone en question est un espace remarquable et caractéristique), avec un règlement adapté.	protection des espaces proches du rivage.

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
	L'ensemble de la compatibilité avec la loi « littoral » est par ailleurs l'objet d'une justification dédiée dans les chapitres suivants. *D'autres aspects de la loi littoral sont aussi l'objet d'actions spécifiques, ci-dessous.*	
<u>Action</u> : Prendre en compte les sites classés et inscrits		
Encore une fois, au-delà de l'obligation légale d'intégrer ces servitudes d'utilité publique (SUP) au PLU, la volonté communale est d'insister sur l'enjeu de protection associé à ces périmètres, qui ont notamment joué un rôle important dans la préservation de la qualité paysagère de la commune et continuent de favoriser la protection du territoire. Le PLU se doit d'être totalement cohérent avec ces principes pour traduire au mieux ces volontés politiques de préservation.	Ces SUP sont tout d'abord annexées au PLU comme le prévoit la loi et cartographiées dans ce cadre. Ces SUP <u>s'imposent</u> au PLU. Le Site Classé du Massif de l'Estérel est très majoritairement classé en zone Nerc ou en zone N100-erc en cohérence avec la loi « littoral », avec des droits de fait très limités, et en zone agricole A. Ces classements sont totalement cohérents avec les enjeux de protection. Les sites inscrits, situés sur des zones urbanisées, sont largement concernés par des zones Uvj, qui sont très protectrices de la structure bâtie existante, et objet en sus de diverses protections (prescriptions de protection des parcs, des espaces verts, des arbres de grand développement …). Le PLU vise d'ailleurs à mieux protéger ces espaces par rapport au PLU actuel sur tout le territoire, ce qui concerne donc ces sites inscrits. Une attention particulière est notamment portée à l'intégration à la pente à la végétalisation des abords … Les EBC les plus significatifs ont été souvent étoffés sur les limites de ces zones ce qui protègera l'écrin de ces sites inscrits.	Protéger les éléments patrimoniaux naturels et urbains : le site classé de l'Estérel, les monuments historiques […]
<u>Action</u> : Préserver les arbres remarquables en lien avec leur intérêt paysager et écologique, notamment dans les parcs et jardins des villas ou dans l'espace public (alignements …)		

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
La volonté de protection de la végétalisation a déjà été largement développée ci-dessus. Cette protection revêt évidemment un enjeu paysager majeur. Au-delà des aspects généraux de protection à l'échelle des quartiers (logique de grand paysage), la préservation spécifique de certains éléments de végétation est aussi visée, afin de conserver des marqueurs forts du territoire. Cela peut concerner certains arbres isolés, ou des alignements, plus généralement les sujets de grand développement au sein des parcs et jardins (dont parcs et jardins publics), dans un esprit de composition du parc.	Au-delà des outils généraux déjà évoqués, le zonage et le règlement écrit protègent certains arbres remarquables (protection ponctuelle, reprise du PLU de 2018 et du PVAP), et des linéaires d'arbres qui qualifient l'espaces publics, notamment en lien avec certains EBC du PLU de 2018 mais aussi le travail du PVAP, plus généralement le diagnostic (protection linéaire). Les protections des parcs patrimoniaux insistent sur la protection des plus beaux sujets et notamment des arbres de grand développement. Cela concerne aussi les parcs et jardins publics. Plus généralement, l'action de la ville sur certains grands axes dans les années à venir devrait permettre de conforter les linéaires végétaux.	Protéger les éléments patrimoniaux naturels et urbains : […] les éléments de patrimoine vernaculaire ([…] végétaux remarquables).
<u>Action</u> : Viser également le maintien des espaces verts au sein des quartiers / lotissements, y compris au sein d'espaces bâtis de moindre enjeu patrimonial		
De nombreux lotissements de la commune (et plus généralement d'opération d'aménagement, y compris de logements collectifs), ont été construits sur la base d'espaces verts collectifs ou partagés, tout en proposant une proportion d'espaces verts plus faible sur les lots bâtis. Cela respecte globalement l'esprit de la ville jardin en intégrant le bâti au végétal (et respectant les documents d'urbanisme, le % d'espaces verts étant géré à l'échelle du terrain d'assiette). Néanmoins, la caducité des règlements de lotissement induite par la loi ALUR, ou les accords entre colotis, ont ouvert la possibilité dans le temps de transformer ces espaces en terrains constructibles (parfois en détachant une parcelle, ou en recréant tout simplement des lots). Le PLU doit beaucoup mieux intégrer ces phénomènes afin de préserver la structure des quartiers, dans l'esprit	Ces espaces verts sont l'objet d'une prescription spécifique « espaces verts à protéger » qui les protège tout en permettant l'accueil de diverses fonctions n'ayant pas vocation à remettre en cause leur caractère. Cette prescription reprend en partie les trames « EVP » du PLU actuel (qui mixait diverses logiques de protection), parfois des EBC également ; mais complète largement la démarche pour un traitement équitable. Des outils sont aussi mis en place pour maitriser le découpage parcellaire, ou en tout cas s'assurer du maintien des règles du PLU sur les parcelles déjà bâties en cas de découpage/détachement, ce qui vient appuyer cette logique, tout comme le maintien des EBC urbains.	/

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
de la ville jardin, mais aussi afin de préserver les caractéristiques en matière de perméabilité des sols par exemple, et plus généralement favoriser le vivre ensemble et la qualité de vie sur le territoire. Plus ponctuellement, d'autres grands espaces verts non patrimoniaux sont l'objet de protections partielles ou totales visant maintenir une transition avec les quartiers voisins, un espace de respiration, un tampon paysager le long d'un axe … Cette démarche vient compléter l'approche liée plus spécifiquement aux éléments patrimoniaux, dans une logique de préservation du paysage sur l'ensemble de la commune.		
<u>Action</u> : Assurer l'intégration et l'adaptation des constructions à leur environnement (pente, végétation existante …)		
Cette action est en continuité de l'ensemble de la démarche développée précédemment, et notamment de l'approche pour les sites inscrits. Elle est notamment centrale dans la perception de la ville jardin dans l'esprit de la villa associée à son parc qui forme un écrin au bâti. L'intégration à la pente est aussi un enjeu pour la perception du bâti, avec des terrassements qui doivent être bien mieux maitrisés pour favoriser une construction adaptée à son environnement. Enfin, cette intégration va également avoir un rôle favorable sur la maitrise des risques, notamment en matière de stabilité des sols.	La démarche de végétalisation a été largement développée précédemment. Elle est applicable sur tout le territoire, de manière adaptée au contexte. La volonté d'intégration des constructions à la pente est bien mieux traitée, avec une disposition générale à ce sujet qui ressortait très peu du PLU de 2018. Les déblais et remblais seront ainsi nettement mieux maitrisés. La définition de la hauteur est également retravaillée, et cette modification devrait aller dans ce sens.	Limiter les mouvements de terre dans les collines pour conserver la stabilité des sols ; aménager des systèmes qui facilitent le soutènement et la retenue des terrains (restanques).
<u>Action</u> : Améliorer la qualité des espaces publics en travaillant sur la végétalisation, en particulier dans le centre-ville, les nouveaux projets urbains et les abords des principales voies de circulation		

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
La démarche de végétalisation, au-delà de la démarche globale à l'échelle des quartiers largement développée précédemment, est au cœur du projet de ville, et notamment du centre-ville aujourd'hui très minéral. Cette approche recoupe d'autres enjeux défendus par ailleurs concernant la création d'ilots de fraicheur (ou de lutte contre les ilots de chaleur), d'approche méditerranéenne de l'urbanisation, de limitation de l'imperméabilisation des sols voire de désimperméabilisation facilitant l'infiltration des eaux pluviales, d'attractivité de la commune, de vivre ensemble … Là encore, le PLU doit fournir certains outils mais la démarche est aussi au cœur de l'action publique en cours.	Les outils sont sensiblement les mêmes que précédemment, avec en premier lieu l'absence de frein dans le PLU pour la réalisation de tels aménagements. L'OAP « secteur centre » traduit largement cette démarche en intégrant en bonne partie des projets communaux (voir diagnostic). La création d'espaces publics, de jardins publics, la végétalisation des grands axes, … y est notamment largement traduite. La requalification du front de mer est également un levier important. Enfin, plusieurs protections sont mises en place dans le centre comme la protection des parcs et jardins de pleine terre, ou des espaces verts à créer ou à requalifier en lien avec les SPR et les futurs PVAP ainsi que la préservation de linéaires d'arbres (voire leur renforcement), ou encore le maintien d'EBC urbains. L'application des SPR/PVAP en tant que servitude viendra compléter cette démarche. Cette approche des espaces publics à travers la végétalisation, et en particulier dans les projets urbains était très peu ou pas abordées dans le PLU actuellement opposable.	/
<u>Action</u> : Requalifier le front de mer du Port de Santa Lucia à Fréjus en travaillant sur la place des mobilités douces, le rapport à la mer, la qualité des espaces publics, la végétalisation des espaces, etc.		
La Promenade des Bains, qui traduit cette ambition, est portée à l'échelle d'Estérel Côte-d'Azur Agglomération, et est un projet structurant à l'échelle du territoire, au-delà de Saint-Raphaël. Elle doit permettre de réduire l'empreinte de la voiture, de planter un ruban de verdure et d'ombrage. La Promenade sera desservie par une ligne d'autobus	Le PLU permet la réalisation de ce projet sur l'ensemble du tracé dans les différentes zones traversées.	υ Requalifier l'espace public entre Beau Rivage et Santa Lucia ; υ Poursuivre la requalification de la façade littorale par une promenade de bord de mer qui élargit l'espace public et donne

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
électriques en site propre et accessible aux vélos. Un grand projet de végétalisation est également prévu avec la plantation de 1 000 arbres (sur l'ensemble du projet) issus de cinquante essences différentes économes en eau et capables de résister à la chaleur. *Nb : Voir détail dans le diagnostic* Ce projet a été largement concerté, et a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme sur Saint-Raphaël dont les travaux ont commencé. Le PLU doit être cohérent avec cette démarche, voire permettre si nécessaire certains ajustements.		un territoire sécurisé et agréable pour les piétons.
<u>Action</u> : Valoriser paysagèrement les berges des fleuves et des cours d'eau, notamment en zone urbanisée		
La renaturation du Pédégal, ainsi que de la Garonne est envisagée à moyen / long terme, ce qui répond à une logique paysagère (notamment d'entrée de ville), mais aussi à une amélioration du fonctionnement écologique du territoire (trame bleue et trame verte en lien avec les ripisylves), à une meilleure gestion des eaux, à la lutte contre les ilots de chaleur … D'un point de vue purement paysager, au-delà des coulées vertes qui vont pouvoir se dégager et participer de l'esprit de la ville qui a largement été détaillée auparavant, cela va tout simplement permettre de restituer ce motif paysager sur la commune, alors que celui-ci avait quasiment disparu. C'est un lien avec l'histoire de la commune qui sera ainsi recréé. Ce travail pourra être prolongé au fil du temps pourquoi pas sur d'autres cours d'eau, avec une ambition dans un premier temps de protection des continuités associées.	Le PLU intègre cette volonté politique de renaturation à travers notamment l'OAP « secteur centre », où cet objectif est inscrit pour le Pédégal et la Garonne ; mais le zonage du PLU ne s'oppose dans aucune zone à cette possibilité de renaturation, ce qui permettra de prolonger cette action. La préservation des abords est plus généralement l'objet d'une zone non aedificandi de 3 m sur chaque berge, notamment par précaution par rapport aux risques, mais avec une dimension de préservation qui touche d'autres objectifs. Pour l'ensemble des cours d'eau, les continuités écologiques encore présentes, notamment sur les ripisylves, sont préservées par une prescription relative à la trame verte, ce qui permettra de maintenir la végétation associée et le rôle paysager de ces continuités. Elle se recoupe parfois avec des espaces boisés classés (EBC).	/

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
<u>Action</u> : Valoriser et organiser les portes d'entrées du massif de l'Estérel		
Dans le cadre de l'OGS (Opération Grand Site) du Massif de l'Estérel, une des actions vise à mieux gérer la fréquentation de cet espace naturel, et notamment les conséquences paysagères de cette fréquentation en particulier la gestion des stationnements. Bien que cette action dépasse le seul cadre du PLU et relève là aussi largement de politique publique, il est important de prendre en compte les objectifs et incidences de ce projet.	L'OAP « mobilité » traduit notamment cette volonté en s'appuyant sur les travaux / études réalisées dans le cadre de l'OGS. Le zonage / règlement dans ces zones est tout à fait cohérent avec cette démarche, notamment dans les zones Nerc qui peuvent être très restrictives mais qui prennent bien en compte ces enjeux de gestion.	Instaurer des accroches entre la zone agglomérée et le Massif de l'Estérel afin de faciliter les accès au territoire naturel. Ces points d'entrées doivent être intégrés au paysage et avoir un faible impact environnemental : stationnements réglementés, information au public, petites aires d'accueil, sentiers de découverte, etc.

1.2.2. PRESERVER LES COUPURES URBAINES ET PAYSAGERES ENTRE LES DIFFERENTES ENTITES BATIES

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
<u>Action</u> : Maintenir les coupures d'urbanisation entre les différentes entités bâties du littoral (Boulouris/ Aiguebonne ; Aiguebonne / Le Dramont ; Le Dramont /Agay ; Agay / Anthéor ; Anthéor / Le Trayas), en traduction de la loi littoral		
Cette action s'inscrit en continuité de la démarche d'intégration de la loi littoral dans le PLU, totalement cohérente avec la volonté de maitrise de l'urbanisation sur le territoire (voir notamment les choix de développement dans les chapitres suivants), en cohérence aussi avec la préservation des sites classés et inscrits qui correspondent souvent à ces coupures, avec une conséquence importante sur la préservation des paysages communaux, en maitrisant l'urbanisation très majoritairement à l'intérieur du tissu existant, et en interdisant tout simplement toute extension de l'urbanisation dans ces coupures, tel que le prévoit la loi littoral traduite dans le SCoT ECAA.	Les coupures d'urbanisation qui étaient objet d'un trait de principe sur les zonages du PLU de 2018, sans rappel à la loi dans le règlement ou règle associées, sont l'objet d'une couche surfacique qui renvoie vers un rappel à la loi dans les dispositions générale, ce qui traduit pleinement cet enjeu, en compatibilité avec le SCoT ECAA et les coupures relevée ci-dessus.	Maintenir, en concordance avec le SCoT de la CAVEM, les coupures d'urbanisation suivantes : υ Du vallon de Boulouris au Dramont ; υ Du plateau d'Anthéor au Trayas.

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
<u>Action</u> : Maintenir les pénétrantes vertes du massif de l'Estérel dans l'agglomération (Petit Défends – Aspé – Massif de l'Estérel)		
Le territoire est encore caractérisé par la présence dans la ville et plus généralement entre les différents secteurs urbanisés de vastes espaces naturels correspondant aux franges du massif de l'Estérel, et qui sont caractéristiques du paysage. Le PLU doit renforcer la protection de ces espaces, notamment les plus « enserrés » dans le bâti.	Ces espaces sont l'objet majoritairement de zones naturelles, parfois de zones agricoles, souvent complétées par diverses protections (coupures d'urbanisation, espaces proches du rivage, EBC (dont EBC les plus significatifs, sous-zone Nerc …), Les droits dans ces secteurs sont souvent mieux encadrés que dans le PLU de 2018. Plusieurs zones U sont aussi réajustées pour être reclassées dans des zones naturelles, (par exemple 5 ha au nord d'Aiguebonne). Surtout, pour répondre à cette action, le PLU retire une zone 1AUd, prévue pour accueillir un projet de logement sur le secteur du Petit Défends, avec un reclassement en zone Nl qui ne permettra que des aménagements légers visant à la mise en valeur de cet espace en respectant son caractère naturel (aménagements sportifs légers, sentier de balade, espace paysager …). Une partie de la zone UE existante est aussi intégrée à ce reclassement en zone Nl soit un <u>peu plus de 20 ha au total.</u>	Réaliser une véritable connexion entre le massif de l'Estérel et la commune de Saint-Raphaël à travers une cohérence paysagère qui relie les deux territoires et la création de parcs urbains sur les franges du massif et au sein du réseau de nature.

1.2.3. PROTEGER LES GRANDES PERSPECTIVES PAYSAGERES

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
<u>Actions</u> : - **Protéger les cônes de vue emblématiques** - **Réserver des échappées visuelles valorisant le patrimoine bâti et la silhouette des tissus urbains « traditionnels »** - **Préserver la silhouette urbaine visible depuis la mer** - **Mettre en valeur les espaces littoraux et en particulier la Corniche d'Or**		

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
Ces actions viennent qualifier les ambitions communales de protection du grand paysage, avec une approche à plus large échelle, mais un lien étroit avec le travail précédent. Ainsi, ce travail de protection doit permettre de préserver la perception du territoire, ces grandes composantes, et notamment l'articulation de la ville avec la nature, depuis l'extérieur (perception depuis Saint-Aygulf, perception depuis la mer …), mais aussi conserver des ouvertures depuis la ville, depuis le littoral vers l'extérieur, vers la mer, vers le Massif de l'Estérel. Cette démarche revêt un intérêt pour la mise en valeur du territoire et l'on pense notamment ici à la mise en valeur du littoral que ce soit depuis les différentes plages, points de vue … ou plus généralement depuis la corniche d'Or, route paysagère tout à fait remarquable.	L'ensemble des actions précédentes favorise cette démarche que ce soit en préservant la cohérence du tissu bâti ou les espaces naturels alentours. La protection fine de la bande littorale, que ce soit les espaces naturels avec des zones N100 et N100-erc, mais aussi les parties bâties avec des zones Uvj1 à la constructibilité extrêmement limitée traduit aussi ces ambitions, à la fois pour la perception depuis l'extérieur, mais aussi pour maintenir des vues dégagées depuis Saint-Raphaël. Plusieurs ouvrages et constructions emblématiques sont par ailleurs préservés le long de la Corniche d'Or, dont les abords boisés sont également protégés par des espaces boisées classés les plus significatifs, notamment le tronçon Anthéor / Trayas. Enfin des emplacements réservés sont mis en place le long du littoral pour acquérir, préserver et valoriser des espaces naturels permettent de découvrir ce cadre paysager.	/
<u>Action</u> : Conserver les caractéristiques paysagères du massif de l'Estérel en lien avec l'Opération Grand Site de France (OGS)		
Cette action recoupe les ambitions de protection du site classé du Massif de l'Estérel et des espaces remarquables et caractéristiques, en insistant sur le caractère purement paysager de cet espace, encore très lisible dans le grand paysage et structurant pour le territoire. Cet enjeu de protection est notamment traduit dans la démarche OGS en cours.	Cette volonté est traduite par l'ensemble des démarches de protection évoquées précédemment, telles que le site classé et les espaces remarquables et caractéristiques, mais aussi pour certaines parties par la protection de la bande littorale ou des espaces proches du rivage, ou encore des espaces boisés les plus significatifs, et des portes d'entrées vers le massif (Zone Nerc et EBC pour la majeure partie).	/

2. Axe 2 : Encadrer l'évolution de la population, rationnaliser les fonctions de ville-centre et l'armature urbaine

2.1. Limiter la croissance démographique

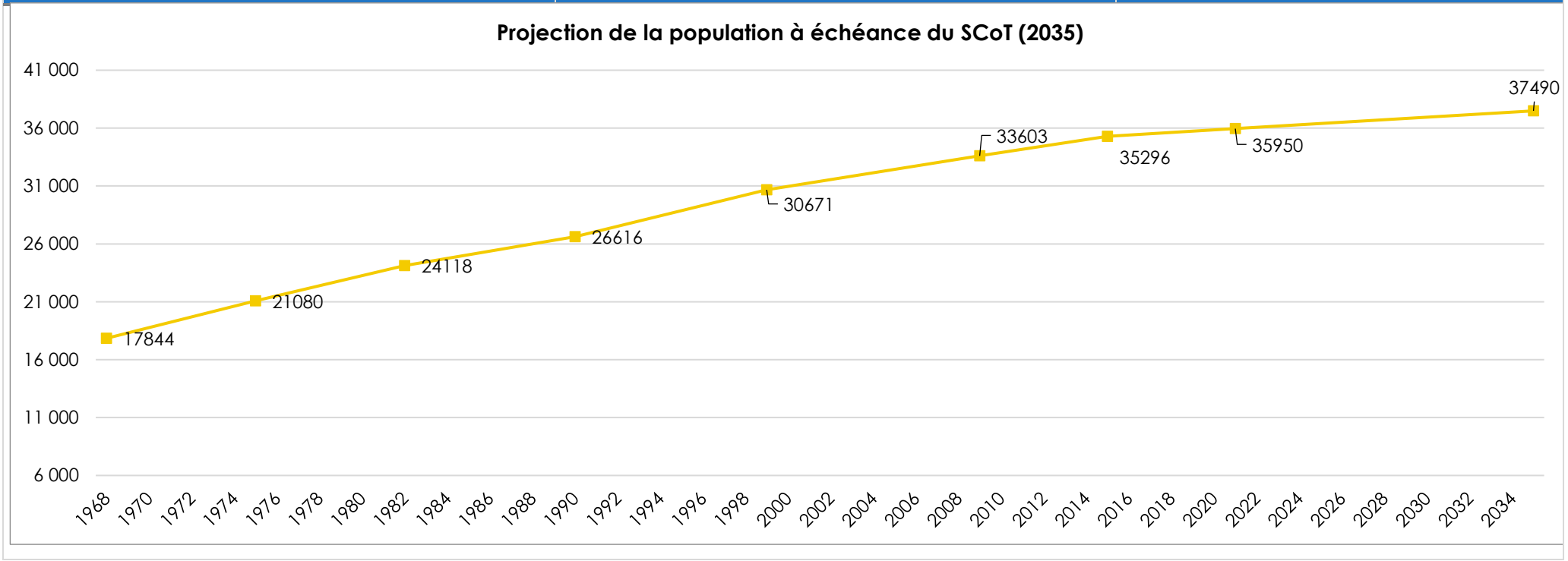
2.1.1. PRIVILEGIER LA VILLE JARDIN A UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE SOUTENUE

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
<u>Action</u> : Assurer une croissance démographique soutenable en cohérence avec les caractéristiques paysagères du territoire (ville jardin à forte dominante végétale, formes urbaines et architecturales …) et la saturation des voies d'accès à la commune		
Les élus souhaitent à travers le PLU assurer un certain dynamisme à la commune en matière de croissance démographique, permettant de renouveler les populations, d'accueillir des actifs, de maintenir nos établissements scolaires et plus généralement nos équipements et services publics, mais que ce dynamisme soit soutenable, notamment en prenant en compte la qualité paysagère et patrimoniale du territoire qui limite les possibilités de densification sur de nombreux quartiers ; et les difficultés rencontrées par le territoire en matière de transports (ce qui dépasse la seule commune), avec la saturation de certains axes qui doit être prise en compte de manière rationnelle. Ainsi, une croissance démographique annuelle moyenne de 0,3 % (ce qui représente l'accueil d'environ 1100 personnes supplémentaires à horizon 2035 et un total d'environ 37 500 habitants – voir tableau ci-dessous), est souhaitée pour la décennie à venir en adéquation avec les objectifs du SRADDET SUD pour le bassin azuréen, et ce malgré un SCoT	L'ensemble des outils visant à assurer et/ou maitriser la production de logements, leur diversification etc. et développés ci-dessous répondent à cette ambition. Plus généralement une grande partie des outils mis en œuvre pour protéger le territoire et décrits ci-dessus, permettent de maitriser le logement et donc la croissance démographique. Il en va de même des ambitions en matière de consommation d'espaces par exemple.	Passer à un urbanisme d'ensemble : accompagner le scénario démographique du SCoT de la CAVEM, retenu à 0,6 % de variation annuelle de la population […].

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
ECAA actuellement opposable plus ambitieux à ce sujet, avec une croissance démographique envisagée de 0,6 % / an sur la période 2015/2035. Il y a donc là un choix fort de la municipalité pour d'ores et déjà mieux réguler son développement, s'appuyant sur le SRADDET qui va devenir le document de référence pour le futur SCoT, la commune ayant connu depuis plusieurs décennies des taux de croissance bien plus importants (au-delà de 1 % par an et encore 0,62 % de 2010 à 2021) même si en déclin ces dernières années. Ce chiffre est d'ailleurs totalement cohérent avec le taux de croissance annuelle moyen annoncé par l'INSEE pour la région PACA à l'horizon 2050 qui est de 0,2 % en moyenne et 0,3 % pour le Var. Le retournement démographique dans le département est prévu à l'horizon 2055. D'ici là, la population du département continuera de croître mais de moins en moins vite et avec un vieillissement notamment de sa population. Les choix en matière de logement, qui seront développés ci-dessous vont permettre de respecter cette ambition.		

					Population estimée 2025 = à la population de 2021 x TCAM 2015/2021 (0,3%)	**Période d'application du SCoT avec un TCAM de la population de 0,30%**										**Variation de la population (2025 à 2035)**
Période	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
Population	35950	36058	36166	36275	**36383**	36492	36602	36712	36822	36932	37043	37154	37266	37378	**37490**	**+ 1106**

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018



2.1.2. ACCOMPAGNER UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS RAISONNEE

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
<u>Action</u> : Développer une offre de logements équilibrée de l'ordre de 2500 logements pour la décennie à venir permettant de répondre : **- Au desserrement de la population en raison de son vieillissement ;** **- Au nécessaire renouvellement urbain des logements existants selon un rythme modéré au regard de la relative ancienneté du parc de logements ;** **- A une amélioration de la fluidité du parc de logements en raison de la tension constatée sur le marché immobilier ;**		

<table>
<tr><th>Justification</th><th>Traduction dans les pièces opposables</th><th>Action(s) du PADD du PLU de 2018</th></tr>
<tr><td colspan="3">- A une faible augmentation du parc de résidences secondaires ;
- A l'augmentation de la population.</td></tr>
<tr><td>Le SCoT ECAA, établit pour la période 2015/2035 (mais réellement mis en œuvre à partir de 2016), prévoit la production d'environ 5125 logements sur la commune de Saint-Raphaël.

De 2016 à 2024, la production de logements sur le territoire a été d'environ 2532 logements, soit 310 logements / an.

Ce rythme correspondrait à environ 6330 logements sur 20 ans, ce qui est très supérieur à ce que prévoit le SCoT, et chiffre que les élus estiment trop important pour le territoire.

Il a donc été fait le choix rééquilibrer cette production de logements pour les prochaines années, afin de respecter le SCoT ECAA mais surtout de préserver l'équilibre territorial, en appliquant un rythme d'environ 250 logements / an soit 2500 logements sur 10 ans, cette démarche étant cohérente avec les besoins de la commune (voir démonstration ci-dessous) notamment en matière de croissance démographique, et cohérente également avec les ambitions du PLH en matière de</td><td>Une bonne partie des choix réalisés à travers le PLU influent sur cette action, qui est elle-même corrélée à l'ensemble des orientations visant à maitriser la densification, à protéger certains secteurs, à diversifier les formes d'habitats, à diversifier les modes d'accession, à répondre aux besoins spécifiques de certaines populations, mais aussi à maitriser la consommation d'espaces et l'artificialisation des sols en travaillant notamment à du renouvellement urbain, où à l'identification de secteurs stratégiques et à la volonté de renforcer le centre-ville.

La volonté de maitrise de la production de logements est ainsi traduite en premier lieu par le retrait de deux zones AU (voir ci-après), par des protections étoffées, par des choix plus nets concernant la protection de la ville jardin, par la maitrise de la densification dans les espaces proches du rivage, par des contours de la zone U qui sont affinés … ces éléments étant là-aussi largement détaillés ensuite.

Concernant la production des 2500 logements prévus, le projet de PLU s'appuie en premier lieu sur les secteurs stratégiques, et en particulier les secteurs de l'OAP « secteur centre » objet d'un zonage Uoap, et objet d'un chacun d'une opération d'aménagement d'ensemble en renouvellement urbain. Ces secteurs vont permettre à eux seuls de produire 850 logements répartis comme suit :

<table><tr><th></th><th>Potentiel de logements / hébergements</th></tr><tr><td>Secteur Ampère</td><td>220</td></tr><tr><td>Secteur Printemps</td><td>250</td></tr><tr><td>Secteur Arènes</td><td>155</td></tr><tr><td>Secteur Roblot / Salle Roche</td><td>15</td></tr><tr><td>Secteur de Verdun</td><td>100</td></tr><tr><td>Secteur des Iscles</td><td>110</td></tr><tr><td>Total</td><td>850</td></tr></table>
On considère que ces terrains ne génèreront aucune rétention et seront donc bâtis à 100% à l'horizon PLU.</td><td>υ Répondre aux besoins qui augmentent malgré la population constante : desserrement des ménages, variation du parc de résidences secondaires, variation du parc de logements vacants ;

υ Passer à un urbanisme d'ensemble : accompagner le scénario démographique du SCoT de la CAVEM, […] qui consiste à produire 5 125 logements à horizon 2035, soit 270 logements par an.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>Justification</th><th>Traduction dans les pièces opposables</th><th>Action(s) du PADD du PLU de 2018</th></tr>
<tr><td>logements aidés (voir par la suite), qui répondent par ailleurs à de véritables besoins pour le territoire notamment afin d'accueillir des actifs.

Cette production de 2500 logements doit répondre à plusieurs enjeux pour le territoire, correspondant à plusieurs dynamiques à l'œuvre, que le PLU va tenter d'accompagner et/ou d'infléchir. Cela inclut en particulier :

υ La prise en compte du desserrement des ménages en lien avec le vieillissement de la population (phénomène que le projet peu infléchir) ;
υ La prise en compte du renouvellement urbain au sein des logements existants, phénomène qui participe au respect du ZAN, mais qui doit être abordé finement pour ne pas aboutir à une surproduction ou une sous-production de logements ;
υ L'amélioration de la fluidité du parc de logements, le marché étant en l'état particulièrement tendu (3,4 % de vacance) ;
υ La prise en compte d'une création modérée de résidences secondaires, de</td><td>Les autorisations d'urbanisme en cours de validité (ou travaux commencés récemment), dont l'occupation effective du logement interviendra dans les premières années d'application du PLU, et qui correspondent à différents modes d'urbanisation, représentent 727 logements. On considérera là-aussi une absence de rétention.

<table>
<tr><th>Zonage</th><th>Ua</th><th>Ub
(Toutes les sous-zones</th><th>Uvj
(Toutes les sous-zones)</th></tr>
<tr><td>Surface (ha)</td><td>0,08</td><td>5,61</td><td>10,34</td></tr>
<tr><td>Potentiel de logement</td><td>8</td><td>425</td><td>294</td></tr>
<tr><td>Potentiel de logements total</td><td colspan="3">727</td></tr>
</table>

Le potentiel en dent creuse (hors autorisations d'urbanisme en cours de validité), représente de manière brute un potentiel d'environ 635 logements, ce potentiel devant être pondéré au regard de la rétention foncière. Celle-ci est estimée à environ 25 % sur la prochaine décennie, ce chiffre étant une nette amélioration de la situation existante, qui sera favorisée par la réduction de la disponibilité foncière. Cela représente donc un potentiel de création de logement net de 476 logements.

Cette production est évaluée sur la base d'une densité moyenne correspondant aux principes du SCoT et cohérente avec les règles applicables dans chaque zone. La pression foncière sur le territoire est à même de garantir ces densités sans que des outils coercitifs soient systématiquement mobilisés.

<table>
<tr><th>Zonage</th><th>Ua (toutes les sous-zones)</th><th>Ub (toutes les sous-zones)</th><th>Uc</th><th>Uvj (toutes les sous-zones)</th></tr>
<tr><td>Surface (ha)</td><td>0,055</td><td>1,85</td><td>0,117</td><td>16,46</td></tr>
<tr><td>Densité appliquée (référence SCoT – lgts/ha) ou SMS</td><td>70</td><td>70</td><td>50</td><td>30</td></tr>
<tr><td>Potentiel de logement brut</td><td>4</td><td>130</td><td>6</td><td>495</td></tr>
<tr><td>Total (brut)</td><td colspan="4">635</td></tr>
<tr><td>Total avec rétention foncière – 25 %)</td><td colspan="4">476</td></tr>
</table>
</td><td></td></tr>
</table>

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018

manière pragmatique car elle ne peut toujours être maitrisée et reste une caractéristique du territoire qu'il ne faut pas dénigrer ;

- L'augmentation de la population, déjà évoquée.

Ainsi, il est estimé que sur la prochaine décennie :

- Environ 1245 logements vont devoir être créés pour prendre en compte les besoins liés au desserrement des ménages soit environ 960 logements de 2025 à 2030 puis environ 285 de 2030 à 2035. Ce chiffre s'appuie sur un net ralentissement de la tendance au desserrement sur le territoire, prenant en compte une taille des ménages déjà très basse, l'âge de la population (44 % de personnes de plus de 80 ans en 2021) et la volonté du projet de PLU de favoriser l'accueil de familles notamment dans la production de logements neufs, cet accueil devant se renforcer au fil des années. La création de structures spécialisées pour les séniors permet aussi d'envisager de remettre sur le marché des logements qui pourront être réinvestis par des

Enfin, le projet va s'appuyer sur un potentiel en renouvellement urbain, réhabilitation, vente à la découpe, changement de destination etc. (hors secteurs d'OAP) qui va être d'autant plus important dans sa mobilisation que le potentiel foncier « nu » diminue (en plus d'être localisé bien souvent dans les secteurs à préserver (ville jardin, espaces proches du rivage)). Ces phénomènes présentent un potentiel brut d'environ 558 logements, dont 428 logements sur des tènements concernés par des SMS (le reste du potentiel étant estimé au global sur l'ensemble du territoire, bien que des secteurs comme Jean Moulin soient particulièrement visés). Cela représente un **potentiel net d'environ 451 logements** sur la base là aussi d'une rétention d'environ 25 % sur les fonciers concernés par une SMS.

	Secteurs concernés par une SMS											**Potentiel diffus**
Zonage	**Ua**		**Ub**			**Uc**		**Uvj**				**Toutes les zones *(dont Jean Moulin hors SMS)***
Surface (ha)	0,07	0,34	0,14	0,19	0,25	0,56	0,32	1,24	0,13	1,08	0,43	
SMS (n°)	9	10	17	8	7	11	12	13	14	15	16	/
Potentiel de logement brut	**40**	**50**	**18**	**24**	**30**	**60**	**40**	**44**	**16**	**30**	**54**	**120 à 130**
Potentiel de logements brut	**90**		**72**			**100**		**154**				
Total (brut)	**406**											
Total avec rétention foncière – 25 %)	**304**											
Total	**424 à 434**											

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
ménages de 2 personnes ou plus ; υ Le renouvellement urbain ne va pas générer d'érosion du parc de logements, qui n'a donc pas besoin d'être compensée. En effet les opérations de renouvellement sur des logements existants concernent essentiellement des opérations de densification (une villa démolie pour un petit collectif, ou découpage d'un logement en plusieurs appartements), plutôt que des opérations de regroupement de petits logements en un logement plus grand, ou la démolition d'un immeuble collectif pour une volume de logements plus modeste. Ce phénomène de création de logement par renouvellement urbain est d'ailleurs intégré dans la création de logements sur la commune de manière assez importante (voir par la suite) ; υ Environ 270 logements permettant d'améliorer la fluidité du parc de logements, soit environ 0,5 points de vacance en plus au total du parc à horizon 2035 (3,9 %). Cela constitue une première	Le PLU permet donc de produire **2477 à 2487 logements**, totalement en phase avec le projet porté par les élus et justifié ci-contre. Les outils accompagnant ces zones, notamment en matière de mixité sociale (voir ci-dessous) vont permettre de pondérer les phénomènes tel que le desserrement des ménages ou la création de résidences secondaire, ce qui est cohérent avec les projections réalisées.	

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
étape réaliste sur un marché tendu et sur lequel on envisage de diminuer la production annuelle ; υ Environ 325 logements correspondant à l'accueil de résidences secondaires, ce chiffre s'appuyant sur une diminution du rythme de croissance à 0,2 % / an sur les 10 prochaines années, s'appuyant à la fois sur la proportion de logements aidés qui doit être créée, sur les outils qui vont être mis en place pour maintenir le lit chaud (pas de vente à la découpe des hébergements touristiques existants) et sur des politiques nationales de moins en moins favorables notamment pour ce qui concerne le airbnb dont une bonne partie était encore déclarée comme résidence secondaire. Rappelons que ce chiffre a été historiquement bien plus élevé, mais qu'entre 2010 et 2015 la croissance était tombé à 0,24 % / an, chiffre que les élus veulent pouvoir répliquer et améliorer ; υ Environ 640 logements pour accueillir l'augmentation de la population, sur la base d'une taille des ménages de 1,79		

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
entre 2025 et 2030 puis de 1,77 entre 2030 et 2035. Ces projections représentent un total d'environ **2480 logements**, totalement cohérent avec l'ambition décrite en introduction et intégrant tous les dynamiques à l'œuvre sur le territoire.		

2.2. Diversifier le parc de logement pour permettre un parcours résidentiel

2.2.1. DIVERSIFIER LES FORMES URBAINES EN TRAVAILLANT SUR DES DENSITES ADAPTEES AUX QUARTIERS

Justification	Traduction dans les pièces opposables et principales évolutions par rapport au PLU de 2018	Action(s) du PADD du PLU de 2018
<u>Action</u> : Définir des formes d'urbanisation (habitat individuel, mitoyen, intermédiaire, petit collectif, collectif, etc.) en cohérence avec les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères des lieux tout en tenant compte de la présence de transports en commun autour des axes stratégiques de la commune		
L'axe 1 a largement décrit la volonté communale de préserver la forme des différents quartiers de la commune. Cette approche est tout à fait cohérente avec la politique de logements qui doit être menée et notamment sa diversification. Ainsi, le potentiel existant au sein de chaque typologie de quartier, ou la préservation de certaines formes urbaines existantes (le mitoyen notamment), permet de conserver et de préserver différentes formes d'habitat sur le territoire, qui doivent permettre de	Le zonage et le règlement du PLU, sans complètement chambouler l'esprit du PLU de 2018, est largement retravaillé avec 4 grandes typologies bâties accueillant de l'habitat, les zones Ua dans le centre (logique d'alignement à la voie et souvent de mixité fonctionnelle), les zones Ub (logique d'une dominante de collectifs existants, qui peut être confortée, et en dehors de la ville jardin), la zone Uc (sur Jean Moulin, visant un renouvellement urbain et une requalification sur cet axe avec une mixité fonctionnelle économie / habitat), les zones Uvj (traduisant l'ensemble de la ville	Moduler les capacités d'accueil et de densification des quartiers à leur niveau d'équipement en matière d'accès et d'écoulement du trafic automobile.

Justification	Traduction dans les pièces opposables et principales évolutions par rapport au PLU de 2018	Action(s) du PADD du PLU de 2018
répondre à des besoins variés et des populations diversifiées. Cela est notamment le cas au sein de de la ville jardin, où l'esprit du projet de territoire est de préserver au maximum la structure existante, ce qui n'empêchera pas sur certains axes stratégiques de permettre une légère optimisation du foncier (par rapport aux autres secteurs de la ville jardin, mais de manière plutôt cohérente avec le PLU de 2018 d'ailleurs) qui pourra bénéficier notamment à de petits collectifs bien intégrés ; alors que proche du centre, proche des gares, sur des quartiers aillant déjà tout ou partie mutés, un renouvellement urbain pourra être accompagné, avec de fait une production d'habitat collectif largement dominante, mais là aussi adaptée à l'existant (R+2, R+3, R+4 … selon les secteurs, gradients de densité dans les OAP). Cela est également le cas sur le secteur Jean Moulin dans une logique de mixité fonctionnelle.	jardin, et prenant en compte les différentes typologies bâties existantes et leurs capacités d'évolution). Au sein de cette ville jardin, 4 zones visent essentiellement à conserver la forme existante (Uvj1 sur le littoral, Uvj2 sur les quartiers à dominante de villas, Uvj3 sur les lotissements à dominante de logements mitoyens ou assimilés, Uvj4 sur les zones à dominantes de collectifs). Ces zones sont globalement plus restrictives que le PLU de 2018, en réduisant notamment légèrement le CES et en majorant les espaces verts (et en renforçant la définition associée) et ont été étendues (zones UDa ou UCc précédemment). Une zone Uvj5 est par contre créée le long de plusieurs axes primaires qui ne rencontrent pas aujourd'hui de grosses problématiques de saturation des transports et qui sont en sus correctement desservis par les transports en commun afin de conserver un peu plus de latitude et favorisant un léger renforcement de l'urbanisation existante. Ces zones reprennent globalement les règles des zones anciennes zones UCc. On retrouve à travers ce découpage toutes les ambitions justifiées ci-contre et traduites par un potentiel foncier constitué de terrains vierges, de possibilités modérées de découpage parcellaire, voire de mutation *(voir diverses justifications par ailleurs sur le potentiel de densification, la production de logement etc.)*. Cette diversification est complétée par les zones spécifiques de projets classées en zones Uoap (elles étaient dans le PLU de 2018 noyées dans les zones Ub bien souvent) qui vont surtout concerner du logement collectif.	

Justification	Traduction dans les pièces opposables et principales évolutions par rapport au PLU de 2018	Action(s) du PADD du PLU de 2018
<u>Actions</u> : Adapter les capacités de densification en conséquence : **- Densification très maitrisée et adaptée à la desserte dans le cadre de la ville jardin, permettant de maintenir majoritairement des formes urbaines de type villas ;** **- Densification modérée et organisée dans la première couronne d'urbanisation du centre-ville en transition avec les quartiers et les espaces existants, ainsi qu'autour des gares et des petites polarités existantes au sein de certains quartiers (Boulouris, Dramont, Agay …)**		
Cette action s'établit en continuité de l'action précédente, et vient préciser les logiques de densification dans la ville jardin, mais aussi aux confins de cette ville jardin, dans des espaces qui ont déjà eu tendance à muter. Ainsi, au sein de la ville jardin, pour des raisons paysagères mais aussi de desserte (et plus généralement en cohérence avec le SCoT et la loi littoral), la volonté de la commune est de maintenir une densité très proche de celle existante, densité qui amène à une <u>dominante</u> de villas individuelles, qui s'intègrent parfaitement au cadre paysager largement protégé dans l'axe 1 du PADD. L'ensemble des règles devra concourir à cela, tout en s'adaptant à certaines spécificité héritées (logements mitoyens ou collectifs existants, proximité du littoral, axes primaires non saturés). Aux limites de cette ville jardin, et parfois même au cœur de celle-ci, des espaces ont déjà muté avec souvent une dominante de logements collectifs, de hauteur supérieure au R+1, une présence du végétal moindre … Cela concerne les limites du centre-ville en partie nord (au nord de l'Avenue Aurélienne notamment), le boulevard George Clémenceau, le boulevard Jean Moulin, le boulevard du Général de Gaulle ; et les polarités formées au sein des quartiers, notamment autour des gares (gare de Boulouris, à l'est	Les traductions réglementaires pour la ville jardin sont sensiblement les mêmes que celles évoquées ci-dessus, avec le découpage de la zone Uvj en plusieurs typologies existantes, et des règles correspondant à ces typologies qui ont peu vocation à être modifiées. Par rapport au PLU de 2018, le zonage équivalent Uvj est retravaillé sur les marges et notamment sur les limites de la ville jardin évoquées ci-contre, qui sont conservées de manière beaucoup plus fine, alors que le PLU de 2018 avait tendance à emporter certains espaces encore bien préservés, notamment lorsque ces espaces étaient enserrés dans un bâti plus dense, mais pas seulement (notamment toute la zone UCa à l'ouest de l'Avenue de Valescure qui permettait une hauteur de type R+2 / R+3). De manière plus ponctuelle, la démarche inverse est réalisée, mais jamais pour impacter la ville jardin (simplement car le diagnostic territorial estimait que le terrain ne participe pas de la ville jardin). Ces modifications permettent d'être pleinement cohérent avec la volonté politique exprimée concernant la ville jardin, ici en matière de forte maitrise de la densité. Pour les secteurs de densité modérée aux limites de cette ville jardin, le zonage est donc clairement différencié, avec un travail sur la base majoritairement de zones Ub qui sont adaptées selon les typologies existantes avec globalement une hauteur abaissée d'un étage par rapport au PLU actuel (le PLU s'appuyait souvent sur la	↻ Privilégier, dans les quartiers adaptés, la concentration de logements collectifs et des formes d'habitat compactes […] ; ↻ Moduler les capacités d'accueil et de densification des quartiers à leur niveau d'équipement en matière d'accès et d'écoulement du trafic automobile.

Justification	Traduction dans les pièces opposables et principales évolutions par rapport au PLU de 2018	Action(s) du PADD du PLU de 2018
de la gare du Dramont, au nord-est de la gare d'Agay). Ces espaces, ne font plus partie de la logique de la ville jardin et présentent déjà une densité supérieure qui pourra être maintenue dans les futurs projets, tout en s'adaptant aux typologies héritées (notamment en matière de hauteur, d'implantation ou de végétalisation). Cette logique était déjà présente dans le règlement du PLU de 2018 et exprimée dans le projet de territoire bien que moins affirmée. Néanmoins, les règles seront globalement resserrées par rapport à ce document (moins « d'extensions » sur la ville jardin existante qui pouvait muter, et règles « médianes » plutôt que des règles permettant d'aller reproduire les constructions les plus hautes ou les plus denses du secteur).	plus grande hauteur présente dans la zone plutôt que sur une hauteur médiane ou moyenne ce qui n'est pas forcément cohérent avec une logique de modération, et incohérent dans les espaces proches du rivage avec les logiques de la loi littoral). On retrouve ainsi des zones Ub4 autour des polarités de quartier (R+1/R+2), et des zones Ub3 en marge du centre-ville notamment (R+2/R+3). Le boulevard George Clémenceau est traité au regard de sa typologie dans la continuité du centre-ancien (Ua2), alors que sur le secteur Jean Moulin, on retrouve en plus de poches de zone Ub3 pour les secteurs ayant muté récemment, une zone Uc visant à la mixité fonctionnelle (RDC économiques) mais qui reprend par ailleurs une logique de constructions en R+2/R+3 totalement cohérente avec l'ambition de renouvellement urbain sur ce secteur (et cohérentes avec le PLU de 2018). Enfin, le long du Boulevard du général de Gaulle, on retrouve un urbanisme dilué depuis la ville quadrillée, dont la transition avec la ville jardin est marquée de manière nette par une résidence de gros volume, cette dernière zone étant classée au regard de l'existant en zone Ub2 dont les principes volumétriques sont très proches de la zone Ub3. Ce travail permet de traduire pleinement l'ambition politique pour ces quartiers. Il permet plus généralement, par ces différentes règles générant différentes densités, de participer d'une offre de logement diversifiée et adaptée aux différents quartiers.	

Justification	Traduction dans les pièces opposables et principales évolutions par rapport au PLU de 2018	Action(s) du PADD du PLU de 2018
<u>Action</u> : Renforcer les fonctions de centre-ville par un urbanisme raisonné en cohérence avec la qualité des espaces publics, les gabarits de construction existant et les mobilités alternatives		
Le centre-ville de Saint-Raphaël présente une organisation assez complexe avec des typologies urbaines différentes dont les limites sont parfois floues, des équipements structurants (gare, port, équipements scolaires …), des enjeux de mobilité très marqués, une mixité de fonctions économiques, touristiques, habitat et d'équipements … Le centre-ville doit rester un espace de mixité des fonctions, mais cette ambition doit être parfois guidée. Une bonne partie de ce centre-ville est par ailleurs concernée par le SPR et un futur PVAP. Le PLU doit ainsi être un outil au service des politiques publiques qui vont permettre de valoriser ce centre-ville et qui sont déjà à l'œuvre que ce soit en matière de mobilité douce, de transports en commun en site propre, de pacification par rapport à la circulation automobile, de qualité des espaces publics et de revégétalisaiton … et un outil cohérent avec les choix réalisés en matière de PVAP afin de valoriser le patrimoine communal au sein de ces ensembles bâtis. Dans ce cadre, le PLU ne devra surtout pas être bloquant. Les outils mis en place devront par contre être beaucoup plus coercitifs concernant notamment les fonctions de ce centre ce notamment afin de faciliter la dynamique économique (commerces et services de proximité en particulier), tout en donnant le ton en matière gabaritaire pour les secteurs non concernés par le SPR.	La volonté de <u>proposer un urbanisme raisonné</u> est clairement traduite avant toute chose par une OAP sectorielle dite « secteur centre » qui intègre l'ensemble de ces réflexions et apporte une approche globale pour ce centre-ville. Le <u>SPR est annexé au PLU et le PVAP le sera dès son approbation (mise à jour du PLU)</u> et leur application est rappelée dans le règlement (notamment pour les espaces protégés qui sont l'objet d'un zonage spécifique). <u>Concernant l'approche gabaritaire</u>, le zonage du PLU est retravaillé sur ce secteur centre, notamment sur la base du PVAP porté à l'enquête publique, avec un travail aux marges, notamment pour les limites du castrum, ou encore de la ville quadrillée, mais aussi pour prendre en compte la présence de villas patrimoniales en son sein, qui sont fléchée dans la ville jardin. Le principe reste celui de zones Ua indicées, avec des zones Uvj2 qui viennent prendre en compte ces villas. Le règlement au sein de ces zones Ua est par contre adapté, en lien avec le travail du PVAP et plus généralement la volonté communale, en abaissant la hauteur d'un niveau dans chaque secteur (UAa → Ua1 / 17 m → 15 m ; UAb → Ua2 / 15 m → 12 m etc.). Comme c'était le cas pour les secteurs de densité modérée, le PLU de 2018 avait tendance à adosser ces règles à la hauteur maximale sur la zone, ce qui n'était pas représentatif, notamment dans un contexte patrimonial. Cela ne sera pas bloquant pour la rénovation de bâti ancien d'une hauteur supérieure.	↻ Renforcer les fonctions des noyaux centres par une bonne accessibilité, une offre de commerces de proximité, des espaces publics de qualité ; ↻ Moduler les capacités d'accueil et de densification des quartiers à leur niveau d'équipement en matière d'accès et d'écoulement du trafic automobile.

Justification	Traduction dans les pièces opposables et principales évolutions par rapport au PLU de 2018	Action(s) du PADD du PLU de 2018
Tout ceci doit participer d'un urbanisme maitrisé pour ce qui constitue l'un des piliers de notre territoire.	Ces zones Ua2 sont raccrochées par le PVAP a une logique de faubourg, qui permet leur prolongation sur des secteurs périphériques du SPR et du futur PVAP, qui répondent finalement à la même logique mais avec un caractère patrimonial moindre. Par ailleurs, les anciennes zones Ub notamment présentes en partie nord du centre-ville sont elles aussi retravaillées avec une hauteur pondérée d'un niveau, pour les mêmes raisons (Uba → Ub1), avec néanmoins des zones Uoap définies sur les secteurs de projets structurants et concernés par une OAP « sectorielle » où une hauteur de 17 m peut être conservée (avec néanmoins un travail de gradient de densité, qui ne permet pas d'uniformiser la hauteur, ce qui explique cet ajustement). Ces zones Uoap sont également utilisées dans l'ancienne zone UAb sur les secteurs de projet. Plus généralement, l'OAP « sectorielle » n°1 « secteur centre » vient qualifier sur les secteurs de projet, les subtilités gabaritaires, en prenant en compte notamment le bâti existant, et un objectif de transition. Ces éléments constituent les grandes lignes de l'approche gabaritaire pour le centre-ancien, d'autres cas marginaux étant traités (zone Ut sur un hébergement touristique …). Concernant l'approche fonctionnelle, le PLU crée des zone Uep afin de qualifier les zones d'équipements publics autour du Lycée Saint-Exupéry et du Collège Alphonse Karr, de l'IFPVPS et du gymnase Victor Sergent. L'OAP « secteur centre » permet de développer plusieurs ambitions concernant les équipements publics sur les secteurs de renouvellement urbain notamment. Le PLU de 2018 ne venait jamais qualifier ces équipements.	

Justification	Traduction dans les pièces opposables et principales évolutions par rapport au PLU de 2018	Action(s) du PADD du PLU de 2018
	Plus généralement, l'ensemble des zones permet de réaliser des équipements publics et les règles pour ces équipements sont assouplies par une disposition générale ce qui permet de prendre en compte leurs besoins spécifiques voire de proposer des projets innovants, avec une maitrise publique comme garde-fou. Le vieux port est maintenu dans une zone dédiée et adaptée (UG → Up1). Un travail important est aussi mené sur le maintien des RDC économiques (prescription linéaire) notamment afin de maintenir et de créer des commerces et services de proximité, ce travail étant déjà réalisé dans le PLU de 2018 mais complété et conforté ici. Le maintien des hébergements touristique est aussi visé comme sur tout le territoire, ce qui n'était pas le cas pour le PLU de 2018. L'OAP « secteur centre » vient par ailleurs imposer une mixité fonctionnelle au sein de certaines opérations de renouvellement urbain pour créer de vrais cœurs de quartiers et non des zones résidentielles déconnectées. Le règlement prend en compte les difficultés de ces commerces et services en matière de création de places de stationnement avec une règle adaptée et favorisant donc ces activités indispensables à la vie de la commune. Ces « contraintes » associées à un règlement qui permet par ailleurs une mixité importante des fonctions vont permettre de maintenir cette spécificité du centre-ville et de renforcer son attractivité. Concernant la qualité des espaces publics et les mobilités alternatives, le zonage et le règlement sont essentiellement « non bloquant » en autorisant les équipements d'intérêt collectif et services publics dans	

Justification	Traduction dans les pièces opposables et principales évolutions par rapport au PLU de 2018	Action(s) du PADD du PLU de 2018
	toutes les zones et avec des règles adaptées par disposition générale. Quelques emplacements réservés sont néanmoins mis en place pour des élargissements de voirie, qui pourront laisser plus de place aux mobilités douces. L'OAP « secteur centre » vient par contre largement qualifier les ambitions politiques en matière de mobilités sur le centre-ville et ses abords, que ce soit dans les secteurs de projet ou en dehors (une OAP « mobilité », plus large, est aussi créée) ; mais aussi les espaces publics et les espaces verts à créer notamment dans ces secteurs de projet. Cette démarche pourra être complétée au fil des années, de nombreuses actions n'ayant pas besoin d'outil spécifique au PLU pour être réalisées (notamment le réaménagement d'emprises ou de fonciers publics). La Promenade des Bains est le projet le plus structurant dans ce cadre avec une action forte sur les mobilités mais aussi sur l'espace public et les espaces verts. - L'ensemble de ces outils participe d'un urbanisme maitrisé pour le centre-ville.	
<u>Action</u> : Améliorer l'organisation urbaine du secteur Jean Moulin en travaillant à la définition d'un véritable boulevard comprenant une mixité des formes urbaines et des fonctions		
Le Boulevard Jean Moulin et ses prolongements (Boulevard de l'Aspé, Avenue du Grand Défends) concentrent aujourd'hui plusieurs difficultés, notamment en matière de circulation, de stationnement, de manque de lisibilité. Ils cumulent des fonctions diverses mais peu organisées, avec notamment trois supermarchés et un magasin de	Le PLU de 2018 proposait déjà une approche spécifique pour le boulevard Jean Moulin, notamment par des règles obligeant à réaliser des RDC économiques (commerces ou services) dans les nouvelles opérations, et de maintenir l'existant. Le PLU reprend ces principes en intégrant une très large partie du secteur Jean Moulin (le boulevard et ses	/

Justification	Traduction dans les pièces opposables et principales évolutions par rapport au PLU de 2018	Action(s) du PADD du PLU de 2018
bricolage, et un urbanisme qui s'est clairement réalisé au coup par coup, des opérations de renouvellement urbain ayant déjà commencé notamment sur son entrée ouest. Une zone d'activité, avec plusieurs artisans, est également présente (Les Genêts). La municipalité souhaite donc que ce boulevard très structurant puisse être l'objet d'une nette amélioration sur l'ensemble de ces facteurs, tout en prenant en compte la réalité du développement économique qui caractérise cet axe, et qui devra être maintenue. Cette logique n'était pas pleinement exprimée par le PADD du PLU de 2018, celui-ci s'arrêtant à une logique de renouvellement urbain sans en préciser les contours.	prolongements) dans une zone Uc spécifique et assurant la création de RDC économiques, les étages pouvant être du logement par exemple, avec une hauteur à 12.00 (R+2/R+3) qui est elle aussi maintenue et doit permettre d'être suffisamment intéressante en matière de production de logements pour favoriser un renouvellement, ce qui est l'objectif recherché. Cette zone a néanmoins été retravaillée à la fois en excluant certaines parties trop en retrait du boulevard, en reclassant en zone Ub3 des secteurs de logements collectifs très dominants et récents ou récemment rénovés (et donc sans capacité de mutation réelle), mais aussi en sortant de la zone UE (reclassée Ue2) toute la partie en interface avec le boulevard et essentiellement commerciale (bâtiments de gros volumes et peu qualitatifs), afin de pouvoir envisager une refonte de ce secteur qui serait valorisée par la possibilité d'y créer du logement. Elle est aussi prolongée autour du rondpoint est du boulevard, cette partie pouvant permettre de consolider l'approche générale sur le secteur (le PPRi pouvant évoluer sur la pépinière actuelle, dont l'évolution en tant qu'activité agricole est néanmoins bien prise en compte en zone Uc). La zone arrière des Genêts est par contre maintenue en zone Ue2, sans possibilité de créer du logement et en y fléchant les fonctions économiques (voir justifications sur le volet économique du PADD). Des emplacements réservés sont aussi maintenus pour élargir le boulevard et ainsi participer d'une amélioration des circulations. Ce PLU est donc dans la continuité du PLU de 2018 en matière réglementaire, tout en clarifiant la situation par	

Justification	Traduction dans les pièces opposables et principales évolutions par rapport au PLU de 2018	Action(s) du PADD du PLU de 2018
	un zonage uniforme sur tous les secteurs ayant vocation à muter et dans le prolongement du boulevard (partie est), pour lequel un traitement similaire semble totalement pertinent.	

2.2.2. DEVELOPPER UNE POLITIQUE DE LOGEMENT RAPHAËLOISE PERMETTANT DE PROPOSER UNE OFFRE DIVERSIFIEE, INCLUSIVE, ET FACILITANT LES PARCOURS RESIDENTIELS

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
Actions : υ **Favoriser la création d'une offre de logement à destination des actifs et des ménages de petites tailles (familles monoparentales, célibataires, etc.) afin de dynamiser la démographie communale et de rapprocher ces populations de leur lieu d'emploi ;** υ **Répondre aux besoins de logements à destination des séniors avec des niveaux de dépendance différents en lien avec le vieillissement attendu de la population ;** υ **Faciliter l'accès des personnes en situation de handicap à des logements adaptés ;** υ **Proposer une offre de logements à destination des étudiants ;** υ **Développer une offre de logements pour les travailleurs saisonniers ;** υ **Imposer pour toute opération d'hébergement touristique nouvelle la réalisation d'hébergements pour les travailleurs saisonniers en leur sein.**		
Au-delà du volume de logements à créer sur la commune pour la prochaine décennie, la municipalité souhaite surtout que ces logements répondent aux besoins du territoire, avec plusieurs axes de travail en ce sens, qui doivent notamment prendre en compte le coût élevé du logement sur le territoire ou des besoins spécifiques en matière de durée de location : υ Une offre de logements qui doit répondre aux besoins des actifs, afin notamment de pouvoir envisager qu'une plus grande partie des populations travaillant sur la commune puisse y loger (voir constats du diagnostic), ceci	Les outils offerts par le PLU sont plus ou moins coercitifs selon les objectifs fixés, au regard notamment des limites offertes par le code de l'urbanisme. Ainsi : υ Les politiques publiques à différents niveaux mais aussi les structures éducatives pourront permettre d'étoffer l'offre de logements étudiants sur la prochaine décennie, ce que le PLU ne limite pas dans la plupart des zones U ; υ Concernant le logement des travailleurs saisonniers, cette offre de logements étudiants	υ Pallier les situations de décohabitation complexe qui retardent les « trajectoires résidentielles » ; υ Faciliter l'accès à l'emménagement des jeunes ménages en permettant leur « trajectoire résidentielle » ; υ Promouvoir la cohésion sociale et territoriale : rendre la ville accessible aux personnes

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
permettant d'améliorer la qualité de vie de ces populations mais aussi de limiter les déplacements pendulaires ce qui aura un effet positif sur la saturation de certains axes (habitants de Saint-Raphaël qui vont travailler à l'extérieur, et personnes ayant un emploi sur la commune qui viennent y travailler) ; υ Une offre de logement qui doit permettre de répondre à certaines situations familiales, et notamment les familles monoparentales qui sont une réalité de plus en plus prégnante (ce qui permet de conserver une scolarisation des enfants sur la commune), mais aussi à des ménages d'une seule personne qui peuvent concerner les séniors (points spécifique) mais aussi nos jeunes ; υ Une offre de logement ou d'hébergement adaptée aux séniors, avec différentes situations qui doivent pouvoir être accompagnées (niveau de dépendance, coût des structures …), cette offre devant être confortée sur la commune au regard là aussi des constats du diagnostic territorial ; υ Une offre de logement adaptée aux personnes en situation de handicap, ce qui constitue un axe important d'amélioration de l'inclusivité sur la commune et un des premiers leviers d'action pour ces populations ; υ Une offre de logement pour les étudiants, la commune ayant pour but de conforter les formations en enseignements supérieurs en lien avec les spécificités du territoire, et l'offre traditionnelle de logement étant de fait peu adaptées aux étudiants (coût, durée des baux, localisation …) ;	permet pendant les vacances scolaires estivales d'accueillir des travailleurs saisonniers avec des loyers attractifs, sur la période de pointe touristique. Là encore cette politique pourra être poursuivie. Par ailleurs le PLU impose pour tout nouveau projet (création ou extension) d'hébergement touristique de plus de 500 m² de surface de plancher la création de logements pour les travailleurs saisonniers, et cela en proportion de la surface créée. Le PLU, qui maitrise par ailleurs la mutation de ces hébergements, permet néanmoins d'y créer des logements pour les travailleurs saisonniers à la place de surfaces d'hébergement existantes ou en complément. Ces règles sont totalement nouvelles par rapport au PLU de 2018 qui ne gérait pas ces problématiques ; υ Concernant l'offre adaptée aux populations séniors, l'OAP « secteur centre » a ciblé sur les secteurs de projet la réalisation de logements ou d'hébergements pour les séniors, ces obligations se cumulant aux servitudes de mixité sociale (SMS), ce qui va permettre d'obtenir une offre diversifiée au niveau de ces opérations. Pour le reste, le PLU n'est pas bloquant pour la réalisation de tels logements ou hébergements adaptés, ce qui permettra de compléter l'offre, plusieurs opérations de ce type aillant déjà vu le jour en dehors de tout outil PLU. Là encore, même en dehors des servitudes de mixité sociale (SMS), le PLU prend en compte les obligations de mixité établies par la loi pour le logement collectif, ce qui pourra concerner ces structures ; υ Concernant les personnes en situation de handicap, la commune se place dans la stricte application du CCH, qui impose la création de	vieillissantes et / ou handicapées et prévenir les situations d'exclusion ; υ Ajuster la taille des logements à une progression de plus en plus conséquente des petits ménages et une réduction des grands ménages ; υ Adapter l'offre d'habitation notamment face au vieillissement de la population.

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
∪ Une offre de logement pour les travailleurs saisonniers, avec des problématiques assez équivalentes aux étudiants, avec une durée de location souvent moindre. Cet accompagnement est central pour la dynamique touristique de la commune et pour les professionnels du secteur qui doivent aussi prendre leur part. Le PLU devra donc accompagner du mieux possible ces ambitions avec les outils prévus par le code de l'urbanisme, d'autres aspects étant traités par le code de la construction et de l'habitation (logements des personnes en situation de handicap), ou encore par des politiques publiques, voire par de la co-construction des projets avec les promoteurs. Cette approche s'inscrit d'ailleurs dans la continuité de la volonté de diversifier les formes urbaines, ce qui permet d'ores et déjà de proposer une offre de logement diversifiée.	logements adaptés par type d'opération, mais également des principes de mise aux normes. Ce cadre semble actuellement suffisant pour le territoire, sans qu'aucun outil PLU dédié ne soit nécessaire (le volume de logement créé va forcément générer du logement adapté) ; ∪ Pour les autres besoins de logements et notamment les logements des actifs ou les logements adaptés à des petits ménages, à des jeunes, l'action de la commune se place essentiellement dans le cadre de la production de logements aidés imposée à travers les servitudes de mixités sociales (SMS) et la production obligatoires de ce types de logements pour les programmes de logements collectifs de plus de 12 logements ou 800 m² de SDP (mixité sociale dans le règlement écrit), cette démarche permettant de créer environ 150 logements aidés par an dans le respect du PLH (voir ci-dessous). L'OAP « secteur centre » vient en complément qualifier certaines ambitions, et notamment la volonté d'intégrer dans les opérations structurantes de l'accession sociale, ce qui va pouvoir intéresser notamment les actifs. Le fléchage sur du petit logement n'est pas possible à travers le code de l'urbanisme mais les densités proposées dans les opérations ainsi que l'accompagnement de la commune ou des bailleurs pourra permettre d'orienter les choix de programmation pour répondre à ces besoins spécifiques.	

2.2.3. INSCRIRE LA POLITIQUE DU LOGEMENT RAPHAËLOISE DANS LES OBJECTIFS DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
<u>Action</u> : Limiter l'inflation immobilière en proposant une offre de logement à prix maîtrisé		
Le coût de l'immobilier sur la commune est un paramètre important à prendre en compte, puisqu'il constitue un facteur limitant pour nombre de personnes souhaitant s'installer ou rester sur le territoire, notamment dans les cas exprimés dans l'action précédente. Il est donc important de pouvoir accompagner le marché en proposant des logements à prix maitrisé, que ce soit en accession ou à la location, et qui permettent de répondre aux besoins de tous. Cette approche est indispensable pour renouveler la population, maintenir les jeunes raphaëlois sur le territoire et construire de véritables parcours résidentiels sur la commune.	Les outils sont les mêmes que ceux évoqués dans l'action précédente, avec les servitudes de mixité sociale, le rappel à la loi concernant les logements collectifs de plus de 12 logements ou 800 m² de SDP (50 % de logements aidés dans ce cas), l'OAP « secteur centre », mais aussi l'action politique engagée sur certains logements spécifiques, ou encore la possibilité de dédiée une offre de logements aux travailleurs saisonniers, ce qui limitera la pression sur le logement « classique » en période estivale.	/
<u>Action</u> : Répondre aux besoins en logements aidés en cohérence avec la politique du logement raphaëloise et le cadre réglementaire		
Cette action se positionne de manière plus large sur les besoins de logements aidés que les deux actions précédentes, avec au-delà des besoins très spécifiques identifiés et cités précédemment, une offre qui doit globalement être consolidée en cohérence avec les obligations réglementaires applicables (familles …), et notamment le PLH. La commune cible dans ce cadre la création d'environ 150 logements aidés / an sur la période PLU.	Les outils sont exactement les mêmes que ceux évoqués précédemment qui n'imposent pas une offre uniquement dédiée aux besoins spécifiquement cités. D'autres typologies de logements aidés pourront donc être réalisées pour répondre aux besoins « courants ». Ces outils permettent de créer 150 logements aidés par an, à la fois par une action ciblée, mais également par une production plus diffuse, déjà à l'œuvre aujourd'hui et notamment par le biais de la règle applicable à toute opération de plus de 12 logements ou 800 m² de SdP de logements collectifs. Ces 150 logements / an sont produits de la manière suivante (voir tableau ci-dessous) :	Réaliser un parc d'habitat social : inscription d'emplacements réservés de mixité sociale.

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018

Origine	OAP	Autorisation d'urbanisme en cours		SMS (hors OAP)											Diffus
				7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
Typologie	LLS	LLS	Résidence étudiante / saisonniers	LLS / …											LLS / …
% LLS	Mixé	/	/	50	50	50	100	50	50	50	100	50	50	50	50 % (12 logements ou 800 m² de SdP)
Nb de logements aidés produits	**386**	**229**	**210**	**15**	**12**	**20**	**50**	**40**	**40**	**22**	**16**	**15**	**27**	**9**	**48 / an**
Total PLU	**386**	**439**		**236**											**480**
Total avec rétention foncière – 25 %)	/	/		**177**											/
Total LLS sur 10 ans	**1482 (soit 148 / an)**														

<u>Action</u> : Développer des opérations innovantes s'inscrivant dans la transition écologique et la mixité sociale sur les sites stratégiques de :

- Les Arènes / Verdun / Roblot / Salle Roche ;

- Ampère / Printemps ;

- Les Iscles ;

- Les Veyssières ;

- Boulevard Jean Moulin.

La municipalité a souhaité s'appuyer sur plusieurs projets ou secteurs structurants pour mettre en œuvre sa politique de logements notamment en matière de mixité sociale, qui sont donc considérés comme des sites stratégiques à l'échelle de la commune.

Cela concerne en priorité des potentiels de renouvellement urbain, dont la mobilisation est d'autant plus importante dans un contexte ZAN, mais

Ces sites sont notamment ceux ciblés par l'OAP « secteur centre » par des opérations d'aménagement d'ensemble, des zones Uoap, et des servitudes de mixité sociale, permettant de garantir l'ensemble des objectifs assignés (volume de logement, logements aidés, diversification de ces logements aidés, et prise en compte de l'environnement à travers plusieurs

- Définir certains projets urbains comme des laboratoires de la transition énergétique de par une ambition innovante et des exigences qui vont répondre aux performances encadrées par a réglementation en vigueur ;

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
aussi au regard de leur positionnement pour le confortement des fonctions du centre-ville, plus généralement la qualité de la ville. La municipalité souhaite également s'appuyer sur le projet des Veyssières, sur du foncier communal. Dans l'ensemble de ses secteurs, l'approche écologique sera extrêmement importante, au niveau de la conception environnementale du bâti et de ces abords, de gestion des eaux, mais aussi sur la place donnée à la nature, avec de fortes ambitions de reverdissement et de reconstitution des trames écologiques à l'échelle des secteurs de renouvellement urbain du « secteur centre » ; et sur le secteur des Veyssières, un long travail d'études écologiques aillant permis de mobiliser une séquence éviter, réduire, compenser.	orientations …). Cela concerne Les Arènes / Verdun / Roblot / Salle Roche, Ampère / Printemps et Les Iscles. Le secteur du Boulevard Jean Moulin est l'objet d'une zone Uc favorisant le renouvellement urbain, avec des conditions de mixité fonctionnelle, et l'application de la règle concernant les programmes de plus de 12 logements et 800 m² de SdP. Il n'a pas été jugé nécessaire d'appliquer une servitude de mixité sociale spécifique afin de ne pas bloquer les opérations plus limitées, la logique n'étant pas ici un aménagement d'ensemble. Enfin, sur les Veyssières c'est surtout la démarche environnementale qui est mise en avant, ce secteur aillant été l'objet d'études environnementales poussées ayant mené à l'évitement d'une grande partie du foncier constructible (de 9 ha à 2,5 ha), puis d'une démarche bioclimatique …	∪ Réaliser un parc d'habitat social : inscription d'emplacements réservés de mixité sociale ; ∪ Préparer la réalisation d'opérations d'aménagement innovantes éco-conçues mettant en œuvre les objectifs des politiques sectorielles de l'agglomération (SCoT, PLH, etc.)
<u>Actions</u> : ∪ **Diversifier la production de logements aidés entre les logements ordinaires (logements à destination des familles) et les logements spécifiques (résidences sociales, EHPAD, autres structures pour personnes âgées, etc.)** ∪ **Diversifier les dispositifs d'accession à la propriété (Prêt Social Location Accession et Bail Réel Solidaire par exemple)**		
Ces actions sont totalement dans la continuité des ambitions développées précédemment, et permettent d'aborder cette ambition communale non pas uniquement sous un angle qualitatif, mais aussi sous un angle réglementaire. Cette action permet d'insister sur la volonté d'intégrer de l'accession à la propriété dans la logique de production de logement aidés, y compris avec des dispositifs innovants comme le BRS (Bail réel Solidaire), qui permet de conserver une maitrise foncière à long terme.	L'ensemble des outils évoqués dans les actions ci-dessus, est mobilisé pour répondre à ces actions, avec un accompagnement complémentaire par des politiques publiques ou d'acquisition foncière pour mieux cibler les dispositifs.	∪ Diversifier l'offre de l'habitat en développant la facette du logement social (copropriété volontaire, etc.) ; ∪ Développer une offre accessible et offrir des logements abordables pour les classes moyennes qui se retrouvent confrontées à des prix du marché élevés au regard de leur niveau de solvabilité (43% des locataires

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
		raphaëlois du parc privé consacrent plus de 50% de leurs ressources au payement du loyer).

2.3. Consolider les services, équipements publics et infrastructures de la ville et de l'agglomération

2.3.1. CONSOLIDER L'OFFRE EN EQUIPEMENTS

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
<u>Action</u> : Renforcer l'offre médicale de proximité et de spécialistes en lien avec le vieillissement de la population		
Le diagnostic territorial a mis en avant une insuffisance de l'offre médicale sur la commune, avec des besoins spécifiques liés à la population raphaëloise. Le PLU doit ainsi favoriser au maximum le développement de cette offre, les politiques publiques pouvant ensuite accompagner ces installations.	Les activités médicales peuvent soit répondre à la sous-destination de construction « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » soit pour des activités regroupées ou des structures parapubliques répondre à la sous-destination « Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » c'est-à-dire un équipement d'intérêt collectif ou services publics. Ces deux sous-destinations sont autorisées dans la très grande majorité des zones U, sauf zones très spécifiques (touristiques, ou de développement économique ciblé). Les RDC économiques sont par ailleurs protégés sur l'ensemble du secteur centre-ville, et la zone Uc du secteur Jean Moulin prévoit l'obligation d'y créer des RDC économiques. Dans les deux cas, les activités de services sont autorisées, y compris en changement de destination. Elles y sont donc clairement favorisées	/

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
	puisque ces RDC ne peuvent plus être occupés par de l'habitation par exemple. Ces activités de services ainsi que les « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » sont par ailleurs autorisés dans la plupart des zones Ue, mais la zone Ue6 sera en plus spécifiquement ciblée pour conforter sa vocation de pôle santé (Epsilon II et III).	
Action : Adapter les équipements scolaires aux nouveaux besoins		
La commune accueille de nombreux équipements scolaires de tous niveaux, qui doivent pouvoir évoluer et être confortés afin de garantir des conditions d'accueil optimales. Cela concerne notamment l'adaptation de ces bâtiments en matière d'accessibilité ou de normes environnementales, mais aussi tout simplement des besoins de classes supplémentaires, de restructuration en lien avec les activités pédagogiques ou extra-scolaires …	Les équipements scolaires répondent à la sous-destination de construction « Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » c'est-à-dire un équipement d'intérêt collectif ou services publics. Ces équipements sont autorisés dans toutes les zones U du PLU, et une disposition générale permet que ces équipements bénéficient potentiellement de règles adaptées. Tous les établissements scolaires bénéficient de cette situation. Par ailleurs, les équipements scolaires les plus structurants comme les collèges et lycées, ont été placés en zone spécifique Uep dédiées aux équipements publics, ce qui permet de marquer spécifiquement leur vocation.	/
Action : Développer les formations en enseignements supérieurs en lien avec les spécificités du territoire		
La collectivité souhaite pouvoir accueillir ce type de formations qui fait le lien avec le territoire et permet de donner de la visibilité à la commune pour les futurs professionnels.	Ces formations répondent à la même sous-destination que les équipements scolaires, et le PLU permet donc un développement de ces filières sur l'ensemble des zones U, même si certaines zones sont plus propices que d'autres.	/

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
<u>Action</u> : Envisager le déplacement du campus connecté		
Cette ambition spécifique est ciblée par la municipalité, qui souhaite pouvoir accompagner le projet porté par l'agglomération, avec un pôle de formation élargi et intégrant ce campus. Aucun secteur spécifique n'a pour le moment été acté.	Le campus connecté rentrant là aussi dans la destination équipements d'intérêt collectif et services publics, cette possibilité de déplacement est autorisée dans la quasi-totalité des zones U, ce qui est cohérent avec l'absence de secteur ciblé à l'instant « t ».	/
<u>Action</u> : Intégrer la nécessaire extension du cimetière de l'Aspé		
Le cimetière Alphonse Karr étant enserré dans le tissu bâti, seul le cimetière de l'Aspé peut aujourd'hui accueillir une extension permettant de répondre aux besoins de la commune en matière funéraire. Le PLU étant établi pour la décennie à venir, ces besoins doivent être anticipés, en cohérence également avec la population communale. La zone devra par contre être revue par rapport au PLU actuel, afin d'être plus cohérent avec les besoins et enjeux paysagers, patrimoniaux et écologiques.	Le PLU maintient l'ensemble de la parcelle accueillant le cimetière de l'Aspé dans une zone spécifique dédiée aux cimentières et fonctions connexes. Cette parcelle est aujourd'hui artificialisée, le cimetière occupant les ¾ du foncier (8 ha au total, 6 ha occupés par le cimetière, avec donc une extension possible sur environ 2 ha). Le zonage y prévoit une zone Ucim comme sur le cimetière Alphonse Karr, en remplacement de zone Np au PLU de 2018, ces cimetières, très peu végétalisés au demeurant, n'ayant aucun caractère naturel au sens du code de l'urbanisme. La zone Ucim est réduite d'environ 3 ha par rapport à la zone Np précédente (cette zone Np malgré son affichage naturel permettant sans aucune limite d'étendre le cimetière), ces 3 ha étant situés dans le site classé. Sur ces 3 ha, 0,6 ha sont reclassés en espaces boisés les plus significatifs.	/
<u>Action</u> : Créer un nouveau siège pour l'Agglomération Estérel Côte d'Azur		
La municipalité souhaite là encore accompagner les politiques intercommunales, avec la volonté	La zone de la salle Pierre Clère / Stade Rossi est aujourd'hui entièrement intégrée en zone Uep dédiée	/

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
d'accueillir sur Saint-Raphaël le nouveau siège de l'Agglomération. Celui-ci pourrait être implanté en limite avec Fréjus, sur le secteur du Palais des Sports.	aux équipements publics, et de propriété publique, ce qui correspond à ce type de projet. Le règlement reste favorable aux équipements publics sur la quasi-totalité des zones U, si le projet venait à évoluer.	
<u>Action</u> : Réaménager progressivement les espaces publics dans une logique de végétalisation (front de mer, place Saint-Jean à Boulouris, place Giannetti à Agay, etc.)		
Cette action traduit l'ambition communale pour les prochaines années, cette ambition ayant déjà été évoquée dans l'axe 1, mais aussi pour le secteur centre-ville. Elle recoupe des enjeux très divers de nature en ville, de lutte contre les ilots de chaleur, de vivre ensemble, … avec l'ambition de pouvoir rapprocher chaque raphaëlois de ce type d'espace vert.	Le PLU ne met pas en place d'outil spécifique pour la revégétalisation puisque les emprises sont déjà publiques. Le fait d'autoriser les équipements publics sur l'ensemble des zones U permet ces réalisations sur les secteurs ciblés et plus généralement sur tous les espaces publics de la commune. Des outils sont par ailleurs mis en place pour préserver la végétalisation existante notamment par des linéaires d'arbres en complément des EBC « urbains » du PLU de 2018. Les parcs et jardins publics sont l'objet également d'une trame surfacique de protection. Les PVAP travaillent également en ce sens pour les secteurs concernés.	/
<u>Action</u> : Renforcer l'offre en parcs publics végétalisés et en jeux d'enfants en lien avec les opérations stratégiques (Ampère / Le Printemps, Petit Défends etc.)		
Cette action traduit là aussi une ambition communale forte pour le vivre ensemble et la qualité de vie sur le territoire, ces espaces ayant d'ailleurs aussi vocation à être végétalisés. En ciblant tout spécifiquement les opérations stratégiques, elle traduit la volonté de créer de véritables cœurs de quartier qui vont profiter à tous, et non des opérations de logements déconnectées de	En zone U, comme cela est précisé précédemment, ce type d'espace est autorisé dans toutes les zones. C'est le cas pour les secteurs de renouvellement urbain sur Ampère et Le Printemps (Uoap), l'OAP « secteur centre » venant par ailleurs assurer l'aménagement d'espaces de ce type au sein des futures opérations d'aménagement d'ensemble qui vont concerner des deux projets. Il y a là une véritable garantie de réalisation.	/

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
leur environnement proche (on retrouve cette approche dans le maillage que doivent offrir ces opérations pour les modes actifs de déplacement). Là aussi l'ambition est de pouvoir rapprocher tous les raphaëlois de ce type d'espaces, en les connectant par des modes de déplacement doux, sécurisés, et agréables. Le secteur du Petit Défends, répond à une autre ambition avec la valorisation et la préservation d'un vaste espace naturel au cœur de la ville, en continuité du parc paysager créé par l'agglomération, en lieu et place d'un programme de logement et d'une partie, difficilement aménageable de zone économique. Cette ambition constitue donc un parti pris très fort de la municipalité pour le territoire raphaëlois.	Le secteur du Petit Défends, est lui l'objet d'une zone Nl spécifique qui assure, en zone naturelle qui restera la vocation prioritaire de la zone, la possibilité de réaliser des équipements de mise en valeur de l'espace en tant que parc public, ce de manière limitée et cohérente avec la volonté de préservation. Cette zone Nl remplace une zone AU sur près de 16 ha et des zones UE sur près de 4 ha, soit un reclassement en zone naturelle d'environ 20 ha sur ce secteur, incluant le parc paysager de l'agglomération.	

2.3.2. INSCRIRE LE DEVELOPPEMENT URBAIN EN COHERENCE AVEC LE DEPLOIEMENT DES INFRASTRUCTURES NUMERIQUES ET DE TRANSPORTS

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
<u>Action</u> : Pacifier le centre-ville en travaillant sur la place des transports en commun et des modes doux en cohérence avec le développement de la végétalisation des espaces publics et d'un urbanisme durable		
La question de la végétalisation des espaces publics a déjà été abordée précédemment, tout comme la volonté de viser un urbanisme plus durable, cette dimension étant intégrée notamment dans les secteurs stratégiques qui doivent servir de vitrine pour le territoire. La question des déplacements alternatifs à la voiture a aussi déjà été mise en avant pour le centre-ville.	L'OAP « centre-ville » traite de l'ensemble de ces sujets. L'OAP « mobilités » reprend ces éléments à plus large échelle en traduisant notamment le PDU, le schéma directeur vélo, et l'OGS. Le zonage et le règlement sont totalement cohérents avec ces démarches, et confortent la volonté d'un urbanisme mieux maitrisé et durable avec un travail de protection des espaces verts privés (en lien avec le PVAP	☐ Accélérer la requalification des espaces publics du bord de mer pour les rendre attractifs et créer une centralité structurée ; ☐ Pacifier le réseau de voiries du centre-ville et des centralités de quartier et mettre en évidence l'efficience des déplacements

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
Les élus souhaitent néanmoins réaffirmer la complémentarité de ces démarches dans un objectif de pacification du centre-ville, le projet de promenade des bains étant une étape cruciale et particulièrement représentative de cette volonté.	notamment), une maitrise des gabarits, des règles favorisant les commerces et services de proximité et devant permettre de limiter les déplacements …	actifs que sont la marche et les éco-mobilités, notamment par la création d'une zone de rencontre à vitesse réduite au sein du centre urbain ; υ Rééquilibrer, dès que le contexte le permet, le partage de l'espace public entre le stationnement automobile de surface et l'espace dévolu aux mobilités actives
<u>Action</u> : Améliorer l'intermodalité à proximité des différentes gares tout en travaillant sur une urbanisation raisonnée		
Cette action traduit les ambitions communales en matière de déplacement et plus généralement les ambitions au niveau de l'agglomération à travers son PDU (Plan de déplacements urbains), en continuité du travail réalisé depuis plusieurs années. Elle est corrélée aux choix d'urbanisme réalisés autour de ces gares, avec une urbanisation raisonnée, se positionnant aux limites de la ville jardin, à l'exception de la gare centrale en cœur de centre-ville.	Cette ambition est notamment traduite à travers l'OAP mobilité (intermodalité), et des zonages prenant en compte la volonté d'urbanisation maitrisée à proximité (zone Ub4 en dehors de la ville jardin). La réalisation reste liée à des politiques publiques que le PLU ne remet pas en cause en permettant les aménagements publics dans toutes les zones U et notamment autour de ces gares.	Organiser l'intermodalité autour de la gare du centre-ville et de chacune des 5 gares de quartier pour simplifier l'accès au réseau ferré urbain et au réseau de transports en commun de la CAVEM (facilité de stationnement autos et deux roues, interconnexions entre les 2 réseaux, qualité de confort pour les temps d'attente, etc.).
<u>Action</u> : Permettre une urbanisation maîtrisée en cohérence avec le déploiement des transports collectifs en particulier autour des opérations stratégiques		
Si la trame « ville jardin » a été le principal facteur de maitrise de l'urbanisation sur le territoire, les choix de développement se sont largement appuyés sur les possibilités et limites offertes par les transports, avec certains axes déjà saturés, des axes bien desservis par les transports en commun, certains maillages doux à compléter, un projet structurant en cours avec la promenade des bains.	Les secteurs stratégiques sont positionnés à proximité de transports collectifs efficients, dont les arrêts pourront être revalorisés ou complétés notamment le long de l'Avenue du Général Leclerc qui doit être réaménagée, ce que l'OAP « secteur centre » met en avant. C'est également le cas sur Jean Moulin. Au sein de la ville jardin, certains axe primaires ont été définis notamment sur la base des disponibilités en	/

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
Ce fil conducteur a notamment été appliqué sur les secteurs stratégiques concernés par l'OAP « secteur centre ».	transports en commun. Lorsque ces axes n'étaient pas par ailleurs saturés, un zonage adapté Uvj5 permettant une légère densification par rapport aux zones Uvj2 a été mise en place.	
<u>Actions</u> : υ **Renforcer les liens interquartiers en travaillant sur les mobilités en transports en commun et en mode doux/actifs** υ **Renforcer la place du vélo et des piétons dans le schéma de circulation de la commune et plus particulièrement dans les nouvelles opérations d'aménagement**		
Dans la continuité des actions précédentes, l'ensemble du territoire est concerné par les ambitions communales de développement d'une offre alternative à la voiture, qui permettra à termes de désengorger certains axes principaux (la volonté de loger les actifs sur la commune est un autre levier important). Cela est notamment le cas sur les axes nord / sud qui restent peu développés ; sur la relation entre les zones résidentielles et les zones économiques, qui est aussi un enjeu majeur ; sur la connexion avec les espaces de nature et notamment le massif de l'Estérel. Cette volonté s'inscrit dans les différents schémas et plans au niveau de l'agglomération. Elle devra prendre en compte les besoins de stationnement spécifiques pour les cycles et assimilés, que ce soit dans l'espace public ou dans le bâti privé (habitation, lieux de travail, commerces …).	L'OAP « mobilités » vient tout particulièrement traduire les ambitions de la municipalité sur ce volet. 18 emplacements réservés sont positionnés pour des élargissements de voirie qui sont autant de capacités d'amélioration des mobilités douces. Les secteurs stratégiques et l'OAP « secteur centre » de manière plus générale permettent de qualifier la politique de déplacement doux sur le centre-ville, avec des maillages complémentaires qui vont donner du liant entre les quartiers. La dimension minimum des cheminements piétons pour les projets de logements collectifs est fixée dans le règlement écrit. - L'ensemble de cette démarche concernant les mobilités était beaucoup moins traduit dans le PLU de 2018, que ce soit au niveau des OAP du centre-ville qui n'était pas « reliées » par une approche globale à l'échelle du centre-ville, et par l'absence d'une OAP « mobilité ».	υ Articuler des modes doux continus entre les différents quartiers et les portes du massif en composant un réseau de pistes cyclables et de cheminements piétons afin de permettre aux habitants de se rendre dans le massif par des chemins protégés ; υ Développer les cheminements doux (traverses, sentes, venelles) comme des espaces publics d'accompagnement ; υ Réaliser les itinéraires vélos dits structurants que sont : o Jean Moulin- l'Aspé ; o Baudino – Vaulongue ; o Le secteur d'Agay ; o La liaison entre l'avenue de Valescure et la Tour de Mare.

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
Action : Poursuivre le déploiement des infrastructures numériques en cohérence avec le développement urbain		
La politique du développement numérique est indispensable à l'attractivité du territoire, en particulier pour le développement économique. Au-delà du développement des réseaux, l'accompagnement des populations sur les outils du numériques est aussi un sujet majeur pour limiter l'isolement notamment des ainés, alors que ces outils deviennent indispensables à de nombreuses démarches administratives. Les élus sont particulièrement attachés à ce sujet.	Le règlement du PLU permet la réalisation des réseaux dans l'ensemble des zones y compris agricoles et naturelles. Il n'est pas non plus bloquant pour la création de lieu dédiés à l'accompagnement numérique des populations, qui sont des équipements publics.	Equiper le centre-ville d'une accessibilité numérique de très haut débit, condition sine qua non à l'accueil d'économies jeunes et créatives.

3. Axe 3 : Accompagner, soutenir la croissance et la mutation de l'économie raphaëloise

3.1. Pérenniser l'économie touristique

3.1.1. MAINTENIR ET RENFORCER LE POTENTIEL EN HEBERGEMENTS TOURISTIQUES

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
Action : Maintenir le potentiel d'hébergement des campings tout en permettant leur adaptation au changement climatique et aux attentes de la clientèle		
La commune de Saint-Raphaël a notamment pour caractéristique d'être une commune touristique, cette	Le PLU prolonge l'action du PLU de 2018 qui protégeait déjà la plupart des campings du territoire.	Entretenir la diversité de l'hébergement touristique, atout

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
activité étant extrêmement importante pour le dynamisme du territoire, en particulier économiquement. La commune s'appuie pour cela sur un nombre important de résidents secondaires, mais aussi sur une offre d'hébergements touristiques variée. L'hébergement en camping, même s'il a beaucoup évolué au fil des années, reste très important pour le territoire, et représentatif du tourisme sur le littoral. Il est important pour la commune de préserver le potentiel de ces hébergements, de permettre leur évolution pour répondre aux attentes de la clientèle et leur adaptation à diverses problématiques tout en empêchant leur mutation vers de l'hébergement conventionnel (sauf cas très spécifiques) afin de conserver une offre d'hébergement diversifiée, et maitriser également l'artificialisation. La mutation vers du logement où d'autres activités sans lien avec l'hébergement touristique est à proscrire dans tous les cas.	Simplement, les campings situés à l'intérieur de la zone urbanisée sont requalifiés en zone U (Ucamp) ce qui est plus cohérent avec leur positionnement et leur état actuel (souvent beaucoup de HLL par exemple). Les campings situés en périphérie de ces zones sont maintenus en zone N (Ncamp, contre Ne auparavant). Les droits sont globalement équivalents avec le PLU de 2018, ce qui prenait bien en compte les besoins de ces établissements. Cette approche est néanmoins complétée avec l'ajout d'un camping / caravaning sur le Dramont et d'un camping sur Anthéor qui n'avaient pas été ciblés sans justification particulière et qui pouvaient donc muter vers l'habitat. Enfin, les 2 campings de Boulouris qui pouvaient muter eux aussi vers de l'habitat, pourront cette fois évoluer uniquement vers d'autres types d'hébergements touristiques, avec une densification maitrisée au regard de la localisation dans la ville jardin. L'activité camping est en effet difficile à valoriser dans ce quartier. C'est également le cas d'un autre camping qui a déjà largement muté vers de l'hébergement en dur, toujours sur Boulouris et qui n'était pas repéré par le PLU de 2018. Ces 3 zones sont classées en Ut1. Ainsi, le PLU permet un confortement de la démarche du PLU de 2018 en ciblant tous les campings de la commune, et en limitant les possibilités de mutation pour les cas particuliers de Boulouris.	essentiel qui assure l'équilibre de l'économie saisonnière communale en la positionnant sur toutes les gammes de l'offre touristique.
<u>Action</u> : Interdire le changement de destination des hébergements touristiques marchands, y compris de la para-hôtellerie		
Dans la continuité de l'action précédente, la commune souhaite plus généralement agir contre l'érosion du parc d'hébergements touristiques, phénomène qui est observée depuis plusieurs années avec en particulier la mutation d'hébergements en	Le PLU met en place des zones Ut (avec différents indices selon la localisation ou l'état existant), afin de cibler les hébergements touristiques existants et ainsi proposer une lecture claire du PLU sur ce sujet. Dans ces zones, seul l'hébergement touristique est autorisé (hôtels et autres	[…] empêcher la mutation de l'hébergement touristique en résidences principales.

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
logements. Le phénomène est particulièrement prégnant sur les résidences de tourisme à la fin des baux commerciaux avec l'exploitant. Cette démarche constitue en effet une solution de facilité lorsque qu'après une période d'exploitation l'hébergement en question nécessite notamment des travaux de mise aux normes, ou tout simplement une remise au goût du jour ou une restructuration. Les lits perdus sont ainsi rarement recréés ailleurs, alors que la fiscalité est devenue nettement moins intéressante pour ce type d'investissement ; et même si cela était le cas, il est dommage de devoir remobiliser du foncier pour des hébergements qui existaient déjà. Ainsi, il est fait le choix sur l'ensemble du territoire, de ne plus laisser muter les hébergements touristiques quels qu'ils soient, sauf pour ce qui leur permettra de consolider une activité existante, ce qui ne se veut pas une mesure punitive, mais une mesure incitative à valoriser l'existant.	hébergements touristiques), ainsi que l'évolution ou la création de fonctions connexes à l'établissement pour étoffer son activité (logements des travailleurs saisonniers, création d'un SPA, d'un restaurant, pourquoi pas d'une boutique …). Cela concerne le bâti existant mais plus généralement le foncier, qui ne pourra pas être détourné de cette fonction même en cas de démolition par exemple. Ce découpage n'est néanmoins pas réalisé dans les zones les plus denses et notamment en Ua, afin de ne pas pastiller le zonage avec des micro-zones. Dans ces zones, une règle générale de mixité fonctionnelle interdit le changement de destination dans les mêmes termes que dans les zones Ut. Par ailleurs, dans toutes les zones U accueillant de l'hébergement touristique, cette même règle générale est ajoutée, afin de cibler également les nouveaux établissements qui viendraient à se créer et qui par nature ne peuvent pas être dès maintenant ciblés en zone Ut. Cela permet de préserver une équité de traitement. Cela est également un garde-fou si un hébergement venait à avoir été oublié en zone Ut. L'ensemble de cette démarche n'existait pas dans le PLU de 2018.	
<u>Action</u> : Permettre le confortement de l'offre d'hébergement marchand en travaillant sur la diversité de l'offre (tourisme d'affaire, tourisme culturel, tourisme vert, écotourisme, tourisme sportif, etc.).		
En cohérence avec ces mesures pour préserver l'hébergement, la municipalité souhaite promouvoir au maximum l'attractivité touristique du territoire, notamment en diversifiant au maximum les filières permettant ainsi d'étendre la saisonnalité avec du tourisme d'affaire, du tourisme culturel notamment.	Les outils qui vont être détaillées ci-dessous vont dans ce sens (« 3.1.2. Préserver les sites touristiques et de loisirs » et « 3.2. Consolider l'armature commerciale et tertiaire » notamment pour ce dernier en ce qui concerne les activités commerciales et de services).	↻ Renforcer l'image de marque du massif de l'Estérel par le développement de dynamiques d'occupation du territoire positives et innovantes : le tourisme vert ;

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
Cette ambition doit être partagée par tous, et mise en œuvre par l'action communale, par l'action des partenaires publics, mais aussi par les ambitions des prestataires privés. L'ensemble des actions détaillées ci-après vont d'ailleurs dans ce sens. Le PLU doit ainsi ne pas poser de frein à cette volonté.		∪ Développer l'éco-tourisme et la sensibilisation des usagers au cadre qui les entoure afin de pérenniser la corrélation étroite entre tourisme et milieu naturel et s'orienter vers un tourisme Durable ; ∪ Répondre à la demande du tourisme scientifique en développant des pratiques éducatives d'observation et de connaissance faune/flore de la forêt méditerranéenne et de la géologie ; ∪ Devenir une destination touristique sportive d'importance par le développement d'une offre d'activités variées se pratiquant dans un cadre paysager et naturel d'exception ; ∪ Prolonger la saison touristique et mieux accueillir demain le tourisme de croisière par un centre-ville attractif, animé qui propose des activités stimulantes pour les croisiéristes ; ∪ Maintenir la production de lits marchands […] ; ∪ Rester un territoire d'accueil à haute valeur ajoutée pour des touristes avec un fort potentiel de pouvoir d'achat qui consomment sur la commune

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
		et entretiennent l'économie touristique, poumon financier pour Saint-Raphaël.

3.1.2. PRESERVER LES SITES TOURISTIQUES ET DE LOISIRS

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
<u>Action</u> : Maintenir les sites de loisirs existants		
Cette action générale est notamment détaillée dans les actions suivantes. Elle s'inscrit dans la volonté des élus de maintenir et conforter l'attractivité touristique du territoire, notamment sur le volet des loisirs qui restent un vecteur important dans le choix des lieux de vacances, avec des pratiques qui doivent aussi pouvoir évoluer, la demande étant en constante évolution.	Au-delà des outils spécifiques qui vont être évoqués pour les points suivants, le PLU intègre les règles les plus favorables possibles à ces activités au regard du cadre réglementaires applicable et notamment de la loi « littoral » pour les activités situées en dehors des zones urbanisées (agglomérations ou villages). C'est le cas par exemple dans la bande littorale avec l'autorisation des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (N100 et N100-erc), dans les espaces remarquables et caractéristiques (Nerc) avec l'autorisation des aménagements légers nécessaires à la mise en valeur économique ou à l'ouverture au public de ces espaces remarquables, etc. A minima et dans toutes les zones, un maintien de l'existant et son entretien est permis. En zone U, sauf rares exceptions où de toute façon un développement touristique ne serait pas envisagé, les activités commerciales et de services, ainsi que les équipements publics sont autorisés, ce qui permet un maintien et un développement des activités qui y seraient présentes. La base nautique d'Agay, municipale, est par exemple en zone Uep pour bien marquer son maintien.	Proposer des solutions nouvelles pour les pratiques nautiques afin d'inscrire Saint-Raphaël comme « spot » reconnu pour les sports nautiques.

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
	Il n'y a pas de changement de fond sur ces sujets par rapport au PLU de 2018, même si l'écriture n'est pas forcément identique.	
<u>Action</u> : Assurer la pérennité des golfs		
Les 4 golfs présents sur le territoire (Valescure, 18 trous et 9 trous de l'Estérel, et Cap Estérel), avec une dimension historique pour le golf de Valescure ouvert en 1895 et qui a donc structuré le quartier, sont une spécificité importante qui permet d'attirer une clientèle dédiée qui alimente tout particulièrement l'offre d'hébergement touristique, plusieurs établissements étant directement reliés à ces golfs. Ces activités doivent ainsi pouvoir être pérennisées, afin d'améliorer les conditions d'accueil, diversifier les pratiques (handisport, accueil de classes …), …	Les 4 parcours sont maintenus en zone Ng comme le prévoyait déjà le PLU de 2018. Les droits y sont ajustés afin d'en clarifier l'application mais aussi répondre à certains besoins complémentaires qui ont pu être évoqués par les exploitants. Seules les constructions et aménagements en lien avec l'exploitation des golfs restent autorisés. Les limites de ces golfs sont aussi ajustées pour répondre exactement aux limites déclarées, ce qui n'était pas le cas sur quelques marges, mais aussi une zone UCb permettant techniquement de créer du logement sur le club house et une petite partie d'un parcours. Une modification simplifiée avait notamment déjà corrigé une erreur matérielle concernant ces limites. La commune prévoit aussi l'acquisition d'un stationnement en lien avec le golf de l'Estérel afin d'en garantir la pérennité et donc les conditions d'accueil sur le secteur, ceci étant traduit par un emplacement réservé. Le PLU permet donc une meilleure prise en compte de ces activités que le PLU de 2018.	/
<u>Action</u> : Préserver la qualité des sites touristiques majeurs (plages, massif de l'Estérel, Corniche d'Or, etc.) en travaillant sur leurs accessibilité (mobilités alternatives à la voiture) et un traitement paysager de qualité		
L'accessibilité aux sites est un enjeu pour le territoire, que ce soit en termes de pérennisation de ces accès parfois privés, de qualité notamment pour en faciliter l'utilisation à des personnes en perte de mobilité ou en	Le PLU maintien et consolide de nombreux emplacements réservés visant à acquérir et conforter des accès aux plages et plus généralement au littoral, ce	υ Accompagner les projets respectueux du site et novateurs écologiquement dans la mise en valeur du site ;

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
situation de handicap, ou pour gérer la fréquentation sur les sites. Des actions variées doivent être mise en place pour répondre à cet enjeu, à la fois par de la politique publique, mais aussi des outils concrets dans le PLU qui peuvent accompagner la démarche.	qui permettra leur pérennisation mais aussi éventuellement leur aménagement et leur entretien. La création d'espaces libres publics (protection, promenade, mise en valeur …), donc très peu aménagés, le long de la corniche d'or, va aussi dans le sens et est là aussi traduite par des emplacements réservés. Les ambitions en matière de développement des mobilités alternatives sont traduites dans l'OAP « mobilités » et notamment tout le volet en lien avec l'OGS et donc le Massif de l'Estérel. Plus généralement, le PLU ne pose pas de frein au développement des transports collectifs par exemple. Enfin, sur le volet qualitatif, le zonage et le règlement écrit associé sur ces sites sont souvent très protecteurs, en cohérence d'ailleurs avec la loi (bande littorale, espaces boisés les plus significatifs, espaces proches du rivage, espaces remarquables et caractéristiques …), ce qui répond à une ambition de préservation mais ne s'oppose pas à un traitement paysager qualitatif (et donc de fait adapté au caractère souvent naturel des lieux.	∪ Conserver l'accessibilité du littoral {criques et plages) comme patrimoine commun en empêchant leur privatisation et en prolongeant les cheminements côtiers
<u>Action</u> : Assurer l'adaptation et la modernisation des ports en lien avec la sensibilité écologique et paysagère des sites		
Le rapport à la mer est un élément indissociable de l'identité communale. L'activité nautique et la pêche constituent en ce sens des pans importants de cette identité, et la commune accueille notamment 5 ports, dont 2 ports principaux, et 3 ports de taille plus modeste. L'entretien de ces équipements et leur capacité à être modernisés ou adaptés, comme le prévoyait le PLU de 2018, doit donc être réintégrée.	Les 5 ports de la commune sont maintenus en zone U (Up au lieu de zones Ug). Deux zones Up sont créés Up1 et Up2, le PLU de 2018 aillant déjà prévu que le Vieux Port (centre-ville) puisse bénéficier de droits étendus par rapport aux autres ports. Cette approche est conservée avec la zone Up1 qui est étendue sur le port de Santa-Lucia qui est le plus grand port de la commune. Les 3 autres ports sont intégrés en	∪ Requalifier l'ensemble du Port de Santa Lucia en l'enrichissant par l'aménagement d'espaces publics de qualité et en développant une animation de la centralité pour une plus grande attractivité ;

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
	zone Up2, avec des capacités d'évolution plus modérées. Dans tous les cas seules des constructions et aménagements en lien avec les activités portuaires et connexes (notamment touristiques) peuvent être autorisées, ce qui ne modifie pas l'approche du PLU de 2018.	υ Favoriser l'accessibilité à la mer en aménageant des cales de mise à l'eau adaptées et en créant de nouveaux anneaux afin augmenter le nombre de places au port (exemple dans le Port de Santa Lucia.
<u>Action</u> : Développer une offre d'activités sportives et de loisirs de proximité sur le site du Petit Défends en cohérence avec les risques naturels associés (feu de forêt notamment)		
Cette ambition recoupe le projet déjà évoqué de parc parcs publics végétalisés sur le Petit Défends. Sur ce même secteur, la volonté des élus est de pouvoir faire de cet espace naturel une zone sécurisée pour la pratique des activités sportives et de loisirs dans le respect du massif forestier existant et en prenant en compte les risques présents. Ces aménagements profiteront aussi bien aux habitants qu'à l'attractivité touristique.	Le secteur du Petit Défends est l'objet d'une zone Nl spécifique qui assure, en zone naturelle qui restera la vocation prioritaire de la zone, la possibilité de réaliser des équipements de mise en valeur de l'espace pour les loisirs et notamment les loisirs sportifs. Cette zone Nl remplace une zone AU sur près de 16 ha et des zones UE sur près de 4 ha, soit un reclassement en zone naturelle d'environ 20 ha sur ce secteur, incluant le parc paysager de l'agglomération.	/

3.2. Consolider l'armature commerciale et tertiaire

3.2.1. Renforcer le commerce de centre-ville et plus generalement les polarites commerciales de proximite

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
Actions : ü **Pérenniser et diversifier l'offre commerciale de centre-ville** ü **Renforcer les linéaires commerciaux et de services dans le centre-ville en cohérence avec le réaménagement des espaces publics et la place du piéton**		
Cette ambition a déjà été largement évoquée à travers l'action visant à renforcer les fonctions du centre-ville qui permettait d'aborder de manière plus générale les enjeux d'une offre commerciale et de services de proximité dynamique (notamment afin de limiter les déplacements en voiture, de favoriser le vivre ensemble notamment à travers des espaces publics de qualité …). Cette démarche est cohérente avec les secteurs stratégiques mobilisés par la commune dans et à proximité du centre-ville, et le travail de maillage pour les mobilités douces qui doit être mis en place, ainsi que par la création de nouveaux espaces publics et le maintien et le réaménagement de certains espaces existants (Boulodrome …). Tout ceci fait partie d'un cercle vertueux qui doit de fait valoriser ces activités. Elle est aussi cohérente avec la pérennisation de la dynamique touristique communale, largement détaillée dans les actions précédentes. Elle est ici abordée sous l'angle de la stratégie économique communale pour la prochaine décennie,	Les outils ont déjà été largement évoqués précédemment. Une prescription linéaire est mise en place pour protéger les RDC économiques notamment afin de maintenir et de créer des commerces et services de proximité, ce travail étant déjà réalisé dans le PLU de 2018 mais complété et conforté ici. L'OAP « secteur centre » vient par ailleurs imposer une mixité fonctionnelle au sein de certaines opérations de renouvellement urbain pour créer de vrais cœurs de quartiers et non des zones résidentielles déconnectées. Cette OAP traite aussi de la question des espaces publics et des liaisons piétonnes sur ce secteur centre. Le règlement prend en compte les difficultés de ces commerces et services en matière de création de places de stationnement avec une règle adaptée et favorisant donc ces activités.	Miser sur la qualité de l'animation commerciale du centre-ville et sur la diversité proposée : maintenir les commerces en rez-de-chaussée et instaurer des linéaires commerciaux homogènes pour une meilleure attractivité pour les passants.

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
cette stratégie n'étant de fait pas déconnectée de cette ambition plus globale.		
<u>Action</u> : Maintenir des polarités commerciales de proximité (Valescure, Boulouris, Agay, etc.).		
La commune étant relativement diluée, avec des quartiers périphériques parfois très éloignés du centre-ville, il est important de pouvoir pérenniser l'offre de proximité qui s'est spontanément créée et polarisée, et qui permet de limiter les déplacements quotidiens, ou tout simplement de répondre aux besoins de personnes qui n'auraient pas de moyen de locomotion. Cela permet aussi de créer une vie de quartier, dans des espaces souvent constitués de maisons individuelles et où les espaces publics sont rares. Cette ambition répond totalement à la logique de consolidation de l'armature commerciale. Elle pourra être accompagnée par un développement de nouvelles activités de ce type, ce qui ne doit pas être interdit.	5 petites polarités de ce type ont été identifiées au diagnostic, regroupant diverses activités de proximité (commerces, services, restaurant, petit artisan …), sur Valescure (x2), le Boulevard Jacques Baudino, Boulouris ou encore Agay. Dans les secteurs de ville jardin (Valescure et Baudino), ces zones qui n'accueillent pas de logements ont été classées en zone Ue spécifique (Ue4) l'ensemble des zones Ue étant dédié au maintien ou au développement économique. Ces zones Ue4 interdisent la création de logements, et permettent de réaliser ou consolider toute activité économique de proximité (commerces, services, restaurants, …), tout en maintenant des capacités de développement cohérente avec la ville jardin (R+1, maitrise de l'emprise en sol …). Sur Boulouris et Agay, ces polarités sont incluses dans des zones déjà densifiées, et essentiellement en mixité avec du logement. Ces zones étant classées en zone Ub4 en tant que zone de densification maitrisée, elles favorisent le maintien de ces activités au cœur de quartiers de logements.	/

3.2.2. STOPPER LE DEVELOPPEMENT DES ZONES COMMERCIALES PERIPHERIQUES

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
Actions : υ **Bloquer l'extension des zones commerciales tout en permettant leur restructuration et leur optimisation** υ **Limiter l'implantation de commerces de proximité dans les zones commerciales périphériques**		
En totale cohérence avec la volonté de favoriser le commerce de proximité, la municipalité souhaite interdire tout développement de zones commerciales sur les secteurs périphériques et notamment au sein des zones économiques, ces zones ayant souvent pour conséquence de siphonner une partie de l'offre de proximité, en ciblant des carrefours importants, des lieux de passage, en proposant des galeries marchandes. Plusieurs supermarchés sont présents sur le territoire et sur Fréjus notamment, et cette offre est largement suffisante. Cette démarche s'inscrit plus généralement dans une volonté de flécher le foncier économique sur tout le territoire, ceci prenant en considération la raréfaction du foncier, et visant à pouvoir continuer à offrir un potentiel d'implantation à des activités qui justement ne pourraient pas prendre place au cœur de la ville ou dans des quartiers résidentiels.	Le PLU ne prévoit aucune extension d'urbanisation pour du développement économique et donc pour du développement commercial. L'ensemble des zones économique est découpé en 8 sous-zones, de Ue1 à Ue8. Seuls les secteurs accueillant déjà une proportion importante de commerces et services autorisent ces activités, notamment parce que la conception même des bâtiments répond à ce type d'activité, leur transformation devenant ainsi très complexe (notamment Ue3). Ces zones présentent par ailleurs un potentiel constructible très faible et qui n'est donc pas de nature à remettre en cause la politique développée pour le centre-ville (Ue1, Ue3). 3 de ces zones interdisent purement et simplement le commerce (Ue6, Ue7, Ue8). Une zone n'autorise que l'extension limitée des commerces existants, qui sont des petits commerces (Ue2). La zone Ue4 concerne des polarités de proximité (voir précédemment) et leur rôle est donc d'accueillir du commerce). 2 zones Ue5 accueillent des supermarchés, et autorisent donc le commerce, la zone étant circonscrite à l'existant sans possibilité de développement substantiel. L'ensemble de ces éléments limite donc très fortement la possibilité d'implanter des commerces de proximité en périphérie, et aucune extension de zone commerciale	υ Conserver l'équilibre déjà présent sur la commune par la répartition des commerces et la diversité proposée ; υ Conforter le pôle commercial de l'Aspé qui dessert une partie importante de la commune mais qui se situe en périphérie de la commune et ne fait donc pas concurrence aux commerces du centre-ville.

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
	n'est prévue, le foncier disponible en densification étant lui-même très limité. On notera de manière connexe la mise en place d'une zone Uc sur le Boulevard Jean Moulin sur plusieurs supermarchés existants, cette démarche pouvant à termes pourquoi pas provoquer une refonte du quartier repositionnant l'offre commerciale et de service en RDC de logements, dans une démarche plus cohérente avec l'ambition développée ici et une logique de petits commerces. Cette orientation et les outils mis en place sont totalement nouveaux par rapport au PLU de 2018, qui a notamment permis un développement commercial sur EPSILON II, et qui plus généralement permettaient cette implantation dans toutes les zones économiques de la commune (zones UE indifférenciées).	

3.2.3. RENFORCER LE POIDS DE L'ECONOMIE TERTIAIRE DANS L'ARMATURE DU TERRITOIRE

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
<u>Action</u> : Préserver les secteurs tertiaires du territoire de toute mutation (EPSILON, etc.)		
Cette action traduit la volonté de fléchage des activités au sein des zones économiques pour préserver du foncier économique dédié à certains types d'activités, qui ainsi ne subirait pas la pression, notamment sur le prix du foncier, généré par d'autres activités. Sont notamment ciblés ici les pôles tertiaires qui se sont spontanément spécialisés sur EPSILON I (activités à forte valeur ajoutée) et EPSILON II (activités de santé).	Ces secteurs sont classés en zone Ue7 (EPSILON I – hors parties dédiées aux équipements publics, et zone du supermarché), et Ue6, avec des règles correspondant cette ambition, notamment par les sous-destination de construction autorisées et les conditions parfois associées.	/

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
La logique de préserver et favoriser un pôle santé recoupe les besoins de la commune déjà évoqués dans les parties précédentes.		
<u>Action</u> : Développer une mixité des fonctions urbaines en centre-ville et dans les cœurs de quartiers entre logements et activités tertiaires (bureaux, activités de services, etc.)		
Cette ambition s'inscrit dans la continuité du travail déjà largement détaillé dans les actions précédentes, et notamment dans le fonctionnement du centre-ville. Cette logique de mixité fonctionnelle est un des principes de la loi SRU et permet de rapprocher les emplois du logement, avec un impact toujours sur les déplacements, la vie de quartier etc. Elle est totalement complémentaire de la démarche de protection de RDC économiques où les bureaux ne sont pas autorisés par exemple, mais ont toute leur place dans les étages.	Le PLU autorise dans la plupart des zones U les destinations et sous-destinations de construction évoquées, notamment dans les zones à dominante d'habitat, y compris dans le centre-ville. La protection des linéaires commerciaux et de services, permet de réserver les RDC à des activités générant de la clientèle, alors que la mixité avec une offre de bureaux pourra se faire dans les étages, ce qui rend la démarche totalement cohérente avec toutes les actions précédentes.	Conserver l'équilibre déjà présent sur la commune par la répartition des commerces et la diversité proposée.
<u>Action</u> : Assurer sur le boulevard Jean Moulin une diversification des activités économiques (commerces et tertiaire) en lien avec des programmes de logements		
Ce point a aussi été largement évoqué à travers la stratégie de développement de la commune. Une large mixité fonctionnelle économie / habitat est souhaitée sur cet axe, en cohérence d'ailleurs avec ses caractéristiques actuelles, cette mixité devant être néanmoins nettement mieux organisée avec une vocation économique obligatoire en RDC, pour des activités de proximité. Là encore, d'éventuels bureaux pourront être créés aux étages par exemple, alors que l'intérêt économique de créer du logement devrait naturellement amener les projets vers une mixité économie / habitat.	La zone Uc autorise les destinations et sous-destinations de construction cohérentes avec cette démarche en imposant des RDC économiques accueillant commerces, services ou restauration. Les destinations artisanales lourdes (industries) ou qui génèrent des flux particuliers de camions ou de matériaux (commerce de gros, entrepôts) sont exclus. C'est également un des seuls secteurs urbanisés de la commune où l'hébergement touristique est interdit, la zone n'étant pas propice à de l'hébergement de qualité et risquant de générer de l'hôtellerie de passage. Cette pression foncière supplémentaire pour un besoin quasi inexistant n'était pas nécessaire.	/

3.3. Maintenir le poids de l'économie primaire et secondaire

3.3.1. MAINTENIR LA COMPLEMENTARITE DES ZONES ECONOMIQUES

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
<u>Action</u> : Maintenir les fonctions et spécificités existantes des différentes zones économiques en travaillant à leur spécialisation		
Cette logique de spécialisation des zones économiques est largement développée ci-dessus mais doit également permettre de prendre en compte le secteur secondaire, notamment le secteur de la construction, ces activités ayant du mal à s'installer dans un contexte où les activités commerciales par exemple sont présentes, souvent pour des raisons de coût du foncier, mais aussi par des problématiques de cohabitation.	Les outils sont largement développés ci-dessus pour ce qui concerne le secteur tertiaire. Rappelons sur ce point que l'artisanat notamment BTP mais aussi un garage automobile par exemple, est essentiellement inclus dans la sous-destination industrie au sens du code de l'urbanisme, alors que la destination artisanat et commerce de détail (qui ne peut être scindée), concerne en priorité des artisans boucher, boulanger … mais inclut aussi de fait les commerces de type supermarché. Pour le secteur secondaire, la zone Ue8 du Grenouillet a été spécifiquement dédiée à ces activités, et aux entrepôts qui sont une fonction complémentaire. Sur la zone Ue2 des Genêts, qui accueille déjà de l'artisanat mais aussi d'autres activités, ces mêmes destinations sont autorisées de plein droit tout comme le commerce de gros qui peut accompagner cette logique (grossiste en matériaux par exemple déjà présents), alors que les autres activités présentes peuvent seulement être étendues de manière limitée. Elle devrait donc pouvoir évoluer vers une dimension artisanale plus marquée à termes. La zone Ue1 du Cerceron est une zone présentant une très large mixité et notamment des artisans. Cette situation ne la rend pas particulièrement attractive pour	/

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
	le commerce ou les services, mais la commune souhaite continuer à y préserver une large mixité de fonction, y compris de l'industrie, des entrepôts ou encore du commerce de gros, ce qui pour le moment semble correctement fonctionner. Enfin la zone Ue7 peut accueillir de l'industrie sous certaines conditions, notamment une industrie de pointe, mais qui peut pour autant tout à fait correspondre à des activités du secteur secondaire. Rappelons que cette logique de spécialisation n'était pas présente dans le PLU de 2018, où toutes les activités économiques étaient autorisées dans chaque zone d'activité (UE) et leurs extensions.	
<u>Action</u> : Favoriser le transfert des activités de l'économie secondaire vers ces zones dédiées en permettant des opérations de renouvellement urbain sur les sites originels		
Cette logique de spécialisation a pour objectif à termes de pouvoir regrouper les activités et notamment de pouvoir limiter les activités générant des nuisances diverses, au sein de quartiers résidentiels ou accueillant de la clientèle ; mais aussi de faciliter le travail des artisans dans une zone adaptée à leur problématiques (desserte, volumétrie des constructions …). C'est probablement une démarche qui va prendre plusieurs années, surtout en l'absence de possibilité de recréer des zones artisanales qui permettraient de proposer une offre foncière conséquente, mais ce travail doit être entamé.	Les zones évoquées ci-dessus, vont permettre d'accueillir les professionnels avec une pression foncière moindre, alors que l'implantation dans les autres zones économiques ou dans les zones urbanisées à dominante d'habitat sera impossible. Le règlement dans ces zones permet bien souvent de légèrement densifier l'existant ce qui peut favoriser un renouvellement urbain, et donc l'accueil de plus d'activités sur un même périmètre.	/

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
<u>Action</u> : Optimiser les zones d'activités économiques en proposant des règles adaptées en lien avec une politique de transport en commun et de lutte contre l'artificialisation des sols		
En cohérence avec le SCoT ECAA, la commune n'a pas de capacité d'extension de l'urbanisation à vocation économique. La politique communale vise donc à favoriser une optimisation du foncier existant, sur les quelques fonciers libres, mais aussi en renouvellement urbain ou en extension, par des règles adaptées et permettant de maximiser le foncier, mais aussi par une politique de transports en commun, qui pourrait limiter par exemple les besoins de stationnement et donc permettre de remobiliser une partie de ces espaces pour accueillir du bâti économique. Cette optimisation et la politique de l'agglomération sont d'ailleurs totalement cohérentes avec la volonté de lutter contre l'artificialisation des sols qui est promue au niveau national.	Le zonage en plus de ne pas proposer de nouvelle zone économique, a largement resserré les enveloppes des différentes zones Ue pour le concentrer sur le foncier déjà artificialisé. Le règlement de ces zones Ue prévoit (en dehors des zones Ue4 qui appartiennent fondamentalement à la ville jardin), une emprise au sol largement majorée par rapport aux autres secteurs (sauf centre-ville), ce qui permet de valoriser le foncier, y compris par rapport à la situation existante. Une hauteur en R+2 (9 m) est permise, cette hauteur n'étant que peu mobilisée pour le moment ce qui constitue un potentiel de création de surface de plancher économique important en surélévation.	/

3.3.2. MAINTENIR EN EXPLOITATION LA CARRIERE DES CAOUS

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
<u>Action</u> : Assurer la pérennité de la carrière des Caous en cohérence avec l'autorisation préfectorale et des besoins en matériaux locaux du territoire (économie circulaire).		
L'exploitation de la carrière des Caous est autorisée par arrêté préfectoral, dont le dernier arrêté « […] complémentaire portant modification des prescriptions concernant l'exploitation de la carrière et de ses installations de traitement de matériaux, situées lieux-dits « Les Petits Caous » et « Aigue Bonne », sur le	Le PLU maintien comme dans le PLU de 2018 une zone Nc garantissant la possibilité d'exploiter le périmètre défini par arrêté préfectoral. Ce périmètre est repris du PLU de 2018, et uniquement sur des surfaces déjà exploitées.	/

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
territoire de la commune de Saint-Raphaël » en date du 22 septembre 2021. La municipalité souhaite garantir les droits prévus par cet arrêté, la présence de cette activité sur le territoire permettant notamment une utilisation de matériaux en circuits courts ce qui est très positif.		

3.4. Soutenir l'activité agricole

3.4.1. PRESERVER LES EXPLOITATIONS ET ACTIVITES AGRICOLES EXISTANTES

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
<u>Actions</u> : ü **Protéger les rares terres agricoles de la commune de toute forme d'urbanisation, en particulier les terres irriguées** ü **Maintenir les différentes exploitations agricoles du territoire (Nord Valescure, petit Gondin, Vallon de crottes, vignes neuves, Pra Baucous, Long Agay de la ferme du Grenouillet à la ferme Phillip, etc.), voire soutenir une reconquête de certains espaces agricoles historiques** ü **Favoriser le développement d'une agriculture de proximité et productive en permettant de valoriser leurs produits et de proposer une vente sur site** ü **Assurer une adaptation du modèle agricole au changement climatique en lien avec la gestion de la ressource en eau**		
Les élus souhaitent à travers le PLU favoriser le maintien d'une agriculture dynamique sur le territoire de la commune, mettant en avant les produits locaux notamment avec de la vente directe et pouvant s'inscrire dans les ambitions d'une alimentation de proximité et de qualité (Projet alimentaire territorial (PAT) par exemple). L'agriculture est aussi un levier important en matière de lutte contre le risque incendie (entretien des sous-bois, parcelle coupe-feu).	Le PLU de 2018 s'inscrivait déjà dans cette ambition, en classant en zone agricole (A) des zones agricoles déclarées et/ou exploitées, ainsi que des terres agricoles historiques et présentant un potentiel de reconquête, le tout en cohérence avec les terres agricoles identifiées par le SCoT ECAA. Toutes les exploitations existantes y sont inclues. Le PLU révisé s'appuie sur ce zonage du PLU de 2018 et sur le SCoT et conforte la démarche en passant d'environ 230,47 ha de zone A à environ 243,76 ha, l'extension des	ü Conserver les espaces agricoles en maintenant la pratique du pastoralisme de manière extensive et durable car elle offre une solution intermédiaire au débroussaillage mécanique tant pour ses intérêts écologiques, que patrimoniaux et économiques ;

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
La pêche locale est intégrée à cette ambition *(voir action « Assurer l'adaptation et la modernisation des ports en lien avec la sensibilité écologique et paysagère des sites »)*. Cette action doit cibler en premier lieu la préservation des terres agricoles, voire leur reconquête, en portant une attention particulière aux activités déjà en place, puis assurer des capacités d'évolution à ces activités, que ce soit dans le cadre de l'adaptation au changement climatique (nouvelles activités, irrigation, aménagements nécessaires …) ou en matière de valorisation des productions (transformation, vente en directe …).	terres concernant essentiellement le nord de Valescure, mais aussi les Grand Caous, ou quelques ajustements sur le secteur Agay / Grenouillet. L'augmentation réelle des surfaces agricoles est en réalité plus importante puisqu'à l'inverse, des terres n'ayant aucune valeur agricole ou potentiel de reconquête ont été déclassées, notamment dans des écrêteurs de cru, sur des tronçons routiers, dans des forêts publiques … (cela représente plus de 11ha). Au sein de ces zones agricoles, les droits accordés sont cohérents avec les ambitions de la municipalité, avec une capacité de développement de nouvelles pratiques agricoles, du bâti agricole, des systèmes d'irrigation, de l'habitation de l'agriculteur lorsque celle-ci est nécessaire à l'activité (comme le prévoit la loi), ainsi qu'un potentiel de diversification de l'activité dans la continuité de l'acte de production. La loi « littoral » et notamment les principes relatifs aux espaces proches du rivages ou aux espaces remarquables et caractéristiques s'y appliqueront parfois en sus (ce qui sera analysé au cas par cas), pouvant limiter ces capacités. Par ailleurs le PLU révisé maintien comme le permettait le PLU de 2018 les possibilités de développement agricole en zone naturelle, en s'adaptant cette fois de manière claire aux différentes contraintes liées notamment à la loi littorale (à travers le règlement écrit notamment). Enfin, le PLU prend aussi spécifiquement en compte le cas des exploitations présentes dans l'enveloppe urbaine, avec la capacité notamment pour la pépinière existante de développer ces activités malgré un classement en zone U. Cette possibilité n'était pas présente dans le PLU de 2018. La prise en compte de l'agriculture par le PLU est donc renforcée par rapport au PLU de 2018.	☐ Promouvoir les initiatives favorables à l'agro-tourisme afin de développer et protéger les terres agricoles au regard de leur fonctionnalité actuelle et de leur histoire

3.4.2. SOUTENIR LES PROJETS AGRICOLES

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
<u>Action</u> : Développer de nouveaux projets agricoles dans une logique de valorisation des paysages et de lutte contre le changement climatique		
Cette action s'inscrit pleinement dans la suite des actions précédentes, la municipalité souhaitant clairement affirmer sa volonté d'accompagner au mieux dans le respect de la loi les projets sérieux qui lui seraient présentés, l'activité agricole étant un levier important en matière d'action climatique (circuits courts, pratiques moins énergivores et moins consommatrice en eau, maitrise des risques …), mais aussi un motif paysager à part entière, alors que la commune s'est largement enfrichée ces dernières décennies. Cela a notamment été le cas récemment pour le projet des Grands Caous, que le PLU traduit pleinement, mais la commune souhaite aussi anticiper certains besoins en retravaillant les zones agricoles d'ores et déjà et en dehors de projets connus.	L'ensemble des outils réglementaires évoqué ci-dessus, notamment l'emprise élargie de la zone A des Grands Caous en cohérence avec le projet accompagné par la commune ; ainsi que les plus de 21 ha de zones A supplémentaires, traduisent tout particulièrement cette ambition, notamment avec l'augmentation de près de 16 ha de la zone A au nord de Valescure en zone rouge du PPRif et en interface avec la zone U. C'est aussi le cas des droits, souvent plus limités de par la loi, accordés dans les différentes zones N.	/

4. Axe 4 : Prendre en compte les données du changement climatique

4.1. Préserver et remettre en état la trame verte et bleue

4.1.1. PROTEGER LES DIFFERENTS RESERVOIRS DE BIODIVERSITE DE LA COMMUNE

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
<u>Action</u> : Protéger le massif de l'Estérel et réglementer sa fréquentation pour éviter sa perte de valeur écologique		
Le massif de l'Estérel recoupe de nombreux enjeux, paysagers, écologiques, forestiers, … largement détaillés dans le diagnostic territorial et traduits notamment par un site classé, une OGS, des réserves biologiques, ENS, zones natura 2000, ZNIEFF diverses ... Il constitue le poumon vert du territoire, et sa protection constitue pour la municipalité un enjeu majeur pour l'avenir de la commune et plus largement du territoire. Cette ambition a déjà été évoquée à travers l'enjeu paysager que constitue cet espace, mais est réaffirmé dans le cadre de la protection de la biodiversité, et plus généralement de son rôle écologique (déplacements des espèces …). Cet aspect doit notamment prendre en compte la maitrise de la fréquentation, ce qui là aussi avait déjà été abordé sous l'angle de la gestion des déplacements et sous l'angle paysager (impact des stationnements par exemple), mais est aussi un enjeu écologique en termes de pression sur les espèces présentes et de dégradation de l'espaces (érosions, déchets, …).	Le périmètre du site classé de l'Estérel est classé quasi exclusivement en zone A et N (zones U totalement marginales sur des espaces déjà urbanisés). Selon l'usage des sols, plusieurs types de sous zonages occupent le massif, mais la majeure partie est traitée dans une zone Nerc (6257 ha environ sur les 6688 ha du site classé), qui correspond aux espaces remarquables et caractéristiques au sens de la loi littoral avec des droits très contraints, permettant uniquement de mettre en valeur le milieu. D'autres espaces présentent des niveaux de protections encore plus forts (dans la bande littorale par exemple, avec des zones N100-erc), mais d'autres zonages prennent en compte la réalité de l'occupation des sols, agricole, camping, carrière, golf, CREPS … ces éléments n'étant pas par nature incompatibles avec le site classé (la servitude s'y appliquera). Par ailleurs, le massif est largement concerné par des espaces boisés classés les plus significatifs au sens de la loi littoral, ce qui vient compléter la protection sur une très large majorité de la zone Nerc notamment, avec donc une protection des boisements.	Encadrer les enjeux touristiques afin de protéger le milieu naturel et de pérenniser sa fréquentation.

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
	L'OAP TVB-N prend largement en compte les questions de protection de la biodiversité sur ce secteur en ajoutant un aspect qualitatif supplémentaire à la gestion de ces espaces. L'OAP mobilité y traite en partie la question de la fréquentation, mais le PLU reste limité en matière d'outils, n'ayant pas capacité à gérer la circulation des personnes. Le PLU propose une avancée par rapport au PLU de 2018 notamment par des zones Nerc remplaçant les zones N actuelles dans lesquels les droits étaient bien plus importants. Le EBC ont aussi été retravaillés et leur surface augmentée sur le massif. L'OAP TVB-N n'existaient pas, ni l'OAP mobilité ce qui permet de renforcer les outils concernant la gestion de la fréquentation dans le massif.	
<u>Action</u> : Protéger les zones humides		
L'analyse écologique met en avant des enjeux écologiques très forts au niveau des zones humides. Ces habitats, fragiles et vulnérables, souvent proches des zones urbanisées, abritent de nombreuses espèces animales et végétales et participent fortement à la trame bleue du territoire. La protection de ces espaces est prévue par la loi, et est un objectif du SCoT ECAA, mais aussi sur SDAGE par exemple ou du SRCE. Les élus conscients de ces enjeux souhaitent préserver spécifiquement ces espaces dans le PLU.	L'OAP TVB-N repère l'ensemble des zones humides identifiées au diagnostic, et y établit des objectifs de protection cohérent avec les enjeux prévus par la loi. Le PLU de 2018, bien qu'ayant identité les zones humides dans son état initial de l'environnement, ne proposait aucune traduction en lien avec une quelconque protection, ni même un rappel à la loi, dans les pièces opposables. Le PLU constitue donc une très forte plus-value sur ce point.	/
<u>Action</u> : Maintenir le couvert forestier en intégrant l'aléa feu de forêt et le changement climatique, et en cohérence avec les principes de la loi littoral		
La protection des forêts et boisements revêt un enjeu écologique lié à la spécificité de ces milieux, en	Le PLU protège très largement la forêt sur le territoire en premier lieu par la mise en place de zones N diverses	/

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
contexte méditerranéen. L'état initial de l'environnement identifie ces milieux comme remarquables. Ils recouvrent d'ailleurs près de 70 % du massif de l'Estérel mais leur protection est aussi à prendre en compte dans les pénétrantes de la ville, en tant que continuité écologique notamment, dont plusieurs ripisylves. Cet enjeu de préservation doit néanmoins être mis en parallèle d'autres paramètres et notamment de la gestion du risque incendie de forêt. Cette protection ne doit donc pas être un obstacle à cette gestion, mais l'urbanisation doit aussi prendre en compte ce facteur pour ne pas recréer du risque, et donc au final impacter la forêt en générant de nouveaux besoins de gestion (pistes, OLD …). C'est le sens du projet, avec une urbanisation contenue dans l'enveloppe urbanisée, et des sites stratégiques situés en dehors des risques identifiés par le PPRif et éloignés des massifs forestiers. Le changement climatique est un autre sujet majeur, à la fois pour l'augmentation du risque qu'il peut générer mais aussi pour la préservation des essences locales qui souffrent de ce réchauffement.	selon les enjeux, puis par un traitement d'une très large partie de ces massifs en espaces boisés les plus significatifs au sens de la loi littoral. Ces espaces boisés sont en augmentation par rapport au PLU de 2018. On notera en ce sens le reclassement très significatif du Petit Défends en zone N (Nl) en lieu et place d'une zone 1AUd visant à un développement urbain et une partie de zone Ue, soit environ 20 ha reclassés et dont le couvert forestier sera préservé ; mais aussi le reclassement de près de 14 ha d'EBC d'une zone U à une zone N sur les Veyssières, ce qui donne plus de cohérence à ce classement en espace boisé classé. De nombreux autres reclassements en zone N plus ponctuels ont également été réalisés (zones Ng repassées en N, certaines zones U anciennement en EBC …). En milieu urbain, ces trames forestières structurantes pour la TVB sont l'objet de protections spécifiques de la trame verte voire d'EBC, ce qui inclut plusieurs ripisylves. Le couvert forestier est également abordé sous l'angle de la nature en ville avec des trames de protection patrimoniale (parcs, jardins patrimoniaux, protections du PVAP), ou encore des protections d'espaces verts notamment en lien avec les lotissements, qui vont dans le sens d'une protection du végétal, et en l'occurrence d'espaces verts arborés. Les EBC du PLU de 2018 en zone urbaine sont aussi maintenus. C'est plus généralement le cas dans le règlement et dans les règles concernant les espaces verts, où les futures constructions doivent largement intégrer la végétation existante en particulier les grands arbres, et améliorer cette trame plantée lorsque cela est nécessaire.	

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
	Enfin, l'OAP TVB-N vient consolider ce travail sous divers aspects qualitatifs. L'ensemble de ce travail amène à une meilleure prise en compte de la protection de la forêt sur le territoire par rapport au PLU de 2018, que ce soit en surfaces protégées ou en « dureté » de la protection, mais aussi dans la qualité des règles avec une approche beaucoup plus fine de la végétalisation en ville qui devrait laisser plus de place à une diversité d'espèce, à la viabilité des plantations, à l'intégration d'une transition vers des espèces plus résistantes, … mais aussi une prise en compte plus fine du risque, dans le tracé des EBC avec la prise en compte des pistes DFCI ou dans la conception des règles liées à la végétalisation qui dans le PLU de 2018 étaient souvent en contradiction avec les OLD ou le PPRif. Cette problématique est clairement intégrée dans le nouveau PLU.	
<u>Action</u> : Assurer la pérennité des milieux marins et du littoral dans leur fonctionnement écologique		
L'importance de la relation à la mer pour le territoire a déjà été évoquée, sous différents aspects. Ces milieux marins et littoraux constituent aussi des milieux naturels très riches, et une ressource pour le territoire (pêche, tourisme, …). Leur protection est bien évidemment un enjeu pour la commune mais plus généralement doit constituer une priorité pour le territoire, la méditerranée étant un bien commun inestimable. Cette ambition est notamment traitée à travers le SCoT ECAA et est un des fondements de la loi littoral. Elle recoupe des problématiques assez larges notamment en matière de gestion des eaux, puisque ces milieux sont situés en fin de cycle de l'eau.	La bande littorale lorsqu'elle n'est pas urbanisée, est entièrement maintenue dans des zones N spécifiques (N100 ou N100-erc), en cohérence avec la loi « littoral ». Les droits y sont de fait très limités. Les espaces boisés littoraux sont très largement concernés par des espaces boisés classé les plus significatifs, et les espaces non bâtis des constructions en zone U et situées à proximité de la mer sont largement protégés. La zone côtière est l'objet d'un traitement spécifique dans l'OAP TVB-N. La partie maritime en elle-même, est très peu concernée par le zonage du PLU car dans le domaine public et en dehors des limites de la commune.	/

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
	Enfin, le PLU doit démontrer sa bonne prise en compte de la gestion des eaux et notamment des eaux pluviales et usées (voir notamment l'objectif à suivre concernant le grand cycle de l'eau).	

4.1.2. AMELIORER LA TRAME VERTE ET BLEUE EN TRAVAILLANT SUR LA PLACE DE LA NATURE EN VILLE

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
Actions : υ **Améliorer les continuités écologiques entre les différents réservoirs de biodiversité et notamment :** o **Améliorer la perméabilité écologique du vallon d'Agay en compatibilité avec le SCoT ;** o **Connecter la mer et l'arrière-pays (massif de l'Estérel…) ;** υ **Protéger les espaces verts existants et jouant un rôle de maillage au sein des espaces urbains** υ **Renforcer la place de la végétation dans l'espace public pour limiter les ilots de chaleur et travailler sur des continuités vertes urbaines** υ **Préserver les parcs (privés et publics) servant de « poumon vert » et de réservoir de biodiversité** υ **Renaturer les cours d'eau urbains en les intégrant aux projets urbains et plus particulièrement :** o **Déminéraliser le Pédégal et le faire vivre comme un fleuve et un lieu d'unité ;** o **Rouvrir et déminéraliser La Garonne pour structurer une trame bleue urbaine.**		
La plupart de ces actions ont été largement abordées sous l'angle paysager, ou sous l'angle de la qualité de la ville, du vivre ensemble, … Mais le maintien et le renforcement de la végétalisation dans la ville représentent aussi un enjeu central dans les continuités écologiques, dont leur restauration. Ces trames viennent faire le lien entre les différents espaces, souvent réservoirs de biodiversité, évoqués ci-dessus. La connexion entre la mer et le massif de l'Estérel doit ainsi être traitée de manière particulièrement attentive.	L'outil principal de cette démarche et qui vient donner un sens global à l'ensemble de ces protections est l'OAP TVB-N, qui s'appuie sur l'ensemble des prescriptions réglementaires et des zones N et A mis en place et qui protège en particulier la végétation (outils largement évoqués par ailleurs). Cette OAP TVB-N intègre aussi le travail de l'OAP « secteur centre » en particulier sur le volet réouverture / déminéralisation des fleuves. Cette OAP ne fait pas que reporter les éléments établis par ailleurs, mais vient restructurer ce réseau de continuités écologiques en les hiérarchisant, et en faisant apparaitre les principaux enjeux de restauration de la TVB, auxquels elle associe des principes de	υ Mettre en œuvre une trame verte et bleue pour la préservation des continuités écologiques entre les grands écosystèmes du territoire et pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité : l'Estérel est identifié comme le réservoir de biodiversité de la commune à protéger. Le PLU assure les échanges entre le massif et la mer par la préservation des cours d'eau et des canaux et favorise la

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
C'est aussi le sens que veulent donner les élus à cette démarche, montrant ainsi la cohérence du projet politique, en intégrant néanmoins une hiérarchisation des enjeux.	protection/restauration voire des mesures d'évitement ou d'accompagnement. Elle complète aussi les règles générales visant à la végétalisation des terrains en identifiant les formations végétales de niveaux très local qui vont permettre de maintenir une perméabilité dans la ville au cœur de l'urbanisation. Enfin, elle intègre la nécessaire prise en compte de la trame noire dans ces fonctionnalités. Cette action est très nettement renforcée par rapport au PLU de 2018 dès la traduction réglementaire (zonage et règlement écrit) avec une approche beaucoup plus précise des outils mobilisés et des continuités écologiques bien mieux respectées (certaines ont été perdues ou largement réduites depuis 2018) ; et la plus-value importante de l'OAP TVB-N pour une approche plus sensible et globale des sujets, sans omettre un rôle pédagogique non négligeable auprès des pétitionnaires.	diffusion de la nature dans les zones urbaines les moins dense ; ü Préserver un milieu naturel méditerranéen original, véritable « sanctuaire de nature et territoire d'accueil de nombreuses espèces animales et végétales, d'intérêt communautaire et patrimonial.

4.1.3. AMELIORER LE GRAND CYCLE DE L'EAU

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
<u>Action</u> : Développer des solutions alternatives à la gestion des eaux pluviales en favorisant, entre autres, l'infiltration y compris par la déminéralisation des espaces		
La commune s'appuie ici sur le travail de l'agglomération à travers le SDAEPI afin de proposer une amélioration constante de la gestion des eaux pluviales sur le territoire, sujet éminemment important dans un contexte de changement climatique (aggravation des risques, stress hydrique de la végétation …). Cela commence par une bien meilleure capacité à gérer les eaux à la parcelle et notamment par une infiltration sur place ; en parallèle de projets plus structurants et visant à réduire la vulnérabilité par exemple, mais aussi à redonner sa place à la nature et donc des capacités d'infiltration, d'épandage des eaux, à commencer par le travail déjà largement évoqué par ailleurs sur le Pédégal et la Garonne.	Le PLU utilise ou plus généralement renvoie (pour être toujours à jour) vers les documents réglementaires applicables concernant la gestion des eaux pluviales, en premier lieu le SDAEPI, dans le règlement, ce qui constitue une disposition générale. Le parti pris est de largement simplifier le document par rapport au PLU de 2018 qui mariait les renvois vers divers documents, et des règles propres, qui pouvaient parfois se heurter ou être contradictoires, en particulier en cas d'évolutions au niveau communautaire par exemple. L'OAP « secteur centre » traduit l'ambition pour la déminéralisation de la Garonne et du Pédégal, mais accompagne aussi le renouvellement urbain avec des espaces verts à créer. Plus généralement la démarche de la commune est extrêmement limpide en matière de végétalisation, de déminéralisation/désimperméabilisation dans l'espace public, ce que le PLU ne bloque jamais. Toutes les règles et protections liées à la végétalisation des terrains privés vont aussi dans le sens d'une infiltration à la parcelle, le règlement ayant été très attentif à ne plus créer de biais sur la notion d'espaces verts, qui pouvait être détournée de différentes manière dans la PLU de 2018 (en particulier avec des constructions sous terre). Le coefficient d'espace vert est par ailleurs majoré dans la ville jardin, souvent de 10 points, mais aussi de manière beaucoup plus substantielle par exemple en Uvj3.	Agir contre l'imperméabilisation excessive des sols, première cause du ruissellement : rechercher une plus grande absorption des écoulements par la végétalisation des sols.

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
	Enfin, un emplacement réservé est conservé pour un bassin de rétention, alors que 2 bassins écrêteurs ont déjà été réalisés ces dernières années. Ainsi, si le PLU de 2018 prenait bien en compte cette problématique, le nouveau PLU s'appuie sur le SDAEPI et une approche encore plus poussée de certains paramètres pour améliorer la gestion des eaux pluviales.	
<u>Actions</u> : ᴗ **Assurer un traitement de qualité des eaux usées** ᴗ **Maîtriser le développement urbain en cohérence avec les capacités de la ressource en eau**		
Ces deux sujets sont de la compétence de l'agglomération, mais la commune y reste extrêmement attentive. Un schéma directeur existe pour chaque thématique, et le schéma directeur d'assainissement va être mis à jour. La STEP principale est située sur Fréjus (347 000Eq/Hab), Saint-Raphaël accueillant une STEP sur Agay (45 000Eq/Hab.) Aucune problématique particulière quant à la pérennité de la capacité à gérer les eaux usées et à alimenter la commune en eau potable n'a été identifiée au stade de l'état initial de l'environnement (y compris dans un contexte de changement climatique). La cohérence de ces éléments et notamment le rapport besoin/ressource ou besoin/capacités, est démontré dans le présent document (voir évaluation environnementale). La maitrise du développement urbain va dans le sens d'un impact limité, ce qui a été pris en compte par les élus dans le choix de développement de la commune	L'ensemble de la démarche visant à maitriser le développement urbain répond à cet enjeu, ce qui relève des choix de zonage, des capacités de densification, du choix des secteurs stratégiques … Aucune extension de l'urbanisation n'est en ce sens prévue (sauf opération déjà en cours et pour le cimetière), et les capacités sont réduites par rapport au PLU de 2018. Cette approche permet d'ailleurs de ne pas étendre les réseaux. Le règlement s'assure de la capacité à entretenir les réseaux sur tout le territoire. La STEP d'Agay est maintenue en zone U, avec une zone dédiée aux équipements publics, ce qui laisse toute capacité d'entretien, d'évolution, d'extension. Le règlement écrit rappelle les différentes obligations relatives à ces réseaux (conditions de raccordement notamment). Les schémas directeurs en cours de validité sont annexés au PLU.	/

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
au regard du changement climatique, alors que les capacités des réseaux et de la ressource pouvaient absorber un développement plus important. Au-delà du PLU, l'évolution des capacités et de la qualité seront régulièrement réévaluées pour garantir une prise en compte optimale de ces sujets sur la commune et plus généralement le territoire de l'agglomération.		
<u>Action</u> : Renaturer les espaces urbains pour réintroduire la présence de l'eau dans la ville (vallons, cours d'eau, fleuves, etc.)		
Ce sujet a largement été développé ci-dessus, les élus souhaitant insister à travers cette action sur l'aspect « visible » de la démarche, cette action étant transversale avec la volonté de préserver et développer la nature en ville.	Les outils sont développés ci-dessus.	/

4.2. Intégrer les aléas naturels et climatiques dans le développement urbain

4.2.1. Prendre en compte les aleas et risques naturels dans l'amenagement du territoire

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
<u>Action</u> : **υ Prendre en compte les plans de prévention des risques (inondations, feu de forêts), et les autres risques et aléas connus retrait gonflement des argiles, données complémentaires sur le risque inondation, ruissellement, etc.) dans les projets d'aménagement urbain** **υ Intégrer l'érosion marine et les risques de submersion, en particulier dans le projet de requalification du front de mer**		

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
L'intégration des risques dans le PLU est à la fois une obligation légale, et une volonté politique forte afin d'accompagner au mieux les pétitionnaires et éviter ainsi la survenance de sinistres au regard du niveau de connaissance actuel. Cette démarche se place qui plus est dans un contexte potentiel d'aggravation des risques en lien avec le réchauffement climatique, que ce soit d'ailleurs pour le risque de feu de forêts, d'inondation, de retrait-gonflement des argiles ou de submersion. L'intégration de ses éléments devra se faire de manière la plus opérationnelle possible, à commencer par le retrait des zones 1AU actuellement constructibles en zone rouge du PPRif (ce qui a été demandé par les services de l'Etat) mais aussi dans le détail des règles applicables ou la manière de les réglementer.	Le PLU intègre l'ensemble des risques connus de manière adaptée aux documents disponibles et au niveau de connaissance. Ces éléments sont systématiquement repris dans le règlement, avec une règle adaptée et/ou un renvoi vers les servitudes d'utilité publique (SUP) pour le PPRi et le PPRif qui s'imposent au PLU ; ou vers le cadre légal applicable. Le risque inondation pourtant objet d'un PPRi est complété avec les autres secteurs inondables connus (issus notamment des études du SDAEPI). Un principe de précaution supplémentaire est appliqué le long des cours d'eau avec l'établissement d'une zone non aedificandi. Le risque incendie, objet d'un PPRif est complété par un rappel de l'ensemble des documents et obligations légales complémentaires applicables, ce qui pourra utilement être complété dans le temps, afin que le niveau de connaissance le plus récent soit appliqué sur chaque projet et que les OLD par exemple soient respectées. Des rappels à la loi sont proposés pour le risque sismique et le retrait-gonflement des argiles ; un renvoi vers le dernier PAC applicable réalisé pour le risque de submersion marine ; un renvoi vers le dernier arrêté préfectoral en date est réalisé pour le risque lié au plomb. Les éventuelles cartographies des aléas associées sont annexées ainsi que les PAC ou arrêtés préfectoraux. Il est demandé au pétitionnaire de toujours se renseigner auprès des services compétents sur les dernières données disponibles. Des plans de zonage des risques sont aussi réalisés pour les données qui peuvent y être reportées.	∪ Prévenir et réduire les risques et les nuisances sur les personnes et les biens en renforçant la connaissance du risque quel qu'il soit et en sensibilisant les populations ; ∪ Poursuivre la prévention face aux risques incendies et renforcer les aménagements favorables à cette démarche : traitement des zones du massif de l'Estérel qui pénètrent dans l'agglomération, obligation de débroussaillement, etc. Il s'agit également de bien équiper la commune en hydrants et en voies d'accès sécurisées ; ∪ Limiter les effets potentiels dévastateurs des inondations et des risques de submersion marine en sécurisant par exemple les accès et les secteurs littoraux soumis à ces risques ; ∪ Limiter les mouvements de terre dans les collines pour conserver la stabilité des sols : aménager des systèmes qui facilitent le soutènement et la retenue des terrains (restanques) ; ∪ Freiner le phénomène d'érosion du littoral et stabiliser le trait de côte par le développement de l'expertise sur les techniques de préservation durable des plages (drainage, préservation des

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
	Cette approche permet globalement de toujours renvoyer vers le dernier document applicable ce qui évite des règles ou périmètres obsolètes. Par ailleurs, le PLU ne propose pas d'extension de l'urbanisation ce qui évite de recréer de nouvelles lisières urbaines soumises à des risques notamment en lien avec le PPRif. Les secteurs stratégiques sont dans des zones de moindres enjeux notamment au niveau du feu de forêt. Deux zones 1AU sont retirées de zones rouges du PPRif. Enfin, les retours d'expériences sur l'application du PLU de 2018 permettent d'adapter plusieurs règles en particulier concernant la végétalisation des terrains pour limiter au maximum les conflits entre le PLU et les servitudes d'utilité publique ou les obligations légales applicables, ce qui fluidifiera les demandes. Plus généralement cette partie « risques » du règlement est rationnalisée pour se focaliser sur les conséquences réglementaires et non un rappel du diagnostic sans finalité de règle, comme cela était souvent le cas.	herbiers de posidonie qui limitent la force de la houle, etc.).

4.2.2. DEVELOPPER DES PROJETS URBAINS QUI S'INSCRIVENT DANS UNE DIMENSION BIOCLIMATIQUE

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
<u>Action</u> : Aménager des espaces extérieurs confortables particulièrement en été avec une priorité en centre-ville		
Toute l'ambition largement détaillée précédemment concernant la revégétalisation des espaces publics, la création de nouveaux espaces publics dont des parcs ; mais aussi l'action sur les terrains privés visant à assurer la continuité de la ville jardin ou à accompagner les secteurs stratégiques avec des cœurs de quartier végétalisés et partagés s'inscrit dans ce cadre, le	Les outils mis en place par le PLU en accompagnement de l'action publique ont déjà été largement détaillés dans les justifications précédentes, que ce soient l'OAP « secteur centre », les différentes protections mises en place, les règles sur la végétalisation des terrains, plus généralement l'absence de blocage dans l'ensemble	Accentuer le verdissement et la végétalisation à chaque point du territoire communal pour contribuer à la réduction des expositions solaires et au rafraîchissement des zones habitées.

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
centre-ville ayant déjà été l'objet d'un focus particulier sur ces sujets. Les élus souhaitent ici mettre en avant la démarche bioclimatique conduite à travers ces choix.	du PLU pour la réalisation de ces aménagements en zone U.	
<u>Action</u> : Créer un écoquartier sur le site Printemps / Ampère en lien avec le Pédégal		
Ces deux grandes opérations de renouvellement urbain, particulièrement structurantes, et s'inscrivant en entrée de ville sont une vitrine de ce que peut être un urbanisme maitrisé, de qualité, respectant l'histoire de la commune et répondant aux différents enjeux du territoire en matière de logements, de mobilités douces, d'espaces publics, de commerces de proximité, de lien social et intergénérationnel, d'intégration des personnes en situation de handicap, d'approche bioclimatique du bâti … Les élus souhaitent donc inscrire ces démarches dans l'esprit de l'écoquartier.	Dans le cadre de l'OAP « secteur centre » les opérations d'aménagement d'ensemble relatives à ces deux secteurs sont inscrites comme devant respecter les principes d'un écoquartier, ce qui donnera un fil rouge en matière de compatibilité. Plus généralement la conception des OAP sur ces secteurs s'est appuyée sur cette intention, les schémas de principe intégrant la dimension mobilités douces et espaces partagés ainsi que la mixité fonctionnelle, les orientations données sur le logement visant à créer cette mixité intergénérationnelle, de nombreux principes rédigés venant accompagner la démarche bioclimatique et environnementale. Le règlement y assure la mixité sociale.	Définir certains projets urbains comme des laboratoires de la transition énergétique de par une ambition innovante et des exigences qui vont répondre aux performances encadrées par a réglementation en vigueur.
<u>Action</u> : Favoriser le développement de projets bioclimatiques en lien avec une architecture méditerranéenne		
La municipalité souhaite trouver le juste milieu dans cette ambition. Les secteurs stratégiques doivent être clairement accompagnés dans cette voie au regard du volume de logements créés, de la compacité des projets, des enjeux énergétiques qui s'en dégagent en particulier pour les logements aidés où réduire la facture énergétique est un enjeu important, mais aussi comme évoqué précédemment du rôle de vitrine que ces projets vont avoir pour le territoire.	Pour les secteurs stratégiques, l'ambition est clairement développée dans l'OAP « secteur centre », et permet d'accompagner cette approche bioclimatique. Dans tout le PLU, la végétalisation des terrains est une ambition très marquée que ce soit par les règles générales ou par les protections spécifiques. Cela répond au second point. La RE2020 couplée à un règlement en matière d'aspect architectural s'appuyant sur les principes du RNU permet de s'inscrire en continuité des principes architecturaux existants tout en laissant des capacités d'adaptation ce	∪ (Re)visiter les techniques de l'architecture provençale dans ses solutions pour le bio-climatisme, une source de solutions pour un habitat durable et encourager l'éco-conception des bâtiments et l'efficacité énergétique (puits provençal, ombrières) ; ∪ Accentuer le verdissement et la végétalisation à chaque point du

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
Les obligations légales applicables à travers la RE2020 vont de toute façon conduire à des projets de qualité d'un point de vue environnemental, même si l'ambition peut être d'aller plus loin, ou d'anticiper les obligations qui doivent s'appliquer à diverses échéances. Pour les projets individuels, l'esprit est plutôt de ne pas poser de frein particulier à une approche bioclimatique, y compris pour une architecture ambitieuse (avec comme garde-fou la RE2020 qui ne permet plus de créer des passoire thermique), mais d'accompagner plus fermement la végétalisation des terrains dont le rôle est certes important à l'échelle individuelle (ilot de fraicheur, masques solaires, infiltration des eaux …) mais aussi collectif en créant un réseau d'espaces verts à même de rendre l'ensemble de la commune plus résiliente. Tout ceci s'inscrit encore une fois dans une logique de prise en compte du changement climatique, l'adaptation devant se faire dès maintenant.	qui fonctionne pour le moment très bien (le PLU de 2018 est construit sur cette base). Cette démarche est bien sûr cadrée sur les secteurs patrimoniaux par le SPR puis les PVAP, ainsi que les périmètres monuments historiques et les sites inscrits. Tout ceci permet de cadrer une architecture méditerranéenne qui savait historiquement tirer parti de son environnement, ancrée dans son époque et respectueuse du patrimoine.	territoire communal pour contribuer à la réduction des expositions solaires et au rafraîchissement des zones habitées

4.3. Inscrire Saint-Raphaël dans une transition énergétique respectueuse de son patrimoine

4.3.1. LIMITER LES CONSOMMATIONS ENERGETIQUES

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
<u>Action</u> : Promouvoir l'éco-construction et l'intégration de performances énergétiques dans les constructions neuves et dans la réhabilitation		
La municipalité souhaite que la question énergétique soit prise en compte dans les modes constructifs, que ce soit pour les constructions neuves ou dans le cadre de réhabilitations. Cela intègre le choix des matériaux (durabilité, matériaux locaux, matériaux biosourcés …), le choix des dispositifs thermiques, la qualité des chantiers, puis la conception même du bâti et de ses abords dans un objectif de performance énergétique (ces éléments étant développés dans l'objectif suivant). Cette approche de la construction permet des économies d'énergies à toutes les étapes. La RE2020, va dans ce sens et va se renforcer avec les années. Elle doit constituer le socle minimum pour la commune.	Les outils sont les mêmes que ce qui a été développé ci-dessus en matière d'approche bioclimatique.	υ Réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre afin de limiter l'impact du territoire sur le climat, et adapter le territoire aux effets du changement climatique {objectifs du Plan Climat Energie Territorial adopté par la CAVEM) ; υ Promouvoir l'économie d'énergies dans toute la chaine de construction en facilitant dans le règlement d'urbanisme les travaux d'isolation thermique et en encourageant la réfection des constructions existantes ;
<u>Action</u> : Articuler urbanisme et mobilité afin de promouvoir l'usage des transports en commun et des modes doux		
Ce sujet a été largement abordé à travers notamment le projet d'urbanisation du centre-ville qui est au cœur de cette démarche, ceci incluant la future promenade des bains. Plus généralement le projet urbain vise entre autres à pouvoir loger sur le territoire une plus grande part des actifs travaillants sur la commune afin de limiter les déplacements longs et qui nécessitent l'usage de la	La traduction réglementaire de ces actions a déjà été largement évoquée, que ce soit la démarche globale en matière de logements notamment pour les actifs, le travail spécifique mis en avant à travers l'OAP « secteur centre » sur les mobilités, l'OAP « mobilités », les zones de renouvellement urbain visant à une mixité fonctionnelle (dont la zone Uc sur Jean Moulin), les zones Ub4 à proximité des gares, les zones Uvj5 permettant une légère	Réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre afin de limiter l'impact du territoire sur le climat, et adapter le territoire aux effets du changement climatique {objectifs du Plan Climat Energie Territorial adopté par la CAVEM).

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
voiture. Les mouvements pendulaires qui sont absorbés par le territoire (entrant et sortant), doivent pouvoir être ainsi limités à termes. La relation des quartiers résidentiels, y compris les nouveaux programmes de logements, avec les zones économiques va donc être un enjeu important dans le cadre de ce développement, même si le centre-ville concentre aussi de l'emploi comme d'autres secteurs proches (Jean Moulin par exemple). L'ambition d'une mixité fonctionnelle habitat / économie est en ce sens un vecteur de limitation des déplacements en voiture, et concerne plusieurs secteurs stratégiques. Le rôle des gares répond aussi à une partie de ces enjeux, et le PLU prend en compte cela avec une identification de polarités de proximité qui peuvent être l'objet d'une densification plus importante que la ville jardin par exemple. Ces gares sont aussi un levier fort par rapport à l'accueil touristique. La saturation de certaines grands axes doit être intégrée pour y limiter toute densification trop importante. Ces éléments ne sont que les points les plus saillants d'une démarche globale et qui doit d'appuyer sur des projets structurants mais aussi d'autres projets probablement de moindre envergure permettant de répondre à des problématiques de proximité, voire des mobilités spécifiques (transports en commun par bateau ?) tout en s'inscrivant dans le temps long, les élus souhaitant mettre en avant tout le travail déjà réalisé en matière de développement des transports en commun ces dernières années et les investissements associés.	densification le long des axes primaires (desservis par les transports en commun) non saturés, les emplacements réservés pour des élargissements de voies, plus généralement le fait que le PLU ne soit pas bloquant pour le développement des transports en commun.	

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
<u>Action</u> : Renforcer les dispositifs pour le tri sélectif, la valorisation (réemplois, ressourceries, énergie) des déchets		
Cette action est essentiellement liée à des politiques publiques, mais est aussi un maillon essentiel quant au fait de limiter les besoins énergétiques. Les déchets peuvent aussi constituer une source d'énergie.	Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés sur toutes les zones U notamment. Des activités spécifiques de l'économie circulaire peuvent aussi s'implanter que ce soit dans plusieurs zones Ue ou au cœur des zones urbanisées. De manière plus spécifique, le règlement cherche à créer des espaces de stockage des déchets fonctionnels pour les services et la population, ce qui est un vecteur pour faciliter le tri sélectif notamment.	υ Réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre afin de limiter l'impact du territoire sur le climat, et adapter le territoire aux effets du changement climatique {objectifs du Plan Climat Energie Territorial adopté par la CAVEM) ; υ Inciter le développement des filières locales d'énergies nouvelles pour remplacer les énergies fossiles : bois, bûches, granulés de bois, etc.

4.3.2. ACCOMPAGNER LA MISE AUX NORMES DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES DANS LE RESPECT DU PATRIMOINE BATI

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
<u>Actions</u> : υ **Réhabiliter le parc résidentiel et tertiaire existant notamment pour lutter contre la précarité énergétique** υ **Prendre en compte les particularités du bâti patrimonial dans la mise aux normes thermiques de ces constructions**		
Ces actions complètent l'action précédente concernant l'écoconstruction, en insistant sur l'objectif de performance énergétique du bâti, ceci intégrant le bâti économique et prenant en compte la spécificité du bâti patrimonial. Ces éléments sont un important levier contre la précarité énergétique alors que la loi climat et résilience concernant le DPE devrait commencer à produire ces effets dans le logement. La commune à	Les outils sont les mêmes que ce qui a été développé ci-dessus en matière d'approche bioclimatique, ceci étant complété : υ Par les choix réalisés concernant le foncier économique où les zones Ue ont été resserrées (aucune extension à vocation économique dans le projet et un potentiel foncier « nu » très limité, incitant donc à une densification et à un renouvellement urbain) ;	υ Réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre afin de limiter l'impact du territoire sur le climat, et adapter le territoire aux effets du changement climatique (objectifs du Plan Climat Energie Territorial adopté par la CAVEM) ; υ Promouvoir l'économie d'énergies dans toute la chaine de

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
travers son PLU se doit ainsi d'être facilitatrice dans cette démarche. Les choix de la commune en matière de renouvellement urbain vont aussi dans ce sens, notamment à travers les objectifs de production de logements (et de mixité fonctionnelle) assignés aux secteurs stratégiques. Ces secteurs vont permettre de fournir des logements aidés neufs, ce qui agit directement sur la précarité énergétique de populations parfois vulnérables.	∪ Par le choix d'accompagner le bâti patrimonial sur la base des futurs PVAP dans les secteurs concernés (sans contrainte supplémentaire – le PVAP intègre les enjeux de performance énergétique), et de manière adaptée sur le reste du bâti patrimonial en cherchant un juste équilibre en préservation et capacité de rénovation énergétique.	construction en facilitant dans le règlement d'urbanisme les travaux d'isolation thermique et en encourageant la réfection des constructions existantes

4.3.3. ACCOMPAGNER LA PRODUCTION D'ENERGIES RENOUVELABLES

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
<u>Action</u> : Encourager au développement des énergies renouvelables en cohérence avec les qualités patrimoniales des sites, quartiers ou constructions		
La qualité du cadre paysager et patrimonial de la commune a largement été développée dans l'axe 1 du PADD, justifié précédemment. Cet axe insiste notamment sur la qualité d'ensemble de ce territoire, articulant bâti et socle paysager. L'intégration dans ce contexte d'installations relatives à la production d'énergies renouvelables, pour le plus courant pour des constructions privées les panneaux solaires en toiture, est ainsi à considérer avec attention, cette attention devant encore être renforcées dans les nombreux secteurs concernés par des protections s'imposant au PLU (SPR/PVAP, sites classés et inscrits …). La position des élus est néanmoins sans ambiguïté sur le caractère indispensable de pouvoir implanter ce type	L'aspect architectural des constructions est géré dans le PLU de 2018 par un cadre globalement axé sur une application du RNU (rappelé dans le règlement sous une forme proche), et quelques règles complémentaires sur des sujets précis. Le nouveau PLU ne change pas cette méthode qui fonctionne globalement bien, et vient même purger certaines précisions qui posaient plus de problèmes que d'avantages. Dans les nombreux secteurs patrimoniaux, les conseils et prescriptions des différents services et commissions en charge (MH, futurs PVAP, sites inscrits et classés), viennent accompagner l'instruction. Ainsi, le nouveau PLU fait le choix de ne jamais interdire l'implantation de dispositifs de production d'énergies renouvelables, tout en accompagnant l'instruction des	∪ Réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre afin de limiter l'impact du territoire sur le climat, et adapter le territoire aux effets du changement climatique {objectifs du Plan Climat Energie Territorial adopté par la CAVEM) ; ∪ Développer la production d'énergies renouvelables dans les nouvelles constructions sous réserve de leur intégration dans l'architecture : énergie solaire (panneaux solaires sur toit, etc.), géothermique, biomasse, etc

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
de dispositifs, en adaptant ensuite au mieux leurs caractéristiques au cadre paysager et patrimonial. Le PLU devra intégrer cette vision.	panneaux solaires par une disposition générale s'appuyant sur des grands principes d'intégration paysagère, permettant une lecture projet par projet, estimant qu'il est difficile de connaitre la bonne implantation de panneaux sans connaitre la hauteur du bâti, la végétation alentour, le type de toiture, la surface de toiture, l'assiette du projet, les capacités de mutualisation ou encore les besoins énergétiques de la ou des construction(s). Ces éléments pourront être reprécisés et objets de prescriptions dans les secteurs soumis à avis obligatoire, mais les élus ne voulaient pas dans le PLU apporter de contrainte supplémentaire sur le bâti patrimonial, chaque cas étant là encore différent.	
<u>Action</u> : Développer l'énergie photovoltaïque notamment sur les parkings extérieurs supérieurs à 1 500 m² quand le contexte patrimonial le permet		
La municipalité souhaite par le biais de l'action précédente faciliter la mobilisation de l'énergie photovoltaïque, ce qui pourra aussi concerner des équipements publics et plus généralement les projets publics. Les élus veulent mettre en avant tout particulièrement le potentiel constitué par les parkings dans le cadre du respect de la loi APER et notamment de son article 40 qui impose la réalisation d'ombrières photovoltaïques dans diverses situations et notamment pour les parkings de plus de 1500 m², avec des exceptions liées notamment au contexte patrimonial, qui doit évidemment ne pas être dénaturé par ces aménagements ; ou à l'ombrage par la végétation.	Les outils ci-dessus répondent en partie à cet enjeu. Sur le volet parkings, le règlement du PLU intègre spécifiquement une disposition permettant de s'assurer que les ombrières photovoltaïques qui seraient légalement obligatoires ne soient pas bloquées par des considérations réglementaires telle que l'emprise au sol ou les obligations de végétalisation. Pour le reste, la commune souhaite simplement laisser la loi s'appliquer.	☐ Réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre afin de limiter l'impact du territoire sur le climat, et adapter le territoire aux effets du changement climatique {objectifs du Plan Climat Energie Territorial adopté par la CAVEM) ; ☐ Développer la production d'énergies renouvelables dans les nouvelles constructions sous réserve de leur intégration dans l'architecture : énergie solaire (panneaux solaires sur toit, etc.), géothermique, biomasse, etc

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
<u>Action</u> : Etudier la possibilité de développer la méthanisation en lien avec la station d'épuration d'Agay		
Cette solution est encore à l'étude, mais les élus souhaitent que le PLU anticipe une éventuelle réalisation.	La STEP d'Agay est classée en zone Uep ainsi que ses abords, ce qui permet l'éventuelle réalisation de ce type de dispositifs.	ü Réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre afin de limiter l'impact du territoire sur le climat, et adapter le territoire aux effets du changement climatique {objectifs du Plan Climat Energie Territorial adopté par la CAVEM) ; ü Inciter le développement des filières locales d'énergies nouvelles pour remplacer les énergies fossiles : bois, bûches, granulés de bois, etc.

4.4. Limiter l'artificialisation des sols

4.4.1. PRIVILEGIER L'URBANISATION EN RENOUVELLEMENT URBAIN EN RESPECTANT LE CARACTERE PAYSAGER, ENVIRONNEMENTAL ET ARCHITECTURAL DE CHAQUE LIEU

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
<u>Action</u> : Développer des opérations de renouvellement urbain sur les sites stratégiques de : **- Les Arènes / Verdun / Roblot / Salle Roche ;** **- Ampère / Printemps ;** **- Les Iscles ;** **- Boulevard Jean Moulin.**		

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
Ces sites ont largement été évoqués dans les objectifs et actions précédentes, y compris sous l'angle du renouvellement urbain. La volonté de créer des projets durables et intégrés a aussi été fortement mise en avant. Les élus souhaitent ici insister sur le levier que représente ce mode d'urbanisation pour limiter l'artificialisation et la consommation d'espace dans le respect de la loi nationale et du SCoT ECAA ; voire de revégétaliser certains sites.	Les traductions réglementaires sont les mêmes que celles évoquées précédemment (zones spécifiques, OAP « secteur centre » …).	Poursuivre le renouvellement urbain dans les quartiers périphériques du centre-ville conformément aux objectifs du SCoT, notamment dans le quartier Aurélien, Boulevards Jean Moulin et Baudino, et l'Avenue de Valescure.
<u>Action</u> : Permettre un renouvellement urbain maîtrisé sur les autres quartiers de la commune en cohérence avec le gabarit des voies primaires, les typologies urbaines, architecturales et paysagères des lieux		
Ces éléments ont également été mis en avant à travers les différentes actions déjà présentées, en mettant tout particulièrement en avant les secteurs sur lesquels la démarche a été favorisée (densification maitrisée autour des gares, densification adaptée le long des axes primaires y compris dans un contexte de ville jardin …). Néanmoins ce renouvellement urbain ne doit jamais être empêché par le PLU puisque chaque quartier ou secteur de la commune présente malgré une certaine homogénéité presque toujours quelques bâtis ou ensembles bâtis à l'abandon, ou très anciens, ou moins denses, ou avec du foncier résiduel, ou accueillant une activité devenue inadaptée au quartier … et qui présentent donc un potentiel pour du renouvellement. Le PLU devra par contre accompagner ce renouvellement pour qu'il soit cohérent avec le type d'urbanisation propre à chaque périmètre, tout en prenant en compte les enjeux paysagers et patrimoniaux notamment.	Le nouveau PLU traduit pleinement cette ambition à travers la quasi-totalité des choix de zonage, dont on voit notamment le travail fin par les nombreux sous-zonages au sein de chaque typo-morphologie de quartier. Les zones Uvj5 et Ub4 répondent à deux volontés particulières où les droits sont légèrement majorés par rapport à la typologie dominante, pour prendre en compte la proximité d'axes primaires non saturés et bien desservis par les transports en commun, mais au sein de la ville jardin ; et pour la proximité des gares. Pour le reste, chaque découpage vise à s'appuyer sur la typologie dominante du quartier (position médiane comme cela a pu être déjà mis en avant), ce qui permet un renouvellement urbain cohérent avec l'existant. Pour l'instant cette approche, qui complète des secteurs stratégiques, va permettre de répondre aux ambitions de la commune pour les 10 prochaines années en matière de besoin de logement, la production étant appuyée également par du foncier nu en densification.	/

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
Cela devra exclure les quartiers de villas en interfaces avec le littoral néanmoins afin de les sanctuariser. Ces phénomènes sont d'ores et déjà à l'œuvre sur le territoire, alors même que le potentiel foncier était plus important sur la commune qu'il ne le sera dans le PLU révisé, et ce sur des secteurs où aucun outil particulier n'avait été mis en place.	Toute cette démarche concerne aussi les zones économiques et le développement touristique, accompagnés exactement de la même manière. On notera d'ailleurs que le projet de PLU est un petit peu moins permissif que le PLU de 2018 en matière de capaciter à densifier les zones, et ce en cohérence avec tout l'axe 1 du PADD mais aussi la loi « littoral » et le SCoT (espaces proches du rivage sur la partie basse de la commune et notamment Boulouris ; ville jardin identifiée par le SCoT uniquement en partie nord de la zone agglomérée). Cela est particulièrement le cas le long de l'Avenue de Valescure, au nord du centre-ville.	

4.4.2. MAITRISER FORTEMENT L'ETALEMENT URBAIN ET LIMITER L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
<u>Actions</u> : ü **Inscrire l'urbanisation de la commune dans le respect des dispositions de la loi littoral en s'inscrivant dans une densification prioritaire des agglomérations et des villages conformément aux dispositions du SCoT Estérel Côte d'Azur Agglomération et en intégrant plus généralement la protection du littoral** ü **Interdire toute extension de l'urbanisation en dehors des opérations étudiées de longue date ou en cours avant approbation du PADD et s'inscrire ainsi très majoritairement dans l'enveloppe urbaine existante**		
La loi littoral, traduite dans le SCoT établit des principes déjà extrêmement contraignants pour le développement urbain. Les élus souhaitent bien évidemment respecter ce cadre réglementaire strict, dont les conséquences pour le territoire permettent de répondre à des objectifs de protection qui sont pleinement partagés.	La délimitation des zones U sur la commune et notamment le trait extérieur de ces zones, ainsi que le retrait notamment de deux zones 1AU en extension de l'urbanisation (1AUd et 1AUv), traduisent totalement cette démarche. Ces zones U respectent l'agglomération et les villages définis par le SCoT ECAA (révision en cours). Aucune	Mettre en œuvre un développement urbain rationnel dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation voire de la transformation en zone d'habitation de certains secteurs : du Petit Défends et du boulevard Baudino. Ces aménagements doivent être des réponses qualitatives et quantitatives que le PLU peut transcrire à travers des orientations d'aménagement

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
Reste que la loi « littoral » n'interdit pas d'éventuelles extension sous condition, mais que la municipalité a fait le choix de s'appuyer essentiellement sur le potentiel de densification de ces espaces, notamment en renouvellement urbain comme cela a été mis en avant ci-dessus. Seuls quelques cas particuliers pourront générer une extension urbaine à savoir les autorisations déjà délivrées (respect du droit tout simplement) et d'éventuels projets travaillés de longue date et qui ne remettent pas en cause l'objectif général du PADD en matière de préservation du territoire.	extension n'est réalisée à partir des villages toujours en compatibilité avec ce document. Seuls deux secteurs sont en extension par rapport à l'agglomération : υ Aux Veyssières, avec 2 PA déjà accordés sur 2,5 ha ; υ En extension du cimetière de l'Aspé sur 2,3 ha (projet de longue date, avec une zone Np au PLU de 2018). La prise en compte de la loi littoral dans le PLU est aussi clarifiée notamment par l'ajout d'un aplat représentant les coupures d'urbanisation, alors que le PLU de 2018 ne fixait pas clairement de contours. Ces coupures sont justement des marqueurs forts des limites à l'urbanisation. D'autres éléments sont également traduits et notamment une règle en dispositions générales concernant les règles applicables aux espaces proches du rivage, ce qui n'était pas le cas dans le PLU de 2018. Les zones N100, N100-ERC, Nerc … traduisant explicitement la loi « littoral » sont autant d'autres outils pour maitriser l'urbanisation et protéger le littoral. Tous les outils détaillés précédemment concernant la densification appuient cette démarche.	et de programmation → ***Le nouveau PADD prend un parti pris inverse en supprimant ces ouvertures à l'urbanisation.***
<u>Action</u> : Limiter la consommation d'espaces à environ 24 ha sur la prochaine décennie		
Voir justifications spécifiques sur ce sujet dans le chapitre dédié (chapitre 16).		A ce jour, la ville ne dispose plus suffisamment d'espace et voit son évolution foncière limitée, réduite à quelques projets basés sur le renouvellement urbain, 63 sites ayant été étudiés, dans le cadre du Plan Local de l'Habitat (PLH), pour de la densification et de la mutabilité.

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
		Le développement de Saint-Raphaël pourra se faire dans des espaces à urbaniser et résiduels, sur les sites de projets suivants : υ Le Petit Défend (4,8 ha) ; υ Le Parc des Veyssières (11 ha) ; υ Baudino (8000 m2) ; υ La construction de logements se poursuit dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté des Parcs de Valescure (îlot 7) ; Ainsi, la consommation de l'espace sur les dix prochaines années pourra se réaliser sur moins d'une vingtaine d'hectares : soit environ 5 ha à réaliser sous condition du PPRiF et une dizaine d'hectares de réalisation ferme. ***Nb : La méthode de calcul de la consommation d'espaces dans le PLU de 2018 ne peut pas être comparée de manière brute avec le PLU révisé. Le PLU de 2018 n'inscrit en consommation d'espace dans le PADD aucun potentiel à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, quand les évolutions réglementaires récentes mais aussi le SCoT de 2018 obligent à intégrer certains de ces terrains à la consommation d'espaces, notamment selon leur fonction ou leur superficie.*** ***Ainsi, les 20 ha affichés par ce PLU de 2018 sont largement réduits par le PLU révisé.***

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
		A méthodologie égale, le PLU de 2018 aurait en réalité affiché de l'ordre de 71 ha de consommation d'espaces, montrant ainsi un projet très vertueux pour le PLU révisé.

4.5. Améliorer la qualité de l'air et réduire les nuisances sonores

4.5.1. FACILITER L'UTILISATION DES MOBILITES DOUCES

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
<u>Actions</u> : υ **Développer les cheminements piétons sécurisés en particulier dans le centre-ville** υ **Développer le réseau cyclable en particulier dans une logique de liaison interquartier** υ **Requalifier le front de mer et le centre-ville en donnant davantage de places aux mobilités alternatives à la voiture**		
Le volet mobilité douce a largement été développé dans les précédentes actions, notamment sur le centre-ville et à travers les opérations stratégiques. La Promenade des Bains, et plus généralement les objectifs de requalification des espaces publics dans et autour du centre-ville vont constituer un levier fort pour améliorer les alternatives à la voiture. Les bénéfices de cette démarche ont aussi été largement mis en avant mais les élus souhaitent insister à travers cette action sur le rôle que peut jouer la diminution de l'usage de la voiture dans la qualité de l'air (baisse des émissions de gaz à effet de serre	Les outils mis en place par le PLU pour répondre à cette action ont déjà été largement détaillés précédemment.	Encourager l'intermodalité pour la desserte des sites balnéaires et littoraux et développer des solutions de mobilités alternatives afin d'atténuer la pression de l'importante fréquentation de ces sites sensibles.

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
notamment), et dans la diminution des nuisances sonores. Cela concerne notamment l'OAP du « secteur centre ».		

4.5.2. POURSUIVRE LES ACTIONS DEJA ENGAGEES EN FAVEUR DES TRANSPORTS EN COMMUN

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
Actions : υ **Poursuivre l'aménagement du Pôle d'Echange Multimodal en améliorant son intégration dans le tissu urbain** υ **S'appuyer sur la présence de gares ferroviaires de proximité pour développer à termes une mobilité alternative interne au territoire** υ **Adapter l'aménagement des espaces publics aux transports en commun en particulier sur le front de mer**		
Là encore, ces démarches ont été beaucoup abordées à travers d'autres prismes et en particulier l'aménagement du territoire. L'intermodalité au niveau des gares doit permettre de valoriser ces équipements, notamment en tant que déplacements internes au territoire, le PEM étant la traduction la plus structurée de cette ambition. La volonté est ainsi de pouvoir supprimer la voiture à toutes les étapes et notamment du domicile à la gare puis de la gare au lieu de travail par exemple, avec là aussi des conséquences positives sur la qualité de l'air et les nuisances sonores.	Les outils permettant un renforcement de l'urbanisation autour des gares, par une densification maitrisée est totalement cohérente avec cette volonté, les outils, et notamment les zones Ub4 aillant déjà été expliqués précédemment. Par ailleurs toutes les gares du territoire sont situées en zone U où les équipements publics sont toujours autorisés, et pour lesquelles une disposition générale permet de bénéficier de règles plus souples. Il n'a pas été fait le choix de sous-zoner ces gares, ce qui ne présentait pas de plus-value technique et était tout simplement impossible pour la gare Saint-Raphaël-Valescure, du fait de la mixité de fonctions.	υ Conserver le réseau ferré local qui maille le territoire et ses pôles de proximité, et permet la desserte des nombreuses gares présentes sur la commune : gares du centre-ville, de Boulouris, du Dramont, d'Agay, d'Anthéor et de Trayas ; υ Organiser l'intermodalité autour de la gare du centre-ville et de chacune des 5 gares de quartier pour simplifier l'accès au réseau ferré urbain et au réseau de transports en commun de la CAVEM (facilité de stationnement autos et deux roues, interconnexions entre les 2 réseaux, qualité de confort pour les temps d'attente, etc.) ;

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
		υ Rendre lisible les solutions d'intermodalité de déplacement pour les déplacements domicile-travail et l'accès aux sites littoraux, notamment au cours de la haute saison.

4.5.3. PRENDRE EN COMPTE LES NUISANCES SONORES DANS LES AMENAGEMENTS URBAINS

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
<u>Action</u> : Prendre en considération des nuisances sonores (et de la qualité de l'air) dans l'aménagement du territoire, quant à la localisation des futurs secteurs d'habitat vis-à-vis des principaux axes de circulation de la commune		
La municipalité a fait le choix de permettre une très légère densification le long de certains axe primaires de la ville jardin lorsqu'ils n'étaient pas saturés, ce qui a déjà été expliqué précédemment. A l'inverse, le choix a donc été de maitriser fortement l'urbanisation le long des axes aujourd'hui saturés et qui génèrent donc le plus de flux et les nuisances associées. Par ailleurs les secteurs de renouvellement urbain de par la logique d'aménagement d'ensemble vont permettre de prendre en compte en lisière ces problématiques et ainsi avoir des cœurs d'îlots, des cœurs de quartiers mieux préservés des nuisances en plus de proposer des espaces verts etc.	Les choix de zonages et notamment la différence Uvj2 / Uvj5 traduisent cette volonté dans la ville jardin. Les zones Uoap et l'OAP « secteur centre » viennent répondre à l'ambition développée pour les secteurs de renouvellement urbain, avec des orientations spécifiques. Certains prospects sont en plus majorés le long de certains axes très fréquentés. La possibilité de réaliser des murs anti-bruit est spécifiquement prise en compte par le règlement écrit sur l'ensemble du territoire (disposition générale).	/
<u>Action</u> : Mettre en œuvre des normes d'isolation acoustique le long des axes routiers et ferroviaires concernés par les arrêtés préfectoraux de classement sonore des infrastructures de transport terrestre (ITT), et intégrer plus généralement le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE)		

Justification	Traduction dans les pièces opposables	Action(s) du PADD du PLU de 2018
La municipalité souhaite en plus d'une logique d'évitement développée ci-dessus, bien intégrer les documents réglementaires permettant de prendre en compte les normes d'isolation acoustique du bâti, puisque malgré tout, la plupart des voies évoquées (et la voie ferrée) traversent des zones U.	Le PLU intègre ces documents en dispositions générales du règlement comme rappel à la loi, et annexe les arrêtés préfectoraux correspondant. Cela traduit de fait le PPBE qui reprend largement ces éléments. Enfin le règlement écrit prévoit une disposition permettant de créer des murs anti-bruit, notamment le long de ces axes.	/

En conclusion, le PADD du PLU révisé permet notamment :

- D'offrir une approche beaucoup plus spatialisée pour de nombreuses politiques, en particulier la politique du logement, et plus généralement dans la maitrise des formes urbaines ;
- De développer un volet économique beaucoup plus complet, certaines thématiques comme l'artisanat ou la carrière étant totalement absentes du PADD du PLU de 2018, qui se concentrait essentiellement sur le commerce ;
- De prévoir un volet sur les équipements publics, sujet totalement absent du PADD du PLU de 2018. La question des espaces publics y est aussi largement développée ;
- De proposer une approche sur le paysage et sur l'écologie plus élargie, le PADD du PLU de 2018 étant quasi uniquement tourné vers la préservation du massif de l'Estérel, avec un traitement des milieux aquatiques et des littoraux réduit à la portion congrue ;
- De développer le volet agricole ;
- De réduire largement la consommation d'espaces et l'extension de l'urbanisation ;
- De mieux maitriser la production de logements ;
- …

Par ailleurs, les outils mis en œuvre pour traduire ces orientations sont bien plus précis, ou dans certains cas viennent traduire des objectifs du PADD du PLU de 2018 pour lesquels aucune traduction n'avait été mise en place. Le tableau ci-dessus démontre bien une traduction réelle et concrète pour chacun des objectifs fixés.

A l'inverse le PLU de 2018 mettait aussi en place des zones spécifiques pour la carrière, pour les golfs … sans que le PADD ne fasse mention de telles orientations. Le PADD du PLU révisé intègre un objectif pour chacune des orientations des pièces opposables.

CHAPITRE 10 : JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

1. Présentation des principales évolutions entre le PLU de 2018 et le PLU révisé

Comme cela a été expliqué dans la justification précédente concernant le PADD et en cohérence avec la délibération prescrivant la révision du PLU, la commune a souhaité en objectif premier améliorer certains points du PLU de 2018. Elle a ainsi veillé à remédier aux insuffisances identifiées, à approfondir certaines orientations et à enrichir le document en intégrant des thématiques jusque-là peu ou insuffisamment développées.

Le document a aussi dû prendre en compte l'objectif réduit de croissance démographique, ce choix ayant été réalisé au regard de différents facteurs, notamment en cohérence avec le SRADDET et à la révision engagée sur le SCoT, et traduit par une approche transversale.

Les justifications ci-dessous exposent ces volontés.

1.1. Bilan des surfaces du PLU révisé et comparaison avec le PLU de 2018

1.1.1. BILAN DES SURFACES DES ZONES DU PLU REVISE ET COMPARAISON AVEC LE PLU DE 2018

Zone du PLU de 2018	Superficie par zone du PLU de 2018 (ha)	Zone du PLU révisé	Superficie par zone du PLU révisé (ha)
UAa	13,61	Ua1	11,66
UAb	40,00	Ua2	32,9
UAc	10,44	Ua3	3,9
UBa	38,48	Ub1	41,46
UBb	24,09	Ub2	6,04
UBc	54,67	Ub3	59,98
UCa	75,26	Ub4	51,74
UCb	132,93	Uc	16,77
UCc	421,82	Ucamp	14,19

UCd	47,032	Ucim	11,54
UDa	986,13	Ue1	5,58
UDa1	1,37	Ue2	6,23
UDb	6,16	Ue3	7,6
UDc	70,48	Ue4	2,91
UDd	6,63	Ue5	4,95
UE	61,06	Ue6	7,42
UG	37,47	Ue7	10,45
UH	17,12	Ue8	0,64
UP	3,51	Uep	45,78
		Ugp	3,43
		Uoap	6,62
		Up1	29,25
		Up2	2,97
		Ut	16,3
		Ut1	24,85
		Ut2	13,96
		Ut3	3,51
		Uvj1	55,48
		Uvj2	1297,11
		Uvj3	48,7
		Uvj4	114,26
		Uvj5	56,92
Total zone U	**2048,26**	**Total zone U**	**2015,1**
1AUd	16,17	-	-
1AUt	0,92	-	-
1AUv	8,98	-	-
Total zone AU	**26,07**	**Total zone AU**	**0**
N	6409,54	N	121,56
Ne	8,07	N100	22,63
Ne1	11,55	N100-erc	225,9
Ne2	9,62	Nc	38,75
Ne3	16,57	Ncamp	32,08
Ng	121,13	Ncreps	48,93

Nj	4,52	Nerc	6289,67
Nm	38,38	Ng	119,02
Nma	9,95	Nl	20,36
Nmb	0,68	Nr	14,19
Np	58,84	-	-
Nr	12,22	-	-
Ns	38,75	-	-
Nv	49,92	-	-
Total zone N	**6789,75**	**Total zone N**	**6933,09**
A	230,47	A	243,76
Total zone A	**230,47**	**Total zone A**	**243,76**
Total	9094,94	Total	9191,95

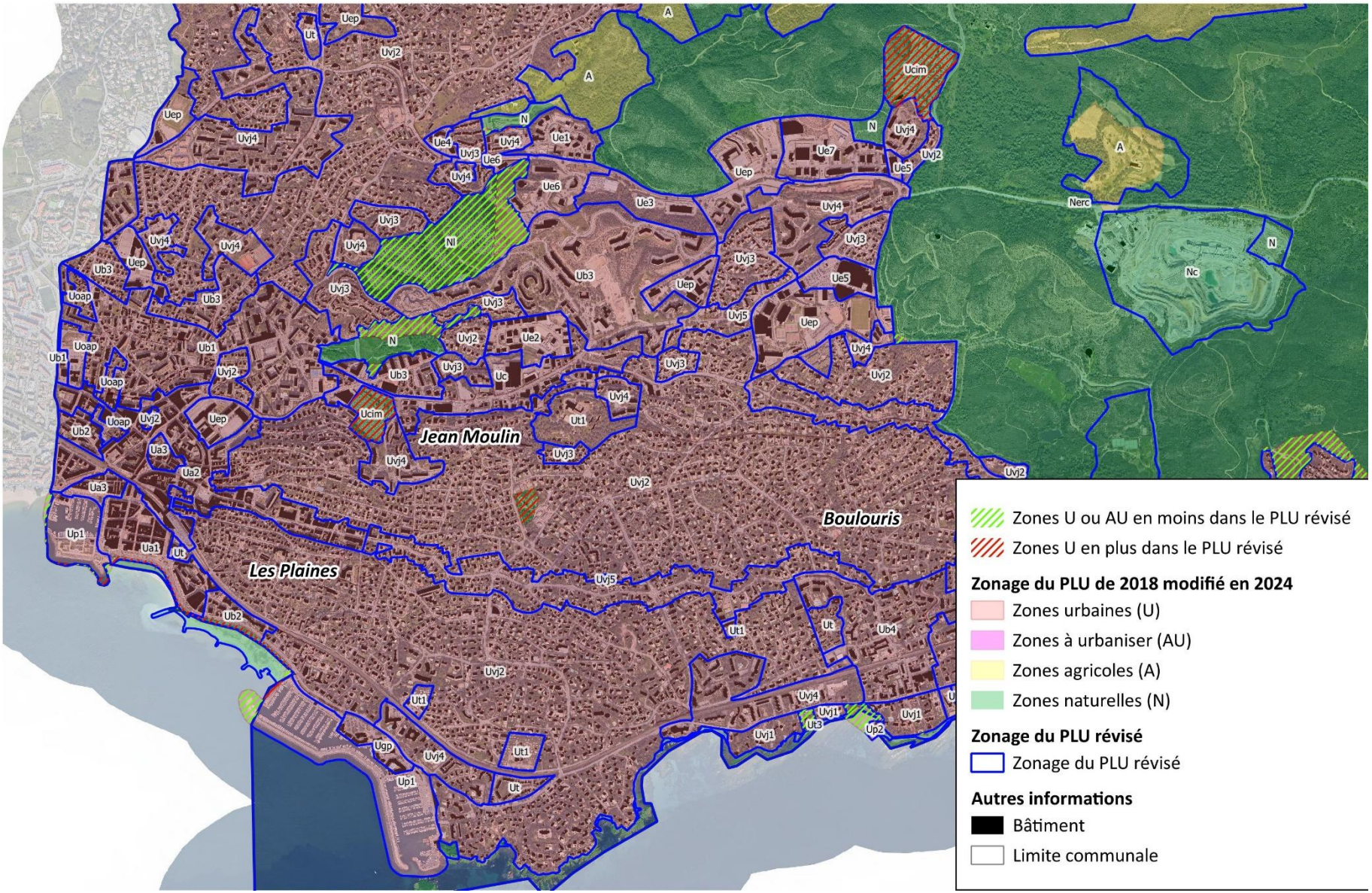
Ce tableau ne présente pas de correspondance directe par type de zone, les principes ayant été assez largement modifiés. Ces évolutions, sont présentées dans la partie suivante.

Ces évolutions, et notamment les reclassements de zones U et AU vers des zones A et N sont détaillés dans les cartographies ci-dessous :

Sources : Cadastre Crige, Ortho IGN 2024
Réalisation : Alpicité, 2025

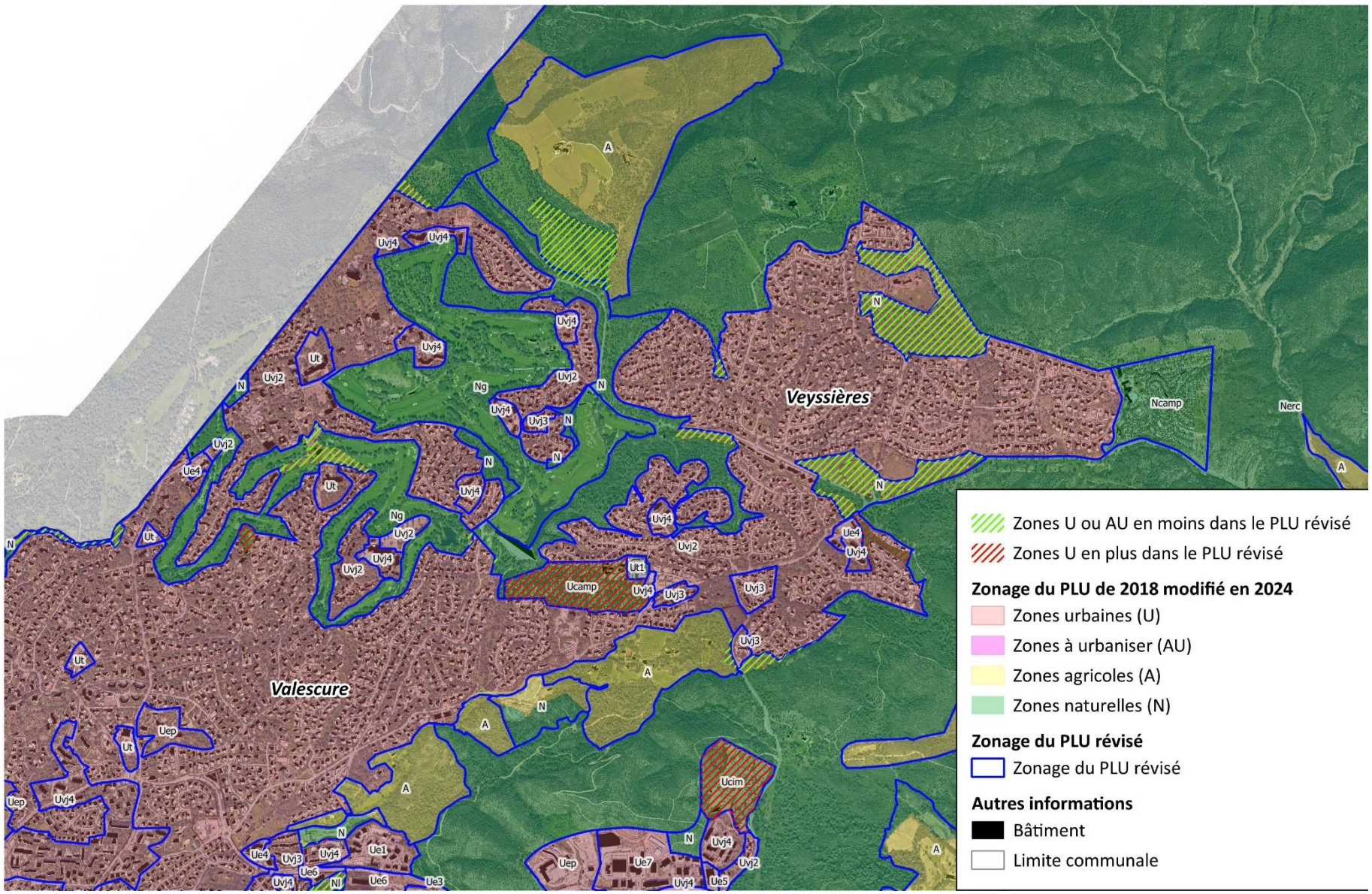
Comparaison entre le PLU de 2018 (modifié en 2024) et le PLU révisé
Centre-ville

0 250 500 m



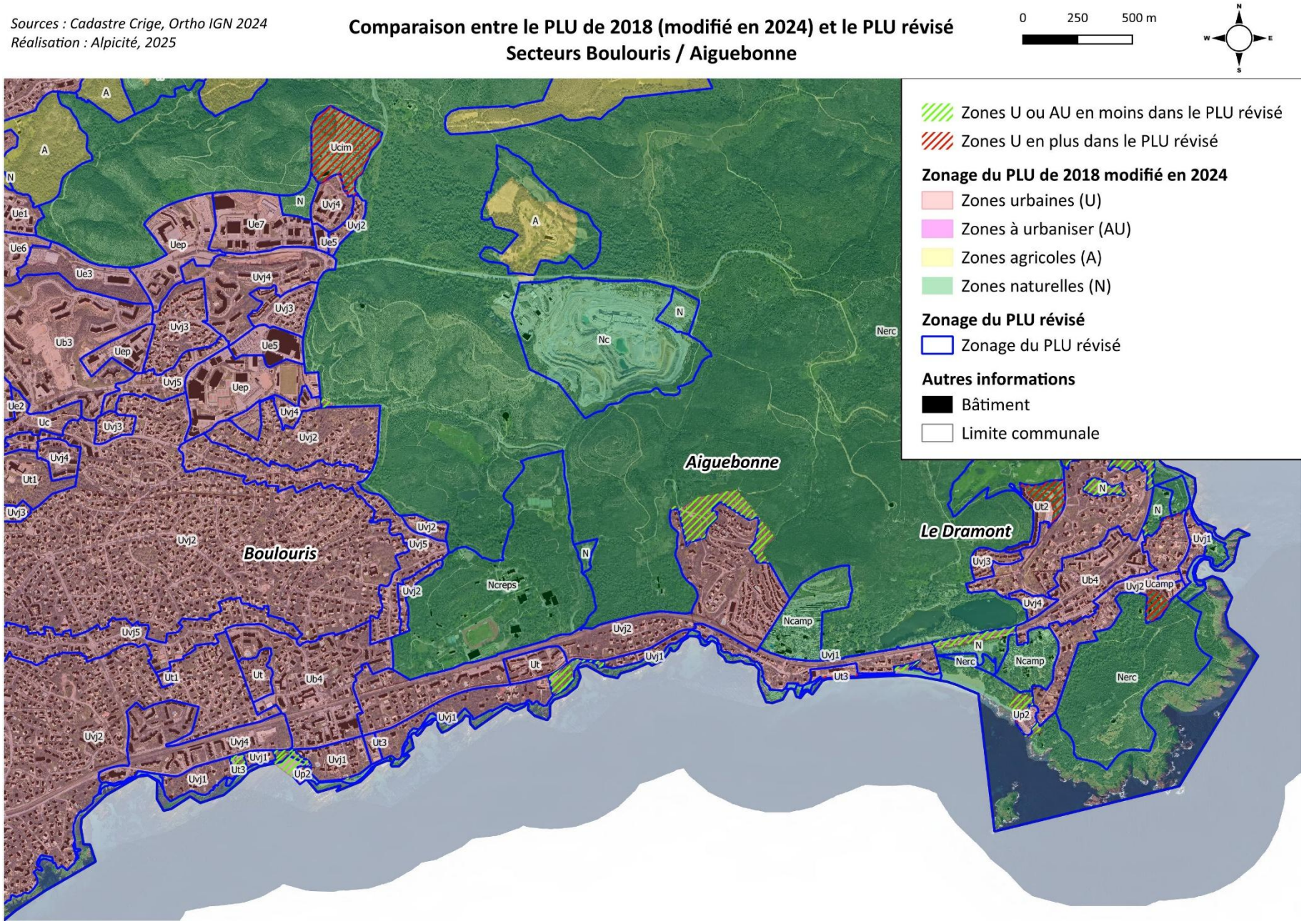
Sources : Cadastre Crige, Ortho IGN 2024
Réalisation : Alpicité, 2025

Comparaison entre le PLU de 2018 (modifié en 2024) et le PLU révisé
Valescure / Veyssières



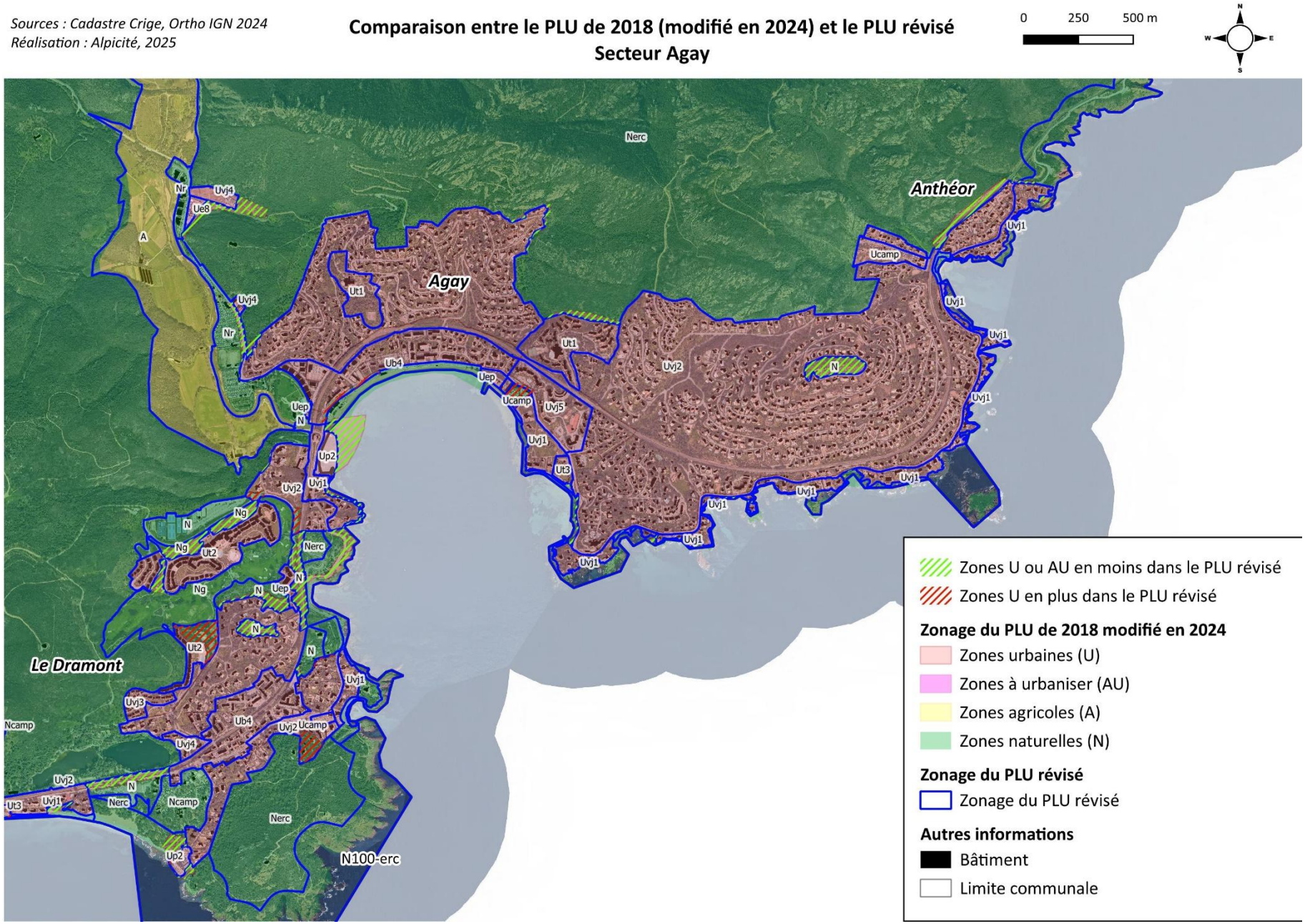
Sources : Cadastre Crige, Ortho IGN 2024
Réalisation : Alpicité, 2025

Comparaison entre le PLU de 2018 (modifié en 2024) et le PLU révisé
Secteurs Boulouris / Aiguebonne



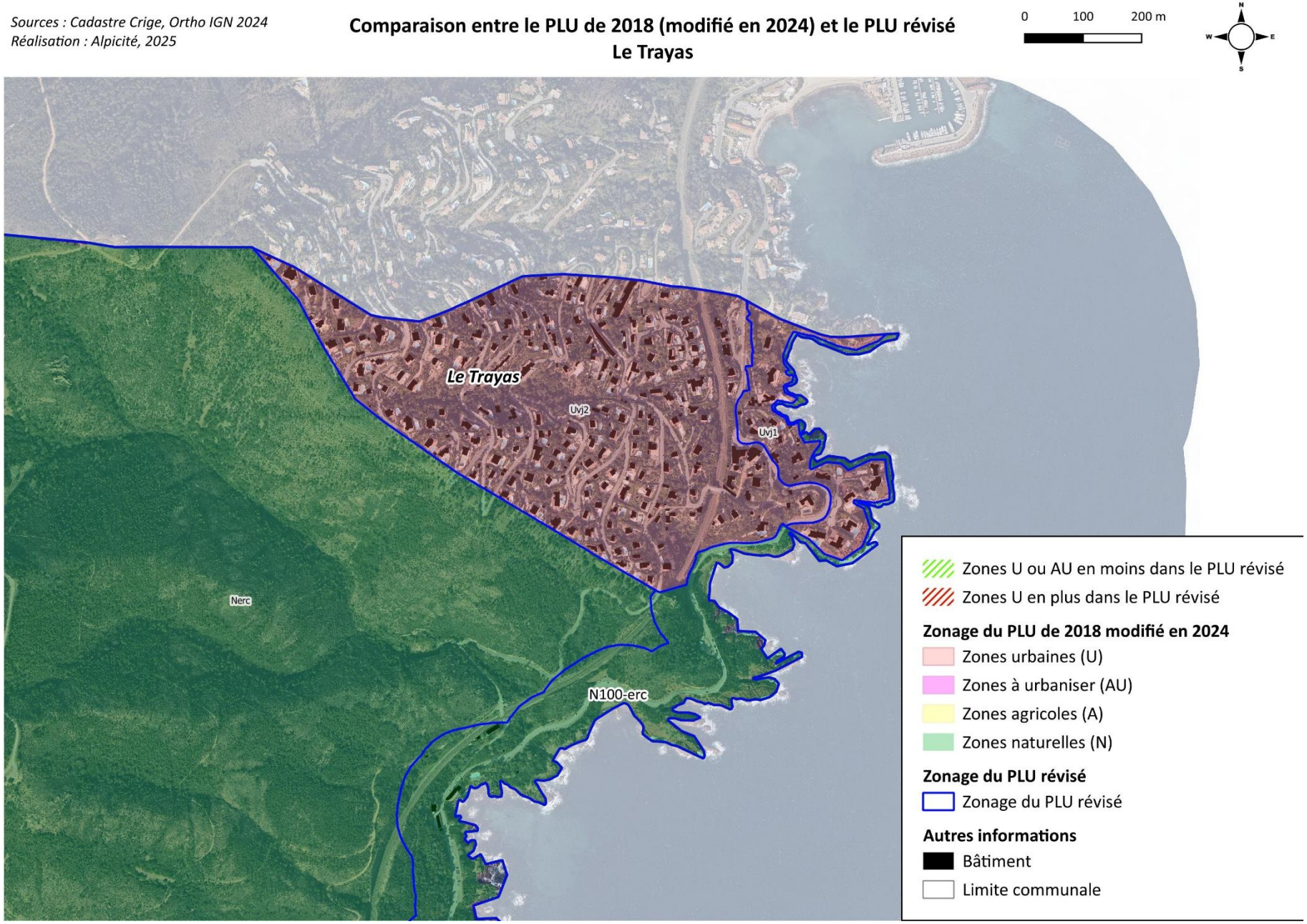
Sources : Cadastre Crige, Ortho IGN 2024
Réalisation : Alpicité, 2025

Comparaison entre le PLU de 2018 (modifié en 2024) et le PLU révisé
Secteur Agay



Sources : Cadastre Crige, Ortho IGN 2024
Réalisation : Alpicité, 2025

Comparaison entre le PLU de 2018 (modifié en 2024) et le PLU révisé
Le Trayas



Ces éléments peuvent être synthétisés de la manière suivante :

Type de zone	PLU de 2018	PLU Révisé	Différence
	Superficie (ha)		
Total zone U	2048,26	2015,1	-33,16
Total zone AU	26,07	0	-26,07
Total zone N	6789,75	6933,09	+143,34
Total zone A	230,47	243,76	+13,29
Total	9094,94	9191,95	+97,4

La surface totale du zonage a augmenté du fait de l'absence de zonage du PLU de 2018 sur plusieurs secteurs contenus dans l'emprise communale (PCI vecteur).

Le PLU **retire de manière brute plus de 59 ha de zones constructibles**, en zones U et AU. Cette donnée, bien que témoignant déjà de la maitrise supplémentaire traduite dans le document ne révèle pas totalement le travail entrepris puisque, notamment :

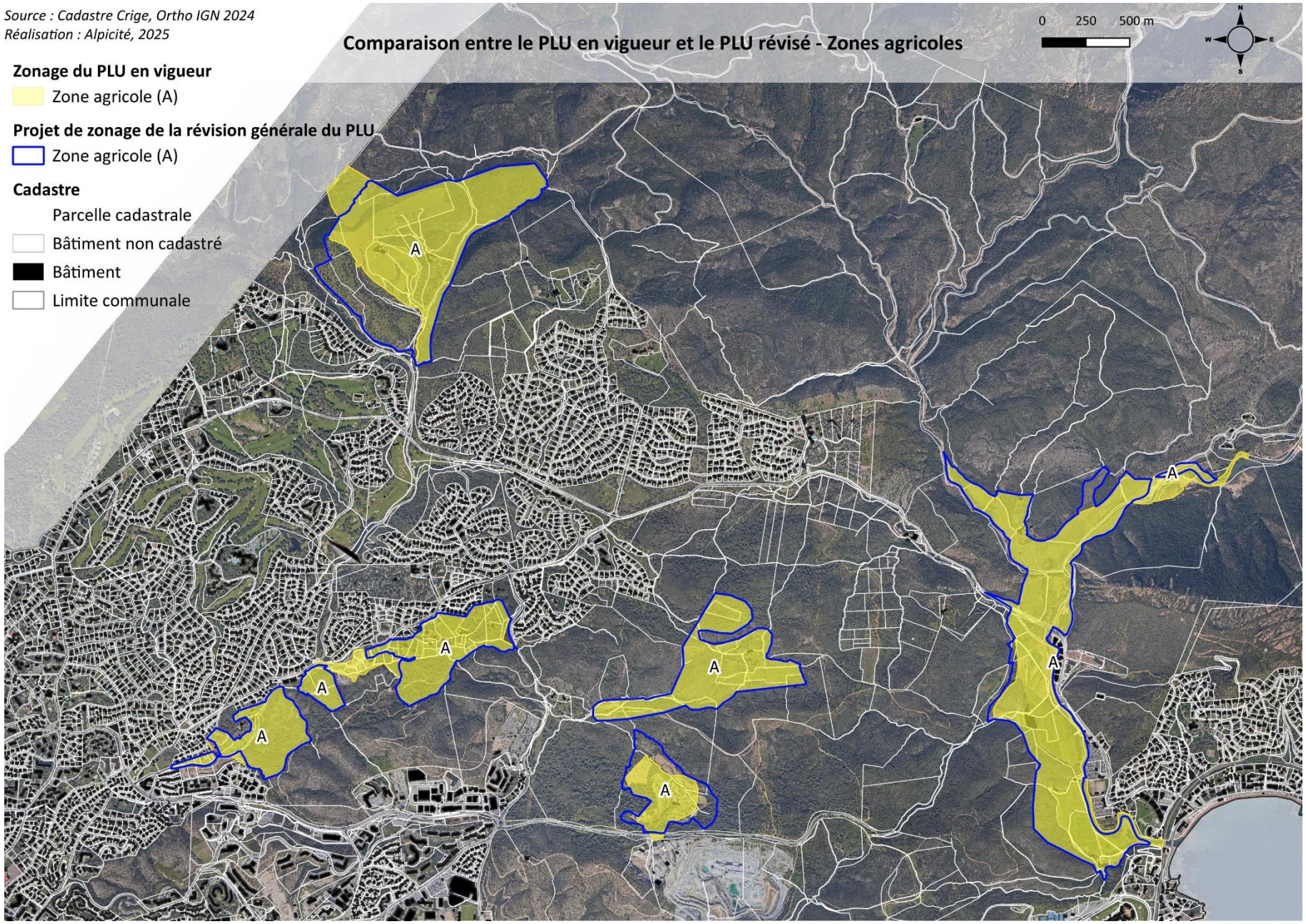
- 11,64 ha de zones Np ont été transformés en zones Ucim (la zone ayant en plus été réduite de 2,74 ha pour un reclassement en Nerc). Or ces zones étaient déjà occupées par des cimetières, ou permettaient d'en créer. La zone Ucim ne donne aucun droit supplémentaire, mais permet simplement de corriger une forme d'erreur matérielle sur des emprises existantes qui ne présentaient aucun caractère naturel, et dont les extensions n'ont pas non plus vocation à présenter un caractère naturel ;
- 11,25 ha de zones Ne ont été transformées en zones Ucamp (2 campings), au regard de la localisation de ces campings dans les agglomérations ou village et de leur niveau d'anthropisation. Là encore les droits ne sont pas augmentés, ces zones Ne permettant d'étoffer les campings existants.

➔ Ces modifications diminuent néanmoins les totaux enregistrés, mais le reclassement de zone U ou AU constructibles vers de la zone A ou N est donc d'environ 22,89 ha supplémentaire, soit un total de 81,89 ha.

Sur les zones A, là aussi la différence brute n'est pas révélatrice du travail réellement fourni pour améliorer les capacités agricoles du territoire, puisque **plusieurs zones A ont été reclassées en zone N du fait d'une absence claire de potentiel agricole**, cela concernant notamment les bassins écrêteurs, ou du fait de la demande de l'ONF (avis PPA) sur une parcelle de forêt publique (aucun projet agricole n'aurait donc pu y être réalisé). Ces surfaces de A vers N, **sans perte de foncier agricole réel, représentent 11,29 ha.** Ainsi, **la commune a gagné un potentiel réel agricole de 24,58 ha.**

Enfin, sur les zones N et au-delà du chiffre, **le niveau de préservation des zones a nettement été amélioré**, en lien avec la loi littoral.

Les comparaisons spécifiques de l'évolution des zones A sont cartographiées ci-dessous :


Source : Cadastre Crige, Ortho IGN 2024
Réalisation : Alpicité, 2025
Comparaison entre le PLU en vigueur et le PLU révisé - Zones agricoles
0 250 500 m
N
W
E
S
Zonage du PLU en vigueur
Zone agricole (A)
Projet de zonage de la révision générale du PLU
Zone agricole (A)
Cadastre
Parcelle cadastrale
Bâtiment non cadastré
Bâtiment
Limite communale
A

1.1.2. BILAN DES SURFACES DES PRESCRIPTIONS « PATRIMONIALES ET PAYSAGERES » DU PLU REVISE ET COMPARAISON AVEC LE PLU DE 2018

Protections PLU de 2018	Surface (ha)	Protections PLU révisé	Surface (ha)	
Espaces verts à protéger (EVP)	49,23	Trame verte	49,23	
Espaces boisés classés (EBC) « urbains »	63	Espaces boisés classés (EBC) « urbains »	48,68	
-	-	SPR Parcs et jardins	73,50	
	-	Parcs remarquables	58,34	
	-	Espaces verts à protéger	50,38	
Sous total protections	**112,28**	***Sous total protections***	**280,13**	
Sous total protections (aucune superposition)	**112,28**	***Sous total protections (prenant en compte les superpositions de protections)***	**236,05**	**+123,77 ha**
EBC(hors EBC urbains)	5 707,2	EBC (hors EBC urbains)	6166,62	**+ 459,42ha**

Ces éléments traduisent aussi le travail du PLU, avec **nettement plus de zones U préservées par rapport au PLU de 2018**, mais également un travail à la fois plus fin et plus étendu sur les EBC les plus significatifs au sens de la loi littoral.

Cette comparaison est là aussi **biaisée par le fait que de vastes protections retirées du PLU de 2018, sont aujourd'hui classées en zones naturelles**, ce qui ne nécessitait de fait plus de protection (ce qui explique la diminution des surfaces d'EBC « urbains » puisque les zones ne sont plus en zone U – les EBC « urbains » du PLU de 2018 restant en zone urbaine ont été maintenus).

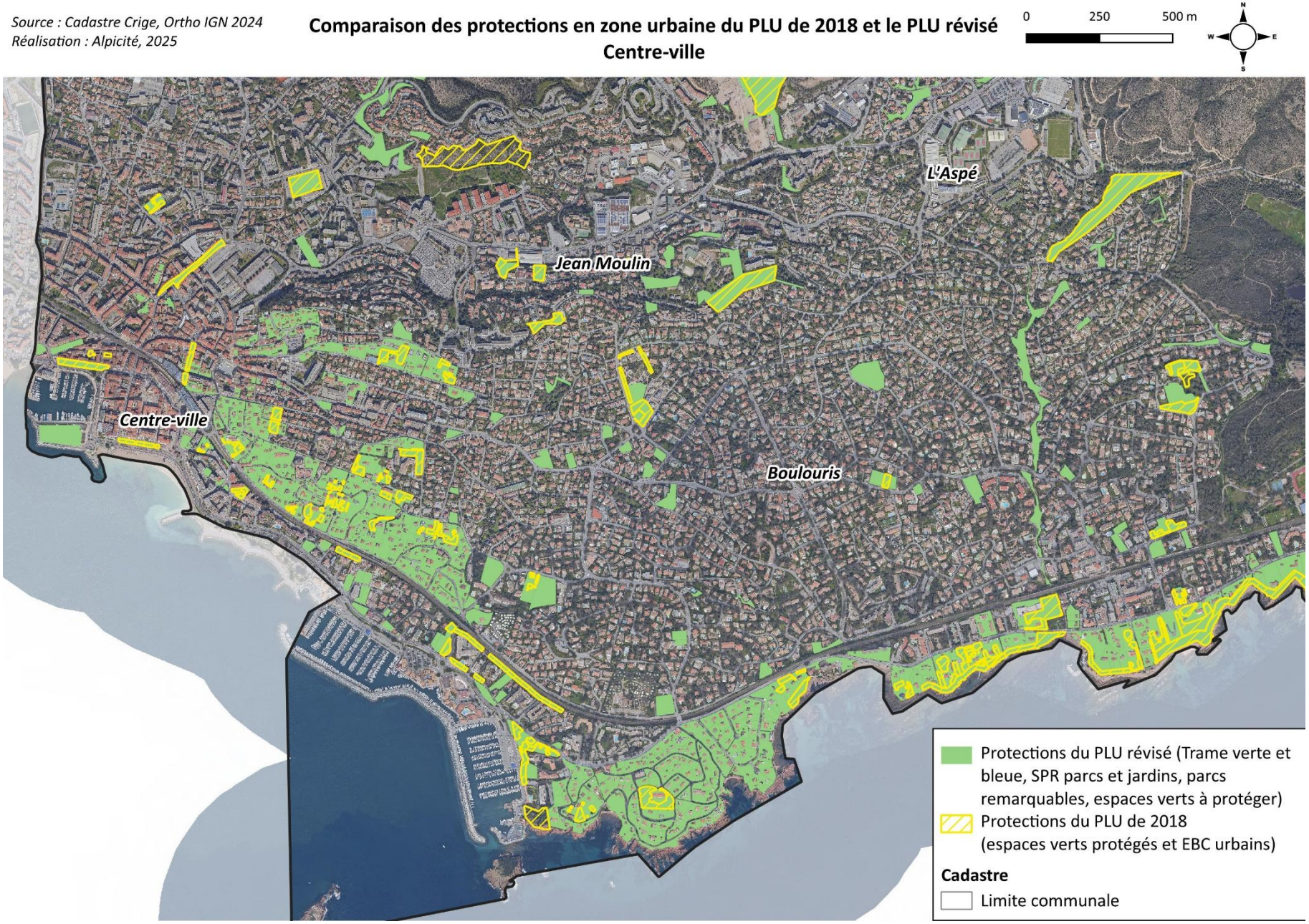
La carte suivante et le tableau **ne reprennent pas également les prescriptions linéaires de protection des alignements d'arbres** qui complètent les EBC « urbains » avec une approche bien plus précise (et qui ne génèrent pas de surface).

Cela complète l'approche comparative des zones U et AU ci-dessus, en matière de maitrise de la constructibilité dans ces zones, même si le PLU faisait également ce travail (EVP, EBC).

La comparaison entre les protections « urbaines » sont cartographiées ci-dessous, le dossier CDNPS spécifique concernant les EBC les plus significatifs (uniquement en dehors des zones urbaines) permettant de connaitre tout le détail de ces évolutions (le dossier CDNPS a été présenté avant l'arrêt du PLU et ne prend de fait pas en compte certaines décisions postérieures, notamment la réintroduction des EBC « urbains » suite à l'enquête publique) :

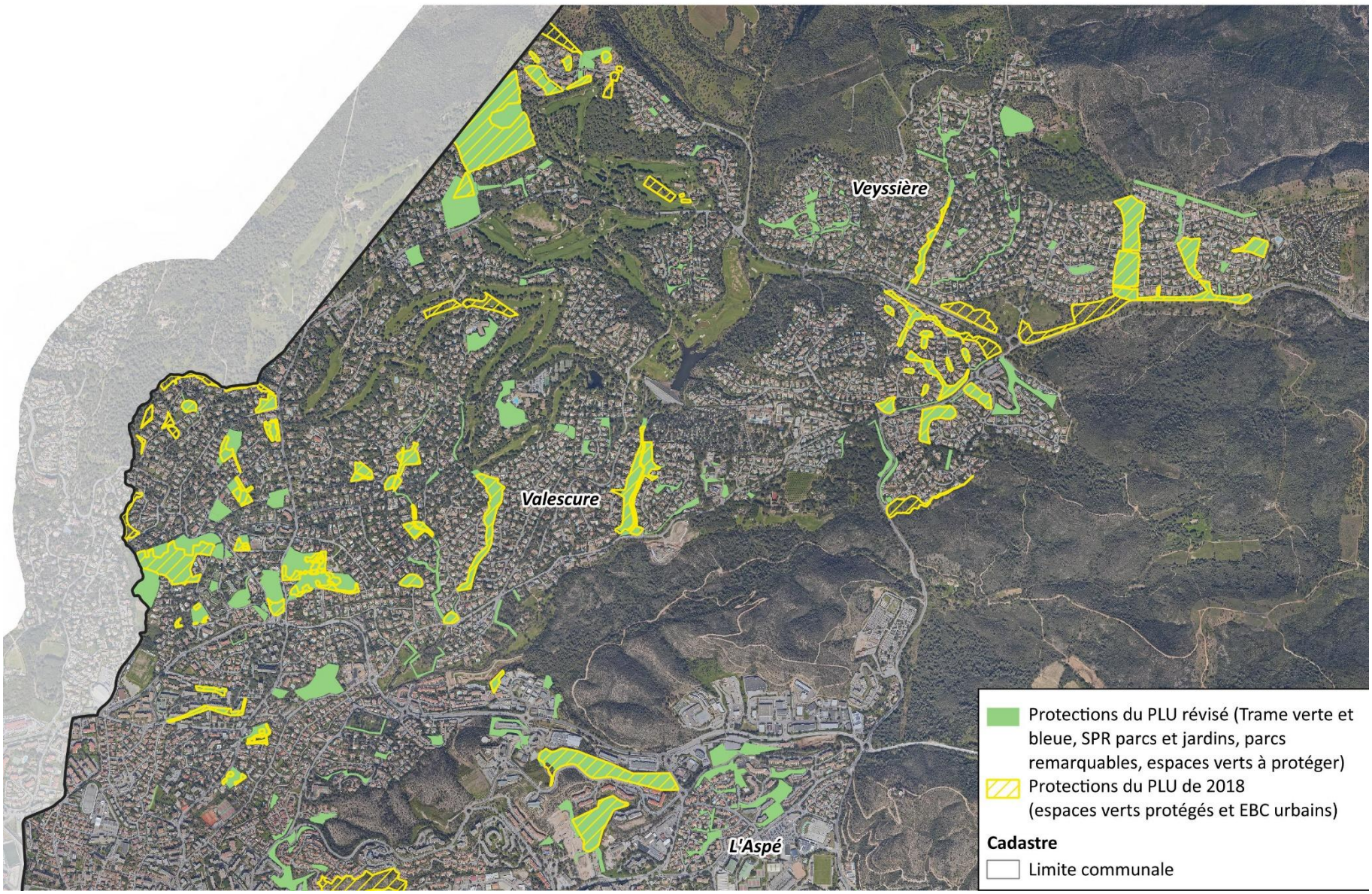
Source : Cadastre Crige, Ortho IGN 2024
Réalisation : Alpicité, 2025

Comparaison des protections en zone urbaine du PLU de 2018 et le PLU révisé
Centre-ville



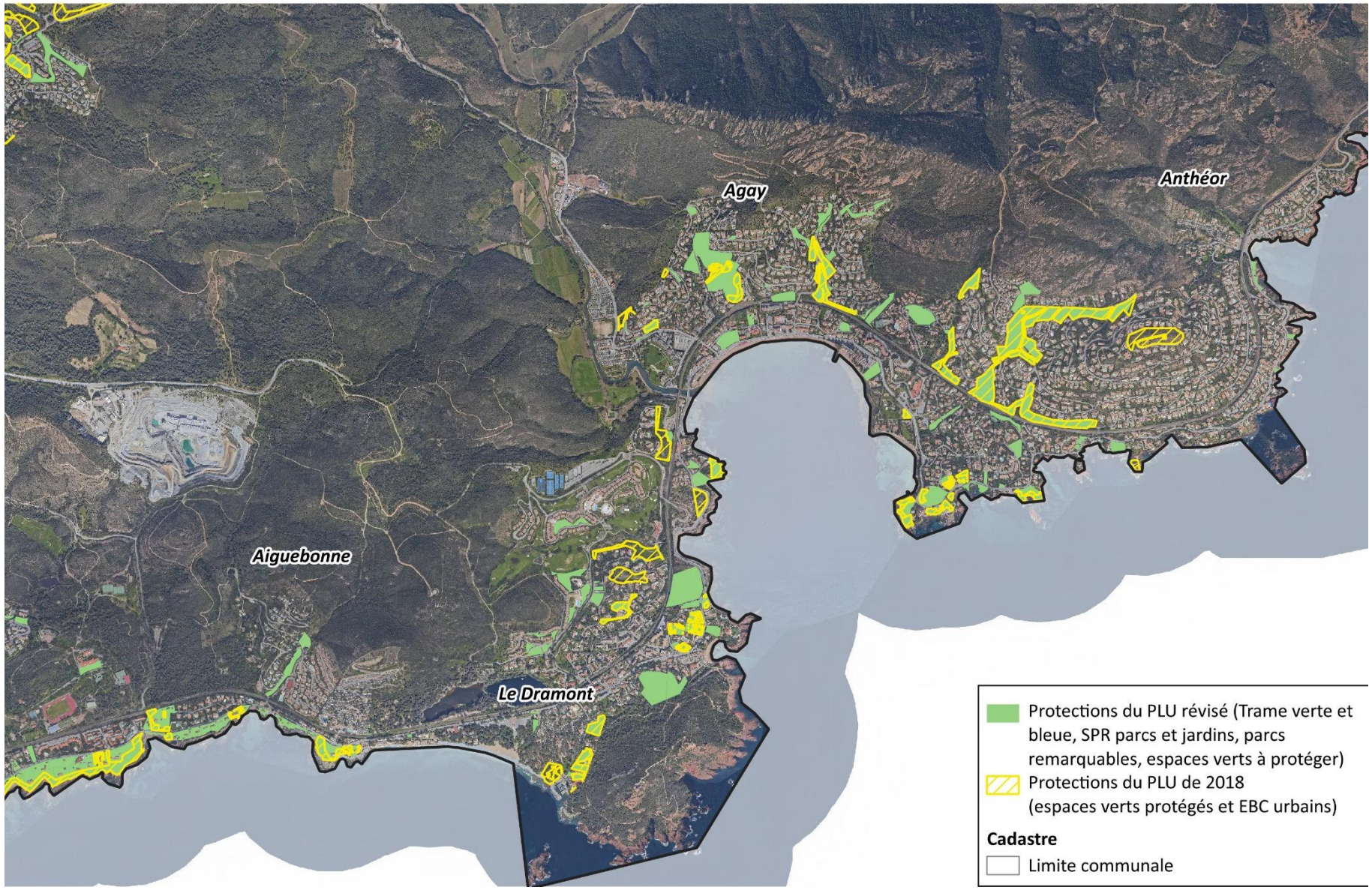
Source : Cadastre Crige, Ortho IGN 2024
Réalisation : Alpicité, 2025

Comparaison des protections en zone urbaine du PLU de 2018 et le PLU révisé
Valescure



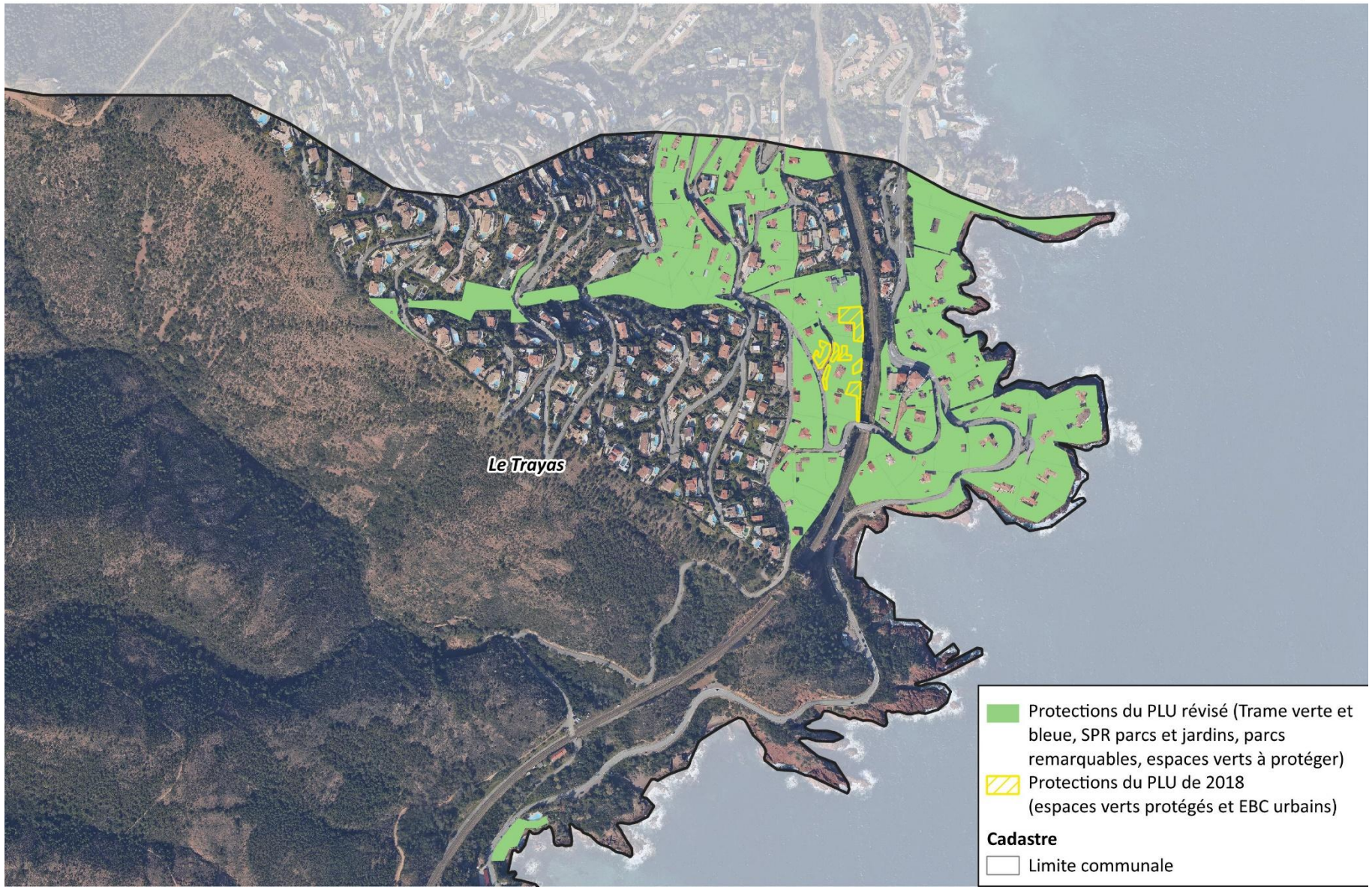
Source : Cadastre Crige, Ortho IGN 2024
Réalisation : Alpicité, 2025

Comparaison des protections en zone urbaine du PLU de 2018 et le PLU révisé
Aiguebonne/ Agay



Source : Cadastre Crige, Ortho IGN 2024
Réalisation : Alpicité, 2025

Comparaison des protections en zone urbaine du PLU de 2018 et le PLU révisé
Le Trayas



1.2. Dispositions générales

Concernant les dispositions générales, un premier changement a consisté à **réorganiser totalement la partie pour plus de clarté.**

Le PLU de 2018 était globalement organisé par thématique, dont les contours étaient plus ou moins clairs. Au sein de ces thématiques pouvaient être regroupées des règles liées à des éléments graphiques du zonage (prescriptions ou informations), des règles d'ordre général, des rappels à la loi, des renvois vers les annexes … Cela pouvait rendre difficile la recherche d'une règle, notamment issue du document graphique, puisque la logique de lecture du document par le pétitionnaire part en général du zonage sur sa parcelle vers la partie écrite, plutôt que de lire toutes les règles applicables pour les risques pour l'ensemble du territoire.

Il a ainsi été fait le choix de réorganiser cette partie avec :

- Des règles applicables sur tout le territoire (article 2) ;
- L'ensemble des règles en lien avec les prescriptions graphiques (article 3) ;
- L'ensemble des informations complémentaires, qui constituent des rappels à la loi qui parfois peuvent aussi être l'objet d'une représentation graphique (la légende du zonage sépare clairement les prescriptions des informations). Dans cette partie, le règlement précise quasi systématiquement le fait que la réglementation la plus récente ou le document le plus récent doit être pris en compte, ce qui montre bien le caractère évolutif de ces rappels (article 4).

Ces parties sont ensuite découpées par thématique (patrimoine, paysage, risques …), le pétitionnaire pouvant ainsi faire le lien entre la légende et la prescription graphique présente sur son terrain par exemple.

De manière plus générale, le PLU révisé cherche :

- **A clarifier les règles :** Le PLU de 2018 avait tendance sur de nombreux sujets à faire de longs rappels de diagnostic pour ne conclure à aucune règle applicable ; ou à cumuler des renvois à certains documents, ou des copier/coller de règles, complétées par des règles propres au PLU …
- **A avoir une règle applicable pour chaque thématique, et chaque prescription ou information graphique** (la différence n'étant pas qualifiée par le PLU de 2018).

Les principales évolutions au niveau de des éléments graphiques des dispositions générales sont récapitulées dans le tableau ci-dessous :

« Prescription » (notion non précisée) du PLU de 2018	Prescription / information du PLU révisé	Évolutions
Espaces boisés classés (hors zones urbaines)	Espaces boisés classés (hors zones urbaines)	Pour les espaces boisés classés <u>hors zones urbaines</u> : υ Approche qui ne se borne pas à présenter les évolutions avec le document précédent, mais à requalifier les raisons de chaque classement, et notamment le caractère significatif de l'espace boisé ; υ Complément des règles applicables sur ces espaces boisés classés dans le règlement écrit ; υ Passage en CDNPS le 20 juin 2024. Avis favorable. Classement de 6166,62 ha soit 459,42ha ha de plus. Pour les espaces boisés classés « urbains » : Reprise des EBC du PLU de 2018 suite à l'enquête publique (incompréhension du retrait de cet outil par la population). Ces EBC restent complétés par d'autres prescriptions qui permettent de conforter la démarche de préservation, avec souvent une superposition de deux outils.
Protections pour les éléments d'intérêt patrimonial, architectural et urbain	Protections visant à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier certains éléments pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural	υ Définition de typologies de patrimoine (villas et immeubles de villégiature, ouvrages militaires, ouvrages d'art, éléments d'architecture vernaculaire, et autres éléments correspondant à des gares, maisons forestières, ou immeubles de la reconstruction) et donc ajout de certaines typologies de patrimoine ; υ Environ 100 éléments de bâti patrimonial ajoutés à la liste, celle-ci ayant été par ailleurs « purgée » de certains éléments de patrimoine disparus ou n'ayant plus aucun caractère patrimonial ; υ Des règles étoffées et qui renvoient vers des principes clairs ; υ Dans la continuité, des principes généraux du PLU de 2018 concernant la protection des abords (aucun repérage) sont remplacées par des règles claires et une représentation graphique (voir plus loin – « Parcs et jardins patrimoniaux à protéger ou à remettre en valeur (en dehors des périmètres SPR) » et « 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) »).

« Prescription » (notion non précisée) du PLU de 2018	Prescription / information du PLU révisé	Évolutions
Espaces verts protégés (EVP) **Quelques zones Np**	Protections écologiques de la trame verte ; Protections paysagères : espaces verts à protéger	∪ Approche spécifique des règles selon les enjeux, une ambition de protection écologique n'ayant pas forcément les mêmes besoins que la protection d'un espace paysager ; ∪ Règles bien plus coercitives sur les parties concernées par une protection écologique, la règle EVP permettant des aménagements non négligeables. Les zones Np permettaient de faire des cimetières ou des espaces verts … ; ∪ Compléments au sein des espaces verts privés (en complément des protections des espaces patrimoniaux) avec un maillage plus complet et une protection de l'espace de pleine terre adaptée.
Patrimoine végétal et naturel	Protections des arbres et alignements d'arbres remarquables ; Préservation des arbres de grand développement	∪ Maintien et ajout de protections ; ∪ Utilisation de protections linéaires paysagères pour les alignements d'arbres permettant de préciser les EBC urbains ; ∪ Les arbres sont aussi protégés dans les parcs patrimoniaux susmentionnés ; ∪ Une prescription est ajoutée dans l'ensemble des zones Uvj et Ut pour mieux préserver les arbres de grand développement, avec obligation de déclaration préalable.
Risques (PPRi, PPRif, zone inondable)	Risques (inondation, et zone non aedificandi) PPRi et PPRiF en information (SUP).	∪ Mise à jour des données et simplification dans le règlement écrit ; ∪ Création de plans de zonage à part avec les risques pour simplifier la lecture.
Orientation d'aménagement et de programmation	Orientation d'aménagement et de programmation Zone Nl pour le Petit Défends Zone A essentiellement pour les Parcs de Valescure	∪ 1 OAP « secteur centre » regroupant les anciennes OAP Arènes, Iscles, Printemps, Boulevard Ampère, avec un périmètre élargi pour donner de la cohérence à ces programmes (voir justification des OAP) ; ∪ Retrait des OAP correspondant aux zones 1AUd et 1AUv qui sont supprimées par le PLU révisé. Retrait aussi des OAP des projets déjà réalisés ou en cours (Georges Clémenceau, Baudino). (Deux OAP « thématiques sont ajoutées » mais non représentées graphiquement).

« Prescription » (notion non précisée) du PLU de 2018	Prescription / information du PLU révisé	Évolutions
Emplacements réservés (ER)	Emplacements réservés	Modifications des emplacements réservés au regard des projets identifiés (élargissement voie, bassin rétention…), des projets déjà réalisés, … (voir justifications spécifiques des emplacements réservés du PLU révisés).
Servitudes de mixité sociale (SMS)	Servitudes de mixité sociale	∪ Réajustement des SMS : o Suppression des SMS réalisées ou inscrites sur un bâtiment protégé etc. ; o Ajustement des pourcentages. ∪ Mise en place d'une règle générale : Dès 12 logements collectifs ou plus de 800 m² de surface de plancher = 50 % de logements sociaux. (Voir notamment justifications de la compatibilité avec le PLH + justifications des SMS)
Règle au sein des zones définissant des vocations commerciales	Secteurs de préservation de la diversité commerciale repérées graphiquement	∪ Clarification des limites d'application de ces règles ; ∪ Meilleure qualification de la règle au regard des activités pouvant être exercées en RDC. PLU actuel qui dans son écriture bloquait le passage d'une activité à une autre, ou interdisait les restaurants par exemple. PLU révisé qui permet aussi de maintenir une activité économique en RDC y compris en cas de démolition / reconstruction.
Espaces boisés classés *(dans les zones urbaines)* **Espaces verts protégés (EVP)** **Arbres remarquables**	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)	Mise en place d'une règle générale qui permet de préserver ces fonciers, de faire le lien avec les documents mentionnés, tout en laissant la place à l'application de ces documents qui s'imposent au PLU.
	Parcs et jardins patrimoniaux à protéger ou à remettre en valeur (en dehors du périmètre SPR)	∪ Ajout de nombreux éléments protégés et uniformisation des protections ; ∪ Meilleure prise en compte et préservation de l'ensemble villa et parc/jardin (idem pour d'autres patrimoine) ; ∪ Préservation du tracé des allées ;

« Prescription » (notion non précisée) du PLU de 2018	Prescription / information du PLU révisé	Évolutions
		∪ Restauration vers un état historique patrimonial ; ∪ Conservation des arbres notamment de grand développement ; ∪ Préservation des clôtures remarquables (mûrs bahuts en pierre de granite de l'Estérel…). Pas de démolition, pas d'altération ; ∪ Mise en place de règle pour les parcs et jardins dégradés. Cette approche est bien plus qualifiante pour ces espaces que les EBC seuls, qui n'avaient pas capacité par exemple à gérer la qualité des espaces en dehors du maintien des arbres/du caractère forestier (aspect forestier souvent peu présent au demeurant).
	Espaces verts à protéger	Travail complémentaire déjà évoqué en lien avec les EVP notamment pour des jardins qualitatifs non associés à du patrimoine, et ce de manière complémentaire aux espaces verts dédiés notamment à repérer les espaces verts « collectifs » au sein des lotissements notamment, mais aussi les parcs et jardins publics par exemple.
Coupures d'urbanisation **Espaces proches du rivage**	Coupures d'urbanisation Espaces proches du rivage	∪ Eléments présents sur le zonage, sans traduction réglementaire ou rappel à la loi dans le PLU de 2018 ; ∪ Le PLU révisé prévoit un rappel à la loi sur ces points en plus du repérage graphique ; ∪ Pour les coupures d'urbanisation, la représentation graphique est l'objet d'un aplat et non de deux traits interprétatifs qui avaient conduit à placer des zones U (interdites en coupure d'urbanisation), entre ces traits.
Emprise du plan gabaritaire	/	Absence de réglementation ou de renvoi vers un document. Ce plan était tout simplement introuvable et donc impossible à instruire. Le PLU révisé ne reprend pas ce principe.
PAPAG 1	/	Emprise qui n'a en fait jamais été représentée sur le plan de zonage, mais qui renvoyait vers l'OAP n°5 (Petit Défend). Le délai d'application du PAPAG était écoulé. La zone 1AUd associée a priori au PAPAG est retirée du PLU révisé. Ce PAPAG n'a plus lieu d'être.

Pour le reste, la notion de lexique est remplacée par des définitions (article 5), **ces éléments étant par ailleurs largement complétés et confortés** pour répondre la plupart du temps à des besoins identifiés par le service urbanisme comme étant régulièrement l'objet d'interprétation, ou ne permettant pas réellement de faire respecter la règle associée (manque de clarté qui permet de détourner la règle)

Enfin, un article 6 est ajouté pour préciser les notions relatives aux destinations et sous-destinations de constructions, ainsi que les **types d'activités** mobilisés dans le PLU. Cela permet là aussi d'éviter **certains détournements.**

Les dispositions générales du PLU révisés sont justifiées par la suite.

1.3. Partis pris de zonage et traduction réglementaire associée

Le PLU révisé prévoit de **nombreuses évolutions du zonage plus ou moins substantielles**, et qui traduisent notamment des choix traduits au PADD, mais également **une nouvelle nomenclature (Ua, Ub …)**, y compris en maintenant parfois des principes assez similaires.

Le changement le plus évident vise à traduire la « ville jardin » par des zone Uvj, particulièrement compréhensibles, et qui permettent **d'uniformiser la lecture du PLU** (le PLU de 2018 se basait souvent sur des époques de construction ou des quartiers pour différencier des formes urbaines équivalentes avec pour autant des règles extrêmement proches par exemple entre certaines sous-zones UC et UD) ; mais aussi de **rendre cohérent certains indices de zones actuellement utilisés et confusifs par exemple :**

- L'indice « G » utilisé pour les golfs en zone N et pour les ports en zone U ;
- L'indice « E » utilisé pour les campings en zone N et pour les zones économiques en zone U ;
- L'indice « S » pour une carrière ;
- L'indice « H » pour des zones d'équipement public ;
- L'indice « p » pour des zones N permettant de réaliser des cimetières … ou des espaces verts, mais aussi pour une zone urbaine à Santa Lucia (Up faisant penser aux ports) ;
- L'indice « v » pour une zone sportive au CREPS.

Les zones Nm et sous zones associées, traduisaient par ailleurs une logique maritime, mais sans jamais au final correspondre pleinement aux limites de principes de la loi littoral. **Là aussi le parti pris a été de remplacer cette écriture par des éléments plus intuitifs (et permettant notamment d'identifier réellement la bande littorale de 100 m).**

Les <u>principales</u> évolutions sont présentées ci-dessous, permettant de faire le lien entre le zonage du PLU de 2018 et le PLU révisé. Les évolutions réglementaires principales sont aussi présentées. Ces éléments permettent de comprendre certaines évolutions stratégiques, mais ne présentent pas chaque micro-ajustement de périmètre.

Les zones objet d'un « * » n'avait pas réellement d'équivalent dans le PLU de 2018.

1.3.1. PRINCIPALES EVOLUTIONS SUR LE SECTEUR CENTRE-VILLE SUD

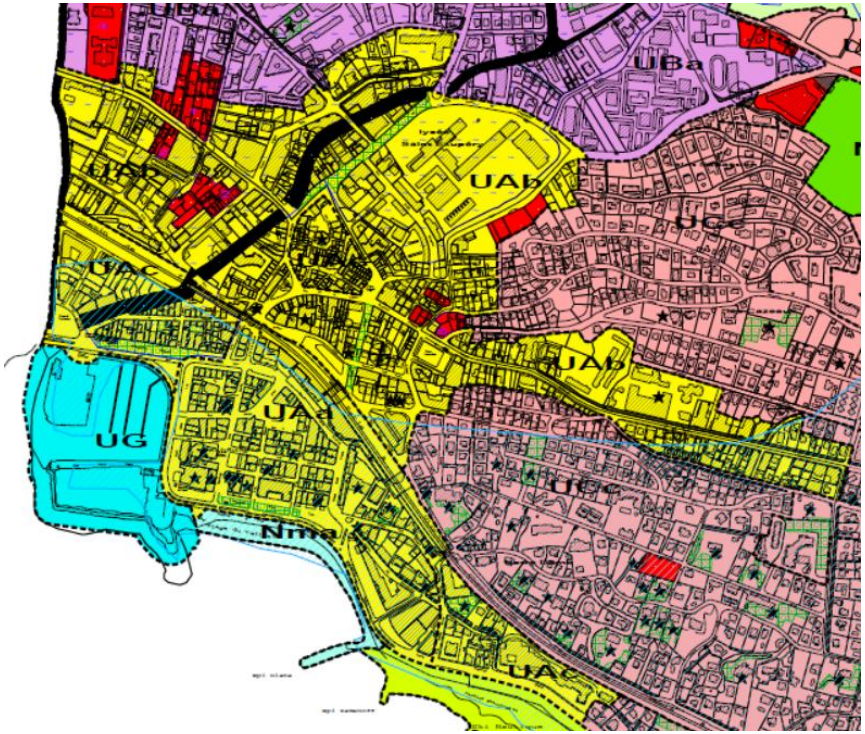
Zone du PLU de 2018 Zone du PLU révisé	UAa ⇩ Ua1	UAb ⇩ Ua2 et Uoap*	UAc ⇩ Ua3
Principe de la zone du PLU de 2018	Caractère de la zone : centralité dense, d'habitat et de services où les constructions sont édifiées en ordre continu.		
	Correspond aux quartiers du Centre Sud, à structure haussmannienne. Leurs vocations sont principalement commerciales et touristiques.	Correspond aux quartiers des Iscles, du Vignas, de la Mairie, de la Poste, de l'Eglise Notre Dame, boulevard Clémenceau et une partie du quartier des Arènes. Ce secteur fait l'objet de trois orientations d'aménagement et de programmation n°1 (Les Arènes), n°2 (Les Iscles) et n°6 (Georges Clémenceau).	Correspond au centre ancien et notamment : υ Au Centre Nord ancien de SAINT-RAPHAEL à mettre en valeur par des actions de restructuration et de réhabilitation. Ce secteur comprend l'Eglise SAINT-PIERRE, ainsi que les façades des immeubles voisins qui sont classés Monuments Historiques ; υ Aux îlots de Provence et de la Marine.
Principe de la zone du PLU révisé	Zones Ua correspondant à des secteurs du centre de Saint-Raphaël majoritairement contenus dans le périmètre SPR (Site Patrimonial Remarquable), de forte densité, et caractérisés par des implantations des constructions à l'alignement des voies et en ordre continu, avec une large mixité fonctionnelle.		
	Ville quadrillée et à sa continuité vers le sud-est le long du Boulevard du Général de Gaulle et de l'Avenue des Chèvrefeuilles, caractérisées par des hauteurs importantes	Vaste zone de faubourgs, caractérisée par une certaine hétérogénéité (époques de construction, hauteurs …), zone concernée en partie par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « sectorielle » n°1 dite « secteur centre ».	Castrum (vieille ville) et une partie du quartier de la Marine (secteur Guilbaud) dont l'évolution doit être limitée en lien avec le site patrimonial remarquable et le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (SPR/PVAP).

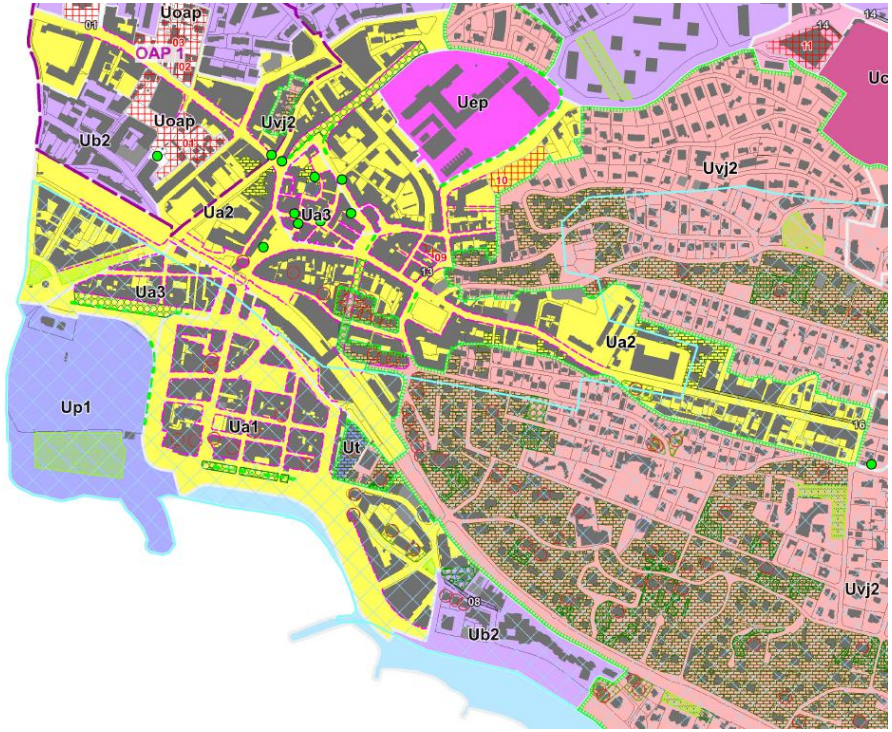
Évolutions majeures	∪ Zone incluse dans le SPR/PVAP → Ajustements en lien avec ces éléments ; ∪ Diminution de la hauteur maximum d'un niveau (15 m) s'appuyant non pas sur les bâtiments les plus hauts mais plutôt la hauteur médiane ; ∪ Des contraintes supplémentaires dans le cadre du SPR et du futur PVAP ; ∪ Contour ajusté notamment pour sortir la gare qui ne participe pas de cette structure spécifique.	∪ Zone incluse dans le SPR/PVAP → Ajustements en lien avec ces éléments ; ∪ Changement de qualification de la zone ; ∪ Diminution de la hauteur maximum d'un niveau (12 m) s'appuyant non pas sur les bâtiments les plus hauts mais plutôt la hauteur médiane ; ∪ Redécoupages notamment sur les villas intégrées dans le périmètre initial sur le quartier des Iscles … ; ∪ Intégration de la gare ; ∪ Des contraintes supplémentaires dans le cadre du SPR et du futur PVAP.	∪ Zone incluse dans le SPR/PVAP → Ajustements en lien avec ces éléments ; ∪ Diminution de la hauteur maximum d'un niveau (9 m) s'appuyant non pas sur les bâtiments les plus hauts mais plutôt la hauteur médiane ; ∪ Légère extension du périmètre de l'autre côté de la rue de Châteaudun (castrum) en lien avec le futur PVAP ; ∪ Exclusion du secteur sous le Bld de Provence (Ua2), qui a totalement muté et rentre donc dans la logique de faubourg ; ∪ Des contraintes supplémentaires dans le cadre du SPR et du futur PVAP.

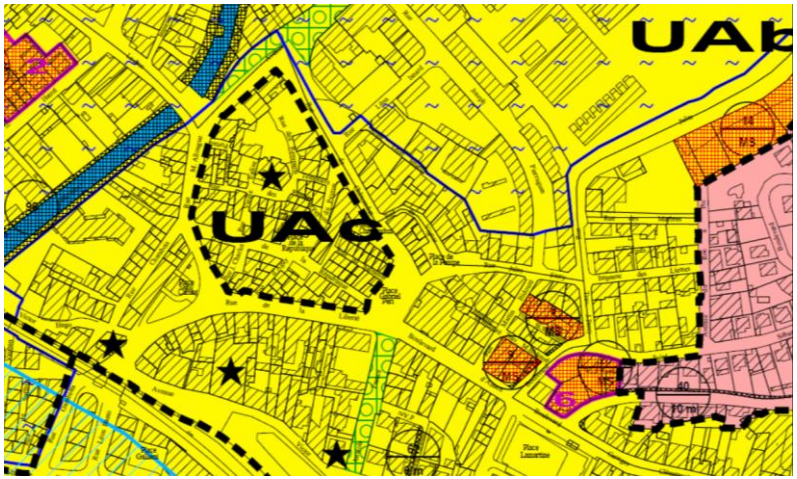
Autres éléments notables et compléments de justifications :

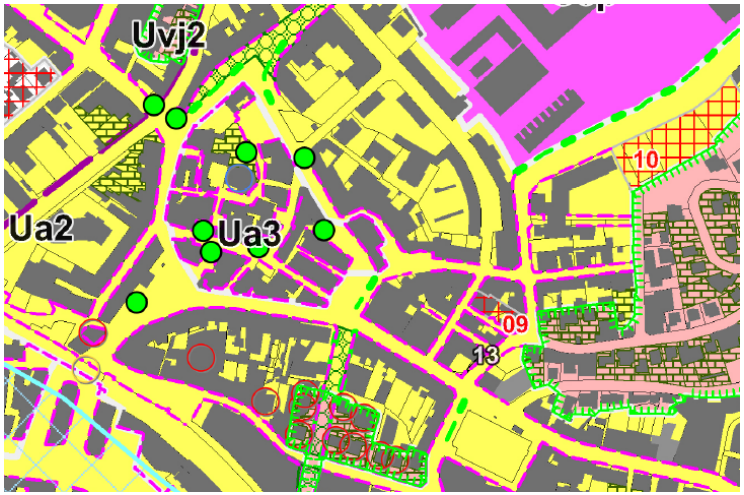
- ∪ Globalement, **une approche plus fine et plus cohérente avec le SPR et le futur PVAP ;**
- ∪ **Des zones Uoap** sur les secteurs de projet inclus dans l'OAP sectorielle « secteur centre », **afin d'éviter les incohérences règlements écrit / OAP** (ce qui posait parfois problème dans le PLU de 2018 et qui constitue une évolution importante pour la dimension opérationnelle du document) ;
- ∪ **Des zones Ub2, sur deux secteurs spécifiques** : Les Iscles (ancienne UAb mais avec un recul imposé sur certaines rues), et entre le Bld Général de Gaulle et l'Avenue des Chèvrefeuille (ancienne UAc mais avec un recul imposé sur certaines rues) → La zone Ub2 permet d'intégrer directement ces reculs de 3,00 m par rapport aux voies, et de reprendre des logiques de maintien et créations d'espaces verts, plus cohérentes avec ces quartiers et donc plus proches des règles de zones Ub ;
- ∪ **Quelques évolutions marginales** comme une zone Ut pour délimiter un hôtel (voir logique des zones Ut plus loin).

Extraits d'évolution du zonage sur ces secteurs (PLU de 2018 / PLU révisé) :









1.3.2. PRINCIPALES EVOLUTIONS SUR LE SECTEUR CENTRE-VILLE NORD ET JEAN MOULIN

Zone du PLU de 2018 Zone de la révision PLU	**UBa / UBb (en partie)** ⬇ **Ub1 et Uoap*, marginalement Uvj2**	**UBb (en partie) / UBc (hors Jean-Moulin)** ⬇ **Ub3**	**UBc et UCa (sur Jean Moulin)** ⬇ **Uc***
Principe de la zone du PLU de 2018	<u>Ensemble des zones UB</u> : Caractère de la zone : Quartiers à dominante résidentielle à forte densité et implantation en discontinue distingués en fonction de leur intensification urbaine. <u>Ensemble des zones UC :</u> Caractère de la zone : quartiers résidentiels présentant un caractère paysager et remarquable. Elle recouvre des quartiers existants, dont les centres sont à confirmer ou à créer.		
	<u>Uba :</u> Correspondant à une partie du quartier des Arènes, à l'avenue du XVème Corps. Ce secteur fait l'objet de deux orientations d'aménagement et de programmation n°1 (les Arènes) et n°4 (Ampère) ; <u>Ubb :</u> Correspondant au quartier de la Palud en limite avec la commune de	<u>UBb :</u> Voir précédemment. <u>UBc :</u> Correspondant au quartier du Petit Défend et au secteur du boulevard Jean Moulin.	UBc : Voir précédemment. UCa : Comprend les centres de quartiers suivants […] une partie des quartiers […] Jean Moulin

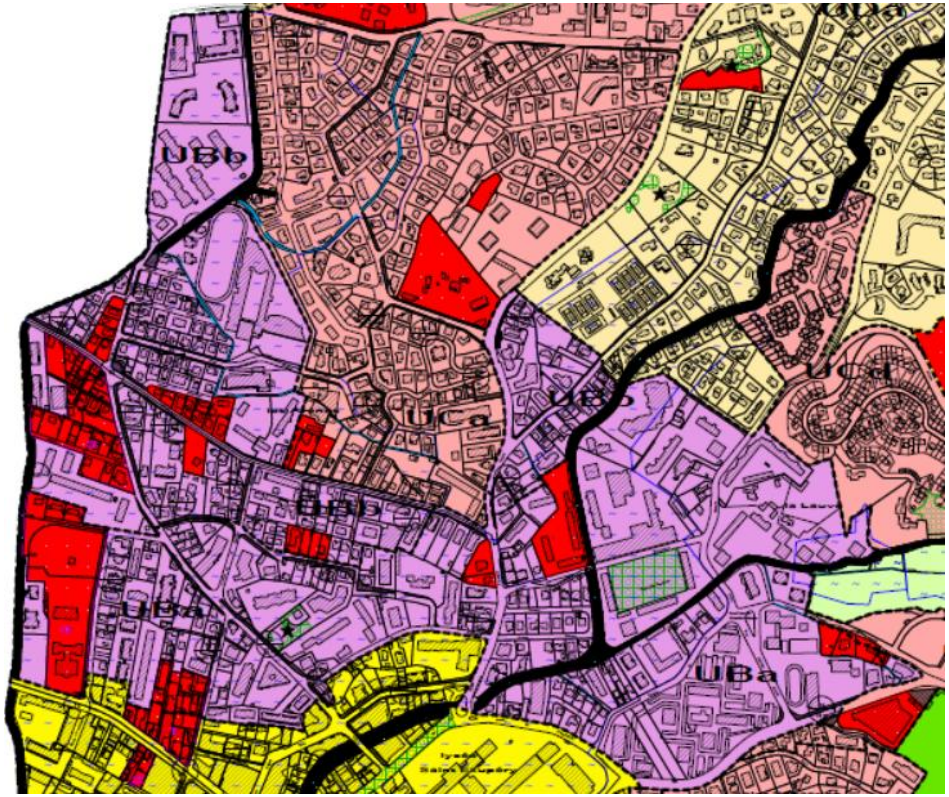
	Fréjus et à une partie du quartier de Vaulongue. Ce secteur fait l'objet de deux orientations d'aménagement et de programmation n°1 (les Arènes) et n°3 (Printemps)		
Principe de la zone du PLU révisé	Zones Ub correspondant à des secteurs à caractère résidentiel essentiellement sous forme de bâtiments collectifs.		Majeure partie du Boulevard Jean Moulin secteur à vocation mixte habitat et fonctions économique.
	Première couronne nord du centre-ville, avec la densité la plus élevée et un potentiel de renouvellement urbain.	Plusieurs secteurs périphériques de collectifs moins denses.	
Évolutions majeures	∪ Uniformisation de l'actuelle zone UBa et d'une partie de la zone UBb : diminution de la hauteur maximum à 15 m contre 17 m en UBa toujours dans cette logique de hauteur médiane ; ∪ Réduction des zones UBb au nord de l'Avenue Aurélienne pour assurer une transition plus maitrisée vers la ville jardin (12 m maximum contre 15 m actuellement) ; ∪ Préservation d'un ilot de villas au nord du Lycée Saint-Exupéry (Uvj2) ; ∪ Création de zones Uoap pour les secteurs de projets inclus dans l'OAP sectorielle « secteur centre », qui maintiennent des hauteurs maximales de 17 m, mais avec une forte maitrise de la mobilisation de cette hauteur à travers les OAP (positionnement des plus gros	∪ Uniformisation de ces zones de collectifs existants qui font la jonction avec la ville jardin, à 12 m maximum (15 m en UBb actuellement) ; ∪ Cette approche est cohérente avec le fait d'avoir maitrisé la mutation au nord, notamment sur le Pin Bernard dans l'esprit de la ville jardin *(voir ensemble des justifications à ce sujet, notamment dans la compatibilité avec le SCoT par exemple)*.	∪ Uniformisation des règles le long du Bld Jean Moulin pour plus de cohérence d'ensemble ; ∪ Evite par exemple de devoir créer une zone UCa qui précise des règles « pour le boulevard Jean Moulin » ; ∪ Volonté de favoriser une mutation de l'ensemble avec création de RDC économique obligatoire (seuls les secteurs présentant un potentiel de mutation sont intégrés en Uc) ; ∪ Zone Uc qui se prolonge légèrement sous le Bld de l'Aspé, et qui permet la mutation d'une partie de la zone UE des Genêts le long du boulevard ; ∪ Approche uniforme de la logique du PADD pour ce secteur plutôt qu'un morcellement des zones pour des différences mineures et sans

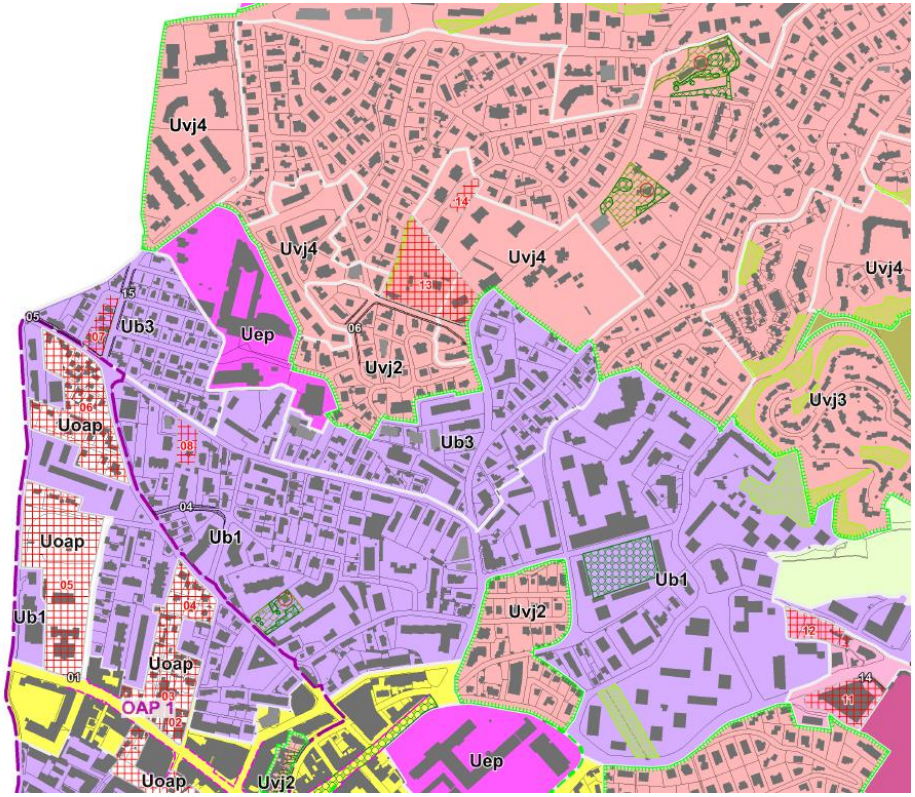
	volumes, gradients de densité …).		aucun enjeu stratégique (1 m de recul …).

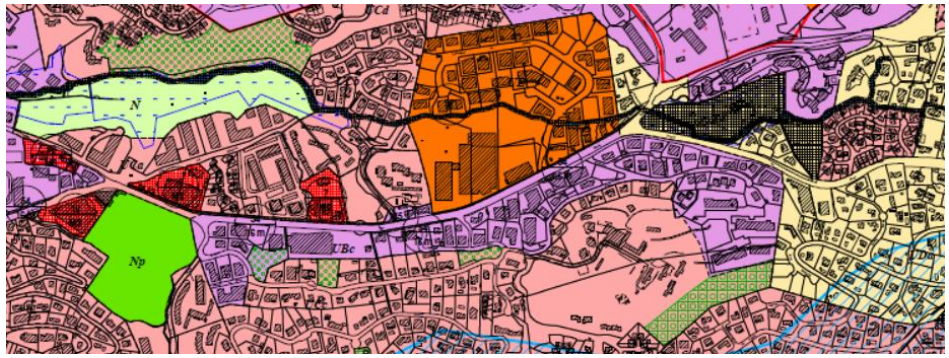
Autres éléments notables et compléments de justifications :

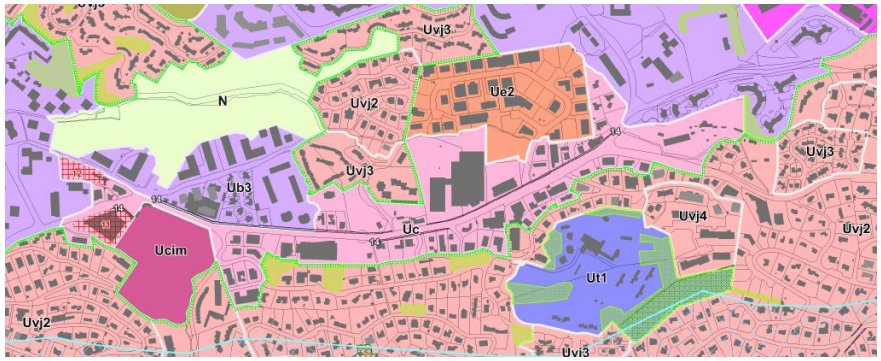
- **Une refonte assez importante** de ces secteurs, pour plus **d'homogénéité**, pour assurer **une transition mieux maitrisée avec la ville jardin** et pour rendre **ces zones plus opérationnelles (Uoap et Uc notamment)** ;
- **Des zones Uoap** sur les secteurs de projet inclus dans l'OAP sectorielle « secteur centre », **afin d'éviter les incohérences règlements écrit / OAP** (ce qui posait parfois problème dans le PLU de 2018 et qui constitue une évolution importante pour la dimension opérationnelle du document).

Extraits d'évolution du zonage sur ces secteurs (PLU de 2018 / PLU révisé) :









1.3.3. PRINCIPALES EVOLUTIONS SUR LA PREMIERE COURONNE DE VALESCURE ET SECTEURS DE CENTRALITE

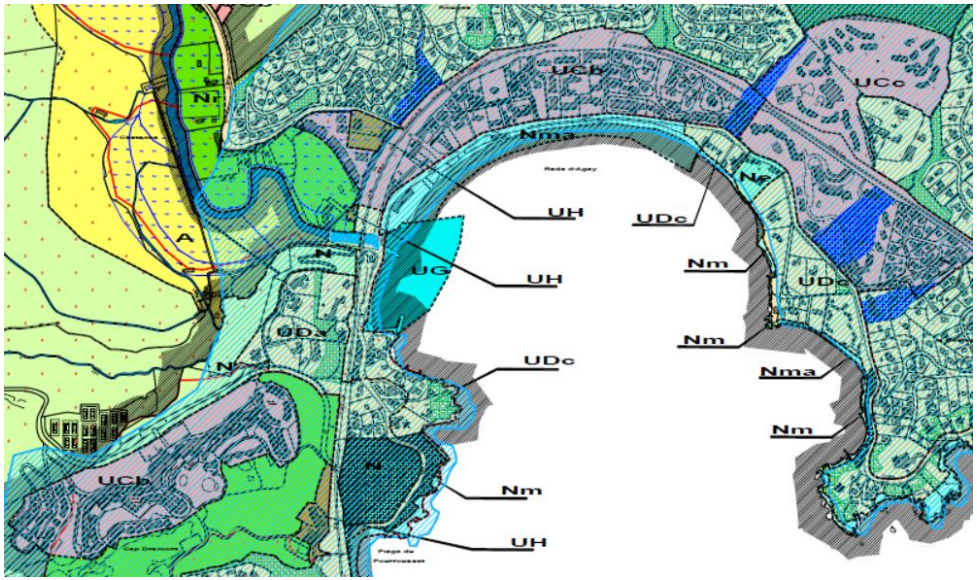
Zone du PLU de 2018 Zone de la révision PLU	**UCa (hors Jean Moulin)** **Essentiellement Uvj2, Uvj4 et Uvj5, marginalement Ub3**	**UCb et UDa1** **Uvj4, Ub4, marginalement Uvj3**
Principe de la zone du PLU de 2018	Caractère de la zone : Quartiers résidentiels présentant un caractère paysager et remarquable. Elle recouvre des quartiers existants, dont les centres sont à confirmer ou à créer.	Ensemble des zones UC : Caractère de la zone : Quartiers résidentiels présentant un caractère paysager et remarquable. Elle recouvre des quartiers existants, dont les centres sont à confirmer ou à créer. Ensemble des zones UD : Les quartiers d'habitat de type résidentiel qui se sont construits pour l'essentiel à partir des années 1950 sous forme d'ensemble de petits collectifs en copropriété ou de lotissements juxtaposés les uns aux autres de manière pas toujours cohérente et fonctionnelle. Les commerces et les services sont admis dans la zone afin de satisfaire à une demande de proximité.
	Comprend les centres de quartiers suivants : υ Beau Rivage entre la Route Départementale 559 et la voie SNCF, υ Une partie des quartiers des Arènes, Aurélien, Pin Bernard, […], υ Avenue Christian Lafon de part et d'autre.	UCb : Centralités des quartiers de Boulouris, Le Dramont, Agay, Valescure et Veyssières ainsi que les collectifs des anciennes zones d'aménagement concerté dans les quartiers de Valescure, du Dramont et d'Agay. UDa1 : Quartier Petit Défend – Boulevard du Cerceron
Principe de la zone du PLU révisé	Zones Uvj correspondant au secteur de « ville jardin » dont la spécificité doit être préservée par une capacité d'évolution très limitée et une place importante laissée à la végétation. Elles sont partiellement concernées par des périmètres SPR (Site Patrimonial Remarquable). Voir tableau précédent pour les zones Ub.	

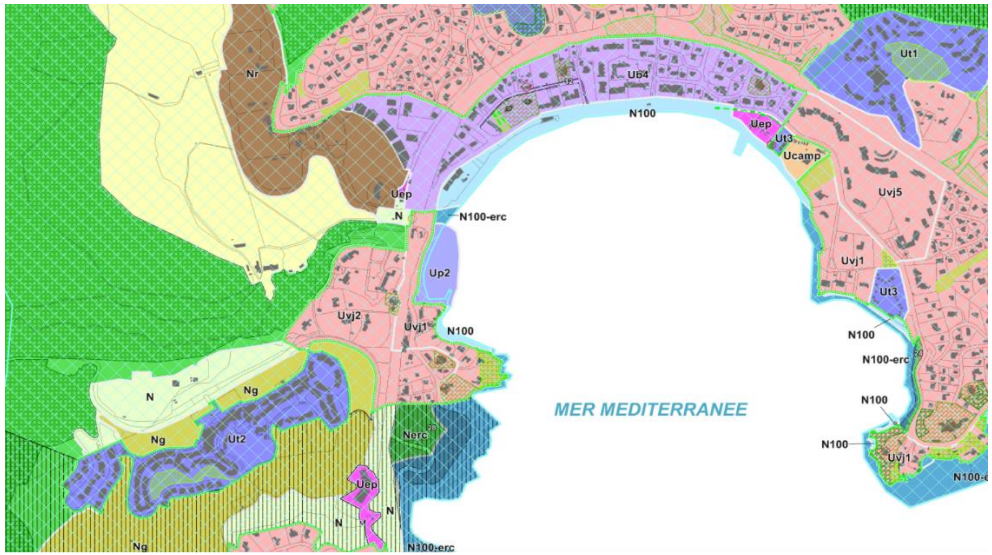
	Zones Uvj2 : A dominante d'habitat individuel, caractéristique à conserver ; Zones Uvj4 : A dominante d'habitat collectif déjà existant ; Zones Uvj5 : secteurs situés le long des axes structurants où une densification maîtrisée est possible en respectant néanmoins les grands principes de la ville jardin ; Zones Ub3 : Plusieurs secteurs périphériques de collectifs moins denses.	Zones Uvj3 : A dominante d'habitat mitoyen ; Zones Uvj4 : A dominante d'habitat collectif déjà existant ; Zones Ub4 : Polarités de quartier, notamment autour des gares, qui ont vocation à pouvoir évoluer dans une densification maitrisée cohérente avec les capacités de transport.
Évolutions majeures	∪ Prise en compte de la forte diversité des quartiers repérés, qui n'ont en réalité rien à voir (collectifs existants, sous zone limitée à un carrefour, vaste zone de lotissement sur Pin Bernard, prolongement de la partie dense du Bld Georges Clémenceau …) aucun de ces secteurs ne présentant d'ailleurs réellement une logique de centre de quartier ; ∪ Sur les secteurs où cette zone UCa permettait une mutation relativement importante, par ailleurs peu compatible avec le descriptif de la zone UC (« caractère paysager et remarquable »), passage d'une logique de densification sous forme de petits à moyens collectifs (12 m de haut), à une logique de préservation dans la continuité de la ville jardin ou au cœur de la ville jardin ; ∪ Modification notamment de toute la partie ouest de l'Avenue de Valescure entre l'Avenue Aurélienne et l'Avenue Théodore Rivière dans le respect de cette logique (dont la compatibilité avec le SCoT est spécifiquement justifiée – Pin Bernard), ainsi que des secteurs proches du SPR/PVAP et incluant clairement une forme pavillonnaire dominante, dont plusieurs éléments patrimoniaux (Beau Rivage, Bld Christian Lafon en sortie de Georges Clémenceau) ;	∪ Prise en compte là aussi de logiques assez différentes dans la zone Ub4, avec de réelles polarités au sein de quartiers pavillonnaires (centralité au sens fonctionnel), et simplement des zones de logements collectifs majoritaires au sein de Valescure et des Veyssières, sans fonction particulière dans la vie du quartier ; ∪ Les polarités « fonctionnelles » des quartiers de Boulouris, Dramont, Agay (associées à une gare dans le PADD), sont classées dans des zones Ub4 sans changement fondamental dans les règles. Ces polarités sont recentrées autour de la mixité fonctionnelle existante ; ∪ Les zones de collectifs sans autres fonctions spécifiques dans la vie du quartier sont classées en zone Uvj4 cette zone intégrant toutes les zones à dominante de logements collectifs dans la ville jardin. Les règles restent extrêmement proche des zones Ub4, et donc de la zone UCb du PLU de 2018 (quelques ajustements sur les reculs par rapport aux limites séparatives), mais le classement Uvj4 permet de marquer l'appartenance à la ville jardin ; ∪ D'autres cas marginaux : classement en Ue4 pour 2 polarités économiques locales, Uvj3 pour un ensemble de logements mitoyens existants, ou Ut2 pour le maintien des fonctions touristiques du Cap

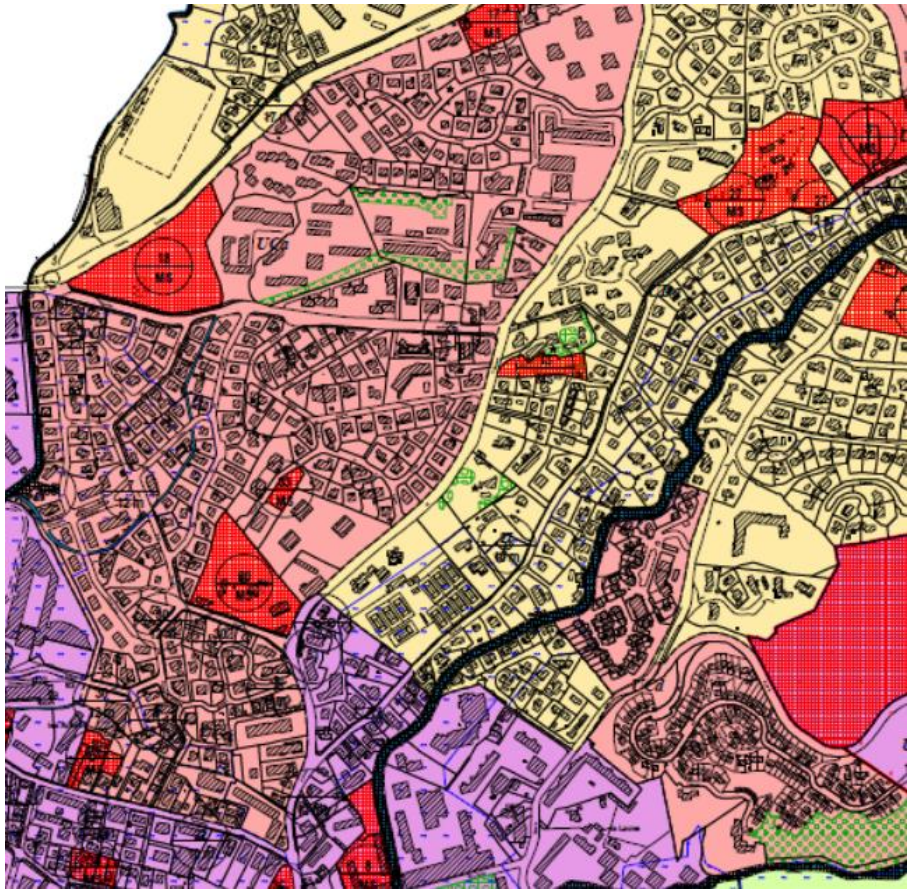
	∪ Les zones Uvj sont adaptés à l'état initial (pavillonnaire, collectif, ou capacité à une densification très maitrisée le long d'un axe primaire) ; ∪ Le secteur à dominante de collectifs sur Jean Moulin, incluant des programmes récents ou une rénovation récente, sont positionnés en zone Ub3, ne participant pas de la ville jardin, ni n'ayant vocation à muter en Uc. Il n'y a d'ailleurs aucun caractère paysager ou remarquable ici.	Estérel (avec une sous-zone visant à contraindre l'évolution de cet ensemble spécifique) ; ∪ Le cas de la zone Uda1, zone très limitée pouvant se densifier par rapport à la Uda, est traité en Uvj4, les autorisations d'urbanisme étant délivrées (règles très proches de la UCb au départ).

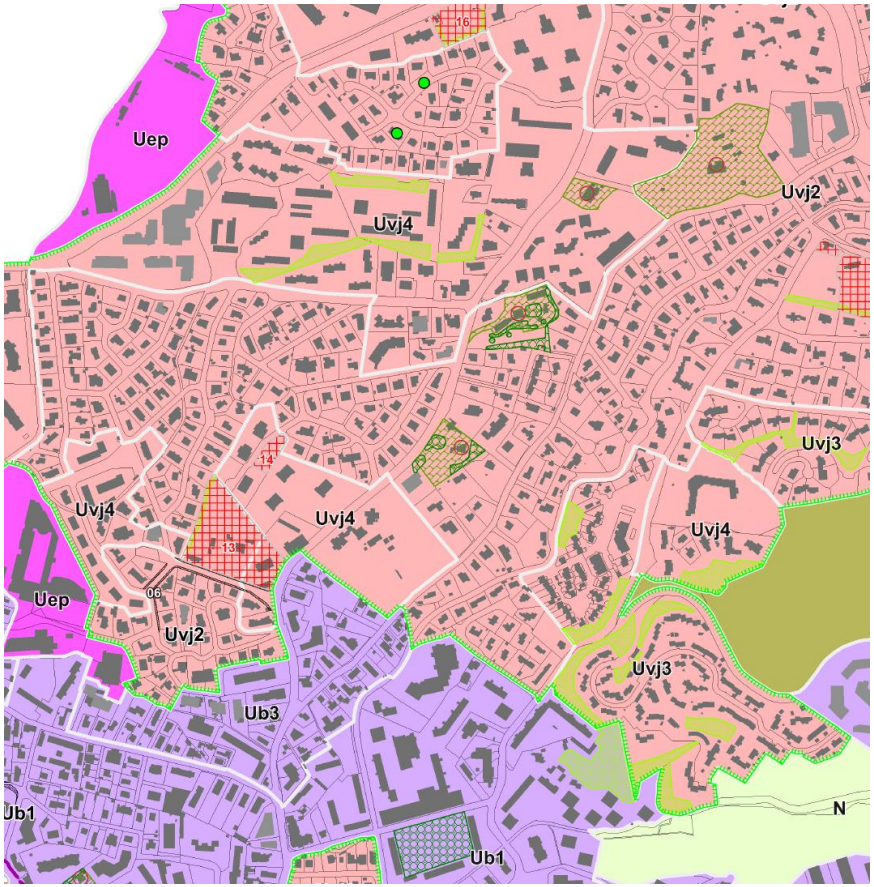
Là aussi une refonte importante des secteurs pour plus de cohérence avec le caractère des zones (descriptions du PLU de 2018 souvent peu cohérentes avec la réalité du terrain), et les choix réalisés au PADD.

Extraits d'évolution du zonage sur ces secteurs (PLU de 2018 / PLU révisé) :








Uep
Uvj2
Uvj4
Uvj3
Uvj4
Uvj4
Uvj4
Uep
Uvj2
Uvj3
Ub3
Ub1
N
Ub1

1.3.4. PRINCIPALES EVOLUTIONS SUR LA VILLE JARDIN : VALESCURE, BOULOURIS/LES PLAINES/NOTRE-DAME/LES CAZEAUX, DRAMONT, AGAY, ANTHEOR, TRAYAS

<table>
<tr><th>Zone du PLU de 2018

Zone de la révision PLU</th><th>UCc, UDa, UDb, UDd
⇩
Essentiellement Uvj2 et Uvj5, marginalement Uvj1, Uvj4, Ut*, Ut1*</th><th>UCd
⇩
Uvj3 très majoritairement</th><th>UDc
⇩
Uvj1 et Ut3</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Principe de la zone du PLU de 2018</td><td>Voir ci-contre</td><td>Caractère de la zone : Quartiers résidentiels présentant un caractère paysager et remarquable. Elle recouvre des quartiers existants, dont les centres sont à confirmer ou à créer.</td><td>Caractère de la zone : Les quartiers d'habitat de type résidentiel qui se sont construits pour l'essentiel à partir des années 1950 sous forme d'ensemble de petits collectifs en copropriété ou de lotissements juxtaposés les uns aux autres de manière pas toujours cohérente et fonctionnelle. Les commerces et les services sont admis dans la zone afin de satisfaire à une demande de proximité.</td></tr>
<tr><td>UCc : Quartiers Notre Dame, Saint Sébastien et des Plaines à Boulouris.

UDa : Quartiers de Valescure, Veyssières, Petit Défend, Aiguebonne, Le Dramont, Agay, Anthéor, Le Trayas.

UDb : Quartier de Valescure en bordure du site classé de l'Estérel.

UDd : Bande de terre entre la route départementale 559 et le port du Poussai au quartier du Dramont</td><td>UCd : Secteurs d'habitat groupé.</td><td>UDc : De la Péguière à Anthéor et au Trayas (entre la route départementale 559 et la mer).</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Principe de la zone du PLU révisé</td><td colspan="3">Zones Uvj correspondent au secteur de « ville jardin » dont la spécificité doit être préservée par une capacité d'évolution très limitée et une place importante laissée à la végétation. Elles sont partiellement concernées par des périmètres SPR (Site Patrimonial Remarquable).</td></tr>
<tr><td colspan="3">Zones Uvj1 : Secteur littoral remarquable de la Péguière jusqu'au Trayas, où la constructibilité est très maitrisée ;

Zones Uvj2 : A dominante d'habitat individuel, caractéristique à conserver ;</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td></td><td colspan="3">Zones Uvj3 : A dominante d'habitat mitoyen ;
Zones Uvj4 : A dominante d'habitat collectif déjà existant ;
Zones Uvj5 : Secteurs situés le long des axes structurants où une densification maîtrisée est possible en respectant néanmoins les grands principes de la ville jardin.
Zones Ut : Hébergements touristiques marchands existants, dont la vocation devra être maintenue et renforcée ;
Zones Ut1 : Campings existants sur le secteur de Boulouris qui au regard de leur situation peuvent évoluer vers d'autres hébergements marchands ; et des hébergements touristiques situés sur de grands fonciers sur lesquels les droits à construire sont légèrement minorés pour prendre en compte ces caractéristiques ;
Zones Ut3 : Secteurs du front de mer, où les droits à construire et notamment la hauteur sont limités.</td></tr>
<tr><td>Évolutions majeures</td><td>υ Modification qui est au cœur de la révision générale du PLU ;
υ Uniformisation des vastes secteurs UDa (secteurs de villas de Valescure, Agay, Dramont, Anthéor, Trayas …) avec la zone UCc englobant les secteurs de villas de Boulouris, des Plaines, dont une partie en SPR/PVAP, mais aussi en espaces proches du rivage limitant de fait la densification ;
υ Uniformisation de ces secteurs sous une logique de « ville jardin » et meilleure prise en compte des enjeux de protection : 15 % de CES, 60 % d'espaces verts notamment ;
υ Maintien de bandes de « densification maîtrisée » le long des axes « primaires » non saturés, notamment dans Boulouris avec 25 % de CES et 50</td><td>υ Quartiers à dominante d'habitat mitoyen déjà délimités par le PLU actuel (quelques corrections apportées) ;
υ Logique d'inscrire pleinement ces quartiers dans la logique de ville jardin en protégeant les espaces verts communs.</td><td>υ Maintien des grands principes de cette zone littorale avec donc notamment une hauteur limitée à du RDC et 10% de CES ;
υ Les hébergements touristiques existants sont placés en zone Ut3 pour assurer le maintien des lits chauds, cette sous zone Ut3 permettant de proposer des règles cohérentes avec la Uvj1.</td></tr>
</table>

	% d'espaces verts (mais du R+1 contrairement à Uvj4) ; υ Relocalisation des zones à dominante de collectif et qui n'étaient pas en UCb, en zone Uvj4 ; υ Uniformisation aussi de toutes les petites sous-zones UD sûrement en lien avec des règles de lotissement, et dont l'enjeu est nul ; υ Au sein de ces zones Uvj, création sur les fonciers occupés par des hébergements touristiques de zones Ut / Ut1 garantissant le maintien ou le développement de ces établissements (pas de mutation vers le logement en particulier), ce qui répond à la volonté du PADD d'éviter l'érosion des lits chauds (aucun outil au PLU de 2018) ; υ Ces zones respectent les principes généraux des zones Uvj les zones Ut étant légèrement favorisées en cohérence avec l'existant et le PLU de 2018 (règle à 9.00 m de haut pour les hébergements touristiques), les zones Ut devant maintenir un R+1, un CES faible (20 % / 15 %) … alors que les zones Ut1 sont plus préservées ;		

	∪ Quelques cas marginaux comme une zone Uep.		

Autres éléments notables et compléments de justifications :

<u>Une typologie de zonage Uvj</u> qui vient uniformiser la logique de protection de la ville jardin en traduction du PADD, avec des découpages correspondant aux typologies dominantes : villas (Uvj2), logements mitoyens (Uvj3), collectifs existants (Uvj4) et une zone de densification maîtrisée le long des axes primaires les moins saturés (Uvj5). Une zone Uvj1 pour le littoral (hauteur maitrisée en RDC) :

- **Zone littorale (Uvj1)**

Maintien des grands principes de cette zone littorale qui est étendue sur le littoral à l'est du port de Santa Lucia avec une hauteur limitée à du RDC et 10% de CES.

- **Zone villas (Uvj2)**

Uniformisation des vastes secteurs UDa (secteurs de villas de Valescure, Agay, Dramont, Anthéor, Trayas …) avec la zone UCc englobant les secteurs de villas de Boulouris, des Plaines. Logique de « ville jardin » prenant en compte des enjeux de protection : 15 % de CES, hauteur limitée à R+1, 60 % d'espaces verts notamment ;

- **Zone logements mitoyens (Uvj3)**

Secteurs d'habitat mitoyen où le CES est diminué à 20% au lieu de 25%, le coefficient d'espace vert majoré à 60% au lieu de 20% et où des reculs plus importants seront imposés (applicable surtout en cas de mutation) ;

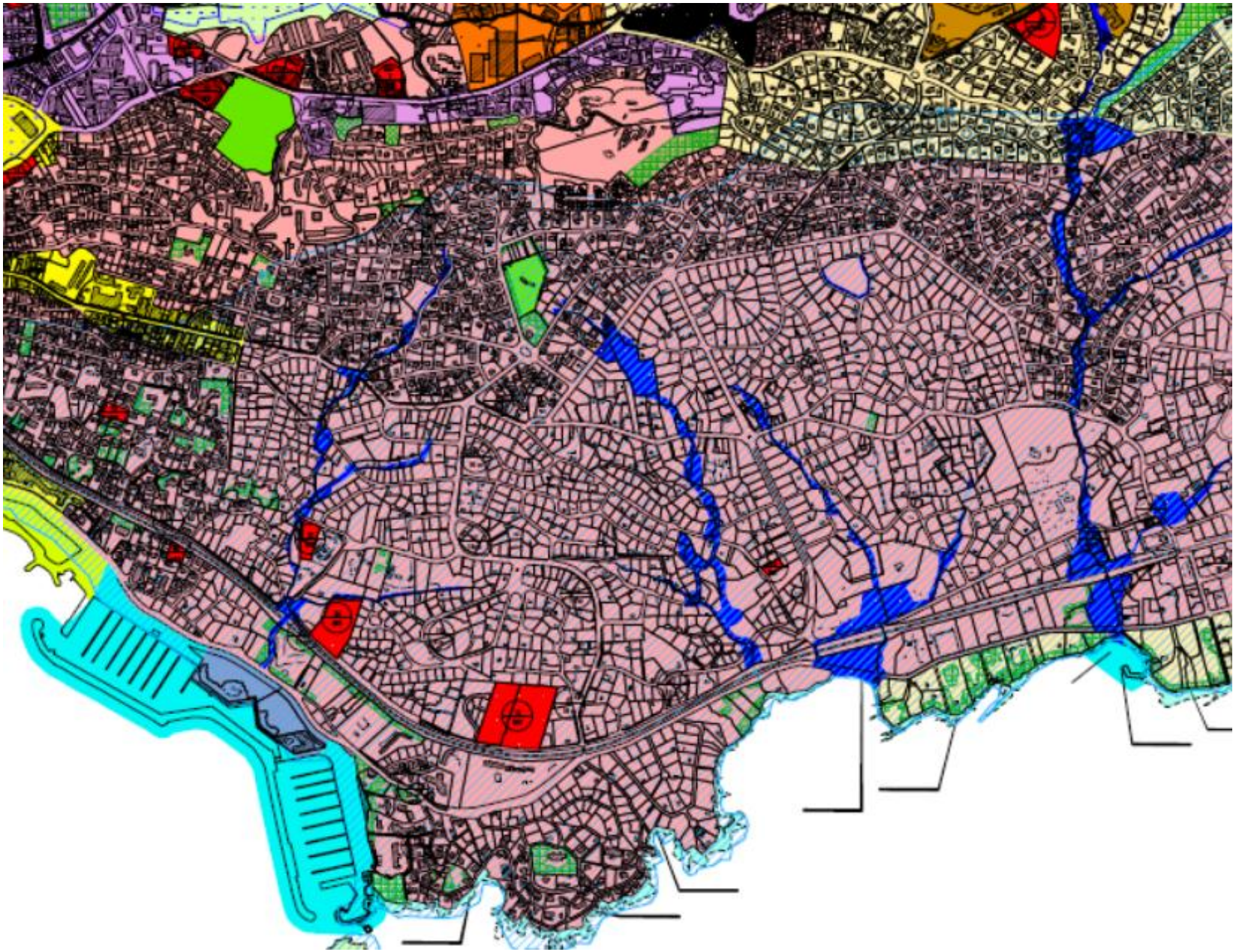
- **Zone collectifs existants (Uvj4)**

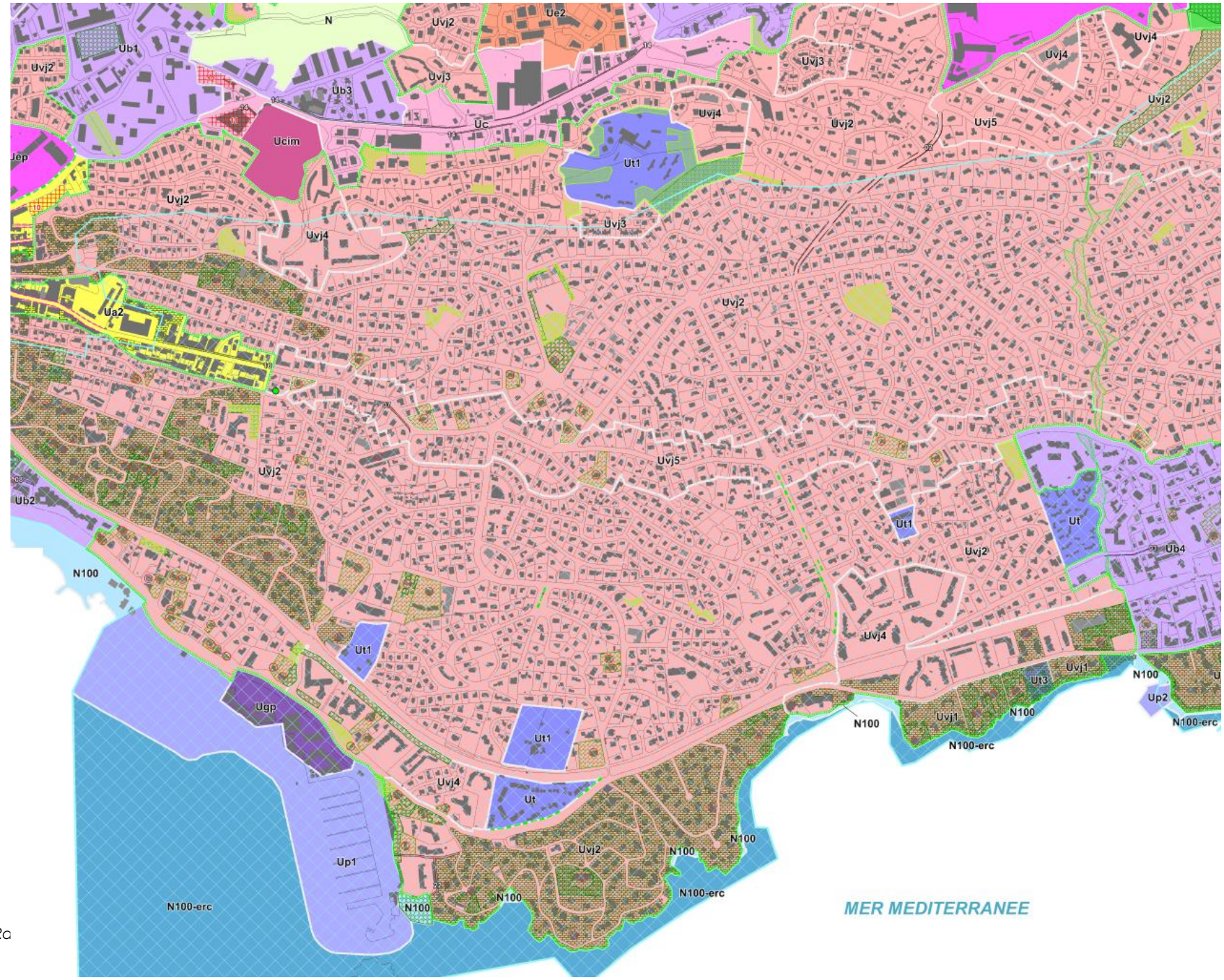
Secteur d'habitat collectif existant où le CES est maintenu à 25% mais la hauteur limitée à R+2 ;

- **Zone de densification maîtrisée le long des axes primaires les moins saturés (Uvj5).**

Maintien de bandes de « densification maîtrisée » le long des axes « primaires » non saturés, notamment dans Boulouris avec 25 % de CES, une hauteur limitée à R+1 et 50 % d'espaces verts.

Extraits d'évolution du zonage sur ces secteurs (PLU de 2018 / PLU révisé) :




N
Ue2
Uvj2
Ub1
Uvj2
Ub3
Uvj3
Uc
Ucim
Uvj3
Uvj4
Uvj4
Uvj4
Uvj2
Uvj2
Uvj5
Uep
Ut1
Uvj2
Uvj4
Uvj3
Ua2
Uvj2
Uvj5
Uvj2
Ub2
Ut1
Ut
Ub4
Uvj2
N100
Uvj4
Ut1
Uvj1
Ut3
N100
Up2
N100
N100
Uvj1
N100
N100-erc
N100-erc
Ugp
Ut1
Uvj4
Ut
N100
N100
Uvj2
N100
Up1
N100
N100
N100-erc
N100-erc
MER MEDITERRANEE

1.3.5. PRINCIPALES EVOLUTIONS SUR LES ZONAGES SPECIFIQUES (ZONES ECONOMIQUES, PORTS …)

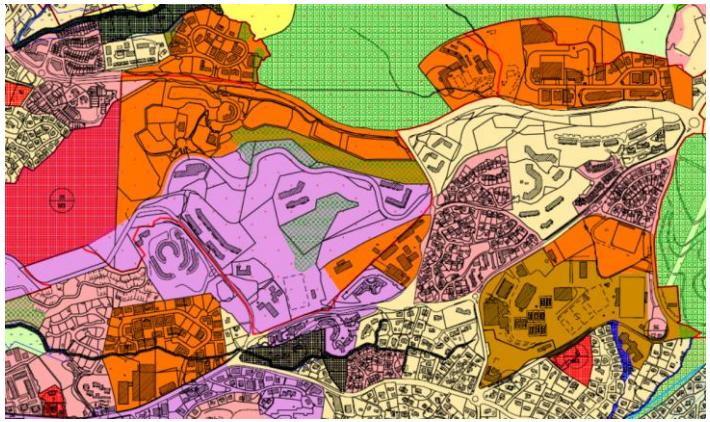
Zone du PLU de 2018 Zone de la révision PLU	UE ↓ Ue1 à Ue8*, Uep, Uc*	UG ↓ Up1 (vieux port) et Up2 (autres ports)	UH ↓ Uep*	UP ↓ Ugp
Principe de la zone du PLU de 2018	Caractère de la zone : zone urbaine destinée à accueillir des activités économiques, artisanales, industrielles non polluantes ainsi que les logements des personnes absolument indispensables au fonctionnement de l'activité.	Caractère de la zone : Espaces situés en zone littorale au contact du rivage et qui sont destinés à recevoir des équipements, bâtiments, parkings, des activités commerciales et des services tels que douanes, gendarmerie, police, poste de secours, etc… Des parties de la zone peuvent être réservées à l'amélioration et à l'extension des équipements portuaires ainsi qu'à leur protection, à l'aménagement d'espaces paysagers, de promenades, d'aires de jeux et de sports, ou d'espaces événementiels, susceptibles d'être utilisés pour des festivités, des commerces forains ou des activités socioculturelles et sportives.	Caractère de la zone : Zone destinée à recevoir des équipements publics ou privés, d'infrastructure et de superstructure d'intérêt public, destinés notamment à des équipements d'enseignement, des équipements socioculturels, sportifs, de détente et de loisirs, ouverts au public. Elle peut également recevoir des espaces festifs et événementiels ainsi que des logements de fonction et leur garage, et qui seraient rendus nécessaires par la gestion, la sécurité et la surveillance des dits équipements.	Caractère de la zone : La zone correspond aux espaces bâtis du Port de Santa Lucia caractérisés par des constructions à usage de commerces, d'hébergement hôtelier et d'équipements publics. Cette zone fait l'objet d'un plan gabarit porté aux documents graphiques.
	Elle est localisée sur 4 secteurs différents : υ Le premier est situé au boulevard Jean Moulin,	Cette zone recouvre des espaces distincts : υ La place Kennedy, le vieux port, le terre-plein Bonaparte et le Quai Nomy,	Elle recouvre trois secteurs : υ Le premier, situé au boulevard de l'Aspé, sur lequel sont déjà réalisés des équipements scolaires et sportifs (stade de	

	∪ Le second en bordure de la RD 100 et au quartier du Petit Défend, ∪ Le troisième en bordure du boulevard de l'Aspé, ∪ Le quatrième, à Agay, couvre la zone artisanale située à l'Est de la RD 100.	∪ Le port de Santa Lucia, ∪ Le port du Toukan à Boulouris, ∪ Le port du Poussaï au Dramont, ∪ Le port d'Agay.	l'Estérel, complexe tennistique Roland Garros, Collège de l'Estérel, etc.), ∪ Le second correspond à l'emprise de la station d'épuration actuelle au quartier du Pourrousset, en aval de Cap Estérel, ∪ Le troisième correspond à la place du Togo à Agay.	
Principe de la zone du PLU révisé	Différentes zones et polarités économiques de la commune. *(8 zones différentes)*	Les zones Up1 et Up2 : Ports et plus généralement aux espaces situés en zone littorale destinés à recevoir des équipements, bâtiments, parkings, activités commerciales ou à l'amélioration et l'extension des équipements portuaires ou l'aménagement d'espaces de plein air. La zone Up1 correspond au vieux port et au port de Santa-Lucia et leurs abords, et la zone Up2 aux autres ports et leurs abords	Secteurs dédiés aux équipements d'intérêt collectif et services publics, existants ou à créer.	Espaces bâtis du Port de Santa Lucia caractérisés par des commerces, hébergement hôtelier et équipements publics, à maintenir.
Évolutions majeures	∪ Découpage des zones économiques du PLU de 2018, permettant d'y flécher plus spécifiquement les activités qui y sont attendues, en	∪ La zone UG pouvait bénéficier de règles spécifique « vieux port » notamment pour les hauteurs ; ∪ Le PLU révisé, pour plus de clarté, applique un	∪ Equipements publics existants ciblés par des zones dédiées. Seuls les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés contrairement au PLU	∪ En dehors de changements de destination, aucune évolution possible sauf pour d'éventuels équipements

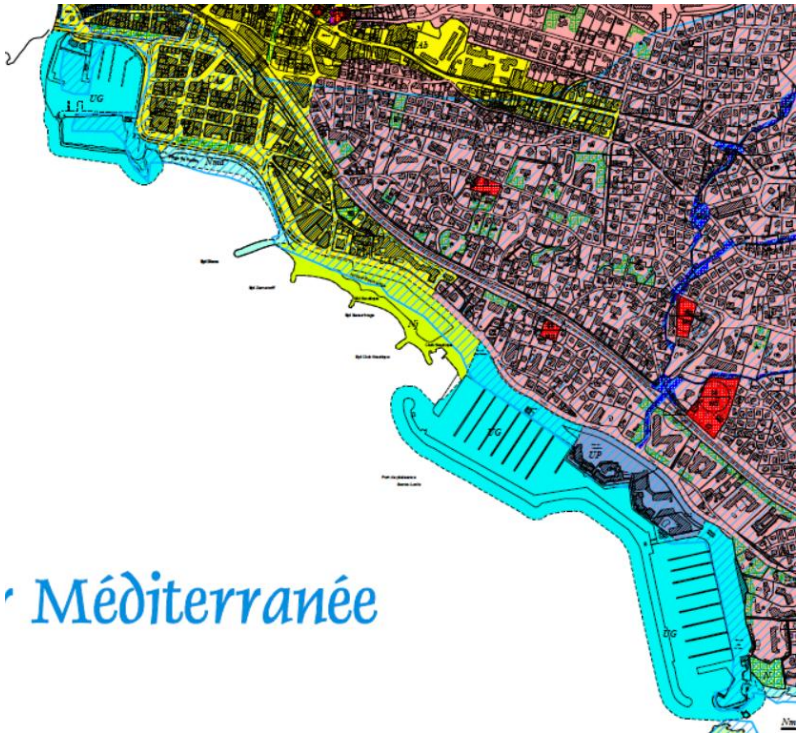
	cohérence avec le PADD (et contrairement au PLU de 2018 qui précisait plusieurs fois orienter les activités économiques sur certains secteurs en autorisation en réalité toutes les destinations économiques dans chaque zone) ; ᴗ Création notamment de zones Ue4 sur les polarités commerciales de quartier (Valescure, Veyssières, Baudino/Cerceron), afin d'éviter leur mutation en logements (déjà évoqué ci-dessus, notamment en UCb) ; ᴗ Légère évolution des règles avec une diminution de la hauteur maximum de R+3 à R+2, cette hauteur étant déjà suffisante pour densifier (R+1 majoritaire sur plusieurs zones). Règles sensiblement équivalentes pour le reste sauf pour les	sous-zonage Up1 et Up2, incluant le port de Santa-Lucia dans les mêmes règles que le vieux port (Up1), ce port ayant aussi un rôle stratégique et une situation en zone urbanisée marquée ; ᴗ Les règles ne présentent pour le reste aucun changement de fond avec le PLU de 2018.	de 2018 qui y autorisait, contrairement à sa description, de nombreuses activités économiques ; ᴗ Manque de cohérence entre les 3 espaces ciblés (et donc développement économique possible sur la STEP …) ; ᴗ La place du Togo qui a réellement une vocation mixte est reclassée dans une zone plus générale (Ub4) ; ᴗ Plusieurs zones sont par contre ajoutées en zone Uep (notamment les équipements publics structurants).	d'intérêt collectif et services publics ; ᴗ Cette logique remplace la logique de plan gabaritaire (introuvable), pour maintenir l'état existant, la zone étant entièrement bâtie ; ᴗ L'évolution des règles est difficile à évaluer puisque le PLU de 2018 s'appuyait uniquement sur ce plan gabaritaire. L'idée de fond, c'est-à-dire maintenir le schéma d'aménagement existant, semble néanmoins totalement équivalente.

	stationnements qui sont réajustés ; υ Retrait de zones UE en extension, notamment sur le secteur du Petit Défend ; υ Repositionnement en Uep de certaines parties de ces zones économiques entièrement dédiées aux équipements publics ; υ Repositionnement d'une partie de la zone des Genêts en zone Uc pour participer du réaménagement du Boulevard dans une logique de mixité fonctionnelle.			

Extraits d'évolution du zonage sur ces secteurs (PLU de 2018 / PLU révisé) :




Nerc
N
Uvj4
Ue4
Uvj3
Ue1
Uep
Ue7
Ue5
Uvj2
Ue6
Ue3
Uvj4
Uvj3
Nl
Ub3
Uvj3
Uep
Ue5
Uvj3
Uvj5
Uep
Uvj2
Ue2
Uvj4
Uvj3
Uvj4
Uvj3
Uvj2


Méditerranée

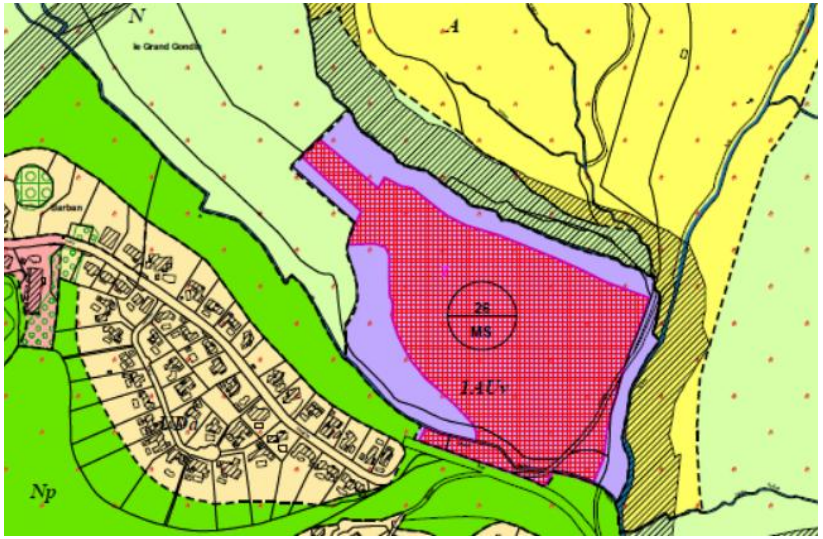

Uaa2
Up1
Ua1
Uvj2
Ub2
N100
Ut1
Uep
Up1
N100-erc
N100

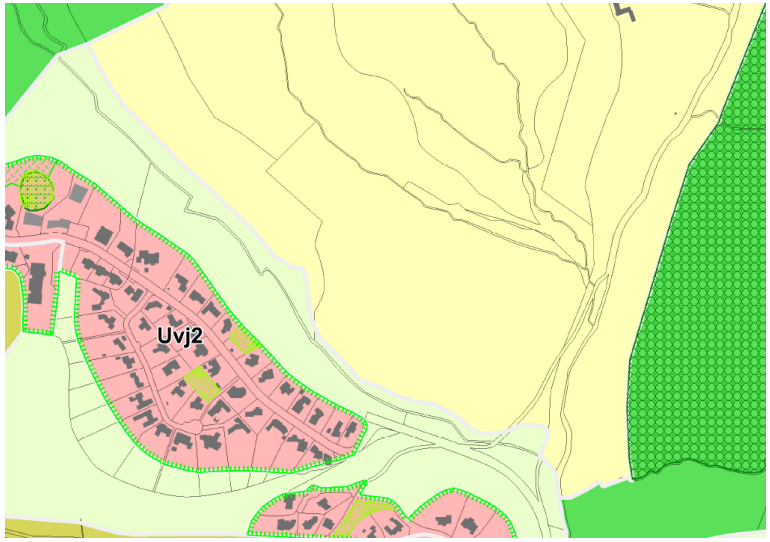
1.3.6. PRINCIPALES EVOLUTIONS SUR LES ZONES 1AU

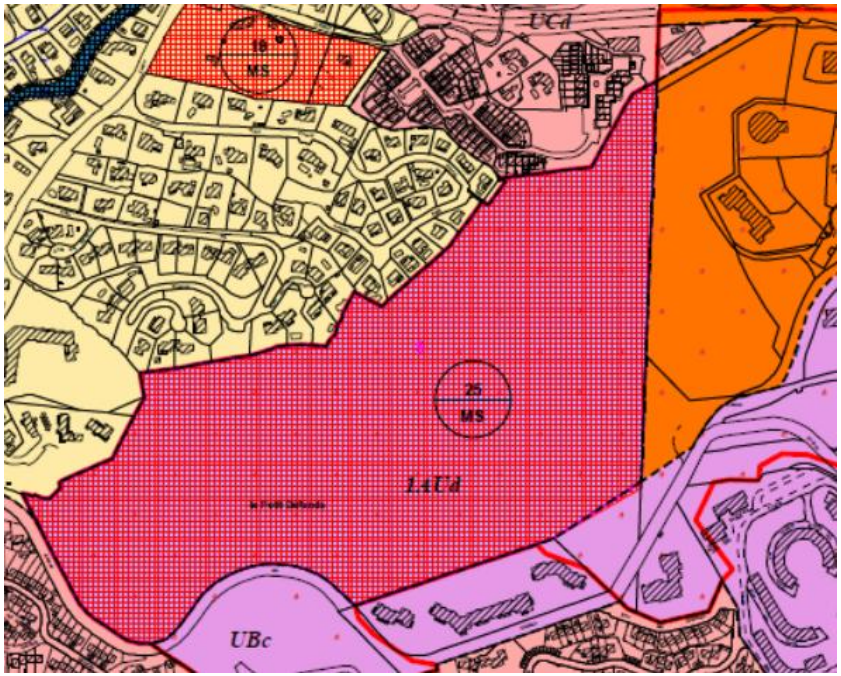
Zone du PLU de 2018 Zone de la révision PLU	1AUd ↓ Nl*	1AUv ↓ A	1AUt ↓ Ut1
Principe de la zone du PLU de 2018	Caractère de la zone : zone d'urbanisation future au quartier du Petit Défends à vocation d'habitat, d'activités économiques et de services. Cette zone fait l'objet d'une opération orientation d'aménagement et de programmation n°5 du Petit Défends et d'un secteur d'attente de projet (PAPAG 1).	Caractère de la zone : zone d'urbanisation future au quartier de Valescure – îlot 7 des Parcs de Valescure - fait l'objet d'une opération orientation d'aménagement et de programmation n°7. La zone est destinée à recevoir un programme d'habitat résidentiel.	Caractère de la zone : Zone destinée à recevoir un hôtel en complément de l'activité du camping Douce Quiétude. Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation n°8 qui fixe un certain nombre de principes concernant notamment la desserte, les accès, la morphologie urbaine et l'insertion paysagère.
Principe de la zone du PLU révisé	Zone naturelle du Petit Défends à valoriser par des aménagements sportifs et de loisirs, ou participant de sa mise en valeur (parc, point de vue …).	Le retrait de la zone 1AUv en lien avec les choix d'urbanisation pour le territoire entraine un reclassement en zone A en cohérence avec l'exploitation présente plus au nord. Les zones A sont décrites ci-dessous.	[…] Hébergements touristiques situés sur de grands fonciers sur lesquels les droits à construire sont légèrement minorés pour prendre en compte ces caractéristiques.
Évolutions majeures	Changement de fond sur ce secteur : υ La zone de développement future prévoyant une mixité logements / économie sur le Petit Défends est retirée du projet en cohérence avec le PADD ; υ Elle laisse place à une zone Nl qui vise à permettre la valorisation de l'espaces pour les activités sportives et		Les hébergements touristiques étant réalisés, cette zone AU est transformée en zone U. Aucun changement de fond, mais une hauteur ajustée par rapport à l'existant (R+1 maximum), d'où un classement en zone Ut1 (qui maintient en sus le caractère touristique de la zone).

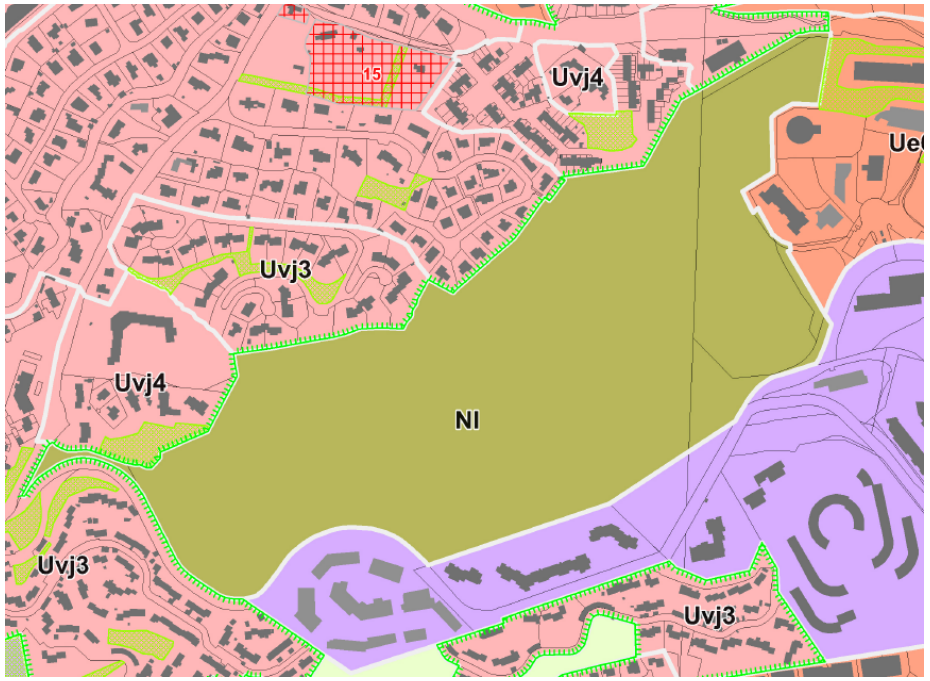
	de loisirs de plein air, un parc … en maintenant le caractère naturel de la zone, projet là aussi très clairement inscrit au PADD.		

Extraits d'évolution du zonage sur ces secteurs (PLU de 2018 / PLU révisé) :









1.3.7. PRINCIPALES EVOLUTIONS SUR LES ZONES AGRICOLES

Zone du PLU de 2018 **Zone de la révision PLU**	**A** ⇩ **A**
Principe de la zone du PLU de 2018	Caractère de la zone : Cette zone comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole telle que définie en annexe.

Principe de la zone du PLU révisé	Zones agricoles existantes ou pouvant bénéficier au regard de leur historique d'une reconquête agricole.
Évolutions majeures	∪ Extension de la zone de reconquête agricole des Grand Caous en cohérence avec un travail sur les espaces boisés classés (EBC) ; ∪ Reclassement en zone A de la zone 1AUv, retirée du projet et ajustement connexes sur ce même secteur sur des zones N du PLU de 2018 aillant vocation à être objet d'une reconquête agricole ; ∪ Plusieurs ajustements sur les marges (retrait de zones n'aillant aucun caractère agricole ou aucun potentiel de reconquête ; ajout de zone exploitées ou ayant un potentiel de reconquête ; ∪ Reclassement en zone N des bassins écrêteurs réalisés.

Nb : Voir comparaison cartographique spécifique dans la sous-partie précédente.

1.3.1. PRINCIPALES EVOLUTIONS SUR LES ZONES NATURELLES

Zone du PLU de 2018 **Zone de la révision PLU**	**N** ↓ **N et Nerc, A …**	**Ne** ↓ **Ncamp et Ucamp**	**Ng** ↓ **Ng**	**Nm et Nj** ↓ **N100/N100-erc**
Principe de la zone du PLU de 2018	Caractère de la zone : La zone N délimite les zones naturelles et les zones forestières. Ce sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles. Cette zone couvre la forêt domaniale de l'Estérel qui doit être préservée de toute atteinte grave (destruction, altération, banalisation…) qui dénaturerait ce site classé, la forêt communale, le Cap du Dramont, la plage du			

<table>
<tr><td></td><td colspan="4">Débarquement du 15 août 1944, des boisements et des espaces privés, des parties de la façade littorale (et des plages) qui méritent d'être préservées et en particulier l'espace naturel littoral d'ANTHEOR au TRAYAS. Cette zone comprend également le CREPS de Boulouris, les cimetières, la carrière ainsi que des terrains de camping caravaning existants.

En fonction de ses destinations, elle comprend 8 secteurs particuliers.</td></tr>
<tr><td></td><td>Aucun complément de description</td><td><u>Secteur Ne</u> réservé aux installations de camping et de caravaning ainsi que trois sous-secteurs :
υ Ne1 correspond au camping Douce Quiétude,
υ Ne2 correspond au camping de l'île d'Or,
υ Ne3 correspond au camping d'Estérel Caravaning,</td><td><u>Le secteur Ng</u> correspond aux terrains de golfs.</td><td><u>Le secteur Nj</u> concerne le bord de mer appelé Beau Rivage. Celui-ci est destiné à un parc paysager de proximité urbaine pouvant recevoir des équipements ludiques de caractère léger et des équipements nécessaires pour assurer la sécurité et la salubrité des lieux, ainsi que des équipements sportifs liés à la proximité immédiate de la mer, tels que base nautique, cale de mise à l'eau....

<u>Le secteur Nm</u> correspondant aux plages et au liseré côtier situés sur le domaine public maritime ainsi que deux sous-secteurs :
υ Nma relatif aux plages concédées et à la plage d'Agay,
υ Nmb relatif aux plages non concédées,</td></tr>
</table>

Principe de la zone du PLU révisé	N : Zones naturelles à protéger situées en dehors des principales protections liées à l'application de la loi Littoral, avec possibilités très encadrées d'équipements publics. Nerc : Zones à vocation naturelle située au sein des espaces remarquables et caractéristiques au sens de la loi littoral ; où les droits à construire sont extrêmement limités.	Ncamp : Campings existants situés en dehors des zones agglomérées mais en continuité de l'urbanisation et pouvant évoluer pour le maintien de l'activité. Ucamp : Campings / caravanings existants en zone urbanisée, dont la vocation devra être conservée, tout en permettant le développement de l'activité.	Golfs existants (publics et privés) dont l'activité doit pouvoir être maintenue et confortée.	Zone N100 correspondent aux zones situées dans la bande littorale et espaces proches du rivages (EPR), à la constructibilité très limitée. Elle comprend une sous-zone N100-erc qui recoupe en sus des espaces remarquables et caractéristiques (ERC).
Évolutions majeures	∪ Les zones N s'inscrivent dans les interstices « naturels » laissés par les autres zones naturelles, qui répondent à des enjeux spécifiques notamment liés à la loi littoral (cumulée au site classé), ou à la fonction existante de la zone (équipements sportifs, campings …) ; ∪ Pour faciliter la lecture et mieux prendre en compte les enjeux de protection, les principes de la loi littoral sont directement intégrés. Pour les anciennes zones N, cela correspond très majoritairement à des zones Nerc, correspondant aux espaces remarquables et caractéristiques (le PLU de 2018 n'établissait	∪ Peu de changement de fond, avec simplement une prise en compte des campings situés au sein des zones urbanisées comme zone U « camping » au regard de leur niveau d'aménagement et de leur localisation en cœur d'agglomération par exemple. Ce classement est bien plus logique d'un point de vue réglementaire, ces zones n'ayant pas fondamentalement un caractère naturel ; ∪ Cela n'entraine pas de majoration importante des droits, les zones Ne précédentes donnant	∪ Précisions des capacités à faire évoluer les constructions et équipements existants dédiés aux golfs dans le respect de la loi ; ∪ Les contours de ces zones ont été réajustés au regard des autorisations délivrées (plusieurs ajustements mineurs mais aussi retrait d'une zone UCb sur 1,7 ha de zones appartenant au Golf + 0,7 ha sur un Club House).	∪ Pour faciliter la lecture et tout simplement assurer la protection réelle des 100 m hors zone agglomérée, création d'une zone correspondant à la bande littorale protégée (100m du rivage hors zone agglomérée ou village). Aucune zone Nm ne respectait cette profondeur la bande littorale devant alors être systématiquement interprétée dans des zones n'en traduisant pas les principes ; ∪ Zone Nj reclassée en bande littorale (N100)

	concrètement aucune règle en lien avec ces ERC) ; ü Le long du littoral, ces espaces sont aussi régulièrement transformés en zone N100 ou N100-erc en lien avec la bande littorale (100 m), que les zones Nm ne recouvrait jamais entièrement ; ü Les espaces agricoles en reconquête (A), sont aussi pris sur cette zone N (hors 1AUv vu précédemment) ; ü Ces zones N peuvent aussi être étendues, sur des zones U reclassées, sur l'ancienne zone Np au niveau des golf (espaces forestiers en réalité) … comme certaines zones Nerc remplaçant ces zones N, notamment en lieu et place de zones U du PLU de 2018.	des capacités d'extension ; ü Reclassement par ailleurs de 2 campings/caravaning dans des zones Ucamp assurant la préservation de l'activité, au lieu de zones U permettant de faire muter ces zones notamment vers du logement, ces campings ayant été omis par le PLU de 2018 (tout en expliquant préserver tous les campings).		ou en zone U pour les parties aménagées situées dans la zone agglomérée. Une zone naturelle dans la bande de 100 m peut difficilement être qualifiée comme ne participant pas de la logique de bande littorale au sens de la loi, or la zone Nj ne respectait pas ces principes. Une zone agglomérée peut difficilement recevoir un classement en zone naturelle.

Autres éléments notables et compléments de justifications :

- **Une prise en compte nettement clarifiée de la loi littoral comme cela a déjà été mis en avant pour les justifications des dispositions générales ;**
- **Le reclassement des zones Ne intégrées à l'agglomération ne peut pas être regardé comme une ouverture à l'urbanisation ou une quelconque volonté d'étendre l'urbanisation, ces zones permettant dans les mêmes termes le confortement des campings.**

Nb : La superficie de ces zones ne permet pas de fournir d'extrait probant. Consulter les plans de zonages (un extrait de modification de Ne à Ucamp est néanmoins consultable ci-dessous).

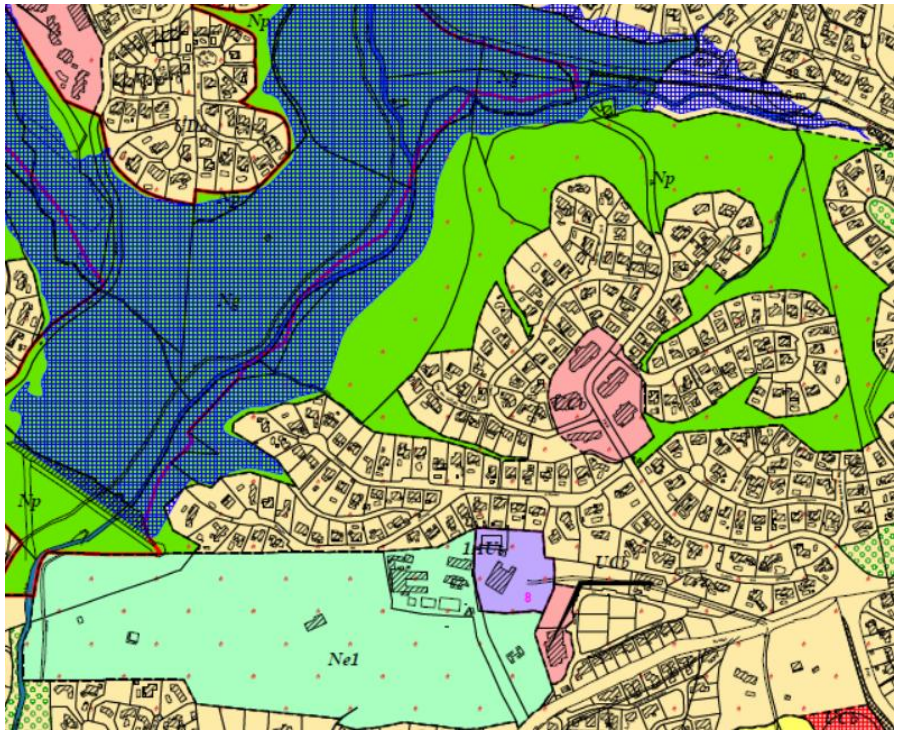
Zone du PLU de 2018 Zone de la révision PLU	Np ↓ N, Ucim*, Uvj4	Nr ↓ Nr	Ns ↓ Nc	Nv ↓ Ncreps
Principe de la zone du PLU de 2018	Caractère de la zone : *Voir tableau précédent.*			
	Le secteur Np correspond aux cimetières, ainsi qu'aux espaces verts de lotissements.	Le secteur Nr couvre une partie de la zone rouge du plan de prévention des risques inondation sur la rivière Agay. Le règlement du plan de Prévention des Risques Inondation s'applique à ce secteur.	Le secteur Ns correspond à la carrière des Caous en cours d'exploitation	Le secteur Nv, couvre le Centre de Ressource, d'Expertise et de Performance Sportive (CREPS), destiné à recevoir des équipements publics d'enseignement, de sport ou de loisirs et réservé aux installations de loisirs et de détente ouvertes au public
Principe de la zone du PLU révisé	Ucim : Cimetières existants et crématoriums en zone urbanisée, leurs éventuelles extensions et leurs aménagements connexes. *(autres zones déjà évoquées)*	Secteur de la rivière Agay qui en plus des contraintes liées à la loi Littoral est situé dans une zone rouge du PPRi (Plan de Prévention des Risques Inondation), où les possibilités d'aménagement sont extrêmement réduites	Carrière des Caous en cours d'exploitation.	Périmètre du CREPS dont les activités doivent pouvoir être maintenues voire confortées.
Évolutions majeures	↻ La zone Np présentait un principe mixte de protection d'espaces verts et de maintien et création de cimetière, utilisée de manières assez diverses (sur un golf, sur les cimetières, sur des espaces forestiers, sur des espaces verts de lotissements …). Elle est	Aucune évolution de fond, même si l'écriture est ajustée pour ne pas prendre le risque de se voir interdire l'entretien des voiries et réseaux (la zone interdisait absolument tout).	Aucune évolution de fond.	Ajustements concernant les activités autorisées, dont certaines n'avaient rien à voir avec un CREPS ou la localisation (ex : *« les équipements ludiques liés à la proximité immédiate de la mer, tel que base nautique, cale de mise à l'eau, […] »*).

	l'objet d'une refonte complète (une modification simplifiée ayant déjà remédié à une partie du problème sur un golf) ; υ Les cimetières, entièrement urbanisés sont notamment replacés en zone U. Le classement en zone Np relevait de l'erreur manifeste d'appréciation (comme son utilisation sur un golf ou sur des espaces forestiers, ou encore sur un terrain bâti au milieu de l'agglomération). Cette zone Np présentait notamment une extension du cimetière de l'Aspé sur 2,7 ha du Site Classé et sans aucune justification ou analyse des incidences (probablement du fait du passage d'une ligne haute tension, mais la zone Np n'est évidemment pas adaptée à cela). La zone Ucim est ainsi réduite ne conservant une extension que sur			

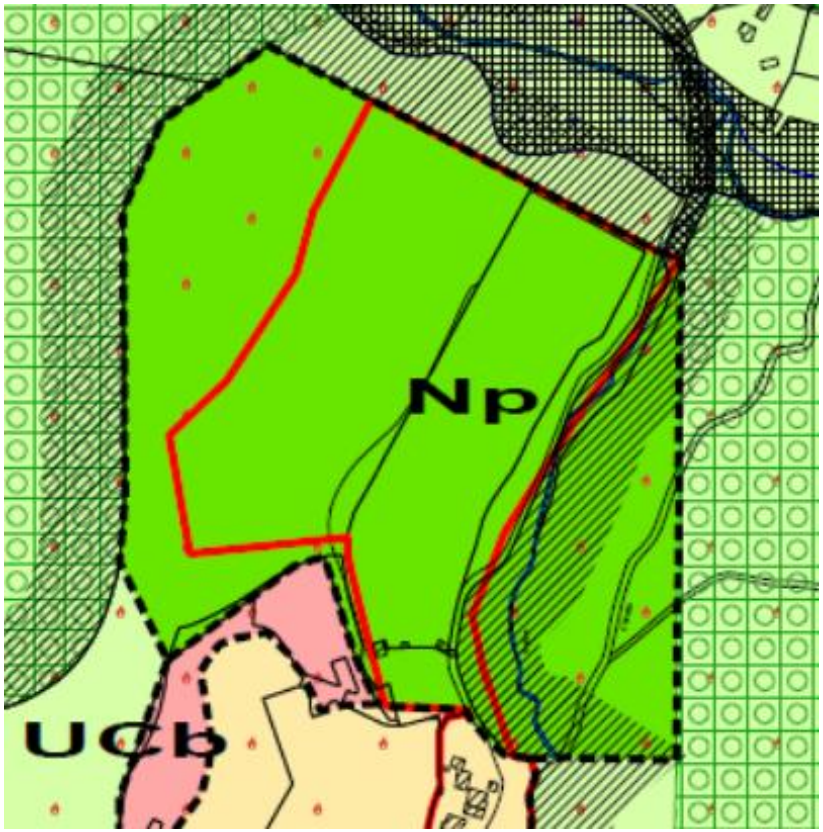
	la parcelle déjà bâtie, et hors site classé ; υ La logique de protection est traduite pas des prescriptions (espace vert protégé) ou de la zone N classique avec un reclassement dans ce cas dans la zone correspondante (Uvj4 essentiellement).			

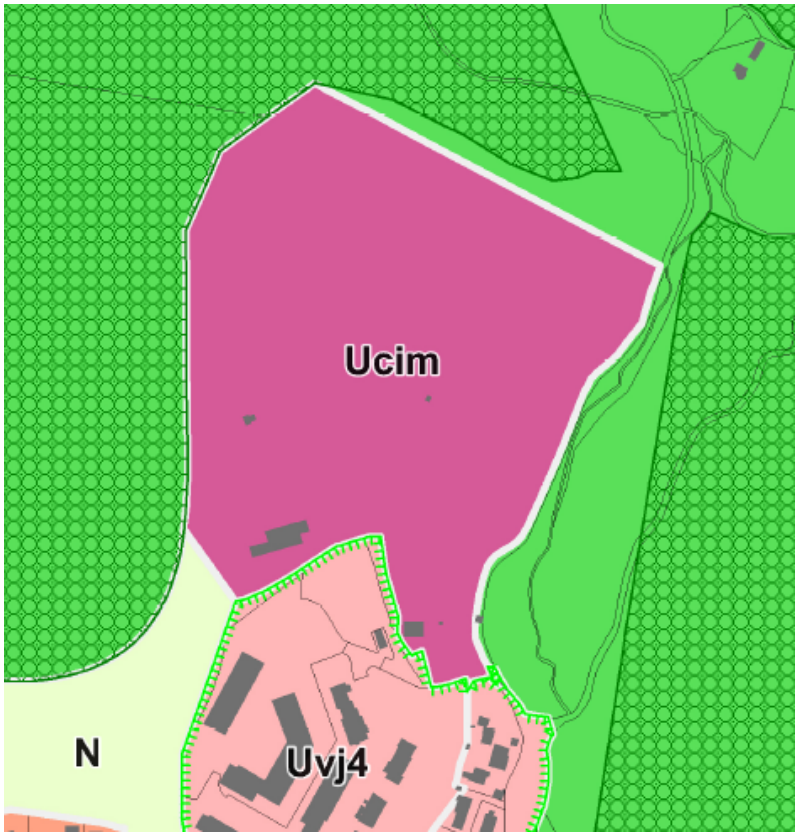
Le reclassement des zones Np des cimetières en Ucim ne peut pas être regardé comme une ouverture à l'urbanisation ou une quelconque volonté d'étendre l'urbanisation, ces zones permettant dans les mêmes termes la réalisation de cimetière et l'entretien de l'existant. Cela relevait qui plus est pleinement d'une erreur manifeste d'appréciation au regard du caractère de ces cimetières (aucun espace vert).

Extraits d'évolution du zonage sur ces secteurs (PLU de 2018 / PLU révisé) :


Np
Np
Np
Ne1
Ud5


Uvj4
Uvj3
N
Uvj2
N
N
Uvj4
N
Ut1
Ucamp
Uvj4
Uvj3
Uvj3





1.4. Autres ajustements

Le zonage est réajusté sur les contours de la commune (PCI vecteur), notamment avec **plusieurs espaces non zonés dans le PLU de 2018, essentiellement sur du domaine public, en limite de Fréjus.**

Par ailleurs le contour commune (PCI vecteur) a servi de base aux limites des zones côté mer, alors que le PLU débordait régulièrement sur de petits espaces (ports …), tout en ne zonant pas de larges espaces de la commune sur la mer, notamment entre la côte et les iles. **Si le premier point ne semble pas poser de problème juridique, l'absence de zonage sur le territoire communal semble plus problématique.**

Enfin, le PLU réalise plusieurs réajustements de limites de zones qui coupaient des bâtiments en deux par exemple.

2. Justification des dispositions générales

Ces éléments complètent les éléments démontrant la démarche d'évolution par rapport au PLU de 2018.

Les dispositions générales du règlement écrit sont divisées en 6 articles :

- « Article 1 : division du territoire en zones et prescriptions applicables », qui présente les différentes zones du règlement et les prescriptions et informations graphiques qui peuvent affecter tout ou partie des zones du règlement ;
- « Article 2 : dispositions applicables à l'ensemble des zones », qui correspond à des règles qui s'appliquent à l'ensemble du territoire ;
- « Article 3 : les prescriptions graphiques du règlement », qui correspond à la traduction réglementaire écrite des règles applicables à chaque prescription graphique présente sur le plan de zonage ;
- « Article 4 : autres informations », qui compile des rappels à la loi, des renvois vers des documents réglementaires applicables sur le territoire (SUP, RLP …) et notamment des éléments annexés au PLU, enfin les éléments visant à l'application des couches informatives définies sur les plans de zonage.
- « Article 5 : définitions » qui permettent de définir certains termes utilisés dans le règlement, pour une meilleure compréhension du public et utiles à l'instruction des autorisations d'urbanisme notamment ;
- « Article 6 : destination des constructions et types d'activités auxquelles fait référence le règlement de PLU », qui précise ces éléments pour éviter toute ambiguïté sur le cadre applicable au présent PLU.

Seuls seront justifiés point par point dans les paragraphes suivants les articles 2 « règles applicables à l'ensemble des zones » et 3 « les prescriptions graphiques du règlement », les autres articles ayant vocation à faciliter la compréhension des règles édictées dans le règlement du PLU.

2.1. Justification des dispositions applicables à l'ensemble des zones

Afin de ne pas surcharger le rapport, seuls les titres des différents paragraphes sont ici reportés. Le lecteur est invité à consulter le règlement pour connaître le détail de la règle.

2.1. Règles spécifiques aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Cette règle permet d'assurer sur l'ensemble du territoire la possibilité pour l'ensemble des constructions, installations, équipements et travaux correspondant à la destination équipements d'intérêt collectif et services publics, de bénéficier d'un statut non réglementé.

Cela permet de répondre à l'ensemble des besoins spécifiques que peut nécessiter ce type de projet, la commune estimant que la nature des projets répondant à cette destination limite le risque d'abus, et qu'elle aura dans les secteurs à enjeux d'autres moyens de contrôle (SPR et futurs PVAP …).

Cette capacité à proposer des règles alternatives au regard de ces besoins et spécificités renvoie vers les principes de l'article R151-13 du code de l'urbanisme.

Cette règle est également une règle générale qui permet de traduire le PADD en facilitant l'atteinte des objectifs en matière de gestions des équipements publics (R151-9 du CU).

Traduction du PADD mise en œuvre : Axe 2, Orientation 3, Objectif 1 et 2 (A2, Or. 3, Obj. 1 et 2).

2.2. Prise en compte des constructions existantes

Le premier paragraphe, s'appuyant sur les principes de l'article R111-18 du Code de l'urbanisme (règle qui s'applique aux territoires qui ne sont pas dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu), permet d'autoriser des travaux mineurs sur des constructions dont le gabarit ou l'implantation ne respectent pas les règles du PLU (par exemple, une ouverture en façade ou en toiture supplémentaire qui respecterait les nouvelles règles, une réfection de façade avec changement d'aspect, etc.).

Le second paragraphe permet pour sa part de ne pas bloquer les évolutions du bâti sur des fonciers qui ne respecteraient pas les règles de coefficient d'espace vert (édictées par ailleurs) au moment de l'approbation du PLU, si ce coefficient n'est pas réduit (surélévation notamment, mais aussi pourquoi pas changement de vocation d'un espace libre). Cette précision est nécessaire pour ne pas bloquer inutilement ces évolutions qui ne remettent pas en cause l'état existant. Ce paragraphe permet aussi de faciliter l'isolation des bâtiments.

Traduction du PADD mise en œuvre : Transversale.

2.3. Modalités d'application des règles d'emprise au sol (articles 3 de chaque zone notamment)

Ces éléments permettent à la fois de définir la notion d'emprise au sol, et de préciser les exceptions de son application dans le cadre du PLU, ces exceptions ne venant pas modifier la définition nationale, mais bien préciser ce qui compte ou non dans le pourcentage de CES imposé dans certaines zones.

Cela permet à la fois de maintenir un CES bas, permettant de tenir les volumes principaux « en élévation », tout en acceptant certains aménagements connexes ne présentant pas d'impact majeur sur le sol ou dans les paysages, ou des éléments fonctionnels, ou encore apportant des précisions pour des éléments qui sont souvent sollicités par les pétitionnaires. Le cas des ombrières photovoltaïques est aussi important pour le pas s'opposer aux obligations issues de la loi APER.

La commune a souhaité comme dans le PLU actuel maintenir la définition et les exceptions dans un même paragraphe pour plus de clarté.

Traduction du PADD mise en œuvre : Notamment : A1, Or. 1, Obj. 1/ A1 Or. 2, Obj.1 / A2, Or. 2, Obj.1

2.4. Modalités d'application des règles de hauteur des constructions (articles 3 de chaque zone notamment) – conditions de mesure

Ces éléments permettent de définir le mode de calcul de la hauteur, dans différents cas, faisant évoluer ce mode de calcul notamment pour limiter les déblais (la règle de 2018 n'était déjà pas favorable aux remblais), dans un objectif global de meilleure intégration à la pente (voir également article suivant).

La prise en compte de la hauteur pour les toits terrasses est aussi améliorée.

Les exceptions à la règle générale relatives aux risques sont précisées.

Traduction du PADD mise en œuvre : Notamment : A1, Or. 1, Obj. 1 / A1 Or. 2, Obj. 1 / A2, Or. 2, Obj.1

2.5. Insertion des constructions à la pente

Ce type de règles était absent du PLU de 2018. Celles-ci permettent d'abord de poser un principe d'intégration général des constructions à la pente (qui est cohérent avec le mode de calcul de hauteur), ensuite de venir qualifier les hauteurs maximales de déblais et remblais (sauf exceptions techniques) ainsi que la manière de travailler le terrain pour assurer cette intégration.

L'aspect des soutènements est aussi précisé, avec des choix permettant d'assurer une bonne intégration dans les paysages. Cette règle est une forte plus-value par rapport au PLU de 2018 et participe de la qualité voulue pour la ville jardin (et de fait dans les sites inscrits par exemple).

Traduction du PADD mise en œuvre : Notamment A1 Or. 2, Obj. 1

2.6. Modalités d'application des règles d'implantations des constructions (articles 3 de chaque zone notamment)

Ces éléments permettent de définir le mode de calcul des prospects à la fois par rapport aux voies et emprises publiques, et par rapport aux limites séparatives, dans le cas général, puis en prenant en compte plusieurs cas spécifiques qui nécessitent une prise en compte adaptée (particularité de certains fonciers, ou constructions/éléments d'architecture/ équipements … spécifiques et pouvant nécessiter une adaptation pour des raisons techniques notamment).

Ces éléments s'appuient sur le PLU de 2018, avec quelques adaptations liées aux retours d'expérience dans l'instruction.

Traduction du PADD mise en œuvre : Notamment : A1, Or. 1, Obj. 1 / A1 Or. 2, Obj. 1 / A2, Or. 2, Obj.1

2.7. Desserte par les réseaux

Une règle générale permet de préciser les cas de délivrance des autorisations de branchement, et notamment la légalité des constructions, ainsi que l'implantation de certains réseaux (câblés).

Alimentation en eau potable

Le règlement indique la démarche à respecter pour toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable.

Traduction du PADD mise en œuvre : Notamment A4, Or.1, Obj. 3

Assainissement

Le règlement indique la démarche à respecter pour toute construction ou installation qui requiert un raccordement au réseau public d'assainissement et les conditions à respecter en l'absence de réseau collectif et donc de besoin de création d'un ANC.

Est aussi précisée la capacité de la collectivité à solliciter un prétraitement pour les activités les plus polluantes.

Enfin, il est rappelé que l'évacuation de ces eaux ne peut jamais se faire dans les réseaux pluviaux, fossés …

Traduction du PADD mise en œuvre : Notamment A4, Or.1, Obj. 3

Gestion des eaux pluviales

ECAA et donc la commune possèdent un SDAEPI récent. La municipalité souhaite donc s'appuyer essentiellement sur ce document spécifique pour assurer la gestion des eaux pluviales sur le territoire, le document étant annexé au PLU.

Quelques grands principes sont néanmoins rappelés dans le règlement en sus de cette application, pour poser le cadre général.

Ces éléments sont largement simplifiés par rapport au PLU de 2018, qui présentait un cumul de règle et de renvois important, dont certaines règles sans rapport avec un PLU.

Traduction du PADD mise en œuvre : Notamment A4, Or.1, Obj. 3 / A4, Or.2, Obj. 1

Défense incendie

Cette règle permet d'assurer la prise en compte de la défense incendie dans l'aménagement des zones dans un principe de précaution, et de rappeler le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) existant (le PPRif est l'objet d'un chapitre spécifique).

Traduction du PADD mise en œuvre : Notamment A4, Or.2, Obj. 1

Réseaux électriques

Cette règle permet de rappeler que comme pour les autres réseaux, une autorisation d'urbanisme ne peut être délivrée que si le réseau électrique a une capacité suffisante.

Traduction du PADD mise en œuvre : Transversale.

L'éclairage extérieur

Cette règle permet de limiter la pollution lumineuse par les éclairages artificiels nocturnes, qui ont des conséquences néfastes sur la faune et la flore, et de rappeler la règlementation en vigueur concernant l'éclairage extérieur. Ces éléments sont largement complétés par l'OAP TVB-N.

Traduction du PADD mise en œuvre : Notamment A4, Or.1, Obj. 1 et 2

Infrastructures et réseaux de communications numériques

Cette règle permet notamment d'assurer le raccordement des constructions aux réseaux numériques, mais surtout imposer qu'en l'absence de réseaux au moment de la réalisation du projet, les fourreaux d'attente soient déjà positionnés, pour éviter des travaux supplémentaires.

Traduction du PADD mise en œuvre : Notamment A2, Or.3, Obj. 2

Collecte des ordures ménagères

Ces éléments permettent d'assurer la réalisation de points de collecte dans les futures opérations, et notamment les conditions de mutualisation ou d'équipement de ces points de collecte afin de faciliter le travail des services, de sécuriser la collecte, et d'assurer de bonnes conditions sanitaires.

Les règles de plusieurs zones proposent des adaptations pour implanter ces points de collecte de manière efficiente.

Traduction du PADD mise en œuvre : Transversale.

2.8. Création d'accès sur la voie publique

Les règles édictées visent à garantir la sécurité routière, en évitant tout accès dangereux, l'ouverture de portails sur la voie publique également dangereuse, ou encore la multiplication du nombre d'accès débouchant sur les voies publiques (notamment pour la RD100).

À travers le 7e paragraphe, la commune souhaite se prémunir de l'arrivée de matériaux (terre, graviers, etc.) depuis le domaine privé sur la voirie, ainsi que de l'arrivée d'eaux pluviales depuis le domaine privé, qui pourraient là encore augmenter le risque d'accident.

Enfin, afin de préserver une continuité dans l'écoulement de réseaux pluvial ou d'irrigation, il est précisé qu'en cas de franchissement d'un tel dispositif, un busage sera obligatoire.

Traduction du PADD mise en œuvre : Transversale (notamment pour les déplacements).

2.9. Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation

Afin de favoriser un maillage efficace du territoire, le règlement précise que les dimensions, formes et caractéristiques des voies, doivent être adaptées aux usages et permettre la défense contre les incendies, que les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre les demi-tours.

Certains dimensionnements minimums chiffrés sont imposés pour traduire ces éléments afin d'assurer une desserte de qualité sur l'ensemble des nouveaux projets. Ces chiffres répondent à des normes d'aménagement communément admises et constituent un minimum.

Traduction du PADD mise en œuvre : Transversale (notamment pour les déplacements).

2.10. Stationnement

Nombre de places de stationnement à créer

Ces précisions permettent une meilleure adaptation des règles de stationnement aux nécessités des constructions. Il est précisé que le nombre de places de stationnement demandé ne s'applique pas aux extensions et annexes de moins de 20 m² de surface de plancher, ou ne générant pas de surface de plancher (sauf création de logement) afin de solliciter des places réellement utiles (sans cette précision, la construction d'un garage pourrait sinon regénérer un besoin de places. Ça serait également le cas d'un abri de jardin …).

Le mode de calcul est aussi précisé.

Aménagement des aires de stationnement

Ces éléments s'appuient directement sur des précisions du code de l'urbanisme, notamment pour la localisation des places de stationnements, avec des précisions apportées à certaines notions.

Pour l'électrification des places, ces éléments renvoient vers le CCH.

Sont ensuite définies des dimensions minimales par place de stationnement de manière à éviter les places insuffisamment dimensionnées pour un gabarit classique de véhicule. La capacité à accéder correctement à ces places devra aussi être démontrée.

Cette gestion doit être réalisée en dehors du domaine public.

Accessibilité PMR

Cette règle permet de faciliter la mise aux normes d'accessibilité des établissements recevant du public, favorisant ainsi la mobilité des personnes à mobilité réduite.

Stationnement des vélos

Un PLU est dans l'obligation de prévoir des places de stationnement pour les vélos pour les logements et les bureaux à partir du moment où il réglemente pour ces destinations les stationnements pour véhicules motorisés. Le PLU souhaite élargir ces obligations pour l'ensemble des destinations de construction afin de favoriser l'utilisation des cycles sur le territoire. Ces règles qui fonctionnent correctement sont conservées du PLU de 2018.

Traduction du PADD mise en œuvre (pour l'ensemble de ces règles) : Transversale (notamment pour les déplacements).

2.11. Insertion paysagère des éléments techniques

Cette règle vise à assurer l'insertion paysagère des éléments techniques (panneaux solaires, éléments d'architecture bioclimatique câbles, accessoires techniques …), en évitant qu'ils soient visibles, ou en assurant leur bonne intégration au contexte paysager, patrimonial et à l'architecture de la construction. Cela doit participer de la qualité de l'espace public.

Pour les panneaux solaires en particulier, le parti pris de la commune est de donner un cadre qualitatif mais sans créer de carcan, ces éléments étant par ailleurs souvent fortement contraints par le SPR et les futurs PVAP, les périmètres monument historique etc.

Ces règles viennent préciser l'application des règles d'aspect des constructions sur le territoire, celles-ci s'appuyant essentiellement sur un principe général. Elles sont un complément par rapport au PLU de 2018.

Traduction du PADD mise en œuvre : Notamment : A1, Or. 1, Obj. 1 / A1 Or. 2, Obj. 1 / A4, Or. 3, Obj. 3

2.12. Ouvrages divers

Le premier point concerne différentes précisions pour des « murs » :

- **De soutènement :** La règle vise à limiter leur impact paysager (en lien avec la règle d'intégration à la pente), et à préciser que les règles de clôture ne s'y appliquent pas ;
- **Anti-bruit :** Afin de permettre sous condition la création d'éléments de ce type, pouvant déroger aux règles de clôture, ce uniquement pour gérer les nuisances sonores ;
- **Libres :** Pour éviter la construction de murs ne servant aucune fonction, qui pourraient être utilisés à l'intérieur d'un terrain après une clôture pour, par exemple, créer un masque visuel.

Le second point concerne les clôtures. L'objectif est de promouvoir une cohérence des clôtures suivant les secteurs de la commune, en les soumettant à autorisation d'urbanisme (ce qui est déjà le cas). Des mentions générales permettent de cadrer la réalisation des clôtures et notamment les questions d'intégration et d'uniformité. Elles sont largement complétées par les règles spécifiques à chaque zone, puisque la municipalité a souhaité porter une attention particulière à ces installations. Il est précisé un certain nombre de points visant à ce que ces clôtures ne remettent pas en cause la sécurité.

Traduction du PADD mise en œuvre : Notamment : A1, Or. 1, Obj. 1 / A1 Or. 2, Obj. 1 / A4 Or. 5, Obj. 3

2.13. Détachement de terrain(s) à bâtir

Ces règles visent à éviter une forme de détournement des principes traduits par le règlement écrit, par du détachement parcellaire, cette méthode étant maintenant bien connue et utilisée à dessein.

Cela permettra de garantir que le travail très fin mené pour garantir la qualité paysagère et patrimoniale, notamment la place du végétal dans la ville, ne soit pas amputé par un morcellement des fonciers après construction, ou par un traitement peu cohérent à l'échelle d'une vaste unité foncière (mitoyenneté, terrain de petite taille sans espace vert et regroupement des espaces verts qui seraient détachés plusieurs années après …).

Traduction du PADD mise en œuvre : Notamment : A1, Or. 1, Obj. 1 / A1 Or. 2, Obj. 1 / A2, Or. 1, Obj.1/ A2, Or. 2, Obj.1

2.14. Lutte contre la prolifération des moustiques

Ces règles visent à lutter contre la prolifération des moustiques notamment par des principes constructifs adaptés et limitant la stagnation des eaux. Ceci est un enjeu de santé publique de plus en plus prégnant.

Traduction du PADD mise en œuvre : A4

2.2. Justification des prescriptions graphiques du règlement

3.1. Espaces boisés classés (EBC)

Cette prescription surfacique est établie sur la base des articles L113-1 et 2 du code de l'urbanisme (CU) concernant les règles applicables à ces espaces, et traduit les espaces boisés les plus significatifs au sens de la loi littoral (L121-27 du CU). Elle concerne 6166,62 ha.

Un dossier spécifique a été produit à ce sujet pour recueillir l'avis de la CDNPS. Ce dossier, qui justifie de chacun des classements et des évolutions par rapport au PLU de 2018 est annexé au présent rapport de présentation. Les quelques évolutions retenues depuis le passage en CDNPS sont explicitées dans les justifications concernant la compatibilité du PLU avec la loi littoral (chapitre 24).

Sont par ailleurs repris dans les espaces urbains les espaces boisés classés mis en place par le PLU de 2018 soit 48,68 ha (suite à l'enquête publique), ce qui complète le travail réalisé à travers les autres protections écologiques et paysagères détaillées ci-après.

Traduction du PADD mise en œuvre : Notamment : A1, Or. 1, Obj. 1, mais approche très transversale.

3.2. Protections écologiques de la trame verte

Cette prescription surfacique est établie sur la base de l'article L151-23 du CU. Elle concerne 49,23 ha.

Elle permet en complément du travail mené dans l'OAP TVB-N de qualifier réglementairement les principaux éléments de trame verte présents dans la zone urbaine, et ainsi assurer leur protection de manière encore plus forte et non interprétative (conformité). Ces tracés s'appuient sur l'état initial de l'environnement. Ces trames vertes recoupent plusieurs types de milieux et notamment des ripisylves, ce qui permet en corolaire la protection des cours d'eau associés.

Cette trame remplace avec une réelle vision écologique les trames EVP du PLU de 2018 (ou plutôt une partie des trames EVP, cet outil étant mixte), et les complète largement (d'un point de vue qualitatif et quantitatif). Elles peuvent être doublées d'EBC en zone urbaine.

Traduction du PADD mise en œuvre : Notamment : A4, Or. 1, Obj. 1 et 2.

3.3. Protections paysagères

Ces prescriptions sont établies sur la base des article L151-19 et L151-23 du CU.

Préservation des arbres de grand développement

Cette prescription surfacique concerne l'ensemble des zones Uvj et Ut.

Elle y complète l'approche de protection de la ville jardin, en ciblant de manière prioritaire le maintien des arbres de grand développement déjà présents sur les fonciers, ce qui permettra de limiter les coupes et replantations qui préservent une logique quantitative mais sont une grande perte d'un point de vue qualitatif (écologique ou paysager), sans parler des risques liés à l'absence de reprise des arbres plantés et bien sûr du temps de pousse pour retrouver une plantation équivalente.

Cette règle soumet ainsi ces coupes à déclaration préalable ce qui renforcera et facilitera le contrôle.

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)

Cette prescription surfacique concerne 73,50 ha.

Elle reprend de manière indifférenciée les parcs ou jardins de pleine terre, et espaces verts à créer ou à requalifier, édictés les futurs PVAP, et y associe une règle de protection et de requalification selon le type d'espace, règle largement simplifiée permettant d'exercer néanmoins un contrôle dans le cadre du PLU en l'attente de l'approbation des PVAP sans s'opposer à l'avenir à l'application des règles de ce document (risque de règles contradictoires). Cela permet surtout dans le PLU d'avoir une dimension pédagogique pour les pétitionnaires, le cumul des documents n'étant pas toujours évident à prendre en compte. Avec cette trame graphique chacun saura que son terrain a vocation ou non à être protégé dans le cadre de ce document. Cela permet aussi de marquer le travail de la commune en faveur de la végétalisation et de la protection du paysage urbain.

Ces protections s'articulent régulièrement avec la protection du patrimoine bâti, en préservant les parcs / jardins associés à ces bâtiments, en particulier les villas Belle Epoque.

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

Cette prescription surfacique concerne 58,34 ha.

Elle s'articule avec le repérage du patrimoine bâti (voir ci-après), afin de protéger les parcs / jardins associés à ces bâtiments (pour les nombreux éléments en dehors du SPR et des futurs PVAP). Cela traduit de manière concrète des indications qui dans le PLU de 2018 n'apparaissaient que dans le texte du tableau repérant le patrimoine bâti. Cela permet d'établir à la fois un contour clair et une règle concrète associée à cette protection, cette règle permettant de prendre en compte de nombreux enjeux de composition, de préservation des clôtures, … en plus de l'approche sur la préservation du végétal (complétant en ce sens très avantageusement les EBC en zone urbaine). Ces trames ciblent également des « écrins » à remettre en valeur, avec une logique de revégétalisation qui est clairement accompagnée.

Les éléments de patrimoine qui ne présentent pas à proprement parler un espace de parc ou de jardin associé à la construction, y compris historiquement, ne sont pas complétés par ce type de trame (patrimoine vernaculaire, militaire, gare …).

Espaces verts à protéger

Cette prescription surfacique concerne 50,38 ha.

Elle vient compléter les protections précédentes, pour des espaces verts en zone urbaine qui ne sont pas en lien avec des éléments de bâti patrimonial.

Cela concerne notamment les espaces verts collectifs des lotissements dans le but de maintenir le pourcentage d'espaces verts d'origine et ne pas changer totalement la structure des quartiers ; certains grands jardins participant de la ville jardin mais dont le bâti ne revêt pas de caractère patrimonial ; quelques

zones interstitielles présentant une qualité paysagère particulière le long de certaines voies par exemple (petits espaces boisés …) ; des parcs et jardins communaux.

Ces éléments sont indispensables au maintien de l'esprit de la ville jardin tel que défendu par le projet de territoire, notamment pour se prémunir s'une forme de détournement qui pourrait intervenir de l'évolution des règles de lotissement, évolution qui peut être totalement pertinente pour des zones à densifier, mais qui ne l'est pas dans ces secteurs de la commune de Saint-Raphaël.

Règlementairement, ces espaces peuvent évoluer légèrement si la logique d'espace vert est maintenue, notamment pour accueillir des fonctions de vivre ensemble, ou des mobilités douces.

Ces trames viennent remplacer et largement compléter des EVP et des EBC du PLU de 2018, le retrait d'éléments étant extrêmement marginal, et uniquement pour des repérages incohérents avec les objectifs de protection.

Arbres remarquables

Cette prescription ponctuelle reprend les arbres remarquables du PLU de 2018 qui sont maintenus et étoffés par le repérage du SPR et du futur PVAP notamment.

Les protections des parcs patrimoniaux édictées ci-dessus assureront aussi le maintien de tous les arbres de grand développement ce qui va permettre de protéger les sujets les plus remarquables (et dont certains étaient cités dans les tableaux de patrimoine du PLU de 2018), ce qui est complété également par la prescription spécifique relative aux arbres de grand développent. Il n'y a aucune perte de protection par rapport au PLU de 2018, et au contraire la protection de nombreux sujets supplémentaires dans tous les parcs et jardins repérés, alors que le repérage exhaustif de ce type de végétation sur le domaine privé est extrêmement complexe.

Alignements d'arbres remarquables

Cette prescription linéaire complète et précise certains principes du PLU de 2018 (EBC occupant un trottoir entier ou une route) de manière plus fine, ces éléments étant maintenus et étoffés par le repérage du SPR et des futurs PVAP notamment, mais aussi le travail du diagnostic paysager.

L'approche paysagère peut permettre de recréer ces alignements si nécessaire.

Traduction du PADD mise en œuvre (pour l'ensemble de ces règles) : Notamment : A1, Or. 1, Obj. 1 et 2 / A1 Or. 2, Obj. 1 et 3 / A2, Or. 1, Obj.1

3.4. Les protections visant à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier certains éléments pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Cette prescription ponctuelle s'appuie sur l'article L151-19 du CU et permet de protéger des éléments de patrimoine, dans la continuité du travail réalisé au PLU de 2018, et complété par le travail du SPR et des futurs PVAP, ainsi que divers compléments de diagnostic (100 occurrences supplémentaires environ). Elle traduit l'état des connaissances sur la commune, et pourra être consolidée dans le temps.

Ces éléments sont repérés ponctuellement, puis l'objet de règles par typologie, la liste complète étant annexée au règlement écrit (annexe 1 de ce règlement). L'approche a été mieux caractérisée par rapport au PLU de 2018 avec des règles propres à chaque typologie, et le retrait de l'étude complémentaire demandée et qui ne peut légalement être exigée. Pour rappel, certaines protections précédemment justifiées permettent de préserver l'écrin paysager de ce patrimoine de manière beaucoup plus claire et affinée que la PLU de 2018.

Traduction du PADD mise en œuvre : Notamment : A1, Or. 1, Obj. 2

3.5. Prise en compte des risques

Ces prescriptions surfaciques sont basées sur l'article R151-34 1°) du code de l'urbanisme.

Inondation (hors PPRi)

Cette prescription reprend les principes du PLU de 2018 pour intégrer le niveau de connaissance du risque inondation/ruissèlement le plus récent, en complément du PPRi applicable, et ceci en cohérence avec les demandes du PAC de l'Etat. Cette donnée de référence est simplement modifiée par rapport au PLU de 2018, en s'appuyant logiquement sur les dernières données disponibles à s'avoir celles issues du SDAEPI.

Zone non aedificandi le long des cours d'eau

Cette prescription est établie dans une logique de précaution le long des cours d'eau de la commune pour établir une bande inconstructible de 3 m par rapport à l'emprise publique du cours d'eau. Elle remplace des emplacements réservés qui n'étaient a priori pas le bon outil, aucun aménagement public n'étant prévu.

Traduction du PADD mise en œuvre (pour l'ensemble de ces règles) : Notamment A4, Or.2, Obj. 1

3.6 Emplacements réservés (ER)

32 emplacements réservés (ER) ont été mis en place sur la commune, sur la base de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, pour des voies et ouvrages publics, des installations d'intérêt général, ou pour des espaces verts à créer ou à modifier.

31 emplacements réservés ont pour destinataire la commune de Saint-Raphaël et 1 la communauté d'agglomération (création d'un bassin de rétention).

Cela constitue une nette diminution par rapport au PLU de 2018 (105 ER).

Les emplacements réservés retirés, 75, sont les suivants (numérotation du PLU de 2018) :

ER supprimés car réalisés (9)						
			Caractéristiques			
N° ER	**Désignation**	**Collectivités bénéficiaires**	**Largeur de plate-forme**	**Superficie approximative**	**Délimitation**	**Justifications**
10	Elargissement rue des Arcades	Commune	10m			Réalisé
23	Elargissement de l'avenue de Verdun	Commune	12m	540m²	De l'avenue de Verdun à l'avenue de Valescure	Réalisé
31	Aménagement d'un chemin piétonnier	Commune	5m	120m²	De la rue de Bretagne à la rue Lafon	Réalisé
56	Elargissement de l'avenue Léo Lagrange	Commune	12m	1 200m²	Du carrefour avenu du Grand Défends/ avenue de l'Europe ou chemin Peire Sarade	Réalisé
81	Aménagement de carrefour	Commune			Rue du Stade et avenue de Valescure (propriété AN 1259)	Réalisé
83	Aménagement de carrefour	Commune			Avenue des Pervenches / avenue des Grives/ quartier Estérel plage	Réalisé
102	Acquisition de terrains pour création de bassin de rétention dit de l'Aspé	Commune ou agglo		67 798m²	Propriété cadastrée section AL numéros 25-313p-308-311-338p-414-415-416-417-431-430-428p-426p-424p-432p-418-419-422p-420p-322-433-323p-321p	Réalisé

103	Acquisition d'un terrain pour le calibrage du ruisseau Le Pédégal	Commune ou agglo		491 m²	Propriété cadastrée section AN numéro 98	Réalisé
105	Acquisition de terrains pour création d'un bassin de rétention dit de Vaulongue	Commune ou Agglo		23 276m²	Propriété cadastrées section AN numéros 339-1237p-1239- section AO numéro 437-438 section AM 1295 (1/2 ravin) - 1294 (1/2 ravin)	Réalisé

ER supprimés en totalité en raison du grand nombre de clôtures patrimoniales et des bâtis protégés du SPR qui empêche leur démolition (2)

			Caractéristiques			
N° ER	**Désignation**	**Collectivités bénéficiaires**	**Largeur de plate-forme**	**Superficie approximative**	**Délimitation**	**Justifications**
35	Elargissement du boulevard des Myrtes	Commune	10m	2 650 m²	Depuis le boulevard de Nice jusqu'au passage inférieur SNCF Le Rébori	SPR - clôtures patrimoniales repérées
40	Elargissement du boulevard des Anglais	Commune	10m			SPR - clôtures patrimoniales repérées

Autres raisons de retrait (6)

			Caractéristiques			
N° ER	**Désignation**	**Collectivités bénéficiaires**	**Largeur de plate-forme**	**Superficie approximative**	**Délimitation**	**Justifications**
65	Création d'1 accès à la mer	Commune	3m	500m²	Plage de Camp Long	Accès déjà existant et accès privé fermé Deux autres accès à la mer sont situés à proximité de part et d'autre
66	Création d'1 accès à la mer	Commune	3m	140m²	Pointe de la Baumette	Accès déjà existant
68	Création d'1 accès à la mer	Commune	3m	278m²	Pointe d'Anthéor	Voie privée de lotissement Deux autres accès à la mer sont situés à proximité
71	Création d'1 accès à la mer	Commune	3m	210m²	Pointe du Trayas	Accès déjà existant
72	Création d'1 accès à la mer	Commune	3m	165m²	Pointe du Trayas	Accès déjà existant
9	Débouché de la traverse Sélosse Goujon sur l'avenue de Valescure	Commune	8m			Dans le secteur OAP donc projet d'ensemble. ER inutile.

ER supprimés car pas de projet (58)

			Caractéristiques			
N° ER	**Désignation**	**Collectivités bénéficiaires**	**Largeur de plate-forme**	**Superficie approximative**	**Délimitation**	**Justifications**
1	Elargissement de la RD559	Département	22m	1 213m²	Du Port de Plaisance à la limite ouest de la propriété AW 908	Pas de projet

2	Elargissement de l'avenue de Valescure (RD37) 1er tronçon	Département / commune	12m	240m²	Quartier la Remonte	Pas de projet
3	Elargissement de l'avenue de Valescure (RD37) 2ème tronçon	Département	12m	360m²	Du boulevard Baudino à l'origine côté sud du chemin du Capri	Pas de projet
4	Elargissement de l'avenue Théodore Rivière (RD100)	Département	17m	540m²	De la parcelle AM 419 au carrefour des Anglais	Pas de projet
5	Elargissement avenue de Valescure (RD37)	Département	12m	60m²	Parcelle AS 263	Pas de projet
6	Elargissement avenue des Mimosas (RD37)	Département	11m	760m²	Du boulevard du Suveret à la limite de la commune de Fréjus	Pas de projet
7	Elargissement rue des pins parasols	Commune	12m			Pas de projet
8	Elargissement Avenue Selosse Goujon – traverse Aurélienne – traverse du stade	Commune	10m			Pas de projet
12	Elargissement Bd Ampère	Commune	12m	1 000m²	De l'Av Général Leclerc à la Traverse de la Savoisienne	Pas de projet
13	Elargissement de l'avenue Floréal	Commune	10 m			Pas de projet
14	Elargissement de la voie Aurélienne	Commune	10m			Pas de projet
15	Elargissement de l'avenue du Val de l'air	Commune	8 m			Pas de projet
16	Elargissement du boulevard des Lions	Commune	12m			Pas de projet
17	Elargissement de l'avenue du Val des Oiseaux	Commune	12m			Pas de projet
19	Elargissement de l'avenue des Arènes	Commune	10 m	840 m²	De l'avenue Général Leclerc à l'avenue de Verdun	Pas de projet
20	Elargissement de l'avenue de la Marne	Commune	10m	370 m²	De la traverse de la Marne à l'avenue Aurélienne	Pas de projet
24	Elargissement de la rue Albert Camatte	Commune	12m	540m²	De l'avenue de Verdun à l'avenue de Valescure	Pas de projet
25	Elargissement du boulevard Adrian	Commune	12m	480m²	Du chemin de l'Aérium à l'avenue des Lys	Pas de projet
26	Elargissement du chemin Aurélien	Commune	16m	1860 m²	De l'avenue de Valescure à l'avenue Théodore Rivière RD 100	Pas de projet
27	Elargissement du Boulevard Baudino en 3 tronçons	Commune	1er : 10 m	2 750 m²	De l'Av de Valescure à la parcelle AM 305	Pas de projet
			2ème : 12 m		De la parcelle AM 305à AM 292	Pas de projet
			3ème : 16 m		De la parcelle AM 292 à l'entrée du lotissement le Clos des Pins	Pas de projet
28	Aménagement des extrémités de l'avenue des Lys	Commune			Parcelles AM 324, 408-948	Pas de projet
29	Elargissement de la rue Curie	Commune	6m			Pas de projet
32	Elargissement de la voie reliant le bd Georges Clémenceau au boulevard Saint-Nicolas	Commune	8m	150m²	Du boulevard Georges Clémenceau au boulevard Saint-Nicolas	Pas de projet
33	Elargissement boulevard Rendell	Commune	12m	1100m²	De l'avenue Colonel Brooke au chemin de l'Aérium	Pas de projet
34	Elargissement du boulevard du Cerceron	Département	16m		Parcelle AM 750	Pas de projet
37	Elargissement du boulevard du Suveret	Commune	10	1400m²	Du boulevard des Mimosas à l'venue Colonel Brooke	Pas de projet

39	Elargissement du boulevard de l'Aspé	Commune	16m	9790m²	De la RD 100- carrefour de l'Aspé au boulevard Baudino	Pas de projet
41	Elargissement du boulevard Maréchal Juin y compris pont sur SNCF	Commune	16m	1770m²	De l'avenue des Fleurs à la route de la Corniche	Pas de projet
42	Elargissement des avenues des Magnolias et Beauséjour et jusqu'au Val des Pins	Commune	10m		Du carrefour boulevard des Myrtes – de l'hôtel des Myrtes du Rébori jusqu'au Val des Pins	Pas de projet
43	Elargissement de la route de la Nécropole	Commune	12m	11 330m²	Du boulevard Léo Lagrange à l'accès de la Nécropole	Pas de projet
45	Aménagement urbain sur boulevard Jean Moulin	Commune			Parcelle section AR 46p et 1016p	Pas de projet
46	Elargissement de la rue René Aubert	Commune	12m	75m²	Du boulevard de la Mer à la rue Valrose	Pas de projet
47	Elargissement de la rue Valrose	Commune	12m	400m²	De la RD 559 à la voie ferrée	Pas de projet
50	Elargissement de l'avenue des Eucalyptus	Commune	8m	380m²	Du boulevard des Mimosas au boulevard des Corniches	Pas de projet
52	Elargissement du boulevard de l'Aspé	Commune	16m	5900m²	Du carrefour de l'Aspé (RD) à l'avenue de l'Europe	Pas de projet
53	Elargissement de la rue du Colisée	Commune	8m	140m²	De l'avenue Eugène Félix à l'avenue des Arènes	Pas de projet
55	Elargissement de l'avenue du Colonel Brooke	Commune	16m	3590m²	Du carrefour des Anglais à l'Oratoire de Guérin	Pas de projet
58	Elargissement de l'avenue de la Marne	Commune	10m	1070m²	Entre l'Avenue de la Somme et l'avenue de la Soleillette	Pas de projet
61	Elargissement du boulevard de Christian Lafon	Commune	16m	2570m²	Du boulevard Georges Clémenceau au boulevard Maréchal Juin	Pas de projet
62	Elargissement de la Traverse Jeanne d'arc	Commune	6m	65m²	De la rue Anatole France au boulevard Jean-Jaurès	Pas de projet
74	Aménagement de carrefour	Commune		70m²	Avenue de Verdun rue de la Soleillette	Pas de projet
76	Aménagement du carrefour	Commune		25m²	Avenue des Iscles – rue chemin Hatrel sur parcelle AT 51	Pas de projet
77	Aménagement du carrefour	Commune		282m²	Boulevard des Myrtes – rue F. Mistral – boulevard de Nice – avenue Mal Lyautey	Pas de projet
78	Aménagement du carrefour	Département		165m²	Pont Diana – boulevard des Mimosas (RD 37) – boulevard du Suveret	Pas de projet
79	Aménagement du carrefour	Commune		125m²	Boulevard des Mimosas – avenue des Gondins	Pas de projet
80	Aménagement de carrefour	Commune		6m²	Chemin des Iscles, -av des Arènes -av Gal Leclerc	Pas de projet
82	Aménagement du carrefour	Commune			Avenue Edouard VII / avenue des Pervenches / avenue Edouard Herriot	Pas de projet
84	Aménagement de carrefour	Commune		400m²	Avenue du Grand Défends	Pas de projet
85	Aménagement de carrefour	Commune			Avenue de l'Armitelle/avenues Aurélienne/Artuffel/Verdun	Pas de projet
89	Aménagement d'un espace libre public	Commune		1 200m²	Lieu-dit Anthéor	Pas de projet

90	Aménagement d'un espace libre public	Commune		2950m²	Lieu-dit La Pointe de Maubois	Pas de projet
94	Création de la retenue collinaire des Crottes	AGGLO		47000M²	Lieu-dit Quartier Vigne Neuve	Pas de projet
95	Aménagement d'un passage pour franchissement voie ferrée	Commune		300 m²	Lieu-dit le Trayas	Pas de projet
96	Maintien d'un espace végétal et création d'un bassin de rétention	AGGLO		23763M²	Quartier de l'Armitelle et de l'Aspé – Ppté RINAUDO	Pas de projet
97	Acquisition et recalibrage du Peyron	Agglo		4 500 m²	Sur la totalité de son emprise	Pas de projet
98	Acquisition et recalibrage	Agglo		15 000 m²	Sur la totalité de son emprise	Pas de projet
99	Acquisition de terrain pour espaces publics	Commune ou AGGLO	3m	1270m²	Du pont SNCF jusqu'à l'embouchure côtés est et ouest	Pas de projet
101	Acquisition des terrains formant le lit de la rivière le Pédégal	Agglo			Sur la totalité de son emprise	Pas de projet

Les emplacements réservés maintenus sont les suivants, 31, avec ou sans modification :

ER conservé dont le tracé a été modifié (12)							
				Caractéristiques			
N° ER	**NOUVEAU NUMERO ER**	**Désignation**	**Collectivités bénéficiaires**	**Largeur de plate-forme**	**Superficie approximative**	**Délimitation**	**Nouveau tracé**
59	17	Acquisition et requalibrage chemin de l'Aérium Quartier de Valescure	Commune	10m	2 600m²	Chemin de l'Aérium entre avenue Colonel Brooke et Av Caroline	Suppression de l'ER au Sud du Chemin de l'Aérium. Superficie réduite à 900 m².
18	3	Elargissement rue Charles Goujon	Commune	12m			Suppression de l'ER sur les terrasses, sur la route et sur la chapelle largeur réduite à 10m - superficie réduite à 193m²
22	5	Elargissement de l'avenue Aurélienne (en 2 tronçons)	Commune	12m	1 360m² et 520m²	De l'Avenue de Valescure à l'Avenue de Verdun de l'avenue de Verdun à la limite communale de Fréjus	De l'avenue de Artufel à la limite communale de Fréjus Suppression de l'autre partie car pas de projet et voie assez large en sens unique Superficie réduite à 460m²
30	6	Elargissement de l'avenue Victor Sergent et de la rue du Stade	Commune	12m	660m²	De l'avenue Artuffel à l'avenue de Valescure	Elargissement de la rue du Stade de l'Av de Valescure à la traverse du stade
36	8	Elargissement de l'avenue des Chèvrefeuilles	Commune	12m	1 100m²	De la rue Beau Rivage au square A. Karr (partiellement)	De la rue Beaurivage au square Berger sur parcelle AV 221/513/515/524 Maintien de l'ER sur les parcelles où un PC est en cours Superficie réduite à 543m²

38	9	Elargissement de l'avenue des golfs	Commune	16m	10 000m²	De l'oratoire de Guérin (av Colonel Brooke) au débouché de la RD 100	De l'allée Francis Gurrey à l'ancien chemin de Barban Suppression de l'ER sur parcelles acquises et sur les golfs car voies assez large largeur réduite à 10m - superficie réduite à 3 811m²
48	11	Elargissement du chemin des Sangliers en deux tronçons	Commune	10m	De 700m² et 690m²	Du passage supérieur de la SNCF à la RD559	Tracé mis à jour et ajout de l'ER sur la parcelle BC 68 (problématiques d'accès et de manœuvres des bus scolaires) superficie totale de 1 656m²
51	13	Elargissement du Boulevard Saint-Sébastien	Commune	12m	190m²	De la Traverse Jules Ferry au Boulev	De la traverse Bidouré au boulevard d'Alsace Suppression de l'ER sur le bâti AT 327 car pas de projet Superficie réduite à 69m²
54	14	Elargissement boulevard Jean Moulin	Commune	16m	3 350m²	De la rue Salvador Allende au carrefour de l'avenue Grand Défends / bd de l'Aspé	De la rue Salvador Allende au carrefour de l'avenue Grand Défends / bd de l'Aspé Suppression de l'ER sur les parcelles communales, où l'ER et déjà acquis. ER redessiné au carrefour de la AR 43, suppression de l'ER AR 813 en raison du mur de soutènement à recréer.
57	15	Elargissement avenue Artuffel	Commune	12m	520m²	De l'Avenue Aurélienne à la station d'épuration	De l'avenue Aurélienne à l'impasse Artufel Suppression de l'ER sur la parcelle communale (parcelle) Superficie réduite à 517m²
60	16	Elargissement du bd Georges Clémenceau	Commune	16m	2 150m²	De la parcelle AR 892 aux bd des Lions	De la parcelle AR 904 au bd des Lions Suppression de l'ER passant sur les clôtures patrimoniales protégés et autres bâtis protégés, démolition interdite Superficie réduite à 1 120m²
61	7	Elargissement et/ou création de stationnements boulevard Christian Lafon	Commune	16m	2 570m²	Du boulevard G. Clémenceau au boulevard Maréchal Juin	ER sur les parcelles AW43 - 46 - 1047 pour création de places de stationnement Suppression du reste de l'ER car pas de projet et voie assez large Superficie réduite à 321m²

ER conservé sans changement (18)

				Caractéristiques		
N° ER	**NOUVEAU NUMERO ER**	**Désignation**	**Collectivités bénéficiaires**	**Largeur de plate-forme**	**Superficie approximative**	**Délimitation**
75	1	Aménagement carrefour	Commune		52m²	Avenue Général Leclerc - boulevard Ampère

11	2	Elargissement avenue des Pervenches et avenue R. Wagner	Commune	12m	1 280m²	De l'avenue Edouard VII au carrefour de l'Europe
21	4	Elargissement de la Traverse de la Marne	Commune	10m	519m²	Du carrefour des avenues de la Somme et de la Marne à l'avenue de Verdun
44	10	Elargissement de la rue Raoul Blanchard	Commune	12m	1 506m²	Entre l'avenue du Grand Défends et la route de la Nécropole
49	12	Elargissement de la rue du 11 novembre 1943	Commune	10m	856m²	De l'avenue du Gratadis à la RD 559
64	18	Accès à la mer	Commune	3m	1 061m²	De la RD 559 à la plage de la Tortue à Boulouris (chemin de la Palmeraie)
67	19	Création d'un accès à la mer	Commune	3m	486m²	Du bd Eugène Brieux au bord de mer (BI 340)
69	20	Création d'un accès à la mer	Commune	3m	881m²	De la route Saint Barthélémy au bord de mer (BK 153)
70	21	Création d'un accès à la mer	Commune	3m	1 004m²	Allée des Cistes (BK 92/93/94)
73	22	Sentier littoral	Commune	3m	1 280m²	Du chemin de la Batterie au sentier du littoral
63	23	Sentier littoral	Commune		6 157m²	Lotissement de l'Ile d'Or au Dramont
87	24	Sentier littoral	Commune		3 064m²	De la plage de la Baumette à la parcelle BH 358
104	27	Création bassin de rétention	Communauté d'Agglomération		11 140m²	Parcelle AM 1303
86	28	Aménagement espaces libre public	Commune		29 154m²	Entre le bd de la 36ème Div du Texas et le pont SNCF (route de Cap Estérel)
88	29	Aménagement espaces libre public	Commune		237m²	Lieu-dit Calanque des Anglais (entre la BI 387 et 412)
91	30	Aménagement espaces libre public	Commune		3 455m²	Lieu-dit Calanques d'Aurelle (BN 46)
92	31	Aménagement espaces libre public	Commune		7 454m²	Lieu-dit Calanques d'Aurelle (BN 44/47)
93	32	Aménagement espaces libre public	Commune		19 001m²	Pointe de Maubois (BM 35/36/78/81/82)

Les emplacements réservés créés, 2, sont les suivants :

ER ajoutés (2)					
			Caractéristiques		
N° ER	**Désignation**	**Collectivités bénéficiaires**	**Largeur de plate-forme**	**Superficie approximative**	**Délimitation**
Nouveau 26	Piste de liaison pour le risque incendie	Commune		7 366m²	Piste du Rastel d'Agay
Nouveau 25	Acquisition d'un stationnement existant en lien avec le golf de l'Estérel	Commune		2 452m²	AC 616 - 637

Les emplacements réservés maintenus ou créés concernent donc :

- **16 ER pour des élargissements de voirie (ceci incluant la potentielle intégration de mobilités actives) ;**
- **6 ER en lien avec l'accessibilité à la mer et au littoral ;**
- **5 ER pour des aménagements d'espaces publics, notamment littoraux ;**
- **1 ER pour l'acquisition d'un stationnement existant ;**
- **1 ER pour la création d'une piste de liaison pour la gestion du risque incendie ;**
- **1 ER pour un aménagement de carrefour.**

Ces éléments sont nécessaires pour la mise en œuvre des politiques publiques défendues par le PADD, l'ensemble des besoins ayant été réévalués afin de ne plus grever inutilement certains fonciers.

Traduction du PADD mise en œuvre : Transversale (notamment pour les déplacements), A4, Or.2, Obj. 1

3.7. Servitudes de mixité sociale

Cette prescription surfacique est établie sur la base de l'article L151-15 du code de l'urbanisme.

Elle permet d'apporter les garanties nécessaires en matière de production minimum obligatoire de logements aidés (LLS en l'état de la loi) sur 17 secteurs de la commune, en cohérence avec le projet de territoire établit dans le PADD, le SCoT et le PLH applicable sur la commune.

Cette règle est complétée par une règle générale de mixité sociale (détaillée précédemment et par la suite), qui s'imposera sur tous les secteurs urbanisés permettant une production de logements. Les 17 secteurs ciblés ne seront donc pas les seules à permettre d'assurer la politique communale en matière de logements aidés (voir notamment justifications du SCoT et du PLH, mais aussi les justifications du PADD).

Les choix réalisés sont détaillés dans les justifications de la compatibilité avec le PLH (Chapitre 24).

Traduction du PADD mise en œuvre : Notamment A2, Or. 1, Obj. 2 / A2, Or. 2, Obj. 2 et 3

3.8. Périmètres soumis à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Cette prescription surfacique permet de localiser graphiquement les OAP (uniquement dites « sectorielles »), ce qui une obligation légale. Les justifications précises des OAP seront détaillées dans le chapitre 12.

Il est aussi rappelé l'application des OAP thématiques sur le territoire.

Un renvoi est réalisé vers la pièce n°3 du PLU pour une bonne application.

Traduction du PADD mise en œuvre : Transversale.

3.9. Préservation de la diversité commerciale

Cette prescription linéaire est établie sur la base de l'article L151-16 du code de l'urbanisme.

Elle permet d'assurer le maintien d'une dynamique commerciale (au sens large – commerces, restaurants, services …) sur des secteurs ciblés, en l'occurrence le centre-ville de Saint-Raphaël et les linéaires bien établis le long des grands axes rejoignant le centre-ville. Elle vient traduire graphiquement des principes édictés par rue/quartier dans le PLU de 2018.

Ce principe est applicable non seulement à la construction, mais aussi au foncier concerné par la construction, afin d'éviter un détournement de la règle par un démolition par exemple. Cela s'appuie sur la capacité offerte aux PLU de différencier les droits pour les destinations de constructions.

Il permet néanmoins aux activités d'évoluer en passant d'une activité de services à un commerce par exemple.

La prescription s'appliquera à l'existant mais aussi à toute nouvelle activité qui serait créée dans une volonté de traitement équitable.

La règle est donc beaucoup plus adaptée que dans le PLU de 2018 même si l'esprit reste le même.

Nb : Cette prescription n'est pas mise en œuvre de manière directe sur le secteur Jean-Moulin, mais intégrée comme mixité fonctionnelle obligatoire dans la zone Uc, ce qui permet d'assurer le même type de démarche.

Traduction du PADD mise en œuvre : Notamment A3, Or. 2, Obj. 1

2.3. Justification des autres informations du règlement

L'ensemble de ces éléments permet de mettre en avant plusieurs documents annexés, règles générales s'appliquant sur le territoire, points de loi qui ne sont pas l'objet d'une traduction spécifique au PLU … et qui sont les plus couramment mobilisés dans le cadre des demandes d'autorisation d'urbanisme et de l'instruction et/ou représentent des enjeux particuliers pour l'environnement.

Cela concerne notamment les SUP (dont les PPR), et l'application de la loi littoral (dont éléments graphiques relatifs aux coupures d'urbanisation et aux espaces proches du rivage du code de l'urbanisme et des jurisprudences permettant de qualifier les droits accordés dans ces espaces), ou encore les arrêtés relatifs aux nuisances sonores.

Traduction du PADD mise en œuvre : Notamment A1, Or. 1, Obj. 2 / A2, Or. 1, Obj. 1 et 2 / A4, Or. 2, Obj. 1 / A4, Or. 5, Obj. 3 + éléments transversaux.

2.4. Justification des définitions

Les principaux termes de vocabulaire employés dans le règlement sont définis afin d'assurer la bonne compréhension des documents du PLU et des interprétations non conformes aux volontés communales des différentes règles. Ces définitions sont tirées au maximum du lexique national de l'urbanisme.

La « Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme » concernant le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser

les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1er du Code de l'urbanisme. Elle précise que *« Les auteurs des PLU(i) conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local. Les définitions déclinées par ce lexique pourront à terme faire l'objet d'un arrêté, dans cette attente il est recommandé aux auteurs des PLU(i) de les utiliser lors de l'élaboration ou la révision de leur PLU. »*

2.5. Justification des destinations des constructions et types d'activités auxquelles fait référence le règlement de PLU

Il est fait rappel des destinations et sous-destinations définies par le Code de l'urbanisme et précisées par arrêté afin de bien cadrer ces éléments et là encore limiter la dimension interprétative.

Les types d'activités qui sont utilisés pour différencier certaines règles sont également définis ici, comme le prévoit le Code de l'urbanisme.

3. Justification des zones urbaines

Les zones urbaines concernent uniquement des zones déjà urbanisées et des zones où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R151-18 du code de l'urbanisme).

Le paragraphe « Présentation des principales évolutions entre le PLU de 2018 et le PLU révisé » a exposé la démarche d'évolution des pièces réglementaires du PLU (zonage et règlement écrit), par rapport au PLU de 2018, et les principaux partis pris en lien avec le PADD.

L'approche du PLU révisé est ainsi beaucoup plus fonctionnelle que le PLU de 2018, qui avait parfois tendance à différencier certaines zones pour des questions d'époque de construction ou de quartier, avec des différences de règles totalement mineures, et parfois sans enjeu. Certaines différences UB / UC ou UC / UD étaient notamment très difficiles à établir, et le descriptif même des zones pouvait questionner quant à la finalité du classement et des règles associées.

Malgré un nombre de zone plus important, l'approche du PLU révisé semble simplifiée avec finalement très peu d'imbrication de zones, et des limites beaucoup plus nettes relevant de l'état existant et/ou de la projection pour l'évolution du quartier. Ainsi les évolutions sont assez linéaires entre zones Ub par exemple (gradients de densité) ce qui était déjà le cas dans le PLU de 2018, comme c'est le cas en Uvj (forme urbaine héritée, et densité …), alors que le PLU de 2018 pouvait présenter 2 zones quasiment identiques entre différentes grandes typologies de zones.

Ces zones supplémentaires s'expliquent aussi par un PLU de 2018 qui « sous-zonait » parfois par un simple nom de rue dans une règle générale, ce qui rendait l'application parfois complexe (la légalité pouvant aussi être interrogée).

Le découpage des zones UE en 8 zones pour des questions majoritairement de destinations de construction permet tout simplement de respecter le PADD, alors que le PLU de 2018 expliquait garantir telle ou telle activité sans aucune traduction réelle. La création de zone Ut est un autre exemple, mais qui ne complexifie pas le PLU à proprement parler (souvent une parcelle avec un objet simple et clarifié).

Ainsi, les justifications suivantes visent à compléter l'approche comparative au PLU de 2018, pour cette fois justifier la logique propre au PLU.

3.1. Justification des zones urbaines à dominante d'habitat, pouvant intégrer une mixité fonctionnelle

Zone	Superficie (ha)
Ua1	11,66
Ua2	32,90
Ua3	3,90
Sous-total Ua	**48,47**
Ub1	41,46
Ub2	6,04
Ub3	59,98
Ub4	51,73
Sous-total Ub	**159,22**
Uoap	6,62
Uc	16,77
Uvj1	55,48
Uvj2	1297,11
Uvj3	48,70
Uvj4	114,26
Uvj5	56,92
Sous-total Uvj	**1589,24**
Total	**1803,55**

Ces zones à dominante d'habitat sont assez diverses sur la commune. Néanmoins l'approche du PLU révisé s'appuie dans ces secteurs sur deux grandes logiques :

- Sectorisation par logique de développement au sein du projet de territoire :
  - Développement de l'urbanisation, notamment sur la base de renouvellement urbain ;
  - Préservation de caractéristiques paysagères et patrimoniales ;
- Au sein de ces grands secteurs, une logique de gradient de densité / volumétrie / préservation du végétal (existante ou à atteindre).

D'autres problématiques sont bien sûr existantes et intégrées, mais cela permet globalement de cerner le travail de la municipalité, en pleine cohérence avec son PADD, qui fait totalement ressortir ces principes.

En termes de zones, cela se traduit de la manière suivante, qui va quasiment former une organisation concentrique :

- Sur Saint-Raphaël autour du centre-ville (Ua) ;
- Sur les différents villages autour souvent d'une polarité locale (Ub4).

La déclinaison globale et la suivante :

- Zones Ua : Logique patrimoniale essentiellement, sur la base du périmètre SPR et du zonage du futur PVAP, avec parfois des quartiers en continuité qui sont inclus. 3 sous-zones pour trois typologies urbaines, avec un gradient de hauteur essentiellement (et des enjeux patrimoniaux qui divergent, la zone Ua2 sortant notamment du SPR, mais peu traduits par le PLU au niveau architectural – voir ci-après). La zone Ua2, peut participer de logiques de renouvellement urbain, même si les potentiels demeurent plus réduits qu'en Ub / Uoap ;
- Zones Ub / Uoap : Logique de développement de l'urbanisation sur des secteurs déjà fortement densifiés, en cohérence avec les besoins de développement de la commune. Potentiel de renouvellement urbain, dont les principaux potentiels sont ciblés par des zones Uoap spécifiques doublées par des OAP. Ces zones Uoap sont en réalité une forme de zone Ub estampillée « projet ». 4 types de zones Ub, avec un gradient de hauteur essentiellement, mais aussi la gestion d'une problématique d'implantation sur Ub2/Ub3. Les zones Ub1, Ub2 et Ub3 répondent à des logiques de « couronne » du centre-ville (cœur d'agglomération au sens du SCoT), la zone Ub4 à des polarités de proximités existantes et à conforter intégrées à des secteurs à préserver (au sein ou entouré de zones Uvj notamment) ;
- Zone Uc : Logique de développement de l'urbanisation sur des secteurs déjà relativement denses, mais présentant des potentiels de renouvellement urbain important. Zone spécifique de par la mixité fonctionnelle imposée, et des ajustements d'implantation des constructions dans la logique de réorganisation du Boulevard. Sinon zone très proche des zones Ub3. Volonté également de marquer le projet communal pour le secteur Jean-Moulin ;
- Zones Uvj : Logique paysagère essentiellement, sur l'identification de la ville jardin dans le diagnostic (s'appuyant sur diverses logiques largement décrites dans l'ensemble du document), avec un gradient essentiellement lié aux formes urbaines héritées, qui rejoignent des questions volumétriques, de densité, de végétalisation et d'implantation.

Les limites des zones sont donc positionnées sur la base de cette approche, appuyée par le PLU de 2018, le découpage des PVAP (on notera tout particulièrement la présence de villas patrimoniale en cœur de Faubourg, qui sont maintenant bien prises en compte), l'analyse de l'EIE sur les typologies urbaines existantes (hauteur, implantation essentiellement) ou la ville jardin, sur une approche opérationnelle sur le Boulevard Jean Moulin (excluant les programmes récents ou récemment réhabilités par exemple) et les zones Uoap.

Ces ensembles peuvent intégrer des zones répondant à des logiques spécifiques (économiques, équipements publics …), qui ne remettent pas en cause l'approche globale.

Les éléments suivants justifient :

- Les principaux choix réglementaires associés ;
- La traduction du PADD mise en œuvre.

Article	Zones Ua	Zones Ub et Uoap	Zone Uc	Zones Uvj
	Ua1, Ua2, Ua3	Ub1, Ub2, Ub3, Ub4, Uoap	-	Uvj1, Uvj2, Uvj3, Uvj4, Uvj5
	Traduction du PADD mise en œuvre : Transversale, mais notamment A1, Or. 1, Obj. 2	*Traduction du PADD mise en œuvre : Transversale, mais notamment A2, Or. 1, Obj. 2 / A2, Or. 2, Obj. 1, 2 et 3 / A4, Or. 4, Obj. 1 et 2 / A4, Or. 2, Obj. 2*	*Traduction du PADD mise en œuvre : Transversale, mais notamment A2, Or. 1, Obj. 2 / A2, Or. 2, Obj. 1, 2 et 3 / A3, Or. 2, Obj. 3 / A4, Or. 4, Obj. 1 et 2*	*Traduction du PADD mise en œuvre : Transversale, mais notamment A1, Or. 1, Obj. 1 / A1, Or. 2, Obj.1 et 3 / A2, Or. 1, Obj. 1 / / A2, Or. 2, Obj. 1*
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités				
1	De manière générale, le PLU défend en compatibilité avec le SCoT une large mixité fonctionnelle dans les secteurs d'habitat et en particulier en cœur de ville, ou sur les polarités, afin d'assurer notamment une capacité de créations d'emplois locaux, et une offre de proximité, permettant de limiter les déplacements. Cette logique est donc fortement reliée à la politique de l'habitat ou encore des déplacements. Ainsi, ces zones à dominante d'habitat ont vocation à accueillir le maximum de destinations de construction à vocation économique tant que celles-ci ne sont pas incompatibles avec l'habitat (nuisances, accessibilité …), le risque d'un trop plein d'activités dans ces zones étant nul. L'article 1 de chaque zone traduit cette logique. Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont aussi systématiquement autorisés. Cette démarche est néanmoins adaptée ou accompagnée ponctuellement de la manière suivante, qui ne change rien à la stratégie globale : υ Maintien des RDC économiques dans la grande majorité des zones Ua, (voir disposition générale 3.13) qui renforce le rôle de la zone centre ; υ Interdiction en sus de l'hébergement touristique en zones Uoap et Uc, le risque étant relativement faible en zone Uoap mais ce choix permettant d'apporter une cohérence avec le PADD sur le rôle assigné à ces zones structurantes ; la zone Uc étant potentiellement plus favorable pour le l'hôtellerie de passage, mais qui justement ne doit pas prendre la place de logements dans une logique de confortement du cœur d'agglomération ; υ Obligation de RDC économiques en Uc (voir mixité fonctionnelle) en totale cohérence avec le PADD ; υ Possibilité pour l'activité agricole présente (pépinière) de se conforter en Uc. En Uvj, le développement sera plus marginal, mais la commune n'a aucune vocation à bloquer les activités qui pourraient se créer, notamment à domicile, ce qui sont autant d'emplois créés et de déplacements en moins générés.			
	Traduction du PADD mise en œuvre : Notamment A2, Or. 1, Obj.2 / A2, Or. 2, Obj. 1, 2 et 3 / A2, Or. 3, Obj. 1 et 2 / A3, Or.2, Obj. 1 et 3			

2	La mixité fonctionnelle est traduite dans cet article de manière spécifique en zone Uc (voir ci-dessus). Sur les zones pouvant accueillir des hôtels et autres hébergements touristiques (Ua, Ub, Uvj), le changement de destination de ces établissements est interdit, sauf pour des évolutions visant à valoriser l'activité (création d'un spa, d'une boutique, d'un restaurant …), ce qui traduit le PADD sur ce volet (en plus des différentes zones Ut). Sur ces zones, la création de logements pour les travailleurs saisonniers est aussi imposée pour les nouveaux établissements et les extensions de plus de 500 m² de SdP. Ces deux logiques se retrouvent dans toutes les zones qui accueillent ou peuvent accueillir ces destinations de construction. Enfin, en matière de mixité sociale, et en plus des SMS concernant 17 secteurs, la plupart dans ces zones, il est prévu que toute opération de construction d'immeubles collectifs, dès 12 logements ou comprenant plus de 800 m² de surface de plancher, au moins 50% des logements familiaux devront correspondre aux typologies de logements définies au sens de l'article L.302-5 du CCH permettant de répondre aux objectifs de la loi SRU ou toute obligation légale ultérieure, ce qui permet d'assurer une production de logements aidés cohérente avec les objectifs du PADD, et ce sans ciblage systématique de chaque programme (et donc en évitant que certains projets passent entre les mailles du filet). *Nb : En zone Uoap, les OAP imposent aussi des RDC économiques sur certaines secteurs.*
	Traduction du PADD mise en œuvre : Notamment A2, Or. 2, Obj. 2 et 3 / A3, Or.1, Obj. 1
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
3	Cet article présente la majeure partie des différences entre ces zones, que ce soit entre chaque grande typologie, ou entre chaque sous-zone. Globalement, le PLU révisé s'inscrit dans la continuité du PLU de 2018, avec simplement une uniformisation des règles qui nécessite de petits ajustements notamment d'implantation, des CES parfois revus légèrement à la baisse en Uvj, et surtout une règle qui s'appuie sur des hauteurs médianes plutôt que sur la hauteur maximale dans chaque zone, ce qui conduit pour résumer à baisser la hauteur d'un niveau dans les zones Ua, en Ub1, et dans les anciennes UBb transformée en Ub3 par exemple. Enfin, les zones Uoap s'appuient fortement sur les principes de l'OAP pour accompagner ces sujets, le but étant de ne pas générer de contradiction entre l'OAP et le règlement (implantation très variable sur un terrain, gradient de hauteur …). Si l'on résume par zone : υ Les zones Ua sont caractérisées par une implantation en limite, puis un gradient de hauteur cohérent avec la typologie urbaine et le futur PVAP. Pas de CES au regard de la dimension des parcelles et de l'occupation à 100 % qui caractérise certains fonciers, mais des règles de prospect qui accompagnent la profondeur de parcelle pouvant être urbanisée. Un ordre continu des constructions doit être prioritairement maintenu ; υ Les zones Ub sont caractérisées par des volumes essentiellement collectifs de taille plus ou moins importante dont les hauteurs peuvent être similaires à la zone Ua mais pas l'implantation (en cœur de parcelle). On retrouve donc un gradient de hauteur de Ub1, Ub2/Ub3 à Ub4, avec la disparition de la hauteur à 17 m pour ces zones (Uoap uniquement). Le recul à la voie et aux limites séparatives est marqué, avec une exception pour les zones Ub2 (seule différence avec la Ub3) avec une réduction du recul à la voie au regard de l'organisation spécifique

	de ces secteurs. Le CES, 30 à 25 %, est maintenu du PLU de 2018, en cohérence avec le verdissement attendu et les prospects. Ces règles permettent d'assurer encore un renouvellement urbain sur certains ensembles peu denses et inclus dans la zone, de manière tout à fait intégrée à l'existant ; υ La zone Uoap est donc organisée essentiellement sur un renvoi aux OAP, avec une hauteur de 17 m maximum, qui sera tenue par la logique de gradient dans les OAP, et autres prescriptions volumétriques de ce document ; υ La zone Uc est très proche des zones Ub3 dans son approche de ces règles, avec comme seule différence importante un recul adapté à une organisation le long du Boulevard Jean Moulin (4 m au lieu de 6 m) ; υ Les zones Uvj, sont l'objet de divers gradients de densité (variation hauteur, CES), et d'organisation (prise en compte des secteurs de logements mitoyens …), largement décrits précédemment et traduisant divers principes du PADD. La différence Uvj4 avec la zone Ub4 est très limitée au final. υ Dans tous les cas, des exceptions sont prévues pour de petits édicules techniques par exemple et les évolutions du PLU révisé, en dehors de la réorganisation et de la redéfinition de certaines limites, ou grands principes de hauteur, a surtout évolué sur ces petits éléments, permettant de faciliter l'organisation sur le terrain (stationnement proche de l'accès, …) et régler des problématiques récurrentes à l'instruction.
	Traduction du PADD mise en œuvre : Notamment A1, Or. 1 Obj. 1 et 2 / A1, Or. 2 Obj. 1 et 3 / A2, Or. 2 Obj. 1
4	Cet article d'inscrit aussi dans la continuité du PLU de 2018, en matière de prise en compte de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, le principe étant le même à travers tout le PLU, à savoir une règle générale s'appuyant pour résumer sur le RNU, et des compléments ponctuels sur quelques principes généraux et récurrents, le tout accompagné par certaines dispositions générales, le repérage du bâti patrimonial (et de ses abords) et surtout dans les secteurs patrimoniaux par les servitudes applicables. Cela permet d'avoir là aussi une approche graduée de contraintes, avec un cadre PLU relativement souple qui permet de ne pas venir contraindre les prescriptions patrimoniales. Cela est aussi très adapté à l'architecture du territoire qui mêle de nombreuses époques et influences, rendant complexe l'établissement d'une règle unique pour les matériaux utilisés en façade ou en toiture, l'ordonnancement, les éléments de décor … Cette approche permet d'avoir une gestion au cas par cas. On notera tout de même quelques évolutions dans les règles, avec le retrait de plusieurs précisions parfois contradictoires ou problématiques à l'instruction notamment pour les toits terrasses ; ou plus simplement totalement inutiles au quotidien (mais des dispositions générales étoffées sur certains sujets). Le travail a par contre été plus poussé concernant les clôtures comme c'était déjà le cas dans le PLU de 2018, s'appuyant sur plusieurs retours d'expériences ou concertations avec les représentants des quartiers par exemple pour trouver un équilibre entre qualité, capacité d'entretien (besoins en eau notamment), intimité, rôle paysager (rôle du végétal et du marquage de la limite publique / privée) … Les règles ont ainsi été adaptée, avec une particularité en Ua où les mûrs entièrement en pierre ne pouvaient par exemple pas être refait, le PLU de 2018 n'ayant fait aucune différence entre les zones, pour des problématiques pourtant bien différentes en la ville quadrillée par exemple et la ville jardin. La qualité de ces clôtures devrait être largement améliorée par ces dispositions, de manière bien plus cohérente avec les enjeux paysagers.
	Traduction du PADD mise en œuvre : Notamment A1, Or. 1 Obj. 1 et 2 / A1, Or. 2 Obj. 1 et 3 / A4, Or. 2, Obj. 2 / A4, Or. 3, Obj. 2

5	Cet article est un des garde-fous majeurs dans l'urbanisation du territoire, et un point d'entrée très important dans la « tenue » de la ville. Elle tourne ici essentiellement sur la place du végétal dans la ville, des sujets comme l'intégration à pente, les murs de soutènement etc. étant traités dans les dispositions générales. Si cette place du végétal est bien évidemment centrale dans la ville jardin et secteurs associées (notamment les polarités touristiques au sein de la ville jardin), la collectivité a défendu plus généralement cette notion sur l'ensemble du territoire, de manière adaptée au contexte (en particulier dans le centre-ville, mais aussi dans les zones économiques). Cette règle est donc par nature très adaptée selon les secteurs, mais toujours traitée, a minima pour qualifier la végétation ou la volonté de présenter des espaces libres majoritairement végétalisés ; et dans plusieurs secteurs représentant la majorité du territoire pour imposer des pourcentages d'espaces verts souvent très importants et majorés par rapport au PLU de 2018. Par rapport à ce document, qui proposait déjà une approche très poussée, le travail fourni a notamment visé à produire une approche plus qualitative et rationnel de l'espace vert en terme de viabilité des plantations, en terme de diversité du végétal et donc de qualité paysagère (les règles tendaient à uniformiser le type d'arbre planté, en excluant souvent un pan important de la culture local que constituent les fruitiers), en terme de cohérence avec les obligations légales « extérieurs » notamment liées aux risques, mais aussi en termes de coûts pour le pétitionnaire. Les règles non vérifiables, trop théoriques, ou trop sujettes à interprétation ont été retirées. La recherche d'une végétation locale et peu gourmande en eau a été aussi nettement mieux intégrée, comme le fait d'éviter les essences allergisantes. Enfin, le pourcentage d'espaces verts de pleine terre (s'appuyant sur une définition permettant d'éviter les détournements récurrents), a souvent été majoré par rapport au PLU de 2018. Ce travail s'est notamment appuyé sur plusieurs retours d'expériences ou concertations avec les représentants des quartiers par exemple. Une réunion spécifique regroupant services techniques, professionnels du secteur, paysagiste, urbanistes, a aussi permis de trouver le meilleur compromis. Si l'on résume les principes zone par zone : • Ua : Aucun espace vert imposé (ce qui serait contreproductif sur ce parcellaire), mais des espaces libres qui doivent être plantés. Les arbres existants qui seraient coupés doivent être compensés ; • Ub, Uc, Uvj : Des espaces verts de pleine terre imposés, avec un gradient relatif au CES, et à l'état existant (jamais moins de 40 %, maximum 60 % en Uvj1, 2 et 3). L'augmentation du CES est ainsi dans la majorité des cas de 10 points (sauf Uvj4 et Uvj5). Diverses notions pour maintenir a minima le volume de végétation existante. Qualification très précise des arbres à planter ; • Uoap : Principes généraux de type Ua, associés au respect des OAP qui qualifient ces espaces verts (toujours dans la logique de ne pas bloquer les opérations pour une incohérence règlement / OAP).
	Traduction du PADD mise en œuvre : Notamment A1, Or. 1 Obj. 1 / A1, Or. 2 Obj. 1 / A2, Or. 1, Obj. 1 / A4, Or. 1, Obj. 2 et 3 / A4, Or. 2, Obj. 2
6	Ce corps de règles est complété par les dispositions générales concernant le stationnement et déjà justifiées précédemment. La volonté générale très claire est de garantir un nombre de places suffisant pour éviter le report des véhicules sur l'espace public.

	Sur l'ensemble du territoire, et dans la continuité du PLU de 2018 dont les règles fonctionnaient globalement bien, le nombre de places de stationnement à créer est fixé par destination de construction avec des volumes de places adaptés basés sur les surfaces de plancher (rarement sur d'autres critères), qui permettent de projeter les besoins réels de chaque occupation. Quelques compléments sont réalisés notamment dans le logement pour mieux prendre en compte les besoins de places visiteurs ou les besoins des travailleurs saisonniers. Pour les zones Ua afin de faciliter l'activité économique dans un contexte où la création de place est complexe et où la commune cherche à limiter la place de la voiture, les obligations sont réduites. Un point spécifique est ajouté pour la prise en compte des véhicules de livraison.
	Traduction du PADD mise en œuvre : Transversale.
Section 3 : Equipements et réseaux	
7	Les dispositions générales sont suffisantes pour l'ensemble des zones (elles sont justifiées dans la partie dédiée), ces éléments étant complétés en Uoap et plus généralement sur le périmètre de l'OAP « sectorielle » secteur centre (Ua2, Ub1, Ub2) par les prescriptions de l'OAP.
8	Les dispositions générales sont rappelées. Elles sont justifiées dans la partie dédiée. La commune souhaite par ailleurs assurer une capacité de récupération des eaux de pluie pour les nouvelles constructions, pour avant tout inciter à cette utilisation (arrosage, lavage de la voiture …). Cette règle ne s'applique pas à la zone Ua de fait de l'organisation du bâti et de la faible végétalisation qui rendent difficile de rendre ce stockage systématique.
	Traduction du PADD mise en œuvre : Notamment A4, Or.1, Obj. 3

3.2. Justification des zones urbaines visant à maintenir et développer des dynamiques économiques

Zone	Superficie (ha)
Ue1	5,58
Ue2	6,23
Ue3	7,60
Ue4	2,91
Ue5	4,95
Ue6	7,42
Ue7	10,45

Ue8	0,64
Sous-total Ue	**45,78**
Ut	16,30
Ut1	24,85
Ut2	13,96
Ut3	3,51
Sous-total Ut	**58,62**
Ucamp	14,19
Total	**118,59**

Ces zones répondent à deux logiques économiques différentes, y compris dans leur traitement dans le PADD, avec :

- Des zones Ue (8 sous-zones) correspondant essentiellement aux ZAE de la commune et répondant aux enjeux de répartition et de développement des activités secondaires et tertiaires sur la commune (hors tourisme) ;
- Des zones Ut (4 sous-zones) et Ucamp correspondant à du maintien et du développement d'hébergement touristique, « en dur » pour les zones Ut, sous forme de camping/caravaning uniquement pour les zones Ucamp.

Ces zones sont aussi différenciées par leur contexte :

- Relativement peu d'enjeux paysagers et patrimoniaux pour les zones Ue et une logique de densification possible de l'espace ;
- Une localisation majoritairement au sein de la ville jardin ou en contexte patrimonial pour les zones Ut et Ucamp, et donc une logique de protection et de confortement.

Le cas des zones Ue4, petites polarités économiques au sein de la ville jardin sera traité un peu différemment du fait du contexte paysager.

Le cas de la zone Ut2, dédiée à un vaste ensemble touristique, présente aussi des caractéristiques singulières.

Les règles associées traduiront donc ces différences notamment au niveau des destinations de construction autorisées, des CES, et de l'attente en matière de végétalisation, le tout étant décliné du format de règles précédemment exposé.

Les limites des zones Ue sont positionnées sur la base des limites des ZAE, corrigées marginalement selon la présence de logements par exemples, ou d'une volonté de renouvellement urbain (Genêts / Jean Moulin, Uc), et en retirant toute possibilité d'extension nouvelle en compatibilité avec le SCoT.

Les limites des zones Ut sont positionnées sur la base des unités foncières accueillant un hébergement touristique existant (sans créer de micro découpage dans les zones Ua, pour lesquelles une règle de mixité fonctionnelle bloque la mutation), les zones Ucamp sur la base des campings / caravaning existants dans l'agglomération, 2 campings omis par le PLU de 2018 étant réintégrés (ils pouvaient muter en logement au PLU de 2018). 3 cas de campings peuvent évoluer vers de l'hébergement en dur du fait de leur localisation dans Boulouris et de leur superficie pouvant rendre difficile une exploitation à long terme. Cette évolution sera néanmoins maitrisée par un sous-zonage Ut1.

Les éléments suivants justifient :

- Les principaux choix réglementaires associés ;
- La traduction du PADD mise en œuvre.

Article	Zones Ue	Zones Ut	Zones Ucamp
	Ue1, Ue2, Ue3, Ue4, Ue5, Ue6, Ue7, Ue8	Ut, Ut1, Ut2, Ut3	-
	Traduction du PADD mise en œuvre : A3, Or.2 (totalité) et Or. 3, Obj. 1	*Traduction du PADD mise en œuvre : A3, Or.1 Obj. 1*	
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités			
1	Ces règles traduisent quasiment toute la spécificité de ces zones, et leur rôle dans le projet de territoire : υ Ensemble des zones Ue : Habitation systématiquement interdite (sauf cas spécifique en lien avec une offre médicale dans une zone) tout comme l'hébergement touristique, mais aussi les cinémas et les centres de congrès et d'exposition qui n'ont pas vocation à se décentrer, puis répartition des autres destinations, uniquement économiques, par sous-zone afin de répondre à une volonté de mieux flécher les vocations de chaque zone économique (ce qui permet en corolaire de les favoriser et de favoriser les activités de proximité dans le centre-ville) ; υ Ensemble des zones Ut : Autorisation uniquement des hébergements touristiques (hôtels et autres hébergements touristique), et de fonctions connexes qui doivent néanmoins être limitées par rapport à la fonction principale d'hébergement (restaurant, spa, boutique …). Cela inclut les logements des travailleurs saisonniers. Il ne sera pas possible d'y recréer de camping mais les campings existants (3 cas spécifiques en Ut1) peuvent être maintenus et évoluer. υ Ucamp : Autorisation uniquement des activités de camping / caravaning pour une évolution limitée, d'activités connexes, et de logements dédiés notamment aux travailleurs saisonniers, ceci étant géré par les conditions fixées. Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont systématiquement autorisés ne serait-ce que pour gérer les questions de réseaux. Le cas de la zone Ut2 est néanmoins particulier avec des conditions fixées qui répondent à la volonté de figer un hébergement spécifique qui forme un vaste ensemble cohérent, et dont la structure devra être conservée. Toute évolution ne pourra donc se faire que dans le volume existant, ce qui au regard des destinations autorisées va plus globalement être très limité. Pour les zones Ue, les destinations économiques autorisées dans chaque zone et les conditions fixées répondent au descriptif de chaque secteur, qui lui-même s'appuie sur une situation héritée, que la commune cherche à renforcer, tout en ayant en tête d'éviter la dispersion des commerces et services de proximité : υ Ue1 : Zone du Cerceron, présentant une large mixité de fonctions économiques, diversité qui pourra être maintenue et renforcée ; υ Ue2 : Partie de la zone des Genêts exclue du renouvellement urbain de Jean Moulin, présentant une mixité de fonctions économiques, mais une orientation vers certaines activités autour de l'artisanat, qui sera renforcée ; υ Ue3 : Partie de la zone d'Epsilon II qui accueille très majoritairement des fonctions tertiaires, logique qui sera maintenue ; υ Ue4 : Petites polarités proposant des commerces et services de proximité, logique qui sera maintenue ; υ Ue5 : Parties de zones économiques existantes (une partie d'Epsilon I et de l'Aspé) qui resteront dédiées aux activités commerciales (supermarché existant) ; υ Ue6 : Parties des zones Epsilon II et III dont la vocation de pôle santé sera confortée ; υ Ue7 : Large partie de la zone d'Epsilon I sur laquelle les activités à forte valeur ajoutée, déjà largement présentes, devront être favorisées ;		

	☼ Ue8 : Zone du Grenouillet qui de par son relatif isolement sera orientée vers les besoins des artisans, ce qui est en partie déjà le cas.		
	Traduction du PADD mise en œuvre : A3, Or.2 (totalité) et Or. 3, Obj. 1	*Traduction du PADD mise en œuvre : A3, Or.1 Obj. 1*	
2	Aucune logique de mixité fonctionnelle ou sociale obligatoire n'a émergé sur ces zones.	Comme dans toutes les zones où l'hébergement touristique en dur est autorisé, une production de logements pour les travailleurs saisonniers est imposée (voir zones précédentes), ce besoin étant particulièrement important à prendre en compte pour ces zones à vocation uniquement touristique.	Aucune logique de mixité fonctionnelle ou sociale obligatoire n'a émergé sur ces zones.
	/	*Traduction du PADD mise en œuvre : A2, Or. 2, Obj. 3*	/
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère			
3	Ces règles sont cohérentes avec les faibles enjeux paysagers et patrimoniaux de ces zones, l'état existant, mais aussi la volonté d'y favoriser une densification (optimisation foncière, mutation, renouvellement …). Les CES sont donc largement majorés par rapport aux zones d'habitat. La hauteur est néanmoins tenue à 9 m au regard du positionnement le long de grands axes et notamment la RD100 ou encore à l'arrière du Boulvard Jean Moulin, avec des enjeux d'entrée de ville et de cohérence avec les habitations existantes ou futures (Jean Moulin). Les prospects sont aussi ajustés pour optimiser le foncier. Elles permettent sur quasiment tous les terrains de bénéficier d'un renforcement par rapport à l'existant, notamment en hauteur. Pour les zones Ub4 les règles sont plutôt mises en cohérence avec la zone Uvj avec une légère majoration du CES (25 %) par rapport	Ces zones Ut sont très majoritairement incluses dans la ville jardin (un cas en périphérie de la ville quadrillée, mais cohérent avec ces règles en particulier au regard des obligations du PVAP). Elles recoupent les mêmes enjeux, voire parfois des enjeux majorés au regard de la dimension des terrains et des espaces verts ou de la qualité du bâti. Les règles sont donc sensiblement les mêmes, avec une logique plutôt équivalente aux zones Uvj4 (logements collectifs) pour la majorité des zones, en cohérence avec la volonté de favoriser le dynamisme des activités touristiques (le PLU de 2018 prévoyaient notamment comme ici une hauteur majorée à 9 m). Néanmoins, plusieurs fonciers pour diverses raisons, voient leurs règles se rapprocher des zones Uvj2 notamment en matière de hauteur (7 m) et CES (20 % soit + 5 points), avec un classement en zone Ut1. Cela peut correspondre à un foncier de très grande taille pouvant générer un développement trop impactant, à un hébergement récent qui doit maintenir sa hauteur, où à la mutation de 3 petits	Ces campings étant la aussi dans un contexte de zone Uvj, les implantations de constructions sont identiques tout comme les hauteurs. Le CES est tenu par les conditions fixées précédemment, et notamment un pourcentage d'évolution maximum avec un seuil de surface de plancher. Un renvoi est donc réalisé vers ces contraintes.

	à du Uvj2 afin de favoriser l'intensification de ces terrains dont l'emprise est de toute façon très limitée.	campings qui doivent s'intégrer au tissu pavillonnaire. Dans la partie littorale, les zones Ut3 permettent d'imposer une hauteur limitée au plain-pied, de manière cohérente avec la zone Uvj1 ainsi qu'un CES à 15 %. Le cas de la zone Ut2 renvoie vers les conditions fixées et qui figent toute évolution.	
	Traduction du PADD mise en œuvre : Idem que pour les zones urbaines à dominante d'habitat, pouvant intégrer une mixité fonctionnelle, avec dans les zones Ue justement une absence de contexte paysager et patrimonial majeur, et donc une adaptation des règles pour favoriser les objectifs de développement traduits dans ces zones (Axe 3 notamment).		
4	Ces règles reprennent les mêmes principes que pour les zones à dominante d'habitat, avec certains retraits pour des éléments qui ne répondent pas à ces zones (devantures commerciales …).		
	Traduction du PADD mise en œuvre : Idem que pour les zones urbaines à dominante d'habitat, pouvant intégrer une mixité fonctionnelle.		
5	Pour les zones Ut, la déclinaison est la même que pour les zones Uvj avec les mêmes correspondances que pour l'article 3 (Ut = Uvj4 …). En zone Ue, le pourcentage d'espaces vert est largement abaissé en cohérence avec le CES et l'objectif de densification de ces zones, mais les autres principes qualitatifs, notamment pour le verdissement des stationnements, ou la taille des sujets, sont maintenus. Pour les zones Ucamp, la règle est une règle intermédiaire axées sur la très forte proportion d'espaces verts existants, le peu d'évolutions possibles. Elle n'impose ainsi pas de pourcentage d'espace vert mais impose là encore le volet qualitatif, et un appui au maintien de l'existant notamment des arbres.		
	Traduction du PADD mise en œuvre : Idem que pour les zones urbaines à dominante d'habitat, pouvant intégrer une mixité fonctionnelle.		
6	Ces règles reprennent les mêmes principes que pour les zones urbaines à dominante d'habitat, pouvant intégrer une mixité fonctionnelle (hors Ua), avec néanmoins des destinations autorisées qui sont limitées en zones Ut et Ucamp. Dans les différentes zones Ue, le nombre de places de stationnement obligatoires est toujours essentiellement fixé sur la base de seuils de surfaces de plancher entamée, mais les seuils sont ajustés par rapport aux autres zones U suite au constat d'insuffisance de places qu'ont générées les règles du PLU de 2018, notamment pour des établissements de taille importante, ce qui peut s'expliquer par le positionnement de ces zones qui nécessite l'usage de la voiture la plupart du temps, mais aussi des activités qui génèrent peu de turn-over sur la journée (à la différence d'un commerce de proximité), les besoins de places pour les employés qui n'était peut être pas bien pris en considération …		
	Traduction du PADD mise en œuvre : Idem que pour les zones urbaines à dominante d'habitat, pouvant intégrer une mixité fonctionnelle.		
Section 3 : Equipements et réseaux			
7	Ces règles reprennent les mêmes principes que pour les zones urbaines à dominante d'habitat, pouvant intégrer une mixité fonctionnelle.		

8	*Traduction du PADD mise en œuvre : Idem que pour les zones urbaines à dominante d'habitat, pouvant intégrer une mixité fonctionnelle.*

3.3. Justification des zones urbaines à vocation d'équipements publics

Zone	Superficie (ha)
Uep	45,78
Ucim	11,54
Total	**57,32**

Ces zones répondent à la volonté de faciliter l'évolution des équipements d'intérêt collectif et services publics et de traduire l'ambition de maintien des équipements les plus structurants de la commune. Elles concernent les fonciers d'équipements existants, ou d'éventuels projets de mutation ou d'extension avec :

- Des zones Uep, permettant le maintien et le renforcement ou la création de tout type d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Des zones Ucim permettant uniquement le maintien ou le renforcement de cimetière existants.

Les 10 zones Uep ciblent :

- Les lycées et collèges (et équipements proches) ;
- Le complexe sportif de l'Aspé et Avenue Théodore Rivière ;
- Le centre technique municipal ;
- La déchetterie :
- Estérel Arena, le SDIS et l'IME ;
- La base nautique d'Agay ;
- La STEP d'Agay ;
- L'EPAF (projet).

Ce sont donc les grosses polarités qui sont visées, et non des équipements isolés, les écoles n'étant par ailleurs pas ciblées pour permettre à la commune de repenser les fonciers différemment si nécessaire, et bénéficier de flexibilité dans la gestion de ses équipements, sans pour autant n'avoir aucune velléité bien évidemment de fermer des classes.

Les 2 zones Ucim ciblent :

- Le cimetière Alphonse Karr ;
- Le cimetière de l'Aspé et son éventuelle extension maintenue (et réduite), du PLU de 2018.

Les règles sont largement simplifiées par rapport aux autres zones :

- Les destinations de construction n'autorisent
  - Que les équipements d'intérêt collectif et services publics en zone Uep ;
  - Que ces équipements sous forme de cimetière, crématorium ou équipements connexes (parkings …) en zone Ucim.
- L'ensemble des règles suivantes es non réglementé, ou renvoie vers les dispositions générales, ou rappelle l'application d'un principe de cohérence dans l'aspect des constructions.

L'idée est de donner le maximum de souplesse sur ces terrains publics pour les futurs aménagements.

Traduction du PADD mise en œuvre : A2, Or.3, Obj.1 et A4, Or.3, Obj. 3 (Uep)

3.4. Justification des zones urbaines répondant à des enjeux ponctuels

Zone	Superficie (ha)
Up1	29,25
Up2	2,97
Sous-total Up	**32,22**
Ugp	3,43
Total	**35,65**

Ces dernières zones urbaines répondent à des enjeux particuliers, difficiles à classer dans les logiques plus générales évoquées précédemment. Cela concerne :

- Les ports (Up1 et Up2), pour lesquels l'objectif est de pouvoir assurer l'entretien et le développement avec des possibilités majorées sur le vieux port et le port de Santa-Lucia qui sont les deux ports principaux du territoire (Up1), le tout en cohérence avec le DPM.
- Un petit ensemble bâti appuyé sur le port de Santa-Lucia qui présente un aménagement d'ensemble et une diversité de fonction à maintenir (Ugp).

Les ports n'ont pas été traités avec les équipements publics car pouvant accueillir des fonctions plus larges.

Ces zones sont de fait délimitées pour les ports autour des ports existants et pour le vieux port des espaces publics attenants (avec pour limite vers la mer, la limite communale et non le DPM) ; pour la zone Ugp autour de l'ensemble bâti très spécifique, qui s'intègre dans le port de Santa-Lucia.

Les principales règles sont les suivantes :

- Pour les zones Up1 et Up2 :
  - Les destinations de construction autorisent les équipements d'intérêt collectif et services publics, ce qui permet de répondre aux principales fonctions portuaires, mais aussi diverses activités connexes commerciales et de services notamment qui sont totalement cohérentes avec ces

espaces, et notamment en lien avec les activités de la mer, ce qui pourra être maitrisé de toute façon par la propriété publique des fonciers et le DPM (dont l'application est rappelé) ;
- Le reste des règles est relativement souple, du fait de cette maitrise foncière et dans l'esprit des zones Uep, avec tout de même des principes de hauteur, ou de qualité architecturale des devantures. Les hauteurs sont notamment majorées en zone Up1 par rapport aux zones Up2, ce qui est la seule différence entre ces deux zones. Celles-ci restent dans la continuité du PLU de 2018, avec comme changement principal l'intégration des majorations à Santa-Lucia et plus uniquement sur le vieux port.

- Pour la zone Ugp : Une approche similaire à la zone Ut2 pour conserver les contours du projet d'ensemble, sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui pourront se créer sur cette zone (Centre des Congrès existant notamment). Toutes les destinations existantes pourront donc évoluer dans les volumes existants (et changer de destination). Les logements en sont exclus. Les hébergements touristiques ne pourront pas muter, comme partout. L'ensemble des règles est cohérent avec cette limitation, les aspects de construction étant tout de même gérés, puisque l'aspect extérieur peut être modifié.

Traduction du PADD mise en œuvre : A3, Or.1, Obj.2

4. Justification des zones agricoles

Zone	Superficie (ha)
A	**243,76**

Les zones agricoles, équipées ou non, sont des zones à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R151-22 du code de l'urbanisme).

Le paragraphe « Présentation des principales évolutions entre le PLU de 2018 et le PLU révisé » a exposé la démarche d'évolution des pièces réglementaires du PLU (zonage et règlement écrit), par rapport au PLU de 2018, et les principaux partis pris en lien avec le PADD (maintien, développement, reconquête).

Pour les zones agricoles, les justifications comparatives expliquent quasiment l'ensemble de la démarche, le PLU révisé s'appuyant globalement sur le zonage existant, les principales évolutions qui conduisent à augmenter la surface agricole (tout en retirant plusieurs secteurs maintenant occupés par des bassins écrêteurs, une activité économique d'intérêt collectif, ou par de la forêt publique ; et n'ayant donc plus aucune vocation agricole ou capacité à être l'objet d'une reconquête agricole) étant déjà exposé. Le travail pour définir ces zones en cohérence avec la définition des EBC les plus significatifs, ou encore avec le SCoT est aussi largement décrit par ailleurs.

Sur le fond, malgré des écritures différentes, les règles sont très peu modifiées.

Le chapitre suivant présentera spécifiquement les choix de règlement des extensions et annexes pour les bâtiments d'habitation existants et situés en zones A, là encore dans la continuité du PLU de 2018 avec quelques précisions utiles pour éviter tout abus.

Les éléments suivants justifient :

- Les principaux choix réglementaires associés ;
- La traduction du PADD mise en œuvre.

Article	A
	Traduction du PADD mise en œuvre : A3, Or.4 (ensemble)
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités	
1	Ces destinations de constructions traduisent la volonté de la commune d'accompagner au mieux le maintien de l'agriculture sur le territoire, comme cela est décrit dans le PADD, intégrant notamment le développement et la diversification de l'activité. Cela inclut donc l'habitation éventuelle de l'agriculteur si celle-ci est nécessaire à l'activité (ce qui est bien qualifié par la jurisprudence et par une annexe au règlement) avec diverses conditions permettant de cadrer le lien entre ces habitations et l'activité (surface, proximité …), et l'ensemble des capacités de diversification dans le prolongement de l'acte de production, tel que prévus à l'article L151-11 II du CU, ce qui est important pour valoriser les produits, travailler sur une alimentation de proximité … L'ensemble de ces constructions aura bien un statut agricole. Cette partie ne change pas les orientations du PLU de 2018, la réécriture étant simplement plus proche du code de l'urbanisme ce qui permettra une moindre dimension interprétative. Sont par ailleurs autorisés des constructions/aménagements d'intérêt collectif ou de services publics notamment en lien avec les réseaux et infrastructures et la gestion des risques dans les conditions prévues par l'article L151-11 1° du CU. Des extensions et annexes mesurées d'habitations existantes sont aussi permises afin de permettre de répondre aux besoins que pourraient avoir les propriétaires (par exemple l'arrivée d'un enfant nécessitant la création d'une chambre supplémentaire), là aussi dans des conditions strictes (extension limitée, annexes limitées). Cela fait l'objet de justifications CDPENAF dans la suite du dossier (avec un avis favorable rendu suite à la commission qui s'est tenue le 27 mai 2025), et concerne un très faible nombre de constructions. Plusieurs précisions connexes sont par ailleurs ajoutées, devant préciser notamment des contraintes en lien avec la loi littoral ou des interdictions particulières. Ces points sont là aussi rédigés dans la continuité des droits accordés par le PLU de 2018.
	Traduction du PADD mise en œuvre : A3, Or.4 (ensemble)
2	Aucune logique de mixité fonctionnelle ou sociale obligatoire n'a émergé sur ces zones.
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	

3	Ces éléments sont également édictés dans la continuité du PLU de 2018, qui ne pose pas de problème de fonctionnement. Le CES n'a pas besoin d'être géré, les seuls droits accordés étant déjà maitrisés dans les articles précédents (conditions fixées), et un CES étant peu réaliste au regard de la taille des fonciers. Les hauteurs sont maitrisées comme en zone Uvj2 (R+1), avec néanmoins une possibilité de faire plus haut pour les constructions agricoles qui le justifierait. Le cadre patrimonial permettra toujours de maitriser cette hauteur, sans bloquer par principe les besoins d'une exploitation. Les reculs sont aussi marqués au regard de la taille des fonciers afin de se dégager des voies et ainsi limiter l'impact paysager ; et par rapport aux limites séparatives afin de ne pas créer de pressions inutiles sur un terrain voisin avec d'éventuels conflit, une difficulté à faire passer du matériel … Cela est surtout une précaution. Cela concerne de toute façon essentiellement le bâti agricole, les habitations étant contraintes par le peu d'évolution possible, mais pouvant maintenir un recul moindre en lien avec l'existant (une annexe devra néanmoins bien appliquer les reculs prévus).
	Traduction du PADD mise en œuvre : Idem que pour les zones urbaines, notamment en matière d'enjeux paysagers.
4	Ces règles reprennent les mêmes principes que pour les zones à dominante d'habitat, mais de manière bien plus simplifiée au regard du peu de droits accordés. Globalement les contraintes sont très faibles pour les projets agricoles qui seront donc accompagnés par la mention générale (mais aussi et toujours des dispositions générales sur l'intégration à la pente, les panneaux solaires …).
	Traduction du PADD mise en œuvre : Idem que pour les zones urbaines.
5	La règle est largement simplifiée par rapport aux zones Uvj notamment afin de ne pas impacter l'activité agricole, qui doit pouvoir éventuellement défricher et/ou replanter des arbres de petite taille par exemple pour créer un verger. Les évolutions possibles pour l'habitat sont très limitées et concernent peu de constructions. Quelques principes qualitatifs sont néanmoins rappelés.
	Traduction du PADD mise en œuvre : Idem que pour les zones urbaines.
6	Les règles des zones urbaines sont maintenues pour les habitations, mais simplifiées sur les cas particuliers (pas de création de nouveaux logements). Pour les autres activités, notamment l'agriculture mais aussi les activités qui pourraient exister dans la zone au moment de l'approbation du PLU, le PLU se base sur les besoins des constructions et installation, qui peuvent être très spécifiques.
	Traduction du PADD mise en œuvre : Idem que pour les zones urbaines (avec des enjeux nettement moindres).
Section 3 : Equipements et réseaux	
7	Ces règles reprennent les mêmes principes que pour les zones urbaines.
8	*Traduction du PADD mise en œuvre : Idem que pour les zones urbaines.*

5. Justification des zones naturelles

Zone	Superficie (ha)
N	121,56
N100	22,63
N100-erc	225,9
Nc	38,75
Ncamp	32,08
Ncreps	48,93
Nerc	6289,67
Ng	119,02
Nl	20,36
Nr	14,19
Total	**6933,09**

Les zones naturelles correspondent aux zones naturelles et forestières. Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- De la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- De l'existence d'une exploitation forestière ;
- De leur caractère d'espaces naturels ;
- De la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- De la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues (article R151-25 du code de l'urbanisme).

Le paragraphe « Présentation des principales évolutions entre le PLU de 2018 et le PLU révisé » a exposé la démarche d'évolution des pièces réglementaires du PLU (zonage et règlement écrit), par rapport au PLU de 2018, et les principaux partis pris en lien avec le PADD.

Pour ces zones naturelles, comme pour les zones agricoles, les justifications comparatives expliquent quasiment l'ensemble de la démarche, avec :

- Une volonté de traduire plus directement la loi « littoral » dans le zonage qui a conduit a de nombreux redécoupage de la zone « N » du PLU de 2018, intégrant aussi l'ensemble des zones « Nm » ;
- Globalement un maintien des zones répondant à des activités spécifiques ou contraintes spécifiques (campings, CREPS, golfs, PPRi …), avec la création cependant d'une zone Nl en remplacement d'une zone 1AUd et de zone UE. Ces zones, intègre aussi néanmoins les contraintes liées à l'application de la loi littoral ;
- Une zone « N » qui se positionne sur les interstices de ces protections et besoins particuliers.

Ces zones « loi littoral » sont les suivantes :

- Nerc : Zones à vocation naturelle située au sein des espaces remarquables et caractéristiques (ERC) au sens de la loi « littoral », ces zones recoupant également parfois les espaces proches du rivage (EPR). Les droits à construire y sont extrêmement limités et prennent en compte ces deux aspects de la loi littoral ;
- N100 : Zones situées dans la bande littorale (et de fait de manière cumulative dans les espaces proches du rivages (EPR)), et à la constructibilité très limitée dans le cadre du respect de la loi Littoral ;
- N100-erc : Qui recoupe en plus de la bande littorale des espaces remarquables et caractéristiques (ERC) nécessitant d'intégrer les droits et contraintes associées.

Les zones dédiées à des activités ou contraintes spécifiques sont les suivantes :

- La zone Nc : Carrière des Caous en cours d'exploitation ;
- La zone Ncamp : Plusieurs campings existants situés en dehors des zones agglomérées ou des villages mais en continuité de l'urbanisation et pouvant évoluer dans le cadre du maintien de l'activité ;
- La zone Ncreps : Périmètre du CREPS et dont les activités doivent pouvoir être maintenues voire confortées ;
- Les zones Ng : Golfs existants (publics et privés) sur lesquels l'activité doit pouvoir être confortée ;
- La zone Nl : Zone naturelle du Petit Défends qui doit pouvoir être valorisée par des aménagements publics de types sportifs et de loisirs, ou participant de la mise en valeur du territoire (parc, point de vue …) ;
- La zone Nr : Secteur de la rivière Agay qui en plus des contraintes liées à la loi Littoral est situé dans une zone rouge du PPRi (Plan de Prévention des Risques Inondation), où les possibilités d'aménagement sont extrêmement réduites.

La zone N traduit finalement une absence de contraintes particulières (autre que son statut de zone naturelle, visant à la protection de ces espaces et des espaces forestiers).

5.1. Justification des zones naturelles traduisant directement certains principes de la loi littoral

Article	Zones Nerc	Zones N100	Zones N100-erc
	Traduction du PADD mise en œuvre : Notamment A1, Or. 2, Obj.1	*Traduction du PADD mise en œuvre : Notamment A1, Or. 2, Obj.1 et 3 / A4, Or. 1, Obj. 1 / A4, Or. 4, Obj.2*	
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités			
1	L'approche de la commune sur ces zones est assez simple, avec au-delà de quelques principes généraux identiques à la zone A, une volonté de traduire directement les droits autorisés par la loi littoral et la jurisprudence associée dans chaque type d'espace. Ces droits ne sont de fait accordés que sous condition. Les possibilités de développer du bâti agricole sont adaptées aux contraintes liées à la loi littoral. Aucune extension ou annexe aux habitations existante n'est autorisée. Cette traduction doit faciliter le travail du service instructeur et la compréhension par le public.		
	Traduction du PADD mise en œuvre : Identique aux objectifs ci-dessus, et A3, Or. 1, Obj. 2		
2	Aucune logique de mixité fonctionnelle ou sociale obligatoire n'a émergé sur ces zones.		
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère			
3	Le CES n'a pas besoin d'être géré, les seuls droits accordés étant déjà maitrisés dans les articles précédents (conditions fixées), et un CES étant peu réaliste au regard de la taille des fonciers. Les hauteurs sont maitrisées à 3.50 m de hauteur maximum sauf pour les éventuelles exploitations forestières (qui pourraient marginalement s'implanter en zone Nerc sous forme légère, mais cette règle vaut surtout pour la zone N), où la hauteur est portée à 5 m, alors que le PLU de 2018 ne fixait aucune hauteur maximum en N et dans l'ensemble des zones Nm par exemple. Cette hauteur traduit la volonté de préservation, notamment paysagère, sur ces espaces. Les reculs sont non réglementés au regard des faibles possibilités de construction, de la capacité à gérer ce recul avec le gestionnaire le long des grands axes, et des besoins qui peuvent être spécifiques par exemple pour l'accueil du public dans le Massif de l'Estérel ; ou pour l'aménagement des plages dans le cadre des concessions. Du bâti existant est ainsi quasi mitoyen de la RD559 à Agay. Le PLU de 2018 ne prenait pas assez en compte ces spécificités.		
	Traduction du PADD mise en œuvre : Idem que pour les zones urbaines et agricoles.		

4	Ces règles reprennent les mêmes principes que pour les zones A.
	Traduction du PADD mise en œuvre : Idem que pour les zones urbaines et agricoles.
5	Ces règles reprennent les mêmes principes que pour les zones A, légèrement renforcés pour assurer le maintien d'une densité d'arbres conforme à l'existant, puisque l'enjeu agricole n'existe plus.
	Traduction du PADD mise en œuvre : Idem que pour les zones urbaines et agricoles.
6	Ces règles reprennent les mêmes principes que pour les zones A, afin de ne pas concourir à l'érosion des places déjà existantes (pas de possibilité de recréer du logement).
	Traduction du PADD mise en œuvre : Idem que pour les zones agricoles.
Section 3 : Equipements et réseaux	
7	Ces règles reprennent les mêmes principes que pour les zones urbaines et agricoles
8	*Traduction du PADD mise en œuvre : Idem que pour les zones urbaines et agricoles.*

5.2. Justification des zones naturelles dédiées à des activités ou contraintes spécifiques

Article	Zone Nc	Zones Ncamp	Zone Ncreps	Zone Ng	Zone Nl	Zone Nr
	Traduction du PADD mise en œuvre :					
	Notamment A3, Or. 3, obj. 2	*Notamment A3, Or. 1, obj. 1*	*Notamment A2, Or. 3, obj. 1*	*Notamment A3, Or. 1, obj. 2*	*Notamment A1, Or. 2, Obj. 2 / A2, Or. 3, obj. 1/ A3, Or. 1, obj. 2*	*Notamment A4, Or. 2 Obj. 1*
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités						
1	Ces règles visent à traduire les besoins spécifiques associées ou contraintes, dans un contexte loi littoral. Pour les principes déjà existants dans le PLU de 2018 : υ Nc : Uniquement les droits liés à l'exploitation de la carrière dans cadre de l'arrêté préfectoral autorisant cette exploitation (légère évolution sémantique par rapport au PLU de 2018) ; υ Zones Ncamp : Des règles identiques aux zones Ucamp en termes de droits (qui caractérise une extension limitée), et dans la continuité du PLU de 2018, ces campings étant déjà largement développés et aménagés. Ces droits sont néanmoins uniformisés ; υ Ncreps : Uniquement des droits liés à l'évolution de cet équipement public, ce en continuité de l'agglomération ; υ Ng : Uniquement la possibilité de consolider les constructions existantes, et d'étoffer les parcours de manière maitrisée, uniquement pour les activités liées au golf donc, le tout en continuité de l'agglomération. Les droits sont mieux qualifiés et légèrement augmentés par rapport au PLU de 2018, le constant ayant été fait de la nécessité de pouvoir compléter l'offre pour rester attractif mais aussi répondre à des populations spécifiques (handisport, enfants …) ; υ Nr : Aucun droits accordés sauf pour la gestion des risques et l'entretien courant de l'existant, notamment les réseaux, ce de manière quasi identique au PLU de 2018. Pour des objectifs qui n'existaient pas dans le PLU de 2018 : Nl : Uniquement la possibilité d'y prévoir des équipements d'intérêt collectifs « techniques » (comme en zone A), mais également, installations et aménagements permettant une pratique sportive ou de loisirs, afin de valoriser cet espace tout en maintenant son caractère naturel et forestier. D'éventuels parkings pourront être réalisés pour accueillir ces pratiques. La zone est en continuité de l'urbanisation.					
	Traduction du PADD mise en œuvre : Identique aux objectifs ci-dessus.					
2	Aucune logique de mixité fonctionnelle ou sociale obligatoire n'a émergé sur ces zones.					
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère						

3	Ces zones sont réparties en deux parties distinctes, l'une avec des règles similaires aux zones Nerc, N100, N100-erc (sauf cas très spécifique), l'autre une règle légèrement amendée au regard notamment du niveau d'aménagement déjà présents (Ncamp, Ncreps, Ng). Ainsi, pour la zone Ncreps, un CES maximal est maintenu, mais minoré par rapport au PLU de 2018, du fait de la taille du foncier et du contexte paysager et patrimonial plus général (ce CES est géré par les conditions fixées en Ncamp et Ng). La hauteur maximale est aussi fixée par zone là aussi dans continuité du PLU de 2018, avec simplement un ajout pour les zones Ng puisque le PLU de 2018 se basait uniquement sur les volumes existants ce qui n'est plus le cas. Des reculs sont intégrés au regard des capacités de construction maitrisées, mais plus importantes qu'en Nerc, N100 etc., de la même manière qu'en zone A et pour les mêmes raisons, ce qui permet notamment de ne pas venir faire pression sur les espaces naturels protégés qui bordent souvent ces zones. Pour les autres zones, les ajustements concernent uniquement la hauteur, non réglementée en Nc au regard des besoins spécifiques potentiels, et des droits maitrisés par arrêté (plus le site classé qui permet d'exercer un contrôle conforme en dernier lieu).
	Traduction du PADD mise en œuvre : Idem que pour les zones urbaines et agricoles.
4 **5** **6** **7** **8**	Toutes les autres règles sont équivalentes aux autres zones N justifiées précédemment et pour les mêmes raisons. *La traduction du PADD mise en œuvre et également identique.*

5.3. Justification des zones naturelles résiduelles

La zone N, vient compléter ces éléments sur les espaces naturels résiduels, avec des droits essentiellement identiques aux zones Nerc/N100/N100-erc, sauf pour les destinations de constructions qui s'inscrivent dans les termes de l'article L151-11 I 1°, comme le prévoyait le PLU de 2018, ainsi qu'une autorisation de plein droit des exploitations forestières, là aussi comme en 2018.

CHAPITRE 11 : JUSTIFICATIONS CDPENAF (POUR AVIS)

La présente partie a pour objectif de présenter le projet de révision du plan local d'urbanisme proposé par la commune de Saint-Raphaël à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

La CDPENAF est saisie **uniquement au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme**, pour l'examen des règlements des extensions et annexes pour les bâtiments d'habitation existants situés en zones agricoles et naturelles.

Par ailleurs, en cas de consommation de surface AOP supérieure à 2 %, la CDPENAF émettra un avis conforme sur le PLU au titre de l'article L112-1-1 du code rural. **Aucune consommation de ce type n'a néanmoins été identifiée sur le territoire dans le cadre du projet de PLU.**

La CDPENAF peut s'autosaisir sur d'autres sujets.

L'extension limitée des constructions existantes, dans les secteurs agricoles « A » ou naturels « N » est régie par le code de l'urbanisme et le règlement du PLU qui en découle.

L'article L151-12 du code de l'urbanisme, précise notamment que :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ».

Conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme, des extensions ou annexes aux bâtiments d'habitations existants peuvent être autorisées en zones agricoles, naturelles ou forestières, ce qui a été le choix de la commune afin de ne pas pénaliser les propriétaires de ces habitations parfois situées très proches de l'urbanisation existante.

Ces extensions et annexes doivent toutefois être mesurées : les conditions fixées par le règlement permettent une évolution mesurée pour des besoins que pourraient avoir les propriétaires.

Les zones accueillant actuellement des habitations et permettant leurs extensions et annexes limitées **sont uniquement les zones A** (un seul type de zone). Ces zones accueillent de l'ordre de **10 constructions principales d'habitation** (hors habitation agricole).

Dans les différentes zones N, ce type d'évolution des habitations existantes n'est pas permis, dans la continuité du PLU actuel, ces zones accueillant peu d'habitation existantes, et celles-ci étant quasi systématiquement implantées dans le site classé et/ou dans la bande littorale, et/ou dans des zones rouges du PPRif … ces enjeux cumulés et la volonté de protéger fermement les espaces naturels ont ainsi conduit à ce choix.

1. Règlementation des conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes (uniquement en zone A)

« 1. A - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES, INTERDITES OU SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

[…]

Seuls peuvent être autorisés, à conditions particulières :

[…]

Les destinations et sous destinations suivantes à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

[…]

- *L'extension et les annexes des habitations existantes (légalement édifiées) conformément aux conditions ci-dessous :*
  - *Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes (légalement édifiée) et légalement autorisées à la date d'approbation du PLU, uniquement si elles ne sont pas situées en zones U ou AU, sous les conditions cumulatives suivantes :*
    - *La surface de plancher minimale de construction principale à destination d'habitation légalement autorisée et à laquelle sera rattachée l'annexe doit être au moins égale à 50 m² ;*
    - *Un maximum de 4 annexes par construction principale (y compris les annexes existantes) ;*
    - *L'emprise au sol d'une annexe doit être de 50 m² maximum (y compris les piscines) et l'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes doit être de 80 m² maximum (hors piscine) ;*
    - *La distance maximale entre chaque annexe et la construction principale doit être inférieure à 20.00 m ;*
    - *Les annexes doivent être limitées à 3.50 m de hauteur.*

- *L'extension des constructions à usage d'habitation existantes (légalement édifiées) à la date d'approbation du PLU, une seule fois, et à condition d'être limitée à 30 % de l'emprise au sol existante et dans la limite de 200 m² de la surface de plancher cumulée. »*

En premier lieu, les extensions et annexes des habitations existantes en zone A, ne sont autorisées que sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ce qui est le principe de la loi mais qui est fermement rappelé ici.

Par ailleurs, afin d'éviter la transformation de petites constructions ayant la destination habitation et ayant pu être détachées au fil du temps, et ne cibler que l'évolution de réelles constructions principales, un seuil minimum de l'existant est fixé à 50 m² de surface de plancher pour pouvoir bénéficier de ces évolutions.

Afin de maitriser le nombre de volumes **annexes** (qui incluent bien les piscines – voir définitions), et limiter ainsi un sentiment de cabanisation des terrains, un nombre maximum d'annexes par construction principale est fixé, ceci incluant l'existant. Ce chiffre est fixé à 4 annexes, pour répondre aux besoins courants

(garage, abri de jardin, piscine et poolhouse par exemple). Ainsi, si une construction présente déjà 4 annexes, une annexe pourra voir sa fonction transformée, une annexe pourra être étendu, mais aucun nouveau volume ne sera créé.

Dans cette même logique de maitriser l'implantation des volumes sur le terrain, et afin d'éviter une dispersion des constructions, les **annexes** devront être implantées à moins de 20 m de la constructions principale (les 4 annexes devront donc rester dans ce périmètre, et une annexe existante plus lointaine ne pourra pas être étendue par exemple).

Concernant la volumétrie de ces **annexes**, celles-ci sont :

- Limitées à 3.50 m de hauteur afin de préserver les paysages, et de s'inscrire dans une véritable logique de « volume annexe », cette hauteur ayant été utilisée en zone U pour limiter la hauteur des annexes dans les secteurs où la hauteur est limitée à R+1 (Uvj par exemple). On y retrouve là une vraie cohérence ;
- Limitées à 50 m² d'emprise au sol par annexe et au total à 80 m² d'emprise au sol à l'exception des piscines (ce qui pourra donc conduire à 80 m² pour 3 annexes + 50 m² pour une piscine, au maximum). Ainsi, même si 2 annexes déjà présentes sur un terrain représentent 80 m² d'emprise au sol, il n'y aura aucune autre possibilité de réaliser une nouvelle annexe.

Le service instructeur jugera en sus au cas par cas si le statut d'annexe est bien respecté au regard du volume existant, même si le choix s'est volontairement porté sur 50 m² maximum en lien avec la surface de plancher initiale demandée.

Pour les extensions, l'implantation devant déjà présenter un lien fonctionnel avec la construction, le besoin de maitriser cet aspect n'existe pas. Le volume d'extension possible est par contre maitrisé, soit 30 % de l'emprise au sol existante dans la limite de 200 m² de SdP cumulée (existante et créée donc). Ce principe répond à celui d'une extension dites limitée au sens de la jurisprudence (30 % de l'existant), la commune ne souhaitant pas voir se transformer du tout au tout le bâti existant. La limite de 200 m² est largement suffisante pour qu'une maison accueille toutes les fonctions nécessaires, et il n'est donc pas souhaité en zone A aller au-delà *(la hauteur est maitrisée par la suite – voir explication ci-dessous)*.

« 3. A – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol maximale :

Non règlementé.

Hauteur des constructions :

Les modalités d'application de ces règles sont fixées par la disposition générale 2.4.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7.00 m, sauf pour les annexes dont la hauteur maximale est fixée à 3.50 m.

Ces hauteurs pourront être dépassées pour la restauration ou l'aménagement de bâtiments existants (la hauteur initiale ne doit alors en aucune manière être dépassée), ou pour l'extension ou la création de constructions nécessaires à l'exploitation si elle est justifiée par des considérations techniques en rapport avec la spécificité de l'activité agricole.

Implantation des constructions

Les modalités d'application de ces règles sont fixées par la disposition générale 2.6.

Par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques existantes ou à créer, les constructions doivent être implantées à au moins 10.00 m en retrait de l'alignement, sauf :

- *Pour les annexes et aménagements dédiés à la collecte des ordures ménagères, qui devront être implantés à une distance maximale de 2.00 m de l'alignement de la voie dédiée au passage des véhicules de collecte, ou qui, uniquement en cas d'impossibilité technique dument justifiée (configuration du terrain, parcelle ne donnant pas directement sur une voie de desserte dédiée au passage des véhicules de collecte …), pourront présenter une implantation libre. Cette implantation devra néanmoins prendre en considération l'interdiction pour les véhicules de collecte de réaliser des marches arrière, notamment par la mise en place d'une aire de retournement suffisamment dimensionnée (la disposition générale 2.7 doit également être respectée) ;*
- *Pour les boîtes aux lettres (BAL) qui pourront s'implanter librement.*
- *Par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent être implantées à au moins 5.00 m de celles-ci.*
- *Dans tous les cas, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de surélévations de constructions existantes (légalement édifiées), sans réduire le retrait. »*

Ces éléments permettent de compléter les principes de l'article 1 (qui constituent des conditions à la destination habitation), notamment pour ce qui concerne la hauteur des extensions, qui seront limitées de fait à 7 m ou en cas de construction existante plus haute, à la hauteur du bâti existant. On recherche ici une cohérence volumétrique.

L'implantation des constructions devrait aussi cumuler la règle des 20 m avec d'autres contraintes, notamment l'éloignement assez marqué des voies dans un contexte où les paysages doivent être préservés ; et par rapport aux limites séparatives, le but étant aussi d'éloigner les constructions du foncier agricole. Les autres éléments sont des ajustements communs à l'ensemble des zones, permettant notamment de faire évoluer l'existant.

Les emprises au sol bien que non réglementées, sont tenues par les conditions largement détaillées plus avant.

2. Conclusions

Les différentes règles édictées dans le règlement de la zone A :

- De limiter la zone d'implantation des annexes ;
- De limiter l'emprise au sol, la hauteur et le volumes des extensions et/ou des annexes, ce qui permet de limiter leur impact dans l'environnement et de limiter les densités de bâti ;
- Le cumul de ces règles permet des extensions et annexes mesurées, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone.

Aucune extension ou annexes aux habitations existantes n'est permise dans les différentes zones N.

Ces choix répondent donc aux principes de la loi.

Ils sont également dans la lignée du PLU de 2018, mais viennent tout de même conforter la maitrise en ajoutant un nombre maximal d'annexes (elles pouvaient se multiplier auparavant), en maitrisant la surface totale des annexes (là aussi non maitrisée dans le PLU de 2018), en baissant la dimension des piscines (80 m² précédemment), en maitrisant leur hauteur (aucune règle spécifique auparavant). Pour les extensions, le seuil minimal de la construction support est abaissé (100 m² auparavant, ce qui incitait à faire une annexe, donc contreproductif), mais le pourcentage réalisable est abaissé (50 % auparavant puis 30 % à partir de 100 m²), et le seuil de 200 m² ajouté (on pouvait auparavant greffer 60 m² à une construction de 200 m²) toujours dans cet esprit de maitrise dans ces zones où la fonction principale doit être l'agriculture.

Ils permettent de lutter contre les abus et de limiter au strict nécessaire les extensions et annexes pour répondre à des besoins courants, et rappelons-le pour une dizaine de constructions au total, très proches des zones U, et dont certaines ne pourront probablement jamais accéder à aucune évolution car ayant atteint les seuils.

CHAPITRE 12 : JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

1. Éléments introductifs

L'article R151-2 du code de l'urbanisme prévoit que *« le rapport de présentation comporte les justifications de :*

- *1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;*
- *[…] 3° La complémentarité de ces dispositions [édictées par le règlement] avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ».*

Cela est donc l'objet de ce chapitre.

-

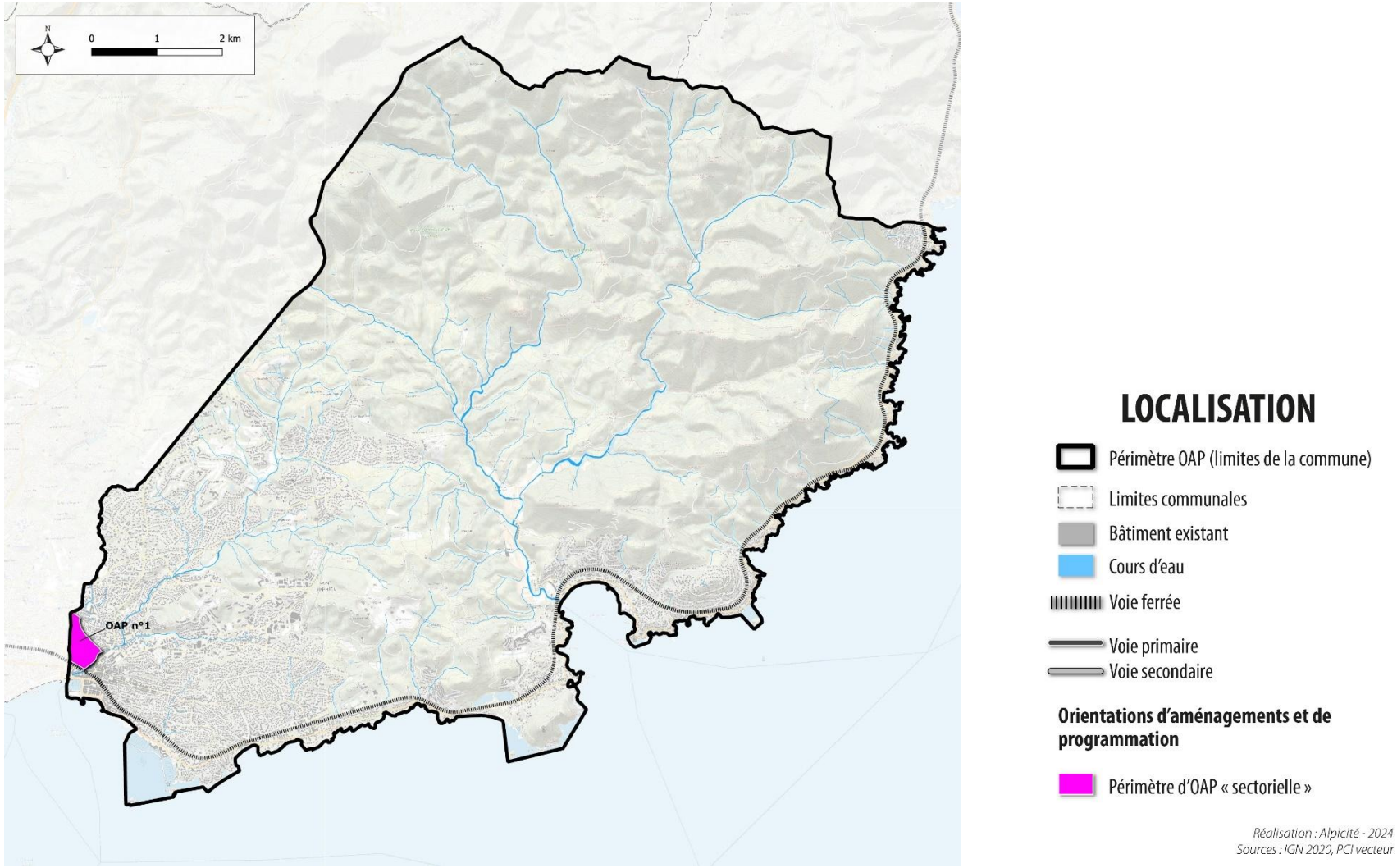
Le PLU révisé prévoit 3 orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Les 2 premières sont des OAP dites « thématiques », c'est-à-dire portant sur une thématique spécifique (et non à un secteur spécifique), à savoir :

- Une OAP « thématique » n°1 « Trame Verte et Bleue (TVB) et Trame Noire » (TVB-N), qui permet d'établir des principes de continuités écologiques et de maintien des réservoirs de biodiversité à maintenir, en complément du règlement écrit mais aussi en donnant de la cohérence à ces outils dans une logique d'ensemble, à l'échelle de la commune ;
- Une OAP « thématique » n°2 « Mobilités » qui permet de mettre en avant les objectifs de développement des mobilités alternatives à la voiture sur le territoire, avec notamment un point spécifique sur l'accessibilité du massif de l'Estérel, ceci venant assurer une traduction opposable à de nombreux projets qui n'ont pas besoin d'outils réglementaires particuliers (pas d'emplacements réservés par exemple), ou dont l'aménagement est déjà acté (Promenade des Bains), et de donner une vision d'ensemble des futures mobilités à l'échelle de la commune voire en lien avec Fréjus.

La 3ème est une OAP dite « sectorielle », ciblant donc un secteur précis (et non une thématique particulière), et dites OAP « secteur centre », et qui sera l'OAP « sectorielle » n°1. La particularité de cette OAP est d'englober un large secteur du centre-ville de Saint-Raphaël sur lequel diverses logiques d'ensemble vont être développées notamment au niveau des mobilités et des espaces publics, avec au cœur de ce vaste secteur, **7 sous-secteurs** concernant des opérations d'aménagement d'ensemble essentiellement en renouvellement urbain qui sont traités de manière plus précise, et qui incluent notamment une production d'habitations, parfois d'activités économiques … et viennent participer de ces logiques générales.

Les deux OAP « thématiques » s'appliquent sur l'ensemble du territoire, alors que l'OAP « sectorielle » n°1 « secteur centre » est localisée de la manière suivante (les sous-secteurs seront détaillés par la suite) :



Localisation du secteur d'OAP « sectorielle »

Il n'a pas été jugé utile de définir des orientations d'aménagement et de programmation sur d'autres secteurs au regard du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), notamment du fait de la localisation des plus gros fonciers dans la ville jardin, mais aussi d'une pression foncière communale qui incite naturellement les projets dans les zones qui le permettent à se densifier (dans le cadre fixé par le règlement). Les problématiques d'accès sont rarement complexes en dehors de la ville jardin, et le cadre paysager est déjà largement détaillé d'un point de vue réglementaire ce qui ne nécessite pas de renforcer leur traitement par le biais d'une OAP. Sur d'autres secteur, par exemple Jean Moulin, il a été jugé qu'une OAP aurait plutôt tendance à complexifier le renouvellement urbain qu'à le favoriser, la structure foncière et l'existant rendant complexe un traitement d'ensemble. La commune préfère ainsi travailler ensuite concrètement sur les projets proposés pour les accompagner, avec des outils réglementaires ou des possibilités offertes au RNU (desserte, accès, espaces partagés …).

Enfin, la commune comme sur beaucoup d'actions au final, a surtout souhaité **se placer dans une vraie logique de révision du PLU**, et non dans une refonte proche de l'élaboration qui gouverne parfois certaines révisions. **C'est une logique d'amélioration qui est donc visée**, et **en particulier sur ces secteurs d'OAP sectorielle**. **Cette continuité est importante** car les fonciers sont très complexes, à commencer par leur acquisition, et il n'est pas anodin qu'aucun des secteurs de l'OAP « secteur centre » n'ait pu sortir de terre en 6 à 7 ans. Il était donc important de ne pas remettre en cause fondamentalement le travail qui a pu déjà être mené par la commune ou des opérateurs privés. **Le potentiel dans ces terrains est déjà important et suffisant pour les 10 prochaines années** au regard de l'ensemble du projet de territoire, ce qui a donc conduit à ce choix de la continuité (on le verra, seul un nouveau secteur est ajouté/étendu sur le secteur centre).

A noter qu'aucune de ces OAP « sectorielle » n'était légalement exigée, le PLU révisé ne prévoyant plus aucune zone 1AU. L'OAP TVB-N est par contre devenue une obligation réglementaire (L151-6-2 du CU).

Cette absence de zone AU ne permettait pas d'envisager d'échéancier d'urbanisation au sens de l'article L151-6-1 du code de l'urbanisme qui édicte que *« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant ».* **En effet cette possibilité, qui est une obligation dans ce cas, renvoie uniquement aux zones à urbaniser.**

-

Le nombre d'orientation d'aménagement et de programmation a donc largement diminué par rapport au PLU actuellement opposable où 8 OAP étaient mises en place.

Cependant :

- 2 de ces OAP, n°6 et n°8, ont été l'objet de projets réalisés, ce qui ne nécessite donc plus d'OAP ;

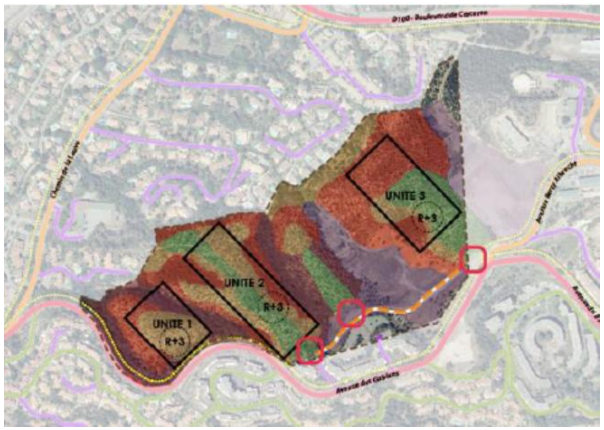


OAP n°6 du PLU de 2018– Georges Clémenceau



OAP n°8 du PLU de 2018 - Baudino

- 2 de ces OAP concernent des zones 1AU (1AUd et 1AUv) en extension de l'urbanisation qui ont été retirées du projet de PLU et reclassées en zone agricole ou naturelle (ce qui constitue d'ailleurs un parti pris fort du PADD). En conséquence, les OAP n'ont plus lieu d'être ;



OAP n°5 du PLU de 2018 – Petit Défends



OAP n°7 du PLU de 2018 –

l'Ilot n°7 des Parcs de Valescure

- Les 4 autres OAP sont en réalités des sous-secteurs de l'OAP sectorielle « secteur centre », et sont reprises, avec un périmètre parfois élargi pour assurer un traitement plus cohérent (en plus d'une approche globale précédemment évoquée). 2 sous-secteurs d'OAP ont donc été ajoutés (une OAP du PLU actuelle étant déjà décomposée en 2 sous-secteurs).

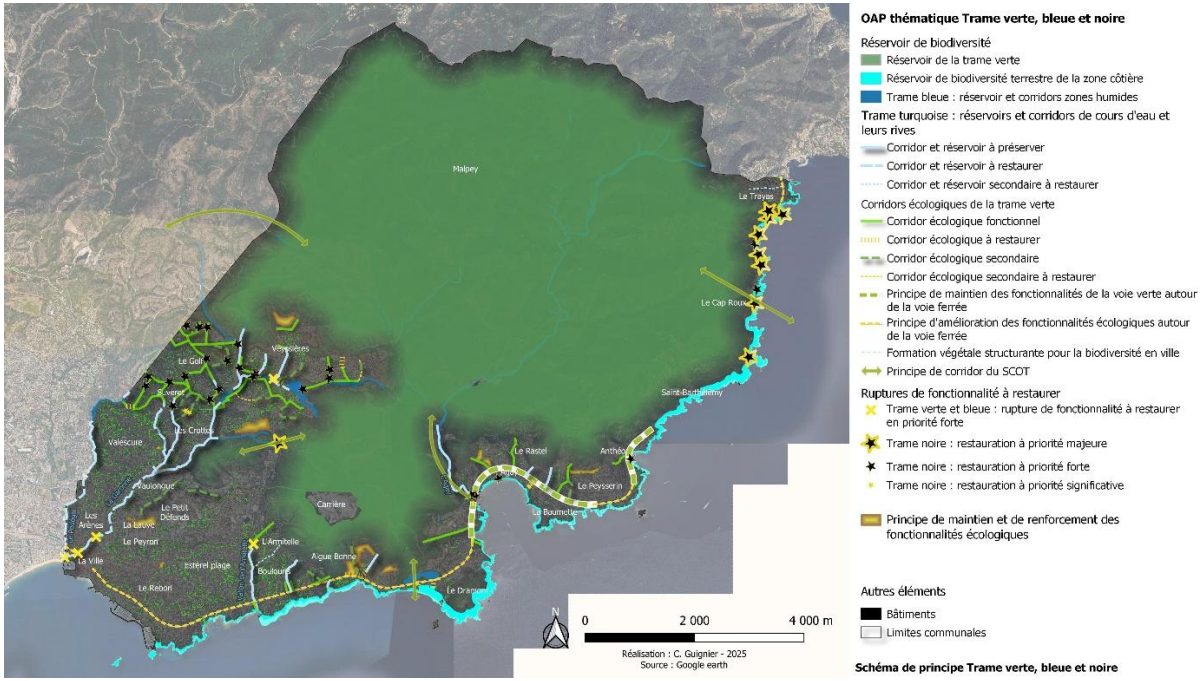
Les OAP thématiques n'existaient pas et sont donc une plus-value par rapport à ce document.

Le PLU révisé est donc plus vertueux que le PLU de 2018 pour les terrains structurants, et ajoute une approche thématique sur deux sujets environnementaux importants.

2. OAP « thématiques »

2.1. OAP « thématique » Trame Verte et Bleue (TVB) et Trame Noire

2.1.1. Les objectifs de l'OAP



Trame verte et bleue :

L'OAP a pour objectif la préservation et le renforcement des éléments de la trame verte et de la trame bleue dans leur diversité. Elle décline pour cela des principes à respecter ou à favoriser. L'objectif est de s'assurer lors des demandes d'urbanisme que les installations et les constructions ont pris en compte la trame verte, bleue et noire via les préconisations de l'OAP.

Grâce à cet outil, la municipalité poursuit et précise à l'échelle communale la politique fixée par le schéma de cohérence écologique (SRCE) et le SCoT ECAA.

Des éléments sont spécifiquement ciblés comme devant faire l'objet **d'une attention particulière :**

- Au niveau des réservoirs de biodiversité :
  - Le massif de l'Estérel ;
  - Les milieux naturels de la zone littorale ;
  - Les zones humides.
- Au niveau des corridors écologiques :
  - Les corridors liés aux cours d'eau, incluant la partie végétale notamment constituée des ripisylves (d'où la définition d'une trame « turquoise ») ;
  - Les corridors de la trame verte avec divers niveaux d'enjeux, et plusieurs spécificités, le long de la voie ferrée, pour les formations végétales structurantes au sein du tissu urbain, … Les corridors principaux identifiés au SCoT ECAA sont repris dans ce cadre avec des prescriptions spécifiques.
- Pour la trame noire, au niveau des zones les plus sensibles dans le cadre de la fonctionnalité du territoire pour les espèces nocturnes.

Cette approche inclut une **notion de préservation mais aussi une logique de restauration** qui est très clairement identifiée et importante pour améliorer la situation héritée (en ce sens les ambitions pour la renaturation du Pédégal et de la Garonne sont extrêmement structurants).

Elle intègre les évolutions très positives en matière de continuités écologique et de préservation des réservoirs de biodiversité, que constituent les retraits très structurants des zones 1AUd et 1AUv du PLU de 2018, ce qui va permettre un maintien de fonctionnalités fortes sur ces secteurs à enjeu écologique notable ; ainsi que les conclusions des études écologiques ayant conduit à réduire largement les impacts autour du projet communal des Veyssières.

Enfin, elle met en avant l'importance de bien prendre en compte les **espèces patrimoniales sensibles** (notamment la tortue d'Hermann), dans le cadre de la loi.

Maintien et renforcement des fonctionnalités écologiques :

L'OAP propose une **approche** toute spécifique et **préventive** sur certains terrains structurants situés en zone U, voire en zone A ou N en lisière des zones U, afin d'y **prendre en compte de manière anticipée les enjeux de maintien et de renforcement des fonctionnalités écologiques** y compris dans le cadre de futurs aménagements, ces espaces étant parfois constructibles. Ils doivent permettre de consolider des corridors écologiques clairement identifiés et totalement protégés.

Espèces végétales exotiques et envahissantes :

L'OAP permet de rappeler les enjeux relatifs à ces espèces et propose diverses mesures pour en **limiter l'introduction** sur le territoire, à commencer par l'identification des espèces les plus à risques, et **leur maitrise voire leur éradication** si ces espèces sont déjà présentes.

Trame noire :

Selon le site de l'OFB, *« La lumière générée par les systèmes d'éclairage pendant la nuit a de graves conséquences pour la biodiversité. Par exemple, les oiseaux et les insectes nocturnes se repèrent et s'orientent en fonction des étoiles ou de la lune. Ils sont attirés par ces sources lumineuses artificielles et perdent leurs repères. Au contraire, d'autres espèces comme les chauves-souris fuient la lumière, et ces installations constituent pour elles des barrières quasiment infranchissables qui fragmentent leur habitat. La présence de lumière artificielle perturbe également le cycle de vie des êtres vivants et a notamment un effet sur la saisonnalité des végétaux. »*

Les orientations mises en place par l'OAP concernant la trame noire :

- Permettent de **rappeler la règlementation en vigueur** concernant l'éclairage extérieur public ou privé ;
- Donnent des **préconisations** concernant la mise en place d'un éclairage public et ses caractéristiques, tout en rappelant que l'absence d'éclairage est préférable, notamment dans les zones de conflit avec la trame noire identifiées. Concernant les caractéristiques préconisées, par exemple, l'éclairage en couleur chaude ou ambrée a une longueur d'onde plus proche de la lumière naturelle du soleil est moins perturbant pour les animaux nocturnes tels que les insectes, les oiseaux et les chauves-souris. Les lumières blanches ou bleues peuvent au contraire davantage désorienter la faune nocturne, perturber leur comportement et leur cycle de vie ;
- Identifient où une **restauration** d'une trame noire de qualité est à rechercher en priorité.

2.1.2. LA COHERENCE DE L'OAP AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

A travers cette OAP, la commune traduit tout particulièrement **l'axe 4 du PADD « Prendre en compte les données du changement climatique »**, et plus spécifiquement **l'orientation 1 « Préserver et remettre en état la trame verte et bleue »**.

Elle recoupe **tous les objectifs de cette orientation, et la plupart des actions qu'ils contiennent :**

- Objectif 1 : Protéger les différents réservoirs de biodiversité de la commune ;
- Objectif 2 : Améliorer la trame verte et bleue en travaillant sur la place de la nature en ville ;
- Objectif 3 : Améliorer le grand cycle de l'eau.

Toujours dans cet axe 4, l'orientation 4 « Limiter l'artificialisation des sols » permet de renforcer l'action de l'OAP TVB-N, en retirant notamment deux secteurs d'extension de l'urbanisation particulièrement impactant pour la préservation des réservoirs de biodiversités et des continuités écologiques.

L'OAP TVB s'appuie aussi sur des éléments issus de **l'axe 1 du PADD « Protéger et conserver le patrimoine bâti et paysager Raphaëlois »**, notamment **l'orientation 2 « Renforcer la protection des espaces paysagers, parcs et jardins »** qui vont participer de la préservation d'une nature en ville même s'ils sont abordés sous un angle paysager et patrimonial.

D'autres éléments transversaux plus ponctuels font aussi le lien avec l'OAP TVB.

2.1.3. LA COMPLEMENTARITE DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT AVEC L'OAP

Cette OAP vient entre autres :

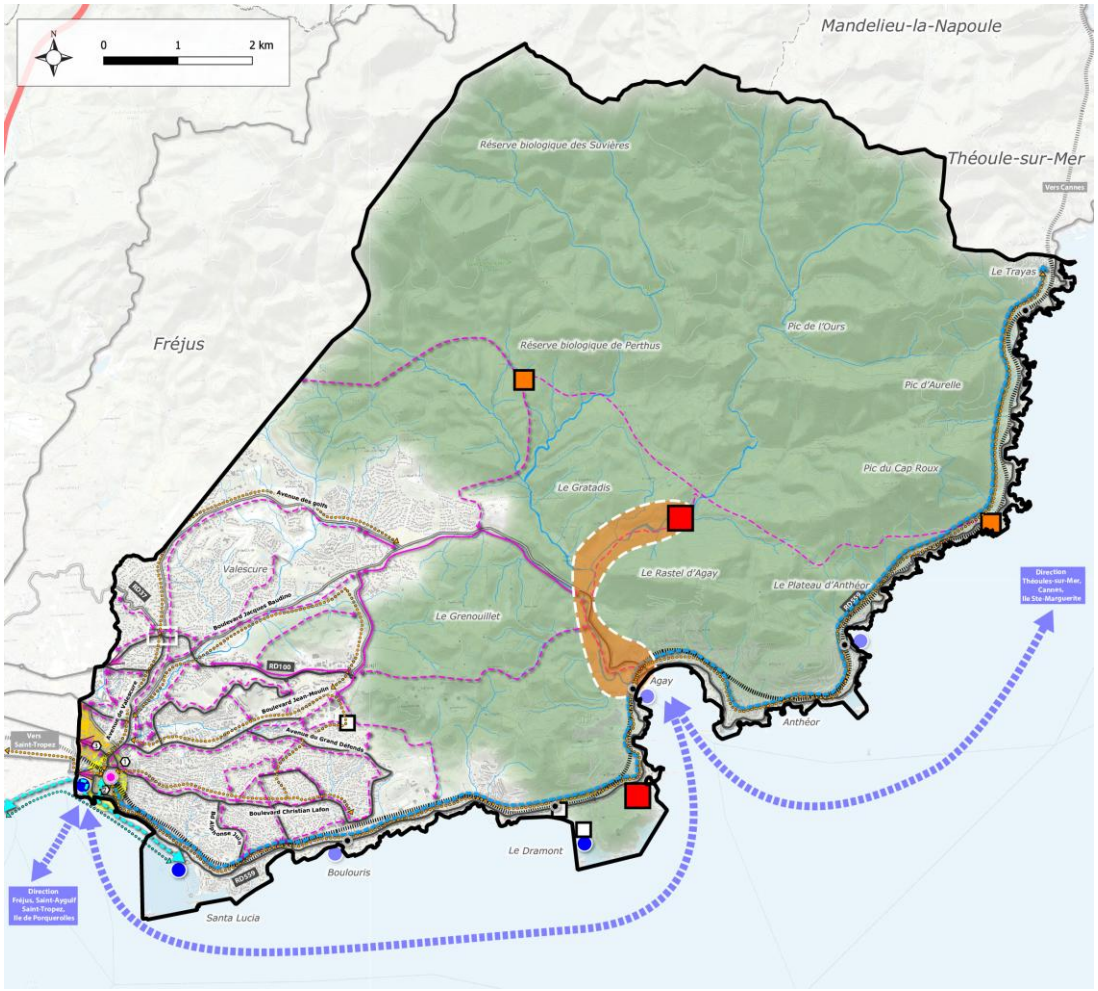
- Reprendre et aborder plus sensiblement les prescriptions mises en place dans le règlement écrit et graphique :
  - Prescriptions sur la base de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (protections écologiques de la trame verte) ;
  - Espaces boisés classés ;
  - Zones naturelles et agricoles (ceci incluant le reclassement de zone U et AU) ;
  - Disposition générale 2.7 qui aborde l'éclairage extérieur.
- Appuyer le rôle écologique de plusieurs éléments mis en place dans le règlement écrit et graphique :
  - Prescriptions sur la base de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et notamment toutes les protections paysagères dont les motifs servent de support à des trames écologiques secondaires ;
  - Zones non aedificandi le long des cours d'eau mises en place de manière préventive pour les risques notamment mais permettant de répondre à des enjeux de trame verte et bleu ;
  - Règles d'espaces verts au sein de chaque zone, voire règles de clôtures.
- Compléter le règlement pour la prise en compte de la protection des zones humides ou de certaines trames secondaires ;
- Reprendre les éléments de l'OAP sectorielle n°1 « secteur centre » participant de l'approche TVB – N.

Ceci permet notamment de donner une vision d'ensemble de la volonté de protection de ces éléments à l'échelle territoriale, mais aussi de protéger des éléments complexes à cibler au règlement (soit parce que le rapport de conformité n'est pas adapté (espaces végétaux le long de la voie ferrée par exemple), soit parce qu'un repérage détaillé et calé sur le cadastre est difficile).

Cela offre également une dimension informative et pédagogique, même si ce n'est pas le rôle premier d'un PLU.

2.2. OAP « thématique » Mobilités

2.2.1. LES OBJECTIFS DE L'OAP



Contexte

- Périmètre OAP (limites de la commune)
- Limites communales
- Bâtiment existant
- Cours d'eau
- Voie ferrée
- Voie primaire
- Voie secondaire
- Aménagement cyclable existant

Réaménager la voirie routière

- Réménager le carrefour de manière à fluidifier le trafic sur la RD100
- Réorganiser la traversée de la RD559 dans le centre-ville de Saint-Raphaël de manière à permettre l'aménagement de la promenade des Bains et la création d'une navette électrique

Opération Grands Sites

Structurer l'acceuil afin de maîtriser l'impact du tourisme sur le massif de l'Estérel :

- porte d'entrée de niveau 1
- porte d'entrée de niveau 2 validée
- porte d'entrée de niveau 2 à l'étude
- zone d'accueil aménagée en pôle d'échange multimodal

Nb : Les portes d'entrée de niveau 3 ne sont pas l'objet d'une cartographie.

Améliorer l'accessibilité et entretenir les réseaux d'itinéraires piétons permettant de parcourir le massif de l'Estérel :

- les sentiers de grande randonnée
- autres sentiers piétons

Favoriser les mobilités douces

- Permettre l'aménagement de nouvelles pistes ou bandes cyclables en cohérence avec le schéma directeur vélo
- Requalifier le front de mer entre le port de Santa Lucia et Fréjus-plage
- Valoriser la route du littoral en tant qu'itinéraire cyclable structurant (améliorer la signalétique)
- Réaménager les espaces urbains de manière à favoriser les mobilités douces (accessibilité et confort du piéton, stationnement des vélos, accessibilité PMR, paysage) :
  - dans le centre-ville
    - (1) dans la rue de la République
    - (2) sur le boulevard Félix Martin
    - (3) sur l'avenue du Général Leclerc
  - dans le cadre des grandes opérations de renouvellement urbain
- Améliorer la perception des entrées de ville

Développer les transports en commun

- Améliorer le pôle d'échange multimodal de la gare de Saint-Raphaël Valescure
- S'appuyer sur les gares ferroviaires de proximité et faciliter leur accès en modes doux
- Développer les transports en commun sur les axes principaux
- Mettre en place une navette électrique qui relie le port de Santa-Lucia à Port-Fréjus dans le cadre de la requalification du front de mer
- Faciliter l'accessibilité des Ports
- Développer les transports maritimes comme modes de déplacement alternatifs à la voiture

Réalisation : Alpicité - 2025
Sources : IGN 2020, PCI vecteur

Développer les modes actifs :

L'OAP a ici pour objectif de mettre en avant les ambitions pour le territoire en matière de développement des maillages actifs.

Elle permet en premier lieu de développer **tout le volet concernant les déplacements cyclables**, en s'appuyant sur le schéma vélo avec des **prescriptions concrètes et opposables** aux autorisations d'urbanisme, dans un rapport de compatibilité ; et une **dimension plus pédagogique** pour mettre en avant le futur maillage de la commune.

Un zoom est par ailleurs réalisé sur le **secteur centre sur l'ensemble des modes doux**, là aussi des **orientations concrètes et opposables**, s'appuyant et complétant le travail de l'OAP « sectorielle » n°1 sur le secteur centre.

Une mesure permettant **l'accompagnement qualitatif des projets** est enfin proposée, **cette approche n'étant pas totalement déconnecté de la fonctionnalité** car des espaces bien délimités, lisibles, et qualitatifs sont bien plus incitatifs pour l'usager.

La promenade des bains :

L'OAP sur ce point a une dimension **essentiellement pédagogique** car le projet est acté, et en cours de réalisation. Cela permet néanmoins de **mettre en avant le rôle de cette future liaison dans les déplacements communaux et de faire le lien avec le reste du maillage communal**, modes actifs et transports collectifs, sans omettre la dimension qualitative de cet aménagement.

Réaménager la voirie routière et repenser le stationnement :

L'OAP là aussi a une **dimension essentiellement pédagogique** pour mettre en avant les **aménagements prévus autour du centre-ville et en partie connexes au projet de promenade des bains**, permettant encore une fois de **resituer ces améliorations dans le maillage communal**, ici essentiellement en matière de **déplacement doux**.

Développer les transports en commun :

L'OAP **vient appuyer sur ce point la démarche réglementaire** (choix de zonage autour des gares) en mettant en avant **l'opportunité que constitue le rail sur le territoire**, y compris pour des déplacements internes. Cela nécessite une valorisation de ce mode de transport notamment en y **facilitant l'intermodalité**.

Le développement de modes de **transports alternatifs comme le transport maritime** serait un moyen de diversifier les modes et de désengorger d'autant les voies littorales (Corniche d'Or …), avec un rôle qui peut dépasser la commune (liaison Saint-Tropez, Porquerolles …). Cela pourrait s'intégrer dans un schéma intermodal.

Enfin, l'OAP insiste sur la nécessité **de faciliter l'accessibilité** aux transports en commun pour **optimiser leur utilisation**, le cadencement étant un enjeu mais pas le seul. **L'intermodalité est là encore mise en avant, comme l'accessibilité (PMR en particulier).**

Opération Grand Site : Repenser l'accessibilité du massif de l'Estérel :

L'OAP vient définir les objectifs et orientations **permettant de repenser l'accessibilité du massif de l'Esterel** de manière à y limiter la présence de la voiture, dans la **recherche d'une préservation des paysages et du fonctionnement écologique du milieu.**

Elle met en place **plusieurs orientations opposables sur les points d'accueil, et les sentiers de randonnée**, avec un objectif particulier **de restauration**. Ces éléments viennent **compléter le règlement sur ce secteur**, très largement en zone naturelle et en espace remarquable et caractéristique (Nerc au PLU).

Néanmoins, aucun projet de parking permettant l'accès à l'Estérel n'est assez avancé pour être inscrit de manière plus précise.

Là encore, **la dimension pédagogique** de cette partie de l'OAP est à prendre en compte.

-

L'ensemble de ces éléments permet de **répondre aux objectifs communautaires** développés dans le SCoT ECAA, Le plan de déplacements urbains (PDU) de ECAA approuvé le 12 décembre 2016, mais aussi le schéma directeur vélo de l'agglomération, ces éléments étant traduits dans le PADD (voir ci-dessous). L'OAP traduit aussi une partie de l'OGS du massif de l'Estérel.

2.2.2. LA COHERENCE DE L'OAP AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

A travers cette OAP, la commune traduit plusieurs axes et orientation du PADD, **le projet politique ayant porté une approche extrêmement transversale et opérationnelle des mobilités**, ce que traduit d'ailleurs bien l'OAP.

Dans l'axe 1 du PADD « Protéger et conserver le patrimoine bâti et paysager Raphaëlois », dans l'orientation 2 « Renforcer la protection des espaces paysagers, parcs et jardins », l'objectif 1 « Améliorer la qualité paysagère » l'OAP est cohérente avec les actions suivantes :

- Requalifier le front de mer du Port de Santa Lucia à Fréjus en travaillant sur la place des mobilités douces, […] ;
- Valoriser et organiser les portes d'entrées du massif de l'Estérel.

Dans l'axe 2 du PADD « Encadrer l'évolution de la population, rationnaliser les fonctions de ville-centre et l'armature urbaine », l'OAP est cohérente avec les orientations et objectifs suivants :

- **Orientation 2 « Diversifier le parc de logement pour permettre un parcours résidentiel », objectif 1 : « Diversifier les formes urbaines en travaillant sur des densités adaptées aux quartiers »** :
  - Définir des formes d'urbanisation (habitat individuel, mitoyen, intermédiaire, petit collectif, collectif, etc.) […] en tenant compte de la présence de transports en commun autour des axes stratégiques de la commune ;
  - Renforcer les fonctions de centre-ville par un urbanisme raisonné en cohérence avec […] les mobilités alternatives.
- **Orientation 3 « Consolider les services, équipements publics et infrastructures de la ville et de l'agglomération », objectif 2 : « Inscrire le développement urbain en cohérence avec le déploiement des infrastructures numériques et de transports »** :
  - Pacifier le centre-ville en travaillant sur la place des transports en commun et des modes doux en cohérence avec le développement […] ;
  - Améliorer l'intermodalité à proximité des différentes gares tout en travaillant sur une urbanisation raisonnée ;
  - Permettre une urbanisation maîtrisée en cohérence avec le déploiement des transports collectifs en particulier autour des opérations stratégiques ;
  - Renforcer les liens interquartiers en travaillant sur les mobilités en transports en commun et en mode doux/actifs ;
  - Renforcer la place du vélo et des piétons dans le schéma de circulation de la commune et plus particulièrement dans les nouvelles opérations d'aménagement.

Dans l'axe 3 du PADD « Accompagner, soutenir la croissance et la mutation de l'économie raphaëloise », l'OAP est cohérente avec les orientations et objectifs suivants :

- **Orientation 1 « Pérenniser l'économie touristique », l'objectif 2 « Préserver les sites touristiques et de loisirs »** avec notamment l'action suivante : Préserver la qualité des sites touristiques majeurs (plages, massif de l'Estérel, Corniche d'Or, etc.) en travaillant sur leurs accessibilité (mobilités alternatives à la voiture) […] :
- **Orientation 2 « Consolider l'armature commerciale et tertiaire » l'objectif 1 « Renforcer le commerce de centre-ville et plus généralement les polarités commerciales de proximité »** avec notamment l'action suivante : Renforcer les linéaires commerciaux et de services dans le centre-ville en cohérence avec […] la place du piéton ;
- **Orientation 3 « Maintenir le poids de l'économie primaire et secondaire » l'objectif 1 « Maintenir la complémentarité des zones économiques »** avec notamment l'action suivante : Optimiser les zones d'activités économiques en proposant des règles adaptées en lien avec une politique de transport en commun […].

Dans l'axe 4 du PADD « Prendre en compte les données du changement climatique », l'OAP est cohérente avec les orientations et objectifs suivants :

- **Orientation 3 « Inscrire Saint-Raphaël dans une transition énergétique respectueuse de son patrimoine », l'objectif 1 « Limiter les consommations énergétiques »** avec notamment l'action suivante : Articuler urbanisme et mobilité afin de promouvoir l'usage des transports en commun et des modes doux […] :
- **Orientation 5 « Améliorer la qualité de l'air et réduire les nuisances sonores » :**
  - **Objectif 1 « Faciliter l'utilisation des mobilités douces »**, avec notamment les actions suivantes :
    - Développer les cheminements piétons sécurisés en particulier dans le centre-ville ;
    - Développer le réseau cyclable en particulier dans une logique de liaison interquartier ;
    - Requalifier le front de mer et le centre-ville en donnant davantage de places aux mobilités alternatives à la voiture.
  - **Objectif 2 « Poursuivre les actions déjà engagées en faveur des transports en commun »**, avec notamment les actions suivantes :
    - Poursuivre l'aménagement du Pôle d'Echange Multimodal en améliorant son intégration dans le tissu urbain ;
    - S'appuyer sur la présence de gares ferroviaires de proximité pour développer à termes une mobilité alternative interne au territoire ;
    - Adapter l'aménagement des espaces publics aux transports en commun en particulier sur le front de mer.

2.2.3. LA COMPLEMENTARITE DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT AVEC L'OAP

Cette OAP est fondamentale dans la traduction des orientations et objectifs du PADD précédemment détaillés.

En effet l'approche réglementaire « conforme » présente des limites dans la capacité à **traduire ces politiques publiques** car il n'est pas toujours possible de positionner ces outils de manière stricte à l'instant « t », l'OAP devenant le bon outil pour juger si un projet remet ou non en cause un objectif de maintien ou de création d'une liaison douce par exemple sur un secteur donné.

Ainsi, le règlement écrit a prévu la mise en place de 32 emplacements réservés dont :

- 15 concernent des **élargissements de voirie** qui sont autant d'occasions **d'améliorer les liaisons douces** sur les secteurs concernés ;
- 7 concernent des **accès à la mer et des sentiers littoraux** qui vont pouvoir être créés, ou préservés, et qui sont là aussi des éléments ponctuels profitant aux mobilités douces (de manière relativement peu structurante sur les mobilités fonctionnelles néanmoins).

Le règlement fixe une dimension minimale des trottoirs dans les opérations de logements collectifs et se concentre ensuite essentiellement sur un objectif de dimensionnement des voiries et des accès ce qui n'est pas totalement neutre au niveau global sur la facilité à circuler sur le territoire mais ne constitue pas en soit un projet de mobilités alternatives à la voiture.

Les choix de zonage et de règlement écrit autour des gares ferroviaires participent aussi de la volonté de valorisation de ce mode de transport à l'échelle communale, en tant que transport interne, avec des logiques intermodales à développer à travers les politiques publiques.

La majorité du projet pour les mobilités est donc traduit dans les OAP, à commencer par l'OAP « sectorielle » n°1 « secteur centre » qui propose une **refonte importante du schéma de mobilité à cette échelle**, en prenant en compte les mobilités douces (piétonnes et cyclables), les transports en commun, mais aussi de manière pragmatique les besoins de stationnement pour pouvoir limiter le stationnement sur les voies publiques. Ces éléments seront détaillés dans les justifications de l'OAP « sectorielle » n°1 ci-après.

L'OAP mobilités s'appuie sur cette OAP dans le cœur de ville et **conforte l'approche sur le centre-ville** par des actions précises et ciblées soumises à prescriptions.

L'OAP mobilités permet ensuite de développer l'ensemble **du projet de territoire pour les cycles et les transports en commun**, mettant notamment en avant le projet de promenade des bains (et projets connexes autour du centre-ville), mais faisant aussi ressortir le **maillage envisagé pour irriguer les quartiers périphériques**, ce qui inclut les zones économiques. Ce dernier point est central, car plusieurs de ces axes périphériques sont engorgés par des flux de transit.

Elle permet aussi de mettre en avant des ambitions pour des modes de transports qui pourraient être développés, en premier lieu les **transports maritimes**, qui offrent une alternative importante et une autre manière de penser les déplacements, avec l'avantage de ne pas cumuler les fonctions sur un axe. Plusieurs systèmes de navettes électriques devraient aussi voir le jour.

L'OAP permet ensuite de développer tout le **volet qualitatif concernant l'Opération Grand Site (OGS)** et donc le lien au Massif de l'Estérel.

L'ensemble des outils est donc totalement complémentaire, avec là encore une dimension pédagogique, les réunions publiques ayant montré parfois un manque d'appropriation de la démarche communale sur ces sujets par la population, et la cartographie permettant de comprendre la cohérence entre les ambitions de développement et la capacité à desservir le territoire (démarche transversale).

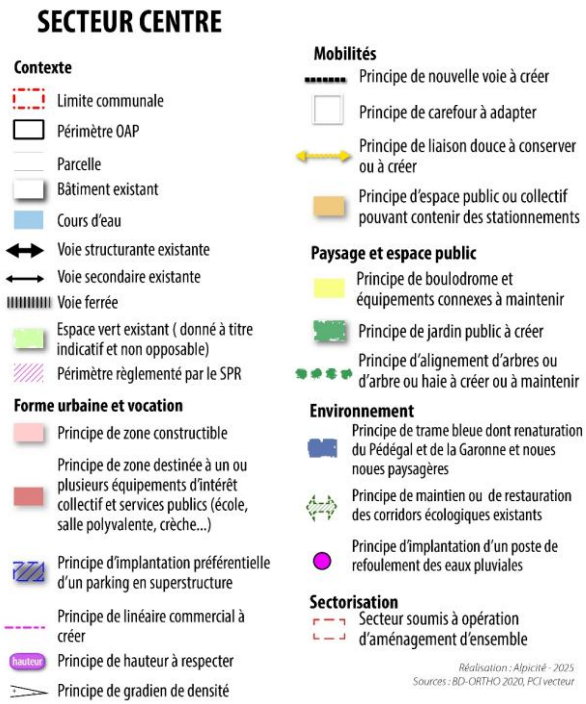
3. OAP « sectorielles »

3.1. OAP « sectorielle » n°1 : Secteur centre

3.1.1. LES OBJECTIFS DE L'OAP

L'OAP « sectorielle » n°1 a été élaborée pour répondre à **deux objectifs principaux et complémentaires** qui sont :

- La volonté de **gérer plusieurs secteurs de renouvellement urbain au cœur de la ville**, principalement pour y produire du logement et ce dans la continuité du PLU de 2018 ;
- **S'appuyer sur ces secteurs de projet pour proposer une vision plus globale sur l'ensemble de ce secteur centre**, notamment à travers la question des mobilités (en premier lieu les modes actifs), et une approche qualitative de l'espace public à travers la création d'espaces publics proprement dit (parcs, lieux de rencontre …), et plus généralement de végétalisation de cet espace. Ce deuxième objectif est une nouveauté par rapport au PLU de 2018 qui ne créé pas de lien entre les sites de renouvellement urbain et n'avait pas d'approche de quartier (en tout cas pas à cette échelle).



Cette double ambition apparait très clairement sur le schéma ci-contre (éléments de programmation de l'OAP).



Ces deux objectifs principaux peuvent ensuite être déclinés avec notamment une **dimension qualitative** qui a été le fil rouge du travail sur ce document, avec à l'échelle des sous-secteurs et notamment des **opérations d'entrée de ville (Printemps et Ampère)**, la volonté d'être un **laboratoire de**

la ville jardin, où comment retranscrire le caractère de la ville de Saint-Raphaël dans des opérations de ce type, ce qui pose un vrai défi et la nécessité de trouver un juste équilibre notamment en matière de densité et de fonctions pour que ces opérations puissent réellement voir le jour.

Ces objectifs sont ainsi les suivants :

- Proposer une **densité adaptée** répondant à la nécessité de **lutter contre l'artificialisation des sols**, et permettant de retrouver une cohérence d'ensemble à l'échelle du site ;
- Favoriser la **mixité sociale** ;
- Proposer un **nouveau schéma de desserte** permettant d'accéder aux nouvelles constructions et facilitant les circulations à l'échelle du quartier ;
- Développer les **mobilités douces** pour **limiter l'impact carbone** des mobilités, en cohérence avec la proximité du centre-ville et celle des équipements publics ;
- **Restaurer les continuités écologiques** historiques ;
- **Préserver la biodiversité** existante et favoriser **la nature en ville** ;
- **Privilégier une démarche d'écoquartier** et développer un **projet bioclimatique** en lien avec l'architecture méditerranéenne.

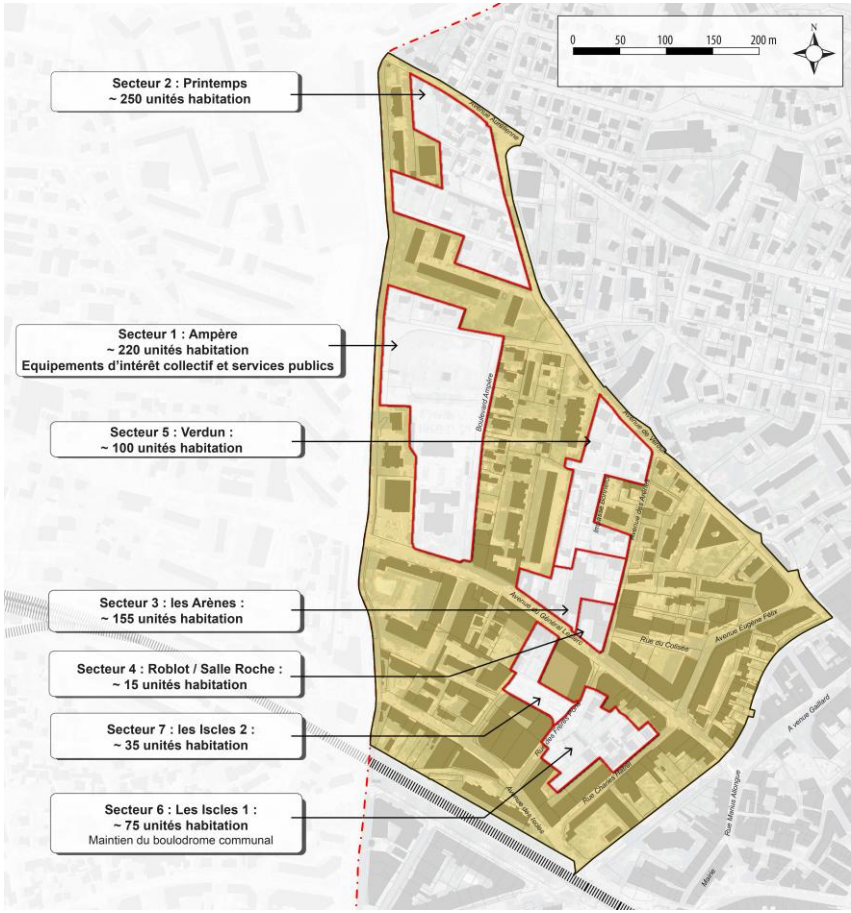
Le traitement de ces éléments est détaillé ci-dessous par volet de l'OAP.

Programmation :

L'OAP dans ce volet **a pour objectif de bien définir les 7 sous-secteurs de projet**, correspondant à du renouvellement urbain, **et d'y assurer un traitement cohérent ce qui passe par des opérations d'aménagement d'ensemble (voir schéma ci-contre)**. Ces opérations d'aménagement d'ensemble ont été définies en cohérence avec le foncier, son historique, les projets connus, et la cohérence de l'aménagement. On constate que des secteurs accolés peuvent être aménagés séparément au regard de cette analyse (les Iscles en 2 secteurs, Verdun/Arènes/Roblot/Roche). L'idée est de ne pas bloquer inutilement des opérations, ce risque augmentant de fait avec le nombre de fonciers concernés. La programmation ne s'oppose pas bien sûr à ce que ces opérations soient regroupées au sein d'un même projet.

Ce cadre étant fixé, l'OAP fixe les attentes au sein de chaque opération en **matière de mixité de fonction**, avec des projets dont **l'objectif premier est la production d'habitations** ce qui est largement rappelé, mais avec une **diversification imposée sur certaines typologies**, et des opérations qui doivent **parfois accueillir des équipements publics**, un **linéaire commercial** (ou du stationnement public et des espaces publics, ce qui est précisé dans une autre partie).

Enfin, ces éléments permettent de **cadrer la densité attendue** avec un volume d'habitation à atteindre par secteur.



Tous ces éléments sont établis dans un **rapport de compatibilité**, et complètent le règlement écrit des zones Uoap.

On note une **certaine évolution avec le PLU de 2018** sur ce point, **ne serait-ce que sur les périmètres retenus** qui ont parfois été étoffés, et/ou rendus plus cohérents :



Printemps – PLU de 2018



Printemps – PLU révisé

Le secteur Printemps reste inchangé, mais une souplesse est accordée pour permettre de réaliser un projet sans la parcelle AS020, qui est en copropriété et ce pour ne pas bloquer inutilement le projet qui fonctionne sans cette parcelle (parcelle nue goudronnée).



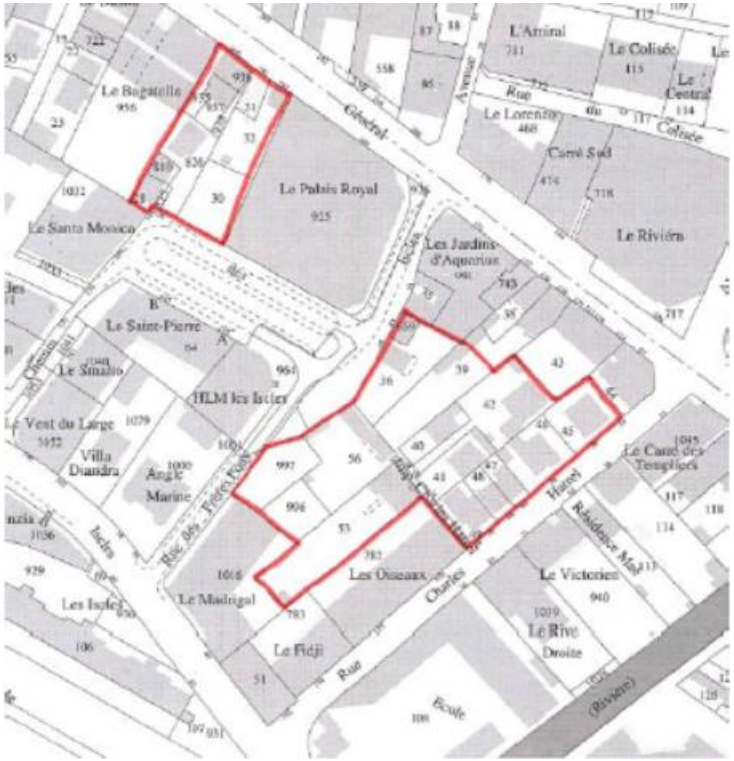
Ampère – PLU de 2018



Ampère – PLU révisé

Le secteur Ampère est très légèrement ajusté sur la marge ouest ce qui permet d'intégrer des logiques de végétalisation. Le boulevard Ampère est aussi intégré au périmètre de l'opération d'aménagement d'ensemble ce qui permettra d'en assurer le traitement qualitatif dans le même temps.

Plusieurs réflexions ont eu lieu pour élargir ce périmètre notamment à l'ouest afin de mieux traiter l'entrée de ville, mais la complexité foncière étant importante, elle risquait de bloquer toute l'OAP.

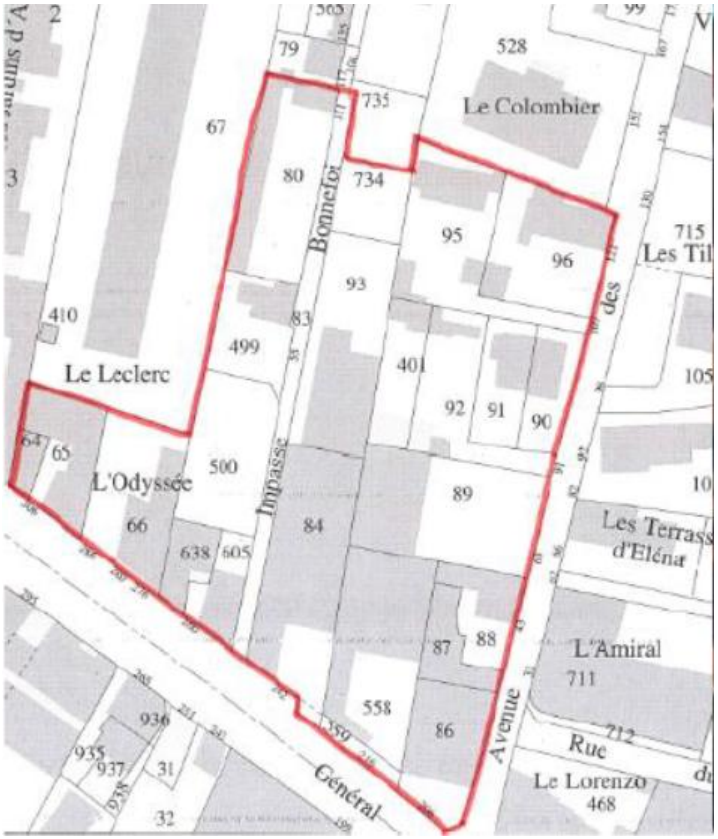


Les Iscles – PLU de 2018



Les Iscles – PLU révisé

Le secteur des Iscles s'appuie sur les deux périmètres d'origine qui peuvent d'ailleurs être traités dans deux opérations distinctes, mais le PLU révisé intègre de la cohérence et de la continuité à ce secteur notamment en englobant les espaces publics situés entre ces deux secteurs, ce qui permet un traitement beaucoup plus cohérent, notamment au niveau du traitement paysager, espaces publics, déplacements et en corolaire végétalisation. Le périmètre sur les Iscles 1 est aussi légèrement étendu côté Avenue du Général Leclerc, avec notamment un petit ilot dégradé le long du chemin des Islcles qui n'avait pas été intégré à l'époque, ce qui aurait rendu le projet moins cohérent en laissant cet interstice. Le boulodrome est maintenu.



Les Arènes – PLU de 2018



Les Arènes, Verdun et Roblot/Salle Roche– PLU révisé

Ce secteur des Arènes est celui qui connait les évolutions les plus importantes. Il a été redécoupé afin de **traiter à part le secteur Roblot / Roche, qui accueille une salle municipale** et une maison funéraire ; mais également **d'intégrer un nouveau secteur d'OAP nommé Verdun** qui s'étend jusqu'à l'Avenue de Verdun. **Ce nouveau secteur présente un potentiel de renouvellement urbain non négligeable qu'il a été convenu de pouvoir accompagner par une OAP** pour en maitriser notamment la volumétrie en cohérence avec les quartiers proches, et pour améliorer les liaisons dans le quartier.

-

Au-delà des périmètres, **l'approche du PLU révisé est un peu plus poussée sur les types d'habitat attendus**, ceci prenant en compte également **des pourcentages de mixité sociale imposés plus importants** (obligation légale) passant en général de 30 à 50 %.

Sur **Printemps**, un parking public était déjà sollicité en 2018 et le volume de logement attendu est identique, mais la mixité sociale imposée est augmentée de 30 à 40 %.

Sur **l'OAP Arènes**, le volume de logement sollicité en 2018 est diminué (320 à 155 logements) pour répondre au fait que la faisabilité technique de l'opération était impossible (zone bleue du PPRI qui interdit tout stationnement en sous-sol). Des évolutions concernent par ailleurs le périmètre.

Sur **les Iscles**, le volume de **logement est légèrement en baisse (138 à 110)** ce qui s'explique avec la volonté de maintenir le boulodrome mais aussi un travail moins uniforme sur les hauteurs, en transition avec la résidence au sud.

C'est **l'OAP Ampère qui évolue le plus** avec **un nombre de logement sollicité en baisse (de 320 à 220)** de **manière totalement cohérente avec la volonté d'accueil d'un ou plusieurs équipements publics**, ce qui va être nécessaire avec les apports de logements et/ou la refonte sur d'autres secteurs (perte de la Salle Roche par exemple). **Un espace public est aussi envisagé** le long du Boulevard du Général Leclerc. Cette vision pour le secteur permettra une meilleure intégration au quartier et une végétalisation des espaces.

Mobilités :

Le travail sur les mobilités est extrêmement détaillé, les opérations ciblées ayant été dès le départ abordées non pas comme une occasion de créer ponctuellement des aménagements de qualité (le PLU de 2018 faisait ce travail), mais bien comme une occasion d'améliorer le maillage des quartiers, de régler des problématiques d'engorgement de certaines artères, de traiter les besoins de stationnement public qui allaient émerger et ce sur l'ensemble des mobilités, que ce soit la voiture, les modes actifs, les transports en commun.

Ces secteurs ont donc été traités **en cohérence avec l'ensemble du quartier**, s'appuyant sur des projets communaux comme la **volonté de réaménagement de l'Avenue du Général Leclerc**.

Toute la démarche est ainsi détaillée sur les **schémas d'aménagement et traduite par écrit dans diverses orientations opposables** à l'échelle des secteurs d'aménagement d'ensemble, mais aussi en dehors pour tous futurs aménagements qui ne devront pas remettre en cause ces principes, voire y participer.

L'objectif de définir un nouveau schéma de desserte, et de développer les mobilités douces en ressort clairement, le tout étant accompagné par un renforcement souhaité des transports collectifs. Cette démarche devrait permettre de limiter fortement le besoin d'utilisation de la voiture, ce qui aura aussi un rôle sur la dynamisation du centre-ville, ou encore une diminution des nuisances (pollution de l'air, sonores). La fluidification de la circulation automobile sera aussi améliorée.

Notons que cet objectif fonctionnel est largement complété par une **démarche de végétalisation de ces futurs cheminements**, ce qui recoupe certains éléments détaillés par la suite.

Insertion architecturale :

Cette partie de l'OAP est **un changement assez important par rapport au PLU de 2018**. En effet, celui-ci proposait un dessin assez précis des volumes, des implantations (ceci ayant pu être un frein à la réalisation des projets), le tout avec une hauteur maximum, quand **l'OAP du PLU révisé cherche à travailler sur une approche un peu plus sensible et adaptable, permettant aussi à un éventuel opérateur d'être force de proposition**.

C'est cette approche qui est détaillée dans ce volet, avec notamment une **logique de gradient de densité et de positionnement des densités les plus élevées qui va permettre de limiter fortement les impacts avec les constructions existantes**, et **d'assurer une transition entre des quartiers assez différents.**

Cela permet un **urbanisme moins uniforme et plus adapté.**

Cette approche n'était pas absente des OAP de 2018, mais de manière moins souple, et avec des volumétries plus massives.

Ces éléments ne sont **pas déconnectés de la qualité paysagère recherchée**, et cette **insertion architecturale va être aussi intimement liée à la qualité des espaces verts** et de la **cohérence du bâti avec ces espaces** (effets de masque notamment).



Exemple de schéma d'aménagement sur l'OAP Ampère

Insertion paysagère, environnementale, et prévention des risques :

La même approche préside notamment sur la question paysagère, avec un PLU de 2018 qui dessinait l'articulation entre volumes bâtis et espaces verts, quand **le PLU révisé s'appuie là encore sur une approche de principe**, en cohérence aussi avec le règlement écrit. Seuls certains espaces verts publics sont dessinés, et un travail important est par contre mené concernant le **verdissement/reverdissement le long des voies**, **le long des futurs cheminements doux également**, travail qui encore une fois n'était pas absent sur le PLU de 2018 mais qui est ici poussé à l'échelle des secteurs, et relié au reste du quartier.

Cette végétalisation de l'espace public, pour créer une trame interne au quartier, est le cœur de la démarche, que l'on retrouve fortement mise en avant dans le PADD.

Cette approche se veut bien plus opérationnelle.

Enfin, cette OAP intègre la renaturation du Pédégal et de la Garonne, avec 3 conséquences principales et extrêmement positives **sur les continuités écologiques en premier lieu**, sur la perception des cours d'eau et donc sur **l'aspect paysager**, enfin sur l'approche **bioclimatique, avec une vraie plus-value pour créer des ilots de fraicheur**. Cette démarche est complémentaire avec le travail de maillage interne du quartier par les espaces verts.

Prescriptions environnementales complémentaires :

L'OAP permet ici **de décliner une approche environnementale de l'urbanisme** sur la base de recommandations, ce qui va avoir une **visée incitative et qui permet de montrer aux opérateurs les attentes de la commune** ; mais aussi au service urbanisme et plus généralement à la collectivité **d'accompagner les projets de manière vertueuse**, certaines demandes pouvant ensuite être formulées de manière plus contraignante en s'appuyant par exemple sur des prescriptions.

Cette approche est en tout cas pleinement cohérente avec le fonctionnement du territoire en matière d'accompagnement des projets d'urbanisme, en particulier des projets les plus structurants.

Le fait de rendre tous ces éléments opposables à tous les projets n'aurait probablement que pour conséquence d'être un facteur de blocage.

Or la commune a besoin que ces fonciers s'urbanisent pour réaliser son ambition traduite à travers le PADD.

Principes de raccordement aux réseaux (non exhaustif et non exclusif) :

L'OAP a ici pour objectif de compléter le règlement pour une **approche qualitative sur les réseaux,** notamment afin de rationaliser l'existant.

3.1.2. LA COHERENCE DE L'OAP AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Cette OAP et les sous-secteurs qui la composent sont au cœur du projet de territoire, sur les mobilités comme on l'a vu ci-dessus, mais aussi concernant les espaces publics, bien évidemment le logement (et sa diversification) et donc de manière connexe la croissance démographique, la modération de la consommation d'espaces et de l'artificialisation, l'approche environnementale de l'urbanisme dont la gestion des eaux pluviales, l'aménagement du territoire au sens large et un peu plus marginalement le développement économique, les équipements publics, les paysages, les continuités écologiques, la prise en compte des nuisances. **Tous les axes sont donc concernés et une large partie des orientations.**

L'ensemble des actions ne seront donc pas reprises ici. Seules les orientations et objectifs concernés au sein de chaque axe, seront mentionnés.

Dans l'axe 1 du PADD « Protéger et conserver le patrimoine bâti et paysager Raphaëlois », l'OAP est cohérente avec les orientations et objectifs suivants :

- **Orientation 1 « Protéger le patrimoine bâti » :** Objectif 1 : Maintenir les spécificités urbaines, architecturales et paysagères des différents quartiers de la commune.
- **Orientation 2 « Renforcer la protection des espaces paysagers, parcs et jardins » :** Objectif 1 : Améliorer la qualité paysagère.

Dans l'axe 2 du PADD « Encadrer l'évolution de la population, rationnaliser les fonctions de ville-centre et l'armature urbaine », l'OAP est cohérente avec les orientations et objectifs suivants :

- **Orientation 1 « Limiter la croissance démographique » :**
  - Objectif 1 : Privilégier la ville jardin à une croissance démographique soutenue ;
  - Objectif 2 : Accompagner une production de logements raisonnée.
- **Orientation 2 « Diversifier le parc de logement pour permettre un parcours résidentiel » :**

- Objectif 1 : Diversifier les formes urbaines en travaillant sur des densités adaptées aux quartiers ;
- Objectif 2 : Développer une politique de logement raphaëloise permettant de proposer une offre diversifiée, inclusive, et facilitant les parcours résidentiels ;
- Objectif 3 : Inscrire la politique du logement raphaëloise dans les objectifs du Programme Local de l'Habitat.

- **Orientation 3 « Consolider les services, équipements publics et infrastructures de la ville et de l'agglomération » :**
  - Objectif 1 : Consolider l'offre en équipements ;
  - Objectif 2 : Inscrire le développement urbain en cohérence avec le déploiement des infrastructures numériques et de transports.

Dans l'axe 3 du PADD « Accompagner, soutenir la croissance et la mutation de l'économie raphaëloise », l'OAP est cohérente avec les orientations et objectifs suivants : **Orientation 2 « Consolider l'armature commerciale et tertiaire » :**

- Objectif 1 : Renforcer le commerce de centre-ville et plus généralement les polarités commerciales de proximité ;
- Objectif 3 : Renforcer le poids de l'économie tertiaire dans l'armature du territoire.

Dans l'axe 4 du PADD « Prendre en compte les données du changement climatique », l'OAP est cohérente avec les orientations et objectifs suivants :

- **Orientation 1 « Préserver et remettre en état la trame verte et bleue » :**
  - Objectif 2 : Améliorer la trame verte et bleue en travaillant sur la place de la nature en ville ;
  - Objectif 3 : Améliorer le grand cycle de l'eau.
- **Orientation 2 « Intégrer les aléas naturels et climatiques dans le développement urbain » :** Objectif 2 : Développer des projets urbains qui s'inscrivent dans une dimension bioclimatique.
- **Orientation 3 « Inscrire Saint-Raphaël dans une transition énergétique respectueuse de son patrimoine » :** Objectif 1 Limiter les consommations énergétiques.
- **Orientation 4 « Limiter l'artificialisation des sols » :**
  - Objectif 1 : Privilégier l'urbanisation en renouvellement urbain en respectant le caractère paysager, environnemental et architectural de chaque lieu ;
  - Objectif 2 : Maitriser fortement l'étalement urbain et limiter l'artificialisation des sols
- **Orientation 5 « Améliorer la qualité de l'air et réduire les nuisances sonores » :**
  - Objectif 1 : Faciliter l'utilisation des mobilités douces ;
  - Objectif 3 : Prendre en compte les nuisances sonores dans les aménagements urbains.

3.1.3. LA COMPLEMENTARITE DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT AVEC L'OAP

L'OAP « sectorielle » n°1 présente une articulation très étroite avec le règlement écrit permettant de répondre aux divers objectifs du PADD récapitulés ci-dessus.

Ce fonctionnement permet de s'appuyer **tantôt sur des règles conformes** (règlement / zonage), **tantôt sur le rapport de compatibilité** offert pour l'OAP pour choisir le bon niveau de contrainte par rapport à l'accompagnement des futurs projets, le tout bien évidemment en restant dans le cadre des possibilités offertes par le code de l'urbanisme pour une OAP. Cela sera tout particulièrement vrai pour les sous-secteurs.

Ce choix a été murement réfléchi, la possibilité d'OAP « valant règlement » ayant un temps été envisagées pour les sous-secteurs de l'OAP soumis à opération d'aménagement d'ensemble.

Ainsi, l'OAP permet de **compléter le règlement sur les mobilités alternatives**, ce qui a largement été développé précédemment (voir OAP mobilités), le règlement n'ayant dans ce secteur positionné aucun outil particulier. **Cette dimension est donc quasi exclusivement gérée par l'OAP**. C'est également le cas **pour le maillage routier** qui doit aussi **gagner en fluidité** à travers ces réaménagements.

Sur le volet espaces publics et espaces verts, la logique est exactement la même avec **un travail important de l'OAP** pour qualifier la volonté communale à l'intérieur des sous-secteurs, mais également dans tout le périmètre soumis à OAP. Là encore le rôle du règlement et du zonage est très limité, même si le règlement propose un volet espace vert assez général.

Cette approche se retrouve sur la **question paysagère**, puisque l'ambition développée pour améliorer la **qualité des entrées de ville, et au sein des quartiers** s'appuie énormément sur ces espaces publics et espaces verts et la requalification de certains axes, avec en sus le rôle que pourra jouer la renaturation des cours d'eau, le maintien des continuités écologique, et bien sûr la qualité du bâti dans les projets qui pour le coup est gérée en partie par le règlement écrit. Le fait de réaliser des opérations d'ensemble permet aussi d'avoir une approche beaucoup plus qualitative. **Là encore l'OAP est l'outil principal pour traduire cette approche à cette échelle.**

L'OAP permet de qualifier par ailleurs une approche bioclimatique des projets, ce que le règlement gère peu.

L'articulation la plus évidente intervient sur **la partie bâtie des opérations d'aménagement d'ensemble** associées aux 7 sous-secteurs, avec des fonciers assez complexes à aménager, notamment en termes d'implantation bâtie ou de positionnement des volumétries au regard du bâti existant. Ainsi, le règlement a permis de **fixer un cadre de conformité global** (destinations autorisées, hauteur maximum, règles de stationnement, …) **qui a ensuite été largement étoffé par l'OAP pour toutes les questions d'implantation, de gradient de hauteur (les opérations ne devant pas être uniforme), de densité du bâti**, ce qui a permis de travailler de manière très qualitative et adaptée. Le règlement et le zonage assurent en **cohérence avec l'OAP le maintien et la création de RDC commerciaux** (prescription linéaire).

L'OAP permet aussi dans ce cadre d'assurer la **création de parking publics** dans les opérations d'ensemble, ce qui va répondre à des besoins générés par le réaménagement de certains axes, sans outil réglementaire particulier, ce qui est également le cas pour **la création d'équipements publics**, toujours dans la même logique. Ces éléments **viennent en complément des destinations autorisées en Uoap**, cette obligation étant difficile à définir en mixité fonctionnelle, et un dessin précis de la zone d'implantation étant complexe en l'état et probablement contreproductif. Plus généralement, l'OAP vient définir les éléments de **mixité fonctionnelle** attendus (y compris les types d'habitats), le règlement imposant la **mixité sociale** de manière conforme. **Les deux outils se complètent parfaitement dans ce cadre.**

Elle étoffe les **ambitions de gestion des eaux pluviales** à l'échelle des zones de projet en cohérence avec le règlement déjà très fourni sur cette question.

Ces éléments ne sauraient être exhaustifs mais montrent **le travail très fin qui a pu être mené et la réflexion qui a conduit à choisir tel ou tel outil, de manière adaptée aux besoins de maitrise ou au contraire de souplesse dans l'aménagement des terrains. Cela montre aussi l'approche transversale et globale qui a été menée.**

C'est une énorme plus-value du PLU révisé par rapport au PLU de 2018, dont les règles conformes du règlement et du zonage venaient se heurter à certains principes des OAP, rendant les projets difficiles voire impossibles à réaliser. En s'appuyant sur un règlement plus léger (sur les sous-secteurs de projet), et une OAP réellement pensée pour accompagner le règlement, cela ne devrait plus être le cas, sans pour autant remettre en cause la qualité des futurs projets.

Partie 5 : **Adéquation entre les surfaces constructibles et les objectifs communaux et communautaires**

CHAPITRE 13 : RAPPEL DES OBJECTIFS INSCRITS AU PADD

1. Objectifs démographiques et de production de logements inscrits au PADD

Ces objectifs sont concentrés dans l'axe 2 : Encadrer l'évolution de la population, rationnaliser les fonctions de ville-centre et l'armature urbaine. Seuls les principaux éléments « quantifiables » ou de niveau stratégique sont repris ici, en cohérence avec l'objectif de justification de cette partie :

- Orientation 1 : Limiter la croissance démographique :
  - Objectif 1 : Privilégier la ville jardin à une croissance démographique soutenue :
    - Assurer une croissance démographique soutenable en cohérence avec les caractéristiques paysagères du territoire (ville jardin à forte dominante végétale, formes urbaines et architecturales …) et la saturation des voies d'accès à la commune *(nb : les justifications permette d'établir cette croissance raisonnée à un* ***TCAM de 0,3 %).***
  - Objectif 2 : Accompagner une production de logements raisonnée :
    - Développer une offre de logements équilibrée de l'ordre de **2500 logements** pour la décennie à venir permettant de répondre :
    - […]
- Orientation 2 : Diversifier le parc de logement pour permette un parcours résidentiel :
  - Objectif 2 : Développer une politique de logement raphaëloise permettant de proposer une offre diversifiée, inclusive, et facilitant les parcours résidentiels :
    - […]
  - Objectif 3 : Inscrire la politique du logement raphaëloise dans les objectifs du Programme Local de l'Habitat :
    - […]
    - Permettre la réalisation de 150 logements aidés par an répondant aux différentes typologies de besoins et en compatibilité avec le PLH :
    - […]

2. Objectifs en matière d'accompagnement de l'économie raphaëloise inscrits au PADD

Ces objectifs sont concentrés dans l'axe 3 : Accompagner, soutenir la croissance et la mutation de l'économie raphaëloise. Seuls les principaux éléments « quantifiables » ou de niveau stratégique sont repris ici, en cohérence avec l'objectif de justification de cette partie :

- Orientation 1 : Pérenniser l'économie raphaëloise :
  - Objectif 1 : Maintenir et renforcer le potentiel en hébergements touristiques :
    - […]
  - Objectif 2 : Préserver les sites touristiques et de loisirs :
    - […]
- Orientation 2 : Consolider l'armature commerciale et tertiaire :
  - Objectif 1 : Renforcer le commerce de centre-ville et plus généralement les polarités commerciales de proximité :
    - […]
  - Objectif 2 : Stopper le développement des zones commerciales périphériques :
    - […]
  - Objectif 3 : Renforcer le poids de l'économie tertiaire dans l'armature du territoire :
    - […]
- Orientation 3 : Maintenir le poids de l'économie primaire et secondaire :
  - Objectif 1 : Maintenir la complémentarité des zones économiques :
    - […]
  - Objectif 2 : Maintenir en exploitation la carrière des Caous.

3. Objectifs en matière de consolidation des équipements publics et infrastructures inscrits au PADD

Ces objectifs sont concentrés dans l'axe 2 : Encadrer l'évolution de la population, rationnaliser les fonctions de ville-centre et l'armature urbaine. Seuls les principaux éléments « quantifiables » ou de niveau stratégique sont repris ici, en cohérence avec l'objectif de justification de cette partie.

- Orientation 3 : Consolider les services, équipements publics et infrastructures de la ville et de l'agglomération :
  - Objectif 1 : Consolider l'offre en équipements :
    - […]
    - Intégrer l'extension du cimetière de l'Aspé ;
    - […]
  - Objectif 2 : Inscrire le développement urbain en cohérence avec le déploiement des infrastructures numériques et de transports :
    - […]

4. Objectifs en matière de limitation de la consommation d'espaces et de l'artificialisation inscrits au PADD

Ces objectifs sont concentrés dans l'axe 4 : Prendre en compte les données du changement climatique. Une large partie des choix du PADD, de la protection du patrimoine et des paysages (Axe 1), en passant par les choix de développement en matière démographique et de logement (Axe 2), de développement économique (Axe 3) ou des équipements (Axe 2), ainsi que les objectifs de protection des espaces naturels et agricoles (Axes 3 et 4), participe néanmoins de cet objectif. Seuls les principaux éléments « quantifiables » ou de niveau stratégique sont repris ici, en cohérence avec l'objectif de justification de cette partie.

- Orientation 4 : Limiter l'artificialisation des sols :
  - Objectif 1 : Privilégier l'urbanisation en renouvellement urbain en respectant le caractère paysager, environnemental et architectural de chaque lieu :
    - Développer des opérations de renouvellement urbain notamment sur les sites stratégiques de :
      - Les Arènes / Verdun / Roblot / Salle Roche ;
      - Ampère / Printemps ;
      - Les Iscles ;
      - Boulevard Jean Moulin ;
    - Permettre un renouvellement urbain maîtrisé sur les autres quartiers de la commune en cohérence avec le gabarit des voies primaires, les typologies urbaines, architecturales et paysagères des lieux
  - Objectif 2 : Maitriser fortement l'étalement urbain et limiter l'artificialisation des sols :
    - Inscrire l'urbanisation de la commune dans le respect des dispositions de la loi littoral en s'inscrivant dans une densification prioritaire des agglomérations et des villages conformément aux dispositions du SCoT Estérel Côte d'Azur Agglomération et en intégrant plus généralement la protection du littoral ;
    - Interdire toute extension de l'urbanisation en dehors des opérations étudiées de longue date ou en cours avant approbation du PADD et s'inscrire ainsi très majoritairement dans l'enveloppe urbaine existante ;
    - **Limiter la consommation d'espaces à environ 24 ha** sur la prochaine décennie.

CHAPITRE 14 : ESTIMATION DU POTENTIEL MOBILISABLE DANS LE PLU

1. Etude de densification et de mutation et projet de PLU

1.1. Potentiel en densification

L'étude de densification au sein des espaces urbanisés, réalisée au stade de diagnostic (se reporter à la partie 3, chapitre 7, paragraphe 3.4 du présent rapport de présentation) fait état d'un **potentiel foncier brut de 64,94 ha** (Méthodologie sur la base du MOS, présentée dans le même chapitre) :

- 44,21 pouvant générer de la consommation d'espaces ;
- 20,73 ne générant pas de la consommation d'espaces.

La commune possède donc un **potentiel foncier en densification important** au sein des espaces déjà urbanisés.

Néanmoins cette **analyse brute au stade de l'état initial de l'environnement** ne prend pas en compte certain facteurs d'inconstructibilité des terrains **dans le projet de territoire**. Ainsi, si les protections « dures » et s'imposant au PLU comme les PPR sont déjà retirée du potentiel repéré, lorsque que le foncier est inconstructible, ce n'est pas le cas des éléments d'analyse paysagère, patrimoniale ou écologique, ou encore certaines données risques dont **l'analyse lors de l'EIE doit être traduite réglementairement pour aboutir éventuellement à une inconstructibilité**.

Ainsi **l'ensemble** du potentiel repéré lors du diagnostic territorial **n'est pas forcément mobilisable dans le projet de PLU** :

- Du fait d'espaces boisés classés (EBC) ;
- Du fait de prescriptions paysagères ou patrimoniales ;
- Du fait de prescriptions écologiques ;
- Du fait de prescriptions liées aux risques en dehors des PPR ;
- Du fait de règles de CES, de prospects, de coefficient d'espaces verts … qui ne permettent pas la mobilisation des très petits terrains.

Ce potentiel peut aussi être « fléché » vers certaines destinations de constructions. Par exemple certaines zones ne permettent d'accueillir que des équipements publics ou du développement économique.

Ainsi, **le potentiel de densification du projet de PLU** a été évalué, après application de ces différents outils/protections/cumul de contraintes, à environ **20,55 ha** dont :

- **11,5 ha de potentiel en densification pouvant générer de la consommation d'espaces ;**

- **9,05 ha ne générant pas de la consommation d'espace**.

Ce potentiel est réparti de la manière suivante :

Zone du PLU révisé	Potentiel de densification brut (ha) du projet de PLU		
	Ne générant pas de consommation d'espace	Générant de la consommation d'espaces	
Ua	0,055	-	
Ub	0,3	1,55	
Uc	0,033	0,08	
Uvj	7,65	8,81	
Sous total habitat (dont mixité fonctionnelle)	***8,04***	***10,45***	***18,49***
Ue	1,01	1,05	
Sous total économique	***1,01***	***1,05***	***2,06***

Toutefois, l'ensemble du foncier ne sera pas mobilisé à horizon 2035, avec une **rétention foncière qui a été estimée à 25 % pour l'habitat (et mixité fonctionnelle)** sur ce type de terrain :

Zone du PLU	Potentiel de densification avec rétention à 25 % (ha)		
	Ne générant pas de consommation d'espace	Générant de la consommation d'espaces	
Ua	0,041	-	
Ub	0,22	1,16	
Uc	0,024	0,06	
Uvj	5,74	6,60	
Total habitat (dont mixité fonctionnelle)	***6,02***	***7,82***	***13,84***

Cette rétention n'est pas appliquée sur le volet économique « pur » au regard de la faible disponibilité foncière qui devrait favoriser une mobilisation de tout le foncier disponible (une seule parcelle en l'occurrence).

Ainsi, le potentiel de densification dans le projet de PLU est d'environ 13,84 ha pour l'habitat (et mixité fonctionnelle) et de 1,05 ha pour le développement économique.

En considérant **une mobilisation linéaire de ce potentiel sur la période PLU** (aucun outil sur ces terrains pour assurer une mobilisation répartie dans le temps) **8,30 ha de potentiel de densification seront mobilisés à horizon 6 ans** *(L151-5, L151-27 du Code de l'urbanisme)* **pour l'habitat (et la mixité fonctionnelle).** Le potentiel **économique ne concernant qu'un seul foncier,** la mobilisation ne présente **pas de logique de répartition. Soit 100 %, soit 0 % seront mobilisés dans les 6 ans.**

1.2. Potentiel en mutation

En ce qui concerne le potentiel de mutation (se reporter à la partie 3, chapitre 7, paragraphe 3.4 du présent rapport de présentation), plusieurs friches urbaines sont repérées sur la commune, au sein de secteurs spécifiques. Le secteur de Leclerc/ Verdun est ciblé dans le SCoT comme un secteur de renouvellement urbain avec des friches industrielles (le secteur ENEDIS) et urbaines. Ces friches constituent des réserves foncières importantes pour la commune mais sont difficile à évaluer site par site ou foncier par foncier et sont souvent liées à des initiatives privées.

Plus généralement la commune est concernée par un potentiel de renouvellement urbain hors friche non négligeable, ce qui concerne par exemple de manière spécifique le secteur Jean Moulin.

Ce potentiel de mutation, en renouvellement urbain ou friche urbaine est estimé de manière brute entre **20 et 25 ha minimum** au sein des zones aujourd'hui à dominante d'habitat (et mixité fonctionnelle), sachant que dès le stade diagnostic la dureté foncière a été analysée, et que le potentiel a été estimé sur ce qui serait réellement mobilisable à 10 ans, ce qui n'empêche pas le blocage d'une partie du foncier.

Dans le projet de PLU, **ce potentiel à dominante d'habitat (et mixité fonctionnelle),** est réparti de la manière suivante :

	Secteur de l'OAP « secteur centre »	**Secteurs concernés par une SMS**											**Potentiel diffus**
Zonage	**Uop**	**Ua**	**Ub**				**Uc**		**Uvj**				**Toutes les zones *(dont Jean Moulin hors SMS)***
Surface (ha)	**6,43**	0,07	0,34	0,14	0,19	0,25	0,56	0,32	1,24	0,13	1,08	0,43	9,73
SMS (n°)	1 à 6	9	10	17	8	7	11	12	13	14	15	16	/
Rétention envisagée (25 %)	/	**3,56**											**7,3**

Une rétention de 25 % est là aussi estimée sur les fonciers qui ne sont pas concernés par des opérations structurantes.

Le potentiel net pour l'habitat (et la mixité fonctionnelle) est donc de 17,29 ha, ces potentiels ne générant aucune consommation d'espaces.

Par ailleurs, sur **le volet économique** et en lien avec le SCoT ECAA, un potentiel spécifique a été mis en avant, soit **6,23 ha sur le secteur des Genêts / Jean Moulin en zone Ue2. Un taux de 25 à 30 % de renouvellement urbain sur ce secteur en 10 ans** serait déjà une dynamique élevée**, soit environ 1,5 à 2 ha.** Néanmoins le potentiel de **renouvellement économique**, bien que difficilement quantifiable, **pourrait concerner toutes les zones économiques du territoire**, le PLU étant **favorable** à ce renouvellement.

En considérant **une mobilisation linéaire de ce potentiel sur la période PLU** (aucun outil sur ces terrains pour assurer une mobilisation répartie dans le temps) **10,37 ha de potentiel de mutation seront mobilisés à horizon 6 ans** *(L151-5, L151-27 du Code de l'urbanisme)* **pour l'habitat (et la mixité fonctionnelle).** Le potentiel **économique,** cette même répartition donne une mobilisation **d'1 ha sur 6 ans (sur le secteur ciblé).**

De manière connexe, notons qu'aucun potentiel n'a été identifié en logements vacants, la proportion actuelle étant plutôt basse, avec peu de vacance structurelle. Le projet de territoire, plutôt qu'une résorption, a plutôt visé une légère augmentation, afin de fluidifier le parc de logement.

Le potentiel en changement de destination reste marginal, notamment avec le choix du PLU de bloquer la mutation des hébergements touristiques, ou avec la préservation des RDC économiques.

Enfin, **le potentiel pour les équipements publics n'a pas été quantifié** (pas de réel enjeu), mais la plupart des fonciers publics, et équipements, notamment en zone Uep mais aussi au niveau des écoles, restent optimisables, voire mutables, pour d'autres équipements.

1.3. Potentiel en mutation et densification dans les autorisations d'urbanisme en cours de validité

Les autorisations d'urbanisme en cours de validité (et projets dont les travaux ont commencé récemment) vont participer du projet de PLU pour la prochaine décennie (se reporter à la partie 3, chapitre 7, paragraphe 3.4 du présent rapport de présentation). Celles-ci concernent 13,54 hectares.

Ces projets pour l'habitat (et mixité fonctionnelle) sont répartis de la manière suivante :

	Ne générant pas de consommation d'espace			Générant de la consommation d'espaces	
Zonage	**Ua**	**Ub**	**Uvj**	**Ub**	**Uvj**
Surface (ha)	0,08	1,2	5,68	4,41	2,17
Total	**6,96**			**6,58**	

Les projets **ne générant pas de consommation d'espaces** englobent du **potentiel de densification et de mutation** (la séparation de ces deux thématiques n'apporte ici aucune plus-value).

Les projets **générant de la consommation d'espaces** sont uniquement du **potentiel de mutation.**

Ils seront considérés comme construits à 100 % (aucune rétention) dans les 6 premières années d'application du PLU.

Aucun projet économique ou d'équipement n'a été repéré, qui impacterait le dimensionnement du PLU.

2. Extension de l'urbanisation

2.1. Extensions de l'urbanisation pour répondre aux besoins de logements

Ce potentiel de densification et de mutation (hors autorisations d'urbanisme en cours), permet la création d'environ **1755 logements**, 475 en densification et 1320 en mutation (850 dans les OAP, 424 à 434 dans le reste, arrondi à 430).

Le potentiel dans les autorisations d'urbanisme en cours de validités (et projets dont les travaux ont commencé récemment), et de **710 logements environ.**

Cela représente donc un total de 2465 logements *(Ces chiffres sont détaillés dans le chapitre suivant)*, ce qui aurait donc pu justifier d'un petit programme complémentaire pour atteindre 2500 logements.

Néanmoins, **2 permis d'aménager (PA) en cours de validité**, sur le même secteur des Veyssières (Avenue des Golfs au sens du SCoT), prévoient la réalisation de **14 logements en extension de l'urbanisation, sur 2,5 ha**. Ces projets que le PLU n'a plus capacité à gérer sont donc intégrés au projet, **pour un total de 2479 logements**, totalement cohérents avec les besoins de la commune sur les 10 prochaines années.

Cette extension, coup parti d'urbanisation, constitue la seule extension pour le logement du PLU révisé.

2.2. Extensions de l'urbanisation pour répondre aux besoins économiques

En cohérence avec le SCoT, le PLU ne prévoit aucune extension à vocation économique, que ce soit sur le volet touristique, ou sur les besoins secondaires ou tertiaire.

Le potentiel de densification et de mutation (et plus généralement une recherche d'optimisation de l'existant), sont suffisants pour répondre aux besoins de la commune pour la prochaine décennie.

2.3. Extensions de l'urbanisation pour répondre aux besoins d'équipements

L'étude de densification et de mutation ne repère pas spécifiquement de potentiel de développement des équipements publics (capacité à détacher un très gros foncier par exemple), mais le potentiel d'optimisation de certains fonciers est réel. Par ailleurs, la mixité fonctionnelle est possible dans toutes les zones précédemment citées, et des équipements et espaces publics sont prévus dans certaines OAP par exemple.

Néanmoins **un besoin de la commune n'est pas réalisable dans ce contexte de mixité fonctionnelle ou sur des fonciers déjà dédiés aux équipements publics**, à savoir la nécessité de répondre aux besoins **funéraires**. Dans la continuité du PLU de 2018 (zone Np) sur le secteur de l'Aspé, une zone de **2,3 ha en zone Ucim** est inscrite en **extension de l'urbanisation** pour répondre à ces besoins. Cette emprise n'a pas vocation à être utilisée entièrement à court terme, mais permettra d'étudier les solutions les plus adéquates d'un point de vue fonctionnel, et environnemental (aucun enjeu environnemental important n'ayant néanmoins été identifié au stade PLU).

Cette extension est la seule extension « choisie » dans le cadre du projet de territoire.

CHAPITRE 15 : ADEQUATION ENTRE LES OBJECTIFS DU PADD ET LE POTENTIEL MOBILISABLE

1. Habitat (et mixité fonctionnelle)

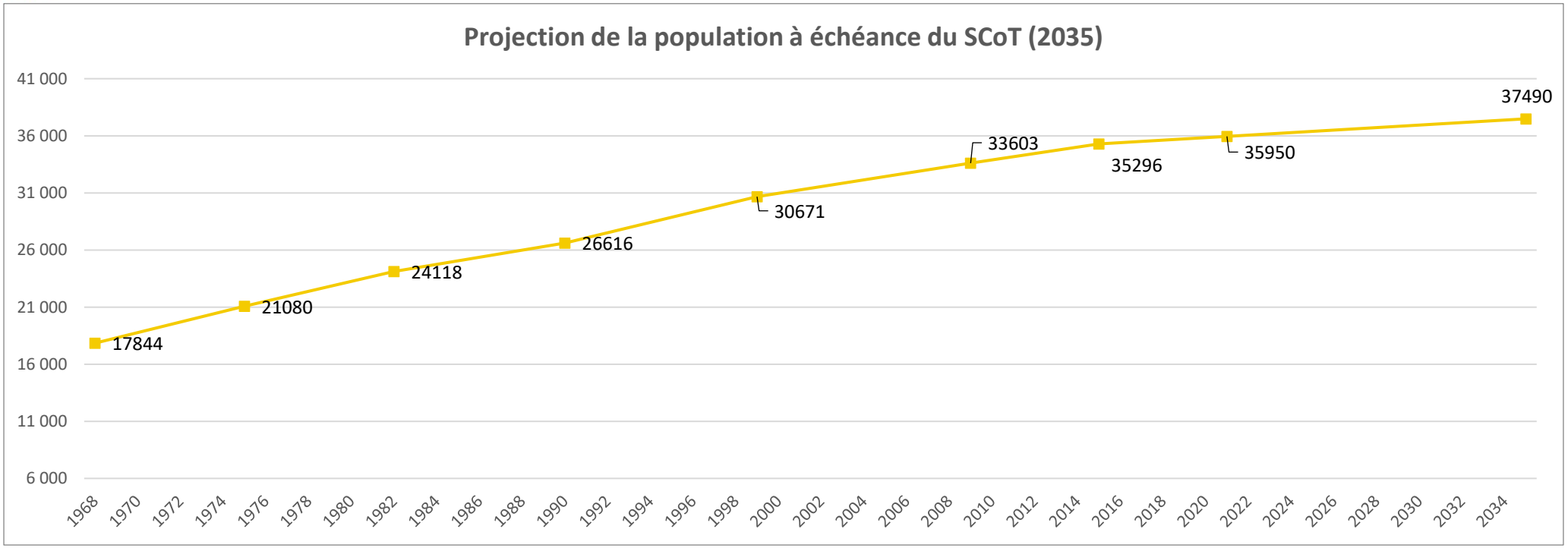
1.1. Objectifs d'accueil de population

La municipalité souhaite à travers le PLU assurer un certain dynamisme à la commune en matière de croissance démographique, permettant de renouveler les populations, d'accueillir des actifs, de maintenir les établissements scolaires et plus généralement les équipements et services publics.

Elle souhaite néanmoins que ce dynamisme soit soutenable, notamment en prenant en compte la qualité paysagère et patrimoniale du territoire qui limite les possibilités de densification sur de nombreux quartiers ; et les difficultés rencontrées par le territoire en matière de transports (ce qui dépasse la seule commune), avec la saturation de certains axes qui doit être prise en compte de manière rationnelle.

Ainsi, une **croissance démographique annuelle moyenne de 0,3 %** (ce qui représente l'accueil d'environ **1100 personnes supplémentaires à horizon 2035** et un total d'environ **37 500 habitants** – voir tableau ci-dessous), est souhaitée pour la décennie à venir *(voir compléments de justifications du PADD à ce sujet) :*

					Population estimée 2025 = à la population de 2021 x TCAM 2015/2021 (0,3%)	**Période d'application du SCoT avec un TCAM de la population de 0,30%**										**Variation de la population (2025 à 2035)**
Période	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
Population	35950	36058	36166	36275	**36383**	36492	36602	36712	36822	36932	37043	37154	37266	37378	**37490**	**+ 1106**



1.2. Objectifs de production de logement

Le SCoT ECAA, établit pour la période 2015/2035 (mais réellement mis en œuvre à partir de 2016), prévoit la production d'environ 5125 logements sur la commune de Saint-Raphaël.

De 2016 à 2024, la production de logements sur le territoire a été d'environ 2532 logements, soit 310 logements / an.

Ce rythme correspondrait à environ 6330 logements sur 20 ans, ce qui est très supérieur à ce que prévoit le SCoT, et chiffre que les élus estiment trop important pour le territoire.

Il a donc été fait le choix rééquilibrer cette production de logements pour les prochaines années, afin de respecter le SCoT ECAA mais surtout de préserver l'équilibre territorial, en appliquant un rythme d'environ 250 logements / an soit environ 2500 logements sur 10 ans, cette démarche étant cohérente avec les besoins de la commune notamment en matière de croissance démographique, et cohérente également avec les ambitions du PLH en matière de logements aidés, qui répondent par ailleurs à de véritables besoins pour le territoire notamment afin d'accueillir des actifs.

Cette production de 2500 logements doit répondre à plusieurs enjeux pour le territoire, correspondant à plusieurs dynamiques à l'œuvre, que le PLU va tenter d'accompagner et/ou d'infléchir.

Ainsi, il est estimé que sur la prochaine décennie :

- Environ 1245 logements vont devoir être créés pour prendre en compte les besoins liés au desserrement des ménages soit environ 960 logements de 2025 à 2030 puis environ 285 de 2030 à 2035. Ce chiffre s'appuie sur un net ralentissement de la tendance au desserrement sur le territoire, prenant en compte une taille des ménages déjà très basse, l'âge de la population (44 % de personnes de plus de 80 ans en 2021) et la volonté du projet de PLU de favoriser l'accueil de familles notamment dans la production de logements neufs, cet accueil devant se renforcer au fil des années. La création de structures spécialisées pour les séniors permet aussi d'envisager de remettre sur le marché des logements qui pourront être réinvestis par des ménages de 2 personnes ou plus ;
- Le renouvellement urbain ne va pas générer d'érosion du parc de logements, qui n'a donc pas besoin d'être compensée. En effet les opérations de renouvellement sur des logements existants concernent essentiellement des opérations de densification (une villa démolie pour un petit collectif, ou découpage d'un logement en plusieurs appartements), plutôt que des opérations de regroupement de petits logements en un logement plus grand, ou la démolition d'un immeuble collectif pour une volume de logements plus modeste. Ce phénomène de création de logement par renouvellement urbain est d'ailleurs intégré dans la création de logements sur la commune de manière assez importante ;
- Environ 270 logements permettant d'améliorer la fluidité du parc de logements, soit environ 0,5 points de vacance en plus au total du parc à horizon 2035 (3,9 %). Cela constitue une première étape réaliste sur un marché tendu et sur lequel on envisage de diminuer la production annuelle ;
- Environ 325 logements correspondant à l'accueil de résidences secondaires, ce chiffre misant sur une diminution du rythme de croissance à 0,2 % / an sur les 10 prochaines années, s'appuyant à la fois sur la proportion de logements aidés qui doit être créée, sur les outils qui vont être mis en place pour maintenir le lit chaud (pas de vente à la découpe des hébergements touristiques existants) et sur des politiques nationales de moins en moins favorables notamment pour ce qui concerne le airbnb dont une bonne partie était encore déclarée comme résidence secondaire. Rappelons que ce chiffre a été historiquement bien plus élevé, mais qu'entre 2010 et 2015 la croissance était tombé à 0,24 % / an, chiffre que les élus veulent pouvoir répliquer et améliorer ;
- 640 logements pour accueillir l'augmentation de la population (TCAM de 0,3 %), sur la base d'une taille des ménages de 1,79 entre 2025 et 2030 puis de 1,77 entre 2030 et 2035.

Ces projections représentent un total de 2480 logements, totalement cohérent avec l'ambition décrite en introduction (environ 2500 logements) et intégrant toutes les dynamiques à l'œuvre sur le territoire.

1.3. Cohérence de cet objectif avec la production de logement mise en œuvre par le PLU

Pour rappel du chapitre précédent, le potentiel de densification et de mutation (hors autorisations d'urbanisme en cours), permet la création d'environ **1755 logements**, environ 475 en densification et 1320 en mutation (850 dans les OAP, environ 430 dans le reste).

Le potentiel dans les autorisations d'urbanisme en cours de validités (et projets dont les travaux ont commencé récemment) sur ces secteurs, est de **710 logements environ.**

Cela représente donc un total de 2465 logements.

Par ailleurs, **2 permis d'aménager (PA) en cours de validité**, sur le même secteur des Veyssières (Avenue des Golfs au sens du SCoT), prévoient la réalisation de **14 logements en extension de l'urbanisation, sur 2,5 ha**. Ces projets que le PLU n'a plus capacité à gérer sont donc intégrés au projet.

Avec un total de 2479 logements, traduits dans les pièces opposables, le projet est totalement en adéquation avec les besoins de la commune. Cela représente une production de 248 logements/an, dont 177 logements/an en dehors des autorisations d'urbanisme déjà délivrées.

La production de logement se répartit comme suit :

- Dans le potentiel de densification :

Zone du PLU	Potentiel de densification avec rétention à 25 % (ha)		
	Ne générant pas de consommation d'espace	Générant de la consommation d'espaces	
Ua	0,041	-	
Ub	0,22	1,16	
Uc	0,024	0,06	
Uvj	5,74	6,60	
Total habitat (dont mixité fonctionnelle)	***6,02***	***7,82***	***13,84***
Nombre de logements projetés	***193***	***283***	***476***

- Dans le potentiel de mutation :

	Secteur de l'OAP « secteur centre »	Secteurs concernés par une SMS											Potentiel diffus
Zonage	**Uop**	**Ua**	**Ub**				**Uc**		**Uvj**				**Toutes les zones *(dont Jean Moulin hors SMS)***
Surface (ha)	**6,43**	0,07	0,34	0,14	0,19	0,25	0,56	0,32	1,24	0,13	1,08	0,43	9,73
SMS (n°)	1 à 6	9	10	17	8	7	11	12	13	14	15	16	/
Rétention envisagée (25 %)	/	**3,56**											**7,3**
Nombre de logements projetés	**850**	**304**											**120 à 130**
Total de logements projetés	**1274 à 1284**												

- Dans les autorisations d'urbanisme en cours de validités (et projets dont les travaux ont commencé récemment), uniquement en densification et en mutation :

	Ne générant pas de consommation d'espace			Générant de la consommation d'espaces	
Zonage	**Ua**	**Ub**	**Uvj**	**Ub**	**Uvj**
Surface (ha)	0,08	1,2	5,68	4,41	2,17
Total	**6,96**			**6,58**	
Nombre de logements projetés	**221**			**506**	
Total de logements projetés	**710**				

- En extension de l'urbanisation (PA accordés sur 2,5 ha) : **14 logements.**

(Nb : les justifications du PLH, ainsi que du PADD, permettent de démontrer l'adéquation de ce projet avec production de logement aidée).

2. Développement économique

Le PADD cible clairement le confortement de l'offre économique actuelle, à la fois sur le volet touristique, puis sur le reste du développement des activités secondaire et tertiaire, avec un volet spécifique sur le commerce.

Sur l'ensemble de ces volets le projet de PLU assure un ciblage des fonciers qui bloque l'érosion des activités existantes, et favorise le développement de filière spécifiques sur des zones dédiées, et s'appuie ensuite :

- Sur un renforcement sur les fonciers touristiques existants, sans qu'aucun potentiel en particulier n'ait été mis en avant (fonciers systématiquement artificialisés au sens du MOS). Ce potentiel de renforcement des lits par extension des structures existantes existe néanmoins et est favorisé par le PLU. Des projets pourront aussi voir le jour en mixité fonctionnelle ;
- Pour les autres activités, sur un potentiel de mutation réel (dont 1 ciblé sur Genêt – Jean Moulin) dans la quasi-totalité des zones économiques, ainsi que quelques capacités de densifications repérées au sein des zones économiques existantes (environ 2 ha dont 1 ha de consommation d'espaces), et un potentiel important en mixité fonctionnelle (Uc, Uoap …). Néanmoins là encore le potentiel va au-delà du ciblage de fonciers spécifiques avec des capacités d'extensions par surélévation par exemple ;
- Le ciblage spécifique de la carrière qui permet son exploitation.

Ces choix sont totalement en adéquation avec les choix politiques qui ne prévoient aucune extension de l'urbanisation pour le développement économique.

3. Equipements publics

Là aussi le PADD cible un renforcement des fonctions avec des besoins spécifiques, mais qui peuvent être réalisés en mixité fonctionnelle, ou en renforcement des zones d'équipements existantes.

Le PLU traduit totalement cette logique à travers une capacité à réaliser des équipements publics dans toutes les zones U, des zones Uep dédiées, et des règles assouplies pour ces équipements.

Un seul besoin ne peut être comblé dans ce contexte, pour répondre aux besoins funéraires, avec donc le positionnement d'une zone d'extension de l'urbanisation venant répondre à cet enjeu spécifique (2,3 ha en continuité de l'Aspé).

Ces choix sont totalement en adéquations avec les choix politiques réalisés, ce projet étant notamment fléché dans le PADD.

CHAPITRE 16 : MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE L'ARTIFICIALISATION DANS LE PLU

1. Rappel de la réglementation

Pour rappel, le SCoT CAVEM / ECAA a été approuvé en décembre 2017, pour une période d'application officielle 2015 / 2035, et des tendances réellement applicables à partie de 2016 (qui constituera l'année de référence pour justifier des éléments relatifs au SCoT).

Il est intégrateur de la loi ALUR notamment en matière de modération de la consommation d'espace par rapport aux 10 dernières années.

Ces objectifs de modération de la consommation d'espaces ont été renforcés par la loi Climat et Résilience (2021), qui a intégré la lutte contre l'artificialisation des sols (objectif de « zéro artificialisation nette » des sols (ZAN)). Plus précisément, l'article 191 prévoit que : « Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date ».

La loi Climat et Résilience est à ce jour a priori la plus « contraignante » en matière de consommation d'espaces. Celle-ci doit être intégrée à terme aux différents documents de planification et d'urbanisme (SRADDET, SCoT et PLU), avec une première période de référence 2021 / 2031.

Néanmoins, la proposition de loi TRACE visant à faire évoluer la loi climat et résilience était en cours d'examen lors de l'arrêt du PLU. Son examen a été suspendu entre temps.

Enfin, le SCoT est en cours de révision alors que la modification du SRADDET SUD a été approuvé le 3 juillet 2025, soit entre l'arrêt et l'approbation du PLU.

Le PLU révisé cherche ainsi à se projeter dans ces évolutions réglementaires encore mouvantes tout en respectant le SCoT CAVEM / ECAA opposable, qui reste sa référence juridique actuelle.

2. Rappel de la méthode de calcul de la consommation d'espaces / artificialisation

La méthodologie d'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est détaillée dans la partie 3, chapitre 7, paragraphe 3 du présent rapport de présentation.

Elle s'appuie sur une référence au MOS pour réaliser l'analyse des fonciers générant ou non une consommation d'espaces / artificialisation.

Ces analyses sont ensuite croisées avec les différents documents susmentionnés pour à la fois répondre aux obligations du SCoT (qui différencie notamment la consommation d'espaces selon qu'elle soit en densification (unité nouvelle d'accompagnement), ou en extension (unité nouvelle complémentaire), mais aussi par fonction (habitat, économique …), et aux évolutions récentes de la loi.

Cette méthode ne peut être comparée de manière brute avec les projections du PLU de 2018, qui n'avait inscrit dans son PADD que certaines consommations d'espaces en extension de l'urbanisation, générant ainsi un chiffre largement minoré par rapport à la méthode du PLU révisé (elle-même plus respectueuse de la méthodologie du SCoT).

3. Consommation d'espaces du projet de PLU au regard de sa temporalité (horizon 2035)

Le projet de PLU à travers son PADD vise à **« Limiter la consommation d'espaces à environ 24 ha ».**

Cette approche qui ne cible pas tel ou tel document permet de s'inscrire dans une logique globale de modération de la consommation d'espaces, à la fois dans le respect du SCoT opposable, et en se projetant sur les futurs documents.

3.1. Consommation d'espaces au sens de la loi climat et résilience (référence 2021)

Dans l'état initial de l'environnement (partie 3, chapitre 7, paragraphe 3 du présent rapport de présentation)**, la consommation d'espaces 2011/2021** est estimée à **30,04 ha, soit 3 ha / an en moyenne.**

Sur la période 2021/mars 2024, référence du premier débat du PADD, la consommation d'espace a été de **3,7 ha**, soit un peu plus de **1 ha / an.**

Le PLU, calibré à cette date pour une période 2025/2035 prévoit :

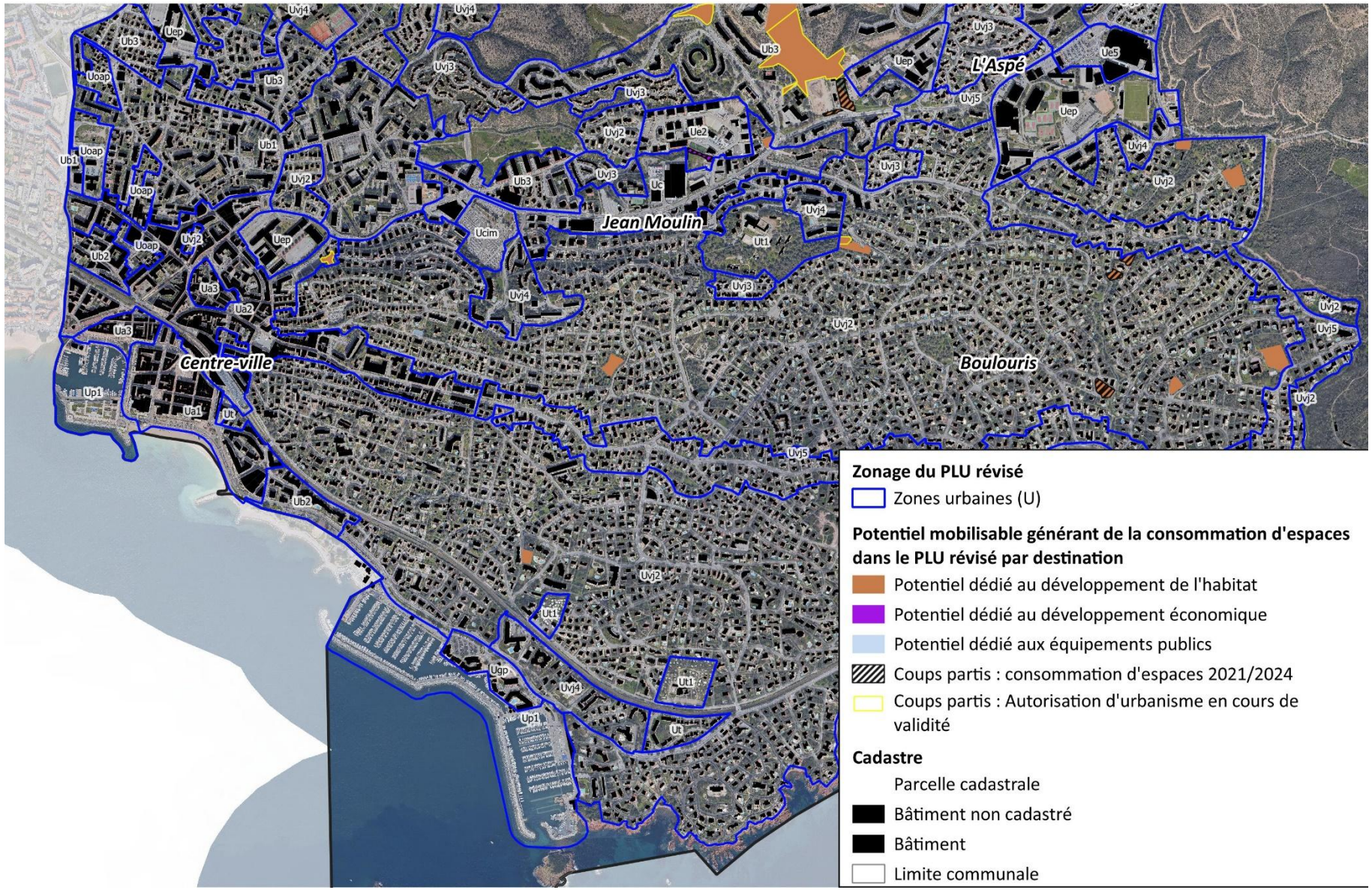
		Consommation d'espaces		Autorisations d'urbanisme en cours
		Potentiel Brut	Avec rétention de 25 % sur l'habitat	
Consommation d'espaces	Habitat	10,45	7,84	9,08
	Economique	1,05	1,05	-
Consommation d'espaces liée à une extension pour équipement public		2,3	2,3	-
Sous-total		***13,8***	***11,19***	***9,08***
Total consommation d'espaces retenue			**20,27**	

Ces éléments sont cartographiés ci-dessous :

Source : Cadastre Crige, Ortho IGN 2024
Réalisation : Alpicité, 2025

Potentiel mobilisable au sein du PLU révisé - Centre-ville

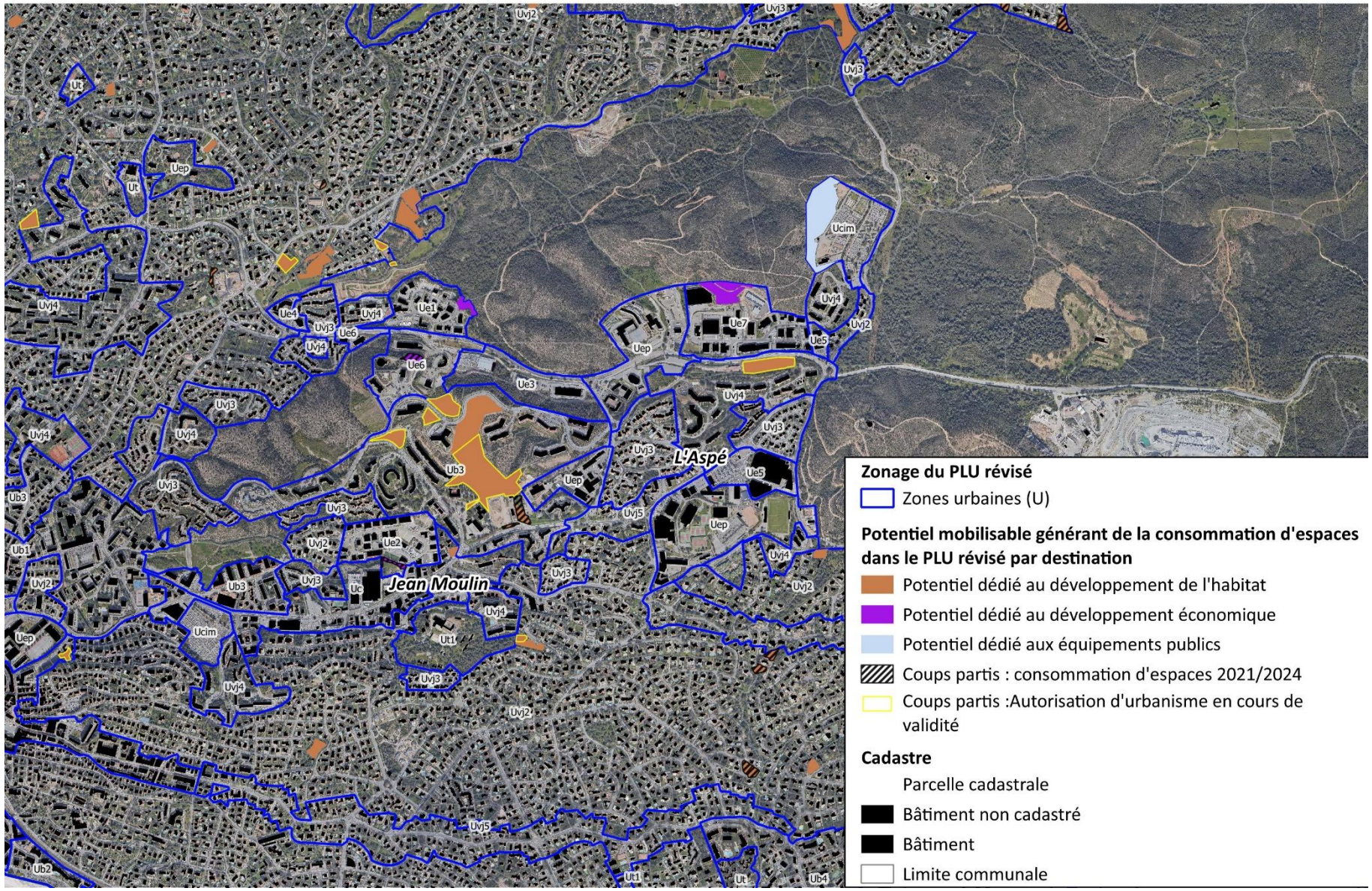
0 250 500 m



Source : Cadastre Crige, Ortho IGN 2024
Réalisation : Alpicité, 2025

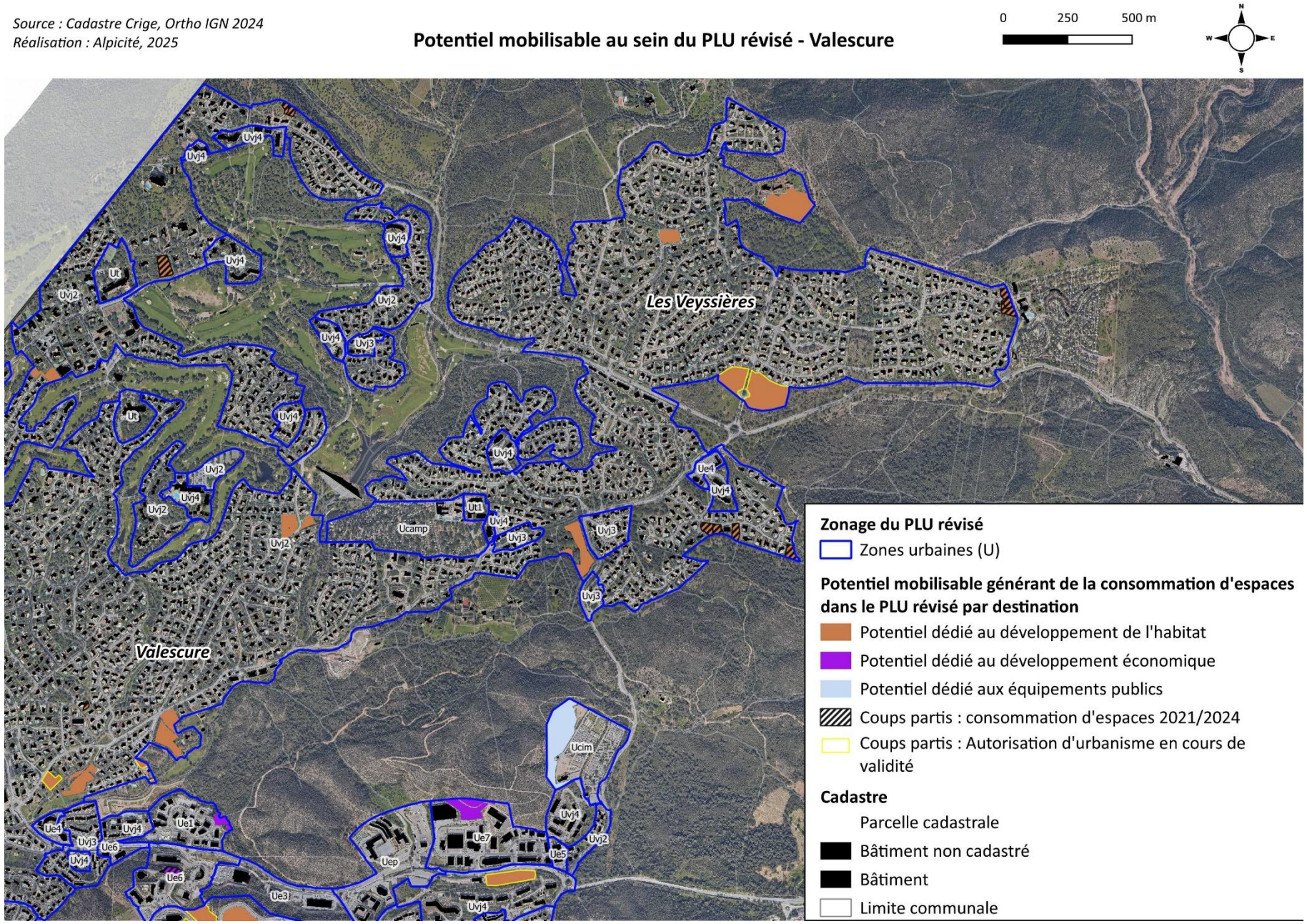
Potentiel mobilisable au sein du PLU révisé - Jean Moulin/ L'Aspé

0 250 500 m



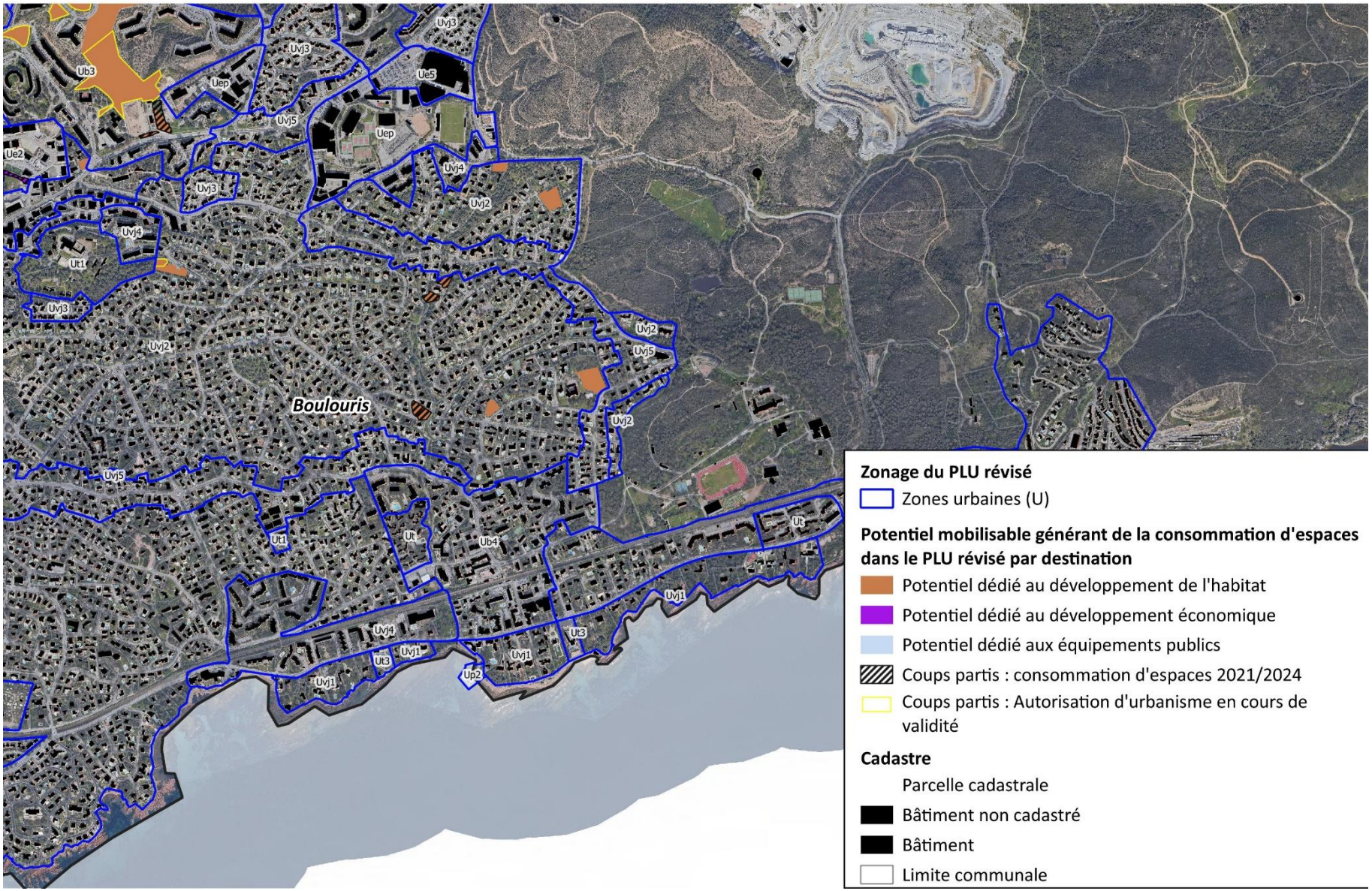
Source : Cadastre Crige, Ortho IGN 2024
Réalisation : Alpicité, 2025

Potentiel mobilisable au sein du PLU révisé - Valescure



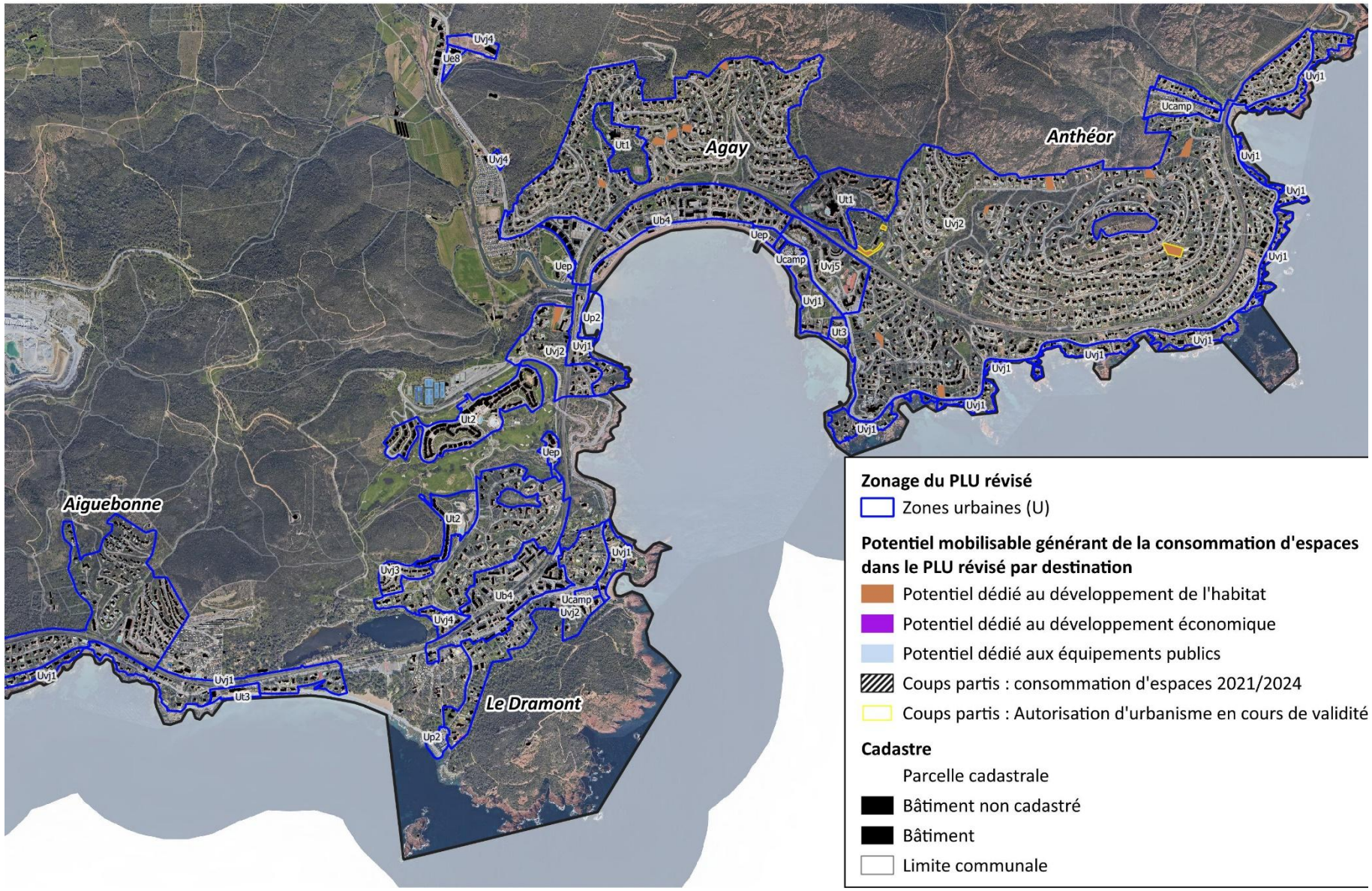
Source : Cadastre Crige, Ortho IGN 2024
Réalisation : Alpicité, 2025

Potentiel mobilisable au sein du PLU révisé - Boulouris



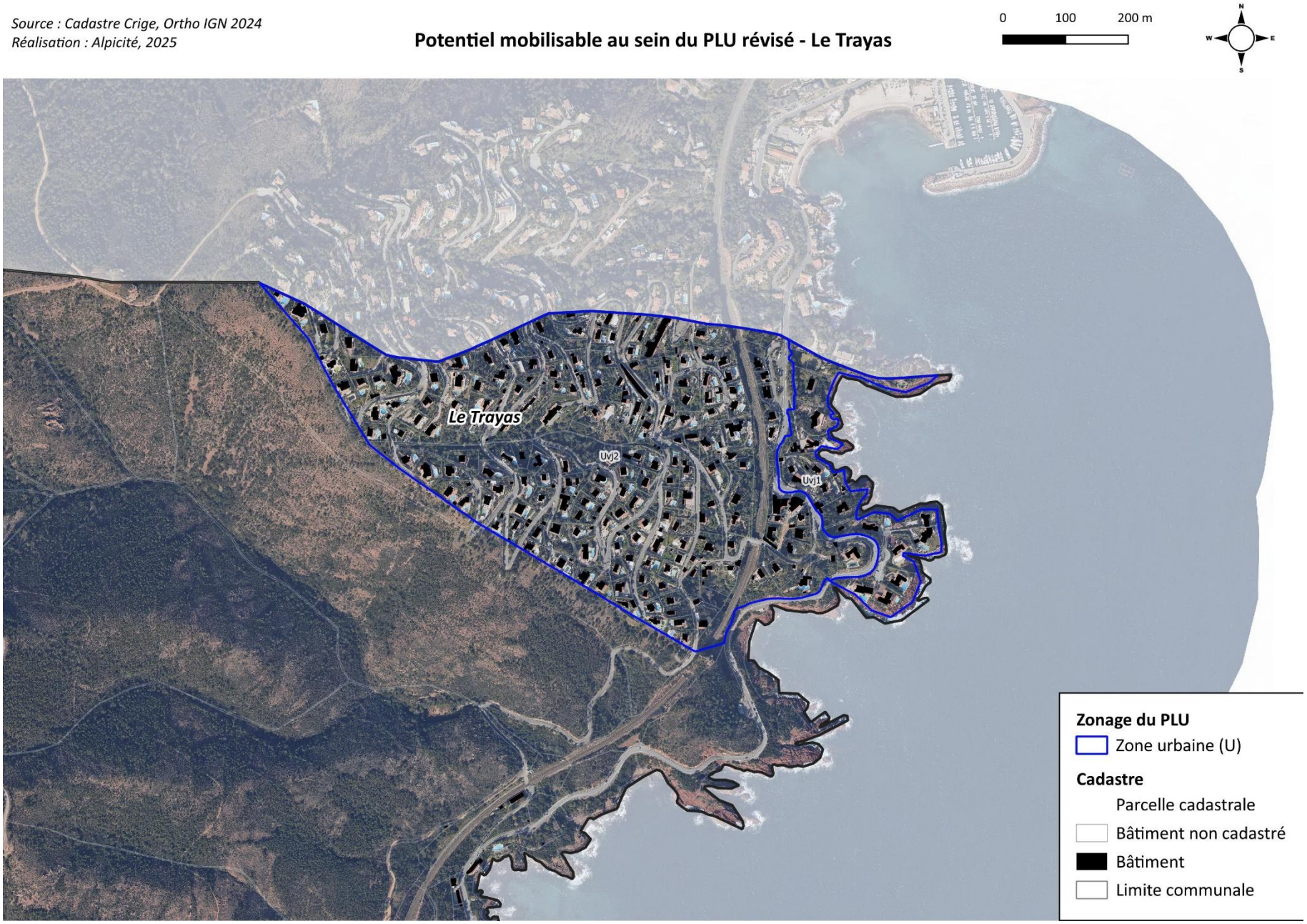
Source : Cadastre Crige, Ortho IGN 2024
Réalisation : Alpicité, 2025

Potentiel mobilisable au sein du PLU révisé - Dramont/ Agay



Source : Cadastre Crige, Ortho IGN 2024
Réalisation : Alpicité, 2025

Potentiel mobilisable au sein du PLU révisé - Le Trayas



Ainsi, sur la période 2021/2035, la consommation d'espaces est **limitée à 23,97 ha,** soit environ **1,7 ha/an, proche d'une division par deux** de la consommation d'espaces 2011/2021, période de référence pour la loi climat et résilience (44 %), et donc **de manière lissée 17 ha sur 10 ans.**

Notons que **le projet de PLU intègre 9,08 ha d'autorisation d'urbanisme déjà accordées** et qui génèrent de la consommation d'espaces**. Pour ce qui pouvait encore être maitrisé,** le PLU n'a ainsi inscrit que **11,19 ha,** ce qui en considérant une réalisation des projets en cours **à horizon 2026 conduit à un rythme de 1,24 ha/an jusqu'à la fin du PLU.**

Ces chiffres peuvent aussi être **mis en parallèle du PLU de 2018,** qui pour sa période d'application **de 2018 à mars 2024** avait généré une **consommation d'espaces de 12,7 ha** auxquels on peut **ajouter les autorisations en cours, permises dans ce cadre jusqu'à 2026, soit 21,78 ha sur 8 ans, et 2,72 ha/an** en considérant qu'aucune autre consommation n'interviendrait.

-

Le projet de PLU révisé permet donc d'absorber les droits en cours et générant une consommation d'espaces importante, tout en se projetant sur une nette diminution de son rythme de consommation d'espaces et d'artificialisation, à horizon 2035, le tout s'inscrivant dans l'objectif du PADD (24 ha de consommation d'espaces environ) mais sur 14 ans, à un rythme équivalant à 17 ha par décennie, et en s'approchant de la logique de division par deux, puis en assumant clairement cette division sur les projets pouvant encore être maitrisés.

Cette approche est extrêmement vertueuse par rapport à un scénario au fil de l'eau du PLU de 2018 qui a méthodologie identique, prévoyait environ 71 ha de potentiel consommation d'espaces lors de sa mise en œuvre, ce chiffre étant néanmoins une donnée brute (non pondérée par la rétention par exemple), et encore **plus de 58 ha en mars 2024**. On pourra néanmoins affirmer que **le PLU révisé prévoit une consommation d'espace de l'ordre de 2 fois inférieure au PLU de 2018**.

3.2. Consommation d'espaces au sens du SCoT

Cette démonstration de la compatibilité du projet avec le SCoT est réalisée dans le chapitre 24, partie 6 « Le schéma de cohérence territorial (SCoT) CAVEM / ECAA (2015-2035) », dès le 1er encart.

La conclusion de cette justification est la suivante :

« Pour les éléments générant de la consommation d'espaces au sens du SCoT :

[…]

Le total des UNA et des UNC est donc de 48,7 ha de 2016 à 2035, largement inférieur aux 72 ha envisagés par le SCoT, ce qui est particulièrement vertueux en matière de maitrise de la consommation d'espaces, tout en absorbant une consommation 2016 / 2024 particulièrement dynamique (environ 30 ha de 2016 à 2024, environ 20 ha pour la période 2025 / 2035, dont environ 9 ha déjà l'objet d'autorisations d'urbanisme) ».

Partie 6 : **Évaluation environnementale**

CHAPITRE 17 : RESUME NON TECHNIQUE

1. Partie 1 : Introduction

Chapitre 1 : Le PLU, outil de planification urbaine

Ce premier chapitre présente les plans locaux d'urbanisme, avec une chronologie des lois ayant permis la création puis l'évolution de ces documents à portée règlementaire, les **objectifs poursuivis à travers la mise en œuvre de PLU**, et la **procédure d'évaluation environnementale**, qui est obligatoire pour le PLU de Saint-Raphaël.

Ce chapitre présente enfin le **contenu du PLU**, codifié par le Code de l'urbanisme, et comprenant les pièces suivantes :

- Un rapport de présentation ;
- Un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- Un règlement ;
- Des annexes.

Chapitre 2 : Rappel de la procédure

Le deuxième chapitre a pour but d'expliquer les étapes de la révision générale du PLU.

La commune de Saint-Raphaël est couverte par un PLU approuvé par délibération du conseil municipal du 19 novembre 2018, et qui a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 30 septembre 2024 et d'une mise à jour arrêtée le 21 octobre 2024.

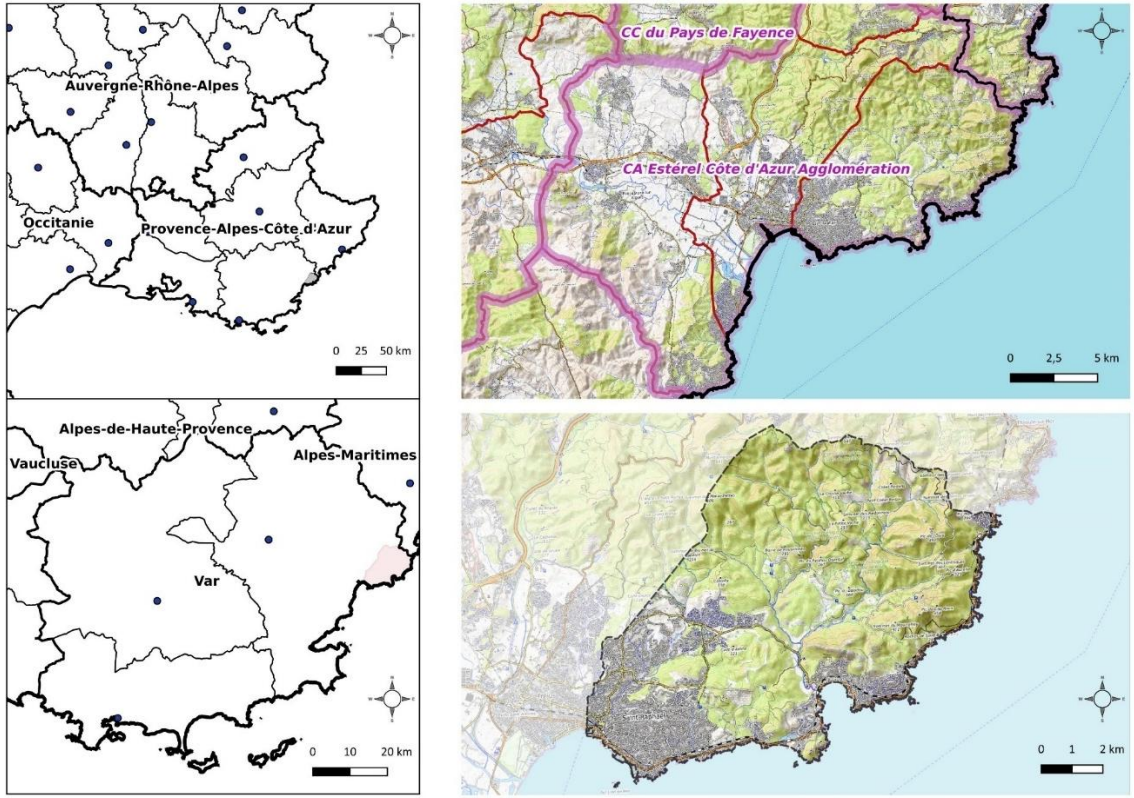
La commune de Saint-Raphaël a lancé la procédure de révision du PLU par délibération en conseil municipal du 22 avril 2021. Cette délibération fixe les objectifs de cette procédure, ainsi que les modalités de concertation.

2. Partie 2 : Diagnostic territorial

Il s'agit ici de dresser un portrait le plus détaillé et précis possible sur chaque thématique susceptible d'interagir avec le projet de territoire et sa traduction dans le PLU. Cette partie concerne les thématiques non environnementales (les thématiques environnementales faisant l'objet de la partie suivante : état initial de l'environnement).

Chapitre 3 : Contexte géographique, administratif et règlementaire

Ce chapitre vise à présenter la situation de la commune de Saint-Raphaël qui se trouve en **région Provence-Alpes-Côte-d'Azur (PACA)**, dans le **département du Var** (83). Elle appartient à la **communauté d'agglomération Estérel Côte d'Azur Agglomération (ECAA)**, anciennement CAVEM, et dont le siège est situé au sein de commune.



Carte de localisation de la commune de Saint-Raphaël
Source : Open topomap, BD Carto Administratif

Ce chapitre permet aussi de présenter le cadre règlementaire. En effet, la loi (Code de l'urbanisme) impose qu'un PLU soit **compatible avec différents documents** (c'est-à-dire qu'il respecte ses objectifs). Le PLU de Saint-Raphaël doit notamment être compatible avec les documents suivants :

- Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) d'Estérel Côte d'Azur Agglomération ;
- Le programme local de l'habitat (PLH) d'Estérel Côte d'Azur Agglomération ;
- Le plan de déplacements urbains (PDU) d'Estérel Côte d'Azur Agglomération ;
- Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée ;
- Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) Rhône-Méditerranée ;
- Le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) d'Estérel Côte d'Azur Agglomération ;
- Le schéma régional des carrières (SRC) PACA.

Chacun de ces documents fait l'objet d'une partie spécifique, qui vise à présenter leurs principaux objectifs.

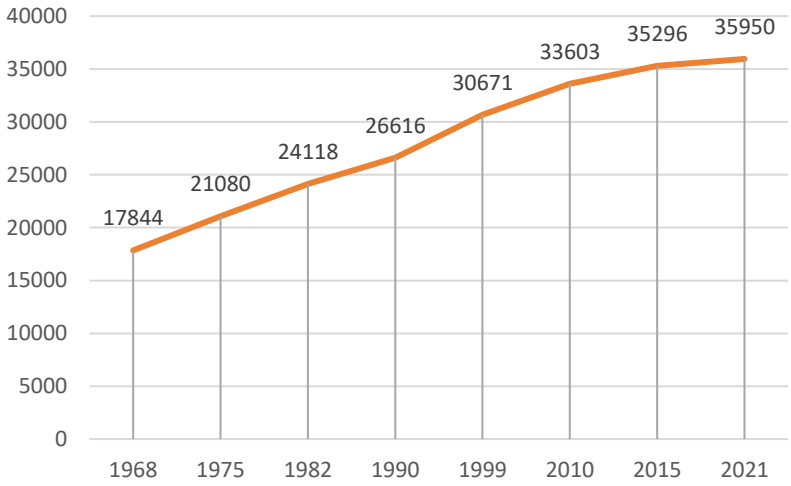
Le PLU doit également être **compatible avec les dispositions particulières au littoral, traduites dans la loi « littoral » n° 86-2 du 3 janvier 1986.**

Enfin, un PLU doit règlementairement intégrer (en annexe) les différentes **servitudes d'utilité publique (SUP)** qui constituent des limitations administratives au droit de propriété. La commune de Saint-Raphaël est concernée par de nombreuses servitudes, qui concernent les réseaux, le patrimoine, la défense, la santé et la salubrité publique… L'ensemble des servitudes est reporté dans un tableau et les principales dispositions règlementaires relatives sont présentées.

Chapitre 4 : Dynamiques démographiques, immobilières et économiques

Ce chapitre présente dans un premier temps les **dynamiques démographiques**. Les données clés sont les suivantes :

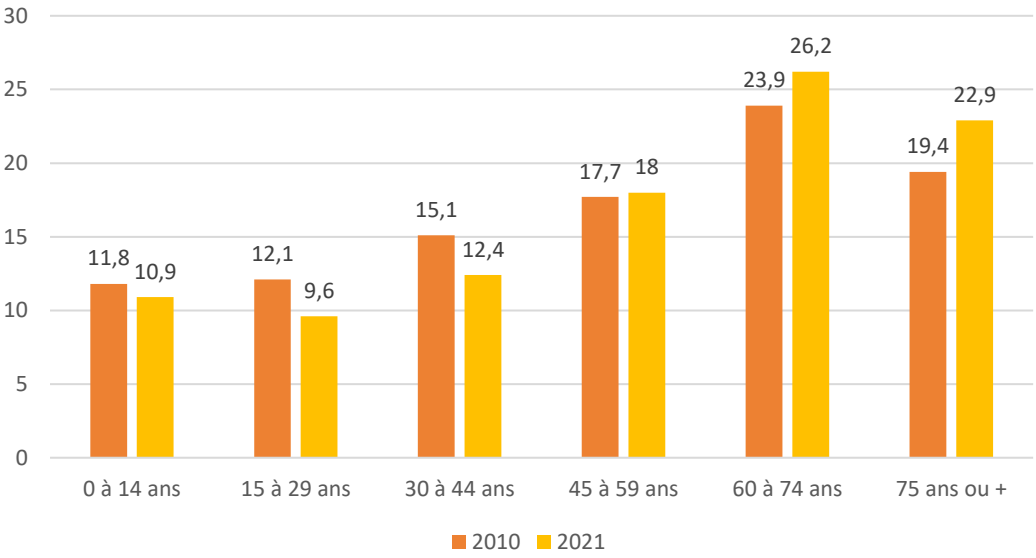
- La commune compte 35 950 habitants en 2021 ;
- La population est en augmentation depuis 1968 (premiers recensements de l'INSEE). Elle a presque doublé entre 1968 et 2021 ;
- La croissance démographique est portée par le solde migratoire, c'est-à-dire que la commune accueille de nouveaux ménages à un rythme plus important qu'elle n'en perd. Le solde migratoire a toutefois tendance à diminuer depuis les années 1968, ce qui se traduit par un ralentissement de la croissance démographique, que l'on observe notamment sur la dernière période (2015-2021) ;
- La structure de la population est plutôt déséquilibrée, puisque presque la moitié de la population a plus de 60 ans en 2021, alors que seulement 20% ont moins de 30 ans. La population a eu tendance à vieillir sur les dix dernières années, s'expliquant par l'arrivée de populations plutôt âgées (phénomène d'héliotropisme, évolution de résidences secondaires en résidences principales, équipements adaptés aux séniors…). A contrario, on observe une baisse de la part des populations les plus jeunes. Cela se traduit notamment par un solde naturel faible, et constitue un facteur de décroissance.



Évolution de la population entre 1968 et 2021
Source : Insee, RP2021 exploitation principale, géographie au 01/01/2024.

Ce chapitre présente ensuite la **composition des ménages** :

- La taille des ménages (nombre de personnes par ménage) est en diminution sur la commune depuis les années 1968 (2,78 personnes par ménage) et s'élève à 1,85 en 2021. Cela est à corréler avec le vieillissement de la population observé et la proportion importante de plus de 60 ans (les personnes âgées vivant souvent à deux ou seules), mais aussi à d'autres phénomènes que l'on observe à l'échelle nationale (nombre d'enfants par couple en baisse, décohabitation…) ;
- Les ménages vivent globalement depuis longtemps sur le territoire (presque la moitié des ménages sont installés dans un même logement depuis plus de 10 ans). Cela traduit la bonne qualité de vie pour ses habitants. Cela signifie toutefois aussi que le renouvellement du parc est plutôt faible. Si les logements ne sont pas libérés, de nouveaux ménages ne peuvent être accueillis que dans de nouveaux logements.



Évolution de la population par classe d'âge entre 2010 et 2021 (en %)
Source : Insee, RP2021 exploitation principale, géographie au 01/01/2024.

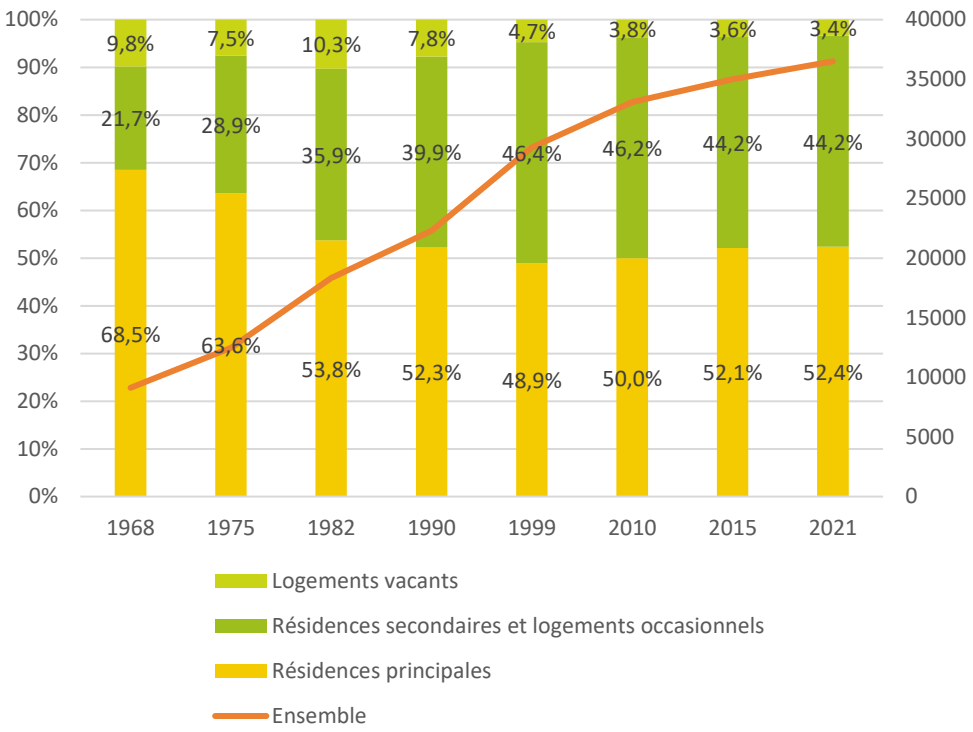
Ce chapitre comprend une partie sur le **revenu des ménages et le marché immobilier**, qui met en avant les constats suivants :

- Les revenus des ménages sont élevés sur la commune (médiane de 25 000€ par an) ;
- Les prix des maisons et appartements existants sont élevés sur la commune, et sont en augmentation, notamment depuis la crise « COVID ». L'accès à la propriété, mais également à la location, peut être très difficile sur le territoire, notamment pour les ménages avec des revenus intermédiaires à faibles (ce qui concerne majoritairement les jeunes / familles).

Ce chapitre présente aussi la **population active**. La population active ayant un emploi est de 62% en 2021, ce qui est assez bas (en comparaison à l'intercommunalité ou au département par exemple), ce qui est à corréler avec la structure de la population (personnes âgées à la retraite).

Ce chapitre présente également le **parc de logements** sur le territoire. On peut retenir que :

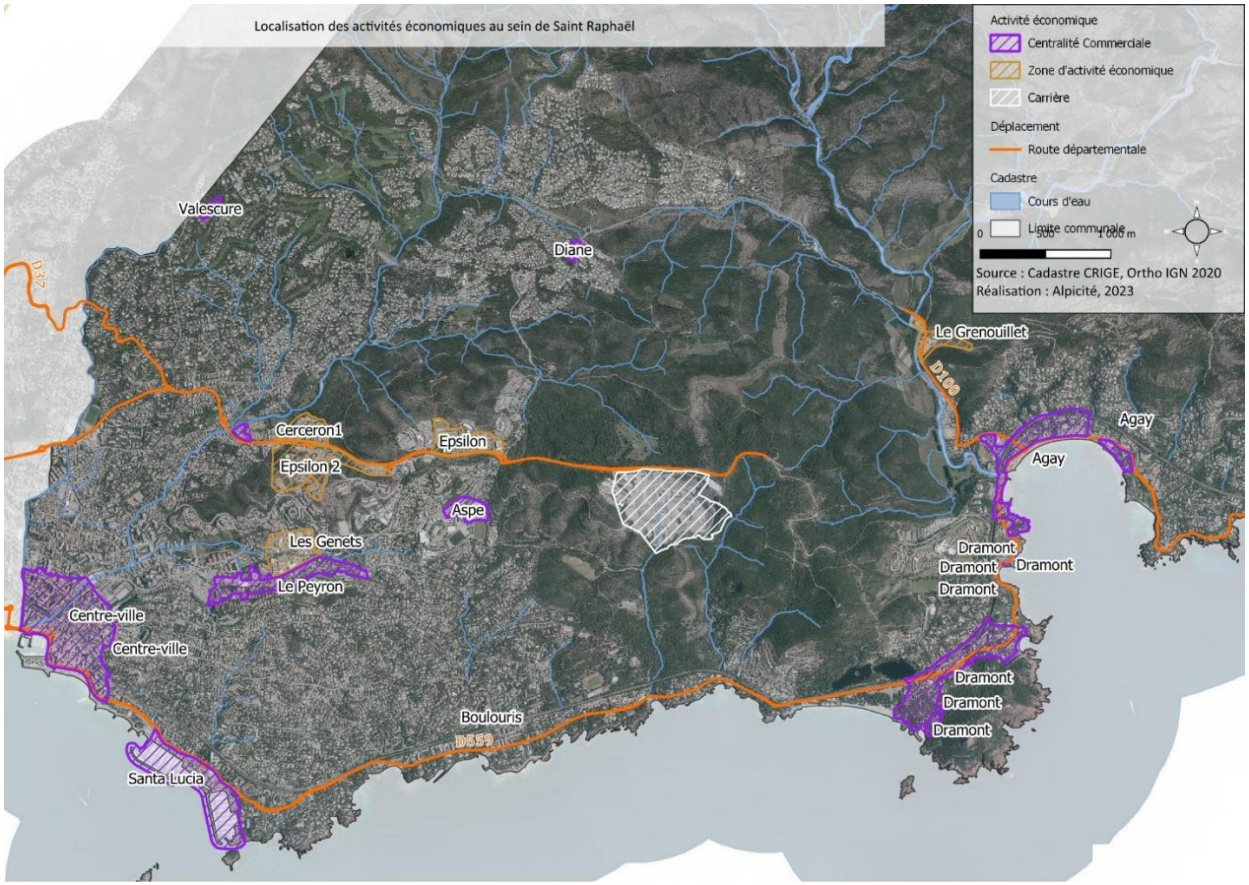
- Sur les 36 505 logements qu'accueille la commune en 2021, 52% sont des résidences principales, 44 % sont des résidences secondaires et logements occasionnels, et 3% sont vacants ;
- La production de logements, bien qu'en diminution depuis les années 2000 notamment, reste importante (environ 310 logements produits chaque année entre 2016 et 2024), notamment sur les secteurs du centre-ville, de Jean-Moulin Boulouris et de Valescure. Si le centre-ville voit une augmentation de son parc de logements, il connaît également une baisse de population. Cette contraction s'explique en particulier par l'augmentation de résidences secondaires, dont une grande partie est mise en location de vacances (AirBn). Néanmoins la proportion de résidence secondaire produite est en baisse ;
- Le marché du logement est tendu comme en témoigne notamment la faible part de logements vacants, qui s'élève à 3% en 2021 (un taux de vacance « normal » doit plutôt être situé autour de 6-7%) ;
- Le parc de logements est dominé par les appartements (plus de 70% du parc en 2021), dont la part a par ailleurs tendance à augmenter (+5 points entre 2010 et 2021) ainsi que par des logements de 3 pièces (environ 1/3 du parc), correspondant notamment aux besoins des personnes âgées ;
- Le statut de propriétaire domine (64% des habitants sont propriétaires), ce qui vient là aussi constituer un frein au renouvellement des ménages ;
- La commune accueille en 2023 1991 logements sociaux, ce qui représente 10% des résidences principales. Le parc social est sous-développé comme en témoignent les nombreuses demandes en attente, et ne respecte pas l'obligation de la loi SRU / Duflot 1 qui impose que 25% du parc de résidences principales soient des logements locatifs sociaux (LLS) ;
- Les demandes en attente et attribuées en 2023 font ressortir une nécessité de développer les logements sociaux de petites tailles (T1/T2) ;
- Un besoin de logements des travailleurs saisonniers est identifié (environ 250 personnes ayant un besoin en 2021).



Évolution du parc de logements par catégorie entre 1968 et 2019
Source : Insee, RP2019 exploitation principale, géographie au 01/01/2022

Le diagnostic comprend ensuite une partie relative à **l'économie locale**, dont les principales données sont les suivantes :

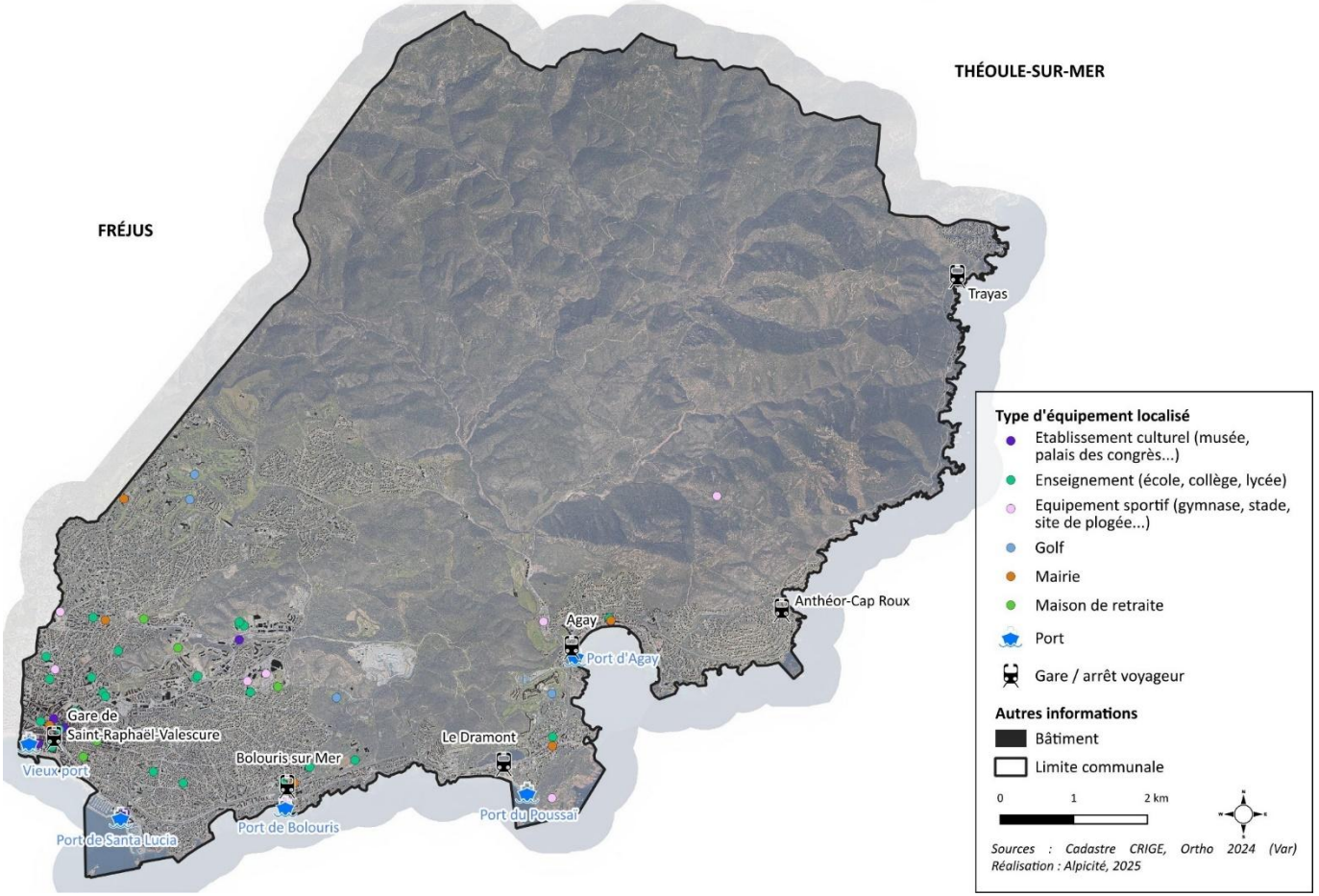
- La commune est polarisante en matière d'emplois (plus d'actifs ayant un emploi que d'emplois sur le territoire notamment) ;
- Les activités économiques sont localisées au sein de centralités commerciales (notamment dans le centre-ville de Saint-Raphaël) mais également dans des zones commerciales « périphériques », principalement implantées sur les grandes voies de circulation (Jean-Moulin, ASPE, Cerceron…). Ces espaces présentent des enjeux d'amélioration de la lisibilité, de leur accessibilité, et de leur qualité paysagère et architecturale.
- La commune accueille 5 zones d'activités localisées dans deux secteurs : le long du boulevard Jean Moulin et le long de la départementale 100. Seule la zone d'activité du Grenouillet est excentrée au nord d'Agay ;
- Saint-Raphaël comprend une carrière (carrière des Grands Caous) d'environ 40 hectares située dans le massif de l'Estérel et identifiée comme installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) ;



- L'économie de Saint-Raphaël repose aussi sur le tourisme. Les principaux sites touristiques sont les plages, le massif de l'Estérel (qui fait l'objet d'une opération Grand Site), la Corniche d'Or… La commune s'appuie sur un nombre important de résidents secondaires, mais aussi sur une offre d'hébergements touristiques variée (hôtels, campings, résidences de tourisme, villages de vacances, meublés de tourisme, chambres d'hôtes…). Il est estimé que la capacité totale d'hébergement d'une population non permanente est de plus de 100 000 hébergements. Ceux-ci correspondent principalement à des lits froids, qui sont peu occupés à l'année ;
- L'activité liée aux ports de plaisance est aussi importante ;
- Les activités agricoles sont en revanche assez peu développées sur la commune (seulement 6 exploitations en 2020 selon l'Agreste, contre 14 exploitations en 1988 lors du 1er recensement agricole).

Enfin, la dernière partie de ce chapitre porte sur les **équipements et services publics**. La commune dispose d'équipements de « proximité » pour ses habitants, mais aussi d'équipements ayant un rayonnement intercommunal (lycée, établissement hospitalier, maisons de retraite, musées, stades…) faisant de Saint-Raphaël un « centre structurant d'équipements et de services » selon l'observatoire des territoires. Les équipements sont principalement localisés dans ses polarités (centre-ville, boulevard Jean-Moulin), mais certains quartiers disposent aussi d'équipements annexes. Spécifiquement concernant les équipements scolaires, ceux-ci pourraient être « menacés », puisque l'on observe une forte baisse des effectifs scolaires (notamment des maternelles et lycées), ce qui est à corréler avec la baisse de la natalité / le vieillissement des ménages sur le territoire.

Localisation des équipements au sein de la commune de Saint-Raphaël



Chapitre 5 : Déplacements

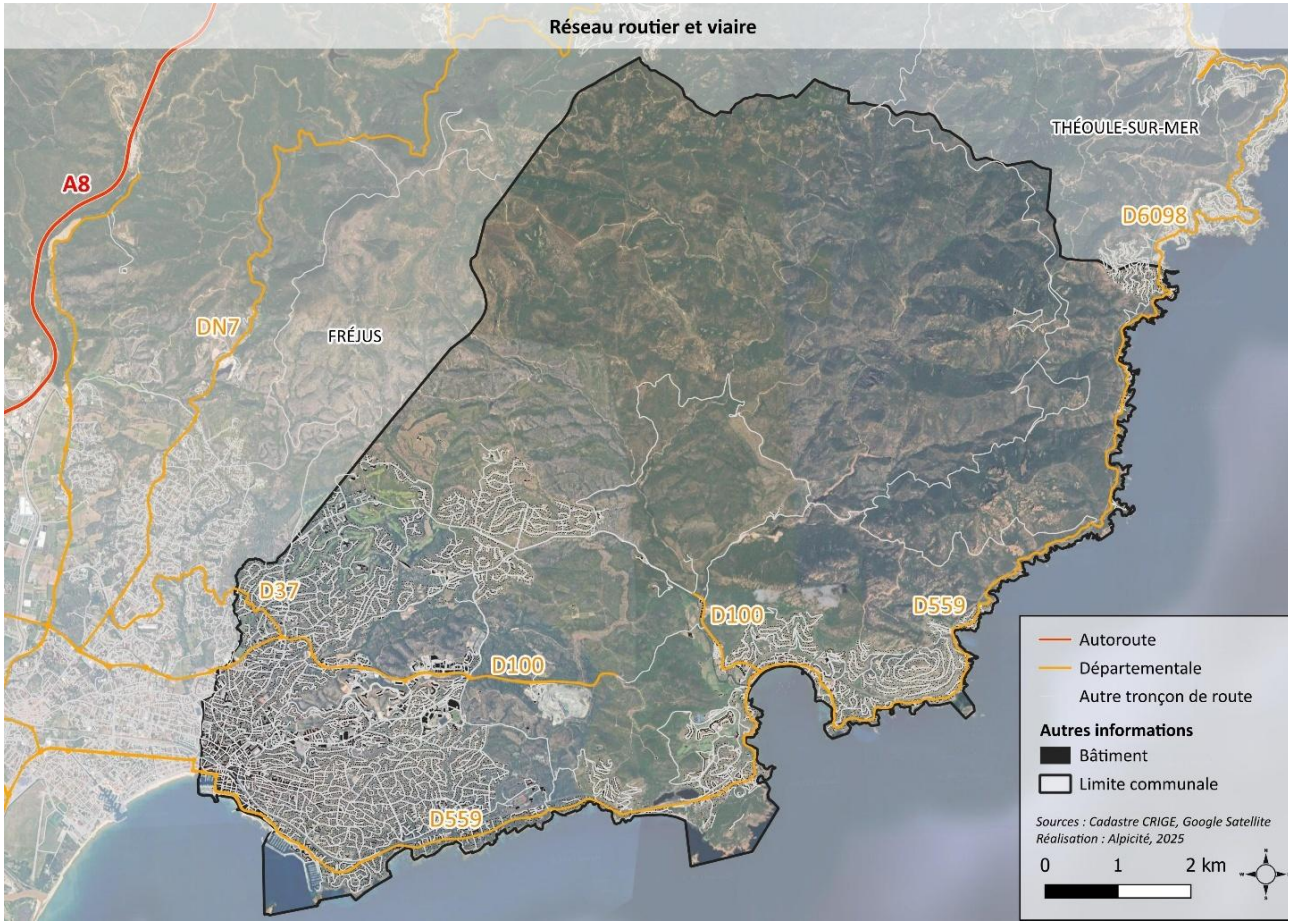
Les premiers paragraphes traitent des **déplacements quotidiens**, qui sont majoritairement internes à la commune. En effet, 55% des habitants « actifs ayant un emploi » travaillent sur la commune. Les autres actifs travaillent principalement dans des communes voisines (Fréjus…). Les trajets journaliers habitation-travail se réalisent principalement en voiture (environ 80% des déplacements).

Les **réseaux routiers et viaires** sont ensuite analysés. La commune de Saint-Raphaël est traversée par trois routes départementales repérées par le règlement de voirie départemental du Var :

- La RD100 repérée comme faisant partie du réseau structurant, qui traverse la ville au nord et dessert les zones d'activités (Epsilon) ;
- La RD37 repérée comme participant au réseau inter cantonal, qui est le seul grand axe nord/sud ;
- La RD559 repérée comme participant au réseau inter cantonal, qui traverse la commune d'est en ouest en longeant le littoral. Il s'agit de la seule voie traversant la commune, le massif de l'Estérel contraignant le développement du réseau viaire vers le sud/est de la commune.

Outre ces routes principales, d'autres voies sont « structurantes » pour la desserte locale :

- Voie de niveau 2 : Av General Leclerc, Av Valescure, Boulevard Jean Moulin, Av des Golfs. Ce sont des voies permettant de rejoindre les différents quartiers et équipements de la commune ;
- Voie de niveau 3 : Av du grands Défends, Boulevard Christian Lafon, Boulevard Maréchal Alphonse Juin. Ce sont des voies internes à chaque quartier permettant une desserte locale.



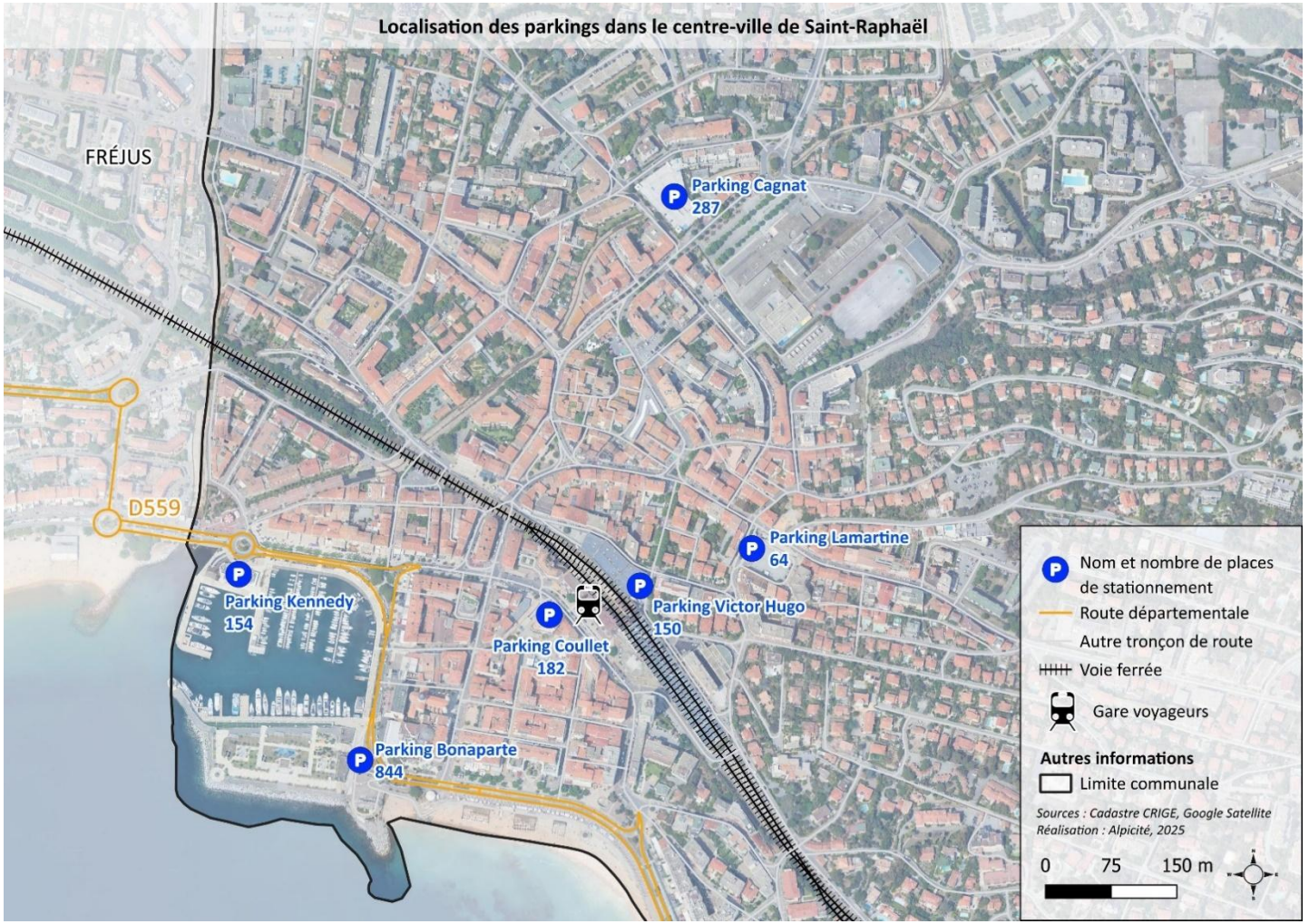
On observe une saturation de certains axes routiers, notamment au niveau de la RD100, de la rue Maréchal Gallieni et du cours Jean Bart (entrée de ville ouest depuis Fréjus), ce en période touristique estivale où les flux sont les plus importants. Plus généralement, la majorité des grands axes qui desservent la commune supporte un trafic important.

En ce qui concerne le **stationnement**, il se distingue en parkings et stationnements sur chaussée. La ville comptabilise 6 parkings couverts payants en centre-ville pour 1 681 places dont 170 réservées PMR. En ce qui concerne le stationnement sur voirie, il y a 2 298 places disponibles dont 1 049 gratuites. Un nombre important de places de stationnement est disponible au sein de la commune pour répondre à la demande estivale. Les parkings sont dimensionnés pour la période estivale et ne sont pas sous pression le reste de l'année. Il n'y a pas de parkings de covoiturage repérés sur la commune. Plusieurs bornes de recharge pour voitures électriques sont installées sur la commune.

La troisième partie de ce chapitre concerne les **transports en commun**. La commune est desservie par :

- Le train (ligne Marseille-Nice). Saint-Raphaël dispose de 6 gares (gare d'agglomération, gare urbaine, gare relais et gares d'appoint), permettant une desserte « de proximité » ;
- Des lignes de cars régionales (7 lignes desservent la commune) ;
- Des bus et navettes urbaines du réseau de l'agglomération, qui permettent de rayonner notamment depuis la gare routière, et desservent les équipements structurants ainsi que les différents quartiers de Saint-Raphaël. Certaines centralités secondaires ne sont toutefois pas desservies. On constate par ailleurs un manque de liaisons inter-quartiers (axes nord/sud), entre les zones résidentielles et zones économiques, ou avec le massif de l'Estérel.

Un projet de création de transport en commun en site propre et accessible aux vélos est envisagé le long de la Promenade des Bains.



La quatrième partie du chapitre aborde les **modes de déplacements actifs,** à savoir :

- Les réseaux cyclables, présents le long du littoral et au niveau de certains axes (D100, chemin du Défends, avenue des Golfs…), mais encore limités alors que le potentiel de développement de l'utilisation du vélo sur la commune est réel (du fait notamment que plus de la moitié des actifs travaille sur la commune). Plusieurs projets de création de pistes cyclables sont toutefois en cours sur la commune. Environ 430 places de stationnement vélos sont réparties sur la commune ;
- Les réseaux piétons, pour lesquels les aménagements sont ponctuels sur les principaux axes. Des zones uniquement piétonnes sont aussi présentes sur la commune. La promenade de Lattre de Tassigny aménagée qui longe le littoral est très minérale ; la requalification de cette promenade le long de la plage est un projet d'envergure pour la commune ;
- Les sentiers de randonnée, de VTT, de balade équestre, relativement développés sur la commune.

La cinquième partie traite de **l'intermodalité**, qui peut être définie comme l'utilisation de plusieurs modes de transport au cours d'un même déplacement. L'intermodalité est favorisée sur Saint-Raphaël qui dispose notamment d'un pôle d'échanges multimodal matérialisé par la gare ferroviaire et routière.

La dernière partie analyse **l'accessibilité du territoire pour les personnes à mobilité réduite (PMR)**, relativement bonne (30 modules sonores au niveau des feux tricolores, traversées piétonnes mises aux normes, places de stationnement PRM, aménagement des arrêts de bus, navette « la mer pour tous » …).

3. Partie 3 : Etat initial de l'environnement

Chapitre 6 : Environnement naturel

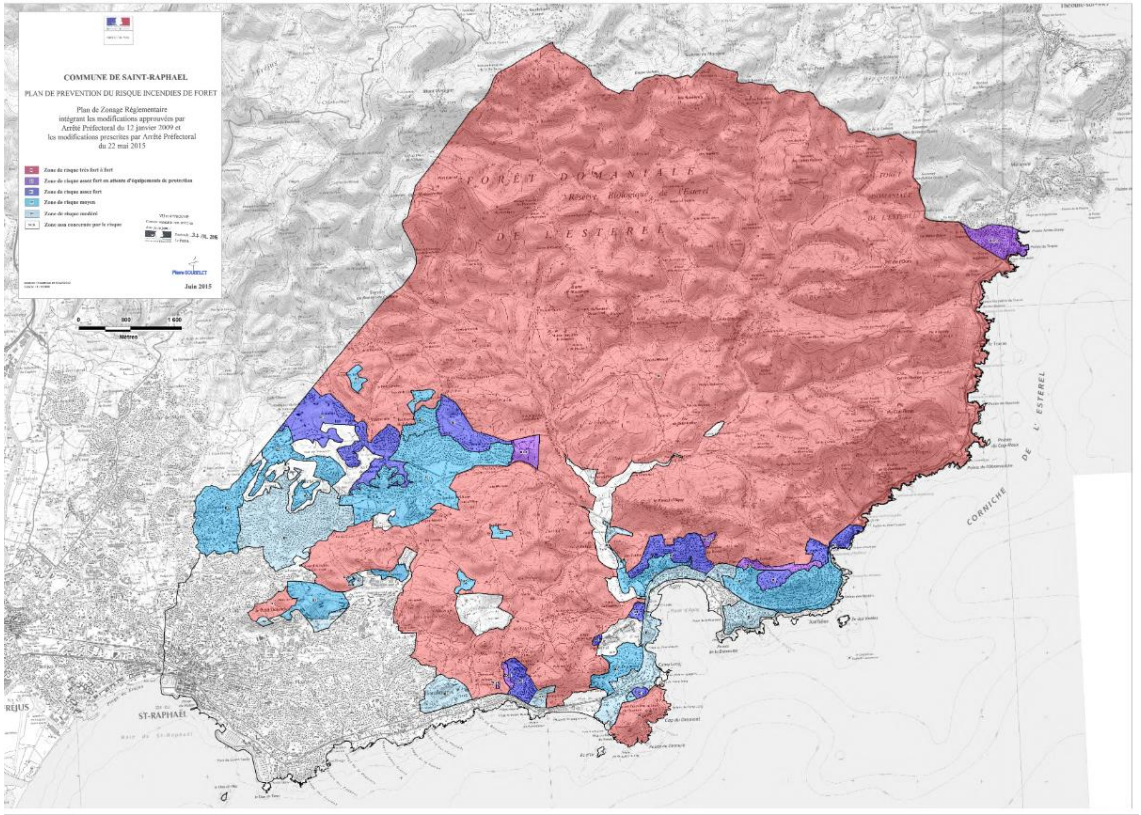
Les caractéristiques environnementales de la commune sont présentées dans une première partie :

- **Topographie** : La commune de Saint-Raphaël s'allonge sur 30 km de côte découpée formant des criques et calanques sur le littoral méditerranéen. Au nord, elle est recouverte par le massif de l'Estérel qui est un massif montagneux volcanique de faible altitude. Le mont Vinaigre est le point culminant du massif et de la commune à 618 mètres ;



- **Géologie** : Le territoire peut être découpé en 4 ensembles géomorphiques : le massif des Petites Maures, le massif de l'Estérel, la plaine alluviale de l'Argens et du Reyran, et la zone collinaire du bassin du bas Argens ;
- **Hydrographie** : Le territoire de Saint-Raphaël est drainé par des petits fleuves côtiers issus du massif de l'Estérel comprenant principalement le Pédégal, la Garonne, le Peyron, et l'Agay ;
- **Climat** : Saint-Raphaël est soumise à un climat méditerranéen caractérisé par des étés chauds et secs et des hivers doux. Comme la majeure partie du bassin méditerranéen, la commune de Saint-Raphaël est régulièrement confrontée à des épisodes de sécheresse. Le territoire est toutefois régulièrement soumis à des épisodes de fortes pluies, le plus souvent associés à des phénomènes orageux. La commune est particulièrement sensible aux effets du réchauffement climatique, qui implique une hausse des températures, une élévation du niveau de la mer, et une augmentation du niveau de risque ;

- **Les risques naturels et technologiques.** La commune de Saint-Raphaël est exposée aux risques naturels suivants : feu de forêt, inondation, risques côtiers (submersion marine, tsunami), séisme, mouvement de terrain / retrait-gonflement des argiles et d'émanation de radon, ainsi qu'un risque d'exposition au plomb.
  En fonction des risques, des études spécifiques ont été menées et/ou des règlementations spécifiques s'appliquent sur le territoire communal :
  - Feu de forêt → plan de prévention des risques d'incendie de forêts (PPRif) approuvé le 27 juillet 2007 et modifié en 2015 ainsi que d'autres documents et obligations applicables sur le territoire notamment les obligations légales de débroussaillement (OLD) ;
  - Inondation → plan de prévention du risque inondation (PPRI) approuvé le 20 novembre 2000, atlas des zones inondables (à but informatif) et cartes d'aléa définies en fonction des hauteurs d'eau atteinte lors des crues centennales réalisées dans le cadre du schéma directeur de gestion des eaux pluviales datant de décembre 2023 (qui sont plus précises que les études Exzeco, qui n'ont donc pas été retenues) ;
  - Risques côtiers (submersion marine, tsunami) → porter à connaissance de l'aléa submersion marine de la Préfecture du Var (datant du 15 mars 2019) ;
  - Séisme → règlementation parasismique (le territoire est non concerné au regard des faibles risques sismiques du secteur) ;
  - Mouvement de terrain → seul un recensement de l'historique des évènements existe à ce jour ;
  - Retrait-gonflement des argiles → cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles du BRGM actualisée en 2020 ;
  - Émanation de radon → cartographie IRSN (classement du niveau de risque par commune) ;
  - Plomb → arrêté préfectoral en date du 14 mai 2001.



Source : PPRIF Saint Raphaël

La deuxième partie analyse l'**occupation des sols** : Saint-Raphaël est dominée par des espaces boisés qui occupent 68 % de la commune (principalement composés de forêts ouvertes à mélange de feuillus et conifères). Le reste du territoire est principalement urbanisé / artificialisé. Les espaces agricoles sont très peu représentés (0,3 % déclarés au registre parcellaire graphique de 2022).

La dernière partie constitue l'**analyse écologique**. Sont présentés :

- Les zonages écologiques d'intérêt, qui sont les suivants sur Saint-Raphaël :
  - 8 ZNIEFF de type 1 continentales, 1 ZNIEFF de type II continentale, 3 ZNIEFF de type I marines et 1 ZNIEFF de type II marine. Le zonage ZNIEFF concerne plus de la moitié est de la commune de Saint-Raphaël. Cela précise l'intérêt écologique de la commune pour le massif de l'Estérel, pour les milieux très diversifiés qui peuvent y être rencontrés et qui abritent ainsi une flore et une faune originales, riches et patrimoniales. Les fonds marins de la commune sont tout aussi riches de par la présence d'espèces marines diversifiées et patrimoniales ;
  - Les 11 zones humides ;



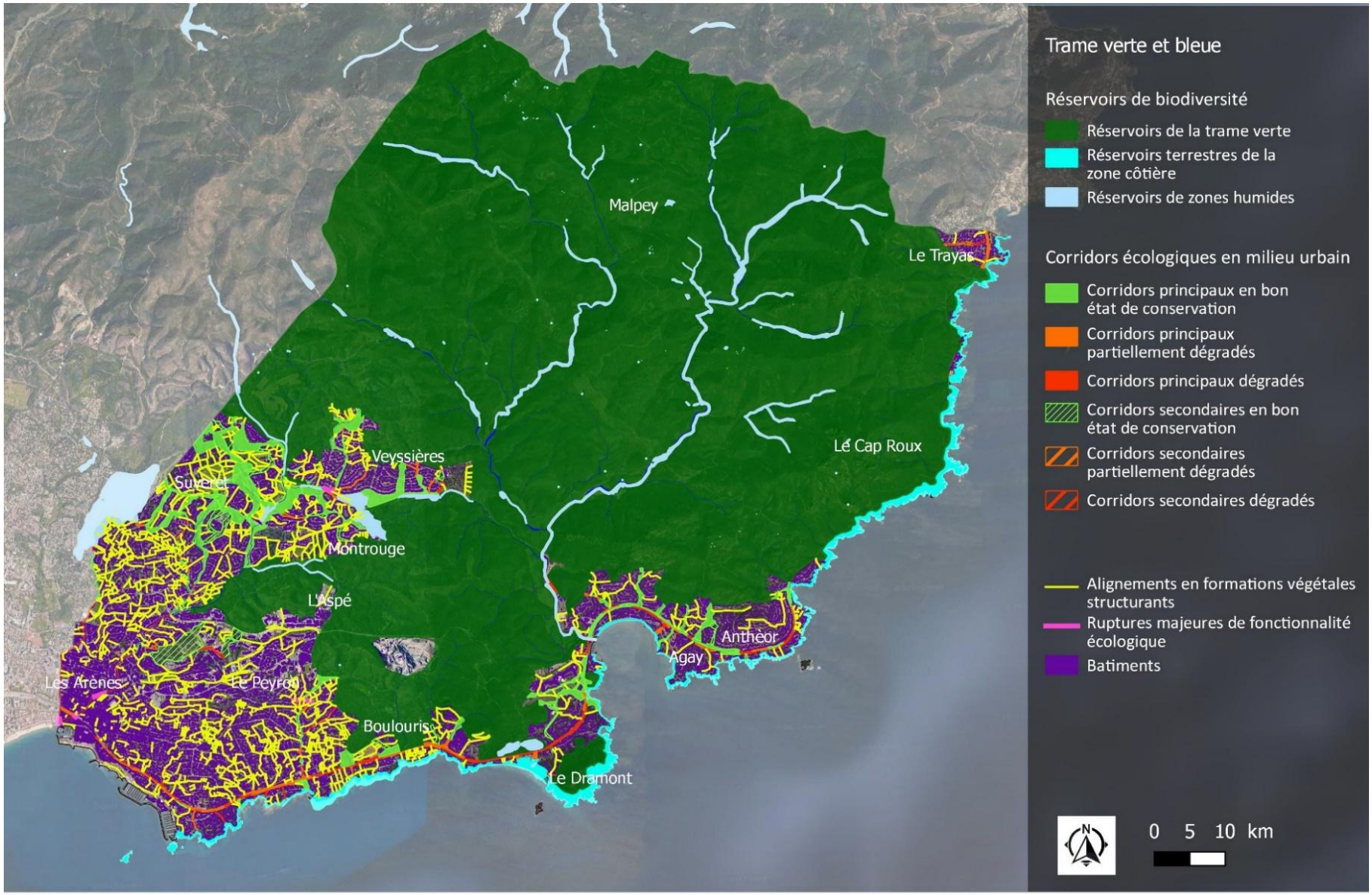
Carte de localisation des ZNIEFF continentales et marines
Commune de Saint-Raphaël (83

Réalisation : C. Guignier
Source : DREAL PACA
Août 2023

- Les zonages écologiques contractuels : Le site Natura 2000 ZSC Estérel (Directive Habitats), qui concerne la moitié nord du territoire. Différents objectifs de conservation de priorité très forte à moyenne sont fixés pour ce site ;
- Les zonages écologiques règlementaires :
  - La réserve biologique ONF de l'Estérel, consacrée à la libre évolution des forêts ;
  - Les 6 espaces naturels sensibles (ENS) ;
- Les habitats naturels, dont la diversité est hautement remarquable sur Saint-Raphaël, que ce soit pour les milieux forestiers, ouverts, littoraux ou aquatiques ;
- La flore : la commune compte plus de 1 546 espèces végétales, dont de nombreuses sont patrimoniales, protégées ou non (Ail de Sicile, Ciste Crépu). Les enjeux concernant ces espèces se concentrent principalement dans les milieux littoraux : sables, dunes et rochers maritimes et les milieux humides à

temporairement humides. Par ailleurs, 75 espèces végétales envahissantes sont actuellement identifiées sur la commune. Les enjeux pour la commune sont particulièrement liés aux bords des cours d'eau et aux zones humides, dunes et zones côtières, mais aussi aux zones de garrigues et aux boisements ;

- La faune : De nombreuses espèces d'insectes, d'amphibiens et reptiles, d'oiseaux, de mammifères, de chiroptères, d'araignée, de crustacés et mollusques et de gastéropodes sont identifiées sur le territoire. Plusieurs sont patrimoniales, protégées ou non ;
- Les continuités écologiques ou trame verte et bleue (TVB). Celles-ci sont analysées à l'échelle régionale à travers le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et à l'échelle intercommunale à travers le SCoT. L'analyse est ensuite affinée à l'échelle communale. Il est considéré que les réservoirs de biodiversité sont en bon état de conservation et représentent des enjeux écologiques très considérables. Pour les bordures directement en contact avec les zones urbanisées, les fonctionnalités se réduisent (dérangement, éclairage, …), mais restent notables. Les corridors identifiés s'inscrivent tous dans le contexte urbain. Certains sont en bon état de conservation et présenteront une fonctionnalité d'intérêt, tandis que d'autres, aux potentialités pouvant être importantes, sont dans des états pouvant être très dégradés. Au niveau des zones urbanisées, les linéaires de fonctionnalités se décrivent essentiellement autour des vallons, mais la rupture entre le massif et la zone littorale est quasi permanente. Les abords semi-naturels de la voie ferrée peuvent présenter une potentialité de lien très intéressante pour une restauration en pied de massif. Le réseau de jardins est important pour la commune et doit être considéré comme élément structurant d'une trame urbaine favorable à une biodiversité dite anthropique. Ces éléments participent également à la lutte contre le réchauffement, les phénomènes de crues et d'inondations. Enfin, une analyse de la « trame noire » (fonctionnalités écologiques spécifiquement liées à l'activité des espèces nocturnes) est réalisée. Il est identifié des éclairages importants sur la commune, parfois même en contexte naturel, réduisant ainsi de façon notable les fonctionnalités écologiques de cette trame.



Carte de la Trame verte et bleue - état initial - carte générale
Commune de Saint-Raphaël (83

Réalisation : C. Guignier
Source : C. Guignier, DREAL PACA
Avril 2023

Chapitre 7 : Environnement humain

La première partie concerne le **volet paysager** :

- Le territoire communal présente des qualités paysagères uniques, qui tiennent au socle géomorphologique « naturel » sur lequel s'inscrit la ville où se rencontrent les reliefs découpés de l'Esterel et la Méditerranée. La subtile adaptation de la ville et de ses infrastructures à ce socle géographique façonne un paysage particulièrement riche ;
- Le massif de l'Esterel est couvert par un site classé depuis le 3 janvier 1996 complété par de petits sites inscrits relictuels sur les secteurs les plus urbanisés. Ce massif, qui constitue l'un des derniers espaces de respiration « naturel » sur le littoral azuréen fait l'objet d'une Opération Grand Site du Massif de l'Esterel. Le site présente un caractère paysager remarquable pour son caractère naturel et pittoresque (massif de rhyolite rouge, et bande littorale exceptionnellement préservée) et par les éléments d'infrastructure (voie ferrée et corniche d'or) qui s'inscrivent avec subtilité sur cet ensemble géologique ;
- La ville de Saint-Raphaël est établie sur le piémont sud-ouest du massif de l'Esterel et s'organise selon une morphologie singulière, caractéristique des villes dont le développement est étroitement lié à la villégiature. La proximité avec le rivage, la protection des vents dominants assurés par l'Esterel et le caractère pittoresque des roches rouges furent particulièrement en adéquation avec les goûts esthétiques et culturels de la Belle-époque. Le développement urbain s'est donc essentiellement opéré (à partir d'un petit noyau d'origine médiévale) à la fin du XIXe siècle selon deux modalités complémentaires :



Un socle très géographique très présent que l'aménagement des villas et de leur jardin vient souligner et magnifier

  - Le dessin d'une ville nouvelle sur une trame orthogonale, « la ville quadrillée » qui est devenue le cœur de Saint-Raphaël ;
  - Un développement de villas de villégiature d'abord établies sur les collines de Notre-Dame et des Cazeaux et le plateau de Valescure puis sur les différentes stations satellites desservies par le chemin de fer : Boulouris, Agay/Anthéor et le Trayas. Ces quartiers se sont développés à partir d'un triptyque constant : la gare, un ou plusieurs hôtels et des villas agrémentées de remarquables parcs paysagers.

L'une des caractéristiques fortes de la ville de villégiature est la centralité donnée au paysage, à sa découverte et à sa contemplation.

- A Saint-Raphaël, le paysage se décline à l'échelle urbaine (promenades plantées, échappées visuelles sur la mer, structuration de la ville autour du port, chemin du littoral…), mais également à l'échelle, plus réduite, des parcs et jardins dont le principe est de concentrer le grand paysage sur un espace réduit. Les villas sont donc implantées au cœur de leur jardin, souvent assez vastes, bordés de clôtures maçonnées.

La seconde partie porte sur le **patrimoine urbain et architectural**. La commune de Saint-Raphaël dispose d'un patrimoine bâti remarquable et diversifié, bien que largement représenté quantitativement par les bâtiments en lien avec l'essor de la villégiature. Le patrimoine bâti est constitué de vestiges archéologiques, d'ouvrages miliaires et maritimes, d'ouvrages d'art, d'édifices religieux, d'équipements liés à la villégiature, de bâtiments antérieurs au début du XIXe siècle, de villas et immeubles de villégiatures…

Le patrimoine urbain est constitué :

- Du Castrum médiéval et du petit port de pêche originel ;
- De la ville quadrillée, planification de la deuxième moitié du XIXe siècle dans le sillage de l'arrivée du train ;
- Des faubourgs résidentiels qui se développent à proximité de la ville quadrillée ;
- De plusieurs stations de villégiature liées à l'extension de la voie de chemin de fer : Boulouris, Anthéor, Agay, le Trayas et d'une station climatique au nord : Valescure sur un plateau abrité des vents dominants.

Un Castrum médiéval autour de l'église des templiers





La ville quadrillée







Le quartier des villas et jardins de Notre Dame et des Cazeaux



Les Cazeaux

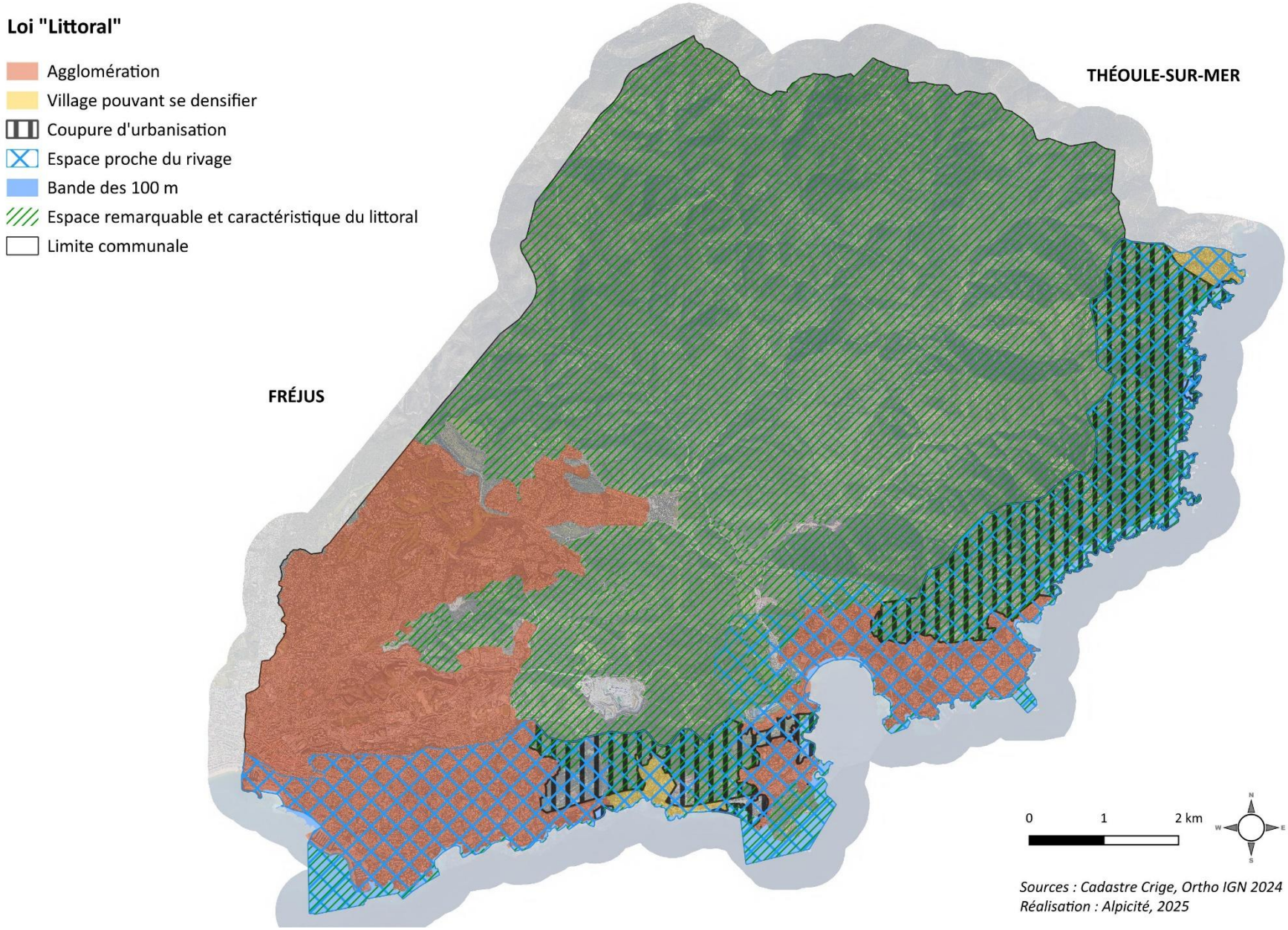






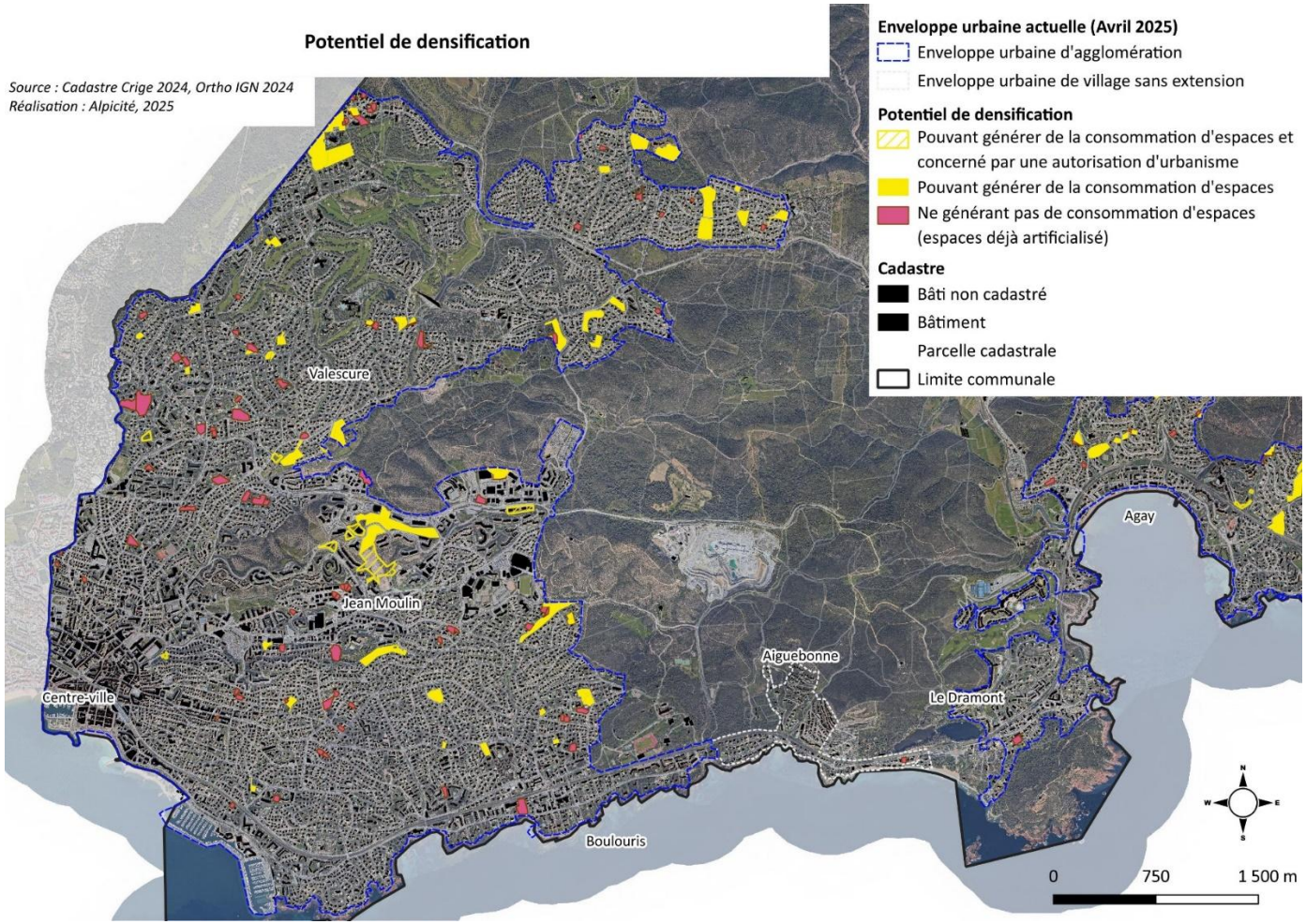
La dernière partie de ce chapitre concerne **l'analyse de la consommation d'espaces et l'étude de densification** :

- Concernant la consommation d'espaces, le PLU l'analyse sur différentes périodes au regard des différentes contraintes règlementaires, selon une méthodologie présentée de manière introductive.
  - La première analyse est réalisée au regard de la loi Climat et Résilience, qui prévoit une division par deux de la consommation d'espaces entre 2021 et 2031 par rapport à la période 2011-2021, puis une réduction de l'artificialisation des sols avec un objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette » (ZAN) en 2050. Dans ce cadre, il est nécessaire d'évaluer la consommation d'espaces sur la période 2011-2021. Celle-ci s'élève à 30,04 hectares sur Saint-Raphaël. Au regard de la loi Climat et Résilience, la consommation d'espaces doit être de 15,02 hectares entre 2021 et 2031 (division par deux de la consommation d'espaces). Toutefois, doit être déduit ce qui a déjà été consommé depuis 2021 : 3,7 ha d'espaces ont déjà été consommés. 9,08 hectares font également l'objet d'une autorisation d'urbanisme en cours de validité générant de la consommation d'espaces ;
  - La deuxième analyse est réalisée au regard de la loi ALUR qui demande une analyse sur les 10 dernières années. Cette consommation est évaluée à 17,24 hectares ;
  - La dernière analyse est réalisée au regard du SCoT qui limite la consommation d'espaces sur Saint-Raphaël à 58 hectares d'urbanisations nouvelles d'accompagnement (UNA) et 14 hectares d'urbanisation nouvelles complémentaires (UNC) entre 2016 et 2035. Depuis 2016, 18,64 hectares d'UNA et 6,57 hectares d'UNC ont été consommés.
- Le PLU révisé interprète ensuite la loi « Littoral » sur le territoire afin d'identifier les agglomérations et villages, ainsi que les secteurs déjà urbanisés. Sur Saint-Raphaël, deux agglomérations sont identifiées (le centre-ville de Saint-Raphaël et Agay) et deux villages sont distingués (Aiguebonne et le Trayas). Aucun secteur déjà urbanisé n'est en revanche identifié. D'autres principes de la loi « Littoral » sont ensuite analysés sur la commune : les coupures d'urbanisation, les espaces proches du rivage, la bande littorale de 100 mètres, les parcs et espaces boisés significatifs, et les espaces remarquables du territoire.



Sources : Cadastre Crige, Ortho IGN 2024
Réalisation : Alpicité, 2025

- L'enveloppe urbaine (ensemble des espaces urbanisés) est ensuite définie, et s'appuie sur différents éléments, dont les principes de la loi « Littoral » ;
- Le PLU évalue ensuite le potentiel de densification et de mutation. Le potentiel de densification (disponibilités foncières à l'intérieur de l'enveloppe urbaine précédemment définie) est évalué à 64,94 ha hectares, dont 44,21 ha hectares pouvant générer de la consommation d'espaces. 6,58 hectares de potentiel de densification générant de la consommation d'espaces sont par ailleurs concernés par des autorisations d'urbanisme en cours de validité. Le potentiel de mutation, qui lui ne génère pas de la consommation d'espaces, est élevé sur la commune (12 à 18 hectares environ pour l'habitat ; 1,5 à 2 hectares pour l'économique) ;
- Enfin, le PLU s'attache à évaluer le potentiel au PLU approuvé en 2018 (et modifié en 2024). Il s'élève à 71,42 hectares (bien qu'une partie ne soit pas mobilisable dû au risque feu de forêt), dont 33,19 hectares générant de la consommation d'espaces.



Chapitre 8 : Réseaux, énergies, nuisances

La première partie de ce chapitre analyse les **réseaux** et plus spécifiquement :

- Les réseaux en eau potable. Les communes de Saint-Raphaël et de Fréjus sont concernées par un schéma directeur d'alimentation en eau potable 5SDAEP) approuvé en 2016. Celui-ci établit notamment, sur la base d'un diagnostic du réseau et d'hypothèses de développement des territoires à horizon 2040, un bilan besoins / ressources : les besoins en eau sur ces communes s'élèveraient à 61 500 m3/j, ce qui est inférieur à la capacité de production (83 600 m3 / j) ;
- La défense incendie. En matière de défense incendie, les autorisations d'urbanisme doivent respecter la règlementation en vigueur (plan de prévention du risque incendie de forêt (PPRif) ; et le règlement départemental de la défense extérieure contre les incendies (RDDECI)). Selon le schéma intercommunal de la défense extérieure de 2022, Saint-Raphaël compte 742 points d'eau incendie (PEI). Le taux de conformité de la couverture incendie en 2022 est de 56% sur Saint-Raphaël. Ce document prévoit différents aménagements afin d'améliorer la conformité de la couverture incendie (objectif de plus de 80%) ;
- L'assainissement des eaux usées. La commune dispose d'un schéma directeur d'assainissement / zonage d'assainissement de 2018, en cours de révision. Les eaux usées de Saint-Raphaël sont traitées par deux stations d'épuration, la principale étant celle du Reyran sur Fréjus, et la secondaire étant au niveau de l'Agay sur Saint-Raphaël. Ces STEP présentent respectivement des capacités de 346 583 EH et 45 967 EH soit un total de 392 550 EH. En 2023, leur charge maximale entrante était de de 120 820 EH pour la station du Reyran, et de 12 393 EH pour la station de l'Agay, soit un total de 133 213 EH. Cela est largement inférieur à la capacité maximale des stations (delta de 259 337 EH). La commune comprend quelques constructions non raccordées à l'assainissement collectif, y compris situées en zones urbaines (en raison de l'absence de servitude de passage ou de leur situation en contrebas des collecteurs qui desservent les voies publiques).
- Les réseaux d'eau pluviale. La commune dispose d'un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales urbaines de 2024, comprenant un zonage pluvial avec des règles associées. La Mission Inter-Services de l'Eau et de la Nature (MISEN) du Var a également émis un ensemble de règles concernant la gestion des eaux pluviales en application des différents textes de loi en vigueur. Malgré un réseau relativement développé sont identifiés plusieurs dysfonctionnements sur certains secteurs avec pour conséquence des inondations ponctuelles. Le SDAEPI propose un programme de travaux à réaliser afin de pallier aux dysfonctionnements identifiés.

La deuxième partie porte sur les **consommations et productions d'énergie, ainsi que sur les émissions de gaz à effet de serre (GES)** :

- Concernant les consommations énergétiques, elles s'élèvent à 610 GWh en 20166. Elles sont principalement dues aux secteurs du transport (39%) et résidentiel (37%). L'énergie la plus consommée est issue des produits pétroliers et liée au secteur des transports. Dans les autres secteurs, l'énergie la plus utilisée est l'électricité, particulièrement dans le secteur résidentiel et tertiaire ;
- Saint-Raphaël a produit 13,8 GWh, soit moins de 2% de la consommation totale. La production énergétique est 100% d'origine renouvelable, en grande majorité issue de bois-énergie. Le potentiel de développement des énergies renouvelables est particulièrement important sur la commune, notamment en ce qui concerne le photovoltaïque et le géothermique ;
- 122 Kteq de gaz à effet de serre (GES) ont été émis sur Saint-Raphaël en 2022, des émissions assez « faibles » par rapport à la moyenne régionale du fait que l'énergie la plus utilisée sur le territoire soit l'électricité (poids en GES plus faible).

La troisième partie porte sur les **réseaux de communications numériques**, qui sont développés sur la commune, puisque celle-ci est couverte par un internet « très haut débit » (raccordement à la fibre déployé sur 80% de la commune) et par la 4/5G.

La quatrième partie concerne la **gestion des déchets**, qui relève d'une compétence intercommunale. La commune comprend de nombreux points d'apports volontaires pour les déchets ménagers et assimilés. Elle dispose également d'une déchetterie. La quantité de déchets collectés sur la commune est importante (922 kg/hab) bien qu'en diminution. Les volumes concernent essentiellement les OMR qui sont en diminution depuis 2015. Dans le même temps, le tri sélectif augmente. Saint-Raphaël valorise 58% de ses déchets, principalement grâce aux biodéchets.

La dernière partie porte sur les **nuisances et les pollutions** :

- Concernant la pollution sonore, les nuisances sonores identifiées sur le territoire de Saint-Raphaël sont générées par le trafic routier sur les grands axes et par le trafic ferroviaire sur le chemin de fer. Les nuisances sonores occasionnées par le trafic sur ces infrastructures font l'objet de plusieurs arrêtés préfectoraux ;
- Concernant la qualité de l'air, bien que l'on observe une amélioration de la qualité de l'air entre 2015 et 2021, celle-ci est de niveau moyen en 2021 selon l'indicateur ICAIR365. Jusque dans les années 70, l'industrie était la principale source de pollution atmosphérique alors qu'aujourd'hui il s'agit de la circulation routière (à corréler à l'usage principal de la voiture individuelle dans les transports pendulaires) ;
- Concernant la pollution du sol et du sous-sol, les principales sources de pollution potentielle sur Saint-Raphaël sont les matières dangereuses transportées par voie routière ou voie ferrée ; ainsi que l'installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) correspondant à la carrière des Grands Caous. Le territoire communal comprend différents sites pollués ou sites industriels et activités de services, également susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols (SIS / CASIAS).

4. Partie 4 : Justification des choix retenus

Chapitre 9 : Justifications des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU révisé de Saint-Raphaël est organisé en 4 axes comprenant différentes orientations. Ces orientations sont déclinées en objectifs puis en actions.

Les axes et les orientations du PADD de Saint-Raphaël retenus sont les suivants :

- **Axe 1 : Protéger et conserver le patrimoine bâti et paysager raphaëlois**
  - **Orientation 1** : Protéger le patrimoine bâti ;
  - **Orientation 2** : Renforcer la protection des espaces paysagers, parcs et jardins.
- **Axe 2 : Encadrer l'évolution de la population, rationaliser les fonctions de la ville-centre et l'armature urbaine**
  - **Orientation 1 :** Limiter la croissance démographique ;
  - **Orientation 2** : Diversifier le parc de logement pour permettre un parcours résidentiel ;
  - **Orientation 3** : Consolider les services, équipements publics et infrastructures de la ville et de l'agglomération ;
- **Axe 3 : Accompagner, soutenir la croissance et la mutation de l'économie raphaëloise**

- **Orientation 1** : Pérenniser l'économie touristique ;
- **Orientation 2** : Consolider l'armature commerciale et tertiaire ;
- **Orientation 3** : Maintenir le poids de l'économie primaire et secondaire ;
- **Orientation 4** : Soutenir l'activité agricole.

- **Axe 4 : Prendre en compte les données du changement climatique**
  - **Orientation 1** : Préserver et remettre en état la trame verte et bleue ;
  - **Orientation 2** : Intégrer les aléas naturels et climatiques dans le développement urbain ;
  - **Orientation 3** : Inscrire Saint-Raphaël dans une transition énergétique respectueuse de son patrimoine ;
  - **Orientation 4** : Limiter l'artificialisation des sols ;
  - **Orientation 5** : Améliorer la qualité de l'air et réduire les nuisances sonores.

Dans cette partie, **chaque action du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est justifiée**.

Leurs traductions dans les pièces opposables, à savoir dans le règlement graphique et écrit et dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), sont présentées.

Ces actions du PADD sont mises en lien / comparées avec les actions du PADD du PLU de 2018, ce qui permet de constater les évolutions apportées au PLU dans le cadre de sa révision générale.

Chapitre 10 : Justifications des choix retenus pour établir le règlement écrit et graphique

La première partie de ce chapitre vise à **présenter les principales évolutions entre le PLU de 2018 et le PLU révisé** : la commune a eu pour objectif premier une amélioration du PLU de 2018, souhaitant conserver ce qui fonctionnait, corriger ce qui marchait moins bien, étoffer certaines approches, et enfin compléter le document sur des sujets peu ou pas intégrés. Le document a aussi dû prendre en compte l'objectif réduit de croissance démographique, ce choix ayant été réalisé au regard de différents facteurs, et traduit par une approche transversale.

Les parties suivantes (2 à 5) visent à justifier chaque règle inscrite dans les dispositions générales, chaque prescription graphique, ainsi que, pour l'ensemble des zones, d'expliquer leur délimitation et les règles qui s'appliquent. Dans chacune des parties est présenté le bilan des surfaces des différentes zones, qui est le suivant :

- **Zones urbaines (U) : 2015,1 hectares**
  - Zones Ua : 48,47 hectares ;
  - Zones Ub : 159,22 hectares ;
  - Zones Uoap : 6,62 ha ;
  - Zones Uc : 16,77 hectares ;
  - Zones Uvj : 1572,47 hectares ;
- **Zones agricoles (A) : 243,76 hectares**
- **Zones naturelles (N) : 6925,67 hectares**
  - Zones N : 121,56 hectares ;
  - Zones N100 : 22,63 hectares ;
  - Zones N100-erc : 225,9 hectares ;
  - Zones Nc : 38,75 hectares ;

- Zones Ue : 45,78 hectares ;
- Zones Ut : 58,62 hectares ;
- Zones Ucamp : 14,19 hectares ;
- Zones Uep : 45,78 hectares ;
- Zone Ucim : 11,54 hectares ;
- Zones Up : 32,22 hectares ;
- Zone Ugp : 3,43 hectares
- Zones Ncamp : 32,08 hectares ;
- Zones Ncreps : 48,93 hectares ;
- Zones Nerc : 6289,67 hectares ;
- Zones Ng : 119,02 hectares ;
- Zones Nl : 20,36 hectares ;
- Zones Nr : 14,19 hectares.

Au total, les zones urbaines (U) représentent 22% du territoire, les zones agricoles (A) représentent 3% et les zones naturelles représentent 75%.

Chapitre 11 : Justifications CDPENAF (pour avis)

Ce chapitre a pour objectif de présenter le projet de révision du plan local d'urbanisme proposé par la commune de Saint-Raphaël à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

La CDPENAF est saisie uniquement au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, pour l'examen des règlements des extensions et annexes pour les bâtiments d'habitation existants situés en zones A et N.

En effet, des extensions ou annexes aux bâtiments d'habitations existants peuvent être autorisées en zones agricoles, naturelles ou forestières, ce qui a été le choix de la commune (uniquement en zones agricoles) afin de ne pas pénaliser les propriétaires de ces habitations parfois situées très proches de l'urbanisation existante.

Ces extensions et annexes doivent toutefois être mesurées : les conditions fixées par le règlement permettent une évolution mesurée pour des besoins que pourraient avoir les propriétaires, ce qui est démontré dans ce chapitre.

Chapitre 12 : Justifications des choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Cette partie présente dans un premier temps les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui ont été mises en place sur la commune. Le PLU comporte au total 3 OAP, dont :

- **2 OAP « thématiques »** portant sur des thématiques spécifiques, à savoir :
  - Une OAP « thématique » n°1 « Trame Verte et Bleue (TVB) et Trame Noire » (TVB-N) ;
  - Une OAP « thématique » n°2 « Mobilités ».
- **1 OAP « sectorielle » ciblant le « secteur centre »** de la commune de Saint-Raphaël, et qui est divisé en 7 sous-secteurs traités de manière précise.

Il est justifié pourquoi d'autres OAP n'ont pas été mises en place, et pourquoi des OAP ont été retirées par rapport au PLU de 2018 qui en comportait 8 au total.

Ensuite, cette partie détaille pour chacun des OAP leurs objectifs, leur cohérence avec les orientations et objectifs du PADD, et la complémentarité des dispositions du règlement avec ces OAP.

5. Partie 5 : Adéquation entre les surfaces constructibles et les objectifs communaux et communautaires

Chapitre 13 : Rappel des objectifs inscrits au PADD

Ce chapitre permet de rappeler les objectifs du PADD qui ont le lien le plus direct avec cette partie :

- Objectifs démographiques et de production de logements ;
- Objectifs en matière d'accompagnement de l'économie raphaëloise ;
- Objectifs en matière de consolidation des équipements publics et infrastructures ;
- Objectifs en matière de limitation de la consommation d'espaces et de l'artificialisation.

L'objectif de la partie est notamment de démontrer que les choix réalisés dans les pièces opposables permettent de répondre à ces objectifs.

Chapitre 14 : Estimation du potentiel mobilisable dans le PLU

Ce chapitre rappelle d'abord des conclusions de l'étude de densification et de mutation, ces données « brutes » étant mises en parallèle avec le projet de territoire.

Ainsi, après application de toutes les contraintes, choix politiques (notamment en matière de préservation du territoire) et rétention foncière, le projet de PLU dispose :

- **D'un potentiel de densification d'environ 14,84 ha (dont 1,05 ha pour le volet économique), dont :**
  - 7,82 ha de potentiel en densification pouvant générer de la consommation d'espaces ;
  - 6,02 ha ne générant pas de la consommation d'espace.
- **D'un potentiel de mutation :**
  - **De 17,29 ha pour l'habitat (et mixité fonctionnelle),** ne générant pas de consommation d'espaces ;
  - **De 1,5 à 2 ha pour le volet économique**, ceci constituant un minimum, sur un secteur spécifiquement ciblé par le SCoT ;
- **D'un potentiel de densification et de mutation déjà objet d'autorisation d'urbanisme en cours de validité de 13,54 ha** (uniquement pour l'habitat (et mixité fonctionnelle), dont 6,58 ha génèrent de la consommation d'espaces

Puis sont présentées **les extensions de l'urbanisation** retenue par le projet de territoire pour répondre aux besoins. Cela concerne uniquement :

- Pour le logement : Une extension de 2,5 ha pour 14 logements, déjà l'objet de deux PA en cours de validité (1 seul secteur, sur les Veyssières), que le PLU ne pouvait donc pas retirer de la constructibilité ;
- Pour les équipements : Une extension de 2,3 ha pour répondre aux besoins funéraires, en continuité du cimetière de l'Aspé. Cette extension est maintenue (et même réduite) du PLU de 2018.

Chapitre 15 : Adéquation entre les objectifs d'accueil de population et le potentiel mobilisable

Ce chapitre, en continuité du précédent, vient démontrer que les potentiels identifiés permettent de répondre pleinement aux besoins identifiés dans le PADD :

- Besoins de logements ;
- Besoins de développement économique ;
- Besoins pour les équipements.

Il démontre que le potentiel de densification et de mutation a été mobilisé en priorité et qu'aucune extension de l'urbanisation n'a été inscrite sans besoin réel, plus généralement **que le PLU n'est pas surdimensionné par rapport aux objectifs.**

Il conclut pour chaque besoin, et à l'aide de tableaux notamment pour la partie logement, que le projet de PLU est en adéquation avec les besoins définis.

Chapitre 16 : Modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, et de l'artificialisation dans le PLU

Ce chapitre permet de démontrer le respect des objectifs fixés de modération de la consommation d'espaces ENAF et de lutte contre l'artificialisation dans un contexte d'évolutions réglementaires régulières, nécessitant de poser une double approche.

Il permet de conclure au fait que **le PLU s'inscrit pleinement dans les principes de la loi climat et résilience** tout en devant absorber des droits déjà acquis, et ce de manière **beaucoup plus maitrisée que le PLU de 2018 ou plus généralement le rythme observé depuis l'approbation du SCoT.**

Il permet de **conclure également au respect de l'approche du SCoT sur cette thématique**, le PLU devant être compatible avec ce document malgré les évolutions réglementaires en cours, en renvoyant notamment vers les justifications spécifiques relatives à ce document.

6. Partie 6 : Evaluation environnementale

Chapitre 17 : Résumé non technique

Il s'agit du présent chapitre, qui doit permettre de présenter le projet, ses enjeux et leur prise en compte au cours de l'élaboration du projet. Il doit être accessible à tous.

Chapitre 18 : Présentation générale de l'évaluation environnementale

Étant donné que cette partie constitue **l'évaluation environnementale, celle-ci est définie** pour une meilleure compréhension du lecteur.

Ce chapitre présente également le **contenu de l'évaluation environnementale**, qui est défini par les Codes de l'urbanisme et de l'environnement.

Sont également rappelés les **principaux objectifs du PLU et son contenu** (rappel des axes et objectifs du PADD et de l'origine de la démarche), et les **documents avec lesquels le PLU doit être compatible** (rappel du diagnostic territorial), précisant si ces documents ont fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Chapitre 19 : Analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement

Dans ce chapitre sont présentées les **perspectives de l'évolution probable du territoire (ou scénarios « au fil de l'eau »)**, après définition et rappel du contexte règlementaire notamment. Les perspectives évaluées sont les suivantes :

- **Scénario 1** : la commune de Saint-Raphaël reste couverte par son PLU de 2018 ;
- **Scénario 2** : la commune de Saint-Raphaël modifie son PLU ;
- **Scénario 3** : la commune de Saint-Raphaël révise son PLU (révision générale).

Le **scénario 3 a été retenu** par la commune de Saint-Raphaël, car permettant de fixer de nouveaux objectifs intégrant les évolutions règlementaires et assurant un développement cohérent par rapport aux objectifs de protection de son territoire. La révision générale doit alors constituer une plus-value par rapport au PLU de 2018, par une plus fine protection du territoire notamment.

Ce chapitre rappelle ensuite les **principaux enjeux du territoire**, issus des constats de l'état initial de l'environnement, et qui sont les suivants :

Thématique	Description de l'enjeu
Consommation d'espaces	Limitation de l'étalement urbain
	Réduction de la consommation d'espaces et de l'artificialisation des sols, au regard des contraintes règlementaires (respect du SCoT notamment)
Ecologie	Protection des réservoirs de biodiversité, en particulier le massif de l'Esterel (réservoir de la trame verte et bleue), les milieux naturels de la zone littorale (réservoir terrestre de la zone côtière), et les zones humides (réservoirs de la trame bleue)
	Préservation voire restauration des continuités écologiques, en particulier les éléments naturels terrestres (boisements, haies, espaces verts et jardins…) avec une attention particulière à porter le long de la voie ferrée (unique lien fonctionnel traversant les zones urbanisées d'est en ouest), les vallons et cours d'eau et les zones humides (corridors de la trame bleue)
	Limitation des impacts de la pollution lumineuse sur la faune nocturne
Paysages	Préservation des caractéristiques naturelles et paysagères de l'Esterel et de la frange littorale
	Préservation de la ville jardin par une protection accrue de certains quartiers emblématiques (les collines, les stations satellites…)
	Préservation des villas remarquables et de leurs parcs ainsi que de l'ensemble des éléments associés aux parcs (clôtures, portails…)
	Qualification des espaces publics et notamment le front de mer
	Qualification du cheminement de l'eau notamment autour du Pédégal et de la Garonne
	Qualification des interfaces et transitions entre le massif « naturel » de l'Esterel et la ville ou les stations satellites et le maintien des pénétrantes vertes du massif de l'Esterel vers la ville
	Maintien d'une certaine densité végétale au sein des parcs et du caractère méditerranéen de l'ensemble
	Maintien des espaces de respiration pour limiter le phénomène de continuum urbain
	Préservation des espaces verts au sein des quartiers et lotissements
	Préservation des principaux alignements d'arbres qui accompagnent notamment les principaux boulevards urbains, mais également les promenades plantées et arbres remarquables
	Préservation des silhouettes urbaines et des principales échappées visuelles
Patrimoine bâti	Maintien des spécificités des différents quartiers de la commune : le castrum d'origine médiévale, la Marine, les stations satellites urbanisées à différentes époques, les quartiers aménagés sur la base d'un plan urbain prédéfini ou au gré des ventes de terrain au coup par coup…
	Préservation du caractère patrimonial de la commune : villas remarquables et parcs, édifices remarquables…
Risques	Protection de la population face aux risques (incendie, inondation et autres risques et aléas connus)
	Anticipation des conséquences du réchauffement climatique sur l'augmentation des risques et adaptation à ses effets

Thématique	Description de l'enjeu
Pollution et nuisances	Limitation des risques sur la santé humaine des sites potentiellement pollués
	Limitation ou réduction de l'exposition des personnes face aux nuisances
	Amélioration de la qualité de l'air et réduction des gaz à effet de serre
	Maîtrise de la quantité de déchets produite et gestion des déchets
Ressource en eau	Maîtrise de l'alimentation en eau potable
	Réduction de la consommation en eau potable
	Limitation des sources de pollution de l'eau / protection de la qualité de l'eau
Climat / énergie	Limitation des consommations énergétiques
	Réduction de la production de gaz à effet de serre
	Développement des dispositifs de production d'énergies renouvelables
	Diminution des sources de chaleur en milieu urbain
	Anticipation des conséquences du réchauffement climatique sur l'augmentation des risques et adaptation à ses effets

Enfin, ce chapitre permet d'identifier les **caractéristiques environnementales des sites susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU**. Alors que le PLU du 2018 identifiait différents sites susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU, le PLU révisé n'en identifie qu'un, ce qui s'explique par le fait que presque toutes les extensions de l'urbanisation ont été retirées dans le cadre de la révision générale du PLU.

Seule une extension a été maintenue au niveau du site des Veyssières Sud, car faisant l'objet d'un permis d'aménager accordé en cours. La zone constructible a toutefois été réduite entre le PLU de 2018 (9 hectares) et le PLU révisé (2,5 hectares).

Les enjeux sont évalués sur différentes thématiques environnementales (fonctionnement urbain, risques, sensibilité environnementale, sensibilité paysagère, sensibilité agricole), et comparés entre le PLU de 2018 et le PLU révisé.

Cette partie conclue à des **enjeux modérés à faibles sur ce secteur**, et donc moins forts que ceux identifiés par le PLU de 2018 (enjeux modérés), ce qui s'explique principalement par la réduction de la zone constructible.

Chapitre 20 : Choix retenus et leur justification au regard de la protection de l'environnement

Ce chapitre vise à **présenter les choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables** tenant compte des objectifs, du champ d'application géographique du plan et des contraintes règlementaires.

Il présente, pour un objectif environnemental, les solutions que la commune pouvait retenir dans un PLU, ses avantages et des inconvénients, et donc la solution qui a été retenue au regard de ces éléments.

La principale solution de substitution qui a été mise en place au PLU a été de limiter la croissance démographique à 0,3% par an en moyenne, ce qui est en deçà de la croissance fixée par le schéma de cohérence territoriale (0,6% / an en moyenne). Cette « réduction » de la croissance démographique permet de limiter les incidences du PLU sur de nombreuses thématiques environnementales :

- Sur la consommation d'espaces (diminution du potentiel constructible au sein des zones urbanisées ou en extension de l'urbanisation) ;

- Sur le patrimoine et le paysage, du fait d'une densification adaptée au tissu et permettant la protection de secteurs à enjeux (parcs et jardins, espaces verts) ;
- Sur la pollution, en permettant de limiter l'augmentation des déplacements et donc de la pollution de l'air liés à l'arrivée de nouveaux habitants, en limitant les nouvelles constructions pouvant générer une pollution des sols, en limitant l'imperméabilisation permettant d'éviter les ruissellements et la pollution des eaux…

Chapitre 21 : Effets notables que peut avoir la mise en œuvre du PLU sur l'environnement

Dans ce chapitre sont analysés les **effets notables que peut avoir la mise en œuvre du PLU sur l'environnement**, concernant différentes thématiques, à savoir :

- **L'écologie** (dont zonages écologiques réglementaires ou d'inventaires, habitats naturels, espèces végétales et animales patrimoniales, continuités écologiques, site Natura 2000) ;
- **Les risques naturels et technologiques** (tous risques confondus, feu de forêt, inondation, risques côtiers, sismique, mouvement de terrain et retrait-gonflement des argiles, exposition au plomb, et émanation de radon) ;
- **La ressource en eau** (alimentation en eau potable, assainissement des eaux usées et eaux pluviales) ;
- **Le patrimoine bâti ;**
- **Le paysage ;**
- **La production des déchets ;**
- **La pollution de l'air ;**
- **La pollution du sol et du sous-sol ;**
- **La pollution sonore ;**
- **Le climat.**

L'analyse rappelle les enjeux pour chacune de ces thématiques (et présentées dans le chapitre 19 du rapport de présentation).

Il évalue ensuite, sur la base du projet et des outils mis en place au PLU, les incidences du PLU sur ces thématiques, pour lesquelles les conclusions sont reportées ci-dessous :

Thématique	Conclusions des incidences du PLU sur l'environnement
Ecologie	Les incidences du PLU révisé sur les zonages écologiques, les habitats naturels, les espèces végétales et animales patrimoniales et les continuités écologiques sont réduites. L'évolution entre le PLU de 2018 et le PLU révisé est **positive**. Les incidences directes du projet de PLU sur le site Natura 2000 de l'Estérel sont évaluées **comme non significatives à positives.**
Risques naturels et technologiques	**Les incidences du PLU révisé sont positives concernant les risques naturels**, si on considère qu'en l'absence de document d'urbanisme, le cadre réglementaire serait moins lisible, et parfois moins contraignant sans que l'enveloppe constructible ne soit réduite. Par rapport au PLU actuel, le retrait de deux zones 1AU en zone rouge du PPRif constitue l'avancée majeure, même si plus généralement le règlement et le zonage présentent une avancée technique (clarification des

Thématique	Conclusions des incidences du PLU sur l'environnement
	règles notamment pour éviter des règles qui se contredisent, renaturation des cours d'eau, intégration des données les plus récentes …). **Le PLU révisé est sans incidence particulière sur les risques technologiques**, même si les recommandations du PAC sont bien prises en compte. Ces risques sont déjà présents sur la commune et le document ne vient pas les aggraver.
Ressource en eau	Concernant l'eau potable et l'assainissement, le PLU révisé aura certes une incidence sur le volume d'eau consommé et sur les volumes d'eaux usées rejetés avec l'augmentation de la population envisagée, mais la limitation du développement (notamment par une croissance démographique très maitrisée) permet de limiter l'impact sur la ressource et sur les stations d'épuration, qui sont de capacité suffisante pour les besoins futurs. **Les incidences du PLU révisé sont ainsi considérées comme étant faibles, voire nulles si l'on considère qu'une absence de croissance est légalement impossible à défendre par rapport au SCoT ECAA, et positives par rapport au PLU de 2018 ou même en l'absence de document d'urbanisme** qui ne permettraient par exemple absolument pas le même niveau de maitrise de la production de logements et donc de croissance démographique. Concernant la défense incendie, le PLU révisé aura des **incidences nulles** sur la défense incendie, les nouvelles constructions et nouveaux aménagements étant conditionnés à la conformité de la défense incendie. Concernant les eaux pluviales, si l'imperméabilisation des sols a une incidence potentiellement négative, le PLU révisé permet de prendre en compte cette problématique et de mettre en œuvre des solutions afin de limiter les ruissellements pluviaux. **Les incidences sont donc faibles, voire positives par rapport au PLU de 2018 ou même en l'absence de document d'urbanisme.**
Patrimoine bâti	**Les incidences du PLU révisé sont globalement positives concernant la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti,** avec une **plus-value extrêmement importante par rapport à une absence de document d'urbanisme**, notamment en dehors des secteurs protégés par des servitudes d'utilité publique. La plus-value est également importante du point de vue de la connaissance et de la « pédagogie » autour de ce patrimoine, puisque le PLU réalise un repérage concret du patrimoine, ce qui permet de limiter les incompréhensions avec les pétitionnaires. **Par rapport au PLU actuel, l'amélioration de la prise en compte est sensible** que ce soit en volume de protection ou en qualité, même si le travail entreprit par le PLU de 2018 était déjà totalement dans l'esprit du PLU révisé.
Paysage	**Les incidences du PLU révisé sont globalement positives concernant la prise en compte du paysage,** avec une **plus-value extrêmement importante par rapport à une absence de document d'urbanisme**, notamment en dehors des secteurs protégés par le PVAP ou des sites classés et inscrits, ce qui concerne tout de même la majeure partie de la ville jardin. La plus-value est également importante **du point de vue de la connaissance et de la « pédagogie » autour de ce patrimoine paysager**, puisque son repérage concret au PLU et les règles claires permettent de limiter les incompréhensions avec les pétitionnaires et le dépôt de projets incohérents, ce avant un refus au stade des avis, ce qui crée toujours de l'incompréhension. **Par rapport au PLU actuel, l'amélioration de la prise en compte est également sensible** que ce soit en volume de protection ou en qualité, mais aussi par de nouveaux aspects du paysage qui sont mieux maitrisés (clôtures, restauration, points d'accès à l'Estérel, végétalisation des espaces publics et création d'espaces verts publics, place de

Thématique	Conclusions des incidences du PLU sur l'environnement
	l'eau dans la ville comme motif paysager …) ou encore par le retrait de zones constructibles de grande ampleur sur des secteurs participant de la qualité paysagère de la commune, même si le travail entrepris par le PLU de 2018 était déjà totalement dans l'esprit du PLU révisé.
Production des déchets	**Le PLU révisé aura globalement un impact négatif très limité sur la production de déchets voire nul. Cet impact peut même être considéré de positif par rapport au PLU de 2018 ou même en l'absence de document d'urbanisme** qui ne permettraient par exemple absolument pas le même niveau de maitrise de la production de logements et donc de croissance démographique.
Pollution de l'air	**Le PLU révisé aura globalement un impact nul à positif sur la pollution de l'air,** selon la capacité des projets à limiter fortement l'usage de la voiture, ce qui dépend aussi des populations qui vont être accueillies sur le territoire et de leur lieu de travail, selon aussi le rythme effectif du renouvellement urbain, et potentiellement selon les politiques intercommunales concernant les transports en commun. Reste que l'action du PLU est extrêmement forte sur ces sujets. **Cet impact est par contre clairement positif par rapport au PLU de 2018 ou même en l'absence de document d'urbanisme** qui ne permettraient par exemple absolument pas le même niveau de maitrise de la production de logements et donc de croissance démographique, et dans les deux cas présenteraient beaucoup moins d'outils permettant de réduire ces pollutions, y compris par rapport à la situation existante (même si certains projets ne nécessitent pas le PLU).
Pollution du sol et du sous-sol	**Le PLU révisé n'a pas d'effets significatifs sur la pollution du sol et du sous-sol, et aura globalement un impact positif** si l'on compare au PLU de 2018, le PLU révisé diminuant fortement les capacités d'urbanisation du territoire (que ce soit pour le logement, ou pour les activités industrielles) et favorisant largement le renouvellement urbain notamment. Par rapport à une absence de document d'urbanisme, le PLU constitue une plus-value puisqu'il peut contraindre le développement d'activités susceptibles de générer une pollution du sol et du sous-sol, en ne l'autorisant que sur certaines zones par exemple. Un PLU comporte par ailleurs différentes annexes, et qui peuvent permettre d'améliorer la prise en compte des enjeux liés à la pollution du sol et du sous-sol.
Pollution sonore	**Le PLU révisé aura ainsi globalement un impact positif sur la pollution sonore,** notamment si l'on compare à une situation en l'absence de document d'urbanisme, où la capacité à densifier le long des axes présentant le plus de nuisances n'aurait pas été possible, comme la majoration des reculs. Le fait d'annexer les documents applicables et de les rappeler dans le règlement écrit a aussi un impact sur leur bonne prise en compte dès la conception du projet. **L'impact est relativement neutre par rapport au PLU de 2018** qui mettait globalement en place les mêmes outils, avec néanmoins des capacités de constructions probablement un peu plus importantes le long de certaines de ces axes.
Climat	**Le PLU révisé aura ainsi globalement un impact positif sur le changement climatique,** notamment encore une fois si l'on considère l'impossibilité légale pour la commune de ne prévoir aucun développement sur le territoire, en compatibilité avec les documents de rang supérieur. L'action du PLU révisé concernant la prise en compte du changement climatique est notamment bien plus poussée que ne le serait cette prise en compte en l'absence de document d'urbanisme, avec une enveloppe constructible qui serait globalement similaire, mais beaucoup moins d'outils pour gérer cette urbanisation et l'accompagner. Par rapport au PLU de 2018, le PLU révisé s'inscrit dans la continuité mais prévoit à la fois un

Thématique	Conclusions des incidences du PLU sur l'environnement
	développement moins important, retire de vastes zones d'extensions urbaines, protège plus de surfaces végétalisées dans la ville, approfondit les OAP, propose une OAP relative aux continuités écologiques et une OAP sur la mobilité (et plus généralement une approche beaucoup plus aboutie des mobilités actives), préserve mieux le trait de côte, … autant de facteurs très positifs et qui permettent de conforter les ambitions de la commune.

Ce chapitre, évalue ensuite spécifiquement les incidences sur le « site susceptible d'être touché par la mise en œuvre du PLU » dont les enjeux avaient été évalués en amont (cf. chapitre 19). **Il est conclu que les incidences globales de l'urbanisation de ce site sont faibles à modérées, et réduites par rapport au PLU de 2018 (qui les avait évaluées comme « modérées », cette évaluation étant sous-estimée au regard de l'étude environnementale menée depuis), ce qui s'explique notamment par la réduction de la zone constructible. Il sera rappelé que cette zone constructible ne peut être évitée, puisqu'il s'agit de prendre en compte des permis d'aménager déjà accordés et en cours de validité.**

Chapitre 22 : Mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement

Ce chapitre présente les **mesures mises en place au PLU pour éviter** les conséquences dommageables sur l'environnement. La principale mesure d'évitement, de thématique transversale, est le retrait de tous les terrains en extension de l'urbanisation, sauf ceux liés à des permis d'aménager en cours de validité sur le secteur des Veyssières (la zone constructible ayant elle-même été réduite entre le PLU de 2018 et le PLU révisé), et à une extension d'un cimetière indispensable pour le territoire.

Si cela n'était pas possible, le PLU a tenté de les réduire : les **mesures de réduction** sont également présentées (limitation de la croissance démographique, réduction de l'emprise de la zone urbanisable, différents outils règlementaires et opérationnels mis en place…).

Les mesures d'évitement et de réduction des effets négatifs sur l'environnement étant suffisantes à réduire au maximum les effets du PLU, **aucune mesure de compensation n'a été mise en place.**

Chapitre 23 : Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan

Six ans au plus après l'approbation du plan local d'urbanisme, une analyse des résultats de l'application du plan doit être effectuée sur la base des critères définis.

Ce chapitre rappelle les critères, indicateurs et modalités retenus au PLU de 2018, et présente les nouveaux retenus au PLU révisé, en fonction de différentes thématiques (démographie, habitat, mobilité, économie, agriculture, espaces boisés, consommation foncière, risques naturels…).

Les modalités de mise en œuvre de cette analyse sont également détaillées.

Chapitre 24 : Articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programmes

Pour rappel du diagnostic, le PLU de Saint-Raphaël doit être compatible avec différents documents :

- Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) d'Estérel Côte d'Azur Agglomération ;
- Le programme local de l'habitat (PLH) d'Estérel Côte d'Azur Agglomération ;
- Le plan de déplacements urbains (PDU) d'Estérel Côte d'Azur Agglomération ;

- Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée ;
- Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) Rhône-Méditerranée ;
- Le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) d'Estérel Côte d'Azur Agglomération ;
- Le schéma régional des carrières (SRC) PACA.

En dehors de ces documents, il est rappelé que la commune est soumise à la loi « littoral » n° 86-2 du 3 janvier 1986.

Ce chapitre permet de **démontrer que PLU révisé est compatible avec ces différents documents ainsi qu'avec la loi « littoral »**.

Chapitre 25 : Présentation des méthodes utilisées pour établir le rapport sur les incidences environnementales

Ce dernier chapitre présente la méthodologie mise en place pour la réalisation de la partie « évaluation environnementale » du PLU, et ce pour chacun des chapitres de cette partie.

CHAPITRE 18 : PRESENTATION GENERALE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1. Définition de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale est une **démarche d'intégration de l'environnement**.

Elle permet de s'interroger sur l'opportunité de tous les projets prévus ou potentiels, leur cohérence, leurs effets cumulés… Elle vise à identifier les incidences du PLU sur l'environnement et de l'adapter en conséquence, de façon à en supprimer, réduire, ou à défaut compenser les impacts dommageables.

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui est partie prenante de chaque étape de l'élaboration : diagnostic, PADD, OAP et règlement. L'analyse des incidences de la révision du PLU s'est ainsi opérée tout au long de sa réalisation afin de proposer, au fur et à mesure de la construction du PADD, du règlement écrit et graphique et des OAP, des modifications plus favorables à l'environnement. **L'analyse est proportionnée aux données disponibles et aux enjeux identifiés sur le territoire communal.**

2. Contenu de l'évaluation environnementale

Le plan local d'urbanisme de Saint-Raphaël étant soumis à évaluation environnementale, il doit respecter les principes du code de l'urbanisme :

Article R151-3 du Code de l'urbanisme :

« Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. […] »

Par ailleurs, en définissant le contenu du résumé non technique, **l'article R122-20 du Code de l'environnement** est à recouper avec l'article R151-3 du Code de l'urbanisme, dans le sens où il semble cohérent que les éléments apparaissant dans le résumé non technique soient analysés de façon plus détaillée dans l'évaluation environnementale.

Article R122-20 du Code de l'environnement :

« I.- L'évaluation environnementale est proportionnée à l'importance du plan, schéma, programme et autre document de planification, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

II.- Le rapport environnemental, qui rend compte de la démarche d'évaluation environnementale, comprend un résumé non technique des informations prévues ci-dessous :

1° Une présentation générale indiquant, de manière résumée, les objectifs du plan, schéma, programme ou document de planification et son contenu, son articulation avec d'autres plans, schémas, programmes ou documents de planification et, le cas échéant, si ces derniers ont fait, feront ou pourront eux-mêmes faire l'objet d'une évaluation environnementale ;

2° Une description de l'état initial de l'environnement sur le territoire concerné, les perspectives de son évolution probable si le plan, schéma, programme ou document de planification n'est pas mis en œuvre, les principaux enjeux environnementaux de la zone dans laquelle s'appliquera le plan, schéma, programme ou document de planification et les caractéristiques environnementales des zones qui sont susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du plan, schéma, programme ou document de planification. Lorsque l'échelle du plan, schéma, programme ou document de planification le permet, les zonages environnementaux existants sont identifiés ;

3° Les solutions de substitution raisonnables permettant de répondre à l'objet du plan, schéma, programme ou document de planification dans son champ d'application territorial. Chaque hypothèse fait mention des avantages et inconvénients qu'elle présente, notamment au regard des 1° et 2° ;

4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet de plan, schéma, programme ou document de planification a été retenu notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement ;

5° L'exposé :

a) Des effets notables probables de la mise en œuvre du plan, schéma, programme ou autre document de planification sur l'environnement, et notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages.

Les effets notables probables sur l'environnement sont regardés en fonction de leur caractère positif ou négatif, direct ou indirect, temporaire ou permanent, à court, moyen ou long terme ou encore en fonction de l'incidence née du cumul de ces effets. Ils prennent en compte les effets cumulés du plan, schéma, programme avec d'autres plans, schémas, programmes ou documents de planification ou projets de plans, schémas, programmes ou documents de planification connus ;

b) De l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 ;

6° La présentation successive des mesures prises pour :

a) Eviter les incidences négatives sur l'environnement du plan, schéma, programme ou autre document de planification sur l'environnement et la santé humaine ;

b) Réduire l'impact des incidences mentionnées au a ci-dessus n'ayant pu être évitées ;

c) Compenser, lorsque cela est possible, les incidences négatives notables du plan, schéma, programme ou document de planification sur l'environnement ou la santé humaine qui n'ont pu être ni évités ni suffisamment réduits. S'il n'est pas possible de compenser ces effets, la personne publique responsable justifie cette impossibilité.

Les mesures prises au titre du b du 5° sont identifiées de manière particulière.

7° La présentation des critères, indicateurs et modalités-y compris les échéances-retenus :

a) Pour vérifier, après l'adoption du plan, schéma, programme ou document de planification, la correcte appréciation des effets défavorables identifiés au 5° et le caractère adéquat des mesures prises au titre du 6° ;

b) Pour identifier, après l'adoption du plan, schéma, programme ou document de planification, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et permettre, si nécessaire, l'intervention de mesures appropriées ;

8° Une présentation des méthodes utilisées pour établir le rapport sur les incidences environnementales et, lorsque plusieurs méthodes sont disponibles, une explication des raisons ayant conduit au choix opéré ;

9° Le cas échéant, l'avis émis par l'Etat membre de l'Union européenne consulté conformément aux dispositions de l'article L. 122-9 du présent code. »

3. Résumé des objectifs du PLU et de son contenu

La révision générale n°2 du Plan Local d'urbanisme de Saint-Raphaël a été prescrite le 22 avril 2021 par délibération du conseil municipal, délibération complétée le 28 février 2023, soit respectivement environ 3 et 5 ans après l'approbation du PLU précédent (révision n°1).

Cette révision n'était pas légalement exigée, mais se place dans une volonté forte d'amélioration du PLU précédemment opposable de 2018, notamment pour améliorer la protection du territoire que ce soit sur des aspects patrimoniaux, paysagers, écologiques, mais aussi en matière de maitrise du développement démographique par exemple. Cette évolution du document vise aussi à rendre la commune plus résiliente par rapport au changement climatique, à mieux traduire les enjeux de mobilité alternative à la voiture individuelle …

Elle permet d'anticiper les effets de la loi climat et résilience, notamment l'approche du ZAN à horizon 2050 bien que la loi ne fût pas votée en avril 2021 ; et se place dans un contexte de révision ou modification de plusieurs documents de rang supérieur en parallèle (SRADDET et SCoT notamment). Une mise en compatibilité pourra être envisagée à terme.

Cette ambition a été traduite notamment à travers le PADD retenu, objet de 2 débats au sein du conseil municipal les 26 mars et 23 décembre 2024.

Pour rappel, les axes et les orientations du PADD de Saint-Raphaël, qui constituent les principaux objectifs du document, sont les suivants :

- **Axe 1 : Protéger et conserver le patrimoine bâti et paysager raphaëlois**
  - **Orientation 1** : Protéger le patrimoine bâti ;
  - **Orientation 2** : Renforcer la protection des espaces paysagers, parcs et jardins.
- **Axe 2 : Encadrer l'évolution de la population, rationnaliser les fonctions de la ville-centre et l'armature urbaine**
  - **Orientation 1 :** Limiter la croissance démographique ;
  - **Orientation 2** : Diversifier le parc de logement pour permettre un parcours résidentiel ;
  - **Orientation 3** : Consolider les services, équipements publics et infrastructures de la ville et de l'agglomération ;
- **Axe 3 : Accompagner, soutenir la croissance et la mutation de l'économie raphaëloise**
  - **Orientation 1** : Pérenniser l'économie touristique ;
  - **Orientation 2** : Consolider l'armature commerciale et tertiaire ;
  - **Orientation 3** : Maintenir le poids de l'économie primaire et secondaire ;
  - **Orientation 4** : Soutenir l'activité agricole.
- **Axe 4 : Prendre en compte les données du changement climatique**
  - **Orientation 1** : Préserver et remettre en état la trame verte et bleue ;

- **Orientation 2** : Intégrer les aléas naturels et climatiques dans le développement urbain ;
- **Orientation 3** : Inscrire Saint-Raphaël dans une transition énergétique respectueuse de son patrimoine ;
- **Orientation 4** : Limiter l'artificialisation des sols ;
- **Orientation 5** : Améliorer la qualité de l'air et réduire les nuisances sonores.

Ces ambitions sont entièrement traduites dans les pièces opposables, et découlent du travail d'état des lieux réalisé dans le rapport de présentation (TOME 1). L'ensemble de ce contenu est justifié dans le TOME 2 du rapport de présentation, qui inclut l'évaluation environnementale.

4. Articulation du PLU avec d'autres plans, schémas, programmes et documents de planification

En application des articles L131-4 et L131-5 du code de l'urbanisme, le PLU de Saint-Raphaël doit être compatible avec les documents suivants :

Document	Date d'entrée en vigueur	Articulation du PLU avec le document	Document ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale ou d'une déclaration environnementale
Schéma de cohérence territoriale (SCoT) CAVEM / ECAA (2015-2035)	Approbation le 11 décembre 2017 *(En cours de modification et de révision)*	**Compatibilité** du PLU	Oui
Le programme local de l'habitat (PLH) d'ECAA (2018-2023), prorogé jusqu'en 2026	Adopté le 25 juin 2018 *(En cours de révision)*	**Compatibilité** du PLU	Non
Le plan de déplacements urbains (PDU) d'ECAA (2016-2025)	Approuvé le 12 décembre 2016	**Compatibilité** du PLU	Non
Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée (2022-2027) *(Postérieur au SCoT)*	Approbation le 21 mars 2022 sur la période 2022-2027	**Compatibilité** du PLU	Oui
Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) Rhône-Méditerranée (2022-2027) *(Postérieur au SCoT)*	Approbation le 21 mars 2022 pour la période 2022-2027	**Compatibilité** du PLU	Oui

Plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de la CAVEM / ECAA (2020-2025)	Adopté le 30 septembre 2019	**Compatibilité** du PLU	Oui
Schéma régional des carrières (SRC) PACA (horizon 2032)	Approuvé le 13 mai 2024	**Compatibilité** du PLU	Oui

En dehors de ces documents, il est rappelé que la commune est soumise à la **loi « littoral » n° 86-2 du 3 janvier 1986**.

CHAPITRE 19 : ANALYSE DES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. Description de l'état initial de l'environnement

L'état initial de l'environnement fait l'objet d'une partie spécifique du rapport de présentation *(se référer à cette partie pour le détail de l'analyse)*.

2. Perspectives de l'évolution probable du territoire, ou scénarios « au fil de l'eau »

2.1. Définition des scénarios au fil de l'eau

Le scénario au « fil de l'eau » sert de **cadre de référence** et de **point de comparaison entre les différentes possibilités de choix d'urbanisation du territoire ;** et permet également d'identifier les risques liés à la poursuite de certaines dynamiques.

Le scénario « fil de l'eau » croise différentes informations :

- Les **dynamiques d'évolution du territoire**, y compris celles impulsées le cas échéant par le document antérieur … ;
- Les **politiques, programmes et actions mis en œuvre** sur le territoire et qui sont susceptibles d'infléchir ces tendances.

2.2. Rappel des éléments de contexte

Pour rappel, la commune de Saint-Raphaël est couverte par un plan local d'urbanisme, approuvé par délibération en date du 19 novembre 2018 et modifié le 21 octobre 2024.

Depuis l'approbation du PLU, des évolutions sont intervenues en matière d'urbanisme et d'aménagement. Peut notamment être citée la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Loi ELAN), qui a fait évoluer la loi Littoral (à laquelle est soumise la commune de Saint-Raphaël). Par ailleurs, la loi n° 2021-1104 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi Climat et Résilience, est notamment venue fixer un objectif de sobriété foncière et d'atteinte du zéro artificialisation nette (ZAN). On rappellera que ses objectifs n'ont pas encore à être intégrés au PLU de Saint-Raphaël (le calendrier de cette loi imposant une intégration dans les SRADDET (approuvé entre l'arrêt et l'approbation du PLU, le 3 juillet 2025) puis les SCoT qui est à ce jour en cours de modification / révision. La loi Climat et Résilience est par ailleurs venue modifier plusieurs dispositions du Code de l'urbanisme, en imposant par exemple de nouvelles orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dans les PLU (échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation ; OAP permettant la mise en valeur des continuités écologiques).

En outre, depuis l'approbation du PLU, plusieurs documents supra-communaux ont été approuvés :

- Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) PACA, approuvé en 2019 et modifié le 3 juillet 2025 ;
- Le plan climat-air-énergie-territorial approuvé en 2019 ;
- Le SDAGE (Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) et le PGRI (Plan de gestion des risques d'inondation) Rhône-Méditerranée approuvés en 2022 ;
- Le schéma régional des carrières (SRC), approuvé en 2024.

Ceux-ci ne sont pas intégrés au SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération.

Ces documents fixent des objectifs en matière de développement (démographique, économique…), de prévention des risques, de protection des ressources et plus généralement de l'environnement, à large échelle (régionale ou intercommunale) et à traduire à l'échelle locale.

Il est également intéressant de noter qu'un « site patrimonial remarquable » (SPR) a été défini en 2022 sur la commune, donc postérieurement à l'approbation du PLU, et que l'élaboration des PVAP se fait conjointement à la révision du PLU (enquête unique).

Enfin, depuis l'approbation du PLU, différentes études et documents couvrant la commune (autres que les documents présentés ci-avant) ont été réalisés, notamment plusieurs études patrimoniales, le SDAEPI, le schéma directeur vélo …

2.3. Les scénarios au fil de l'eau

2.3.1. Scenario 1 : La commune de Saint-Raphaël reste couverte par son PLU de 2018

Sont ici étudiées les conséquences du maintien du PLU de 2018, établi à horizon 2035. Ce scénario est envisageable, la commune n'ayant aucune obligation de réviser son PLU (le SCoT n'ayant notamment pas encore été révisé pour être rendu compatible avec la loi Climat et Résilience).

Ce scénario peut être étudié à la lueur de plusieurs problématiques sociales ou environnementales :

➔ **Croissance démographique**

Le PLU de 2018 fixe un objectif de population de 38 000 habitants en 2035 (estimation faite par rapport à la population INSEE de 2017 de 35 155 habitants), correspondant à une croissance annuelle moyenne de 0,6% / an.

Entre 2017 et 2021 (dernières données de l'INSEE), la population a augmenté de 795 habitants, soit une croissance annuelle moyenne de 0,56% / an, se rapprochant donc de l'objectif fixé au PLU (0,3 % sur 2015/2021 avec donc un effet réel du PLU de 2018).

Les surfaces constructibles au PLU de 2018 ayant été calibrées en cohérence avec cet objectif de croissance démographique notamment, il peut être estimé que la croissance démographique pourrait se poursuivre à ce rythme, et pourrait atteindre l'objectif fixé au PLU de 2018 à horizon 2035.

Cette croissance démographique implique la création de logements sur le territoire, que ce soit en « densification de l'urbanisation » ou en « extension de l'urbanisation », qui peut générer des impacts sur l'environnement (*voir en suivant*).

➔ **Protection de l'environnement**

υ **Consommation d'espaces** :

Le potentiel encore mobilisable au sein de ce PLU est de près de 71,42 ha, dont environ **58,33 hectares correspondant à de la consommation d'espaces** au regard de la méthodologie présentée (chiffre non pondéré par de la rétention).

L'analyse de la consommation d'espaces passée permet d'identifier le rythme de consommation d'espaces sur le territoire.

Au regard de cette consommation d'espaces passée et du potentiel constructible au PLU en vigueur, on peut estimer que ce sont environ **27 hectares qui pourraient être consommés encore sur le territoire** *(2,7 ha / an, ce qui est le rythme depuis 2018 en intégrant une finalisation des projets déjà accordés en 2026)*, ce chiffre pouvant être aggravé si les zones 1AUd et 1AUv venaient à être mobilisées.

Si la commune n'a, à ce jour, pas l'obligation de réduire la consommation d'espaces permise par le PLU, le scénario au fil de l'eau semble profiter de cette situation et laisse la possibilité d'une urbanisation importante du territoire. L'urbanisation de certains secteurs peut se faire au détriment de l'environnement.

υ **Protection écologique :**

Le PLU de 2018 met en place divers outils permettant la protection des secteurs à enjeux écologiques.

Peuvent notamment être cités les zones naturelles, les « espaces boisés classés » (EBC) ou les « espaces verts protégés » (EVP).

En ce qui concerne les EBC, la protection a été mise en place sur certains parcs et espaces patrimoniaux. On constate toutefois que la protection n'a pas été mise en place de manière systématique sur ces espaces, certains n'étant pas protégés alors que présentant des enjeux ; d'autres au contraire étant protégés alors que goudronnés ou entièrement artificialisés par exemple. Les EBC sont par ailleurs présentés comme des « espaces boisés les plus significatifs » au titre de la loi Littoral. Pourtant, le caractère significatif est peu ou n'est pas démontré sur plusieurs espaces.

En ce qui concerne les EVP, ils protègent les espaces à enjeux paysagers et écologiques (de manière indéterminée). Toutefois, le règlement du PLU de 2018 offre une certaine capacité d'aménagement, pouvant générer une destruction d'espaces à enjeux écologiques. L'absence ou la sous-

qualification des enjeux écologiques réels sur le territoire (la justification du PLU sur le volet écologique ne renvoyant par exemple qu'aux protections paysagères mises en place) ne permet pas une protection systématique des espaces présentant des enjeux écologiques.

L'absence d'OAP TVB-N est aussi notable.

- **Protection du patrimoine bâti :**

Le PLU de 2018 participe à la protection de son patrimoine bâti par le recensement d'éléments bâtis remarquables : villas, parcs, résidences, hôtels, immeuble ainsi que des édifices religieux, chapelles, églises, ... Un peu plus de 170 éléments sont ainsi protégés au PLU. Toutefois, comme indiqué précédemment, le repérage a pu être largement complété et purgé de certains éléments non patrimoniaux. Une centaine de ces éléments ne sont pas protégés au PLU de 2018, et pourraient donc être impactés (en partie ou totalement) si l'on se place dans un scénario au fil de l'eau.

Par ailleurs, le PLU de 2018 rappelle souvent la présence d'un parc, voire de certains éléments végétaux en plus de la protection d'éléments bâtis remarquables. Toutefois, les règles associées n'ont pas systématiquement permis de préserver les abords de ces éléments de patrimoine bâti, avec par exemple des programmes de constructions qui ont pu voir le jour dans des parcs historiques. Ainsi, en l'absence d'évolution du PLU, des parcs historiques pourraient être urbanisés et donc détruits.

- **Protection des paysages :**

Le PLU de 2018 permet la protection du paysage communal à travers divers outils, notamment à travers le classement d'une grande partie du territoire en zone naturelle (N) et en espaces boisés classés (EBC).

Toutefois, on constate que les sites à plus forts enjeux paysagers (site classé, bande littorale de 100 m, coupures d'urbanisme) ne font pas l'objet d'une règlementation spécifique plus contraignante que la « simple » zone naturelle. Sans évolution du PLU, ces sites auraient pu faire l'objet d'aménagements pouvant impacter les paysages.

Par ailleurs, la protection des espaces verts mise en place dans le PLU de 2018 ne permet pas la protection de certains secteurs, notamment le long de l'Avenue de Valescure, ce qui permet leur mutation de manière déconnectée de leur caractère.

Les différentes extensions de l'urbanisation permises dans le PLU de 2018 ont par ailleurs un impact sur les paysages.

Au regard des éléments présentés, et notamment d'éventuels impacts importants de l'urbanisation sur l'environnement, la municipalité n'a pas souhaité retenir ce scénario.

2.3.2. SCENARIO 2 : LA COMMUNE DE SAINT-RAPHAËL MODIFIE SON PLU

La commune de Saint-Raphaël peut modifier son PLU à travers différentes procédures d'évolution (révision allégée, modification simplifiée, modification de droit commun…). Le PLU de 2018 a d'ailleurs fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée en 2024.

Toutefois, ces procédures d'évolution impliquent de ne pas modifier les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Dans ce cas, ce scénario n'est pas si différent du premier scénario.

Ce scénario n'a pas été retenu par la commune de Saint-Raphaël, qui souhaite notamment mieux protéger son patrimoine et son cadre de vie, faire évoluer sa ville et lutter contre le changement climatique.

2.3.3. SCENARIO 3 : LA COMMUNE DE SAINT-RAPHAËL REVISE SON PLU (REVISION GENERALE)

Une révision générale du PLU permet de modifier le projet de la commune traduit dans son PADD, et ainsi de :

- Réduire l'objectif de croissance démographique, dans un souci de préservation du cadre de vie et de l'environnement au sens large (diminution de la pression sur les ressources (eau potable, assainissement…), des flux…). Cela permet d'anticiper l'application du SRADDET et du SCoT qui doit être mis en compatibilité avec le SRADDET ;
- De fait, limiter les surfaces urbanisables par rapport au PLU en vigueur, en retirant notamment des zones urbanisables en extension de l'urbanisation si les capacités de densification sont suffisantes (la révision générale doit toutefois intégrer les « coups partis d'urbanisation ») permettant de réduire la consommation d'espaces, et ainsi anticiper l'intégration de la loi Climat et Résilience bien que celle-ci ne soit pas encore directement applicable sur le territoire ;
- Mieux protéger les secteurs présentant des enjeux (patrimoniaux, paysagers, écologiques…), qui ont été identifiés de manière plus systématique (dans le cadre de la révision du PLU ou d'études connexes), et par des outils plus adaptés et complémentaires (on peut citer par exemple la mise en place d'une OAP thématique relative aux continuités écologiques) ;
- De renforcer la place du végétal en ville (volonté de la municipalité) ;
- Intégrer la règlementation récente, que ce soient les objectifs prévus par le SDAGE, le PGRI, le SRC, ou le PCAET, ou les principes intégrés à la loi Littoral par la loi ELAN qui n'ont pas encore été traduits dans le SCoT (en cours de modification), mais pouvant être intégrés en anticipation dans le cadre d'une révision générale de PLU…

Ce scénario a été retenu par la commune de Saint-Raphaël, car permettant de fixer de nouveaux objectifs intégrant les évolutions règlementaires et assurant un développement cohérent par rapport aux objectifs de protection de son territoire. La révision générale doit alors constituer une plus-value par rapport au PLU de 2018, par une plus fine protection du territoire notamment.

3. Les principaux enjeux environnementaux

L'état initial de l'environnement (partie 2) fait ressortir de nombreux constats, dont les principaux ont été synthétisés à la fin de chaque partie. Le tableau ci-après s'attache, à partir de ces constats, à déterminer les principaux enjeux environnementaux du territoire.

Thématique	Description de l'enjeu
Consommation d'espaces	Limitation de l'étalement urbain
	Réduction de la consommation d'espaces et de l'artificialisation des sols, au regard des contraintes règlementaires (respect du SCoT notamment)
Ecologie	Protection des réservoirs de biodiversité, en particulier le massif de l'Esterel (réservoir de la trame verte et bleue), les milieux naturels de la zone littorale (réservoir terrestre de la zone côtière), et les zones humides (réservoirs de la trame bleue)
	Préservation voire restauration des continuités écologiques, en particulier les éléments naturels terrestres (boisements, haies, espaces verts et jardins…) avec une attention particulière à porter le long de la voie ferrée (unique lien fonctionnel traversant les zones urbanisées d'est en ouest), les vallons et cours d'eau et les zones humides (corridors de la trame bleue)
	Limitation des impacts de la pollution lumineuse sur la faune nocturne
Paysages	Préservation des caractéristiques naturelles et paysagères de l'Esterel et de la frange littorale
	Préservation de la ville jardin par une protection accrue de certains quartiers emblématiques (les collines, les stations satellites…)
	Préservation des villas remarquables et de leurs parcs ainsi que de l'ensemble des éléments associés aux parcs (clôtures, portails…)
	Qualification des espaces publics et notamment le front de mer
	Qualification du cheminement de l'eau notamment autour du Pédégal et de la Garonne
	Qualification des interfaces et transitions entre le massif « naturel » de l'Esterel et la ville ou les stations satellites et le maintien des pénétrantes vertes du massif de l'Esterel vers la ville
	Maintien d'une certaine densité végétale au sein des parcs et du caractère méditerranéen de l'ensemble
	Maintien des espaces de respiration pour limiter le phénomène de continuum urbain
	Préservation des espaces verts au sein des quartiers et lotissements
	Préservation des principaux alignements d'arbres qui accompagnent notamment les principaux boulevards urbains, mais également les promenades plantées et arbres remarquables
	Préservation des silhouettes urbaines et des principales échappées visuelles
Patrimoine bâti	Maintien des spécificités des différents quartiers de la commune : le castrum d'origine médiévale, la Marine, les stations satellites urbanisées à différentes époques, les quartiers aménagés sur la base d'un plan urbain prédéfini ou au gré des ventes de terrain au coup par coup…
	Préservation du caractère patrimonial de la commune : villas remarquables et parcs, édifices remarquables…

Thématique	Description de l'enjeu
Risques	Protection de la population face aux risques (incendie, inondation et autres risques et aléas connus notamment le risque de submersion marine)
	Anticipation des conséquences du réchauffement climatique sur l'augmentation des risques et adaptation à ses effets
Pollution et nuisances	Limitation des risques sur la santé humaine des sites potentiellement pollués
	Limitation ou réduction de l'exposition des personnes face aux nuisances
	Amélioration de la qualité de l'air et réduction des gaz à effet de serre
	Maîtrise de la quantité de déchets produite et gestion des déchets
Ressource en eau	Maîtrise de l'alimentation en eau potable
	Réduction de la consommation en eau potable
	Limitation des sources de pollution de l'eau / protection de la qualité de l'eau
Climat / énergie	Limitation des consommations énergétiques
	Réduction de la production de gaz à effet de serre
	Développement des dispositifs de production d'énergies renouvelables
	Diminution des sources de chaleur en milieu urbain
	Anticipation des conséquences du réchauffement climatique sur l'augmentation des risques et adaptation à ses effets

4. Caractéristiques environnementales des sites qui sont susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

Les sites susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU sont les secteurs qui sont susceptibles d'être impactés directement ou indirectement par les orientations du document d'urbanisme et les futurs projets. L'analyse qui suit propose d'apprécier la vulnérabilité des sites au regard de différents critères (environnementaux, paysagers, écologiques…). Cette sensibilité peut permettre de justifier la définition de mesures d'évitement, de réduction ou de compensation d'éventuels effets dommageables du PLU sur ces sites.

4.1. Les sites susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU de 2018

Le PLU de 2018 identifiait 9 sites susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU, dont 5 sites correspondant à des campings.

Ces sites sont reportés dans le tableau suivant *(éléments issus du rapport de présentation du PLU de 2018)*.

Pour faciliter la lecture du document, ces sites ont été numérotés.

N°	Nom du site	Classement au PLU de 2018	Superficie du site
S1	Le Petit Défends	1AUd	Environ 16 hectares
S2	Parc de Valescure	1AUv	Environ 9 hectares
S3	Les Veissières Sud	UCb / UCd / UDa	Environ 9 hectares
S4	Le Grenouillet	UCb	Environ 3 hectares
S5	Campings	Ne / Ne1 / Ne2 / Ne3 / 1AUt (transformation du camping en hébergement touristique en dur)	Environ 47 hectares

4.2. Justification des sites non retenus au PLU révisé par rapport au PLU de 2018

En ce qui concerne le site S1, il a été reclassé en zone Nl dans le cadre du PLU révisé. La zone Nl *« correspond à une zone naturelle du Petit Défends qui doit pouvoir être valorisée par des aménagements publics de types sportifs et de loisirs, ou participant de la mise en valeur du territoire (parc, point de vue …) ».* Cette zone pourra uniquement faire l'objet de quelques aménagements dans le respect de la loi littoral et du PPRif notamment, et du caractère naturel et surtout forestier du site. **Ce site n'est plus susceptible d'être touché par la mise en œuvre du PLU révisé.**

En ce qui concerne le site S2, il a été reclassé en zone A dans le cadre du PLU révisé. La zone A correspond aux *« zones agricoles existantes ou pouvant bénéficier au regard de leur historique d'une reconquête agricole, et où sont uniquement autorisés les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, les extensions et annexes accolées aux habitations existantes et les équipements d'intérêt collectif et services publics, chacun de ces éléments étant soumis à de nombreuses conditions, notamment au regard de la loi Littoral. ».* **Ce site n'est également plus susceptible d'être touché par la mise en œuvre du PLU révisé.**

En ce qui concerne le site S4, celui-ci a été en grande partie maintenu en zone urbaine (Uvj4), ce qui s'explique par le fait qu'il a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme délivrée et que les travaux ont débuté. **Ce site n'est donc plus susceptible d'être touché par la mise en œuvre du PLU révisé.**

En ce qui concerne les sites S5, ceux-ci ont été classés en zones Ncamp pour les campings situés en dehors de la zone agglomérée ou des villages, mais en continuité de l'urbanisation, et en zones Ucamp pour ceux situés au sein de la zone urbanisée (classement plus logique d'un point de vue réglementaire au

regard de l'aménagement existant de ces campings). Les campings classés en Ncamp sont en grande partie anthropisés (du fait de l'activité présente donc). Le PLU révisé ne majore pas les droits dans ces zones par rapport au PLU de 2018 et en réduit certains périmètres. De plus, le PLU de 2018 identifiait des incidences faibles à nulles sur ces sites, et les passages complémentaires de terrain dans le cadre de la révision du PLU ont permis de n'évaluer aucun enjeu majeur sur ces sites. **Le cumul de ces éléments permet de conclure au fait que les sites S5 ne sont pas susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU révisé.** Les deux campings « omis » par le PLU de 2018 ont quant à eux été classés en zone Ucamp, permettant de préserver l'activité au lieu de permettre leur mutation vers du logement par exemple. Ces campings qui pour le coup pouvaient être fortement impactés, n'étaient à l'inverse pas évalués par le PLU de 2018.

En conclusion, les sites S1, S2, S4 et S5 du PLU de 2018 ne sont plus susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU révisé.

Plus généralement, la commune ne permet **pas d'extension de l'urbanisation autre que celle « subie »** et correspondant au **S3 *(voir partie suivante)* ; et l'extension du cimetière, déjà possible dans le PLU de 2018** (Np permettant la réalisation de cimetières) **et qui n'avait pas été analysée comme une zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du PLU de 2018, l'analyse du PLU révisé après passage de terrain complémentaire étant similaire (la zone à en sus été réduite de 2,7 ha en retirant toutes les surfaces Np mise en place sur le site classé).**

En dehors de ces sites en extension urbaine, dont un seul est retenu, il n'a pas été identifié de site susceptible d'être touché par la mise en œuvre du PLU révisé (certains focus étant néanmoins réalisés de manière plus ponctuelle sur tel ou tel projet quand une incidence environnementale y est plus prégnante).

4.3. Le site susceptible d'être touché par la mise en œuvre du PLU révisé

Le PLU révisé comprend une seule extension de l'urbanisation, qui est identifiée comme la seule zone constructible au PLU qui serait susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du PLU.

Cette extension de l'urbanisation s'explique par le fait qu'un **permis d'aménager a été accordé** sur ce secteur, ce qui constitue un « coup parti d'urbanisation » que la municipalité ne peut maîtriser dans le cadre de la révision de son PLU.

Il s'agit du **secteur des Veissières Sud (S3 -** Avenue des Golfs au sens du SCoT – orthographié également Veyssières), déjà constructible au PLU de 2018 (9 hectares constructibles au PLU de 2018, contre 2,5 hectares dans le PLU révisé et objets de permis d'aménager accordés).

L'analyse suivante reprend l'analyse réalisée dans le PLU de 2018, et réévalue les enjeux au regard de la réduction de la zone constructible au PLU révisé.

	PLU de 2018	PLU révisé
Localisation		
Superficie	Environ 9 hectares	Environ 2,5 hectares
Occupation du sol	Grande parcelle à l'état de friche herbacée, voire arbustive	

	Enjeux définis au PLU de 2018	Enjeux définis au PLU révisé	Evolution de l'enjeu entre le PLU de 2018 et le PLU révisé
Fonctionnement urbain	**Enjeu faible à modéré :** Le site s'implante au Sud du secteur des Bastides de Valescure. Ce dernier forme un tissu résidentiel continu relativement dense. Le site se situe le long de l'Avenue des Golfs et est traversé par l'Avenue Jonh Fitzgerald Kennedy. (…)	**Enjeu faible à modéré :** Le site s'implante toujours en continuité du tissu urbain. Il est desservi par l'Avenue Jonh Fitzgerald Kennedy. Il n'est en revanche plus situé le long de l'Avenue des Golfs, mais en recul de celle-ci.	=
Risques	**Enjeu modéré** :	**Enjeu faible** : Le site est situé en zone bleue du PPRif.	↘

	Enjeux définis au PLU de 2018	Enjeux définis au PLU révisé	Evolution de l'enjeu entre le PLU de 2018 et le PLU révisé
	L'ensemble du site est situé en zone bleue du PPRif, et en limite (au Sud-Est) de zone rouge.	Il n'est en revanche plus situé en limite de zone rouge du PPRif.	
Sensibilité environnementale	**Enjeu modéré à fort :** Le site est localisé à l'interface entre milieu urbain et milieu naturel, duquel il reste néanmoins séparé par un axe de circulation. La proximité d'une zone urbaine est peu favorable aux espèces animales néanmoins le site est encore vierge de toute urbanisation et abrite, sur sa partie Ouest, un ensemble conséquent reconnu comme zone humide. Un diagnostic faune-flore sera nécessaire dans le cas d'un projet d'aménagement.	**Enjeu modéré à fort :** Une étude réalisée en 2023-2024 par le bureau d'études Eco Med à la demande de la commune de Saint-Raphaël (*Projet d'aménagement d'un lotissement dans le quartier des Veyssières - Saint-Raphaël (83) - Note d'expert* – Eco Med février 2024) conclut pour la zone d'emprise retenue à des enjeux écologiques modérés à forts. Selon cette même étude, le projet du PLU révisé se concentre sur les surfaces de moindres enjeux écologiques par rapport à l'ensemble de la zone étudiée (et à l'emprise initiale de 2018). Le projet se localise néanmoins au niveau d'une « zone humide potentielle ». Si une zone humide avérée reste concernée en bordure nord, la plupart des zones humides avérées (mares temporaires, prairies humides méditerranéennes) est évitée. On note en zone d'emprise la présence avérée de la Cane de Pline, de l'Isoète de Durieux, du Sérapias négligé (espèces floristiques protégées d'enjeux fort à modéré) et d'une zone de nidification pour le Petit duc scops (oiseaux protégés à enjeu de conservation modéré). L'analyse de l'étude EcoMed conclue ainsi pour cette zone d'emprise projet : « *L'impact le plus important pèse principalement sur la flore avec une destruction de quelques pieds d'espèces ainsi que sur l'avifaune avec une destruction de 2,45 ha d'habitat d'alimentation, de nidification (cortège d'oiseaux communs)*. »	**=** *(mais évaluation du PLU de 2018 erronée. Les enjeux étaient en réalité forts à très forts sur les zones qui ont été évitées)*
Sensibilité paysagère	**Enjeu modéré à fort :** Le site est localisé à proximité immédiate du tissu urbain existant, le long des axes de circulation viaire de	**Enjeu faible à modéré :**	↘

	Enjeux définis au PLU de 2018	Enjeux définis au PLU révisé	Evolution de l'enjeu entre le PLU de 2018 et le PLU révisé
	proximité. Le site entretient, par conséquent, des nombreuses covisibilités avec les voies de circulation locales. Vierge de toute construction, cet espace représente une sensibilité paysagère d'autant plus importante. L'aménagement potentiel du site présente un fort enjeu d'intégration paysagère des nouvelles constructions/infrastructures dans le paysage. Maintien d'espace planté en limite de site afin de masquer les visibilités.	Le site s'inscrit toujours en continuité du tissu urbain existant au nord. Le site a été réduit (par rapport au PLU de 2018), et ne vient plus s'implanter le long de l'avenue des Golfs au sud. Une distance minimale de 47 m vient dorénavant séparer cette avenue du site de projet. La covisibilité depuis cette voie de circulation est largement réduite.	
Sensibilité agricole	**Enjeu faible à modéré** : Aucune sensibilité agricole.	**Enjeu faible :** Aucune sensibilité agricole. L'espace agricole impacté par le projet est réduit par rapport au PLU de 2018.	↘
Synthèse	**Enjeu modéré :** Bien que localisé en continuité immédiate du tissu urbain existant, le site – aujourd'hui épargné de tout aménagement anthropique – présente d'importantes sensibilités sur les plans environnementaux et paysagers. Néanmoins, sa proximité avec l'enveloppe urbaine et son enclavement par les voies de circulations voisines viennent atténuer ces enjeux.	**Enjeu modéré à faible :** Le site présente toujours une sensibilité, notamment sur le plan paysager et environnemental. Sa continuité avec l'enveloppe urbaine, sa desserte centrale par une voie de desserte viennent atténuer les enjeux ; qui sont par ailleurs réduits en comparaison au PLU de 2018 dont le site présentait une superficie 4 fois plus importante.	↘

CHAPITRE 20 : CHOIX RETENUS ET LEUR JUSTIFICATION AU REGARD DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Ce chapitre vise à **présenter les choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables** tenant compte des objectifs, du champ d'application géographique du plan et des contraintes règlementaires.

En effet, on rappellera que le PLU de Saint-Raphaël doit être compatible avec les dispositions de la loi Littoral, et avec différents documents supra-communaux (SCoT, PLH, PCAET…). Ainsi, les choix de la commune étaient « encadrés » au regard de la nécessité de démontrer la compatibilité du PLU révisé avec ces documents (*cf. chapitre 24 du présent rapport de présentation*). Pour donner un exemple concret, si la municipalité avait envisagé l'extension de zones d'activités, cela n'aurait pas été compatible avec le SCoT qui ne prévoit pas de capacité d'extension pour les zones d'activités sur la commune (unité nouvelle complémentaire). Cela ne constitue donc pas une solution de substitution raisonnable.

Par ailleurs, le PLU de 2018 démontrait déjà sa compatibilité avec le SCoT, mais la révision générale du PLU doit permettre de prendre en compte les objectifs du SCoT de manière plus fine que dans le PLU de 2018 ce qui, de fait, réduit d'autant plus les choix de substitution.

Le PLU révisé doit également permettre de renforcer la protection de l'environnement (paysage, patrimoine, écologie, …) par des outils mieux adaptés et plus précis au regard de la mise à jour de l'état initial de l'environnement. La solution de ne pas réviser le PLU aurait pu être choisie par les élus (cf. scénario au fil de l'eau présenté antérieurement), mais cela n'aurait pas permis de renforcement de la protection environnementale, du moins pas à l'échelle qui est présentée dans le PLU révisé.

La révision générale du PLU doit également être l'occasion d'intégrer le SPR approuvé suite à l'approbation du PLU de 2018 (mais aussi un nouveau Monument Historique par exemple), et d'assurer un développement cohérent avec les enjeux mis en avant dans le cadre des PVAP qui ont été enquêtés en même temps que le PLU mais qui seront approuvé postérieurement. Dans ce cadre, les solutions de substitution, sur les volets patrimoniaux et paysagers notamment, étaient encadrées et limitées.

On précisera enfin qu'aucune solution de substitution raisonnable n'était envisageable sur plusieurs thématiques environnementales, notamment les risques naturels et technologiques (le Maire devant s'assurer de la sûreté, et de la sécurité de la population au regard des éléments de connaissance disponibles notamment), des nuisances et pollutions…

Objectif de protection de l'environnement	Solution raisonnable tenant compte des objectifs environnementaux, du champ d'application géographique du plan et des contraintes règlementaires	Principaux avantages	Principaux inconvénients	Choix retenu au PLU révisé au regard des avantages et des inconvénients exposés
Objectif environnemental transversal	**Solution n°1** : Afficher une croissance démographique de 0,6% par an en moyenne	∪ Avantages économiques pour la commune (retombées pour le territoire) ; ∪ Cohérence avec les objectifs de croissance démographique du SCoT en vigueur (compatibilité facilitée à ce jour)	Besoin de création d'un nombre important de logements pour répondre aux besoins liés à l'augmentation de la population (environ + 2200 habitants d'ici 2035), ce qui génère l'une ou plusieurs des conséquences suivantes : → Une densification ou un renouvellement plus important du tissu urbain, incompatible avec les objectifs de protections (paysagères, patrimoniales, écologiques…) → Un étalement urbain / une consommation d'espaces en extension de l'urbanisation, avec un impact de fait sur l'environnement (impacts différenciés selon les enjeux des zones concernées)	**Solution n°2**
	Solution n°2 : Afficher une croissance démographique de 0,3 % par an en moyenne	∪ Besoin en logements inférieur (par rapport au premier scénario), ce qui permet : → Une densification raisonnée du territoire, en cohérence avec les caractéristiques et les enjeux au sein du tissu urbain ; → Un évitement des extensions de l'urbanisation, et donc un impact plus limité sur l'environnement.	-	

		∪ Déplacements / flux inférieurs (par rapport au premier scénario), ce qui génère moins de pressions sur les réseaux routiers, déjà en partie saturés, et sur les transports en commun. ∪ Anticipation des obligations du SRADDET avec lequel le SCoT doit être rendu compatible (et donc le PLU par la suite), et qui fixe un objectif de croissance de 0,3% / an en moyenne à l'échelle de l'espace azuréen.		
Objectif environnemental transversal	**Solution n°1** : Maintien du rythme de croissance du nombre de résidences secondaires et logements occasionnels par rapport à la dernière période (+0,7% / an entre 2015 et 2021)	-	∪ Participe des coûts élevés de l'immobilier ∪ Nécessite la mobilisation plus importante de potentiel de densification, de renouvellement ou d'extension de l'urbanisation pour répondre à ces « besoins »	**Solution n°2**
	Solution n°2 : Diminution du rythme de croissance du nombre de résidences secondaires et logements occasionnels par rapport à la dernière période	∪ Réduction de la pression immobilière et foncière ∪ Evitement de la mutation des lits chauds (centres de vacances…) en lits tièdes ou froids (ventes à la découpe…)	-	
Objectif environnemental transversal	**Solution n°1** : Maintien de la zone UE mise en place au PLU en vigueur sur la ZA des Genets (le long du Boulevard Jean Moulin)	∪ Maintien des activités économiques existantes	∪ Pas de possibilité d'évolution du secteur vers plus de mixité urbaine	**Solution n°2**
	Solution n°2 : Réduction de la zone UE mise en place au PLU en vigueur sur la	∪ Permet le renouvellement d'une partie du secteur :	∪ Augmentation potentielle des flux qui doit être gérée	

	ZA des Genets (le long du Boulevard Jean Moulin)	→ Possible création de logements pour répondre aux besoins, sans consommation d'espaces → Opportunité d'améliorer la qualité paysagère et les déplacements le long d'un boulevard fortement emprunté		
Objectif de préservation et d'amélioration du paysage	**Solution n°1** : Strict respect du SCoT dans l'approche de la ville-jardin, confinée aux quartiers d'habitation les plus au nord (Valescure, Veyssières…)	υ Compatibilité facilitée vis-à-vis du SCoT	υ Possible mutation de quartiers de manière déconnectée de leur caractère	**Solution n°2**
	Solution n°2 : Elargissement de la notion de ville-jardin par une protection de quartiers plus vastes (dont la première couronne autour du centre-ville)	υ Meilleure protection des éléments paysagers d'intérêt υ Possibilité de renouvellement (maison individuelle vers logements collectifs par exemple) limitée, en cohérence avec les capacités (réseaux) de la commune	-	
Objectif de réduction de la consommation d'espaces	**Solution n°1** : Retirer l'extension du cimetière autorisée par le PLU de 2018	υ Réduction de la consommation d'espaces υ Réduction de potentiels impacts sur des milieux forestiers	υ Pas de prise en compte des besoins	**Solution n°1 en partie** (réduction de l'extension par rapport au PLU de 2018)
	Solution n°2 : Maintenir l'extension du cimetière autorisée par le PLU de 2018 tout en la réduisant	υ Anticipation des besoins futurs	υ Consommation d'espaces	

CHAPITRE 21 : EFFETS NOTABLES QUE PEUT AVOIR LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

1. Effets notables probables de la mise en œuvre du PLU sur l'écologie

1.1. Effets notables probables de la mise en œuvre du PLU sur les zonages écologiques réglementaires ou d'inventaires *(hors site Natura 2000 faisant l'objet d'une partie spécifique)*

Type de zonage	Noms et caractéristiques principales	Enjeux définis au PLU de 2018	Mesures prévues par le PLU pour éviter et réduire ses effets	Effets du projet de PLU	Evolution de l'enjeu entre le PLU de 2018 et le PLU révisé
Ensemble des ZNIEFF de type I continentales	• **Barre de Roussivau et pics du Perthus** : Estérel, falaises et plateaux. • **Bombardier** : dans **l'**Estérel, collines et plaines alluviales hautes, réseau hydrographique intense. • **Chaînons littoraux de l'Estérel du pic de l'Ours au plateau d'Anthéor :** partie du littoral, falaises et calanques. • **Suvières, Vallons des Trois Termes, de Maure Vieille et de la Gabre du Poirier :** ensemble floristique des plus remarquables de l'Estérel. • **Vallons de la Cabre, de Valbonnette, du Perthus et de leurs affluents :** cours d'eau	Le PLU prévoie la protection du massif de l'Estérel (classé en Natura 2000) et également les sites naturels, véritables « poumons verts » pour la commune, par un classement en zone naturelle et/ou par la mise en œuvre de servitudes d'Espaces Boisés Classés. Seule la confirmation de la zone 1AUv localisée au nord de la commune et au sein d'une ZNIEFF de Type II, peut avoir une	L'ancienne zone 1 AUv du PLU de 2018 (Parc de Valescure) est maintenant non urbanisable et en zonage A. La grande majorité du zonage ZNIEFF est préservée par des zonages N ou A. En zones U (par exemple Uvj2 et ZNIEFF I Bombardier ou Uvj2 et ZNIEFF Vallons de la Garonne, de Maltemps, de Roussiveau et de leurs	Réduit	↘

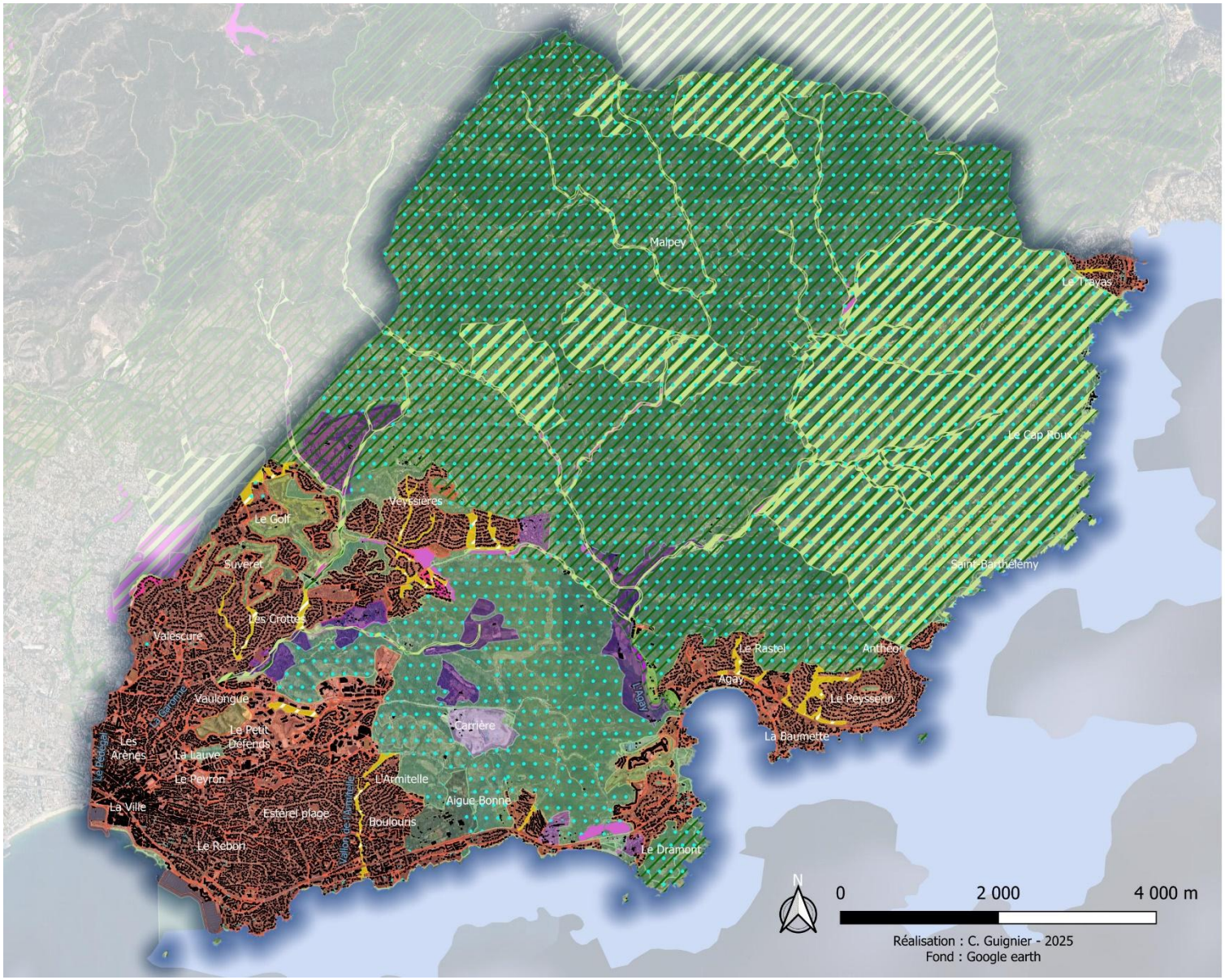
Type de zonage	Noms et caractéristiques principales	Enjeux définis au PLU de 2018	Mesures prévues par le PLU pour éviter et réduire ses effets	Effets du projet de PLU	Evolution de l'enjeu entre le PLU de 2018 et le PLU révisé
	temporaire, présence de formations à Laurier rose sauvage. • **Vallons de la Garonne, de Maltemps, de Roussiveau et de leurs affluents :** cours d'eau temporaire, présence de formations à Laurier rose sauvage. • **Vallons du Grenouillet, de Mal Infernet et de leurs affluents :** cours d'eau temporaire, gorges à Osmonde royale. • **Castelli, vallon de l'Apie de Sigallon** : en forêt domaniale de l'Estérel	incidence sur la biodiversité locale. La part des zones naturelles protégées de l'urbanisation est prédominante sur la commune puisqu'elle représente près de 75% du territoire. Le PLU a une incidence **modérée à nulle** sur la protection des grands espaces naturels puisque aucun site d'ouverture à l'urbanisation n'est nouvellement créé.	affluents), la prescription « Protection écologique de la trame verte » est applicable et permet une préservation efficace.		
Ensemble des ZNIEFF de type II continentales	• **Estérel :** massif où cohabitent les chênaies vertes, lièges et pubescentes avec les ravins à Lauriers roses et Osmondes royales. Ensemble floristique extrêmement riche et diversifié tant au niveau des formations littorales que des ensembles forestiers de l'intérieur. L'Estérel constitue également une zone de très grand intérêt pour la faune. • **Cap du Dramont** : site de réputation mondiale pour ses criques aux porphyres rouges et verts. Milieux diversifiés mêlant boisements de Pin d'Alep avec faciès à Pin mésogéen, végétation de maquis et série de l'Oléastre et du Lentisque. On y retrouve aussi une végétation rupestre littorale remarquable.				
Ensemble des ZNIEFF de type I marines	**Cap Dramont :** paysage sous-marin exceptionnel, diversité des habitats,				

Type de zonage	Noms et caractéristiques principales	Enjeux définis au PLU de 2018	Mesures prévues par le PLU pour éviter et réduire ses effets	Effets du projet de PLU	Evolution de l'enjeu entre le PLU de 2018 et le PLU révisé
	nombreux hauts-fonds, passage de poissons pélagiques. **Ilot des vieilles :** paysage sous-marin exceptionnel, diversité des habitats, épaves antiques, grande richesse de peuplements ichtyologiques, passage de poissons pélagiques. **Cap Roux :** bel herbier de posidonies, fonds rocheux variés.				
ZNIEFF de type II marine	**Corniche de l'Estérel :** paysages sous-marins exceptionnels (diversité des biocénoses, formations géologiques monumentales), bancs profonds constitués de tombants et de roches coralligènes jusqu'aux 100 m de profondeur au niveau du Cap Dramont, de la pointe des Vieilles et du Cap Roux, intérêt archéologique, nombreuses épaves antiques, herbier de posidonies en très bon état, richesse du peuplement ichtyologique avec de nombreux juvéniles, des espèces de passage et de grands prédateurs.				
Ensemble des zones humides de l'inventaire départemental	Anciennes carrières Le Dramont Arrière plage du Pourrousset Bassin de la source de Sainte-Marguerite Chapelle ruine de Valescure Colle Marrone Fontaine Romaine		L'ensemble des zones humides de la commune identifiées par l'inventaire régional est protégé par le PLU par les zonages N et A ou par la prescription « **Protection écologique de la trame verte** » en zones	Positif	↘

Type de zonage	Noms et caractéristiques principales	Enjeux définis au PLU de 2018	Mesures prévues par le PLU pour éviter et réduire ses effets	Effets du projet de PLU	Evolution de l'enjeu entre le PLU de 2018 et le PLU révisé
	Estérel Mares Grande vasque du ruisseau du Perthus L'Agay La Tour de Mare Lac de l'Ecureuil Massif de l'Estérel Lac des Dames Lac du Grenouillet Maison forestière de Gratadis Mare de Dissate, Mare de Gratadis, Mare de la Cadière, Mare de la maison forestière du Gratadis, Mare des Terres Hautes, Mare du Castellas, Mare du col du Mistral, Mare du gué du pont de la Peguière, Mares est et ouest de la cabane pastorale de Roussivau, Mares cupulaires de la baisse de la Petite Vache, de la barre de Roussivau, de la Grosse Vache, de Massacon, du Carreiret, du Perthus occidental, du plan Pinet, du Rocher de Saint-Barthélemy, du Saint-Pilon, Mares de la Louve Oued à Laurier rose de la Tout de Mare Retenues de Fouricaton, de l'aire d'accueil de Gratadis, de la baisse des charretiers, de la Louve, des Malavalettes, des Suvières, du bonnet de Capellan, du carrefour Castelli, du col Aubert, du gabre		Uvj2, Uvj4 (secteur Veyssières). La diminution de l'emprise du projet **des Veissières Sud** passant de 9 ha à 2,5 ha permet l'évitement de la zone humide Colle Marrone Fontaine romaine telle qu'identifiée à l'inventaire départemental.		

Type de zonage	Noms et caractéristiques principales	Enjeux définis au PLU de 2018	Mesures prévues par le PLU pour éviter et réduire ses effets	Effets du projet de PLU	Evolution de l'enjeu entre le PLU de 2018 et le PLU révisé
	de Gourin, du Grand défends, du gué du pont de la Peguière, du Plan Pinet, du pont de la Péguière, du ravin des Trois Termes, du ravin du Perthus Ripisylve de l'Agay Ripisylves à Lauriers rose de l'Estérel et de la Colle du Rouet Suintements littoraux de la plage du débarquement Vasque sous le lac du Grenouillet				
Réserve biologique ONF	Réserve biologique intégrale de l'ONF		100 % de la surface en réserve biologique est concernée par un zonage N et une prescription Espace boisé classé.	Positif	=
Espaces naturels sensibles	Santa-Lucia / Lion de Terra Dramont Aiguebonne Plage de la Pescade Plage du Pourousset Agay et Sainte-Guitte Bd. Eugène Brieux		Zonages N100-erc, N100, N prescription Espaces boisés classés L'ENS de la Plage d'Aiguebonne, en zone Uvj1 bénéficie d'une prescription « Parc et jardin ». L'ENS Bd. Eugène Brieux (Anthéor) se localise en zone Uvj1 et représente une surface d'environ 850 m².	Réduit	

Type de zonage	Noms et caractéristiques principales	Enjeux définis au PLU de 2018	Mesures prévues par le PLU pour éviter et réduire ses effets	Effets du projet de PLU	Evolution de l'enjeu entre le PLU de 2018 et le PLU révisé
Zones de sensibilité à la Tortue d'Hermann (PNA)	Aucune zone n'est concernée par une sensibilité majeure 2 zones de sensibilité notable 2 zones de sensibilité moyenne à faible en périphérie des zones à sensibilité notable. Reste de la surface communale en sensibilité très faible		Les deux zones de sensibilité notable concernant la commune sont classées en zonage N dont plus de 90 % en prescription Espaces boisés classés et en zonage A. Plus de 98% des zones en sensibilité moyenne à faible sont classées en zonage N ou A (pour la majorité avec une prescription Espaces boisés classés). Environ 3800 m² sont concernés par un zonage Uvj2 déjà bâtis.	Réduit	=



ZONAGES ECOLOGIQUES ET ZONAGE PLU

Zonages écologiques

- ZNIEFF terrestre de type 1
- ZNIEFF terrestre de type 2
- ZNIEFF marine de type 1
- ZNIEFF marine de type 2
- Zones humides de l'inventaire régional

Zonage PLU

- N, N100, Nerc, N100-erc
- A
- Ncreps
- Nc
- Ncamp
- Ng
- Nl
- Nr
- Nerc
- Zones U

Prescriptions

- Protection écologique de la Trame verte

Autres éléments

- Bâtiments
- Limites communales

1.2. Effets notables probables de la mise en œuvre du PLU sur les habitats naturels

La diversité et la richesse des habitats naturels de la commune sont exceptionnels et de nombreux milieux sensibles sont présents comme les pelouses siliceuses, les nombreuses zones humides permanentes et temporaires, les milieux rocheux et de nombreux faciès d'habitats en milieux marins.

La préservation de ces milieux sensibles passe par la mise en application des zonages N, N100, N100-erc, Nerc, Nr et A.

Certains habitats présentant des enjeux écologiques significatifs et en particulier des cours d'eau temporaires et leurs ripisylves peuvent se trouver au sein ou en périphérie directe de zones U. Différentes prescriptions sont alors applicables et permettent de les préserver et notamment les prescriptions Protection écologique de la trame verte, les protections paysagères diverses ainsi que les EBC.

Par ailleurs, l'OAP thématique Trame verte et bleue et Trame noire doit permettre de renforcer la préservation des milieux naturels de la commune. On rappelle par ailleurs que cette OAP thématique s'intéresse également à la problématique des espèces végétales exotiques envahissantes et la mise en œuvre du PLU doit permettre de limiter les effets de ces espèces sur la dégradation des espèces naturels par leur colonisation.

Concernant en particulier la zone de projet des Veyssières sud : les habitats naturels identifiés par l'étude EcoMed de 2024 sont des zones de végétation rudérale pour plus des ¾ de la surface. Un quart est cependant concerné par des habitats de maquis bas et de pelouses siliceuses sèches à temporairement humides, formant une mosaïque d'habitats d'intérêt communautaire. Cependant, au regard des surfaces présentes pour cet habitat sur la commune de Saint-Raphaël, sa destruction, qui doit concerner environ 500 m², ne doit pas remettre en cause l'importance de sa représentativité au niveau du territoire communal.

Par rapport au PLU de 2018, on peut noter une évolution assez positive pour la préservation des habitats naturels avec par exemple le classement en zonage A de la zone 1AUv du Parc de Valescure ou le passage d'un zonage UE et AUc en zonage Nl pour le Petit Défends.

Ainsi, l'évolution entre le PLU de 2018 et le PLU révisé de l'enjeu lié à la préservation des habitats naturels et en particulier des habitats d'intérêt communautaire et des habitats sensibles, est positive.

1.3. Effets notables probables de la mise en œuvre du PLU sur espèces végétales et animales patrimoniales

Les espèces végétales et animales patrimoniales sont très nombreuses pour la commune de Saint-Raphaël avec :

- 42 espèces végétales terrestres et 1 espèce végétale marine protégées en France et 52 espèces végétales terrestres protégées en région PACA, dont 4 sont en danger critique d'extinction à la liste rouge régionale,
- 5 espèces d'insectes protégés dont 3 d'intérêt communautaire,
- 30 espèces connues de reptiles (dont 2 tortues marines) et d'amphibiens protégées, dont 4 d'intérêt communautaire,

- 155 espèces d'oiseaux protégés dont 42 espèces en annexe 1 de la Directive Oiseaux, dont 5 espèces en danger critique d'extinction sur la liste rouge régionale,
- 17 espèces de mammifères (dont 13 espèces de chauves-souris)

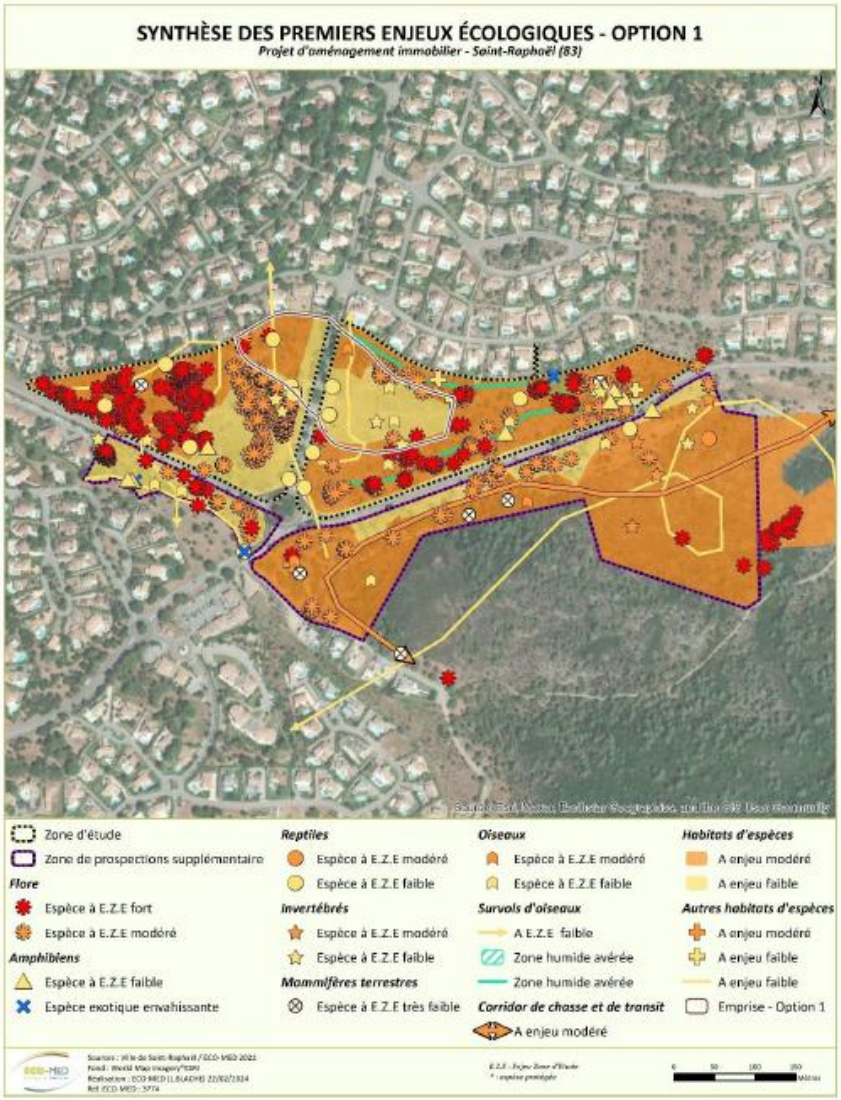
Une grande majorité de ces espèces patrimoniales sont dépendantes des milieux naturels les plus remarquables de la commune comme la mosaïque de pelouses sèches ou temporairement humides et de maquis pour la Tortue d'Hermann, le Lézard ocellé, la Fauvette pitchou, la Néotinée lactée, le Ciste crépu les zones humides permanentes et temporaires pour le Bruant des roseaux, l'Agrion joli, la Cordulie méridionale, la Cordulie à corps fin, l'Isoète de Durieux, la Cistude, les zones littorales pour la Malcolmie très rameuse, le Liseron des dunes, le Silène de Nice, la Scrophulaire rameuse, l'Epiaire maritime ou en encore les zones marines pour de très nombreux oiseaux ou espèces marines.

Dans sa mise en œuvre le PLU limite significativement ses effets sur les espèces patrimoniales connues pour la commune par l'application des zonages N, N100, N100-erc, Nerc, Nr et A et par l'application de la prescription de protection écologique de la trame verte, en particulier au niveau des milieux naturels se trouvant au sein des zones urbanisées.

Concernant en particulier la zone de projet des Veyssières sud : la réduction d'emprise par rapport au PLU de 2018 permet de limiter les effets du projet sur un nombre assez importants d'espèces patrimoniales, souvent protégées, en particulier pour la flore (Ophioglosse du Portugal, Salicaire à feuille de thym, Sérapias à fleurs raides, Sérapias d'Hyères).

Par ailleurs, l'évitement par rapport au PLU de 2018 de certains secteurs comme l'ancien site du Parc de Valescure, une partie du site du Grenouillet permet la protection d'espèces sensibles et de leurs habitats par l'utilisation des zonages N ou A.

Concernant en particulier la Tortue d'Hermann : la commune de Saint-Raphaël a une responsabilité forte pour la conservation de cette espèce au niveau de la France métropolitaine. Les habitats de cette espèce sont essentiellement les mosaïques des pelouses thermophiles (secs ou temporairement humides) et des milieux buissonnants (garrigues, maquis). L'application des zonages N, N100, N100-erc, Nerc, Nr et A, l'évitement de certains secteurs (Parc de Valescure, Grenouillet) et la réduction de l'emprise de la zone de projet des Veyssières sud ainsi que la mise en œuvre d'une OAP spécifique aux fonctionnalités écologiques sont favorables à cette espèce. D'autre part, les possibilités d'urbanisation (en dehors de zones déjà urbanisées) ne concernent aucune zone de sensibilité « notable » et « moyenne à faible » des cartes définies dans le cadre Plan national d'actions en faveur de cette espèce (aucune zone de sensibilité « majeure » n'est présente sur la commune).



Evaluation des enjeux écologiques – projet Les Veyssières sud – source EcoMed 2024

Concernant l'emplacement réservé lié au projet de la piste DFCI du Rastel d'Agay (ER 26) : une étude d'impacts spécifique comportant un volet naturel est disponible (Ecomed – mai 2025). Concernant les espèces patrimoniales, cette étude conclue à des impacts bruts pour la Siméthis de Mattiazzi (modérés en phase chantier, très faibles en phase de fonctionnement), le Sérapias négligé et la Molinie tardive (faibles), le Grand Coloporte, le Grand capricorne et le Lucane cerf-volant (faibles), la Tortue d'Hermann (impacts significatifs, notamment en phase travaux, avec destructions d'individus, destruction modérée d'habitats et fragmentation mineure des fonctionnalités écologiques), le Lézard ocellé (impacts limités), différentes chauves-souris arboricoles comme la Noctule de Leisler et le Murin de Bechstein (impacts modérés). Les effets du projet sont évalués comme négligeables pour les espèces d'avifaune et de mammifères non volants patrimoniales. Avec la mise en œuvre de différentes mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement (choix de la variante nord, redéfinition des modalités de réalisation, adaptation du calendrier des travaux de défrichement, plan de sauvetage d'individus de Tortue d'Hermann, évitement des arbres à cavité, abattage de moindre impact des arbres gîtes potentiels, adaptation des méthodes de défrichement, définition d'OLD alvéolaires, strict respect des emprises, …), **les impacts résiduels du projet ont été évalués comme non significatifs sur ces espèces.**

Ainsi, l'évolution de l'enjeu lié à la préservation des espèces sensibles et patrimoniales entre le PLU de 2018 et le PLU révisé est positive.

1.4. Effets notables probables de la mise en œuvre du PLU sur les continuités écologiques

Les enjeux de fonctionnalités écologiques sont nombreux pour la commune de Saint-Raphaël. Le massif de l'Estérel et la zone de la Corniche pour la façade littorale en sont les enjeux principaux, constituant des réservoirs de biodiversité de grande valeur écologique. Par ailleurs, l'ensemble de la frange littorale constitue également un réservoir de biodiversité très spécifique et de forte valeur écologique.

Le PLU révisé permet la préservation de ces réservoirs principalement par la mise en œuvre des zonages N, N100, N100-erc, Nerc, Nr et A, souvent doublé d'une prescription Espaces boisés classés.

Par ailleurs, des enjeux de fonctionnalité écologique significatifs à très significatifs ont été identifiés lors du diagnostic au sein des zones urbanisées et en particulier :

- Les corridors, très souvent reliés à la présence de vallons, pouvant présenter des états de conservation très variables en fonction des secteurs (voir diagnostic),
- L'importance des milieux naturels et semi-naturels bordant la voie ferrée, permettant le maintien d'un lien est/ouest,
- Le réseau de jardins et parfois de fossés constituant une trame urbaine favorable à la biodiversité dite anthropique.

Dans le PLU révisé une très grande partie de ces milieux est prise en compte et valorisée par l'application des prescriptions de Protection écologique de la trame verte et de protection paysagères diverses ainsi que d'EBC ; et par l'OAP thématique Trame verte et bleue et trame noire.

Concernant en particulier la zone de projet des Veyssières sud : la localisation du projet au contact direct de zones déjà urbanisées au nord, le maintien de milieux naturels de fortes valeurs patrimoniales au sud, directement en lien avec un espace de réservoir de biodiversité permet de limiter significativement les effets du projet sur les fonctionnalités écologiques relevées pour le territoire communal.

Ainsi, l'évolution de l'enjeu lié à la préservation des fonctionnalités écologiques du territoire communal entre le PLU de 2018 et le PLU révisé est positive à très positive et tient compte des enjeux identifiés par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique et par le SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération.

1.5. Effets notables probables de la mise en œuvre du PLU sur le réseau Natura 2000

La commune de Saint-Raphaël est directement concernée par la zone spéciale de conservation (ZSC) du site Natura 2000 de l'Estérel (Directive Habitats).

Pour le nouveau PLU, ce site est concerné pour :

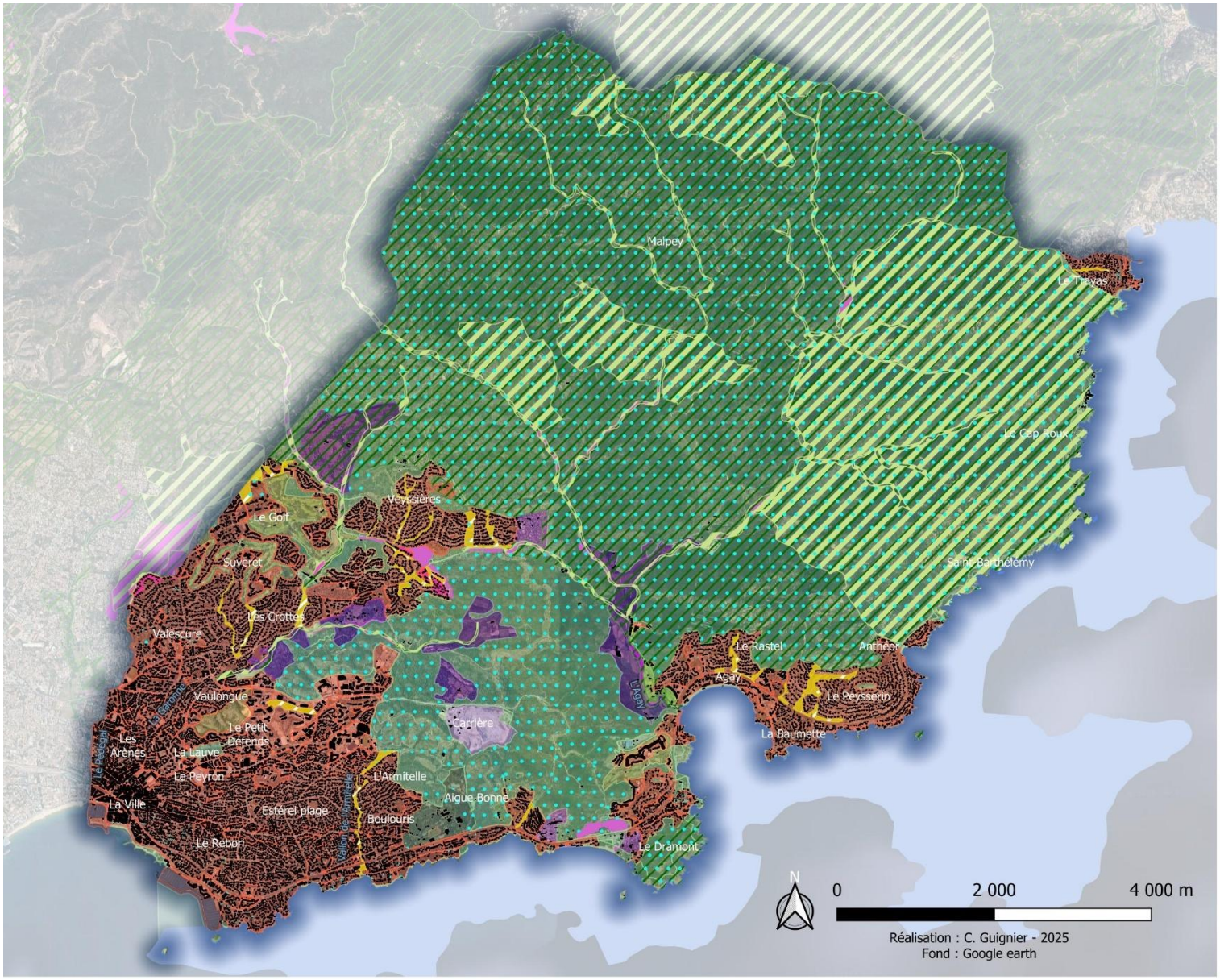
- Plus de 95,7 % de sa surface par un zonage Nerc ;
- Environ 2,7 % par un zonage N, N100 ou N100-erc ;
- Environ 1,5 % par le zonage A ;
- Moins de 0,05 % par un zonage U ou Ncamp (surface essentiellement représentée en zone Up2 par la zone maritime des ports d'Agay (port de la Chapelle) et du Poussaï.

Ainsi, les incidences directes du projet de PLU sur le site Natura 2000 de l'Estérel sont évaluées **comme non significative à positives.**

Concernant en particulier la zone de projet des Veyssières sud et les incidences potentielles indirectes : les limites du site Natura 2000 de l'Estérel se localisent au plus proche à environ 620 m mais avec une rupture de fonctionnalité pour cette direction nord (zones urbanisées) et à environ 1560 m en direction de l'est, sans rupture de fonctionnalité. Ainsi, des liens écologiques entre la zone de projet des Veyssières et le site Natura 2000 de l'Estérel sont existants. Le site retenu des Veyssières sud présente des habitats d'intérêt communautaire (mares temporaires (code N2000 3170) pour une surface potentielle réduite). Par rapport au PLU de 2018, d'autres habitats d'intérêt communautaire sont par ailleurs aujourd'hui évités : des prairies humides méditerranéennes (code N2000 6420) et des mares temporaires (code N2000 3170). Par ailleurs, d'après l'étude EcoMed de 2024, la zone étudiée ne présente pas d'espèce d'intérêt communautaire pour la flore. Pour la faune, on note la présence d'espèces d'intérêt communautaire en chasse ou en transit et notamment des chiroptères comme le Petit rhinolophe (potentiel), le Minioptère de Schreibers et le Murin à oreilles échancrées (avérés). Ainsi, au regard de l'ensemble du site Natura 2000 de l'Estérel, les incidences de la mise en œuvre du PLU pour la zone de projet des Veyssières sud restent **peu significatives.**

Concernant l'emplacement réservé lié au projet de la piste DFCI du Rastel d'Agay (ER 26 - directement concerné par le site Natura 2000 de l'Esterel) : une étude d'impacts spécifique comportant un volet naturel est disponible (Ecomed – mai 2025). Concernant les espèces d'intérêt communautaire et leurs habitats, avec la mise en œuvre de mesures spécifiques (voir précédemment 1.3 concernant les effets sur les espèces patrimoniales), la réalisation du projet n'entraine pas d'effet évalué comme significatif. Concernant les habitats d'intérêt communautaire, aucun effet significatif n'est attendu pour ceux-ci (impacts bruts). Par ailleurs, la réalisation du projet ne remet pas en cause les possibilités de préservation et de gestion engagés pour le site Natura 2000 de l'Esterel).

Les autres emplacements réservés situé dans le site Natura 2000 de l'Estérel, de part leur destination, ne sont pas générateurs d'effet notables sur le site, voire ces effets **pourraient être positifs (maitrise foncière communale qui apporte plus de garanties).**


ZONAGES ECOLOGIQUES ET ZONAGE PLU
Zonages écologiques
ZNIEFF terrestre de type 1
ZNIEFF terrestre de type 2
ZNIEFF marine de type 1
ZNIEFF marine de type 2
Zones humides de l'inventaire régional
Zonage PLU
N, N100, Nerc, N100-erc
A
Ncreps
Nc
Ncamp
Ng
Nl
Nr
Nerc
Zones U
Prescriptions
Protection écologique de la Trame verte
Autres éléments
Bâtiments
Limites communales
Malpey
Le Trayas
Le Cap Roux
Veyssières
Le Golf
Suveret
Les Grottes
Valescure
Saint-Barthélemy
Le Rastel
Anthéor
Agay
Le Peyssenin
La Baumette
Vaulongue
Le Petit Défends
Carrière
Les Arènes
La Lauve
Le Peyron
L'Armitelle
La Ville
Aigue Bonne
Esterel plage
Boulouris
Le Reboin
Le Dramont
N
0
2 000
4 000 m
Réalisation : C. Guignier - 2025
Fond : Google earth

Concernant les autres incidences indirectes potentielles, en complément de la protection qu'apporte le zonage et son règlement, l'OAP thématique Trames verte et bleue et trame noire doit permettre de réduire les incidences indirectes du projet de PLU, notamment par rapport à la trame noire et aux sensibilités des espèces nocturnes d'intérêt communautaire.

Par ailleurs, le classement en zonage A de la zone 1AUv du Parc de Valescure ou le passage d'un zonage UE et 1AUd en zonage Nl pour le Petit Défends permettent de réduire les incidences Natura 2000 du projet de PLU par rapport au PLU de 2018.

Ainsi, l'évolution de la prise en compte de l'enjeu lié à la préservation du réseau Natura 2000 et en particulier du site de l'Estérel, entre le PLU de 2018 et le PLU révisé est identique à positive.

2. Effets notables probables de la mise en œuvre du PLU sur la prise en compte des risques naturels et technologiques

2.1. Prise en compte des risques naturels

Pour rappel, la commune de Saint-Raphaël est exposée aux risques naturels suivants : feu de forêt, inondation, risques côtiers (submersion marine, tsunami), séisme, mouvement de terrain / retrait-gonflement des argiles et d'émanation de radon, ainsi qu'un risque d'exposition au plomb.

En fonction des risques, des études spécifiques ont été menées et/ou des règlementations spécifiques s'appliquent sur le territoire communal :

- Feu de forêt → plan de prévention des risques d'incendie de forêts (PPRif) approuvé le 27 juillet 2007 et modifié en 2015 ainsi que d'autres documents et obligations applicables sur le territoire notamment les obligations légales de débroussaillement (OLD) ;
- Inondation → plan de prévention du risque inondation (PPRI) approuvé le 20 novembre 2000, atlas des zones inondables (à but informatif) et carte d'aléa définies en fonction des hauteurs d'eau atteinte lors des crues centennales réalisé dans le cadre du schéma directeur de gestion des eaux pluviales datant de décembre 2023 (qui sont plus précises que les études Exzeco, qui n'ont donc pas été retenues) ;
- Risques côtiers (submersion marine, tsunami) → porter à connaissance de l'aléa submersion marine de la Préfecture du Var (datant du 15 mars 2019) ;
- Séisme → règlementation parasismique (le territoire est non concerné au regard des faibles risques sismiques du secteur) ;
- Mouvement de terrain → seul un recensement de l'historique des évènements existe à ce jour ;
- Retrait-gonflement des argiles → cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles du BRGM actualisée en 2020 ;
- Emanation de radon → cartographie IRSN (classement du niveau de risque par commune) ;
- Plomb → arrêté préfectoral en date du 14 mai 2001.

2.1.1. PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS, TOUS RISQUES CONFONDUS

L'Etat initial de l'environnement détaille les différents risques naturels connus sur le territoire et détaille la connaissance et la règlementation de chacun de ces risques, au moment de la rédaction du présent document. Il évalue également les évolutions attendues des risques à Saint-Raphaël à l'horizon 2050, en lien avec le changement climatique. Trois risques sont particulièrement susceptibles de s'aggraver dans les décennies à venir : le risque d'érosion et d'inondation des zones basses littorales, le risque de submersion, le risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales et le risque du feu de forêt. La question du recul du trait de côte est aussi prise en compte.

Le PADD comporte une orientation spécifique dédiée à la prise en compte des risques naturels, l'orientation 2 de l'axe 4 : « intégrer les aléas naturels et climatiques dans le développement urbain ». Cette orientation est traduite dans les pièces règlementaires :

- Dans le règlement écrit, les articles 3.5 et4.5. des dispositions générales permettent de prendre en compte les risques naturels connus sur le territoire et leur règlementation soit à travers des prescriptions, soit par un renvoi vers les documents opposables ;
- Dans le règlement graphique, ou zonage, un plan spécifique relatif à la localisation des différents risques naturels a été réalisé ;
- La combinaison de ces éléments permet notamment de largement limiter la constructibilité sur les zones littorales (zones N100, zones N100-erc, zone Uvj1, diverses trames de protection notamment paysagères et les EBC, meilleure prise en compte des coupures d'urbanisation …). Aucune extension urbaine n'est prévue dans ces zones littorales ;
- Les OAP prennent en compte les risques dans la définition des orientations.

Enfin les annexes intègrent les documents suivants :

- Les plans de prévention des risques naturels (PPRi et PPRif) en tant que servitude d'utilité publique (annexe 5.1.) ;
- Les périmètres des secteurs concernés par des obligations de débroussaillement ou de maintien en état débroussaillé résultant des dispositions du titre III du livre Ier du code forestier (annexe 5.10) ;
- L'arrêté préfectoral en date du 14 mai 2001 annexé au présent PLU relatif au risque d'exposition au plomb (annexe 5.11) ;
- Le porter à connaissance concernant l'aléa de submersion marine (annexe 5.13) ;
- Les cartes relatives au retrait-gonflement des argiles (annexe 5.19).

Les paragraphes ci-après précisent la prise en compte de chaque risque, en fonction de la connaissance de chacun des risques, par le plan local d'urbanisme.

2.1.2. PRISE EN COMPTE DU RISQUE DE FEU DE FORET

Le plan de prévention des risques d'incendie de forêt (PPRif) est annexé au PLU en tant que servitude d'utilité publique (annexe 5.1.).

Le règlement écrit présente et rappelle l'existence du PPRif dans l'article 4.5. des dispositions générales. Par ailleurs, le PPRif est mentionné à plusieurs reprises dans le règlement écrit. C'est par exemple le cas dans les dispositions générales pour l'article 2.7 concernant la desserte par les réseaux, ou encore l'article 2.9 portant sur les caractéristiques des voies ouvertes à la circulation, où il est précisé que la largeur des voies devra dans tous les cas respecter les préconisations du PPRif. Enfin, le règlement rappelle plusieurs fois que les dispositions générales s'appliquent en sus des règles spécifiques à chaque zone et que cela est notamment le cas des servitudes d'utilité publique.

Le règlement graphique, ou zonage, comporte des plans spécifiques relatifs à la localisation des différents risques naturels, qui intègre notamment le zonage du PPRif (ce qui n'est pas une obligation légale). Les plans détaillent les secteurs soumis aux règlementations du PPRif B0, B1, B2, B3 et R.

Les secteurs de développement ont été pensés de façon à éviter les zones « R » (zones de risque très fort à fort) rendues inconstructibles par le PPRif, avec une vraie avancée en ce sens par rapport au PLU actuellement opposable (retrait de 2 zones AU en zone rouge du PPRif, pour environ 25 ha, mais aussi de portions de zones UE par exemple). Cette approche n'a pas consisté néanmoins à détourer systématique les zones rouges au cœur des enveloppes urbanisées, afin de ne pas pastiller le document et aussi de conserver les droits en zone U (annexes possibles par exemple). La servitude d'utilité publique s'y applique.

Un emplacement réservé est mis en place pour la création d'une piste de liaison pour la gestion du risque incendie sur le Rastel d'Agay (ER n°26).

Les OAP prennent également en compte le PPRif et ses prescriptions. Les OAP thématiques « trame verte et bleue et trame noire » mentionnent notamment le PPRif et sa règlementation concernant les ruptures dans la continuité arborée. Aucun risque incendie n'est identifié dans l'OAP « secteur centre ».

Une partie du territoire de Saint-Raphaël est soumise aux obligations légales de débroussaillement (OLD). Le respect de ces OLD sont indispensables à la prévention du risque incendie en tant qu'elles permettent de réduire la végétation inflammable et donc les sources de combustibles et la propagation des feux. La carte précisant les secteurs soumis aux obligations légales de débroussaillement (OLD) est annexée au PLU, conformément à l'article R151-53 du code de l'urbanisme. Un rappel est réalisé quant à ces obligations dans la disposition générale 4.5 du règlement écrit.

Enfin le règlement écrit rappel les différents documents qui permettent d'étoffer la connaissance du risque incendie sur le territoire, ce qui permet d'être complet et d'inciter le pétitionnaire à prendre toutes les mesures nécessaires dans le cadre de son projet (toujours dans la disposition générale 4.5).

2.1.3. PRISE EN COMPTE DU RISQUE D'INONDATION

Le PPRi est annexé au PLU en tant que servitude d'utilité publique (annexe 5.1) et la carte d'aléa définie en fonction des hauteurs d'eau atteinte lors des crues centennales est annexée au PLU en tant qu'annexe du SDGEP (annexe 5.7).

Le règlement écrit présente et rappelle l'existence du PPRi dans l'article 4.5. des dispositions générales. Il règlemente également les secteurs soumis aux prescriptions graphiques en lien avec le risque d'inondation (article 3.5.), à savoir les zones soumises à un risque d'inondation hors PPRi (correspondant à l'enveloppe des secteurs impactés par une crue centennale, extraite de la cartographie réalisée dans le cadre du SDGEP). Ces prescriptions sont établies au titre des articles R151-31 et/ou 34 du code de l'urbanisme. Enfin, dans un principe de précaution, le PLU établit des non aedificandi le long des cours d'eau sur une profondeur de 3 m de chaque côté de l'emprise du cours d'eau. Un emplacement réservé (n°27) est mis en place pour la création d'un bassin de rétention.

Le règlement graphique, ou zonage, comporte des plans spécifiques relatifs à la localisation des différents risques naturels. Ceux-ci intègrent :

- Le zonage du PPRi – le plan détaille les secteurs soumis aux règlementations du PPRi B1, R1, R2 ;
- La prescription graphique de « les zones soumises à un risque d'inondation hors PPRi » établie au titre des articles R151-31 et/ou 34 du code de l'urbanisme, correspondant à l'enveloppe des secteurs impactés par une crue centennale, extraite de la cartographie réalisée dans le cadre du SDGEP ;
- La prescription graphique également établie au titre des articles R151-31 et/ou 34 du code de l'urbanisme établissant des zones non aedificandi le long des cours d'eau.

Les secteurs de développement ont été pensés de façon à éviter les zones « R » (zones de risque très fort à fort) rendues inconstructibles par le PPRi, à l'exception, pour les secteurs non bâtis, d'un secteur situé à Baudino et d'un autre situé à l'intersection entre le boulevard Jean Moulin et le Boulevard de l'Aspé, qui intègrent l'agglomération de Saint-Raphaël (déjà classé en zone U du PLU actuel). Pour le second cas, une étude existe démontrant l'absence d'aléas nécessitant un classement en zone rouge. L'urbanisation de ces zones est conditionnée par une évolution préalable du PPRi ce qui n'est pas envisagé a priori à Baudino, mais serait plus plausible dans le second cas. Cette approche n'a pas consisté par ailleurs à détourer systématique les zones rouges au cœur des enveloppes urbanisées, afin de ne pas pastiller le document et aussi de conserver les droits en zone U (annexes possibles par exemple). La servitude d'utilité publique s'y applique.

On notera également la zone Nr sur toute une partie du Vallon d'Agay (Grenouillet) occupée par un camping et des bâtiments économiques notamment, et ce en cohérence avec la zone rouge existante, et des droits particulièrement réduits.

Les OAP prennent également en compte le risque d'inondation. Les OAP relatives au secteur centre (OAP n°1) comportent notamment une orientation relative à la trame d'espaces publics végétalisés qui intègre la gestion des eaux pluviales et la gestion du risque d'inondation.

Plus généralement le projet de territoire va dans le sens d'un maintien de la végétation, de la création d'espaces verts, de la renaturation des cours d'eau, de la désimperméabilisation de certains espaces, ce qui est traduit à la fois dans les OAP et dans le règlement écrit. Ces éléments ont un effet positif sur la gestion des ruissellements et en fin de compte sur le risque d'inondation.

2.1.4. PRISE EN COMPTE DES RISQUES COTIERS

Le règlement écrit présente et rappelle l'existence d'une carte d'aléa de submersion marine dans l'article 4.5. des dispositions générales, et demande de respecter le porter à Connaissance pour la prévention du risque submersion marine de la Préfecture du Var (et sa cartographie associée) annexés au PLU (annexe 5.13).

Plus globalement les choix d'urbanisme traduit à travers le zonage et le règlement écrit limitent très fortement la constructibilité sur ces zones côtières que ce soit dans les différentes zones naturelles, dans des zones U spécifiques, ou par la mise en place de protections diverses. Toute extension de l'urbanisation sur ces secteurs est exclue (ce qui n'était pas forcément le cas dans le PLU de 2018 notamment en frange de zone urbaine), ce qui anticipe aussi l'aggravation de ces phénomènes avec le changement climatique.

2.1.5. PRISE EN COMPTE DU RISQUE SISMIQUE

Le règlement écrit présente et rappelle l'existence d'une règlementation parasismique dans l'article 4.5. des dispositions générales et demande son respect.

2.1.6. PRISE EN COMPTE DU RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN ET RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Le règlement écrit présente et rappelle l'existence d'une règlementation relative au risque de retrait-gonflement des argiles dans l'article 4.5. des dispositions générales et demande son respect. La cartographie des aléas de retrait-gonflement des argiles est annexée au PLU (annexe 5.19).

Concernant les autres risques de mouvement de terrain, aucune donnée spécifique n'est actuellement disponible permettant une prise en compte quelconque au plan local d'urbanisme.

2.1.7. PRISE EN COMPTE DU RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB

Le règlement écrit présente et rappelle l'existence de l'arrêté préfectoral en date du 14 mai 2001 dans l'article 4.5. des dispositions générales, et demande de son respect. Cet arrêté est annexé au PLU (annexe 5.11).

2.1.8. PRISE EN COMPTE DU RISQUE D'EMANATION DE RADON

Aucune consigne de prise en compte de ce risque n'est fournie dans le porter à connaissance de l'Etat. Il est donc simplement rappelé dans le diagnostic territorial mais non traduit réglementairement ou dans les annexes du PLU.

2.1.9. CONCLUSIONS CONCERNANT LES RISQUES NATURELS

Les risques naturels connus sont parfaitement intégrés au PLU que ce soit dans l'état initial de l'environnement, dans le projet de territoire (PADD), puis dans la traduction réglementaire associée aux annexes.

Les choix d'urbanisation sont cohérents avec les contraintes fixées, et le PLU établit des règles ou des renvois clairs vers les règles applicables ce qui permet une prise en compte optimale du risque au regard du niveau de connaissances.

Le fait de s'appuyer sur les annexes permettra une mise à jour régulière des documents, permettant notamment de prendre en compte les évolutions, en particulier celles liées au changement climatique.

Le document d'urbanisme permet donc d'être plus résilient face à ces risques qu'en l'absence de document d'urbanisme, grâce à la mise en place de règles claires, de choix d'urbanisation (travail uniquement dans l'enveloppe urbanisée existante ou dans des terrains non concernés par des risques majeurs, évitement des zones côtières), d'orientations permettant de mieux gérer les ruissellements, d'emplacements réservés permettant de répondre à certains enjeux …

Les incidences du PLU révisé sont donc positives concernant ces risques naturels, si on considère qu'en l'absence de document d'urbanisme le cadre réglementaire serait moins lisible, et parfois moins contraignant (notamment en l'absence de servitude), sans que l'enveloppe constructible ne soit réduite. Par rapport au PLU actuel, le retrait de deux zones 1AU en zone rouge du PPRif constitue l'avancée majeure, même si plus généralement le règlement et le zonage présentent une avancée technique (clarification des règles notamment pour éviter des règles qui se contredisent, renaturation des cours d'eau, intégration des données les plus récentes …).

2.2. Prise en compte des risques technologiques

Pour rappel, trois risques technologiques sont identifiés dans le porter à connaissance de la Préfecture du Var : le risque minier, le risque de transport de matières dangereuses et le risque de rupture de barrage.

Concernant le risque minier, le porter à connaissance indique qu'afin de limiter les éventuels dommages, il est essentiel d'éviter les implantations dans la zone exposée. Les secteurs concernés sont classés en zone naturelle (N), espaces remarquables et caractéristiques (ERC) et concernés par des espaces boisés classés significatifs au titre de la loi Littoral, ce qui globalement n'offre aucune possibilité de construction.

Concernant le risque de transport de matières dangereuses, le porter à connaissance précise que l'État n'a pas prévu de mesure d'urbanisme spécifique concernant le risque de TMD par voies routière et ferrée.

Concernant le risque de rupture de barrage, ce phénomène a une très faible probabilité de se produire, aussi l'État indique dans le porter à connaissance ne pas avoir pas prévu de mesure d'urbanisme en aval des barrages.

Le PLU révisé est donc sans incidence particulière sur ces risques technologiques, même si les recommandations du PAC sont bien prises en compte (même en l'absence de PLU, cette zone est en site classé avec une constructibilité faible à nulle). Ces risques sont déjà présents sur la commune et le document ne vient pas les aggraver.

3. Effets notables probables de la mise en œuvre du PLU sur la prise en compte de la ressource en eau

3.1. Principaux enjeux

- ***Eau potable***

Les communes de Saint-Raphaël et de Fréjus sont concernées par un schéma directeur d'alimentation en eau potable 5SDAEP) approuvé en 2016.

Celui-ci établit notamment, sur la base d'un diagnostic du réseau et d'hypothèses de développement des territoires à horizon 2040, un bilan besoins / ressources : les besoins en eau sur ces communes s'élèveraient à 61 500 m3/j, ce qui est inférieur à la capacité de production (83 600 m3 / j).

L'enjeu du PLU est de permettre un **développement qui soit cohérent avec les capacités de la ressource en eau sur les communes de Saint-Raphaël / Fréjus**, tout en prenant en compte les données liées au changement climatique.

▪ *Défense incendie*

En matière de défense incendie, les autorisations d'urbanisme doivent respecter la règlementation en vigueur (plan de prévention du risque incendie de forêt (PPRif) ; et le règlement départemental de la défense extérieure contre les incendies (RDDECI)).

Selon le schéma intercommunal de la défense extérieure de 2022, Saint-Raphaël compte 742 points d'eau incendie (PEI). Le taux de conformité de la couverture incendie en 2022 est de 56% sur Saint-Raphaël.

Ce document prévoit différents aménagements afin d'améliorer la conformité de la couverture incendie (objectif de plus de 80%).

L'enjeu du PLU sont de permettre d'**améliorer la défense incendie sur le territoire**.

▪ *Assainissement des eaux usées*

La commune dispose d'un schéma directeur d'assainissement / zonage d'assainissement de 2018, en cours de révision (enquête unique réalisée en même temps que le PLU mais approbation qui sera postérieure).

Les eaux usées de Saint-Raphaël sont traitées par deux stations d'épuration, la principale étant celle du Reyran sur Fréjus, et la secondaire étant au niveau de l'Agay sur Saint-Raphaël. Ces STEP présentent respectivement des capacités de 346 583 EH et 45 967 EH soit un total de 392 550 EH. En 2023, leur charge maximale entrante était de de 120 820 EH pour la station du Reyran, et de 12 393 EH pour la station de l'Agay, soit un total de 133 213 EH. Cela est largement inférieur à la capacité maximale des stations (delta de 259 337 EH).

La commune comprend quelques constructions non raccordées à l'assainissement collectif, y compris situées en zones urbaines (en raison de l'absence de servitude de passage ou de leur situation en contrebas des collecteurs qui desservent les voies publiques).

Les enjeux du PLU révisé sont de permettre un **développement qui soit cohérent avec les capacités d'assainissement, afin d'assurer plus généralement un traitement de qualité des eaux usées.**

▪ *Eau pluviale*

La commune dispose d'un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales urbaines de 2024, comprenant un zonage pluvial avec des règles associées. La Mission Inter-Services de l'Eau et de la Nature (MISEN) du Var a également émis un ensemble de règles concernant la gestion des eaux pluviales en application des différents textes de loi en vigueur.

Malgré un réseau relativement développé sont identifiés plusieurs dysfonctionnements sur certains secteurs avec pour conséquence des inondations ponctuelles. Le SDAEPI propose un programme de travaux à réaliser afin de pallier aux dysfonctionnements identifiés.

L'enjeu du PLU révisé est de permettre **d'améliorer la gestion des eaux pluviales afin de limiter les ruissellements pluviaux.**

3.2. Prise en compte de ces enjeux par le PLU révisé

Cette ambition est notamment développée dans le PADD par un objectif de l'Axe 4 « Prendre en compte les données du changement climatique » à savoir de **« Améliorer le grand cycle de l'eau ».**

▪ *Eau potable*

Le PLU révisé :

- Permet une **bonne prise en compte du schéma directeur d'alimentation en eau potable (SDAEP)** qui est annexé au PLU (obligation règlementaire). Cela constitue une plus-value par rapport au PLU de 2018 qui n'annexait pas le SDAEP (bien que ce document aurait pu être intégré au PLU via une simple procédure de mise à jour) ;

- Est **cohérent avec les capacités de la ressource en eau sur le territoire**.

  En effet, le PLU révisé prévoit une croissance démographique de 0,3% / an en moyenne à horizon 2035, ce qui représente l'accueil d'environ 1 100 personnes supplémentaires et un total d'environ 37 500 habitants.

  Or, le SDAEP a estimé que la commune allait accueillir 42 230 habitants en 2030 et 46 650 habitants en 2040, ou 44 440 habitants en 2035 selon une trajectoire linéaire.

  On constate donc que le PLU révisé prévoit un développement largement inférieur aux estimations du SDAEP (6 940 habitants de différence).

  Le PLU de Fréjus prévoit lui-aussi un développement inférieur aux estimations du SDAEP.

  La population estivale projetée au PLU révisé est également inférieure à celle estimée par le SDAEP.

  Si le SDAEP estimait que les capacités de production sur le territoire étaient suffisantes pour répondre aux besoins estimés dans ce document, elles sont donc suffisantes pour répondre aux besoins projetés par le PLU révisé.

  Les besoins en eau pourraient par ailleurs être réduits par rapport aux estimations du SDAEP, le PLU permettant d'inciter la population à limiter les consommations d'eau potable, en imposant notamment la récupération d'eau de pluie (arrosage, remplissage des piscines), l'emploi d'essences méditerranéennes et des conceptions de jardins qui limitent les besoins en eau…

  On précisera par ailleurs que, si la capacité des réseaux s'avérait insuffisante dans le futur (ce qui ne sera a priori pas le cas au vu des analyses précédentes), les autorisations d'urbanisme seraient alors refusées (principe du RNU).

  Enfin, les analyses supplémentaires réalisées dans le cadre du PLU pour mettre ces données en perspectives des conséquences du changement climatique sur la ressource en eau, ne change en rien ces conclusions.

- **Permet d'éviter les extensions des réseaux**, grâce à une urbanisation contenue dans l'enveloppe urbaine (aucune extension de l'urbanisation prévue sauf opération déjà en cours et pour le cimetière) ;
- S'assure de la **capacité à entretenir les réseaux** sur l'ensemble du territoire (y compris en zones agricoles et naturelles), ce qui doit permettre de maintenir le très bon état du réseau (rendement de 90%), dans le respect des objectifs fixés par le SDAEP ;
- Permet de **limiter les prélèvements dans la nappe** par une obligation de raccordement des constructions au réseau d'eau potable, excepté pour les constructions isolées qui pourront être alimentées par des sources et des puits privés. Les possibilités de constructions « isolées » en zones agricoles ou naturelles restent toutefois très limitées, et leur alimentation devra dans tous les cas respecter la règlementation en vigueur.

Le PLU révisé aura certes une incidence sur le volume d'eau consommé avec l'augmentation de la population envisagée, mais la limitation du développement (notamment par une croissance démographique très maitrisée) permet de limiter l'impact sur la ressource, qui est suffisante pour les besoins futurs. Les incidences du PLU révisé sont ainsi considérées comme étant faibles, voire nulles si l'on considère qu'une absence de croissance est légalement impossible à défendre par rapport au SCoT ECAA, et positives par rapport au PLU de 2018 ou même en l'absence de document d'urbanisme qui ne permettraient par exemple absolument pas le même niveau de maitrise de la production de logements et donc de croissance démographique.

Défense incendie

Le PLU révisé :

- Autorise sur l'ensemble du territoire les **constructions ou ouvrages techniques nécessaires à la défense contre l'incendie**, ce qui doit notamment permettre à la commune d'améliorer la couverture incendie, en cohérence avec les objectifs fixés par le schéma intercommunal de défense extérieure contre l'incendie de 2022 ;
- Doit permettre à la commune de réaliser une **piste de liaison pour la gestion du risque incendie au Rastel d'Agay** (emplacement réservé mis en place à cet effet) ;
- **Conditionne les futurs aménagements au respect des obligations règlementaires en matière de défense incendie** (création de PEI, aménagement des nouvelles voies de manière à ce qu'elles soient adaptées à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie…). Le règlement renvoie notamment vers les documents règlementaires, à savoir le PPRif et le RDDECI du Var.

  A ce titre, les autorisations d'urbanisme seront refusées si les constructions ne sont pas correctement protégées du risque incendie ;
- Permet un développement majoritairement situé en dehors des zones de risque d'incendie de feu de forêt.

Le PLU révisé aura des incidences nulles sur la défense incendie, les nouvelles constructions et nouveaux aménagements étant conditionnés à la conformité de la défense incendie.

▪ *Assainissement des eaux usées*

En ce qui concerne l'assainissement des eaux usées, le PLU révisé :

- Permet une **bonne prise en compte du zonage d'assainissement** qui est annexé au PLU (obligation règlementaire). Cela constitue une plus-value par rapport au PLU de 2018 qui n'annexait pas ce document (bien que ce document aurait pu être intégré au PLU via une simple procédure de mise à jour). Pour rappel, le zonage d'assainissement est en cours de révision. Suite à son approbation (l'enquête ayant été réalisée en même temps que le PLU), le nouveau zonage d'assainissement sera annexé au PLU de Saint-Raphaël par le biais d'une mise à jour du PLU ;
- Permet sur l'ensemble du territoire (y compris en zones agricoles et naturelles), **l'entretien des réseaux et leur renforcement** éventuel ;
- Impose aux zones desservies par l'assainissement collectif, un **raccordement des constructions au réseau public d'assainissement** ;
- Il autorise, uniquement en l'absence de réseau public, **l'installation des dispositifs d'assainissement autonome** des maisons individuelles sous conditions *(voir ci-après)*.

Plus spécifiquement concernant **l'assainissement collectif**, le PLU révisé :

- Classe la seule **station d'épuration présente sur la commune (Agay) en zone Uep**, facilitant d'éventuels travaux (mais aussi sa valorisation, par exemple pour la méthanisation) ;
- Est **cohérent avec les capacités de la ressource en eau sur le territoire** :

  En effet, toutes les zones U du PLU sont classées en zone d'assainissement collectif. Ainsi, toutes les nouvelles constructions devront être raccordées à l'assainissement collectif.

  Pour rappel, le PLU révisé de Saint-Raphaël prévoit l'accueil de 1 106 habitants entre 2025 et 2035. Il permet par ailleurs la création d'environ 325 résidences secondaires à horizon 2035, soit environ +1 625 habitants en saison (on considère qu'en moyenne, une résidence secondaire accueille 5 personnes).

  Le PLU révisé pourrait donc accueillir au maximum 2 731 personnes/EH à horizon 2035.

  Ainsi, les stations d'épuration du Reyran et de l'Agay pourraient présenter une charge maximale en entrée de 135 944 EH (charge entrante actuelle de 133 213 EH + 2731 EH), ce qui est largement inférieur aux capacités maximales totales (392 550 EH). **Ces stations ont été largement dimensionnées, y compris pour supporter le développement touristique et économique.**

  On précisera par ailleurs que, selon le règlement national d'urbanisme (RNU), une autorisation d'urbanisme peut être refusée en cas d'insuffisance des réseaux.

Plus spécifiquement concernant **l'assainissement non collectif**, le PLU révisé :

- Permet la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif (ou autonome) uniquement dans les secteurs non raccordés au système public, ce qui concerne la majeure partie des zones agricoles et naturelles**. La possibilité de créer une nouvelle construction en dehors des zones raccordées à l'assainissement collectif est très limitée.**

Dans tous les cas, le règlement du PLU précise que l'assainissement autonome *« devra être conforme aux règles techniques définies par la législation en vigueur et notamment aux directives du Service Public d'Assainissement Non Collectif ».*

Le PLU révisé aura certes une incidence sur le volume d'eaux usées rejetées avec l'augmentation de la population envisagée, mais la limitation du développement (notamment par une croissance démographique très maîtrisée) permet de limiter l'impact, qui est évalué comme faible. Les stations d'épuration sont suffisamment dimensionnées pour les besoins futurs. Les incidences peuvent être nulles si l'on considère qu'une absence de croissance est légalement impossible à défendre par rapport au SCoT ECAA, et positives par rapport au PLU de 2018 ou même en l'absence de document d'urbanisme.

▪ *Eau pluviale*

Le PLU révisé :

- Permet une **bonne prise en compte du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales intercommunal (SDAEPI)**, qui est annexé au PLU (obligation règlementaire). Le règlement écrit renvoie par ailleurs vers ce document. Cela constitue une plus-value par rapport au PLU de 2018 qui n'annexait pas ce document (bien que ce document aurait pu être intégré au PLU via une simple procédure de mise à jour) ;
- Permet la prise en compte des règles de la MISEN en l'absence de règlementation du SDAEPI (cela étant indiqué dans le règlement écrit) ;
- Impose une **gestion des eaux à la parcelle** en cas d'absence de réseaux ou de leur insuffisance. Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du secteur « centre » est imposée par l'OAP sectorielle ;
- Permet **l'entretien des réseaux** et le **renforcement éventuel** sur l'ensemble du territoire, y compris en zone naturelle et agricole, en cohérence avec le programme de travaux du SDAEPI notamment ;
- **Limite l'imperméabilisation des sols** (ce qui doit permettre de limiter les ruissellements pluviaux), par une mobilisation prioritaire du renouvellement urbain, par une densification raisonnée maintenant d'importants espaces verts et limitant les emprises au sol des constructions, par une absence d'extensions de l'urbanisation (hors coups partis d'urbanisation et extension du cimetière), et par des objectifs de déminéralisation/désimperméabilisation (notamment sur le secteur « centre » faisant l'objet d'une OAP ainsi qu'au niveau des espaces publics) ;
- Impose que les fosses de plantation réalisées sur des espaces artificialisés soient de type « **fosse de Stockholm** » pour collecter les eaux de ruissellement ;
- Doit permettre, par la mise en place d'un emplacement réservé, la **création d'un bassin de rétention** au niveau des vallons de Valescure, le long du cours d'eau du Pédégal (les autres bassins de rétention prévus dans le PLU de 2018 ont été réalisés) ;
- Prend en compte les **risques associés** *(voir notamment les justifications relatives au risque de ruissellement / d'inondation)*.

Si l'imperméabilisation des sols a une incidence potentiellement négative, le PLU révisé permet de prendre en compte cette problématique et de mettre en œuvre des solutions afin de limiter les ruissellements pluviaux. Les incidences sont donc faibles, voire positives par rapport au PLU de 2018 ou même en l'absence de document d'urbanisme.

4. Effets notables probables de la mise en œuvre du PLU sur la prise en compte du patrimoine bâti

4.1. Principaux enjeux concernant le patrimoine bâti

Pour rappel, l'état initial de l'environnement a révélé la diversité et la valeur du patrimoine bâti de la commune, majoritairement en lien avec la villégiature. Au-delà du quartier historique d'origine (le castrum) et quelques éléments bâtis éparses (architecture vernaculaire, patrimoine militaire, maisons forestières, …), l'essentiel du patrimoine bâti a été construit à partir de la fin du XIXe siècle accompagnant l'essor de la villégiature. Ainsi, on retrouve des quartiers de centre-ville ou des stations côtières à l'urbanisme balnéaire très caractéristique et une multitude de bâtiments représentatifs de cette histoire (villas, hôtels, équipements, ouvrages d'art, …).

Les enjeux de préservation de ce patrimoine bâti renvoient à différentes échelles :

- La dimension urbaine, avec la spécificité de chaque quartier : le castrum d'origine médiévale, la Marine ancien quartier de pêcheur transformé, la ville quadrillée aménagée ex-nihilo selon un plan géométrique, les stations satellites urbanisées à différentes époques en fonction des dessertes (Boulouris, Agay, Anthéor, le Trayas avec l'arrivée du train), les quartiers aménagés sur la base d'un plan urbain prédéfini (Valescure, Estérel plage) ou au gré des ventes de terrain au coup par coup (Les Cazeaux, Notre-Dame) ;
- La dimension architecturale, avec la prise en compte des caractéristiques du bâti intégrant différentes typologies de bâti (immeuble de faubourg, maison de bourg, villa château ou villa plus modeste, …) et une grande variété de styles architecturaux (en fonction des époques de construction ou du goût des commanditaires).

4.2. Prise en compte de ces enjeux par le PLU révisé

Une vaste littérature a au fil du temps enrichi la connaissance de ce riche patrimoine (ouvrages, thèses, inventaire, publications de l'association AVBE, étude SPR, …) et le PLU de 2018, sur la base du constat de la disparition progressive nombreuses villas, avait initié la préservation du patrimoine par la protection d'une liste de bâtiments, essentiellement des villas de la Belle Époque et quelques équipements liés à la villégiature ou des certaines villas plus récentes (première liste de 144 bâtiments en 2018, complétée par 20 villas ajoutées par délibération en 2019 puis 12 villas ajoutées par délibération en 2020 soit **176 éléments au total**).

Le PLU révisé **prolonge et renforce cette préoccupation patrimoniale** jusqu'à inscrire cette thématique au cœur du projet urbain de la commune**, formant l'axe n°1 du PADD** « Protéger et conserver le patrimoine bâti et paysager raphaëlois », dont l'orientation 1 est « Protéger le patrimoine bâti ».

Il est d'ailleurs important de **noter le lien réalisé entre la préservation de ce patrimoine bâti et la préservation du paysage**.

Le PLU révisé s'appuie sur le travail réalisé par le PLU de 2018, ainsi que sur le travail réalisé dans le cadre du SPR et des PVAP et un complément de diagnostic notamment sur la base de compléments de recherche, et vient conforter la démarche en s'appuyant notamment sur 8 catégories identifiées dans le diagnostic (vestiges archéologiques, ouvrages militaires et maritimes, ouvrages d'art, édifices religieux, équipements liés à la villégiature, architecture vernaculaire rurale, villas et d'immeubles de villégiature, autres : maison forestière, immeuble de la reconstruction). Les caractéristiques des typologies de bâtiments ont été identifiées et ont conduit à une approche systématique pour la **réorganisation et l'élargissement de la liste des éléments bâtis à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**, ce qui n'était pas forcément le cas du PLU de 2018, plus confus dans son approche. Cela permet de clarifier et sécuriser la protection des éléments. Le PLU révisé propose ainsi la protection de 246 villas et immeubles de villégiature, 12 édifices religieux, 3 ouvrages militaires, 3 ouvrages d'art, 4 éléments d'architecture vernaculaire, et 8 autres éléments correspondant à des gares, maisons forestières, ou immeubles de la reconstruction soit **276 éléments protégés,** la liste ayant été par ailleurs « purgée » de certains patrimoines disparus ou n'ayant plus aucun caractère patrimonial.

Par ailleurs, un travail beaucoup plus coercitif a été mené **concernant l'écrin de ces éléments protégés**. Si le PLU de 2018 rappelait souvent la présence d'un parc, voire de certains éléments végétaux en plus du pointage repéré sur le bâti, les règles associées n'ont pas systématiquement permis de préserver les abords de ces éléments de patrimoine bâti, avec par exemple des programmes de construction qui ont pu voir le jour dans des parcs historiques. Le PLU révisé vient combler ce manque par une prescription graphique de protection des parcs patrimoniaux, qui est mise en place sous un angle paysager, mais qui vient clairement affirmer la protection de ce patrimoine. **Les règles interdisent la destruction de ces parcs voire visent à leur reconstitution**. Pour les éléments patrimoniaux présents **dans les SPR et futurs PVAP, le PLU vient là aussi ajouter une prescription sur les terrains concernés**, en lien avec les futurs PVAP (mais règle propre au PLU).

Ces protections de parcs et jardins concernent la quasi-totalité du bâti patrimonial sauf cas très marginaux, où le terrain est entièrement bâti par exemple et impossible à reconstituer, ou dont l'état historique n'a jamais constitué un parc ou un jardin (le bâti vernaculaire par exemple).

Cette notion de préservation du socle paysager permettant de préserver et de mettre en valeur le patrimoine bâti est d'ailleurs traitée de manière beaucoup plus large, notamment avec l'esprit de la ville jardin qui est au cœur du projet de territoire *(voir notamment les éléments développés dans la partie suivante concernant les effets notables probables de la mise en œuvre du PLU sur la prise en compte du patrimoine paysager)*.

Par ailleurs, le règlement graphique (zonage) associé au règlement écrit **permet d'avoir une portée urbaine plus générale** avec l'adaptation voire la réorganisation un peu plus profonde du zonage, **en lien avec le travail des PVAP mené conjointement**, conduisant notamment à une définition plus fine des hauteurs de bâtiments suivant la morphologie des différents quartiers. On notera notamment en ce sens le **réajustement du périmètre du Castrum**, ou le **maintien des secteurs de villas présentes dans le centre-ville** qui étaient aujourd'hui noyées dans un périmètre de bâti de type faubourien (avec donc un risque fort de mutation et de perte de patrimoine). Là encore, **des éléments paysagers qui qualifient ce patrimoine bâti sont préservés** (alignements d'arbres, arbres remarquables, en lien notamment avec le travail des PVAP).

Cette élaboration conjointe du PLU et des PVAP a permis plus généralement de garantir une parfaite complémentarité des outils de planification et de mise en valeur du patrimoine sur les secteurs de plus grande sensibilité. De même, **d'autres secteurs sont concernés par des protections patrimoniales ou paysagères où les autorisations d'urbanisme sont soumises à avis de l'Architecte des Bâtiments de France (PDA de Valescure, Sites classés et inscrits pour Agay, Anthéor, le massif de l'Estérel)**, ce que **le PLU a parfaitement pris en compte règlementairement, soit avec de la souplesse** comme sur les questions d'aspect architectural, au regard de la très grande diversité du bâti sur le territoire (souvent avec des typologies imbriquées), ce qui permet à l'Architecte des Bâtiments de France d'avoir une certaine latitude pour traiter chaque type de bâti ; **soit au contraire avec des règles plus coercitives**, par exemple sur l'insertion à la pente, la végétalisation des terrains, … ce qui sont des sujets majeurs dans les sites inscrits notamment. On notera aussi l'ambition de la commune en matière **de cohérence entre rénovation énergétique / réhabilitation du bâti / mobilisation des énergies renouvelables, et préservation du patrimoine.**

Enfin, on pourra également mettre en avant le travail mené à travers **l'OAP sectorielle « secteur centre »** qui vient encadrer de manière circonstanciée les densités, les épannelages et l'accroche avec le bâti alentour, la place du végétal dans la ville afin de favoriser la qualité du cadre de vie et la prise en compte de l'existant, **toujours dans cette logique d'écrin patrimonial, à raccrocher à la logique paysagère plus générale** (voire partie suivante). Ce travail devrait permettre d'améliorer la qualité globale de la ville.

Les incidences du PLU révisé sont donc globalement positives concernant la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti, avec une **plus-value extrêmement importante par rapport à une absence de document d'urbanisme**, notamment en dehors des secteurs protégés par des servitudes d'utilité publique. La plus-value est également importante du point de vue de la connaissance et de la « pédagogie » autour de ce patrimoine, puisque le repérage concret permet de limiter les incompréhensions avec les pétitionnaires. **Par rapport au PLU actuel, l'amélioration de la prise en compte est sensible** que ce soit en volume de protection ou en qualité, même si le travail entreprit par le PLU de 2018 était déjà totalement dans l'esprit du PLU révisé.

5. Effets notables probables de la mise en œuvre du PLU sur la prise en compte des paysages

5.1. Principaux enjeux concernant le paysage

Le diagnostic paysager de Saint Raphaël à mis en évidence **les qualités paysagères uniques du territoire communal**. Ces qualités tiennent au socle géomorphologique « naturel » sur lequel s'inscrit la ville où se rencontrent les reliefs découpés de l'Esterel et la Méditerranée. La subtile adaptation de la ville et de ses infrastructures à ce socle géographique façonne un paysage particulièrement riche que **la révision du PLU doit permettre de préserver et mettre en valeur.**

Le massif de l'Esterel est d'ailleurs couvert par un **site classé** depuis le 03 janvier 1996 complété par de **petits sites inscrits relictuels** sur les secteurs les plus urbanisés. Ce massif, qui constitue l'un des derniers espaces de respiration « naturel » sur le littoral azuréen fait l'objet d'une Opération Grand Site du Massif de l'Esterel dont les trois grands objectifs sont : restaurer et protéger le paysage du site, améliorer l'accueil et la visite, favoriser le développement local dans le respect des habitants.

Le site présente un **caractère paysager remarquable pour son caractère naturel et pittoresque** (massif de rhyolite rouge, et bande littorale exceptionnellement préservée) et par les éléments d'infrastructure (voie ferrée et corniche d'or) qui s'inscrivent avec subtilité sur cet ensemble géologique.

La ville de Saint-Raphaël est établie sur le piémont sud-ouest du massif de l'Esterel et s'organise selon une morphologie singulière, caractéristique des villes dont le développement est étroitement lié à la villégiature. La proximité avec le rivage, la protection des vents dominants assurés par l'Esterel et le caractère pittoresque des roches rouges furent particulièrement en adéquation avec les goûts esthétiques et culturels de la Belle-époque. Le développement urbain s'est donc essentiellement opéré (à partir d'un petit noyau d'origine médiévale) à la fin du XIXe siècle selon deux modalités complémentaires :

- Le dessin d'une ville nouvelle sur une trame orthogonale, « la ville quadrillée » qui est devenue le cœur de Saint Raphaël ;

- Un développement de villas de villégiature d'abord établies sur les collines de Notre-Dame et des Cazeaux et le plateau de Valescure puis sur les différentes stations satellites desservies par le chemin de fer : Boulouris, Agay/Anthéor et le Trayas. Ces quartiers se sont développés à partir d'un triptyque constant : la gare, un ou plusieurs hôtels et des villas agrémentées de remarquables parcs paysagers.

L'une des **caractéristiques fortes de la ville de villégiature est la centralité donnée au paysage, à sa découverte et à sa contemplation**.

A Saint-Raphaël, le paysage se décline à l'échelle urbaine (promenades plantées, échappées visuelles sur la mer, structuration de la ville autour du port, chemin du littoral…) mais également à l'échelle, plus réduite, des parcs et jardins dont le principe est de concentrer le grand paysage sur un espace réduit. Les villas sont donc implantées au cœur de leur jardin, souvent assez vastes, bordés de clôtures maçonnées.

Dans ces jardins, les tracés étaient composés d'allées courbes simple, double ou triple délimitant des massifs plantés de formes oblongues. Longtemps, les jardins de Saint Raphaël ont accueilli des essences méditerranéennes avant d'être gagnés par le goût de l'exotisme en provenance des Alpes-Maritimes introduisant les succulentes, les palmiers, les agrumes…

Aujourd'hui, **les tracés des parcs se sont effacés mais il demeure une forte densité de végétation qui participe à la luxuriance de la ville et à la continuité de sa canopée arborée.**

Cette remarquable spécificité de Saint-Raphaël permet de formuler les enjeux suivants afin de maintenir lisible le dialogue entre la ville et son paysage, constitutif de l'histoire et de l'organisation de Saint-Raphaël :

- Enjeu de préservation des caractéristiques naturelles et paysagères de l'Esterel et de la frange littoral ;
- Enjeu de préservation de la ville jardin par une protection accrue de certains quartiers emblématiques (les collines, les stations satellites…) ;
- Enjeu de préservation des villas remarquables et de leurs parcs ainsi que de l'ensemble des éléments associés aux parcs (clôtures, portails…) ;
- Enjeu de qualification des espaces publics et notamment le front de mer ;
- Enjeu sur la qualification du cheminement de l'eau notamment autour du Pédégal et de la Garonne ;
- Enjeu sur la qualification des interfaces et transitions entre le massif « naturel » de l'Esterel et la ville ou les stations satellites et le maintien des pénétrantes vertes du massif de l'Esterel vers la ville ;
- Enjeu de maintien d'une certaine densité végétale au sein des parcs et du caractère méditerranéen de l'ensemble ;
- Enjeu sur le maintien des espaces de respiration pour limiter le phénomène de continuum urbain ;
- Enjeu de préservation des espaces verts au sein des quartiers et lotissements ;
- Enjeu de préservation des principaux alignements d'arbres qui accompagnent notamment les principaux boulevards urbains mais également les promenades plantées et arbres remarquables ;
- Enjeu de préservation des silhouettes urbaines et des principales échappées visuelles.
-

5.2. Prise en compte de ces enjeux par le PLU révisé

A Saint-Raphaël, **ces enjeux apparaissent tellement centraux et constitutifs du territoire communal** qu'ils forment **l'axe n°1 du PADD de la** commune « Protéger et conserver le patrimoine bâti et paysager raphaëlois », et plus particulièrement l'orientation 2 « Renforcer la protection des espaces paysagers, parcs et jardins ».

On retrouve également l'importance du paysage de manière plus transversale, notamment dans les orientations et actions concernant les projets urbains. On notera tout particulière à ce sujet **l'objectif 1 « Privilégier la ville jardin à une croissance démographique soutenue »** intégré à l'orientation 1 de l'axe 2 « encadrer l'évolution de la population et rationnaliser les fonctions de ville-centre et l'armature urbaine ».

L'ensemble des enjeux évoqués y sont traités et mis en avant.

Puis **ce PADD se décline de manière opérationnelle** afin de **garantir la centralité du paysage dans l'organisation de la ville et de ses développements futurs :**

- Pour la préservation des caractéristiques naturelles et paysagères de l'Esterel et du littoral :
  - **Pour les parties naturelles**, le PLU révisé traite notamment la très grande majorité du Massif de l'Estérel et en particulier du Site Classé par **une zone Nerc dédiée prenant en compte le caractère d'espace remarquable et caractéristique du massif au sens de la loi littoral**. Le règlement écrit est totalement adapté et très restrictif, à la différence du PLU de 2018 qui couvrait ces secteurs de manière non discriminée par un zonage N plus permissif. Sur le littoral, le traitement par **un zonage N100 ou N100-erc permet de prendre en compte les enjeux de protection de la bande littorale de 100 m parfois cumulée à des espaces remarquables et caractéristique**. Là aussi les possibilités de développement sont extrêmement contraintes et totalement conformes à la loi littoral, souvent de manière plus contraignante que le PLU de 2018. Un rappel à la loi est plus généralement réalisé pour **les espaces proches du rivage** (repérés graphiquement) qui concernent une partie non négligeable de ces espaces et notamment tout le littoral ; et **les coupures d'urbanisation sont repérées plus finement que dans le PLU de 2018** en éliminant certaines incohérences et notamment les zones U situées dans les coupures d'urbanisation, ce qui est interdit. Enfin, ces zones Nerc, mais également de larges parties de la bande littorale, voire quelques autres types de zones N (N, Ncreps …) sont concernées par des **espaces boisés classés (EBC) repérés selon une approche des espaces boisés les plus significatifs au sens de la loi littoral**. Sur ce point, le PLU révisé propose à la fois une méthode plus étayée de cette protection (retirant certains espaces sans enjeux au sens de la loi littoral), mais **permettant surtout de préserver plus d'espaces que précédemment** (6166,62 ha contre 5 707,2 ha, si l'on comparer les EBC hors zones urbaines) ;
  - **Pour les espaces agricoles inclus dans le Massif de l'Estérel**, le règlement de la zone A permet à la fois d'assurer le développement de l'activité et de préserver la qualité des espaces ;
  - **En zone urbanisée**, la frange littorale est souvent l'objet d'une prise en compte particulière, par la **protection de parcs patrimoniaux (en lien ou non avec le PVAP) objets de prescriptions spécifiques**, **d'EBC**, où des **sous-zones de la ville jardin réduisant fortement la constructibilité (Uvj1)**. Ce littoral est plus généralement **en espace proche du rivage** ce qui ne permet pas une densification importante. **Les sites inscrits,** situés sur des zones urbanisées, sont largement **concernés par des zones Uvj**, qui sont très protectrices de la structure bâtie existante, du végétal, et de l'intégration au terrain, et objet en sus de diverses protections (prescriptions de protection des arbres de grand développement, des parcs, des espaces verts …). Enfin, le PLU effectue un travail important pour **préserver les pénétrantes du Massif de l'Estérel dans le tissu urbain**, mais également **sur les franges non concernées par le Site Classé**. On notera en ce sens le **retrait de 25 ha de zones AU sur deux secteurs naturel et agricole** par rapport au PLU de 2018.

- Sur l'ensemble du territoire, on notera aussi la volonté de **mieux gérer l'accueil dans le massif** notamment en matière de mobilité et de stationnement, ces éléments pouvant avoir un impact paysager important**. L'OAP mobilités** est en ce sens un outil précieux traduisant notamment l'OGS sur ces sujets. Ce point n'était pas abordé par le PLU de 2018.

- Pour la préservation de la ville-jardin : Le PLU révisé matérialise cette ambition en premier lieu par la mise en place de zones Uvj = ville jardin (plusieurs sous-zones), qui viennent **élargir cette notion de ville-jardin** sur la base des analyses de l'état initial de l'environnement. **Les quartiers protégés sont ainsi plus vastes** que dans le PLU de 2018, et **les règles légèrement plus poussées** notamment en termes de végétalisation (surface et qualité de l'espace), et de limitation de l'emprise au sol, mais aussi sur des éléments de détail (clôtures …). **Plus aucune zone de la ville-jardin n'a vocation à muter de manière déconnectée de son caractère**, ce qui était encore possible en frange nord du centre-ville notamment le long de l'Avenue de Valescure. Ces quartiers sont aussi largement **concernés par différentes prescriptions permettant d'y préserver certains éléments paysagers d'intérêt**, à commencer par la protection des arbres de grand développement, l'ensemble des protections issues du SPR/PVAP, des jardins et parcs patrimoniaux à protéger ou à restaurer ou encore les espaces verts à protéger (notamment issus des espaces verts des lotissement en vue d'interdire leur constructibilité à terme), des alignements d'arbres, des arbres remarquables ... Cette **approche encore une fois est beaucoup plus poussée que dans le PLU de 2018** à la fois en termes de surfaces protégées **(Environ 236 ha concernés par des prescriptions écologiques ou paysagères, contre 112 ha dans le PLU de 2018 (EVP + EBC « urbains »)**, mais aussi **dans la qualité et le détail des protections**, beaucoup plus adaptées aux enjeux (des EVP qui protégeait à la fois le paysage et des continuité écologiques, des EBC mis en place pour protéger des parcs patrimoniaux comme si seuls les arbres caractérisaient ces espaces …). Ce travail vise aussi **l'éventuelle restitution de parcs et jardins ayant été dégradés ou transformés**, en y empêchant notamment tout développement, cette orientation n'étant pas du tout présente dans le PLU de 2018. Ces éléments font le **lien avec la protection du patrimoine bâti, et participent de l'écrin patrimonial de la commune.**

- Pour la préservation des villas remarquables et de leurs parcs ainsi que de l'ensemble des éléments associés aux parcs (clôtures, portails…) : Le PLU révisé mobilise essentiellement les outils évoqués ci-dessus et dans la justification concernant le patrimoine, avec cette **plus-value très importante par rapport au PLU de 2018 d'avoir repéré systématiquement et graphiquement (prescriptions surfacique) les parcs et jardins à préserver**, avec des règles très claires ne permettant plus aucune perte de caractère patrimonial (cela s'étend d'ailleurs aux autres types de patrimoine). Les règles associées à ces parcs permettent de **traiter finement le cas des clôtures et portails** notamment, dans un **objectif de protection / restitution** de ces éléments extrêmement caractéristiques du patrimoine local, assurant une **interface publique / privée de qualité**. Ces éléments étaient mal pris en compte par le PLU de 2018 avec des dégradations régulièrement constatées.

- Pour la qualification des espaces publics et notamment le front de mer : Le PLU révisé traduit notamment cette ambition par **l'OAP sectorielle « secteur centre » qui intègre une bonne partie des projets communaux pour le centre-ville** (voir diagnostic). La création d'espaces publics, de jardins publics, la végétalisation des grands axes, et de liaisons pour les mobilités actives … y est notamment traduite. La **requalification du front de mer** est également un levier important avec notamment le projet de **Promenade des Bains que le PLU intègre à l'OAP mobilités** (projet en cours). D'autres projets communaux n'ont pas besoin d'une traduction réglementaire spécifique mais sont permis par le PLU dans toutes les zones urbanisées, et avec plus ou moins de contraintes dans les zones naturelles (aménagements légers, ou simples espaces verts). **Plusieurs espaces publics sont ainsi prévus en bord de mer** par des **emplacements réservés** notamment le long de la Corniche d'Or. Cette approche des espaces publics à travers la végétalisation, et en particulier dans les projets urbains était très peu ou pas abordées dans le PLU de 2018.

- Pour la qualification du cheminement de l'eau notamment autour du Pédégal et de la Garonne : Le PLU intègre cette **volonté politique de renaturation à travers notamment l'OAP « secteur centre », où cet objectif est inscrit pour les deux cours d'eau**. Plus généralement les abords du cours d'eau font

l'objet d'une **zone non aedificandi de 3 m sur chaque berge**, notamment par précaution par rapport aux risques, mais avec une dimension de préservation qui touche d'autres objectifs (paysagers, environnementaux…). **Pour l'ensemble des cours d'eau**, **les continuités écologiques** encore présentes, notamment sur les ripisylves, sont préservées par une prescription relative à la trame verte, ce qui permettra de maintenir la végétation associée et **le rôle paysager de ces continuités.**

- Pour la qualification des interfaces et transitions entre le massif « naturel » de l'Esterel et la ville ou les stations satellites et le maintien des pénétrantes vertes du massif de l'Esterel vers la ville : Les outils mobilisés par le PLU révisé ont été déjà largement évoqués en lien avec la préservation du Massif de l'Estérel et de la ville-jardin. Ces outils, à la fois côté espaces naturels et côté zone urbanisée, permettent justement de **traiter de manière qualitative les interfaces entre ces espaces**. D'autres éléments comme les protections de la trame verte permettent aussi de conserver ces pénétrantes dans le tissu urbanisé, ce qui rejaillit sur la qualité paysagère. Le retrait d'une zone 1AU sur le Petit Défends (16 ha), et de zone UE sur le même secteur (environ 4 ha supplémentaires), est peut-être **l'action la plus emblématique de cette volonté de préservation des pénétrante vertes.** L'OAP « mobilité » traduit également cette volonté en s'appuyant sur les travaux / études réalisées dans le cadre de l'OGS pour traiter l'accès au massif, souvent justement en limite de zone urbanisée.
- Pour le maintien d'une certaine densité végétale au sein des parcs et du caractère méditerranéen de l'ensemble : Là encore les outils proposés par le PLU révisé ont largement été mis en avant dans le cadre de la préservation de la ville jardin, et des parcs patrimoniaux. Le règlement proposé vise à assurer **la préservation voire la reconstitution d'espaces verts, mais aussi à les qualifier par la plantation ou la préservation d'une végétation adaptée au climat méditerranéen** (le règlement écrit qualifie ce point). **L'attention portée au végétal est beaucoup plus circonstanciée dans les propositions réglementaires que dans le PLU de 2018** par une réglementation adaptée à chaque secteur (centre-ville, quartiers de villas, zones d'activité économique). C'est aussi le cas spécifiquement pour **les clôtures végétalisées**. **Cette approche se retrouve aussi dans l'OAP « secteur centre »** notamment dans les opérations d'aménagement d'ensemble, avec une **place importante laissée au végétal, et une vision qualitative et adaptée au climat (y compris dans son évolution).** Par ailleurs, **les principaux alignements d'arbres et arbres remarquables ont été identifiés par des prescriptions linéaires et ponctuelles**. Ce repérage a été effectué de manière systématique afin d'assurer une **cohérence des protections à l'échelle du territoire communal.** Les arbres remarquables ont été repérés sur l'espace public en complément d'arbres déjà inventoriés. **Ces inventaires pourront d'ailleurs être complétés au cours de la vie du PLU.** Une protection plus générale des **arbres de grand développement** est visée dans toutes la ville jardin. Enfin, **les projets d'espaces publics** évoqués précédemment sont totalement tournés vers **une végétalisation et une revégétalisation,** alors que **les parcs et jardins publics sont aussi largement protégés par une prescription de préservation des espaces verts.**
- Pour le maintien des espaces de respiration pour limiter le phénomène de continuum urbain : **Les coupures d'urbanisation** qui étaient objet d'un trait de principe sur les zonages du PLU de 2018, sans rappel à la loi dans le règlement ou règles associées, font aujourd'hui, l'objet d'une couche surfacique qui renvoie vers un rappel à la loi dans les dispositions générale, **ce qui traduit pleinement cet enjeu, en compatibilité avec le SCoT ECAA et les coupures d'urbanisation relevées. Les pénétrantes vertes** sont l'objet majoritairement de zones naturelles, parfois de zones agricoles, souvent complétées par diverses protections (coupures d'urbanisation, espaces proches du rivage, espaces boisés classés (EBC), sous zone Nerc …). Les droits dans ces secteurs sont souvent mieux encadrés que dans le PLU de 2018. **Plusieurs zones U sont aussi réajustées pour être reclassées dans des zones naturelles**, (par exemple 5 ha au nord d'Aiguebonne), **en plus du reclassement de zones AU et UE déjà évoqué** précédemment (25 ha de zone AU, 4 ha de zone Ue), sur des secteurs qui pouvait encore aggraver le sentiment de continuum (en particulier sur le Petit Défends (20 ha)).
- Pour la réservation des espaces verts au sein des quartiers et lotissements : En plus des espaces à vocation patrimoniale dont les protections ont déjà été largement évoquées précédemment, l'ambition de la commune a été de **mieux préserver la place du végétal dans l'ensemble de la ville jardin**, y compris **sur des secteurs de moindre enjeu**. **Ces espaces verts font l'objet d'une prescription spécifique « espaces verts à protéger »** qui les protège tout

en permettant l'accueil de diverses fonctions n'ayant pas vocation à remettre en cause leur caractère. Cette prescription reprend en partie les trames « EVP » du PLU actuel (qui mixait diverses logiques de protection), parfois des EBC également ; mais **complète largement la démarche** pour un traitement équitable. **Elle sera particulièrement efficace pour empêcher la mutation des espaces verts collectifs au sein des lotissements** dont les règles internes sont devenues caduques, cette évolution remettant totalement en cause la proportion espaces bâtis / espaces verts. **Des outils sont aussi mis en place pour maitriser le découpage parcellaire, ou s'assurer du maintien des règles du PLU sur les parcelles déjà bâties en cas de découpage/détachement**, ce qui vient appuyer cette logique.

- Pour la préservation des principaux alignements d'arbres qui accompagnent notamment les principaux boulevards urbains mais également les promenades plantées et l'ensemble des arbres remarquables : Les outils mobilisés ont déjà été largement évoqués précédemment. Le **zonage et le règlement écrit protègent certains arbres remarquables** (protection ponctuelle, reprise du PLU de 2018 et des PVAP), et **des linéaires d'arbres qui qualifient l'espaces publics**, notamment en lien avec certains EBC du PLU actuel mais aussi à la suite du travail réalisé par les PVAP et le diagnostic du PLU dont la traduction aboutit à de nombreuses protections linéaires d'alignements d'arbres. Les protections des parcs patrimoniaux insistent sur la **protection des plus beaux sujets et notamment des arbres de grand développement**. Plus généralement, **l'action de la ville sur certains grands axes dans les années à venir devrait permettre de conforter les linéaires végétaux**.

- Préservation des silhouettes urbaines et des principales échappées visuelles : **L'ensemble de la démarche poursuivie par le PLU s'inscrit dans cette dynamique** que ce soit en préservant la cohérence du tissu bâti ou les espaces naturels alentours. La protection fine de la bande littorale et des secteurs bâtis (zones Uvj1) à la constructibilité extrêmement limitée traduit aussi ces ambitions pour préserver les perceptions sur la ville et depuis la ville. Cela s'appuie aussi sur la protection du bâti patrimonial, plus généralement sur le travail des PVAP.

En conséquence, **le PLU révisé renforce fortement les mesures visant à préserver le caractère de « ville jardin » de Saint Raphaël inscrit dans un grand paysage de très grande qualité.** Le pièces opposables (zonage, règlement écrit et OAP) sont globalement renforcées, clarifiées et mieux adaptées aux différents secteurs. Par ailleurs, en lien avec les SPR/PVAP, il a été proposé une forme de systématisme méthodologique dans les différents repérages permettant de limiter l'arbitraire et de faciliter la compréhension, par tous, des choix retenus.

Cette ambition et ces enjeux se traduisent également dans la « dimension projet » que porte la collectivité au travers d'OAP ambitieuses tout particulièrement **l'OAP sectorielle « secteur centre »** qui affiche clairement des ambitions adaptées au caractère de la ville jardin par la maîtrise de la densité, le maintien ou la restauration des continuités écologiques et l'inscription dans une démarche globale d'éco-quartier par la création d'espaces publics végétalisés (places, coulées vertes, mails plantés…), ces éléments étant adaptés à la nécessité de densification, de diversification de l'habitat, inhérentes à ce type de programmes. **La municipalité envisage réellement ces projets dans la continuité de la ville jardin, comme un laboratoire permettant de concilier le respect de cette histoire communale et les besoins de développement**.

Les incidences du PLU révisé sont donc globalement positives concernant la prise en compte du paysage, avec une **plus-value extrêmement importante par rapport à une absence de document d'urbanisme**, notamment en dehors des secteurs protégés par les PVAP ou des sites classés et inscrits, ce qui concerne tout de même la majeure partie de la ville jardin. La plus-value est également importante **du point de vue de la connaissance et de la « pédagogie » autour de ce patrimoine paysager**, puisque le repérage concret et les règles claires permettent de limiter les incompréhensions avec les pétitionnaires et le dépôt de projets incohérents, ce avant un refus au stade des avis, ce qui crée toujours de l'incompréhension. **Par rapport au PLU actuel, l'amélioration de la prise en compte est également sensible** que ce soit en volume de protection ou en qualité, mais aussi par de nouveaux aspects du paysage qui sont mieux maitrisés (clôtures, restauration, points d'accès à l'Estérel, végétalisation des espaces publics et création d'espaces verts publics, place de l'eau dans la ville comme motif paysager, préservation des grands arbres …) ou encore par le retrait de zones constructibles de grande ampleur sur des secteurs participant de la qualité paysagère de la commune, même si le travail entrepris par le PLU de 2018 était déjà totalement dans l'esprit du PLU révisé.

6. Effets notables probables de la mise en œuvre du PLU sur la production des déchets

6.1. Principaux enjeux concernant la production de déchets

Le PLU s'inscrit dans les différentes échelles de réglementation nationale et régionale qui s'inscrivent à la fois dans une diminution des volumes de production de déchet et par la valorisation des déchets. Dans ces objectifs supérieurs, le territoire de l'Esterel Cote d'Azur Agglomération (ECAA) s'engage dans une diminution à 764kg/hab de déchets en 2027 contre 949 kg/hab en 2015 (34 381 habitants).

La production de déchets par habitant à Saint-Raphaël a été de 916 kg par habitant en 2022, ce qui représente une réduction de 33 kg par habitant par rapport à 2015 (948 kg par habitant). Cette diminution est le résultat d'une amélioration du tri des déchets et de nouvelles solutions de valorisation mises en place par la commune. Bien que cette diminution soit positive, **la quantité de déchets reste cependant élevée (916 kg/hab.) par rapport à la moyenne nationale des territoires touristiques, qui est de 773 kg/hab.** La quantité de déchets est **également très élevée comparée à la moyenne nationale des territoires urbains qui atteint 519 kg/hab.** Même si le niveau de production de déchet est élevé, les **tendances restent positives en termes de valorisation et de production**.

Les volumes concernent essentiellement les OMR qui sont en diminution depuis 2015. Dans le même temps le tri sélectif augmente. **Saint-Raphaël valorise 58% de ses déchets**, principalement grâce aux biodéchets, ce qui est plus que la moyenne de l'ECPI.

Les principaux enjeux pour le territoire vont donc être de pouvoir **corréler le développement de la commune et maitrise de la quantité de déchets produite**, notamment en poursuivant les tendances à la diminution de la quantité de déchet produite par habitant. Une attention particulière devra être aussi portée sur la localisation du développement pour **ne pas étendre les réseaux de collecte par exemple, et plus généralement à faciliter le travail de collecte des déchets**.

6.2. Prise en compte de ces enjeux par le PLU révisé

Cette ambition est notamment développée dans le PADD par une action de l'Axe 4 « Prendre en compte les données du changement climatique » à savoir « Renforcer les dispositifs pour le tri sélectif, la valorisation (réemplois, ressourceries, énergie) des déchets », action qui rejoint clairement cette ambition de réduire la quantité de déchets produite, mais aussi la capacité à valoriser ces déchets de différentes manières.

Du point de vue du projet de territoire, la production des déchets n'est pas une fin en soi mais une conséquence des choix réalisés par ailleurs. A ce titre, on notera le parti pris très fort du PLU révisé de **limiter la croissance démographique à un TCAM de 0,3 % par an, contre 0,6 % par an dans le PLU de 2018** et dans le SCoT ECAA, et ce pour s'inscrire d'ores et déjà dans les objectifs du SRADDET PACA. **Ce choix est évidemment très positif par rapport au PLU de 2018 sur la production de déchets associés.**

Ainsi, à l'échelle communale, le volume de déchet au regard du diagnostic territorial (données 2022) est estimé de la manière suivante (état initial) :

- Population initiale : 35 950 habitants
- Quantité totale initiale de déchets : 32 852 200 kg
- Quantité de déchets par habitant : 916 kg

Le volume généré sur cette même base de quantité de déchets par habitants, par la croissance démographique est estimé de la manière suivante :

- Nouveaux habitants (PADD) : 1 100 à horizon 2035
- Quantité totale de déchets supplémentaire : **1 007 600 kg.**

Cela représente de manière brute une augmentation de 2,9% de la production de déchets sur 10 ans.

Cependant cette augmentation s'inscrit dans une dynamique de réduction du volume de déchet sur le territoire (2015-2021 : -5% pour les OMR, - 6% en déchèterie, -3,5% pour les encombrants), **si bien que l'augmentation du volume est à pondérer vis-à-vis de cette tendance de diminution des volumes qui est globalement supérieure à l'augmentation due au projet de PLU.**

Au regard des différentes démarche mises en place par la commune, cette tendance de diminution devrait se poursuivre avec :

- Le renforcement des dispositifs pour le tri sélectif et la valorisation des déchets qui encourage une meilleure gestion des déchets ménagers et tertiaires ;
- La mise en place de ressourceries et de systèmes de réemploi qui peut prolonger la durée de vie des objets et réduit la quantité de déchets envoyés en décharge ;
- Le soutien à une agriculture locale et de proximité à travers le PLU qui encourage des pratiques agricoles plus durables et réduit les déchets alimentaires en favorisant la consommation de produits locaux ;
- Les initiatives de développement durable qui peuvent sensibiliser les habitants à l'importance de la réduction des déchets, encourageant des comportements plus responsables et durables.

Par ailleurs, **cette quantité de déchets par habitants est à pondérer avec les résidences secondaires et l'offre touristique (puisque le ratio ne les inclut pas)**. Or, le PLU révisé doit permettre proportionnellement de créer moins de résidences secondaires en proportion de la création de résidences secondaire. Ceci devrait mécaniquement faire baisser le ratio par habitant selon le mode de calcul proposé. Le développement d'hébergements touristiques ne connait ni plus ni moins de contraintes par rapport au PLU de 2018, mais devrait rester marginal et ne pas influencer fondamentalement ces résultats. Un chiffrage précis est cependant difficile à réaliser.

La production de déchets ménagers devrait donc diminuer d'ici 2035, et ce même en accueillant une population plus importante sur le territoire, tout en améliorant la valorisation de ces déchets. Cette diminution pourrait être encore plus importante en l'absence de tout développement, mais ceci est inenvisageable sur ne serait-ce qu'au regard des documents de rang supérieur. **Sur ce sujet, le PLU se veut d'ailleurs particulièrement vertueux en réduisant d'ores et déjà son rythme de croissance.**

Concernant le développement économique (hors hébergement touristique et agriculture), la quantité supplémentaire de déchets produits est extrêmement **complexe à évaluer en l'absence de données spécifiques**. Le PLU révisé a par contre **réduit les zones dédiées au développement économique par rapport au PLU de 2018**, et en a mieux ciblé les fonctions. Le PLU cherche ainsi à **favoriser les commerces et services de proximité**, ce qui peut être un facteur de diminution

des déchets produits. **Le développement économique souhaité**, exclusivement en densification ou en renouvellement urbain, **devrait ainsi avoir un rôle limité en matière d'augmentation de la quantité de déchets**, en particulier dans le cadre d'installation d'entreprises nouvelles dont les normes environnementales sont en général plus poussées, y compris pour la gestion des déchets.

Au-delà de l'aspect chiffré, et pour en revenir au terrain, il est a noté le travail réglementaire mené à travers le PLU pour **prendre en compte des besoins extrêmement concrets pour la collecte des déchets et notamment pour faciliter le travail des services**, avec des points d'apports mutualisés (au sein des logements collectifs ou des lotissements), des locaux accessibles facilement (souplesse pour l'implantation en limite de voie), et des locaux présentant des normes sanitaires correctes.

Le PLU révisé aura ainsi globalement un impact négatif très limité sur la production de déchets voire nul même si l'on considère qu'une absence de croissance est légalement impossible à défendre par rapport au SCoT ECAA. Cet impact peut même être considéré de positif par rapport au PLU de 2018 ou même en l'absence de document d'urbanisme qui ne permettraient par exemple absolument pas le même niveau de maitrise de la production de logements et donc de croissance démographique, le PLU de 2018 mettant en sus en place des zones 1AU qu'il aurait fallu ajouter à la tournée de collecte.

7. Effets notables probables de la mise en œuvre du PLU sur la pollution de l'air

7.1. Principaux enjeux concernant la pollution de l'air

Jusque dans les années 70, l'industrie était la principale source de pollution atmosphérique alors qu'aujourd'hui il s'agit de la circulation routière.

On observe une amélioration de la qualité de l'air entre 2015-2021. Cependant, **l'indicateur ICAIR365 est de niveau moyen en 2021 au niveau de Saint-Raphaël** où l'usage de la voiture, notamment dans les déplacements pendulaires (pour aller travailler à l'extérieur et pour venir travailler sur le territoire) est quasi exclusif. La structure communale plus généralement génère un usage important de la voiture individuelle, avec une tendance à l'autosolisme.

Un des principaux enjeux sur la commune va donc être d'améliorer et de favoriser les mobilités alternatives à la voiture (en lien avec le PDU et le schéma directeur vélo), **mais aussi de limiter les besoins**, par exemple en hébergeant plus d'actifs travaillant sur le territoire directement sur la commune, et en développant les emplois de proximité. **D'autres politiques sont aussi à l'œuvre pour limiter la pollution de l'air** dans un contexte de développement maitrisé du territoire :

- Renforcement de la végétation urbaine ;
- Transition écologique et écoconstruction ;
- Gestion durable des ressources et des espaces naturels.

7.2. Prise en compte de ces enjeux par le PLU révisé

L'approche de cette thématique est très transversale dans le PADD du PLU révisé, mais l'orientation 5 « améliorer la qualité de l'air et réduire les nuisances sonores », de l'axe 4 « Prendre en compte les données du changement climatique », traite tout particulièrement de ce sujet à travers la question des transports. Ces notions n'apparaissaient pas réellement dans le PADD du PLU de 2018, celui-ci traitant ces sujets, mais en les rapportant plutôt à des notions climatiques.

Ce PADD se décline de manière opérationnelle de la manière suivante :

- Pour la promotion des mobilités douces/actives et des transports en communs : Le PLU révisé traduit ces éléments essentiellement **à travers les OAP, OAP « thématique » Mobilités à l'échelle de la commune, et de manière encore plus opérationnelle dans l'OAP sectorielle « secteur centre »**, où les **projets urbains sont inféodés à l'amélioration de ces mobilités**. **Ces éléments sont très largement développés et surtout concrétisés par rapport au PLU de 2018** qui restait souvent dans le simple discours sur ces sujets. On y retrouve notamment :
  - Un accent mis sur le **développement des infrastructures pour les piétons et les cyclistes**, ce qui réduit l'utilisation des véhicules motorisés et, par conséquent, les émissions de polluants atmosphériques ;
  - **L'amélioration des transports en commun et l'intermodalité** qui diminuent le nombre de véhicules individuels sur les routes, réduisant ainsi la pollution de l'air ;
  - Sur le front de mer, les communes de Saint-Raphaël et de Fréjus portent un projet très structurant, **la Promenade des Bains**, visant à transformer le bord de mer en vaste promenade reliant Fréjus à Santa-Lucia. L'organisation des mobilités y est ainsi entièrement repensée avec **des transports en commun en site propre**. Les stationnements sont supprimés et les espaces de circulation automobile sont réduits au minimum ;
  - **Des navettes électriques seront mises à disposition des usagers** de manière à limiter au maximum les déplacements en voiture le long du front de mer ;
  - Un travail réalisé **autour du centre-ville afin de réduire la présence de la voirie et de valoriser les espaces publics**. Ainsi, le projet prévoit la suppression de la contre-allée de la promenade René Coty ;
  - **Dans le centre-ville**, entre la rue Waldeck Rousseau et la promenade René Coty, la quasi-totalité des stationnements extérieurs sera supprimée, laissant la place à des **trottoirs élargis et des massifs plantés**, ce qui doit là aussi **limiter la place de la voiture.**

Par ailleurs les **choix de zonage** en lien avec les orientations données à **l'urbanisation limitent la constructibilité aux abords des grands axes aujourd'hui saturés** ce qui est aussi cohérent avec ces ambitions, en **reportant le développement sur des espaces qui vont pouvoir être connectés par des modes actifs ou des transports en commun** et notamment dans le centre-ville, où la commune va chercher à créer de l'emploi et des commerces et services de proximités, **limitant ainsi les besoins d'usage de la voiture**. Cela est aussi le cas **autour des différentes gares du territoire**, qui forment de petites polarités où les capacités d'urbanisation sont majorées.

La politique du logement est aussi totalement cohérente, avec une offre de logement pour les actifs va être développée, et qui pourrait permettre de **d'accueillir ces travailleurs sur le territoire**. **L'accueil des séniors dans les opérations du secteur centre**, par des structures adaptées, sera là aussi une plus-value pour les personnes autonomes qui pourront profiter de cette offre de proximité sans utiliser leur véhicule.

Enfin, dans les outils spécifiques, la commune met en place ou le plus souvent maintien **plusieurs emplacements réservés liés à des élargissements de voirie qui pourront profiter à la mise en place d'espaces sécurisés pour les modes actifs par exemple**.

- Pour le renforcement de la végétation urbaine : Le PLU révisé :
  - Prévoit de renforcer la place de la végétation dans l'espace public et de protéger les parcs, jardins, et espaces verts (voir notamment les outils mobilisés pour la préservation du paysage). La végétation urbaine contribue à l'absorption des polluants et à l'amélioration de la qualité de l'air ;
  - Assure le maintien et la création de continuités vertes urbaines et la protection des espaces boisés qui aident à réduire la pollution de l'air ;
  - Prévoit la réouverture de deux cours d'eau avec végétalisation, aménagement d'espaces publics, et création d'une trame verte. Plus généralement le long des cours d'eau, une bande de 3 m est préservée permettant là-aussi de favoriser le maintien de la végétation ;
  - Prévoit la protection des continuités écologiques au sein de l'enveloppe urbanisée, ce qui maintien là-aussi de larges espaces végétalisés, notamment des ripisylves ;
  - Prévoit la protection des massifs forestiers du Massif de l'Estérel mais aussi des boisements littoraux (EBC) ;
  - Prévoit 50 à 60 % d'espaces verts dans les zones Uvj (Urbanisation de Ville Jardin), et plus généralement des pourcentages d'espaces verts importants dans toutes les zones, permettant de conserver et renforcer la végétation des espaces résidentiel. Ces espaces verts doivent être plantés, et les grands sujets y sont recherchés et prioritairement maintenus. Plus généralement le PLU augmente la place du végétal par rapport au PLU de 2018 ;
  - Promeut l'implantation d'essences méditerranéennes à grand développement et des essences peu gourmandes en eau ;
  - Supprime deux zones AU de 16 ha et 9 ha, et plusieurs zones U périphériques (33 ha, avec des reclassements en diverses zones naturelles ou agricoles, qui permettent là aussi une préservation du végétal, y compris dans la ville (cas du Petit Défends en particulier).
- Pour la transition énergétique et l'écoconstruction : Le PLU révisé favorise **la réhabilitation du bâti ancien et promeut l'écoconstruction**. Le projet **améliore les performances énergétiques des bâtiments, réduisant ainsi les consommations d'énergies et les émissions de gaz à effet de serre**. Cela se traduit notamment par **plusieurs projets de renouvellement urbains qui devraient permettre de produire près de 60 % des futurs logements de la commune**, le tout **souvent sous des formes d'urbanisation compactes et intégrées à des projets d'ensemble**. La place du végétal, largement développée ci-dessus, permet aussi de participer d'une **approche bioclimatique limitant les besoins en énergie**.

  L'OAP sectorielle du secteur centre prévoit notamment un volet spécifique concernant la prise en compte des pollutions dans la conception des projets.
- Pour la gestion durable des ressources et protection des espaces naturels : Le PLU révisé **protège les espaces naturels et agricoles et limite l'artificialisation des sols**, ce qui **préserve les puits de carbone naturels, essentiels pour l'absorption des polluants atmosphériques**. Le PLU révisé retire ainsi plus de 59 ha de de zones U ou AU par rapport au PLU de 2018, quand la majorité des ajouts (25,52 ha) ne génèrent aucun droit à construire supplémentaires (ancienne zone Np permettant de réaliser des cimetières, ou Ne en cœur de ville permettant d'étoffer les campings …). Au sein de ces zones, les protections d'espaces verts (parcs, jardins, espaces verts, continuités écologiques, EBC …) augmentent de près de 124 ha par rapport au PLU de 2018 et ce de manière plus ciblée.

L'ensemble de cette politique est **à mettre en parallèle du développement prévu sur le territoire, qui pourrait générer plus de flux et créera de logement, mais ce de manière moindre que le PLU de 2018 par exemple.**

Le PLU révisé aura ainsi globalement un impact nul à positif sur la pollution de l'air, selon la capacité des projets à limiter fortement l'usage de la voiture, ce qui dépend aussi des populations qui vont être accueillies sur le territoire et de leur lieu de travail, selon aussi le rythme effectif du renouvellement urbain, et potentiellement selon les politiques intercommunales concernant les transports en commun. Reste que l'action du PLU est extrêmement forte sur ces sujets, dans un contexte où une absence de croissance est légalement impossible à défendre par rapport au SCoT ECAA. **Cet impact est par contre clairement positif par rapport au PLU de 2018 ou même en l'absence de document d'urbanisme** qui ne permettraient par exemple absolument pas le même niveau de maitrise de la production de logements et donc de croissance démographique, et dans les deux cas présenteraient beaucoup moins d'outils permettant de réduire ces pollutions, y compris par rapport à la situation existante (même si certains projets ne nécessitent pas le PLU). Le PLU prend tout particulièrement en compte les enjeux pour l'OAP « secteur centre ».

8. Effets notables probables de la mise en œuvre du PLU sur la pollution du sol et du sous-sol

8.1. Principaux enjeux concernant la pollution du sol et du sous-sol

Les principales sources de pollution potentielle du sol et du sous-sol sur Saint-Raphaël sont :

- Les **matières dangereuses** transportées par voie routière ou voie ferrée, qui peuvent se déverser par accident et contaminer le sol et le sous-sol ;
- L'**installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)** correspondant à la carrière des Grands Caous, susceptible de provoquer des pollutions, y compris du sol et du sous-sol.

Le territoire communal comprend différents **sites pollués ou sites industriels et activités de services**, également susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols (SIS / CASIAS).

Les principaux enjeux consistent à **maitriser les sources de pollution des sols et du sous-sol sur le territoire** et à **en assurer leur gestion.**

8.2. Prise en compte de ces enjeux par le PLU révisé

Le principal « contrôle » de la pollution du sol et du sous-sol dans le PLU révisé résulte de la **limitation de la croissance démographique** (fixée à 0,3 % par an en moyenne, contre 0,6 % par an dans le PLU de 2018), **et donc de la création de logements**. La création de logements associée à cette croissance démographique peut en effet générer une pollution due à l'infiltration de produits chimiques, à la mauvaise gestion des matériaux… notamment durant la phase de travaux. Par ailleurs, le PLU révisé prévoit que 60 % de la création de logements soit réalisée en **renouvellement urbain**, sur des sols qui sont donc déjà en partie ou en totalité urbanisés, et donc au sein desquels les sols sont moins susceptibles d'être pollués.

Par ailleurs, le règlement du PLU révisé **limite fortement les constructions « industrielles »,** susceptibles de générer une pollution du sol et du sous-sol (mais pas obligatoirement), en les interdisant dans la majorité des zones du PLU, hormis au sein de certaines zones Ue (Ue1, Ue2, Ue7 et Ue8) correspondant à des zones économiques. Le PLU de 2018 comprend plus de 60 hectares de zones Ue autorisant les constructions industrielles, alors que les zones Ue1, Ue2, Ue7 et Ue8 du PLU révisé ne représentent que 22,9 hectares. Du fait de la superficie de ces zones notamment, il est considéré que les possibilités de développement de telles activités restent limitées. Dans tous les cas, les installations industrielles susceptibles d'impacter négativement les sols et sous-sols sont généralement soumises à des normes environnementales relatives à leur secteur d'activité, indépendantes des règles du PLU. On précisera par ailleurs que le règlement de PLU **interdit les destinations incompatibles avec la salubrité de la zone** (ce qui peut donc exclure les occupations et utilisations des sols génératrices de pollution des sols et des sous-sols). Enfin, **aucune extension de zone économique** n'est permise.

La **carrière des Grands Caous** fait l'objet d'un classement en zone Nc, garantissant son exploitation, autorisée par arrêté préfectoral de 2021. Cette carrière est soumise à des normes environnementales (notamment relatives aux ICPE) indépendantes des règles du PLU. Le PLU n'autorise en revanche pas l'extension de cette carrière ou la création de nouvelles carrières sur le territoire, qui seraient susceptibles de générer une augmentation de la pollution des sols et des sous-sols.

Concernant la pollution des sols et sous-sols induite par l'activité agricole, le plan local d'urbanisme ne peut règlementer les éventuelles utilisations de produits phytosanitaires. Il ne peut donc avoir d'incidence sur la pollution des sols et sous-sol engendrée par l'activité agricole.

Le **secteur d'information sur les sols (SIS)** identifié sur la commune *(source : BRGM / Géorisques)* fait l'objet d'une annexe au PLU, conformément à l'alinéa 10° de l'article R.151-53 du Code de l'urbanisme. Cela permet d'une part d'informer le public de l'existence de la pollution sur ce site. Conformément à la loi, le dossier de demande d'un permis de construire ou d'aménager devra comprendre une attestation d'un bureau d'études certifié justifiant de la prise en compte de la pollution des sols. Lorsque le site fera l'objet d'un projet de construction ou d'aménagement prévoyant un changement de l'usage existant (ce qui est projeté sur ce site – cf. OAP sectorielle), le porteur de projet devra réaliser une étude de l'état des sols et prendre les mesures de gestion appropriées pour le rendre compatible avec l'usage futur.

Le PLU révisé règlemente par ailleurs la **collecte des ordures ménagères**, ce qui doit permettre une bonne gestion des déchets sur le territoire (on rappellera que la gestion des déchets relève toutefois d'une compétence intercommunale), et ainsi permettre d'éviter de polluer des sols.

Il participe également à la lutte contre les pollutions notamment par la **règlementation de l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales** :

- Concernant les eaux usées, le PLU rappelle que l'évacuation des eaux usées industrielles, artisanales, voire commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement. Il prévoit également que les futures constructions soient raccordées au réseau d'assainissement collectif, ou soient munies, en l'absence d'assainissement collectif, d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions définies par le SPANC, de manière à éviter la pollution du sol et du sous-sol ;
- Concernant les eaux pluviales, il doit permettre d'assurer une meilleure gestion des eaux pluviales en favorisant, entre autres, l'infiltration des eaux. Cela doit permettre d'éviter le ruissellement d'eaux de pluie vers les sols ou les cours d'eau pouvant transporter divers polluants.

Le PLU révisé n'a pas d'effets significatifs sur la pollution du sol et du sous-sol, et aura globalement un impact positif si l'on compare au PLU de 2018, le PLU révisé diminuant fortement les capacités d'urbanisation du territoire (que ce soit pour le logement, ou pour les activités industrielles) et favorisant largement le renouvellement urbain notamment. Par rapport à une absence de document d'urbanisme, le PLU constitue une plus-value puisqu'il peut contraindre le développement d'activités susceptibles de générer une pollution du sol et du sous-sol, en ne l'autorisant que sur certaines zones par exemple. Un PLU comporte par ailleurs différentes annexes, et qui peuvent permettre d'améliorer la prise en compte des enjeux liés à la pollution du sol et du sous-sol.

9. Effets notables probables de la mise en œuvre du PLU sur la pollution sonore

9.1. Principaux enjeux concernant la pollution sonore

Pour rappel, les nuisances sonores identifiées sur le territoire de Saint-Raphaël sont générées par le **trafic routier** sur les grands axes et par **le trafic ferroviaire** sur le chemin de fer. Les nuisances sonores occasionnées par le trafic sur ces infrastructures font l'objet de plusieurs arrêtés préfectoraux.

Le principal enjeu consiste donc au fait **d'assurer la prise en compte des normes acoustiques prévues dans ces arrêtés**, le PLU pouvant ensuite **orienter certains choix pour encore limiter ces impacts.**

9.2. Prise en compte de ces enjeux par le PLU révisé

Le PADD intègre cet enjeu environnemental dans l'orientation 5 « améliorer la qualité de l'air et réduire les nuisances sonores », de l'axe 4 « Prendre en compte les données du changement climatique », et tout particulièrement **l'objectif 3 « Prendre en compte les nuisances sonores dans les aménagements urbains ». Ce sujet n'apparaissait pas dans le PADD du PLU de 2018.**

Les nuisances sonores occasionnées par le trafic sur ces infrastructures font l'objet **d'arrêtés préfectoraux concernant l'isolement acoustique en bordure des infrastructures de transport terrestre** (pour les voies ferrées, pour les infrastructures de transports terrestres (ITT) sous gestion du Conseil Départemental du Var, pour les Infrastructures de transports terrestres (ITT) sous gestion du de la commune de Saint-Raphaël) **qui sont annexés au PLU** conformément à l'article R151-53 du code de l'urbanisme, permettant ainsi la bonne information et la prise en compte des modalités d'isolement acoustique requises. L'application de ces arrêtés est **rappelée dans le règlement écrit** (disposition générale 4.10).

Le PLU, a également pris en compte ces nuisances en **limitant l'urbanisation le long de plusieurs axes concernés**, maintenus dans des zones Uvj2, plutôt par exemple que dans des zones Uvj5 où les capacités de construire sont légèrement majorées, et cela alors qu'une volonté politique était de pouvoir favoriser une légère densification le long des axes les mieux desservis. C'est tout particulièrement le cas **le long de la RD 100 ou encore de la RD37**, mais aussi en lien avec des facteurs patrimoniaux et paysagers, **le long de la RD559**.

Au sein des OAP du « secteur centre », l'organisation du bâti devrait **limiter l'impact des nuisances sonores notamment en cœur d'ilot et des prescriptions spécifiques sont édictées afin de mieux intégrer les pollutions sonores dans la conception des projets**.

L'ensemble des choix en faveur des mobilités alternatives à la voiture devrait avoir un impact non négligeable sur ces nuisances en **limitant la place de la voiture.** C'est particulièrement le cas **en centre-ville et notamment le long de la RD559** avec le projet de Promenade des Bains.

En complément de ces choix, pour les voies susceptibles de générer le plus de nuisances (RD 559 et RD 100) **un recul majoré est fixé par rapport à l'alignement de la voie, porté à 10 m** contre en général 6 m pour les autres voies dans les zones Uvj par exemple.

Le PLU révisé aura ainsi globalement un impact positif sur la pollution sonore, notamment si l'on compare à une situation en l'absence de document d'urbanisme, où la capacité à densifier le long des axes présentant le plus de nuisances n'aurait pas été possible, comme la majoration des reculs. Le fait d'annexer les documents applicables et de les rappeler dans le règlement écrit a aussi un impact sur leur bonne prise en compte dès la conception du projet. Le travail réalisé à travers l'OAP du secteur centre est aussi une réelle plus-value. **L'impact est relativement neutre par rapport au PLU de 2018** qui mettait globalement en place les mêmes outils, avec néanmoins des capacités de constructions probablement un peu plus importantes le long de certaines de ces axes, et une approche plus limitée dans les OAP du centre.

10. Effets notables probables de la mise en œuvre du PLU sur le climat

10.1. Principaux enjeux concernant le climat

Les modèles climatiques numériques utilisés pour projeter les conditions à la fin du 21e siècle simulent l'évolution des paramètres météorologiques à long terme, basés sur des scénarios socio-économiques.

À l'échelle régionale, **l'augmentation de la température** moyenne annuelle pourrait varier entre **+1,9°C et +5,5°C d'ici la fin du siècle**, selon les scénarios. **À Saint-Raphaël, l'augmentation maximale serait de 2,25°C d'ici 2050**, avec une moyenne annuelle passant de 14,7°C à 16,3°C.

Sur la commune, les **précipitations** pourraient augmenter de **104 mm par an d'ici 2050**, avec une répartition saisonnière montrant une **augmentation en hiver** et une diminution dans les autres saisons.

Le **niveau de la mer Méditerranée pourrait augmenter de 45 à 60 cm d'ici 2100**, avec une estimation haute de 80 cm. **À Saint-Raphaël, l'augmentation pourrait être de 12 à 29 cm d'ici 2050.**

Enfin, les **vitesses moyennes du vent pourraient diminuer** dans les régions méditerranéennes si le réchauffement global dépasse les 2°C.

Ainsi, les enjeux, pour Saint-Raphaël à horizon 2050 (le plus à horizon 2035 devra donc commencer à intégrer ces enjeux) sont les suivants :

- Érosion et Inondation des Zones Littorales, recul du trait de côte et risque de submersion : L'élévation du niveau marin et la submersion marine aggraveront l'érosion des zones basses. Pour y répondre, une planification urbaine adaptée est nécessaire, intégrant le renforcement des écosystèmes côtiers afin d'atténuer l'érosion et les inondations ;
- Inondation par Ruissellement : Les températures plus élevées et les précipitations plus intenses augmenteront le risque d'inondation par ruissellement. Pour contrer ce phénomène, il est essentiel de renforcer la trame verte en créant des zones tampons végétalisées qui absorberont l'eau de pluie, réduisant ainsi les ruissellements ;
- Risque d'Incendies : La hausse des températures et la baisse des précipitations dans les périodes de chaleur augmenteront le risque d'incendies de forêt. Il est donc crucial d'encadrer l'urbanisation en milieu forestier et en lisière en maintenant et en restaurant les écosystèmes forestiers, réduisant ainsi les risques d'incendie ;

- Canicules : Le nombre de jours et de nuits très chauds augmentera, impactant significativement la santé publique et les infrastructures. Pour atténuer ces effets, il est important de promouvoir l'utilisation de matériaux de construction à haute performance énergétique, améliorant ainsi le confort d'été, et de réduire les véhicules à moteur thermique pour diminuer les sources de chaleur en milieu urbain et en renforçant les espaces de nature en milieu urbain (lutte contre les ilots de chaleur).

L'état initial de l'environnement démontre qu'il n'y a pas en l'état d'enjeu particulier sur la ressource en eau potable.

10.2. Prise en compte de ces enjeux par le PLU révisé

Le PADD du PLU révisé **consacre un axe complet à la question du climat, sous l'angle du changement climatique**, à savoir l'axe 4 « Prendre en compte les données du changement climatique », mais cette approche apparait **aussi de manière transversale** sur la question des déplacements par exemple. Le PLU de 2018 proposait également cette approche.

Le PLU révisé traduit cette ambition de manière concrète, ces mesures visant à atténuer les effets du changement climatique. Les principaux outils mis en place sont les suivants :

- Protection et Restauration de la Trame Verte et Bleue :
  - **Préservation des Réservoirs de Biodiversité :** Le projet vise à protéger le Massif de l'Estérel par de nombreux outils (voir développement précédents) et plus généralement les zones naturelles, y compris en travaillant sur la maitrise de la fréquentation pour éviter la perte de valeur écologique. 26 ha de zones 1AU ont été reclassées en zones naturelle ou agricole, ainsi qu'environ 33 ha de zones U, ce qui augmente les surfaces pouvant constituer des puits carbones.
  - **Amélioration des Continuités Écologiques :** L'OAP TVB-N prévoit d'améliorer la perméabilité écologique des vallons et de connecter la mer à l'arrière-pays, favorisant ainsi la biodiversité et la résilience des écosystèmes. La ligne côtière est identifiée en réservoir de biodiversité terrestre qui préserve ce milieu sensible qui est soumis à un risque de submersion. Ce classement permet de limiter les aménagements et de mettre en place une gestion plus souple du trait de côte afin d'avoir une meilleure résilience de ce milieu. Plus globalement la bande littorale est largement protégée réglementairement en lien avec la loi littoral (N100, N100-ERC, EBC …), et y compris en zone U, les possibilités de construire y sont limitées (zones Uvj1, nombreux parcs patrimoniaux …) ce qui participe également de cette protection du trait de côte.
- Transition Énergétique :
  - **Réhabilitation énergétique du bâti :** Le PLU encourage la réhabilitation des bâtiments anciens pour améliorer leurs performances énergétiques, réduisant ainsi les émissions de gaz à effet de serre lié à la consommation énergétique des bâtiments mais aussi le renouvellement urbain qui doit permettre là aussi au parc de logement d'améliorer ses performances énergétiques. Environ 60 % des nouveaux logements devraient être issus de ce type d'opérations ;

- **Promotion des Énergies Renouvelables :** Le développement de l'énergie photovoltaïque et l'étude de la méthanisation sont envisagés pour réduire la dépendance aux énergies fossiles. Un projet de méthanisation de la STEP d'Agay est envisagé ;
- **Approche bioclimatique de la construction :** Ces éléments sont notamment traduits dans l'OAP sectorielle « secteur centre », et en particulier tout le volet « Prescriptions environnementales complémentaires » ;
- **Promotion du photovoltaïque en préservant le patrimoine :** Le règlement de PLU n'apporte pas de grosses contraintes sur la mobilisation du photovoltaïque s'appuyant ensuite sur un contrôle de la cohérence avec le patrimoine bâti et paysager à travers les servitudes d'utilité publique applicables (SPR/PVAP, Monuments Historiques, Sites classés et inscrits). La prise en compte des obligations de réalisation d'ombrières photovoltaïques sur certains parkings est aussi bien intégrée pour ne pas générer de blocage réglementaire. La municipalité encourage clairement le développement de ces énergies.

υ Gestion Durable des Ressources :

- **Protection des espaces naturels et agricoles :** En limitant l'artificialisation des sols et en protégeant les terres agricoles, le projet soutient la préservation des puits de carbone naturels ;
- **Gestion de l'eau :** Le PLU prévoit des solutions alternatives pour la gestion des eaux pluviales, favorisant l'infiltration et la déminéralisation des espaces pour limiter les impacts environnementaux. Plus généralement, les réseaux communaux sont particulièrement efficients, que ce soit en termes de rendement du réseau d'eau potable, ou dans la qualité des rejets au niveau des STEP, ces ouvrages étant toujours suffisamment dimensionnés.

υ Mobilités Durables :

- **Promotion des mobilités douces :** Le développement des infrastructures pour les piétons et les cyclistes réduit l'utilisation des véhicules motorisés, diminuant ainsi les émissions de CO2 ;
- **Amélioration des transports en commun :** L'optimisation des transports en commun et l'intermodalité réduisent le nombre de véhicules individuels, contribuant à la réduction des émissions direct et indirect lié aux véhicules carbonés.

Le PLU révisé aura ainsi globalement un impact positif sur le changement climatique, notamment encore une fois si l'on considère l'impossibilité légale pour la commune de ne prévoir aucun développement sur le territoire, en compatibilité avec les documents de rang supérieur. L'action du PLU révisé concernant la prise en compte du changement climatique est notamment bien plus poussée que ne le serait cette prise en compte en l'absence de document d'urbanisme, avec une enveloppe constructible qui serait globalement similaire, mais beaucoup moins d'outils pour gérer cette urbanisation et l'accompagner. Par rapport au PLU de 2018, le PLU révisé s'inscrit dans la continuité mais prévoit à la fois un développement moins important, retire de vastes zones d'extensions urbaines, protège plus de surfaces végétalisées dans la ville, approfondit les OAP, propose une OAP TVB-N et une OAP mobilités (et plus généralement une approche beaucoup plus aboutie des mobilités actives), préserve mieux le trait de côte, … autant de facteurs très positifs et qui permettent de conforter les ambitions de la commune.

(Nb : Plusieurs tentatives ont été réalisées pour établir des scénarios comparatifs avec l'outil GESurba à l'échelle du PLU, mais aucun essai n'a été concluant au regard des données d'entrée sollicitées qui sont très difficiles voire impossibles à caractériser à l'échelle d'un PLU. Les évolutions par rapport au PLU de 2018 bien

que substantielles à cette échelle, ne permettent par ailleurs pas du tout de faire ressortir une évolution à travers le logiciel. Aucune de ces simulations n'a donc pu être retenue).

11. Effets notables probables sur les sites susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

Pour rappel du chapitre 19 de l'évaluation environnementale, un seul site a été identifié comme étant susceptible d'être touché par la mise en œuvre du PLU. Il s'agit du site des **Veissières Sud** (S3 - Avenue des Golfs au sens du SCoT – orthographié également Veyssières) concerné par un **permis d'aménager accordé**.

L'analyse qui suit propose d'apprécier les effets notables probables, positifs ou négatifs, de la mise en œuvre du PLU révisé sur ce site. Ceux-ci sont comparés aux incidences identifiées dans le PLU de 2018 qui avait déjà analysé ce secteur.

	PLU de 2018	PLU révisé	Evolution entre le PLU de 2018 et le PLU révisé
Localisation de la zone constructible au PLU			
Superficie	Environ 9 hectares	Environ 2,5 hectares	
Sensibilité du site (*cf. chapitre 19 de l'évaluation environnementale*)	**Enjeu modéré**	**Enjeux faibles à modérés**	*Nb : Enjeux sous évalués dans le PLU de 2018 au regard des études écologiques*

			menées depuis.
Évaluation des effets notables probables			
Sur les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques	Le site de projet n'est concerné par aucun périmètre de protection et d'inventaire. Sous forte influence urbaine, le site abrite néanmoins une zone humide, ainsi que des ensembles arborés. Ces entités sont en grande partie protégées par un classement en EBC Le site a conservé son caractère naturel mais il est ceinturé de zones d'habitat. Du fait de l'environnement général, le maintien d'un couvert végétal est davantage important dans la préservation du cadre paysager plutôt que pour des raisons écologiques. **→ Effets probables modérés sur les réservoirs et continuités écologiques**	La localisation du projet au contact direct de zones déjà urbanisées au nord, le maintien de milieux naturels de fortes valeurs patrimoniales au sud, directement en lien avec un espace de réservoir de biodiversité permet de limiter significativement les effets du projet sur les fonctionnalités écologiques relevées pour le territoire communal. **→ Effets probables faibles à modéré sur les réservoirs et continuités écologiques**	↘
Sur la structure paysagère	Le site entretient des relations visuelles franches et réciproques, avec l'environnement urbain qui l'entoure. Néanmoins, le maintien d'EBC en bordure de site permet d'envisager un aménagement sans pour autant porter atteinte à la qualité paysagère du secteur. L'emprise réservée aux espaces verts ne pourra être inférieur à 50% de la superficie de l'unité foncière respectivement pour les zones UDa et UCb, et 20% pour les zones UCd. De plus, insérer le bâti dans un projet paysager et non l'inverse permettra de donner priorité à la qualité environnementale des espaces de plein air et offrir ainsi à la population une appropriation spontanée. **→ Effets probables modérés sur les paysages**	La réduction de la zone constructible (par rapport au PLU de 2018) permet de limiter les impacts de l'urbanisation de ce secteur qui s'inscrira notamment de manière plus intégrée au tissu urbain des Veyssières et en recul de l'Avenue des Golfs (au sud). Les abords du site sur la partie sud sont classés en zone naturelle N, permettant de maintenir un espace naturel ouvert depuis cette avenue. Le site est classé en zone Uvj2, comme l'ensemble du secteur des Veyssières (ville-jardin), ce qui doit permettre d'assurer une intégration des futures constructions au caractère du secteur environnant (emprise au sol limitée à 15% ; espaces verts de 60% minimum…). **→ Effets probables faibles sur les paysages**	↘
Sur les paysages agricoles	Aucune activité économique agricole sur ces terrains. **→ Effets probables nuls sur l'agriculture**	Aucune activité économique agricole sur ces terrains. **→ Effets probables nuls sur l'agriculture**	**=**

Sur la qualité des milieux et les ressources naturelles	La potentielle artificialisation des sols engendrera inévitablement une augmentation des surfaces imperméables, et ainsi un risque accru de ruissellement urbain et de pollution des ressources en eau. Le risque est d'autant plus important que la partie Ouest du site est recensée comme zone humide. Le règlement prévoit que toute construction et installation nouvelle, à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, de capacité d'adduction suffisante. **→ Effets probables modérés à forts sur la qualité des milieux et des ressources naturelles**	Le PLU révisé limite l'imperméabilisation des sols grâce à une réduction de la zone constructible (par rapport au PLU de 2018). Il doit permettre d'assurer une meilleure gestion des eaux pluviales en favorisant, entre autres, l'infiltration des eaux, ce qui doit permettre d'éviter les ruissellements. Le PLU révisé prévoit également que les futures constructions soient raccordées au réseau d'assainissement collectif, ou soient munies, en l'absence d'assainissement collectif, d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions définies par le SPANC. Cela doit permettre d'éviter toute pollution du sol, des eaux… Concernant l'impact sur les zones humides, cela est évalué ci-avant *(cf. évaluation des effets sur les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques)*. **→ Effets probables faibles à nuls sur la qualité des milieux et des ressources naturelles**	↘
Sur les risques	La totalité du secteur est concernée par le risque de feu de forêt (selon arrêté préfectoral du 27 juillet 2007, portant approbation du PPRif). **→ Effets probables modérés à forts sur le risque feux de forêt**	La totalité du secteur est concernée par le risque de feu de forêt. Toutefois, le risque est de niveau moyen (zone bleue) selon le PPRif. Le site n'est plus situé en limite de zone de risque fort à très fort (zone rouge) du PPRi (ce qui était le cas au PLU de 2018). Le projet doit respecter le règlement de la zone bleue du PPRif, ce qui doit permettre d'assurer la protection des futures constructions face au risque d'incendie de feu de forêt. Le projet prendra plus généralement en compte des mesures dans le respect de la règlementation / de la documentation disponible (OLD, PIDAF, RDDEI…). **→ Effets probables faibles sur le risque feux de forêt**	↘
Sur les nuisances	L'ouverture de ce secteur à l'urbanisation et les aménagements planifiés favorisent les déplacements motorisés, et peuvent ainsi avoir des répercussions sur	Le site, de par sa superficie et le règlement de la zone dans lequel il s'inscrit (Uvj2) notamment en matière de volumétrie des constructions, ne permet pas d'accueillir	↘

	les nuisances sonores. Ces dernières seront cependant de faible ampleur. Le règlement prévoit un nombre de places de stationnement limité par logement. **→ Effets probables faibles sur les nuisances**	un nombre important de logements, notamment à l'échelle de la commune et du projet de PLU. *Le permis d'aménager autorisé sur ce secteur prévoit d'ailleurs la création de 14 logements.* L'augmentation du nombre de logements sur le secteur des Veyssières étant limitée, les nuisances le seront aussi. Les nuisances seront par ailleurs réduites en comparaison au PLU de 2018 qui permet l'accueil d'un plus grand nombre de logements. Le règlement de PLU révisé règlemente également les places de stationnement à créer.	
INDICENCE GLOBALE	**Effets probables modérés**	**Effets probables faibles à modérés**	↘

CHAPITRE 22 : MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET, SI POSSIBLE, COMPENSER, S'IL Y A LIEU, LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

La révision générale du PLU a été prescrite dans un objectif d'amélioration du PLU de 2018, **notamment par la meilleure prise en compte de différents facteurs environnementaux** devant conduire à une plus grande maitrise de l'urbanisation sur le territoire (quantitative et qualitative).

Elle se place donc dès le départ dans une logique d'évitement et de réduction des conséquence dommageables que peut avoir le PLU de 2018 sur l'environnement en se basant :

- Sur des retours d'expérience de l'application du document ;
- Des études complémentaires qui ont pu être menées ;
- Sur l'état initial de l'environnement.

Cette démarche a conduit de manière générale à un évitement des zones de forts enjeux écologiques, un évitement des aménagements et d'un développement fortement impactant, évitement des zones à enjeux paysagers et préservation des zones remarquables, urbanisation au sein des secteurs déjà urbanisés (hors « coups partis d'urbanisation ») permettant d'éviter l'extension des réseaux, consommation d'espaces limitée au strict nécessaire...

Certains éléments traduisent tout particulièrement cette logique.

D'autres mesures visent à réduire les effets du PLU sur l'environnement.

Note : L'évaluation des effets de ces mesures a été réalisée pour chacune des parties de l'évaluation environnementale (voir chapitres précédents).

Thématique	Enjeux	Evaluation des incidences prévisibles avant mesures particulières	Mesure d'évitement	Mesures de réduction	Evaluation des effets dommageables prévisibles après application des mesures
Transversale	Transversaux	Fortes à très fortes	Retrait de tous les terrains en extension de l'urbanisation, sauf : - 2,5 ha liés à des permis d'aménager en cours de validité sur un secteur d'extension de l'habitat (lui-même objet de mesures de réduction avec un passage de 9 ha à 2,5 ha constructibles – voir ci-dessous) ; - Une zone d'extension pour un cimetière, indispensable pour le territoire		Faibles à modérés
Ecologie	Préserver les espèces et habitats d'intérêt patrimonial	Fortes	Passage de la zone 1AUv Parc de Valescure de 2018 et zone A. Passage d'un zonage UE et 1AUd du Petit Défends en Nl	Réduction de l'emprise de la zone urbanisable (UCa, UCb, UCd) aux Veyssières Sud de 9 ha à 2,5 ha avec passage en zone N	Faibles à modérés
	Préserver les grands ensembles de réservoirs de biodiversité	Faibles à modérés	Passage de la zone 1AUv Parc de Valescure de 2018 et zone A.	OAP thématique Trames verte et bleue et Trame noire	Faibles
	Préserver les corridors écologiques	Modérés		Prescription Protection écologique de la trame verte OAP thématique Trames verte et bleue et Trame noire	Faibles

Thématique	Enjeux	Evaluation des incidences prévisibles avant mesures particulières	Mesure d'évitement	Mesures de réduction	Evaluation des effets dommageables prévisibles après application des mesures
Paysagère et patrimoniale	Préserver le patrimoine bâti communal dans sa diversité	Fortes	- Protection d'une centaine d'éléments de patrimoine supplémentaires et élargissement des typologies de patrimoine protégées ; - Protection des abords de ces éléments patrimoniaux par une protection dédiée.		Nuls pour le patrimoine repéré *(inventaire qui pourra être étoffé dans le temps)*
	Préserver la place du végétal dans la ville	Modérées	- Elargissement de la logique de protection de la ville jardin avec des règles adaptées pour la protection de la végétation ; - Augmentation générale des coefficients d'espaces verts et meilleur traitement de la place de l'arbre dans ces espaces, ainsi que de la notion de pleine terre, en particulier sur la ville jardin ; - Protection prioritaire des arbres de grand développement dans la ville jardin ; - Elargissement des protections d'espaces verts privés au sein d'espaces non patrimoniaux afin d'empêcher l'urbanisation de ces espaces verts souvent collectifs ; - Rôle des protections écologiques, paysagères liées au patrimoine, de l'OAP TVB-N dans ce maintien.		Faibles

Thématique	Enjeux	Evaluation des incidences prévisibles avant mesures particulières	Mesure d'évitement	Mesures de réduction	Evaluation des effets dommageables prévisibles après application des mesures
Risques	Mieux prendre en compte les risques dans un contexte de changement climatique	Modérés à faibles	Limitation plus forte de l'urbanisation dans les secteurs périphériques exposés au risque incendie (retraits de 2 zones de développement en zone rouge du PPRif par exemple, aucune extension sur le littoral).	- Mise à jour de l'ensemble des données risques, et notamment du niveau de connaissance concernant les ruissellements ; - Meilleure articulation des règles, et adaptations permises pour mieux prendre en comptes les risques ; - Constructibilité limitée sur les parties littorales.	Faibles
Ressource en eau	Limiter les besoins en eau dans un contexte de changement climatique	Faibles *(en l'état de la ressource)*		Limitation de la croissance démographique de 0,6 à 0,3 % de TCAM, limitant de fait les besoins en eau	Faibles à très faibles
Déchets	Limiter la production de déchets	Faibles		Limitation de la croissance démographique de 0,6 à 0,3 % de TCAM, limitant de fait la production de déchets.	Faibles à très faibles

Thématique	Enjeux	Evaluation des incidences prévisibles avant mesures particulières	Mesure d'évitement	Mesures de réduction	Evaluation des effets dommageables prévisibles après application des mesures
Création d' emplois locaux	Perte de surfaces économiques Limiter les déplacements quotidiens Limiter les besoins de nouveaux fonciers économiques	Modérés (au regard des objectifs fixés)	- Imposer sur des secteurs ciblés comme devant accueillir un renouvellement urbain économique en mixité que l'ensemble du RDC soit à vocation économique et non uniquement « des surfaces » ce qui permettait de détourner la règle ; - Empêcher la mutation des lits chauds sur l'ensemble de la commune ; - Empêcher la mutation des RDC économique de manière plus adaptée et étendue.		Nuls sur les fonciers ciblés

Au regard des incidences environnementales initiales, et des mesures d'évitement et de réduction mises en place, aucune mesure de compensation n'est nécessaire.

CHAPITRE 23 : CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

1. Objectifs

Au titre de l'article L 153-27 du code de l'urbanisme « Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 […].

Dans les communes mentionnées à l'article L. 121-22-1, cette analyse porte en outre sur la projection du recul du trait de côte.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

L'analyse des résultats peut inclure le rapport relatif à l'artificialisation des sols mentionné à l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans ce cas, la délibération prévue au troisième alinéa du présent article vaut débat et vote au titre du troisième alinéa de l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans les communes mentionnées au même article L. 121-22-1, cet avis porte sur l'opportunité de réviser ou de modifier ce plan. »

L'article R 151-3 du Code de l'urbanisme relatif à la composition de l'évaluation environnementale ajoute en alinéa 6 :

« Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation : […]

Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées. »

L'article R151-4 du Code de l'urbanisme précise :

« Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29. »

2. Critères, indicateurs et modalités

2.1. Rappels des critères et indicateurs du PLU de 2018

Le PLU de Saint-Raphaël, approuvé par délibération du conseil municipal en date du 18 novembre 2018 fixait les critères et indicateurs suivants :

Thèmes	Indicateurs	Sources
Démographie	∪ Évolution de la population communale ∪ Taux de variation annuel de la population ∪ Évolutions de la taille des ménages	INSEE
Habitat	∪ Évolution du nombre de logements (dont résidences principales, résidences secondaires et logements vacants) ∪ Evolution du nombre de logement commencés par type ∪ Évolution de la taille des résidences principales ∪ Evolution du nombre de résidences principales et secondaires ∪ Evolution du parc social	INSEE / FILICOM / Etat
Mobilité	∪ Évolution de la part des actifs travaillant dans la commune ∪ Evolution du trafic automobile	INSEE / Conseil Départemental / TPM / Concessionnaire autoroutier
Economie	∪ Évolution de la population active ∪ Evolution de la répartition de la population active communale ∪ Evolution du chômage ∪ Nombre de lits d'hébergements touristique	INSEE/ Office du tourisme
Agriculture	∪ Évolution de la superficie agricole utilisée (SAU) ∪ Évolution des surfaces agricoles (A) dans les PLU	Recensement Général Agricole /Chambre d'Agriculture / TPM
Consommation foncière	∪ Superficies des espaces consommés (en libre et renouvellement urbain) ∪ Superficies des espaces fonciers résiduels	Commune

Afin de permettre une continuité dans l'analyse des résultats du plan, les critères préalablement établis sont maintenus et précisés. Par ailleurs, de nouveaux critères sont définis pour les thématiques non traitées. Ces éléments sont détaillés dans la sous-partie suivante.

2.2. Critères, indicateurs et modalités fixés pour le PLU révisé

Pour l'analyse des résultats du plan, les critères indicateurs et modalités suivants sont retenus :

Thématique	Indicateur	Définition	Source	Etat zéro	Valeur(s) cible(s)	Echéance(s) visée(s)
Démographie	**Évolution de la population communale**	La population municipale comprend les personnes : υ Ayant leur résidence habituelle sur le territoire de la commune, dans un logement ou une communauté ; υ Détenues dans les établissements pénitentiaires de la commune ; υ Les sans-abris recensés sur le territoire de la commune ; résidant habituellement dans une habitation mobile recensée sur le territoire de la commune. Il s'agit de relever la population municipale en vigueur au 1er janvier.	INSEE (Population légale municipale)	En 2021 : 35 950 habitants	37390 habitants en 2035	6 ans (évaluation au prorata), puis échéance PLU
	Taux de variation annuel de la population	Le taux de variation de la population une année donnée correspond à la somme du solde naturel et du solde migratoire divisée par la population au 1er janvier de cette année.	INSEE (Évolution et structure de la population)	0,3% entre 2015 et 2021, dont -0,8% due au solde naturel et 1,1% due au solde apparent des entrées sorties.	0,3 % / an jusqu'en 2035	6 ans (évaluation au prorata), puis échéance PLU
	Évolution de la taille des ménages	La taille d'un ménage est égale au nombre de personnes qui le composent, c'est-à-dire au nombre d'occupants de la résidence principale. Les ménages peuvent être répartis selon leur taille	INSEE (Couples - Familles - Ménages)	1,85 occupant par ménage en 2021.	Rester au-dessus de 1,75	6 ans, puis échéance PLU

Thématique	Indicateur	Définition	Source	Etat zéro	Valeur(s) cible(s)	Echéance(s) visée(s)
		(exprimée en nombres entiers), et on peut aussi calculer une taille moyenne des ménages (exprimée avec une décimale) pour un groupe de ménages, par exemple ceux d'une zone géographique. Remarque(s) : Les enfants mineurs logés ailleurs pour leurs études et les conjoints ayant un autre domicile pour des raisons professionnelles sont intégrés au ménage.				
Habitat	**Évolution du nombre de logements (dont résidences principales, résidences secondaires et logements vacants)**	Un logement est un local utilisé pour l'habitation : υ Séparé, c'est-à-dire fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local sauf avec les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, etc.) ; υ Indépendant, c'est-à-dire ayant une entrée avec accès direct sur l'extérieur ou sur les parties communes de l'immeuble. Les logements sont répartis en quatre catégories : résidences principales, résidences secondaires, logements occasionnels, logements vacants. Bien qu'ayant des caractéristiques particulières, les logements-foyers pour personnes âgées, les chambres meublées et les habitations précaires ou de fortune (caravanes, mobile home,	INSEE (Logement)	En 2021 : 36 505 logements au total dont : υ 19 122 résidences principales (52,4% du parc de logements) υ 16 140 résidences secondaires et logements occasionnels (44,2% du parc de logements) υ 1 243 logements vacants (3,4% du parc de logements)	Logements réalisés à partir de 2025 jusqu'à 2035 : υ + 325 résidences secondaires ; υ + 2155 logements permanents. Augmentation de la proportion de logements vacants autour de 3,9 % du total de logements.	6 ans (évaluation au prorata), puis échéance PLU

Thématique	Indicateur	Définition	Source	Etat zéro	Valeur(s) cible(s)	Echéance(s) visée(s)
		etc.) sont aussi des logements au sens de l'Insee.				
	Evolution du nombre de logements commencés par type	Un logement commencé ou mis en chantier est un logement faisant partie d'un bâtiment dont les fondations sont commencées (cas des logements collectifs) ou dont les « fouilles en rigole » sont entreprises (cas des logements individuels). Le parc de logements se divise en deux types : maison ou appartement.	SIT@DEL2 (Logements commencés par utilisation et par commune en date réelle)	Etat zéro (base) : mars 2024	Voir ci-dessus + environ 148 logements aidés / an.	6 ans (évaluation au prorata), puis échéance PLU
	Évolution de la taille des résidences principales	Il s'agit de renseigner le nombre de pièces par résidence principale.	INSEE (Logement)	En 2021 : υ 984 logements sont des 1 pièce - 5,1% ; υ 3 809 logements sont des 2 pièces - 19,9 ; υ 6 197 logements sont des 3 pièces - 32,4 ; υ 4 312 logements sont des 4 pièces - 22,6 ; υ 3 820 logements sont des 5 pièces ou plus - 20,0%.	Aucune valeur cible. Suivi permettant de rééquilibrer les projets si nécessaires.	3 ans, 6 ans, puis échéance PLU
	Evolution du parc social	Il s'agit du nombre de logements sociaux recensés sur le territoire communal.	Etat ou : https://www.demande-logement-	Total : 1991 logements sociaux au 01/01/2023, dont :	148 logements aidés / an.	Evaluation annuelle jusqu'à l'échéance PLU.

Thématique	Indicateur	Définition	Source	Etat zéro	Valeur(s) cible(s)	Echéance(s) visée(s)
			social.gouv.fr/offresParCommune.afficher	∪ T1 : 149 logements ∪ T2 : 428 logements ∪ T3 : 720 logements ∪ T4 : 583 logements ∪ T5 : 111 logements	Aucune valeur cible pour la taille des logements. Suivi permettant de rééquilibrer les projets si nécessaires.	
Mobilité	**Évolution de la part des actifs travaillant dans la commune**	Il s'agit de comptabiliser les actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone et travaillent à Saint-Raphaël.	INSEE (Caractéristiques de l'emploi au sens du recensement)	En 2021 : 6 001 actifs vivent et travaillent à Saint-Raphaël.	Augmentation (pas de valeur cible). Permet d'évaluer l'efficacité des logements créés pour accueillir les actifs.	6 ans, puis échéance PLU
	Evolution du trafic automobile	Il s'agit de retracer l'évolution du trafic automobile des principaux axes du territoire (routes départementales 37, 100 et 559), sur la base des comptages routiers déjà en place. Si la donnée le permet, il conviendra de préciser le débit moyen journalier, la part du trafic assurée par les véhicules légers et celle assurée par les poids lourds.	Conseil Départemental / TPM / Concessionnaire autoroutier	En 2021, la moyenne journalière annuelle est, sur Saint-Raphaël, de : ∪ 5 535 véhicules sur la RD 37 ; ∪ 11 806 véhicules sur la RD 100 ; ∪ 7 879 véhicules sur la RD 559.	Diminution des flux. Pas de valeur chiffrée.	6 ans, puis échéance PLU

Thématique	Indicateur	Définition	Source	Etat zéro	Valeur(s) cible(s)	Echéance(s) visée(s)
Economie	**Évolution de la population active**	La population active au sens du recensement de la population comprend les personnes qui déclarent : υ Exercer une profession (salariée ou non) même à temps partiel ; υ Aider une personne dans son travail (même sans rémunération) ; υ Être apprenti, stagiaire rémunéré ; υ Être chômeur à la recherche d'un emploi ou exerçant une activité réduite ; υ Être étudiant ou retraité mais occupant un emploi ; υ Être militaire du contingent (tant que cette situation existait). Cette population correspond donc à la population active occupée à laquelle s'ajoutent les chômeurs en recherche d'emploi et les militaires du contingent tant que cette situation existait. Remarque : Ne sont pas retenues les personnes qui, bien que s'étant déclarées chômeurs, précisent qu'elles ne recherchent pas d'emploi. C'est ce qui distingue cette définition de la population active au sens du recensement de la population d'une définition utilisée antérieurement de population active spontanée (ou auto-déclarée).	INSEE (Population active, emploi et chômage au sens du recensement)	En 2021 : 12 068 actifs	Augmentation (pas de valeur cible).	6 ans, puis échéance PLU

Thématique	Indicateur	Définition	Source	Etat zéro	Valeur(s) cible(s)	Echéance(s) visée(s)
	Evolution de la répartition de la population active communale	Il s'agit ici de détailler, par rapport au précédent indicateur, les actifs ayant un emploi et les chômeurs parmi la population active, et les élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés, retraités ou préretraités et autres inactifs parmi les inactifs.	INSEE (Population active, emploi et chômage au sens du recensement).	En 2021 : υ 71,4% d'actifs dont 62,2% d'actifs ayant un emploi et 9,2% de chômeurs ; υ 28,6% d'inactifs dont 8,4% d'élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés, 9,4% de retraités ou préretraités et 10,8% d'inactifs.	Pas de valeur cible (simple suivi)	6 ans, puis échéance PLU
	Evolution du chômage	Le taux de chômage d'une classe d'individus est le rapport entre le nombre de chômeurs de cette classe et le nombre d'actifs de la classe (actifs ayant un emploi et chômeurs). Remarques : La définition du chômage au sens du recensement diffère de celles du Bureau international du travail (BIT) et du Pôle emploi. Le chômage au recensement est plus élevé que le chômage au sens du BIT car les personnes inactives ont parfois tendance à se déclarer au chômage alors qu'elles ne répondent pas à tous les critères du BIT. Il est conseillé de raisonner en structure ou en	INSEE (Population active, emploi et chômage au sens du recensement).	En 2021 : le taux de chômage est de 12,8%.	Pas de valeur cible (simple suivi)	6 ans, puis échéance PLU

Thématique	Indicateur	Définition	Source	Etat zéro	Valeur(s) cible(s)	Echéance(s) visée(s)
		positionnement relatif, aussi bien à une date donnée qu'en évolution.				
	Nombre de lits d'hébergements touristique	On nomme hébergement touristique tout hébergement pouvant accueillir régulièrement ou plus occasionnellement des touristes. En France, l'Insee classe dans cette catégorie « les hôtels, campings, hébergements en meublés de courte durée, résidences de tourisme, centres de villégiatures, centres de vacances pour enfants et adolescents, auberges de jeunesse et refuges, etc. »	Office de tourisme	En 2021, 27659 lits d'hébergements touristiques, dont : υ 1 017 chambres d'hôtels ; υ 3 868 lits en résidence de tourisme ; υ 935 logements meublés ; υ 2344 emplacements en terrain de camping ; υ 1 436 lits en village de vacances et maison familiale de vacances υ 15 637 résidences secondaires ; υ 38 chambres d'hôtes ; υ 2 384 anneaux de plaisance.	Pas d'érosion du parc de lits chauds. Augmentation du parc de lits touristiques par typologie (pas de valeur cible)	3 ans, 6 ans, puis échéance PLU
Agriculture	**Évolution de la superficie agricole utilisée (SAU)**	La superficie agricole utilisée (SAU) est une notion normalisée dans la statistique agricole européenne. Elle comprend les terres arables (y compris pâturages temporaires, jachères, cultures sous abri,	Recensement Général Agricole /Chambre d'Agriculture	En 2020 : 210 ha selon le recensement général agricole.	Augmentation de la SAU (pas de valeur cible)	3 ans, 6 ans, puis échéance PLU

Thématique	Indicateur	Définition	Source	Etat zéro	Valeur(s) cible(s)	Echéance(s) visée(s)
		jardins familiaux...), les surfaces toujours en herbe et les cultures permanentes (vignes, vergers...). A noter que la SAU renseignée par le recensement général agricole peut être située sur le territoire communal ou en dehors, et correspond uniquement à la SAU des exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune.	/ Métropole Toulon Provence Méditerranée			
	Évolution des surfaces agricoles (A) dans les PLU	Il s'agit d'analyser l'évolution des zones agricoles jusqu'à la prochaine révision générale du PLU.	PLU de Saint-Raphaël	∪ PLU de 2018 : 230,47 hectares ∪ PLU révisé : 243,76 hectares	A minima maintien des surfaces de zone agricoles.	6 ans, puis échéance PLU
Espaces boisés	**Nombre d'autorisations de défrichement accordées et superficie concernée**	L'autorisation de défrichement permet de prévenir et d'encadrer la destruction de bois et forêts et la suppression de la destination forestière des terrains accueillant ces bois et forêts.	DDTM ou service instructeur	Nombre d'autorisation de défrichement obtenue sur les 10 dernières années (à fixer) et surface concernée. Analyse spécifique des défrichements liés à une reconquête agricole.	Diminution de la surface concernée (pas de valeur cible). Mise en perspective avec les surfaces liées à une reconquête agricole.	3 ans, 6 ans, puis échéance PLU
Patrimoine / paysage	**Evolution de la végétalisation des parcs patrimoniaux**	Il s'agit d'évaluer le nombre et la surface d'espaces verts créés ou requalifiés	Commune (autorisations d'urbanisme) ; photographies aériennes ; PVAP)	Approbation du PLU : 0 hectare et 0 espace requalifié.	Simple suivi (pas de valeur cible).	3 ans, 6 ans, puis échéance PLU
	Evolution du nombre d'éléments	Il s'agit d'analyser l'évolution du nombre de bâtiments protégés au PLU, jusqu'à la prochaine révision générale du PLU.		∪ PLU de 2018 (modifié) : 176 éléments	Augmentation du nombre d'éléments	3 ans, 6 ans, puis échéance PLU

Thématique	Indicateur	Définition	Source	Etat zéro	Valeur(s) cible(s)	Echéance(s) visée(s)
	patrimoniaux protégés			↓ PLU révisé : 276 éléments	protégés (pas de valeur cible) 0 élément dégradé.	
Ecologie	**Respect de l'OAP thématique « trame verte et bleue et trame noire »**	↓ Réalisation d'actions positives en faveur de la trame verte et bleue et noire suivant l'OAP : Indicateur ++ ↓ Veille sur l'application des principes de l'OAP : Indicateur + ↓ Non-respect de l'OAP : Indicateur -	Commune / spécialistes	Approbation du PLU	↓ Réalisation d'actions positives en faveur de la trame verte et bleue et noire suivant l'OAP : 1 action minimum tous les 3 ans ↓ Veille sur l'application des principes de l'OAP : 1 compte-rendu tous les 3 ans ↓ Non-respect de l'OAP : 0 constat de non-respect	6 ans, puis échéance PLU
	Evolution de la surface en prescription écologique de la Trame verte	Maintien de la surface actuelle pendant au moins 10 ans en état de conservation favorable aux fonctionnalités écologiques	Commune / spécialistes	Approbation du PLU : 50,26 ha	Un compte-rendu tous les 3 ans.	6 ans, puis échéance PLU

Thématique	Indicateur	Définition	Source	Etat zéro	Valeur(s) cible(s)	Echéance(s) visée(s)
Consommation foncière	**Superficies des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) consommés et des espaces déjà artificialisés mobilisés en renouvellement urbain**	Il s'agit de comptabiliser : υ Les surfaces anciennement naturelles, agricoles ou forestières ayant été consommées, conformément à la méthodologie du guide ZAN du ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires ; υ Les surfaces déjà urbanisées au sens du guide ZAN, sur lesquelles des opérations de renouvellement urbain sont réalisées.	Photographies aériennes, autorisation des droits des sols, MOS	Approbation du PLU : 0 ha.	Simple suivi Mise en perspective avec la création de logements et la croissance démographique (afin d'estimer si le potentiel utilisé répond aux enjeux fixés par ailleurs).	3 ans et 6 ans (au prorata), puis échéance PLU
	Superficies des espaces fonciers résiduels	Il s'agit d'analyser le potentiel constructible (ou résiduel foncier) au sein du PLU. En cohérence avec la méthodologie utilisée pour la révision générale du PLU, il s'agira de prendre en compte : υ Parcelles non bâties et des parcelles pouvant faire l'objet d'un découpage parcellaire situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de la commune ; υ Les espaces pour lesquels une mutation est possible.	PLU, photographies aériennes, autorisation des droits des sols	Approbation du PLU (sans rétention) : υ 20,55 ha υ 20,61 ha	Simple suivi Mise en perspective avec la création de logements et la croissance démographique (afin d'estimer si le potentiel utilisé répond aux enjeux fixés par ailleurs).	3 ans et 6 ans, puis échéance PLU
	Rapport triennal de suivi de l'artificialisation des sols	Application de l'article L.2231-1 du CGCT.	Commune	Voir dernier bilan triennal	Moins de 24 ha (au sens de la méthodologie du PLU) et le moins de consommation foncière /	Tous les 3 ans (2024, 2027, 2030…)

Thématique	Indicateur	Définition	Source	Etat zéro	Valeur(s) cible(s)	Echéance(s) visée(s)
					artificialisation possible.	
Risques naturels	**Arrêtés portant reconnaissance de catastrophes naturelles et nature de l'aléa**	Les arrêtés préfectoraux portant reconnaissance de catastrophes naturelles permettent l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles. Les événements naturels pris en compte sont notamment les inondations, les mouvements de terrain (chutes de blocs, glissements de terrain, effondrement de cavités souterraines), le retrait-gonflement des argiles et les séismes.	Géorisques (http://www.georisques.gouv.fr)	2023 : 1 arrêté sécheresse (du 31/03/2023 au 02/05/2023	Simple suivi	Annuelle jusqu'à échéance du PLU
Qualité de l'air	**Evolution des émissions en équivalent CO_2 (Kteq)**	L'équivalent CO2 d'une émission de gaz à effet de serre est la quantité de dioxyde de carbone (CO_2) qui provoquerait le même forçage radiatif cumulé sur une période de temps donnée, c'est-à-dire qui aurait la même capacité à retenir le rayonnement solaire.	Atmosud, base de données Cigale	∪ En 2014 : 148 Kteq (référence PCAET) ∪ En 2020 : 122 Kteq.	Diminution (pas de valeur cible).	Bilan à chaque parution de données ou étude réalisée.
Climat / vivre-ensemble	**Evolution de la part d'espaces verts / parcs et de la surface arborée par habitant**	∪ Pourcentage de couverture arborée : surface arborée (canopée vue du ciel) rapportée à la superficie de la zone urbaine ; ∪ Surface arborée par habitant : surface arborée (canopée vue du ciel) en zone urbaine, rapportée à la population totale de la ville.	Commune / Nos villes vertes (Kermap)	En 2024 : ∪ Couverture arborée de 43% en zone urbaine ; ∪ 274 m² de surface arborée par habitant en ville.	Augmentation (pas de valeur cible)	3 ans et 6 ans, puis échéance PLU

Thématique	Indicateur	Définition	Source	Etat zéro	Valeur(s) cible(s)	Echéance(s) visée(s)
	Evolution de la distance moyenne des quartiers aux espaces verts les plus proches	Distance à évaluer pour chaque : υ Moins de 100 mètres : critère ++ υ Moins de 500 mètres : critère + υ Plus de 500 mètres : critère -	Commune	Données à créer	Réduction des distances moyenne Réduction prioritaire pour les quartiers les plus éloignés.	3 ans et 6 ans, puis échéance PLU
	Désimperméabilisation des espaces et équipements publics	Il s'agit d'évaluer la superficie (m² / hectares) d'espaces ou d'équipements publics ayant été désimperméabilisées (remplacement par des surfaces perméables → espaces végétalisés notamment).	Commune	Approbation du PLU : 0 ha	Simple suivi (pas de valeur cible).	3 ans et 6 ans, puis échéance PLU

3. Mise en œuvre

Ces indicateurs présentent plusieurs fonctions :

- Ils permettent de vérifier que la mise en œuvre du PLU, à travers l'application des pièces opposables, permet la réalisation des objectifs définis au PADD ;
- Ils permettent d'évaluer :
  - Pour certaines thématiques, les effets de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement
  - Pour certaines thématiques, les changements de l'environnement relatif ou indépendant à la mise en œuvre du PLU, dans une perspective d'adaptation à ces changements ;
- Ils permettent un suivi clair dans le temps et dans l'espace.

Pour chaque indicateur, la fréquence de relevé devra être annuelle (sauf précision contraire dans le précédent tableau).

Pour suivre l'évolution des indicateurs, l'état initial a été défini dès l'arrêt du PLU. Il concerne les dernières données disponibles, le cas échéant.

Pour stocker et organiser les données recueillies, l'outil le plus simple et le plus adapté reste un tableau pour une grande majorité des indicateurs. Il permet d'archiver les données en les classant de manière chronologique et organisée ; des graphiques peuvent facilement être réalisés afin de matérialiser leur évolution dans le temps. La forme du tableau sera liée au type d'indicateur (qualitatif, quantitatif) et à la fréquence du recueil de données (mensuel, trimestriel, annuel).

Ces données pourront être recueillies par les différents services de la mairie, qui pourra se faire accompagner au cas par cas par les services de l'Etat ou des prestataires extérieurs.

Par ailleurs, les « sources » citées sont les sources identifiées à l'instant « t » comme fournisseur de la donnée identifiée dans le tableau (et qui ont notamment été contactées sur ces sujets dans le cadre de la réalisation du diagnostic PLU). Ces services sont des partenaires habituels de la commune sur ces questions. La commune pourra faire évoluer ces sources au fil du temps selon l'évolution des compétences de chaque service, l'identification d'une source nouvelle …

Les données recueillies doivent être analysées pour en tirer des enseignements utiles au suivi du PLU. Pour ce faire, deux étapes sont nécessaires.

- Interpréter les données : cette phase est essentielle au processus de suivi. Il convient d'analyser l'évolution de chaque indicateur en fonction des données de référence.
- Élaborer des outils d'aide à la décision : ces outils sont destinés à présenter les résultats de l'analyse aux élus, aux personnes publiques associées, aux associations, au public … Un ou plusieurs tableaux de bord peuvent ainsi être élaborés. Ils doivent fournir : une vision synthétique de l'évolution des indicateurs suivis, les raisons ou pistes qui engendrent cette évolution.

À la suite de l'analyse, les résultats devront être mentionnés dans un document intitulé « analyse des résultats de l'application du PLU » afin qu'ils soient accessibles. Ces conclusions serviront de base historique lors du renouvellement du PLU et permettront de mieux comprendre les raisons pour lesquelles la commune est devenue ce qu'elle est. Cette méthode de travail et la fréquence d'analyse prévue dans le tableau permettra de définir à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et d'envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.

CHAPITRE 24 : ARTICULATION DU PLAN AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS OU PROGRAMMES

En application des articles L131-4 et L131-5 du code de l'urbanisme, le PLU de Saint-Raphaël doit être compatible avec les documents suivants :

Document	Date d'entrée en vigueur	Articulation du PLU avec le document	Document ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale ou d'une déclaration environnementale
Schéma de cohérence territoriale (SCoT) CAVEM / ECAA (2015-2035)	Approbation le 11 décembre 2017 *(En cours de modification et de révision)*	**Compatibilité** du PLU	Oui
Le programme local de l'habitat (PLH) d'ECAA (2018-2023), prorogé jusqu'en 2026	Adopté le 25 juin 2018 *(En cours de révision)*	**Compatibilité** du PLU	Non
Le plan de déplacements urbains (PDU) d'ECAA (2016-2025)	Approuvé le 12 décembre 2016	**Compatibilité** du PLU	Non
Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée (2022-2027) *(Postérieur au SCoT)*	Approbation le 21 mars 2022 sur la période 2022-2027	**Compatibilité** du PLU	Oui
Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) Rhône-Méditerranée (2022-2027) *(Postérieur au SCoT)*	Approbation le 21 mars 2022 pour la période 2022-2027	**Compatibilité** du PLU	Oui
Plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de la CAVEM / ECAA (2020-2025)	Adopté le 30 septembre 2019	**Compatibilité** du PLU	Oui
Schéma régional des carrières (SRC) PACA (horizon 2032)	Approuvé le 13 mai 2024	**Compatibilité** du PLU	Oui

Le rapport de compatibilité *d'un document avec d'autres documents ou normes supérieures requiert seulement du document qu'il ne fasse pas obstacle à l'application du document supérieur ou qu'il ne lui soit pas manifestement contraire.*

En dehors de ces documents, il est rappelé que la commune est soumise à la **loi « littoral » n° 86-2 du 3 janvier 1986**. Celle-ci est intégrée au SCoT de la CAVEM / ECAA mais **fera l'objet d'une justification spécifique.**

Le **PLU étant calibré sur une échéance 2035 entièrement couverte par le SCoT**, le **SRADDET n'est pas directement applicable au PLU**, comme cela est expliqué dans le diagnostic territorial. **Aucune démonstration de compatibilité ne sera donc réalisée avec le SRADDET PACA dans le présent rapport de présentation**, mais **le PLU devra respecter les délais de mise en compatibilité avec le futur SCoT intégrant le SRADDET**, le SCoT ayant lancé sa révision.

Les éléments suivants visent à démontrer pour chaque document supérieur que le rapport de compatibilité est respecté par le PLU révisé.

1. Le schéma de cohérence territorial (SCoT) CAVEM / ECAA (2015-2035)

Le PLU de 2018 avait déjà démontré sa compatibilité avec le SCoT CAVEM / ECAA. La même structure de justification est reprise et complétée notamment avec certaines orientations qui n'avaient pas été reprises, sans explication particulière. A l'inverse, les justifications de « rappel du PADD » sont retirées, ces éléments ne constituant pas des prescriptions du DOO. Les améliorations notoires de la compatibilité avec le SCoT seront mises en avant.

<table>
<tr><th>DOO du SCoT CAVEM / ECAA</th><th>Eléments justifiant de la compatibilité du PLU révisé</th></tr>
<tr><td colspan="2">Orientations générales de l'organisation de l'espace et de restructuration des espaces urbanisés et des conditions d'ouverture à l'urbanisation</td></tr>
<tr><td>Maitrise de la consommation foncière et mobilisation de foncier économique à travers une hiérarchisation des sites de développement sur le territoire selon 3 catégories :

• Les Unités Prioritaires de Renouvellement Urbain ;
• Les Urbanisations Nouvelles d'Accompagnement ;
• Les Urbanisations Nouvelles Complémentaires.

Les unités prioritaires de renouvellement urbain (UPRU) « habitat/économique » sur Saint-Raphaël :

<table>
<tr><th>Commune</th><th>SECTEURS</th><th>SUPERFICIE (hectares)</th></tr>
<tr><td>Saint-Raphael</td><td>Les Plaines</td><td rowspan="4">Entre 20 et 30</td></tr>
<tr><td>Saint Raphael</td><td>Jean Moulin</td></tr>
<tr><td>Saint Raphael</td><td>Leclerc Verdun</td></tr>
<tr><td>Saint Raphael</td><td>Pin Bernard</td></tr>
</table>

Les unités prioritaires de renouvellement urbain (UPRU) « économique » sur Saint-Raphaël :</td><td>En total cohérence avec le SCoT, le projet de PLU propose une approche prioritaire du renouvellement urbain dans le PADD (axes 2 et 4 du PADD), afin de limiter la consommation d'espace sur le territoire qui se traduit notamment par ces Unités prioritaires de Renouvellement Urbain au sens du SCoT.

Pour le volet habitat, cela correspond à une production d'environ 1500 logements sur les un peu plus de 2500 logements prévus à horizon 2035, qui doivent se réaliser à travers ce renouvellement :

- Leclerc / Verdun : Ce secteur identifié au DOO constitue le cœur du projet de territoire en matière de renouvellement urbain et plus généralement de développement, avec plusieurs secteurs spécifiquement ciblés dans une logique de renouvellement urbain au PLU, à la fois des friches industrielles, des zones à dominante d'habitat individuelle à recomposer, d'autres friches urbaines. Ces secteurs sont systématiquement soumis à OAP avec opération d'aménagement d'ensemble et sont l'objet de règles adaptées dans le règlement pour favoriser une densité adaptée. Ils présentent une logique de mixité fonctionnelle et sociale, et de participation à</td></tr>
</table>

Commune	SECTEURS	SUPERFICIE (hectares)
St Raphaël	Les Genêts-Jean Moulin	Entre 0 et 10

Le DOO précise un total de 31 ha pour ces sites.

Les unités nouvelles d'accompagnement (UNA) sur Saint-Raphaël (le DOO précise 58 ha) :

Commune	Secteur regroupés	Superficie (hectares)
SAINT-RAPHAEL	Dramont- Agay	Entre 50 et 60
SAINT-RAPHAEL	Saint-Raphael- Centre Urbain	
SAINT-RAPHAEL	Boulouris	
SAINT-RAPHAEL	Le Petit Defends	
SAINT-RAPHAEL	Saint-Raphael-Valescure	

Les unités nouvelles complémentaires (UNC) « habitat » sur Saint-Raphaël (le DOO précise 14 ha – et aucun potentiel économique) :

Commune	SECTEUR	SUPERFICIE (hectares)
SAINT-RAPHAEL	Le Mas des Veis-sieres	Entre 10 et 20
SAINT-RAPHAEL	Les Cous	
SAINT-RAPHAEL	Avenue des Golfs	
SAINT-RAPHAEL	Le Barban	

Diverses conditions sont fixées pour chacune de ces typologies et des cartes sont fournies (voir diagnostic territorial).

Le DOO précise aussi la possibilité d'identifier d'autres secteurs de renouvellement urbains.

Les capacités sont résumées dans le tableau ci-dessous :

divers enjeux allant des mobilités actives, aux espaces publics, à la place de la nature en ville (renaturation, désimperméabilisation), à une approche bioclimatique … Les secteurs sont les suivants, représentant une surface totale de **6,43 ha** :

- Secteur Ampère : 2,24 ha ;
- Secteur Printemps : 1,57 ha ;
- Secteur Verdun : 0,90 ha ;
- Secteur Les Arènes : 0,53 ha
- Secteur Roblot / Salle Roche : 0,16 ha
- Secteur Les Iscles : 1,03 ha.

Une OAP plus générale englobe l'ensemble du quartier sur 23 ha environ, pouvant accompagner d'autres projets non spécifiquement identifiés mais qui ne sont pas pour autant interdits, **les règles restant très favorables à un renouvellement urbain en zones Ub1, Ub2 ou Ua2.**

Enfin, autour de la jonction de l'Avenue de Verdun avec l'Avenue Aurélienne, 2 secteurs de renouvellement urbain sont l'objet d'une SMS sur une surface respective de 0,25 et 0,19 ha **soit un total de 0,44 ha.**

- <u>Jean Moulin :</u> Ce secteur identifié au DOO présente un renouvellement urbain déjà à l'œuvre depuis l'approbation du SCoT avec **0,7 ha à l'angle du Boulevard Jean Moulin et de l'Allée des Résistants** sur un ancien foncier économique. Une rénovation récente d'un ensemble de logements collectif au milieu du boulevard **sur 1,5 ha** est également à noter. Ce renouvellement avait d'ailleurs déjà débuté quelques années auparavant. Le secteur est ciblé dans le PADD dans une logique de renouvellement urbain traduit par une zone Uc **sur environ 17 ha** avec une mixité fonctionnelle visée (RDC économiques obligatoires). Sur ces 17 ha, **4 secteurs semblent présenter une probabilité de renouvellement plus importante, pour un total d'environ 3,9 ha** dont **2 secteurs concernés par des servitudes de mixité sociale (0,56 ha et 0,32 ha)**. Il n'y est pas prévu d'OAP du fait de la structuration du foncier et de l'organisation très linéaire.

Mobilisation du foncier estimé sur la CAVEM entre 2015 et 2035 pour l'habitat, les équipements et les activités économiques, en hectares

Commune	Urbanisation en renouvellement Urbain	Urbanisation nouvelle d'accompagnement	Urbanisation nouvelle complémentaire	TOTAL/ besoin foncier par Commune	TOTAL/ consommation foncière par Commune
Saint Raphael	31	58	14	103	72

Enfin, le SCoT précise que les unités prioritaires de renouvellement urbain, et les unités nouvelles d'accompagnement sont prioritaires par rapport aux unités nouvelles complémentaires.

Ces unités nouvelles complémentaires ne pourront donc être mobilisés que s'il est démontré que le reste du potentiel est insuffisant.

Par ailleurs, ce secteur au sens du SCoT est traité de manière assez élargie, ne s'arrêtant pas qu'aux abords du Boulevard (Aspé, Petit Défends). Ainsi un projet de 211 logements est en cours sur ce périmètre, dont la production participera à la production de logements à horizon 2035, dont ¼ environ en renouvellement urbain soit environ **1 ha.**

- Pin Bernard : Ce secteur identifié au DOO, ne pose pas de limites claires, et une autorisation d'urbanisme est en cours de validité pour 96 logements sur **2,1 ha en renouvellement de terrain de tennis un peu plus à l'est (dont 48 LLS).** Au regard du projet politique plus global, le reste du secteur a plutôt été considéré comme une limite de la ville jardin, sur laquelle l'urbanisation doit être maitrisée en périphérie du centre. La volonté des élus est justement de marquer cette limite, **ce qui n'empêche pas de travailler à un renouvellement urbain maitrisé et cohérent avec cette ambition**. Cette possibilité est notamment traduite par une **servitude de mixité sociale sur 1,24 ha** entre la rue du Pin Bernard, la rue du Stade et l'Avenue de Valescure, la zone étant découpée entre une zone Uvj2 et Uvj4 qui permettront d'envisager du petit collectif par exemple ou des formes intermédiaires ;
- Les Plaines : Ce secteur identifié au **DOO n'a pas été retenu par la municipalité qui fait le choix d'un maintien d'une vocation touristique des terrains** (des campings en l'état) dans ces secteurs de la ville jardin et en espaces proches du rivage. L'un des deux sites est en limite du périmètre SPR également et les sites restent relativement éloignés des polarités définies par le PADD. **Le renouvellement urbain pour de l'habitat n'y semble pas pertinent au regard des potentiels disponibles par ailleurs et qui doivent être priorisés.**

Ainsi, **sur le volet habitat**, ce sont **environ 12 ha** qui sont ciblés prioritairement pour le renouvellement urbain dans le PLU révisé et correspondant aux secteurs envisagés par le SCoT.

Depuis l'approbation du SCoT, **4,2 ha sont l'objet d'un renouvellement urbain ou d'une opération en cours,** sur ces mêmes secteurs.

1,5 ha a été rénové sur des logements collectifs ce qui aboutit aux mêmes résultats.

	Ces éléments représentent 17,7 ha. Comme précisé précédemment, le secteur Jean Moulin représente en réalité 17 ha, dont seulement 3,9 ha sont comptés dans le total précédent afin d'estimer les fonciers les plus facilement mobilisables. **Les 13 ha restants présentent néanmoins un potentiel réel sur un horizon 10 ans** (les zones ne présentant pas de potentiel ont été exclues de la zone Uc) que l'on peut estimer raisonnablement autour de 30 %, soit **4 ha environ.** Enfin, le secteur Leclerc / Verdun présente en dehors des secteurs d'OAP soumis à opération d'aménagement d'ensemble quelques ilots aujourd'hui moins matures mais qui pourraient totalement participer de ces phénomènes à échéance du PLU, **sur 2 à 3 ha au total.** Ainsi, sur les secteurs ciblés par le DOO du SCoT, le potentiel mobilisé par le PLU révisé est d'environ 12 ha prioritaires, et entre 6 et 7 ha de terrains probablement à plus long terme, **soit un total de 18 à 19 ha**, auxquels on ajoute les **projets déjà réalisés ou en cours depuis 2016 soit 5,7 ha.** **Ainsi, entre 23,7 et 24,7 ha sont mobilisés pour le volet habitat depuis 2016 jusqu'à 2035.** On notera que depuis l'approbation du SCoT et à travers le PLU de 2018, **de nombreuses opérations de renouvellement urbain ont déjà eu lieu en dehors des secteurs spécifiquement ciblés par le SCoT**, et principalement sur des petites opérations (mais aussi par exemple un programme de 250 logements ou un autre de 125 logements), ce qui sera encore le cas dans le PLU révisé et qui est intégré au projet de territoire. Dans le PLU révisé, ce sont ainsi, ne serait-ce que pour les secteurs ciblés, **1,85 ha** qui sont concernés par des SMS et qui participeront de ce renouvellement urbain en dehors des périmètres du SCoT. **Sur le volet économique, le secteur des Genêts / Jean Moulin** est bien ciblé avec une vocation économique (zone Ue2 interdisant le logement) permettant totalement ce renouvellement urbain sur **6,23 ha** (0 à 10 ha dans le tableau du SCoT). L'aménagement de la zone étant déjà tout à fait fonctionnel, **aucune OAP n'était nécessaire pour accompagner cette démarche**. Une partie de la zone économique est par contre regroupée avec la zone Uc dans une démarche de mixité fonctionnelle afin de favoriser ce renouvellement le long du Boulevard Jean Moulin et notamment sur les supermarchés existants.

	Cette logique de renouvellement prévaut sur toutes les zones économiques qui pourront être confortées. Le PLU révisé, ainsi que les projets déjà réalisés représentent donc un total de l'ordre de **30 à 31 ha de renouvellement urbain à horizon 2035 sur les secteurs ciblés par le DOO totalement en compatibilité avec cet objectif**, et auxquels s'ajoute une démarche plus large à l'échelle de la commune. **D'un point de vue qualitatif**, les OAP sont mises en place lorsque de cela est nécessaire d'un point de vue opérationnel. Le règlement permet pour le reste de garantir des objectifs divers, et notamment la mixité fonctionnelle et sociale, alors que les OAP TVB-N et Mobilités sont aussi applicables. **L'ensemble du PLU et notamment le rapport de présentation répond aux objectifs du SCoT sur ce point.** - Concernant le volet des **unités nouvelles d'accompagnement (uniquement pour l'habitat)**, le SCoT entretient une certaine ambiguïté sur le repérage puisqu'évoquant un repérage des sites de plus de 1 ha, puis renvoyant en réalité sur 19 sites repérés pour 186 ha, dont **5 sites pour 58 ha sur Saint-Raphaël**. Or Saint-Raphaël ne possède aucunement 5 sites de plus de 10 ha au cœur de l'urbanisation, et même **rarement des terrains de plus de 1 ha … A l'inverse, quasiment tous les quartiers de Saint-Raphaël possèdent un potentiel de plus de 1 ha si cela concerne du foncier morcelé en dent creuse**. L'ambigüité est encore plus forte quand **le Petit Défends, terrain naturel d'une vingtaine d'hectare est positionné dans la même catégorie que des quartiers entièrement bâtis** ce qui est le cas des autres périmètres définis. Enfin, **Boulouris ou Valescure** par exemple sont situés dans **l'urbanisation pavillonnaire** au sens des orientations suivantes du SCoT, avec comme principe le fait que **ces quartiers ne sont pas densifiables**, ce qui sans être totalement incompatible, n'est pas réellement cohérent avec des sites ciblés, à traiter en OAP … **Devant ce constat** qui ne permet pas de dégager 58 ha de terrains vierges de 1 ha ou plus sur la commune sur les secteurs repérés, **le PLU révisé a abordé ces unités nouvelles d'accompagnement au sens des potentiels de densification générant de la consommation d'espaces / artificialisation au sens du MOS**. La méthodologie d'analyse a été fixée dans l'état initial de l'environnement et est compatible avec les principes du SCoT (voire plus

	restrictive) tout en envisageant les questions de consommation et d'artificialisation au sens du ZAN et de la trajectoire 2050. **Cette approche est plus réaliste au regard du territoire** et notamment de la spécificité des quartiers ciblés qui ne peuvent pour la plupart par être densifiés (logique SCoT, logique des espaces proches du rivage au sens de la loi littoral y compris sur Agay, Dramont etc. qui ne sont pas ciblés par le SCoT en pavillonnaire, volonté des élus de préserver la ville jardin …). Ainsi, selon cette méthodologie, **18,64 ha ont été consommés en UNA depuis l'approbation du SCoT**, dont : • 16,18 ha pour l'habitat (seul élément prévu par le SCoT) ; • 1,14 ha pour le développement économique ; • 1,32 ha pour les équipements publics. Le PLU révisé inscrit pour sa part la mobilisation d'environ **15,47 ha** (incluant la rétention pour l'habitat) dans ces UNA, **entre 2025 et 2035**, dont : • 14,42 ha pour l'habitat ; • 1,05 ha pour l'économique (malgré la méthode SCoT, qui avait totalement exclu le calcul de ce potentiel, alors que celui-ci existe factuellement). Cela représente donc un total de **34,11 ha**, nettement inférieur au maximum autorisé par le SCoT et donc particulièrement vertueux, cela incluant en plus de réelles consommations d'espaces pour le volet économique ou les équipements publics, qui n'étaient pas considérés par la méthode du SCoT **(30,60 ha sur le volet habitat).** On notera d'ailleurs **le retrait de la constructibilité du potentiel repéré au Petit Défends**, du fait du classement en zone rouge du PPRif, de son rôle dans les continuités écologiques, de son rôle paysager, de la complexité à aménager le foncier, ce terrain représentant à lui seul **environ 20 ha, ce qui de fait explique aussi le total précédent.** **Enfin sur le volet qualitatif,** ce foncier est extrêmement morcelé, et essentiellement situé dans des secteurs où la densification doit être maitrisée. Au regard d'un règlement très poussé sur la question de protection des espaces verts et la gestion des eaux pluviales notamment, de l'absence de problématique de réseaux (voirie, réseaux humides …), plus généralement de l'absence d'enjeux fins liés à l'aménagement des terrains, et car ces fonciers sont tous des zones U et concernés par une OAP

	TVB-N et une OAP mobilités, **aucune OAP « sectorielle » n'y a été produite, ce qui aurait été superfétatoire, les principes du SCoT étant pleinement respectés sans cet outil.** - Concernant le volet des **unités nouvelles complémentaires (uniquement pour l'habitat)**, le SCoT identifie un potentiel de 14 ha réparti en 4 sites. **Ces sites ne sont pas prioritaires dans leur mobilisation.** La qualification de ces sites comme extension est en partie incohérente avec l'approche menée sur l'évaluation de la consommation d'espaces. En effet, **Le Mas des Veyssières, comme les Cous sont considérés** comme étant situés dans l'enveloppe urbaine au sens de l'approche MOS (et en bonne partie artificialisés). Ces terrains génèrent néanmoins une consommation d'espace de **2,48 ha.** **Sur le Barban, 0,7 ha ont été consommés en extension (UNC)** depuis l'approbation du SCoT *(le PLU de 2018 prévoyait en sus une zone de 9 ha en zone 1AU)*. **Avenue des Golfs**, le projet mobilise **2,5 ha en extension (UNC)**, objet de PA accordés (Veyssières ou sud des Veissières selon les diverses analyses des autres parties du PLU). Après un long travail d'étude écologique notamment, le foncier a largement été réduit par rapport au volume identifié par le SCoT du fait notamment de mesure d'évitement sur 6,5 ha. Le volume total mobilisé sur ces secteurs est donc d'environ **5,68 ha**, dont **2,48 ha** ne sont pas considérés comme des extensions par le projet de PLU. Par ailleurs, au sens de la méthode retenue, **5,87 ha** ont été consommés pour de l'habitat en extension de l'urbanisation depuis l'approbation du SCoT, **en dehors des secteurs repérés par le SCoT**, mais qui doivent donc être considérés comme des UNC. Le total d'UNC habitat est donc d'environ **9 ha**, dont seulement **3,2 ha sur les secteurs repérés par le SCoT** (le reste étant déjà réalisé). **Les 2,48 ha du Mas des Veyssières et des Cous sont des UNA** au sens de la méthode retenue (pour lesquels la consommation d'espaces est très inférieure à celle prévue par le SCoT).

Enfin, on notera que depuis 2016, **0,80 ha ont été consommés sous une forme d'extension à vocation économique**, ce qui n'était pas prévu par le SCoT.

Le PLU révisé prévoit par ailleurs une extension de **2,3 ha, pour un équipement public (extension du cimetière)**, que le SCoT ne prévoit pas réellement.

Le total d'UNC (tout confondu), est donc porté à 12,1 ha ce qui reste inférieur au chiffre prévu par le SCoT (14 ha, et même 20 ha en tranche haute).

Ces éléments sont donc totalement compatibles avec le SCoT et bien plus vertueux, sachant que la question de la priorisation ne se posait plus pour les 2 premiers secteurs dans l'enveloppe, que le Barban a déjà été consommé, que le projet Avenue des Golfs est objet d'autorisations d'urbanisme en cours de validité, que tous les autres secteurs d'habitat non repérés par le SCoT sont déjà réalisés.

-

En résumé :

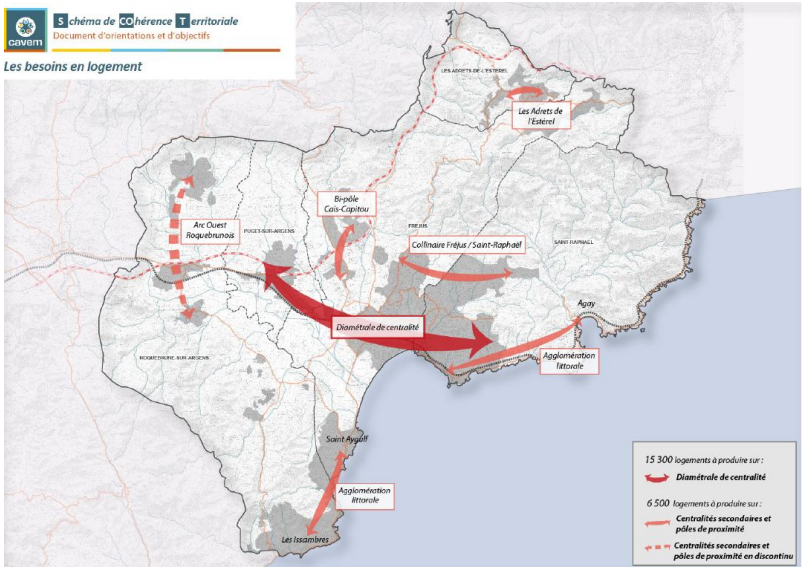
- Pour la **mobilisation prioritaire des UPRU**, le PLU révisé, intégrant les opérations déjà réalisées depuis 2016, **respecte pleinement les objectifs du SCoT.** Ces surfaces ne génèrent **pas de consommation d'espace ;**

- Pour les éléments **générant de la consommation d'espaces** au sens du SCoT :
  - Dans les UNA, le total des surfaces du PLU révisé et de ce qui a déjà été réalisé depuis 2016, correspond à **34,11 ha ;**
  - A cela **s'ajoute 2,48 ha** identifiés comme UNC par le SCoT, mais comme UNA au sens de la méthodologie retenue ;
  - Dans les UNC, le total des surfaces du PLU révisé cumulé et de ce qui a déjà été réalisé depuis 2016, correspond à **12,1 ha** *(dont ¼ environ correspond réellement à des secteurs ciblés par le SCoT)*.

  Le total des UNA et des UNC est donc de **48,7 ha de 2016 à 2035**, largement **inférieur aux 72 ha envisagés par le SCoT**, ce qui est particulièrement vertueux en matière de maitrise de la

	consommation d'espaces, tout en absorbant une consommation 2016 / 2024 particulièrement dynamique *(environ 30 ha de 2016 à 2024, environ 20 ha pour la période 2025 / 2035, dont environ 9 ha déjà l'objet d'autorisations d'urbanisme)*.
Orientations et objectifs de répartition géographique de l'Habitat et de la mise en œuvre de sa diversité	
Ventilation de la croissance démographique et du besoin de logements par commune : Le SCoT fixe les objectifs de production minimale de logements par commune d'ici 2035 : Pour Saint-Raphaël il prévoit + 4 150 habitants avec 5 125 logements à réaliser. La production globale de logements neufs a intégré un taux de 15 % de résidences secondaires.	Le **PADD de la commune est totalement cohérent avec ces objectifs**, notamment à travers l'axe 2 « Encadrer l'évolution de la population rationnaliser les fonctions de centre-ville et l'armature urbaine », et notamment l'orientation 1 « Limiter la croissance démographique ». Dans le SCoT, l'objectif de Saint-Raphaël est d'augmenter sa population de 4150 habitants en 20 ans, ce qui correspond à environ **210 habitants / an** en moyenne, avec à l'échelle du SCoT à un TCAM de 0,6 % / an (voir PADD). Par ailleurs, cette croissance doit nécessiter la création de 5 125 logements sur la même période, soit **260 nouveaux logements/an.** Enfin, la commune de Saint-Raphaël est concernée par un objectif ambitieux de production de logements, porté par la nécessaire réponse aux objectifs de production de logements locatifs sociaux établis au titre de **la loi SRU, modifiée par la loi Duflot 1** qui prévoit l'obligation d'atteindre à terme un pourcentage de 25% de Logements Locatifs Sociaux (LLS) du parc de résidences principales. Le PLU de 2018 s'était calé sur cette croissance à horizon 2035, pour traduire le SCoT, mais avec une projection de 2 à 3 ans inférieure au SCoT (SCoT établit pour une période de 20 ans 2015-2035), PLU sur 17 ans. **Depuis 2016**, la commune a créé environ **2532 logements, soit 310 logements / an.** **Depuis 2018** (approbation PLU), la commune a créé environ **1924 logements, soit 320 logements / an.** **727 logements** sont encore prévus dans les autorisations d'urbanisme en **cours de validité.** Depuis 2015 jusqu'à 2021 (dernière donnée INSEE au moment du débat PADD), la population communale a augmenté d'environ 650 habitants, soit un TCAM de 0,3 % par an, et 100 habitants / an environ. Le taux de croissance est donc 2 fois inférieur sur cette période.

	Le ratio de logement par an est donc dépassé, quand l'accueil de population est lui largement inférieur à ce qui était prévu. Les élus ont donc souhaité **être cohérent avec cet état de fait, mais aussi anticiper les obligations du SRADDET** sur ce point qui semblent plus cohérentes avec l'historique récent de la commune, en visant un **TCAM de 0,3 % / an jusqu'à 2035.** Pour la production de logements, la production d'environ 2500 logements sur 10 ans a été retenue, **soit 250 logements / an** pour compléter l'objectif initial du SCoT, et permettre de répondre aux obligations de la commune en matière de logements aidés, ce rythme étant proche de l'objectif initial, mais légèrement abaissé pour être cohérent avec la production déjà réalisée et la croissance démographique retenue. Avec les 2532 logements créés depuis 2016, cela donne un total 2016/2035 de **5132 logements, totalement cohérent avec le SCoT.** Cela permet par ailleurs **d'équilibrer la dynamique à l'échelle du territoire** puisque Fréjus a pour sa part connue un TCAM de 1,3 % sur cette période 2015 / 2021. Les deux territoires sont totalement complémentaires de ce point de vue. **Ces objectifs sont clairement édictés au PADD.** **La commune assure cette production sur son territoire** ce qui est notamment démontré dans les justifications de l'axe 2 du PADD (Partie 4, Chapitre 9 : Justifications des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de développement Durables (PADD), et dans la Partie 5 « Adéquation entre les surfaces constructibles et les objectifs communaux et communautaires. **Ces logements répondent aux besoins suivants :** • Environ 1245 logements pour prendre en compte les besoins liés au desserrement des ménages soit environ 960 logements de 2025 à 2030 puis environ 285 de 2030 à 2035 ; • Environ 270 logements permettant d'améliorer la fluidité du parc de logements ; • Environ 325 logements correspondant à l'accueil **de résidences secondaires** soit **13 % du parc** (totalement **compatible** avec l'objectif du SCoT) ;

	• Environ 640 logements pour accueillir l'augmentation de la population. Soit un **total de 2480 logements** comme évoqué précédemment. - Cette approche est **totalement compatible** avec le SCoT, permettant notamment un **rééquilibrage à mi-parcours** (projection 2015/2035 du SCoT), par rapport aux réalités territoriales, mais aussi prenant en compte le SRADDET alors que le SCoT est actuellement en révision, dans une logique d'anticipation. La production de **résidences secondaire** est aussi **maitrisée**.
<u>Ventilation de la croissance démographique et du besoin d'habitat par entité territoriale :</u> • Une partie de la commune appartient à l'Axe Structurant (Arène-centre-Jean Moulin-Les Plaines) et accueillera 30% de la production de logements de la CAVEM (4 500 logements) ; • L'Agglomération Boulouris-Agay aura pour objectif de produire 275 logements (4% de la production totale) et l'axe collinaire de Fréjus Saint-Raphaël doit permettre la réalisation de 700 logements (10% de la production).  	Sur ce total de 2480 logements, le PLU prévoit de manière extrêmement claire la production de **850 logements sur les OAP du « secteur centre »** sur l'axe structurant. **Sur Jean-Moulin** (au sens du PLU), toujours sur cet axe structurant : - 1 projet en cours, pour **211 logements** (ICADE) ; - 2 secteurs ciblés par des SMS prévoient l'accueil de **100 logements**. Sur le reste du secteur le potentiel de création de logements est estimé à **80 logements.** 7 autres secteurs sont aussi ciblés par des SMS le sur cet axe structurant (au sens du SCoT), pour un total de **238 logements** (centre-ville, Pin Bernard, Rue Jules Ferry, Chemin de la Lauve …). Dans les autorisations d'urbanismes en cours de validité et prises en compte dans le projet, environ **390 logements sont sur cet axe.** Du renouvellement urbain plus diffus devrait aussi intervenir sur cet axe, ce qui complète cette ambition. Ainsi, à l'échelle du projet de PLU, environ **2040 logements** sont prévus sur cet axe structurant, ce qui correspond à **82 % de la production totale** de logements sur la commune, cohérent avec le ratio du SCoT (4500 sur 5125 soit 88 %). La production sur le reste du territoire, intégrant le collinaire et l'axe Boulouris – Agay est donc d'environ **440 logements**.

<table>
<tr>
<td>

- La carte suivante (voir encart suivant), des entités géographiques, permet de constater que le cœur d'agglomération est interprété de manière très large (au moins jusqu'à la RD100), tout comme le secteur Jean Moulin qui remonte sur l'Aspé, en emportant le Petit Défends par exemple.

Nb : On notera que ce total est supérieur au total de logements prévu sur la commune, avec 5475 logements, contre 5125, soit 350 logements de différence qui sont donc probablement envisagés sur Fréjus dans le collinaire, portant le nombre de logement sur le collinaire de Saint-Raphaël à 350 logements.

</td>
<td>

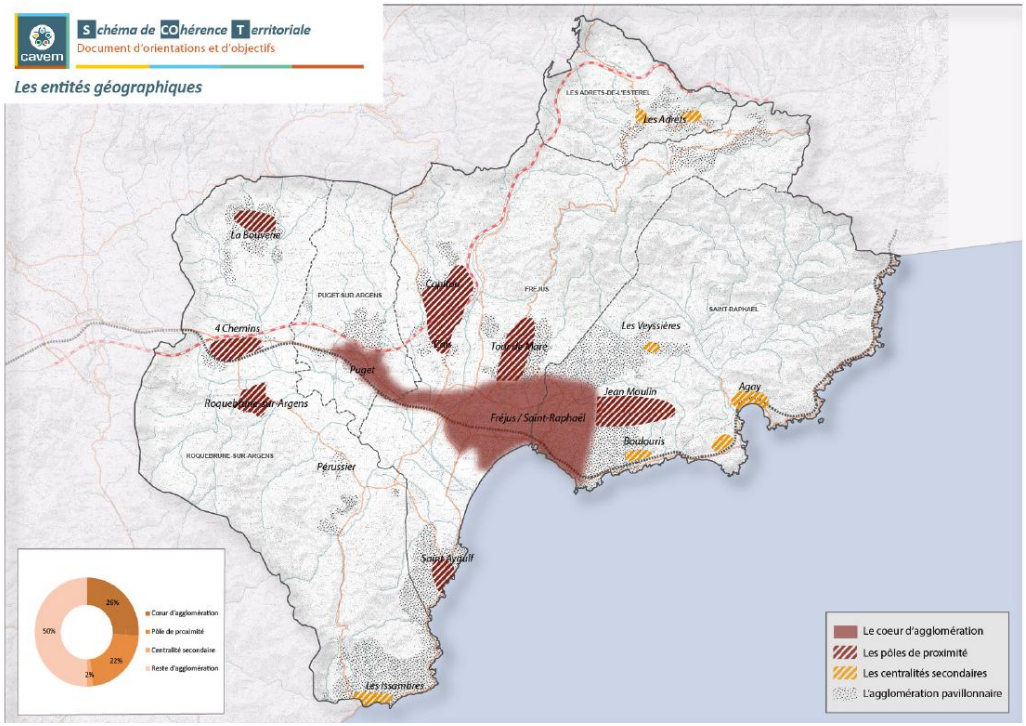
Dans ce cadre, les centralités secondaires sont particulièrement mises en avant avec des zones spécifiques (Ub4), qui permettent une densification maitrisée, en totale cohérence avec le SCoT.

-

Cette répartition est totalement compatible avec le SCoT à l'échelle des 10 prochaines années, ce qui n'était pas démontré par le PLU de 2018.

</td>
</tr>
<tr>
<td>

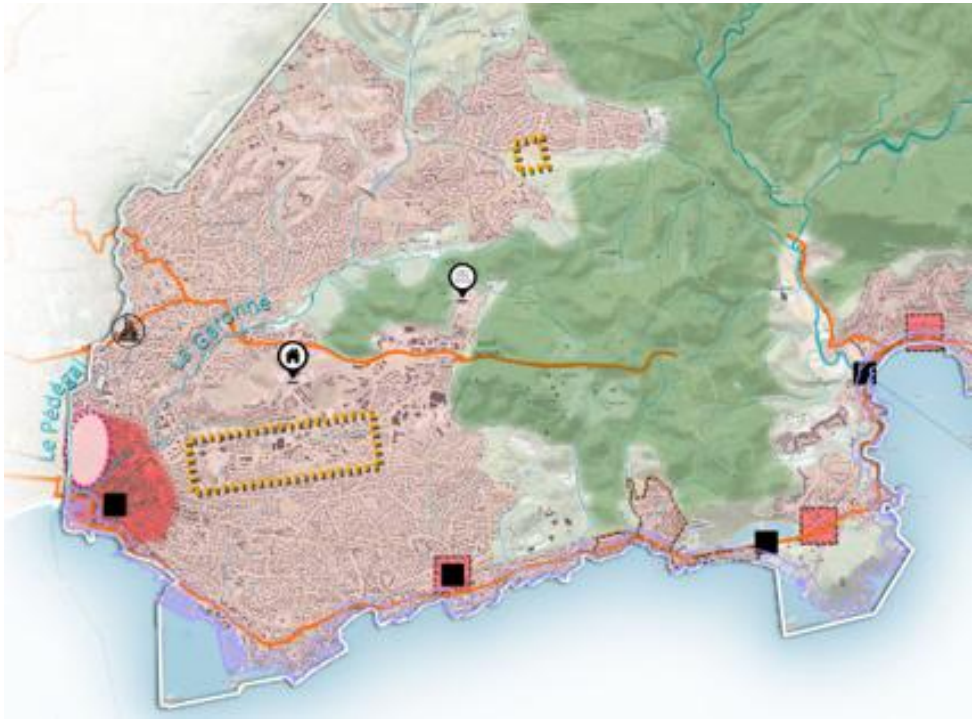
<u>Les conditions de la réalisation de la diversité d'habitat :</u>



- Intensité forte sur le cœur d'agglomération (habitat collectif, 75 % de la mixité sociale du PLH, 70 lgts/ha, performance environnementale poussée, desserte en transports en commun à renforcer, équipements, services publics et espaces publics/verts …) ;

</td>
<td>

Le **PADD de la commune est totalement cohérent avec ces objectifs**, notamment à travers l'axe 2 « Encadrer l'évolution de la population rationnaliser les fonctions de centre-ville et l'armature urbaine », dont la cartographie est d'ailleurs révélatrice :



</td>
</tr>
</table>

• Intensité moyenne sur les pôles de proximité (habitat collectif prépondérant, mixité sociale, 50 lgts/ha, performance environnementale, desserte par les transports en commun, présence d'équipements publics etc.) ; • Intensité modérée sur les centralités secondaires (habitat intermédiaire (groupé), mixité sociale, 30 lgts/ha, performance environnementale, desserte par les transports en commun ou modes doux, équipements etc. (pour le renouvellement urbain) ; • Agglomération pavillonnaire : o Les documents d'urbanisme se doivent d'identifier et protéger les composantes de l'agglomération pavillonnaires (trame verte, masques végétaux, propriétés remarquables, individus végétaux remarquables…) ; o Les documents d'urbanisme peuvent utiliser les outils de maitrise de la densité et mettre en œuvre un processus de contrôle de la division parcellaire.	L'axe 1 traduit toute la logique de maitrise de l'urbanisation sur le pavillonnaire. Dons le cœur d'agglomération, les objectifs du SCoT sont notamment traduits par l'OAP sectorielle « secteur centre » qui englobe 23 ha de quartiers nécessitant une forme de restructuration plus ou moins importante, et qui prend notamment en compte dans ce cadre la **question des mobilités** (renforcement des transports en commun et mobilités actives), et de la **performance environnementale** (partie dédiée de l'OAP). Au sein de cette OAP on retrouve des secteurs d'opération d'aménagement d'ensemble sur 6,43 ha de renouvellement urbain, prévoyant l'accueil de 850 logements, soit un peu plus de **130 lgts/ha**, uniquement en **habitat collectif,** avec **386 logements aidés,** la **création d'équipements publics et espaces verts,** et une **mixité fonctionnelle (commerces et services de proximité) sur plusieurs opérations,** cette **mixité étant déjà présente** dans le quartier comme d'autres équipements publics et espaces verts. Une **très large partie du cœur d'agglomération** est concernée par des **zones Ub** dont la vocation principale est d'accueillir **du logement collectif**, avec des règles de hauteur importantes permettant de travailler en R+4 (Ub1) ou R+3 (Ub2 et Ub3), ce qui permet sans difficulté de respecter des densités de **70lgts/ha**, y compris sans OAP ou règle particulière, le prix du foncier étant un facteur de densification « naturelle » (ce type d'opération génèrera du logement aidé – voir ci-dessous). Ces zones **respectent déjà largement les objectifs en matière de mobilité, équipements/services**, et doivent majoritairement maintenir leurs RDC économiques. **Les équipements structurants sont d'ailleurs en zone Uep** garantissant leur maintien et leurs capacités d'évolution. **Le centre-ville**, majoritairement en périmètre SPR/PVAP est pour sa part traité en cohérence avec ces documents, ce qui est là aussi cohérent avec le SCoT avec du R+4 (Ua1), du R+3 (Ua2), et des **conditions actuelles qui respectent les principes du cœur d'agglomération**, la promenade des Bains devant **renforcer le volet mobilité. La structure foncière oblige à la densification.** On notera que la municipalité a fait le choix de **mieux maitriser le secteur nord du cœur d'agglomération** tel que représenté sur la cartographie, dont l'état initial de l'environnement a démontré le rôle dans la ville jardin et qui fait donc partie au sens du PLU de **l'agglomération pavillonnaire.**

	On retrouve par ailleurs **7 autres SMS** dans le cœur d'agglomération, permettant d'assurer la **création de 172 logements aidés.** Dans les **autorisations d'urbanisme en cours de validité** et intégrées au projet**, 48 logements aidés sont prévus** sur ce cœur d'agglomération. Enfin, **le potentiel en renouvellement urbain et en densification sur ce secteur, hors opérations ciblées, reste important.** Le règlement prévoit que les opérations de 12 logements ou 800 m² de SdP (logements collectifs) prévoient 50 % de logements aidés, ce qui devrait permettre de créer 480 logements aidés sur la commune en 10 ans, dont on peut considérer qu'environ 1/3 puisse être réalisé dans ce périmètre soit **160 logements aidés.** **Cela permet donc la création de 766 logements aidés sur les 2500 prévus sur la commune soit 31 %, ce qui est en dessous du SCoT, mais s'appuie sur une vision plus large de la diamétrale de centralité, ainsi que sur une vision partagée du cœur d'agglomération avec Fréjus.** Dans le pôle de proximité (Jean Moulin, dans une version assez étendue), les objectifs du SCoT sont pleinement traduits par une ambition de renouvellement urbain déjà à l'œuvre, notamment traduite par **une zone Uc, et 2 SMS (50 logements aidés)**. Ces zones Uc permettent de travailler en R+3, avec des **RDC économiques obligatoires (services, commerces …)**, et la règle imposant que les opérations de 12 logements ou 800 m² de SdP (logements collectifs) prévoient **50 % de logements aidés** (ce qui devrait là aussi permettre de créer **40 logements aidés** à termes minimum). **L'OAP mobilités y traite la question de l'amélioration des mobilités** et un ER est mis en place pour un **élargissement de la voie**. Le règlement **impose la création d'espaces verts importants**. Aucune OAP n'a été jugée nécessaire pour garantir ces objectifs, là encore du fait d'un coût du foncier qui permet **d'assurer une densité minimale** pour un équilibre d'opération. Les volumes seront **forcément des bâtiments collectifs** du fait des RDC économiques obligatoires. **Les écoles sont présentes** à chaque extrémité de la zone de renouvellement spécifiquement ciblée en zone Uc. Une logique d'opportunité pourra être saisie pour le **renforcement éventuel de ces équipements.** **Ce secteur de Jean Moulin intègre** au sens du SCoT **le Petit Défends et l'Aspé** qui accueillent notamment une **opération de logements collectifs en cours (colline du Petit Défends – 211 logements dont 88 en LLS et 33 en PSLA) et**

	une opération de logements étudiants (210 logements), cet ensemble étant notamment traité **en zone Ub3** dans une logique de **densification (R+3). Le projet de 72 logements sociaux sur le Boulevard Delli Zotti, participe également du développement de ce périmètre.** On retrouve de **nombreux autres équipements publics** sur ce secteur élargi. Dans les centralités secondaires, le PLU intègre les objectifs du SCoT par la mise en place de **zones Ub4 à proximité des gares** (dans une logique intermodale notamment), ce qui **remplit l'objectif lié aux mobilités**. **Ces petites polarités intègrent des équipements, des espaces publics, des services de proximité**, ce qui a notamment conduit à leur classement (mais un renforcement n'est jamais interdit par le document). La hauteur dans ces zones autorise du **R+2** ce qui permet d'accompagner l'existant, ces polarités étant souvent situées au cœur de la ville jardin, notamment des quartiers balnéaires. Le potentiel en renouvellement urbain ou en unité nouvelle d'accompagnement est globalement limité, notamment sur Boulouris et le Dramont, un peu plus important sur Agay. On y **retrouve une SMS sur le Dramont (9 logements aidés)** mais encore une fois la règle générale s'applique. Aucune OAP n'y semble nécessaire pour assurer **30 lgts/ha** toujours pour les mêmes raisons. Le gradient de hauteur est par contre totalement cohérent avec cette logique. Ces zones ont été un peu resserrées par rapport au PLU de 2018 dans une logique de préservation de la ville jardin. Une opération créant **21 LLS** est objet d'une autorisation d'urbanisme en cours de validité juste à l'est de cette polarité, mais plutôt située dans l'urbanisation pavillonnaire. Dans l'agglomération pavillonnaire, la maitrise de **la densification et la place laissée au végétal sont au cœur du projet de PLU**, qui est même allé plus loin avec cette notion de ville jardin (qui ne vise pas seulement la forme du bâti mais bien ce maintien du végétal qui peut tout à fait être cohérent avec des volumes de logements collectifs très intégrés). Ainsi, **cette zone pavillonnaire est clairement étendue par rapport au repérage du SCoT**, ce qui constitue un premier point dans la **volonté de maitrise**. Tous ces secteurs sont classés essentiellement dans **des zones Uvj à la constructibilité très limitée,** ces zones étant subdivisées selon la forme actuelle du bâti (dominante habitat individuel, mitoyen, ou collectif, respectivement Uvj2, 3 et 4) ou des logiques patrimoniales et paysagères (Uvj1 sur le littoral), ou d'accompagnement d'une densité très maitrisée le long de certains axes

	bien desservis (Uvj5). Dans tous les cas, **les CES y sont réduits, les coefficients d'espaces verts très élevés, les hauteurs tenues (R+1 voire plain-pied dans certains cas, R+2 dans les collectifs existants), les prospects importants**. De **nombreux outils** accompagnent ces règles de zone **pour préserver les qualités paysagères de l'ensemble** (parcs patrimoniaux, espaces verts issus des PVAP, espaces verts privés (non patrimoniaux), éléments de trame verte … **ces trames sont extrêmement conséquentes.** La **division parcellaire y est aussi maitrisée** par le règlement écrit. D'autres zones de moindre envergure peuvent être présentes dans la ville jardin en lien avec l'activité touristique ou de petites polarités économiques, mais les principes restent globalement les mêmes, ou la taille de ces zones et leur état actuel ne remettent pas en cause les enjeux de préservation. - **Ces objectifs du SCoT sont donc pleinement traduits dans le PLU de manière très concrète, et en totale compatibilité avec le DOO, avec certains ajustements par rapport au PLU de 2018 qui permettent d'améliorer encore cette prise en compte.**
<u>La réalisation de la mixité sociale :</u> • Meilleur équilibre de la mixité sociale, et diversité sociale de l'habitat en adéquation avec la réglementation en vigueur ; • Poursuite du comblement du déficit de logements sociaux par une promotion de la production de logements sociaux avec un objectif d'une production globale de logements locatifs sociaux représentant la moitié de la production totale de logements jusqu'à 2025 ; • Après la période de rattrapage, maintien d'une diversité sociale dans la chaîne du logement. L'accession sociale à la propriété et l'accession à coût maitrisé font l'objet d'objectifs particuliers du PLH.	**Le PADD du PLU révisé est totalement cohérent avec cet objectif**, notamment à travers l'axe 2 « Encadrer l'évolution de la population, rationnaliser les fonctions de ville-centre et l'armature urbaine », et notamment l'orientation 2 « diversifier le parc de logement pour permettre un parcours résidentiel » qui contient les 3 objectifs suivants : « Diversifier les formes urbaines en travaillant sur des densités adaptées aux quartiers », « Développer une politique de logement raphaëloise permettant de proposer une offre diversifiée, inclusive, et facilitant les parcours résidentiels » et « Inscrire la politique du logement raphaëloise dans les objectifs du Programme Local de l'Habitat ». **Ces éléments résument pleinement l'ambition du DOO du SCoT.** **La commune traduit ces éléments de manière concrète** ce qui est notamment démontré dans les justifications de l'axe 2 du PADD (Partie 4, Chapitre 9 : Justifications des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de développement Durables (PADD), et dans la Partie 5 « Adéquation entre les surfaces constructibles et les objectifs communaux et communautaires ».

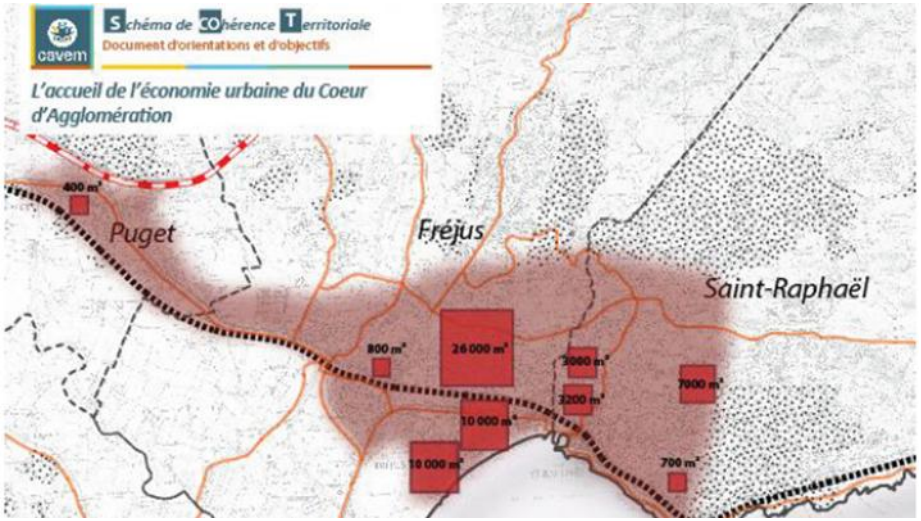
	De manière purement chiffrée, cela correspond donc à la production de **148 logements aidés en moyenne / an** répondant aux objectifs du PLH (150 sur la commune – voir justification spécifique dans la partie suivante), ce qui représente sur 10 ans 1500 logements sur les 2500 prévus au total sur le territoire (1482 sur 2480 dans le chiffrage le plus fin), soit environ **60 % de la production.** Ces éléments sont notamment traduits par l'OAP sectorielle « secteur centre » et les **SMS associées (6)**, **d'autres SMS (11)** qui ne sont pas l'objet d'OAP, et par une règle générale de création de logements sociaux applicable dans **toutes les zones pouvant accueillir du logement** (les opérations de 12 logements ou 800 m² de SdP (logements collectifs) doivent prévoir 50 % de logements aidés), **cette dernière règle étant cohérente avec les règles de zones** où un renouvellement urbain est visé et qui générera du logements collectif (voir notamment encart ci-dessus). **563 logements** aidés sont ainsi prévus dans les **SMS à venir**, **439 logements** aidés sont actés dans les **opérations en cours**, et **480 logements** seront réalisés dans **des opérations plus diffuses**. Sur le volet qualitatif, **la diversification des typologies de logement est également très concrète**, avec une volonté traduite **dans les OAP** d'accueillir des **logements pour les séniors**, et un **accompagnement prévu des projets** qui doit permettre de créer puis de **diversifier une offre pour les actifs**, notamment les jeunes, ce qui est plus difficile à traduire réglementairement. Tout mécanisme permettant une **accession à la propriété** et qui permettrait à la commune de respecter ces obligations dans le cadre de la loi SRU fera partie des priorités (le règlement est ainsi écrit pour prendre en compte d'éventuelles évolution de la loi sur ce point). Dans le respect de la loi (CCH), une partie des logements devra prendre en compte **les besoins des personnes à mobilité réduite, et plus généralement le handicap** ce qui est aussi un enjeu important pour la commune. - **Ces objectifs du SCoT sont donc pleinement traduits dans le PLU de manière très concrète, et en totale compatibilité avec le DOO.**
<u>L'adaptation de l'offre de logements au vieillissement de la population :</u> • Les notions de vieillissement de handicap et de dépendance sont abordées par les documents d'urbanisme ;	**Ces éléments sont déjà abordés ci-dessus,** le PADD prévoyant notamment les 3 actions suivantes : « Répondre aux besoins de logements à destination des séniors avec des niveaux de dépendance différents en lien avec le vieillissement attendu de la population », « Faciliter l'accès des personnes

• Les documents d'urbanisme ne doivent pas contraindre les adaptations du bâti nécessaire au maintien à domicile et à l'accessibilité aux équipements et espaces de la ville. Les logements adaptés au vieillissement font l'objet d'un inventaire garantissant leur pérennité ; • Les communes réalisent des objectifs du schéma Départemental d'Autonomie, et dimensionnement les réserves foncières pour les structures médicalisées destinées à l'accompagnement de la dépendance et du handicap.	en situation de handicap à des logements adaptés », et « Diversifier la production de logements aidés entre les logements ordinaires (logements à destination des familles) et les logements spécifiques (résidences sociales, EHPAD, autres structures pour personnes âgées, etc.) ». Une action concerne aussi le fait de « Renforcer l'offre médicale de proximité et de spécialistes en lien avec le vieillissement de la population ». **L'OAP sectorielle « secteur centre » flèche notamment cette production d'établissements adaptés.** Par ailleurs **le règlement écrit ne pose aucun frein à l'adaptation des logements**, alors que les **équipements publics font l'objet de règles spécifiques plus souples** que pour les autres destinations de constructions, qui permettent de faciliter les adaptations. Plus généralement, toute **la politique de mobilités devra être adaptée aux personnes âgées et aux personnes en situation de handicap.** Enfin, sans nécessiter de constituer des réserves foncières au regard de l'accompagnement réalisé dans les OAP ou le règlement écrit, la commune cible donc la **création de résidences séniors et EHPAD sous formes diverses et adaptées à tous les profils**, mais aussi un développement de **l'offre médicale**, de manière diffuse notamment en préservant les services de proximité et donc des locaux, mais aussi en précisant l'orientation de parties des zones Epsilon II et III dont la **vocation de pôle santé sera confortée (zone Ue6).** - **Ces objectifs du SCoT sont donc pleinement traduits dans le PLU de manière très concrète, et en totale compatibilité avec le DOO.**
<u>La politique d'amélioration et de réhabilitation du parc d'habitat existant :</u> • Les PLU diagnostiquent les entités de logements insalubres ou indignes et peuvent mettre en place les outils pour intervenir ; • Il est possible d'instaurer des servitudes pour agir contre la vacance immobilière organisée ; • Les PLU devront inciter à la réhabilitation du parc existant ; • Le PLU pourra participer à la résidentialisation de certain quartiers (identification PADD, puis action sur l'espace public).	**Le PADD du PLU révisé est totalement cohérent avec cet objectif,** notamment à travers l'axe 4 « Prendre en compte les données du changement climatique », et notamment l'orientation 3 « Inscrire Saint-Raphaël dans une transition énergétique respectueuse de son environnement ». Ces questions sont abordées notamment **sous l'angle énergétique**, souvent synonyme de **précarité,** mais posent bien sûr des enjeux plus généraux par rapport **au mal logement**, en particulier dans une commune où se loger est couteux ; mais aussi sous **l'angle patrimonial**, dans un contexte communal

	riche où **le juste équilibre doit être trouvé entre préservation et capacité de réhabilitation.** Ce PADD est traduit de manière assez générale dans le règlement écrit, **aucun quartier n'étant spécifiquement visé sous l'angle de la réhabilitation**, mais le **règlement ne posant pas de freins inutiles à de telles opérations**, dans un contexte SPR/PVAP, sites inscrits, monuments historiques, déjà suffisamment complexe. Il est vrai que l'action communale et plus généralement les quartiers les plus dégradés **offrent plus un potentiel de renouvellement urbain, que de réhabilitation**, alors que les secteurs du centre-ville sont tous concernés par le SPR/PVAP ce qui permet peu d'adaptation par le règlement (dont le but est donc de ne pas créer de surplus de règle). L'ensemble du **travail mené sur les espaces publics et les mobilités douces**, aura néanmoins un **rôle positif** dans le réinvestissement de certains logements, et leur réhabilitation à terme. Enfin, **aucun problème sur la vacance n'a émergé de manière structurelle**, la question étant plutôt sur le territoire de fluidifier le parc. - **Ces objectifs du SCoT sont donc traduits dans le PLU en compatibilité avec le SCoT, même si la commune mobilise plutôt d'autres actions pour lutter contre la précarité dans le logement.**
<u>Renforcer, compléter, et diversifier l'offre très sociale, en logement accompagné et en habitat adapté pour permettre l'accueil des personnes défavorisées, nécessitant un accompagnement social renforcé, ou ayant des besoins spécifiques :</u> • Les PLU permettent l'amélioration de l'habitat existant dans les parcs résidentiels de loisirs sans susciter ou favoriser les changements de destination ; • Les quartiers de cabanisation font l'objet de mesures spécifiques pour stopper le processus.	La commune n'a **pas de PRL sur son territoire**, **ni de secteur de développement massif et organisé d'une cabanisation** (qui est de toute façon illégale par nature donc déjà interdite par le PLU. **La commune n'est donc pas réellement concernée par ces objectifs.**
Orientations et objectifs relatifs au développement économique, commercial, artisanal et touristique	

<table>
<tr>
<td><u>Les prérequis du développement économique issus du PADD du SCoT</u></td>
<td>Cette partie ne contient aucune orientation ou objectif, mais un simple rappel du PADD qui est a priori développé dans les parties suivantes du DOO.</td>
</tr>
<tr>
<td><u>Retrouver une économie urbaine au service de la proximité et de l'animation du cœur d'agglomération :</u>

• Réaliser 2000 emplois d'ici 2035 dont 1 800 emplois sur les secteurs prioritaires ;
• Créer 60 000 m² de Surface de Plancher économique d'ici 2035, soit 10% du potentiel de renouvellement urbain total estimé. Dans ce sens les PLU doivent utiliser toute la palette des outils disponibles, ils peuvent définir : des macro-lots tertiaires dédiés à l'hébergement touristique, les équipements d'accueil du tourisme d'affaire, les bureaux, etc ; des servitudes d'implantation commerciale et d'interdiction de changement de destination.



<table>
<tr><th>Commune</th><th>Secteurs</th><th>% de la production de l'habitat</th><th>Surface de plancher économie</th></tr>
<tr><td>Saint Raphael</td><td>Les Plaines</td><td rowspan="4">Entre 20 et 30 ha</td><td rowspan="4">13 800</td></tr>
<tr><td>Saint Raphael</td><td>Jean Moulin</td></tr>
<tr><td>Saint Raphael</td><td>Leclerc Verdun</td></tr>
<tr><td>Saint Raphael</td><td>Pin Bernard</td></tr>
</table>
</td>
<td>Le PADD du PLU révisé est totalement cohérent avec cet objectif, notamment à travers l'axe 3 « Accompagner, soutenir la croissance et la mutation de l'économie raphaëloise », et notamment ses deux premières orientations.

La traduction de ces éléments dans le PLU se caractérise tout d'abord par une préservation des locaux économiques existants dans ce cœur d'agglomération tel que défini par le SCoT à la fois sur l'offre commerciale et de services, ainsi que sur l'offre touristique (sur ce point, sur l'ensemble du territoire). Une prescription de protection des linéaires économiques est donc notamment mise en place sur une grande partie du centre-ville (imposant aussi des RDC économiques aux nouvelles constructions), et le changement de destination des hébergements touristiques est interdit sur l'ensemble de la commune sauf pour faire évoluer / monter en gamme les hébergements en y greffant des fonctions connexes (règles établies par des zones Ut (et sous-zones), ou la mixité fonctionnelle).

Sur le cœur d'agglomération, le développement économique est par ailleurs tout à fait autorisé dans les étages, sans limite particulière, y compris les bureaux.

Plusieurs linéaires commerciaux sont aussi à créer dans le cadre de l'OAP sectorielle du « secteur centre », dans des opérations de renouvellement urbain, ou d'éventuelles opérations sur le bâti existant.

Dans la continuité de ce travail, la commune cible spécifiquement le secteur Jean Moulin (dès le PADD) comme une zone de renouvellement urbain devant accueillir une mixité fonctionnelle habitat / économie. Cela se traduit par une zone Uc qui impose des RDC économiques à toute future construction nouvelle, et l'impossibilité de faire muter les RDC économiques existants (sauf démolition / reconstruction qui devrait de fait présenter un RDC économique). Cela concerne une zone d'environ 17 ha, où le développement économique est déjà néanmoins très présent. Rien n'empêche par ailleurs dans cette zone Uc de créer des opérations purement économiques.

Cette politique en faveur du cœur d'agglomération est par ailleurs favorisée par les choix de la commune sur les zones économiques périphériques où</td>
</tr>
</table>

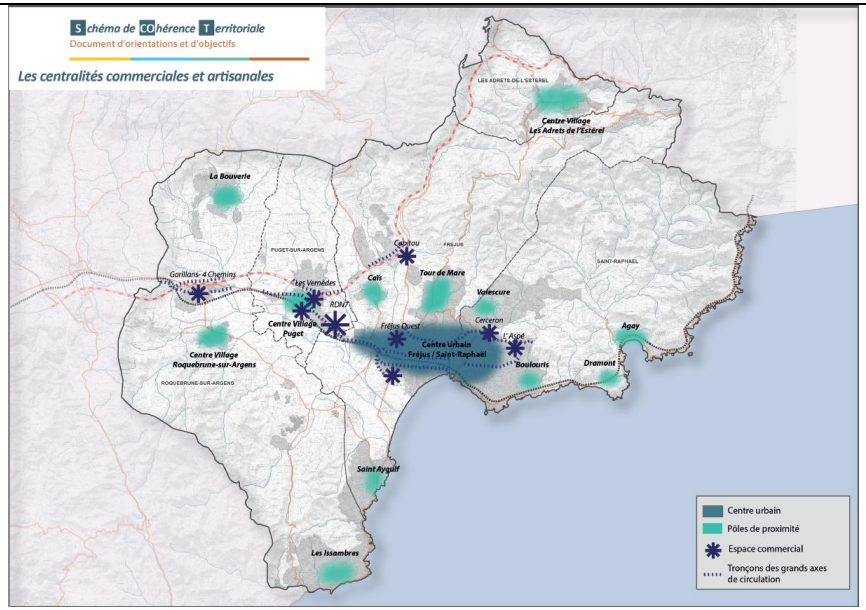
Caractéristiques des sites d'économie urbaine en renouvellement urbain du Cœur d'Agglomération (Extrait SCoT)	le règlement va **beaucoup mieux flécher les possibilités de développement des activités commerciales et de services de proximité, les interdisant dans la plupart des zones** pour favoriser d'autres fonctions. **Elle est également favorisée par la politique du logement** visant entre autres à rapprocher les actifs du centre-ville par une offre adaptée, **mais également par tout le maillage des modes actifs et le travail sur les transports en commun** (promenade des Bains en premier lieu), qui vont pouvoir dynamiser l'offre dans le centre, ou encore par **la politique en faveur du maintien des lits chauds** et plus généralement **la diversification et le renforcement de l'offre touristique**, facteur important pour **une économie touristique dynamique.** Plus généralement le PLU **ne freine aucunement le développement économique plus diffus**, dans l'ensemble du cœur d'agglomération, sans toutefois l'imposer ou protéger l'existant systématiquement. Le PLU répond donc à l'objectif général pour ce cœur d'agglomération, et par rapport aux 4 secteurs définis par le SCoT, **le PLU révisé répond totalement à l'objectif pour 2 d'entre eux, à savoir « Jean Moulin » et « Leclerc Verdun ».** **Sur les Plaines,** les 700 m² ciblés correspondent probablement aux deux campings présents**,** qui pourront **évoluer vers de l'hébergement touristique en dur**, ce qui rejoint la logique de **macro-lots dédiés à l'hébergement touristique**. Par contre **le secteur Pin Bernard est exclu de cette logique** en cohérence avec la définition de la ville jardin, **l'objectif n'étant plus la mutation de ce quartier mais plutôt d'y maitriser le développement**. **Cela ne remet pas en cause l'ambition communale en cohérence avec le SCoT**, ni d'ailleurs la **capacité de ce secteur à accueillir un développement économique.** - **Ces objectifs du SCoT sont donc traduits dans le PLU en compatibilité avec le SCoT, tout en intégrant un état des lieux différent quant à la limite du cœur d'agglomération et des objectifs de mutation. Ce travail participe pleinement de la création de l'ordre de 13 800 m² de surface de plancher économique en renouvellement urbain sur le cœur d'agglomération du SCoT.**

Promouvoir une utilisation rationnelle de l'espace dans les sites économiques : • Les PLU se doivent de rechercher les opportunités de mutabilité urbaine dans les zones économiques de la CAVEM et énoncent au sein du volet Modération de la consommation de l'espace de leur PADD, les conditions de leur optimisation ; • La capacité de densification des zones économiques actuelles est étudiée par les documents d'urbanisme communaux. Elle doit être évaluée en fonction du niveau de desserte des Réseaux Techniques Urbains, ses capacités de stationnement et son intégration au réseau de transport collectif du territoire ; • Les zones d'activités significatives doivent faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation proposant un projet architectural et paysager de requalification, et intégrant la problématique de la mutualisation du stationnement permettant de régénérer l'offre foncière ainsi que des schémas de circulation ; • Réaliser au moins 1000 emplois d'ici 2035 dans les Unités Prioritaires de Renouvellement Urbain (échelle SCoT) ; • Réaliser au moins 1/3 des objectifs de renouvellement urbain à l'échéance de la première évaluation du SCoT – 2024 (échelle SCoT). *Nb : Saint-Raphaël n'est concernée par aucune unité nouvelle complémentaire à vocation économique.*	**Ces éléments sont toujours développés dans l'axe 3 du PADD notamment**, mais plus généralement le PADD ne prévoit aucune extension de l'urbanisation à vocation économique, le potentiel de densification ne générant que **1,05 ha de consommation d'espaces / artificialisation**. **L'ensemble des zones économiques ECAA aété ciblé en zone Ue (8 sous zones)**, ces **zones Ue ayant été resserrées pour ne proposer aucune extension**, en compatibilité avec l'absence d'unité nouvelle complémentaire prévue par le SCoT. L'habitat y est bien sûr interdit, comme l'hébergement touristique. **Le potentiel de densification y a été évalué** (étude de densification prévue par la loi climat et résilience postérieure au SCoT), **et le PLU de Saint-Raphaël s'appuiera uniquement sur ce potentiel**, essentiellement du renouvellement urbain, du confortement du bâti existant (par exemple en montant d'un niveau), dont **une grosse dent creuse de 1,05 ha.** **La zone des Genêts / Jean Moulin est particulièrement ciblée pour le renouvellement urbain en zone Ue2, sur environ 6,23 ha.** Globalement, le PLU révisé a proposé un **travail beaucoup plus poussé sur la définition de ces zones**, notamment concernant les destinations de construction autorisées dans chaque espace, **contre une approche uniforme du PLU de 2018 (UE unique).** **Cela devrait favoriser l'évolution de certaines activités, le déplacement d'autres, et ainsi l'optimisation et le renouvellement du bâti économique ; mais aussi moins de commerces et services périphériques.** **Le règlement est cohérent avec cette démarche, avec 50 % d'emprise au sol et seulement 20 % d'espaces verts imposés, la possibilité de travailler en R+2 ce qui offre un vrai potentiel sur ces zones, et peu ou pas d'évolution possible pour les activités présentes et qui ne correspondent pas à l'orientation que la commune veut donner à telle ou telle zone.** Ces zones sont déjà constituées, desservies et fonctionnelles, et **ne nécessitent donc pas d'OAP spécifiques**, la question des mobilités et de leur accessibilité étant un enjeu bien pris en compte par le PADD et **l'OAP mobilités.** **Ce travail participera à l'objectif de création d'emplois à l'échelle du SCoT** même si le potentiel Raphaëlois reste relativement faible. Ces zones se sont néanmoins développées depuis l'approbation du SCoT de 2018, ce qui

	montre un potentiel réel (aucune donnée néanmoins sur la quantité d'emplois générés ce qui reste donc difficile également à projeter). Le PLU révisé a déjà dépassé la temporalité 2024. Le bilan du SCoT note que **60 % de l'objectif 2024 en unité prioritaire de renouvellement urbain a été atteint sur l'ensemble du territoire** soit 30 ha sur 50 ha prévus, et seulement 20 % de l'objectif 2035. - **Ces objectifs du SCoT sont donc pleinement traduits dans le PLU de manière très concrète, et en totale compatibilité avec le DOO, notamment avec un resserrage des zones Ue bien plus cohérent avec l'absence d'unité nouvelle complémentaire.**
<u>(Re)créer des conditions d'accueil favorables au développement économique :</u> • L'accès au Très Haut Débit pour tous les acteurs du territoire ; • La certification ISO des parcs d'activités de la CAVEM ; • La promotion de l'économie circulaire entre chaque parc d'activités ; • La transformation prioritaire des profils énergétiques des sites économiques en déclinant les actions du PCEAT de la CAVEM et en devenant des secteurs à haute performance énergétique ; • La facilitation de l'intensification des zones d'activités en limitant les restrictions de constructibilité susceptibles de contredire les objectifs de réduction de la consommation de l'espace ; • Réalisation échelonnée de schémas de circulation destinés à améliorer leur accessibilité modale pour leur intégration au réseau de transport, leur rattachement au réseau des écomobilités, la réalisation de pôles de co-voiturage ; • Réalisation d'équipements permettant la réalisation de services en lien avec la Silver-Economy ; • Mise en place de solutions de mutualisation du stationnement automobile au sein d'ouvrages communs permettant de dégager des emprises nouvelles pour de nouvelles entreprises ; • Mise en place d'un schéma des espaces publics et des continuités piétonnes ; • Actions pour le verdissement et le traitement qualitatif des vitrines urbaines en façade des grandes voies de circulation et la résorption des points noirs paysagers actuels (zones de dépôt et stockage) ; • Proposer un nouveau modèle de croissance compatible avec les équilibres naturels de notre environnement, le développement	**Ces sujets sont traités de manière transversale dans le PADD.** • La commune est aujourd'hui largement équipée en FTTH (plus de 80 % de couverture du territoire selon les données). **Les zones économiques sont entièrement déployées ou raccordables ;** • **Le PLU n'a aucun poids sur les certifications**, et ne pose aucune contrainte particulière à leur obtention ; • Le PLU **n'a aucun poids sur le fait de développer des entreprises participant d'une économie circulaire.** Si l'on cible des tiers-lieux plus spécifiques, les équipements publics sont toujours autorisés, et la plupart des zones peuvent accueillir des ressourceries privées par exemple ; • **Le règlement de PLU est clairement favorable à la densification de ces zones** par rapport à l'état existant, en CES (50 %), espaces verts (20 %), et hauteur (R+2), le tout de manière adaptée au contexte (implantation le long de grands axes, parfois proche du logement …) ; • La notion de schéma de circulation n'est pas un outil de PLU, mais par contre **le PLU propose une OAP Mobilités qui traite de ces questions, le PADD ayant placé l'accessibilité de ces zones et son amélioration comme un sujet central du développement économique** ; • **Le projet de territoire prend en compte cette *Silver-economy*** avec une offre de logements adaptée en premier lieu, puis un développement économique cohérent, avec **un pôle santé clairement dédié (Ue6)**, une volonté **d'amélioration de l'offre médicale de manière générale**, et **des zones permettant plus**

économique et la responsabilisation des citoyens et des consommateurs : l'Economie Circulaire. Tous les acteurs sont appelés à se mobiliser et à prendre part à cette transition ; • Inciter aux bonnes pratiques environnementales et managériales en développant une approche éco responsable dans les parcs d'activités et les entreprises. Les certifications ISO offrent un avantage concurrentiel sur de nouveaux marchés.	**globalement l'accueil de services dont une zone dédiée à des activités à haute valeur ajoutée (Ue7)** qui peuvent totalement s'orienter vers **des prestations ou des productions à l'attention des séniors ;** • Le règlement de PLU **ne s'oppose pas à la mutualisation des stationnements ;** • Ce type de schéma n'est pas une prérogative du PLU qui traite par contre clairement ces **questions de mobilités actives (OAP mobilités), et de développement des espaces publics** (politique publique qui est accompagnée par le PLU notamment dans le centre-ville) ; • Le PLU ne propose pas d'action mais des règles. **Le maintien d'une proportion d'espaces verts dans les zones économiques participe de cette logique**, ainsi que le **verdissement des zones de stationnement** (qui va se heurter en partie aux obligations liées aux ombrières photovoltaïques). Les zones économiques sont par ailleurs déjà quasiment totalement urbanisées ce qui laisse peu de marge. **Dans le centre, le réaménagement et le verdissement le long de certains grands axe** va participer de cette démarche, **ce qui pourra être le cas aussi par l'aménagement de cheminements pour mobilités actives** et notamment le vélo sur les grands axes ; • Le PLU n'a encore une fois que peu d'influence sur la responsabilisation des citoyens, **mais le PLU ne présente pas de frein au développement de cette économie circulaire ;** • Le PLU s'appuie pour répondre à cet objectif **sur les normes environnementales prévues par la loi, déjà contraignantes**, le but étant quand même comme cela a plusieurs fois été rappelé par le SCoT de **favoriser ce développement économique. Le choix de la commune de ne travailler qu'en renouvellement urbain est déjà en soi un choix fort pour l'environnement et le PLU porte une attention très forte au verdissement, à la gestion des eaux pluviale, au traitement des eaux usées.** - **Ces objectifs du SCoT sont donc pleinement traduits dans le PLU de manière très concrète quand cela est légalement possible ou sans opposer de frein plus généralement, et en totale compatibilité avec le DOO.**

<u>Proposer une offre économique nouvelle :</u> • Poursuivre la création et la spécialisation de nouveaux Parcs d'Activités idéalement sous maîtrise publique avec des thématiques propres à chaque site, avec une priorité pour l'industrie. • Favoriser le développement d'activités innovante (domaine de l'industrie, médical et hautes technologie), d'activité ouvertes sur de nouveaux métiers (exemple filière du numérique) appuyée sur des professionnels de la formation. • Créer des outils dédiés à l'appui des entreprises et à la formation afin de développer les filières porteuses pour le territoire (e-tourisme, audiovisuel ...). • Ces actions doivent être menées en cohérence avec le SRDEII PACA, et avec l'ambition d'intégrer une OIR (Opération d'Intérêt Régional), comme par exemple l'OIR Tourisme et Industries Culturelles.	**Ces éléments sont toujours développés dans l'axe 3 du PADD notamment.** Le PADD prévoit aussi de développer les formations en enseignements supérieurs en lien avec les spécificités du territoire et d'envisager le déplacement du campus connecté **(axe 2).** Comme expliqué précédemment, **le SCoT n'offre aucune possibilité d'extension des zones économiques sur Saint-Raphaël**, ce qui **limite de fait les capaciter à développer une économie nouvelle**, en particulier sous maitrise publique. Par contre **la commune par le travail de ciblage évoqué 2 encarts auparavant répond pleinement à l'ambition du SCoT**, ce qui est une forte plus-value par rapport au PLU de 2018 pour lequel toutes les zones UE pouvaient accueillir tous types d'activité économique. **Un pôle santé, et un pôle dédié aux activités à haute valeur ajoutée** sont ainsi créés, en accompagnant une démarche relativement spontanée qui a déjà orienté des secteurs d'EPSILON vers ces activités **(Ue6 et Ue7).** **Pour l'enseignement supérieur et les organismes de formation, les possibilités sont multiples puisque toutes les zones U permettent d'accueillir des équipements d'intérêt collectif et services publics**, aucun terrain n'étant particulière ciblé pour le moment. Cela est plus généralement possible pour **toutes les filières évoquées par le SCoT.** - **Ces objectifs du SCoT sont donc pleinement traduits dans le PLU de manière très concrète et en totale compatibilité avec le DOO, notamment dans un contexte d'impossibilité de créer de nouvelles zones économiques. Ces éléments sont une vraie plus-value par rapport au PLU de 2018 qui n'engageait aucun outil concret.**
<u>L'équipement commercial et artisanal :</u>	**Ces éléments sont toujours développés dans l'axe 3 du PADD notamment, la carte de cet axe étant particulièrement révélatrice :**



3 niveaux de centralités : Centre urbain (Fréjus-Saint-Raphaël), pôles de proximité (Agay, Boulouris, Dramont, Valescure) et les espaces commerciaux (Cerceron et l'Aspé, un total de 12 ha), et les objectifs suivants à respecter :

- Limiter le développement des espaces commerciaux à ceux déjà existants (par optimisation ou extension) sous réserve de leur bonne desserte routière, de transports en commun et leurs capacités de stationnement afin de freiner l'évasion commerciale de la CAVEM ou l'émergence de nouveaux sites concurrentiels ;
- Les centres urbains et les pôles de proximité sont prioritaires pour l'accueil des échelles de proximité de 1 à 3. Les PLU faciliteront et argumenteront les possibilités d'implantation qu'ils leur réservent. Toutes les opérations de renouvellement urbain ont vocation à accueillir du commerce de proximité ;
- L'appareil commercial d'échelle 1 pourra s'implanter librement dans toutes les zones urbaines et des sites économiques de la CAVEM, sous réserve des risques et des nuisances qui s'y trouvent ;
- La protection de la diversité commerciale est mise en œuvre dans les centralités identifiées et le long des grands axes de transport (notamment les axes de transports en commun) ;



Concernant les 3 niveaux de centralités, le PADD est traduit par :

- Une **priorisation du centre-urbain pour cette offre commerciale**, avec des outils déjà largement développés ci-dessus, et notamment des prescriptions visant à maintenir et développer les RDC économiques, en particulier à vocation commerciale (Centre-ville, grands axes connexes et Jean-Moulin), puis une politique visant à empêcher la dispersion de cette offre commerciale et artisanale (au sens artisanat et commerce de détail et non BTP etc.) ;
- Le **maintien des pôles de proximité** par **des sous-zone Ub4 (Agay, Boulouris et Dramont)**, et **Ue4 (Valescure avec non pas une mais 2 polarités de ce type ciblées, et 1 autre aux Veyssières)** afin de préserver cette offre commerciale de proximité. Les zones Ub4 sont plus généralement traitées dans le cadre d'une mixité avec le logement, quand les zones Ue4, en espace pavillonnaire, on une fonction économique pure ;
- **Le confortement des zones de Cerceron et de l'Aspé** qui **maintiennent leurs capacités commerciales** quand le reste des zones est réorienté vers d'autres fonctions afin de ne pas capter des activités ayant vocation à s'installer dans le centre. Le Cerceron jouira d'une plus grande capacité de mixité au regard de la

• L'offre de stationnement en centre urbain ou en périphérie (dissuasion) doit s'étoffer en se calant sur l'offre de transport public et le maillage des espaces publics et des éco-mobilités ; • Les documents d'urbanisme aborderont la problématique de la logistique urbaine et les solutions mises en œuvre pour en faciliter le fonctionnement en envisageant notamment des horaires de livraison ; • L'animation des centres villes, les opérations mutualisées et le développement du commerce forain sont renforcés sur chacun des pôles de proximité ; • Les équipements commerciaux du type moyenne surface alimentaire et équipements de la personne et de la maison se localiseront dans le Cœur d'Agglomération et les pôles de proximité. Leur implantation dans les sites d'activités existants ne sera pas préférentielle ; • Les espaces commerciaux le long des grands axes de circulation RDN7, RD37 et RD100, font l'objet d'une Orientation d'Aménagement dite de requalification d'entrée de ville abordant les principes d'aménagement suivant : les possibilités de mutualisation du stationnement, la réduction de l'imperméabilisation des sols et un projet de végétalisation, la recomposition architecturale et urbanistique, notamment les possibilités de densification ; • Le SCoT définit les conditions de l'extension ou du renforcement des espaces commerciaux de la CAVEM : o Le renforcement de la desserte routière ou en transport en commun ; o La mise en œuvre d'un volet paysager ou architectural ; o L'accessibilité pour les modes doux ; o La performance énergétique ou environnementale des bâtiments commerciaux.	situation héritée, et de l'impossibilité foncière d'offrir des solutions de substitution pour certaines entreprises pour se réinstaller ailleurs (zone Ue1 et Ue5). **Ces 2 zones représentent 9,8 ha et non 12 ha dans leur état actuel, et aucune extension n'est possible.** Concernant les autres points : • La commune ne prévoit **aucun développement de l'offre commerciale hors des secteurs déjà occupés par ces activités** ; • **Un PLU ne peut pas flécher les typologies de commerce, ceci étant illégal.** L'artisanat et commerce de détails est donc uniquement favorisé par les éléments développés ci-dessus : protection des linéaires, capacité à s'implanter dans toute la zone centre, mixité imposée dans certaines opérations de renouvellement urbain, aucune extension commerciale et ciblage de certaines zones économiques pour y interdire le commerce en périphérie, **ce qui de fait répondra à un développement des échelles 1 à 3 dans les centres urbains ;** • La politique de développement a été largement explicitée. **La commune souhaite recentrer l'offre commerciale et non la diluer ;** • **Une prescription visant à préserver la diversité commerciale, ou des outils de mixité fonctionnelle** sont mis en place sur les espaces et axes qui nécessitent cette démarche, en particulier le centre-ville, les grands axes connexes et Jean Moulin. • **La question des mobilités et du stationnement est traitée sur l'ensemble de la commune et en particulier en lien avec le développement économique et commercial.** Les OAP mobilités et « secteur centre » intègrent ces réflexions en plus de plusieurs projets communaux en cours, et des politiques communales et intercommunales qui ont vocation se renforcer sur les 10 prochaines années ; • Le PLU n'a aucune capacité à gérer les horaires de livraison mais **des arrêtés municipaux gèrent ces horaires** ; • Le PLU n'a **aucune capacité à faire de l'animation économique ;** • **Un PLU ne peut pas flécher les typologies de commerce, ceci étant illégal ;** • La commune **a peu de foncier mobilisable sur la RD100 et une seule entrée de ville carrefour Peire Sarade** (avec notamment un supermarché). Néanmoins **la zone est entièrement bâtie, et le bâti est nettement en retrait en matière de perception avec des espaces**

	publics bien aménagés (rond-point, piste cyclable, espaces verts …). Une végétalisation un peu plus importante des espaces de stationnement aurait pu être un plus du côté des aménagements privés, mais le règlement gère déjà cette question (qui pourrait s'appliquer en cas de réaménagement). **Les espaces commerciaux le long de cet axe ne font donc pas l'objet d'une OAP ;** • Le PLU **ne propose aucune extension commerciale**, et **le renforcement concerne uniquement des zones déjà entièrement bâties et aménagées**. Encore une fois, le renforcement de l'accessibilité est traité de manière plus large. **Les obligations réglementaires pour le bâti neuf sont suffisantes pour assurer la performance environnementale et énergétique du bâti**, en tout cas dans un contexte de renouvellement urbain, qui **en cas de normes supplémentaires risque surtout de ne jamais être à l'œuvre.** - **Ces objectifs du SCoT sont donc pleinement traduits dans le PLU de manière très concrète lorsque des outils sont disponibles ou en ne s'opposant pas à leur mise en œuvre dans le cas contraire, en totale compatibilité avec le DOO.**
<u>Les équipements et activités portuaires durables :</u> • Conforter les infrastructures portuaires existantes et optimiser les plans d'eau ; • Maintenir des équipements portuaires dédiés et adapté à la pêche professionnelle ; • Réorganiser des plans d'eau portuaires pour optimiser les capacités d'accueil ; • Développer des cales de mise à l'eau et des équipements associés ; • Développer des espaces de vente directe des produits de la pêche ; • Généraliser la démarche Ports Propres.	**Le PADD du PLU révisé, dans l'axe 3 prévoit notamment une action** « Assurer l'adaptation et la modernisation des ports en lien avec la sensibilité écologique et paysagère des sites » et plus généralement « maintenir les sites de loisirs existants » ce qui inclut les plans d'eau. Ce PADD est notamment traduit par **des zones spécifiques sur les ports, Up1 pour le Vieux Port et Santa Lucia, Up2 pour les autres ports**, avec des droits légèrement majorés pour les 2 premiers, en contexte urbain, et objets déjà d'un développement connexe nettement plus marqué. **Ces zones prennent en compte tous les besoins potentiels de développement des équipements et de leurs fonctions d'accompagnement,** ce qui permet de répondre à la logique de confortement des infrastructures et pourquoi pas des espaces de vente directe des produits de la pêche (ce qui a déjà été développé). **Les Lacs du Dramont peuvent bénéficier d'un léger confortement** dans un cadre réglementaire très contraint par le site classé, la loi littoral, et les zones

	humides notamment par des aménagements légers. **C'est le maximum qui peut être fait dans ce contexte réglementaire.** **Les cales de mise à l'eau peuvent être réalisées** si besoin est, dans le respect des obligations de la loi littoral, notamment dans les zones N100, mais le territoire est déjà bien équipé. Enfin, **la commune est déjà engagée dans une certification « ports propres »** ce sur quoi le PLU n'a aucune incidence. - **Ces objectifs du SCoT sont donc pleinement traduits dans le PLU de manière très concrète lorsque des outils sont disponibles ou en ne s'opposant pas à leur mise en œuvre dans le cas contraire, en totale compatibilité avec le DOO.**
<u>Les actions entreprises pour le développement du tourisme :</u> • Orienter la clientèle touristique vers le réseau de transport public et le chainage des itinéraires d'éco-mobilités et modes doux afin de réduire la pression automobile en saisonnalité et incite à découvrir le territoire autrement ; • Pour enrichir et diversifier l'offre d'accueil tant qualitativement que quantitativement : o Les PLU identifient l'hôtellerie de plein air, s'assurent de leur conservation, facilitent leur montée en gamme et leur intensification et permettent leur diversification ; o En raison des spécificités des grandes structures d'hôtellerie et d'hébergement en résidence de tourisme (besoin foncier, recherche de proximité avec les grands espaces naturels), le SCoT promeut la réalisation de nouvelles unités touristiques structurantes au sein des Plans Locaux d'Urbanisme, notamment dans le cadre de sites d'urbanisation complémentaire et la possibilité de réhabiliter les équipements touristiques existants ; o Le positionnement touristique de la location meublée et de la résidence secondaire doit rester complémentaire à celui de l'hébergement marchand. Pour une bonne maîtrise des équilibres, le SCoT recommande aux communes la prescription du Permis de Louer instauré par la loi Numérique avec la possibilité d'exclure certaines parties des territoires communaux	**Le PADD du PLU révisé est totalement cohérent avec cet objectif**, notamment à travers l'axe 3 « Accompagner, soutenir la croissance et la mutation de l'économie raphaëloise », et notamment sa première orientation : « Pérenniser l'économie touristique » avec deux objectifs « Maintenir et renforcer le potentiel en hébergements touristiques » et « Préserver les sites touristiques et de loisirs ». D'autres éléments sont pris en compte de manière plus transversale, notamment le développement économique commercial, les mobilités, la question des résidences secondaires, … Ces éléments traduisent déjà pleinement les objectifs du SCoT, et sont traduits de la manière suivante dans le PLU (point par point) : • **Le développement de mobilités alternatives à la voiture est un point central du projet de territoire, qui profitera également à l'accueil touristique. L'OAP mobilités traduit tous ces éléments**, et notamment plusieurs projets communaux dont **la Promenade des Bains qui devrait avoir un impact majeur pour la mobilité touristique entre Fréjus et Saint-Raphaël,** plus généralement les projets de restructuration autour du centre-ville. **L'accessibilité à l'Estérel sera un autre point important** pris aussi en compte par ce document, tout comme le maintien de la **desserte ferroviaire** … plusieurs de ces points sont développés par la suite ; • Le PLU permet d'enrichir et diversifier l'offre d'accueil touristique :

considérés comme à dynamiser, y compris par l'hébergement numérique ; o Permettre la diversification de l'hébergement touristique en autorisant également les structures de micro-hébergement en zone A et en zone N sous certaines conditions, notamment de rester une activité accessoire ; o La montée en gamme de l'offre hôtelière est un des objectifs à atteindre de l'aménagement touristique. Les documents d'urbanisme facilitent leur implantation et peuvent leur réserver de manière exclusive une partie des opérations d'aménagement afin d'atténuer la concurrence foncière et la pression financière ; o Le SCoT favorise le développement d'équipements de loisirs susceptibles d'augmenter l'attractivité touristique. • Pour devenir une destination croisière de premier ordre : o S'imposer comme une escale d'importance en méditerranée en mettant à niveau les installations portuaires ; o Organiser un débarquement sécurisé des croisiéristes ; o Les ports d'accueil des flux de croisière acquièrent des caractéristiques d'intermodalité (car, bus, location de véhicules, et modes doux) et peuvent devenir des espaces commerciaux et d'hébergement d'importance au sein de la CAVEM. • Pour répondre à l'orientation « l'Estérel, un tourisme vert en croissance », le SCoT recherche : o L'aménagement éco-touristique du massif, en particulier au niveau de ses portes d'entrée, dans une perspective d'intégration paysagère optimale des équipements, et de résolution des conflits d'usage existants ; o La gestion de la fréquentation dans les espaces naturels, pour concilier mise en valeur, préservation des paysages, protection des espaces sensibles ou d'intérêt naturaliste spécifique et éducation à l'environnement ; o Le développement d'une offre d'hébergement différente que celle tournée vers le littoral. Dans ce sens, les documents d'urbanisme suivront les recommandations du projet d'Opération Grand Site sur le développement de l'hébergement pour le tourisme vert ; • Afin de favoriser le tourisme d'affaire le SCoT se fixe comme objectifs : o De maintenir une très bonne accessibilité ferroviaire, routière, de liaison entre les aéroports ;	o En maintenant l'ensemble de **l'hôtellerie de plein air dans des zones Ucamp ou Ncamp dédiées, permettant leur évolution, diversification et montée en gamme sans mutation y compris pour d'autres types d'hébergements touristiques**, cette démarche étant plus complète que le PLU de 2018 qui avait laissé plusieurs campings en zone constructible pour l'habitat. **2 campings de Boulouris, en perte d'attractivité et mal situés pourront muter vers de l'hébergement en dur**, ce qui permettra de renforcer l'hébergement marchand par des structures de taille intermédiaire et complète les objectifs suivants **(3,5 ha au total en renouvellement urbain)** ; o Le SCoT ne dit pas où doivent être prises les surfaces « complémentaires » en question qui n'apparaissent pas dans les tableaux de consommation d'espaces. La commune n'a de toute façon pas identifié de secteur de développement plausible dédié à ces activités, mais par contre **assure le maintien des lits marchands sur tout le territoire par une réglementation adaptée** (sous-zone, ou règle de mixité fonctionnelle), **en permettant un confortement de l'hébergement et une diversification partielle de ses fonctions** (restauration, SPA, boutique …) **pour assurer une mise à niveau si nécessaire**. Le PLU de 2018 ne proposait aucun outil en ce sens, et le PLU révisé est donc une forte avancée à ce sujet. **Les zones Ut pourront par ailleurs accueillir de nouvelles surfaces d'hébergement avec des fonciers qui souvent permettent même avec des règles maitrisées, un développement non négligeable**. Plus généralement le développement de l'hébergement touristique est possible dans de nombreuses zones du PLU, à commencer par tout le centre-ville (hors Uoap), l'ensemble de la ville jardin … o En **maitrisant le développement des résidences secondaires autour de 13 % du parc créé**. La commune n'a aujourd'hui **pas de nécessité de mettre en place des outils spécifiques sur ces sujets y compris l'hébergement C2C**, l'équilibre restant tout à fait acceptable. Le fait **d'empêcher la mutation des hébergements marchands dans le cadre d'une vente à la découpe** va avoir néanmoins un apport très

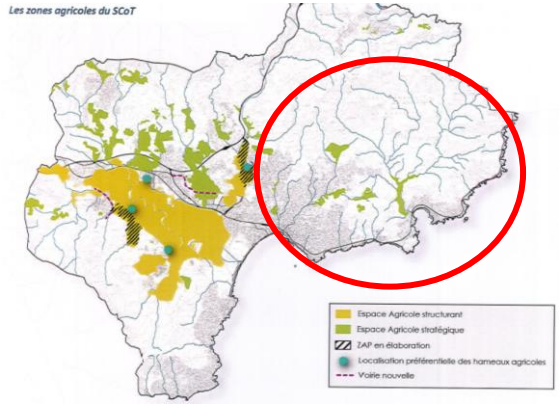
○ Une offre d'hébergement marchand de bonne capacité et de bonne qualité d'accueil ; ○ De faciliter dans les espaces urbanisés prioritaires, l'implantation de nouveaux équipements (ou le redimensionnement et la réhabilitation d'équipements existants) améliorant l'attractivité de la CAVEM, notamment : des structures collectives d'accueil (Palais des Congrès, centre d'exposition), des superstructures de grande taille pour des manifestations d'importance (foires, salons etc.), des capacités d'hébergement supplémentaires à proximité de ces noyaux ; • Pour le tourisme de Plein Air les documents d'urbanisme devront : ○ Procéder au recensement des équipements existants et évaluent leur pérennité économique à 10 ans ; ○ Autoriser le réinvestissement urbain des unités les plus fragiles ; ○ Écarter systématiquement toute transformation de l'habitat de loisir vers la fonction d'habitat permanent ; *Nb : Ce dernier point est plutôt contraire au réinvestissement qui était ciblé dans les parties précédentes sur les Plaines, et que la commune n'a pas retenu dans son PLU révisé.* • Pour le tourisme balnéaire et littoral les documents d'urbanisme devront : ○ Dynamiser l'activité économique littorale (ouverture de restaurants du bord de mer hors saison dans les conditions des autorisations de plage, des commerces lors des escales croisière...) ; ○ Garantir une bonne qualité sanitaire des eaux de baignade.	favorable pour **limiter la multiplication de ce type de biens et donc préserver l'équilibre** ; ○ **La diversification des activités agricoles ne peut pas légalement inclure de création d'hébergement touristique agricole, en tout cas pas au sens de l'article L151-11 II du CU, et donc pas en tant qu'activité agricole.** De l'hébergement touristique dans ces zones doit donc être déclaré comme tel, éventuellement en changement de destination ou par le biais de STECAL, ou faire l'objet de chambres d'hôte pourquoi pas. On comprend dès lors que ces possibilités sont presque impossibles à mobiliser dans un contexte de loi littoral et de site classé entre respect des espaces proches du rivage, de la continuité de l'urbanisation, des coupures d'urbanisation, des espaces remarquables et caractéristiques. **De fait, ce type de développement touristique n'est pas retenu sur le territoire ;** ○ Comme cela a déjà été évoqué, **le PLU prévoit des zones dédiées à l'hébergement touristique existant, qui permettent aussi un développement sans pression de l'habitat** par exemple. La **montée en gamme** est prise en compte de manière claire dans ce cadre ; ○ Dans un contexte de site classé et de loi littoral, **le PLU permet au maximum le renforcement des équipements de loisirs**, que ce soit en zone U bien évidemment, mais aussi en zone naturelle, souvent de manière relativement contrainte, mais adaptée aux enjeux (N, N100, N100-erc, Nerc …). • Pour devenir une destination de croisière de premier ordre le PLU : ○ Permet **le renforcement des ports** comme cela a été expliqué plus haut, **ce qui répond aux enjeux des deux premiers points ;** ○ Ce développement inclut pour le Vieux Port et Santa-Lucia **des possibilités de développement connexes et notamment économique,** alors que ces sites accueillent déjà de **l'hébergement touristique à proximité** (qui ne pourra pas muter). **La Promenade des Bains participera tout particulièrement des mobilités évoquées,** et permettra de connecter les ports à l'ensemble du réseau de mobilités actives et de transports en commun de la commune.

	• Pour répondre à l'orientation « l'Estérel, un tourisme vert en croissance », le PLU : o Traite notamment **la question des portes d'entrée en lien avec l'OGS, dans l'OAP mobilités**. Le massif de l'Estérel est par ailleurs extrêmement préservé par le zonage, des aménagements pour **faciliter l'accueil** étant néanmoins permis ; o Le PLU n'a pas vocation à gérer la fréquentation **mais les actions ci-dessus devrait permettre d'accompagner cette gestion ;** o **Le PLU n'a pas vocation ni capacité réglementaire à orienter le public cible d'un hébergement.** • Pour favoriser le tourisme d'affaire, le PLU : o **Cherche à maintenir et renforcer l'accessibilité du territoire**, **notamment le ferroviaire**, ces éléments dépendants tout de même largement de politiques publiques ; o **Assure le maintien et permet le développement de l'hébergement marchand** ce qui a largement été développé ci-dessus ; o **Permet sur tout le territoire en zone U le développement des équipements publics** voire impose leur maintien (zones Uep), les projets concrets devant ensuite émerger de politiques publiques ou de partenariats public/privé. Certaines zones naturelles permettent aussi cet accueil. **Le maintien et le renforcement des golfs** rentre aussi dans ce cadre (zones Ng dédiées), même si cela ne concerne pas que le tourisme d'affaire. • Pour le tourisme de plein air, le PLU : o **A bien diagnostiqué les équipements** et estimé leur pérennité avec les outils disponibles ; o Cette approche a permis de cibler le **réinvestissement des 2 campings de Boulouris pour de l'hébergement marchand en dur,** ce qui est évoqué plus haut ; o **Aucun équipement de ce type ne peut muter vers de l'habitat** (ce qui est une avancée par rapport au PLU de 2018). • Pour le tourisme balnéaire et littoral le PLU : o N'a **aucune vocation à gérer les ouvertures** des commerces et hébergements ;

	○ Propose une approche de la gestion des eaux qui ne peut que **favoriser la qualité des eaux de baignade**. - **Ces objectifs du SCoT sont donc pleinement traduits dans le PLU de manière très concrète lorsque des outils sont disponibles ou en ne s'opposant pas à leur mise en œuvre dans le cas contraire, en totale compatibilité avec le DOO. Plusieurs améliorations notoires de la compatibilité du PLU avec le SCoT sont à noter par rapport au PLU de 2018.**
Orientations et objectifs relatifs pour le développement agricole et forestier	
<u>Reconnaitre l'agriculture pour l'ensemble de ses fonctionnalités :</u> • Mettre en sécurité les terres agricoles pour réduire le risque ; • Adapter l'activité agricole aux risques naturels par des modes de cultures résilients ; • Permettre la réalisation d'unités de transformation agricoles artisanales au contact des exploitations ; • Intégrer des points de vente de circuits courts agricoles au sein des unités commerciales ; • Assurer la diffusion de l'agro-tourisme dans les conditions de la législation en vigueur sous toutes ses formes lorsque le degré d'exposition aux risques naturels le permet et que l'agriculture reste l'activité principale ; • Mettre en œuvre des hameaux agricoles nouveaux permettant de regrouper les exploitations, les fonctions d'habitat et de production ; • Favoriser le développement de l'agriculture raisonnée ; • Protéger les canaux/cours d'eau/berges/ripisylves et zones Humides ; • Préserver les continuités végétales (haies, espaces boisés refuges) ; • Maintenir des zones ouvertes propices à la diversité des Milieux ; • Lutter contre l'enfrichement des espaces agricoles présents dans les massifs ; • Labéliser la production locale pour rendre visible l'authenticité et le caractère local de la production ; • Proposer une alimentation bien être, de meilleure qualité, dotée d'une bonne traçabilité ; • Contribuer à l'autosuffisance alimentaire du territoire pour adoucir l'impact environnemental de la consommation (faible logistique, moindre conditionnement …) ;	**Le PADD du PLU révisé est totalement cohérent avec cet objectif**, notamment à travers l'axe 3 « Accompagner, soutenir la croissance et la mutation de l'économie raphaëloise », et notamment son orientation 4 : « Soutenir l'activité agricole » mais aussi par la maitrise de l'étalement urbain et de l'artificialisation des sols qu'il prône de manière plus transversale. **A l'échelle d'ECAA, le rôle de Saint-Raphaël reste toute de même très limité, en matière de foncier agricole notamment**, comme le montre la carte présente dans les encarts suivants. Le PLU traduit ce PADD de la manière suivante (le PLU ne différencie pas agriculture et pastoralisme dans son règlement, ce qui est également le cas dans les éléments ci-dessous) : • **Les zones agricoles**, comme toutes les zones, **doivent respecter les obligations réglementaires liées aux risques**, ces éléments étant **largement développés dans le PLU (zonage, règlement).** Les permis seront jugés à l'aune de ce respect, y compris concernant les normes de défense incendie par exemple ; • Le PLU **n'a aucune vocation à adapter l'activité agricole. Il n'est par contre pas bloquant pour cette adaptation et le PADD prône cette évolution par une action dédiée ;** • Le PLU permet la diversification de l'activité en zone agricole (A) voire en zone naturelle (N), ce qui inclut cette **transformation des productions**, dans le cadre de **l'article L151-11 II du code de l'urbanisme**, c'est-à-dire **en tant qu'activité agricole**. **Une activité artisanale doit être l'objet d'un STECAL**, ce qui semble très compliqué à mettre en œuvre dans le contexte communal ;

• Enrichir la diversité sociale de l'emploi, attaché au territoire, notamment au profit de la population locale ; • Créer du lien social pérenne entre le monde agricole et la population autour de sites de vente mutualisés au sein des exploitations ; • Mettre en place une politique offensive de protection des terres agricoles au sein des communes et dans les PLU ; • Promouvoir les produits agricoles du territoire comme patrimoine culturel et gastronomique ; • Inventorier et protéger le patrimoine bâti lié à l'agriculture ; • Réaliser au sein de chaque vallée agricole des parcours modes doux permettant de découvrir les espaces agricoles de la CAVEM tout en reliant des points d'intérêts (zones urbaines/littoral, Centre Ancien/zones d'activités…) ; • Développer la culture florale (huiles essentielles, parfums…) en interface entre zones urbaines et massifs boisés afin de valoriser les zones soumises à obligations légales de débroussaillement.	• Le PLU **n'a aucune vocation à imposer des points de vente en circuit court dans les secteurs commerciaux, ce qui est impossible légalement**. La **vente en directe à la ferme est par contre permise** en zone A voire en zone N, toujours dans les termes de l'article L151-11 II du code de l'urbanisme ; • Le PLU **autorise le maximum de diversification possible** dans le cadre de l'article susmentionné, ce qui n'inclut pas légalement l'hébergement touristique (en tout cas pas sous statut agricole, nécessitant donc STECAL ou changement de destination) mais permet tout à fait d'accueillir des populations à la ferme, de vendre en direct … ; • La **structure communale du foncier agricole permet difficilement d'entrevoir une logique de regroupement**, et les possibilités d'habitat, nécessaire à l'activité de par la loi, restent limitées ; • Le PLU n'a pas vocation à choisir ni orienter les types d'agriculture, en particulier sur une notion qui vise à gérer les intrants. **Il ne s'oppose pas à une agriculture raisonnée** ; • **L'OAP TVB-N est au cœur de ces protections**, pour les secteurs concernés par des zones agricoles (d'autres outils étant aussi mis en place en zone urbanisée) ; • **L'OAP TVB-N est au cœur de ces protections**, pour les secteurs concernés par des zones agricoles (d'autres outils étant aussi mis en place en zone urbanisée) ; • Le principe même de **mettre en place des zones agricoles, a pour conséquence principale écologique de maintenir des milieux ouverts (plutôt que l'inverse)**. Le PLU est néanmoins très attentif dans ses choix de protection des boisements à **permettre une reconquête agricole**, ces sujets ayant été partagés avec la CDNPS notamment dans le cadre du classement des espaces boisés les plus significatifs ; • Le PLU n'a **pas d'outil spécifique contre l'enfrichement**, mais la **politique agricole mise en place, favorable à l'activité, doit pouvoir limiter cet enfrichement**. L'analyse des **espaces boisés les plus significatifs a notamment été très attentive à ne pas protéger des espaces enfrichés**, notamment par une analyse historique des boisements ; • Le PLU n'a **aucun impact sur la labellisation ;** • Le PLU n'a pas vocation à proposer une alimentation bien être, etc. même si ces **enjeux, liés à une agriculture de proximité, ressortent**

	du PADD. Le fait de **protéger l'agriculture et de favoriser son développement peut avoir cette finalité** ; • **Le PLU contribue autant que faire ce peu à cette autosuffisance alimentaire** en préservant et valorisant l'agriculture, mais avec un foncier agricole limité et de nombreuses contraintes pour en faire émerger de nouveaux. Les politiques publiques pourront accompagner cette démarche, ce qui est déjà le cas **(Projet Alimentaire Territorial ECAA)** ; • Le projet global pour l'agriculture **peut être générateur d'emplois locaux** ; • Le PLU comme cela a été expliqué précédemment **permet cette diversification et cette vente en direct dans le cadre strict de la loi en zone A voire en zone N**, ce qui pourra éventuellement créer du lien social ; • **Le PLU révisé protège les terres agricoles existantes et envisage leur reconquête.** Les **activités présentes en zone urbanisée sont aussi prises en compte et peuvent évoluer**. Le PLU a notamment **reclassé 13,29 ha de zones agricoles supplémentaires par rapport au PLU de 2018**, tout en retirant certaines zones devenues ou ayant toujours été impropres (bassins de rétention …), ce qui donne une **augmentation réelle de 24,58 ha soit 10 %**. Le **choix de reclassement de la zone 1AUv en zone agricole** est en ce sens particulièrement notable. Un travail fin a aussi été réalisé sur les EBC les plus significatifs pour rendre ce travail pleinement opérant (Domaine des Grands Caous en particulier) ; • Le PLU n'a **aucun rôle dans la patrimonialisation des produits ;** • Le territoire possède **relativement peu de patrimoine agricole**, même si **certaines fermes et bergeries en milieu urbanisé ou sur les golfs ont pu être préservées (prescription spécifique)**. Sur le reste du bâti agricole fonctionnel, y compris en tant qu'habitation de l'agriculteur, et au regard du potentiel limité du territoire, le choix est plutôt de laisser une certaine souplesse pour des évolutions ; • **L'OAP mobilités prévoit un développement de la découverte des espaces naturels et agricoles** dans le cadre notamment du schéma directeur vélo, mais Saint-Raphaël **ne présente pas particulièrement d'espaces remarquables de ce point de vue ;** • **Rien n'empêche la culture en zone naturelle ou agricole y compris dans les secteurs d'OLD,** mais **le PLU n'a aucune capacité à orienter cela.** On notera qu'en lien avec le site classé et la loi littoral

	notamment, **beaucoup de ces interfaces sont des espaces boisés classés les plus significatifs au sens de la loi littoral** et, y compris avec l'application des OLD, ces espaces peuvent ne pas être favorables même pour des PAPAM, sans même évoquer les questions d'accessibilité. - **Ces objectifs du SCoT sont donc pleinement traduits dans le PLU de manière très concrète lorsque des outils sont disponibles ou en ne s'opposant pas à leur mise en œuvre dans le cas contraire, en totale compatibilité avec le DOO.**
<u>Protéger Durablement l'intégrité des terres agricoles :</u>  • Les espaces agricoles structurants et les espaces agricoles stratégiques devront être identifiées dans les PLU et pourront être complétées et sous catégorisées (Espaces agricoles proche du rivage, espaces agricoles protégés…) ; • Les PLU définissent à partir d'une connaissance détaillée et actualisée les conditions de l'économie agricole (structures, équipements, irrigation, bâtis, circulations, besoins spécifiques…) et peuvent être amenés à identifier des sites agricoles complémentaires à ceux identifiés. Les PLU pourront présenter un diagnostic agricole spécifique […] • Le SCoT identifie les espaces agricoles structurants comme espaces préférentiels pour la mise en œuvre de protection foncière ;	**Le PADD du PLU révisé est totalement cohérent avec cet objectif**, toujours à travers l'axe 3. Le PLU traduit ce PADD de la manière suivante (le PLU ne différencie par agriculture et pastoralisme dans son règlement, ce qui est également le cas dans les éléments ci-dessous) : • Les **espaces agricoles de la commune sont uniquement des espaces agricoles stratégiques selon la nomenclature du SCoT**. Ils sont l'objet d'un **diagnostic complémentaire**, mais **classés dans leur ensemble dans une zone A**, **certains principes de la loi littoral pouvant d'appliquer en sus** par des trames de zonage associées aux dispositions générales ; • Le rapport de présentation **inclut un diagnostic agricole sur la base des données disponibles** ; • **L'ensemble de ces espaces structurant est protégé par le PLU**, étant **inconstructible hors activité agricole**, et possibilités mineures offertes par le code de l'urbanisme (extensions et annexes aux habitations existantes (très limitées sur le territoire), équipements publics sous de nombreuses conditions, et uniquement pour des besoins indispensables (réseaux, risques …) ; • Une **reconquête agricole ciblée est permise par le PLU**, notamment après une analyse fine des espaces boisés les plus significatifs partagée avec la CDNPS et objet d'un avis favorable. Elle reste limitée mais démontre l'action de la commune en faveur de l'agriculture dans un contexte patrimonial et réglementaire très protecteur. **Le PLU n'a pas vocation à limiter mais bien à interdire l'urbanisation dans ces espaces et *a fortiori* la cabanisation** (illégale

• Autoriser la reconquête agricole dans les massifs et limiter le mitage des espaces par l'urbanisation, la cabanisation ou la création d'infrastructures de transport ; • Toute extension de l'urbanisation devra être justifiée au regard de l'impact économique éventuel créé sur le fonctionnement d'une exploitation agricole ou forestière, en tenant compte notamment des enjeux liés à l'irrigation (étude agricole préalable) ; • Les terrains agricoles résiduels situés dans les enveloppes agglomérées actuelles sont étudiés quant à leur opportunité à devenir des terrains cultivés protégés au sens du Code de l'Urbanisme ; • […] • Le développement des parcs photovoltaïques n'a pas vocation à se réaliser sur les espaces agricoles du SCoT. Il est toléré sur les toitures des bâtiments liés directement et indispensables à l'activité ; • Les PLU devront encadrer strictement le changement de destination des bâtiments en zone agricole ; • Les espaces agricoles les moins sensibles au regard de la loi littoral pourront accueillir les constructions nécessaires à l'artisanat agricole (transformation de produits…) et à la vente de produits locaux. • Les remblais autres que ceux liés à la mise en œuvre du PAPI sont interdits en zones agricoles pour des raisons hydrauliques, écologiques et économiques. Les secteurs de remblais existants ne pourront pas être considérés comme des espaces artificialisés pouvant être urbanisés et devront faire l'objet de remise en culture ou de remise en état ; • Ponctuellement et exceptionnellement des équipements publics pourront être autorisés en zone Agricole.	par nature). Pour **les infrastructures de transport, les conditions sont extrêmement strictes** notamment dans un contexte de loi littoral, et seul l'entretien de l'existant et son renforcement si nécessaire est visé ; • **Aucune extension de l'urbanisation n'est prévue en zone agricole** (plus généralement le PLU limite ces extensions à quelques cas très marginaux et subis) et au contraire **le PLU reclasse 9 ha de zone 1AUv en zone agricole ;** • Aucune **terre agricole n'est déclarée au RPG 2022 ou 2023 en cœur d'agglomération. Quelques zones marginales sont déclarées en lien avec des pratiques pastorales sur les marges ou dans la zone U**, mais sur **des secteurs entièrement protégés** (continuités écologiques notamment). Ces **secteurs n'ont pas vocation à recevoir un développement agricole** et donc **pas besoin de zones A** (qui seraient de plus incohérentes avec la définition de l'agglomération au sens de la loi littoral). Une **pépinière est identifiée** au niveau de Jean Moulin, et **le PLU permet son évolution en zone Uc**. Elle est actuellement en zone rouge du PPRi, et **un reclassement en zone A n'a pas été jugé pertinent au regard des autres orientations du SCoT sur ce secteur Jean Moulin** (en l'état, aucune question ne se pose puisque le PPRi interdit toute évolution majeure notamment une mutation) ; • **Le développement des parcs photovoltaïques n'a pas vocation à se réaliser sur les espaces agricoles**. Le PLU répond à cette attente dans le règlement de la zone A. Les **possibilités de photovoltaïque en toiture sont par contre offertes**, ce qui est indispensable aujourd'hui et plutôt dans le sens de la loi ; • **Aucun changement de destination du bâti agricole n'est possible dans le cadre du PLU révisé, que ce soit en zone agricole ou naturelle,** ce qui va au-delà de l'encadrement ; • Concernant l'artisanat agricole, une réponse a déjà été donnée précédemment (voir notamment encart précédent) ; • Les **affouillements et les exhaussements du sol non liés à des opérations autorisées dans la zone** et donc à l'activité agricole ou la gestion des risques notamment **sont interdits en zone A ;** • Les **équipements publics sont autorisés de manière très contrainte et uniquement pour des raisons indispensables** (réseaux, risques …). -

	Ces objectifs du SCoT sont donc pleinement traduits dans le PLU de manière très concrète, en totale compatibilité avec le DOO.
La valorisation des espaces forestiers et de l'agro-sylvo-pastoralisme : • Mieux coordonner les usages de la forêt et de la nature (défrichement, chasse) avec le pastoralisme pour que les équipements d'exploitation (clôtures, petits ouvrages, installations) soient mieux respectés ; • S'assurer que les documents d'urbanisme prennent connaissance des territoires agro-sylvo-pastoraux lors des diagnostics, intègrent les enjeux des exploitations actuelles et des projets d'installation dans leur zonage et règlement (réduction des Espaces Boisés Classés, identification des exploitations et des projets…), permettent toute la diversité d'activités de l'agroforesterie dans les zones naturelles ; • Promouvoir l'identité agro-sylvo-pastorale de l'Estérel auprès de ses habitants et des touristes ; • […] • Soutenir la filière bois énergie, l'émergence des filières d'avenir comme le bois d'œuvre (pin d'Alep), la subérieculture (chêne liège) et les niches (châtaigneraies, mycosylviculture ...).	**Le PLU et notamment son PADD abordent la forêt sous un angle essentiellement de protection**, en lien avec les nombreuses contraintes du territoire d'un point de vue réglementaire, qui imposent finalement cette lecture. La commune est couverte à 70 % par le site classé du massif de l'Estérel, lui-même largement caractérisé par des boisements, dans un contexte de loi littoral qui invite à repérer les espaces boisés les plus significatifs. **Ainsi, une large partie de ce massif et plus généralement des boisements communaux (parfois pour d'autres raisons, écologiques, paysagères …), sont classés en espaces boisés les plus significatifs, ce qui n'interdit pas en soi toute exploitation, mais limite les possibilités.** Plus généralement, **le développement de l'activité forestière est très contraint** par le site classé, et la loi littoral impose énormément de contraintes autres, notamment pour le bâti lié à l'exploitation. Dès lors, la commune **a autorisé la destination exploitation forestière uniquement dans les zones N résiduelles** (non concernées par des contraintes spécifiques) et interdit le changement de destination de ces exploitations. Pour le reste, **la commune se range derrière le droit applicable, sans plus de contraintes, les pratiques pastorales étant tout à fait permises dans ce cadre.** On notera que **le code de l'environnement gère maintenant de manière stricte les clôtures en zones naturelles ce qui répond au premier point**. - **Ces objectifs du SCoT sont donc intégrés du mieux possible par le PLU dans un contexte difficile pour ces activités sur le territoire, cela restant néanmoins totalement compatible avec le SCoT.**
Orientations et objectifs de la politique de transports et de déplacements	
La localisation des fonctions urbaines au bénéfice du réseau de transport structurant :	**Pour l'ensemble de la thématique transports et déplacements (et stationnements), le PADD du PLU révisé intègre une démarche très transversale et fonctionnelle** de ce sujet, en le rapportant à la structuration

• Renforcer le réseau de transport public existant en matière de confort, de capacité, de fréquence et de vitesse avec pour corollaire la préservation par les documents d'urbanisme communaux des capacités d'amélioration d'écoulement des transports publics (ferroviaires et bus départementaux et CAVEM). L'adaptation du réseau de voiries, notamment le long de la dorsale RDn7 qui marque l'Axe Structurant, est une action prioritaire de la politique communautaire de déplacement. Les documents d'urbanisme valorisent les corridors de transport public à haute capacité en promouvant l'intensification des formes bâties, en réservant le foncier nécessaire pour la réalisation des nouveaux grands équipements publics d'agglomération et en facilitant l'installation des grandes unités tertiaires et commerciales. Les documents d'urbanisme inscrivent dans leurs schémas d'urbanisme la prise en compte du réseau de transport public ; • Mettre en valeur la desserte ferroviaire de la CAVEM […]. Ce réseau ferré est un axe majeur de la diversification des mobilités. Elle est la base de l'armature du réseau de transport et la condition nécessaire au développement de l'intermodalité. Les documents d'urbanisme assurent la conservation des gares et les possibilités d'aménagement à leurs abords. Les PLU étudient également dans le détail les possibilités de densification et diversification de la mixité urbaine dans leur périmètre de proximité de l'ordre de 500 mètres.	des quartiers, à la desserte des zones économiques ; **mais aussi aux questions environnementales** comme la qualité de l'air et le changement climatique. **L'ensemble des objectifs du SCoT y sont clairement traités** avec notamment les actions suivantes réparties dans les différents axes *(l'axe 2, orientation 3, objectif 2 « Inscrire le développement urbain en cohérence avec le déploiement des infrastructures numériques et de transports » et l'axe 4, orientation 5, objectif 1 « Faciliter l'utilisation des mobilités douces » et objectif 2 « Poursuivre les actions déjà engagées en faveur des transports en commun » regroupent néanmoins le plus d'actions)* : • Requalifier le front de mer du Port de Santa Lucia à Fréjus en travaillant sur la place des mobilités douces, le rapport à la mer, la qualité des espaces publics, la végétalisation des espaces, etc. ; • Valoriser et organiser les portes d'entrées du massif de l'Estérel ; • Assurer une croissance démographique soutenable en cohérence avec […] la saturation des voies d'accès à la commune ; • Définir des formes d'urbanisation (habitat individuel, mitoyen, intermédiaire, petit collectif, collectif, etc.) en cohérence avec les caractéristiques urbaines, […] tout en tenant compte de la présence de transports en commun autour des axes stratégiques de la commune ; • Densification modérée et organisée dans la première couronne d'urbanisation du centre-ville […] autour des gares […] ; • Renforcer les fonctions de centre-ville par un urbanisme raisonné en cohérence avec […] les mobilités alternatives ; • Améliorer l'organisation urbaine du secteur Jean Moulin en travaillant à la définition d'un véritable boulevard […] ; • Pacifier le centre-ville en travaillant sur la place des transports en commun et des modes doux en cohérence avec le développement de la végétalisation des espaces publics et d'un urbanisme durable ; • Améliorer l'intermodalité à proximité des différentes gares tout en travaillant sur une urbanisation raisonnée ; • Permettre une urbanisation maîtrisée en cohérence avec le déploiement des transports collectifs en particulier autour des opérations stratégiques ; • Renforcer les liens interquartiers en travaillant sur les mobilités en transports en commun et en mode doux/actifs ;

	• Renforcer la place du vélo et des piétons dans le schéma de circulation de la commune et plus particulièrement dans les nouvelles opérations d'aménagement ; • Préserver la qualité des sites touristiques majeurs (plages, massif de l'Estérel, Corniche d'Or, etc.) en travaillant sur leurs accessibilité (mobilités alternatives à la voiture) […] ; • Renforcer les linéaires commerciaux et de services dans le centre-ville en cohérence avec le réaménagement des espaces publics et la place du piéton ; • Articuler urbanisme et mobilité afin de promouvoir l'usage des transports en commun et des modes doux ; • Développer les cheminements piétons sécurisés en particulier dans le centre-ville ; • Développer le réseau cyclable en particulier dans une logique de liaison interquartier ; • Requalifier le front de mer et le centre-ville en donnant davantage de places aux mobilités alternatives à la voiture. • Poursuivre l'aménagement du Pôle d'Echange Multimodal en améliorant son intégration dans le tissu urbain ; • S'appuyer sur la présence de gares ferroviaires de proximité pour développer à termes une mobilité alternative interne au territoire ; • Adapter l'aménagement des espaces publics aux transports en commun en particulier sur le front de mer. **La commune assure la traduction de ces actions du PADD** ce qui est notamment démontré dans les justifications du PADD (Partie 4, Chapitre 9 : Justifications des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de développement Durables (PADD)), et dans les justifications des OAP mobilités et sectorielle « secteur centre » (Partie 4, Chapitre 12 : Justifications des choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)). **Ces deux points sont notamment traduits à travers l'OAP mobilités, et plus généralement l'ensemble de la politique communale traduite dans le PLU** (choix d'urbanisation, polarisation autour des gares, possibilité de réaliser des équipements publics dans toutes les zones urbanisées, projets en cours …). Ils restent extrêmement dépendant des **politiques publiques, que le PLU accompagne par des règles *a minima* non bloquantes.** -

	Ces objectifs du SCoT sont donc pleinement traduits dans le PLU de manière très concrète lorsque des outils sont disponibles ou en ne s'opposant pas à leur mise en œuvre dans le cas contraire, en totale compatibilité avec le DOO.
<u>Mailler le réseau de déplacement pour diffuser l'intermodalité :</u> • […] ; • […] ; • […] ; • Le SCoT organise la hiérarchisation de ces parcs relais avec : o Niveau 1 – les parcs portes d'Agglomération à positionner à la fois au contact des 3 échangeurs autoroutiers, autour des gares de taille urbaine et sur les têtes de ligne du réseau Agglobus. Ces parcs relais peuvent également, idéalement, s'inscrire dans les ouvrages de stationnement des zones économiques prévues en recomposition ; o Niveau 2 – les parcs relais de proximité, de taille relative, aux abords des petites gares, sur les débuts de ligne du réseau Agglobus ou bien le long du parcours des lignes TC. • Les points d'entrée majeurs du réseau d'intermobilité sont prioritaires pour leur facilitation d'accès aux PMR ; • Le réseau de mode doux converge vers chacun des corridors de transport public à haute capacité. Les points d'interconnexion entre les deux réseaux sont aménagés pour l'intermodalité. Les documents d'urbanisme doivent recenser et hiérarchiser ces points d'échange et vérifient leur capacité d'aménagement (sas vélos et micromobilités, instauration d'un lieu d'attente…) et assurent leur parfaite prise en compte dans chaque projet urbain ; • Le SCoT permet la limitation volontaire du nombre maximum de places de stationnement dans les documents d'urbanisme quand cette mesure prend place au sein d'un corridor de transport public à haute capacité. La création d'ouvrages de stationnement publics nouveaux dans ces corridors ne doit pas également conduire à une augmentation globale de stationnement, ce qui reviendrait à créer un appel d'air pour du trafic routier supplémentaire ; • Bien que la mise en place d'un service maritime de transport en commun ne soit pas envisagée sur le territoire de la CAVEM, une réflexion est à engager sur le développement des navettes maritimes en saison estivale	**Ces points sont traités dans la continuité de l'encart précédent avec les mêmes actions du PADD, et les mêmes outils, auxquels on pourra ajouter le maintien et la création d'emplacements réservés pour les élargissements de voirie qui doivent permettre d'intégrer les mobilités alternatives et donc favoriser l'intermodalité.** **L'OAP sectorielle « secteur centre » traduit** plus spécifiquement cette logique de **parkings en superstructure pour accompagner le retrait de place de stationnement le long de la voie** et ainsi permettre un réaménagement propice aux mobilités douces, à l'accessibilité PMR et à la végétalisation de l'espace public. Une réflexion est menée sur **les transports en commun maritimes, que le PLU ne bloque pas.** **Plus généralement, le PLU n'est jamais bloquant pour les projets publics** dans l'ensemble des zones urbanisées et sous conditions dans les zones agricoles et naturelles, **ce qui permet d'accompagner les politiques publiques qui sont quand même à la base de ces orientations**. Tous ces choix s'appuient sur le PDU, le schéma directeur vélo 2022-2036, etc. **ces éléments servant d'état des lieux permettant ensuite une traduction dans le PLU.** - **Ces objectifs du SCoT sont donc pleinement traduits dans le PLU de manière très concrète lorsque des outils sont disponibles ou en ne s'opposant pas à leur mise en œuvre dans le cas contraire, en totale compatibilité avec le DOO.**

en prenant en compte les points d'interconnexion avec d'autres modes de transport.	
La valorisation des modes doux comme un atout de l'attractivité territoriale : • La création du réseau d'écomobilités de la CAVEM est à achever à l'échéance 2035. Chaque document d'urbanisme comporte une Orientation d'Aménagement et de Programmation Eco-Mobilités qui étudie les tracés potentiels, les points d'interconnexion avec les corridors de transport public à haute capacité et listent les polarités à relier entre elles. Les centres villes, les grands sites économiques et d'hébergement touristique, les grands équipements publics, les fronts de mer et l'accès aux sites littoraux, l'accès aux grands sites naturels et valléens (Basse Vallée de l'Argens, Vallée du Reyran et Vallée du Valescure) sont prioritaires pour leur inclusion dans le réseau structurant d'écomobiilités du territoire. Le Plan de Déplacement Urbain a pour rôle de s'assurer de l'état d'avancement de ce réseau qui doit figurer parmi les documents opposables de chaque document d'urbanisme ; • Les projets d'aménagement de mixité urbaine et de développement économique se doivent de faciliter le passage des modes actifs pour l'accès aux générateurs de déplacements (équipements publics, points d'interconnexion avec le réseau structurant de transport ...) et le déplacement interne à l'opération ; • Les Orientations d'Aménagement et de Programmation incluent le requestionnement de la place prise par le stationnement sur voirie aux dépends des modes actifs, et réduisent aux seuls besoins fonctionnels le stationnement maintenu sur voirie dans les opérations nouvelles. Le dégagement du stationnement sur voirie vers le stationnement en ouvrage doit ainsi libérer l'espace public nécessaire pour la réalisation des modes actifs. […] ; • La pacification des axes routiers doit être recherchée dans l'ensemble des environnements résidentiels (zone 30, zones de rencontre, aires piétonnes permanentes ou saisonnières). La partie centrale de l'Axe Structurant entre les centres villes de Fréjus et de Saint Raphaël est prioritaire pour sa transformation en secteur renforcé de partage de l'espace public. Les documents d'urbanisme identifient les secteurs de partage de voirie renforcée […] ; • Le développement de l'offre de stationnement des modes actifs comme promotion des mobilités alternatives au tout voiture : […]. Concernant le stationnement des modes actifs sur voirie et dans les ouvrages, les	**Ces points sont traités dans la continuité des encarts précédents avec les mêmes actions du PADD, et les mêmes outils. L'encart ci-dessus évoque tout particulièrement le point sur le report des stationnements le long des voies.** **Le PLU révisé intègre bien une OAP mobilités qui inclut les éco-mobilités, contrairement au PLU de 2018.** **L'OAP sectorielle « secteur centre » traduit** tout particulièrement les logiques de déplacements doux au sein de projets de mixité urbaine, **avec une vision qui dépasse les simples secteurs d'aménagement d'ensemble pour redonner du lien avec le centre-ville au sens large, et s'intégrer aux projets communaux structurants** (promenade des Bains, réaménagement de l'Avenue du Général Leclerc, ensemble des opérations autour du centre-ville …). Au sein même du centre urbain, la commune **a mis en place une zone de rencontre à vitesse réduite**. Cela s'inscrit dans un désir de pacifier le réseau de voiries du centre-ville et des centralités de quartiers tout en mettant en avant l'efficience des déplacements actifs que sont la marche et les éco-mobilités, **ces ambitions n'étant réglementairement pas bloquées par le PLU.** Plus spécifiquement pour l'accessibilité du littoral et de la mer, la commune encourage l'intermodalité pour la desserte des sites balnéaires et littoraux et **développe des solutions de mobilités alternatives** afin d'atténuer la pression de l'importante fréquentation **de ces sites sensibles** mais aussi **requalifier la façade littorale** par des promenades de bord de mer sécurisées et agréable pour les piétons. L'accessibilité du littoral nécessite aussi **d'empêcher la privatisation des accès** (criques et plages) et de **prolonger les cheminements côtiers**. **Plusieurs emplacements réservés sont mis en place pour poursuivre cette politique.** **Le diagnostic intègre un état des lieux du stationnement pour les modes actifs.** - **Ces objectifs du SCoT sont donc pleinement traduits dans le PLU de manière très concrète lorsque des outils sont disponibles ou en ne s'opposant pas à**

inventaires de stationnement contenus dans les documents d'urbanisme sont tenus à jour à chaque procédure d'évolution (notamment sur les points d'interconnexion entre les réseaux structurants et aux abords des grands générateurs de déplacement) ; • Rétablir la continuité du sentier du littoral et garantir des accès transversaux réguliers la mer.	**leur mise en œuvre dans le cas contraire, en totale compatibilité avec le DOO.**
Les grands projets d'équipements et de services et les orientations prises pour la gestion des ressources	
<u>Les équipements scolaires et culturels :</u> • <u>Les équipements scolaires :</u> o Accompagner le recentrage de la population sur l'Axe Structurant pour ne pas dégrader la qualité d'enseignement des populations les plus modestes ; o Le Centre Urbain est le secteur prioritaire de réalisation des nouveaux équipements scolaires, dans un contexte foncier très contraint ; o L'optimisation par extension des structures existantes étudiée par les PLU qui détaillent dès la phase diagnostic les évolutions à 10 ans des capacités d'accueil par entité ; o La réalisation d'éventuel nouveau collège ou lycée prend en compte le réseau de transport en commun et son raccordement au réseau de mobilités douces afin d'atténuer les phénomènes d'accroissement de trafic automobile aux heures de pointe de la circulation automobile. • <u>Les équipements sanitaires et sociaux :</u> o Faire face au défi démographique du vieillissement de la population (1 habitant / 3 aura plus de 85 ans à l'échéance 2035) ; o […] ; o Les documents d'urbanisme communaux abordent la question des capacités d'accueil en structure médicalisée (EHPAD, foyer logement, long séjour …) en prenant en compte les plans prévisionnels du Conseil Départemental ; o Le SCoT Permet la réalisation de structures médicalisées au sein des espaces dédiés aux activités économiques dans le principe de leur rattachement à la filière de la *silver-economy* ; o Concernant l'accueil de la petite enfance, le territoire doit conserver la diversité de l'offre d'accueil : des équipements	**Le PADD du PLU révisé est totalement cohérent avec cet objectif**, notamment à travers l'axe 2 « Encadrer l'évolution de la population, rationnaliser les fonctions de ville-centre et l'armature urbaine », et notamment l'orientation 3 « Consolider les services, équipements publics et infrastructures de la ville et de l'agglomération », l'objectif 1 « Consolider l'offre en équipements », et les actions suivantes : • Renforcer l'offre médicale de proximité et de spécialistes en lien avec le vieillissement de la population ; • Adapter les équipements scolaires aux nouveaux besoins ; • Développer les formations en enseignements supérieurs en lien avec les spécificités du territoire ; • Envisager le déplacement du campus connecté ; • Intégrer l'extension du cimetière de l'Aspé ; • Créer un nouveau siège pour l'Agglomération Estérel Côte d'Azur ; • Réaménager progressivement les espaces publics dans une logique de végétalisation (front de mer, place Saint-Jean à Boulouris, place Giannetti à Agay, etc.) ; • Renforcer l'offre en parcs publics végétalisés et en jeux d'enfants en lien avec les opérations stratégiques (Ampère / Printemps, Petit Défends etc.). **Le PADD du PLU de 2018 ne mettait aucune politique d'équipement en avant.** **La commune assure la traduction de ces actions du PADD** ce qui est notamment démontré dans les justifications du PADD (Partie 4, Chapitre 9 : Justifications des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de développement Durables (PADD)). **Ces éléments démontrent déjà l'intégration des objectifs généraux du DOO sur ces sujets.**

nouveaux (crèches, halte-garderie) sont répartis équitablement entre le centre urbain et les espaces économiques périphériques. • <u>Les équipements socio-culturels et services :</u> o Rester un territoire à forte densité d'animations et d'équipements en valorisant au mieux le réseau culturel existant (théâtres, salles de spectacle, lieux festifs, médiathèques, musées...) ; o Valoriser les grands sites de la romanité et de l'histoire militaire au sein de sites culturels de plein air ; o Valoriser le tourisme de la connaissance et des savoirs tourné vers les grands sites naturels de la CAVEM que sont la mer, l'Estérel […] ; o Optimiser ou réaliser les équipements des pratiques culturelles (centres de loisirs, conservatoires...) ; o Maintenir dans le Centre Urbain les équipements culturels les plus significatifs (théâtres, complexes cinématographiques) afin de ne pas concurrencer les centralités culturelles établies, abaisser le besoin de déplacement et soutenir l'urbanité commerciale des centres-villes de Saint-Raphaël et Fréjus. • <u>Les équipements sportifs et de loisirs :</u> o Permettre la pratique du sport au sein du centre urbain en réservant des aires sportives au sein des opérations structurantes de renouvellement urbain ; o Viser la réalisation d'un stade d'agglomération aux portes du centre urbain pour l'accueil d'événements d'importance ; o Faciliter l'accessibilité par les modes doux entre les agglomérations et leurs grands espaces naturels (massif de l'Estérel, Petites Maures, grandes vallées de l'est Var, Basse Vallée de l'Argens, Base Nature) servant à la pratique des sports de randonnées, la détente et l'agrément ; o Affirmer les pôles sportifs actuels (Aspé, […]) permettant de rationaliser leur fréquentation ; o Réserver au sein du Centre urbain des espaces sportifs de proximité (city-stade, petites salles de sport …) pour conserver un équilibre entre offre et demande. • <u>Les espaces publics :</u> o Mettre en œuvre de nouveaux parcs urbains en prenant appui sur les espaces de nature en ville (tracé de l'aqueduc sur Fréjus,	**De manière préliminaire, et ces règles démontrant dans tous les cas que les objectifs du SCoT peuvent être accompagnés par le PLU, les équipements d'intérêt collectifs et services publics sont autorisés dans toutes les zones urbanisées, avec en sus des règles assouplies pour leur réalisation, et dans les zones agricoles et naturelles sous condition, parfois assez fortes, en lien avec la réglementation.** Point par point ou thématique par thématique, les compléments suivants sont apportés : • <u>Pour les équipements scolaires :</u> o L'OAP sectorielle « secteur centre » **inclut la possibilité de recréer une école si besoin au sein du secteur Ampère** ; o **Aucun autre espace n'est dédié à la création d'une école**, ce qui montre la priorisation du PLU pour le centre urbain ; o Engager une étude sur le dimensionnement des écoles à 10 ans n'est pas une prérogative de PLU, qui n'en a ni les moyens, ni les compétences. **Le PLU permets systématiquement l'évolution des structures scolaires**, sans systématiquement bloquer leur mutation ou leur repositionnement mais aussi par des classements en zone Uep qui ne laisse que peu de marge de manœuvre (notamment pour les établissements non gérés par la commune) ; o **Aucun nouveau collège ou lycée n'est prévu dans le PLU.** • <u>Pour les équipements sanitaires et sociaux :</u> o **Concernant les 3 premiers points, le PLU a déjà démontré la compatibilité avec le SCoT sur ces sujets,** à travers l'offre de logements spécifiques et le développement économique, ce qui recoupe totalement ces objectifs. **Les outils sont donc les mêmes ;** o **Concernant l'accueil de la petite enfance, aucun projet spécifique n'est prévu,** mais cela n'est pas forcément à l'échelle de choix de PLU pour un territoire de cette taille. Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés sur toutes les zones urbanisées **ce qui permet d'intégrer des projets futurs.** Par ailleurs, **pour une offre privée (potentiellement des activités de services) le PLU n'a aucune capacité à flécher l'activité** vers de la petite enfance. Par

Port Romain, site du Grand Défens à Saint Raphaël…) ; étendre la promenade du bord de mer en majorant les espaces piétonniers vers Santa Lucia et la Base Nature ; o Mettre en œuvre un observatoire du taux d'espaces verts disponibles sur les seuls espaces urbains denses … ; o Créer de nouveaux grands parcs urbains dans le Centre Urbain et les mettre en réseau à partir des corridors de la mobilité douce ; o Pacifier les grands axes routiers au sein des principaux périmètres de renouvellement urbain de façon à rééquilibrer les priorités voiture et piétons.	contre **ce développement est possible dans de nombreuses zones urbanisées, notamment sur les secteurs les plus propices** (centre-ville, futures OAP, certaines zones économiques …). Ce sont aussi **potentiellement des activités connexes à certaines entreprises** ce sur quoi le PLU n'a **aucun poids,** et donc de fait une totale capacité pour les entreprises à intégrer une crèche d'entreprise. • <u>Les équipements socio-culturels et services :</u> o **Le PLU permet le maintien, l'évolution voire la création de l'ensemble de ces équipements dans l'ensemble des zones urbanisée**s, sans pour autant les cibler en zone Uep du fait de leur dispersion et de la taille des fonciers. La maitrise publique doit permettre d'assurer le maintien mais aussi pourquoi pas des logiques de déplacement, renouvellement, … ; o Le PLU ne prévoit pas à proprement de valorisation (ce qui n'est pas vraiment l'objet du PLU) **mais protège des sites du patrimoine militaire, plus généralement énormément d'éléments de patrimoine qui pourraient aussi être mis en valeur** ; o **L'approche touristique a déjà été largement développée dans la partie sur l'économie touristique**, les outils restant les mêmes avec toujours cette possibilité très large dans le PLU de réaliser des équipements publics, des aménagements pour la promenade (y compris en front de mer …) ; o **Il n'y a aucun projet spécifique sur ces sujets, mais le PLU donne le maximum de possibilités dans l'ensemble des zones au regard de la loi** (y compris en zone A et N dans un contexte site classé / loi littoral notamment) ; o **Aucun projet de dépolarisation de ces équipements n'est prévu dans le PLU.** La politique communale est clairement au renforcement des polarités et à leur connexion par des mobilités alternatives à la voiture. • <u>Les équipements sportifs et de loisirs :</u> o **La politique communale est globalement au renforcement des espaces publics, des espaces verts etc. ceci pouvant inclure des aires sportives et de loisirs**. Au sein de **l'OAP**

	sectorielle « secteur centre » la création de ce type d'espaces, pouvant accueillir des activités sportives (à rendre cohérent en matière de nuisances tout de même), **est imposée dans plusieurs opérations**, le tout étant mis en **lien par un maillage des mobilités actives** largement étoffé ; **La Promenade des Bains répond pleinement au maillage Santa lucia / Base Nature ;** o **La commune n'a pas vocation à accueillir ce stade ;** o L'ensemble du projet de mobilités actives, déjà justifié par ailleurs, participe de cet objectif. **Cela est totalement traduit par l'OAP mobilités ;** o **Le pôle sportif de l'Aspé est classé en zone Uep**, ce qui **garantit le maintien des équipements publics sur ce secteur et facilite les aménagements par des règles assouplies**. On notera aussi la volonté de maintien **des possibilités d'évolutions limitées du CREPS (Ncreps)** dans un contexte peu favorisé par le SCoT (coupure d'urbanisation), pour un **équipement sportif de niveau régional** ; o Cette action recoupe le premier point. **On notera tout de même le classement du gymnase Victor Sergent en zone Uep, à proximité de ces espaces de renouvellement urbain.** • <u>Les espaces publics :</u> o **La politique en faveur de la création d'espaces verts et de parcs urbains est un point central de la politique de la ville,** traduit notamment par l'OAP sectorielle « secteur centre », et qui va être globalement mise en œuvre par des politiques publiques. **Le secteur du Petit Défends, a vu la création d'un parc public de l'agglomération récemment. Le reste de ce secteur a vocation à devenir un espace dédié à la promenade et à des pratiques sportives de nature, dans un contexte naturel** (aménagements légers, couvert forestier maintenu …). Cette zone est notamment reclassée d'une zone 1AUd dans le PLU de 2018 (qui ne répondait donc pas à cette logique de parc urbain) à une zone naturelle (Nl) ; o Le PLU n'a pas capacité à créer d'observatoire ; o **Cela rejoint le premier point et notamment le travail au sein de l'OAP sectorielle ;**

	○ **L'OAP mobilités et l'OAP sectorielle « secteur centre » intègrent cette logique**, avec en particulier **le projet concernant l'Avenue du Général Leclerc, mais également la Promenade des Bains.** - **Ces objectifs du SCoT sont donc pleinement traduits dans le PLU de manière très concrète lorsque des outils sont disponibles ou en ne s'opposant pas à leur mise en œuvre dans le cas contraire, en totale compatibilité avec le DOO. La plus-value par rapport au PLU de 2018 est très importante.**
<u>Poursuivre la transition numérique :</u> • Favoriser le déploiement des nouvelles technologies de l'information et de la communication (NTIC) ; • Favoriser le déploiement du Très Haut Débit par les différentes techniques de transmission de données sur l'ensemble du territoire ; • Promouvoir le déploiement du très haut débit par la création d'infrastructures nécessaires à son déploiement sur le territoire de la CAVEM/ECAA ; • Favoriser le développement des usages sur le territoire, dans tous les domaines de l'économie et de la vie quotidienne et auprès des acteurs ; • Répondre à un enjeu d'égalité d'accès (santé, service public, éducation, culture, loisirs). • Intégrer dans les PLU une démarche de création d'infrastructures qu'elles soient enterrées, aériennes ou par la création d'antennes ; • Les PLU doivent conditionner les opérations d'aménagement (équipements publics, habitat, parc d'activités, etc.) à l'accès au Très Haut Débit et à des débits numériques plancher à réaliser ; • Possibilité de développer des « espaces numériques citoyens » permettant à chacun d'accéder aux services numériques des collectivités.	**Le PADD du PLU révisé est totalement cohérent avec cet objectif**, notamment à travers l'axe 2 « Encadrer l'évolution de la population, rationnaliser les fonctions de ville-centre et l'armature urbaine », et notamment l'orientation 3 « Consolider les services, équipements publics et infrastructures de la ville et de l'agglomération », l'objectif 2 « Inscrire le développement urbain en cohérence avec le déploiement des infrastructures numériques […] », et l'action suivante : « Poursuivre le déploiement des infrastructures numériques en cohérence avec le développement urbain ». L'action « Envisager le déplacement du campus connecté » est aussi à mettre en avant. **Le territoire répond globalement déjà à ces objectifs avec un déploiement important de la fibre qui doit se terminer mais sur lequel le PLU a peu d'influence ; et la 5G déjà déployée**. Le **règlement du PLU n'est jamais bloquant pour le déploiement des infrastructures**, y compris en zones agricoles et naturelles sous conditions, si de nouvelles technologies devaient émerger. **Les antennes relais sont néanmoins interdites dans certains cas en lien avec une justification patrimoniale**. Cela n'a aucune vocation à bloquer le déploiement sur le territoire. **Il n'y a donc pas d'enjeu de conditionnement du développement.** **En plus de campus connecté, la création d'espaces numériques partagées (équipements publics), n'est pas contrainte par le PLU** (voir encart précédent). Les projets d'espaces de coworking pourraient aussi voir le jour dans la plupart des secteurs communaux. -

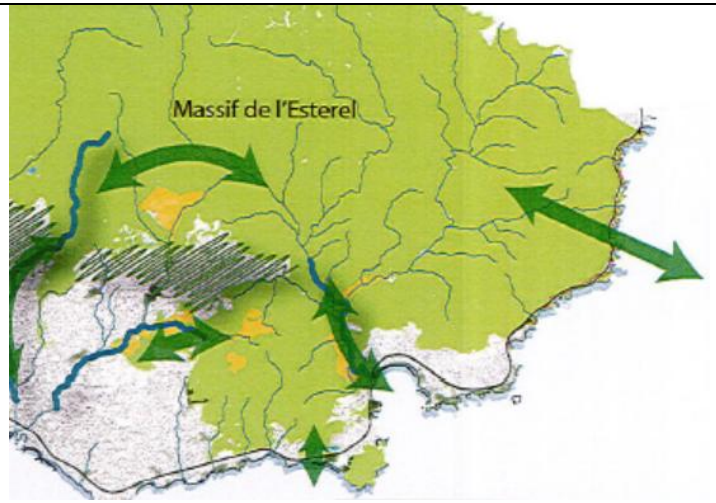
	Ces objectifs sont pour la plupart déjà atteints, le PLU ne faisant qu'acter cela, et étant toujours favorable au développement numérique, en totale compatibilité avec le DOO.
La problématique des déchets : • La gestion des déchets doit être prévue en amont des opérations d'aménagement ; • La CAVEM/ECAA s'assure à court terme de la mise à disposition d'une installation de stockage de déchets inertes dans l'est Var ; • Renforcer la gestion des déchets à l'échelle des zones d'activités et favoriser le tri sélectif dans le sens de l'émergence des économies circulaires du territoire ; • Développer et mettre en réseau les déchèteries de la CAVEM / ECCA ; • Promouvoir le réemploi par la création d'une nouvelle ressourcerie sur le territoire de la CAVEM / ECAA.	**Le PADD du PLU révisé est totalement cohérent avec cet objectif**, notamment à travers l'axe 4 « Prendre en compte les données du changement climatique » et l'action « Renforcer les dispositifs pour le tri sélectif, la valorisation (réemplois, ressourceries, énergie) des déchets ». La gestion des déchets est par ailleurs une compétence intercommunale. **L'OAP sectorielle « secteur centre » prévoit tout un volet sur la gestion des déchets** dans les futures opérations. Pour le reste, cela concerne l'instruction, **les règles du service devant être respectées**, et le **règlement écrit du PLU ayant porté une grande attention à faciliter l'organisation de la collecte.** La **déchetterie** présente sur la commune est maintenue en **zone Uep.** Comme cela a été explicité sur le volet économique concernant l'économie circulaire, **la réalisation de ressourceries publiques ou privées est possible dans toutes les zones urbanisées.** **Aucun ISDI** n'est programmé sur le territoire. Le reste des propositions tient plutôt de **la politique publique**, le PLU ne proposant aucun blocage particulier dans son règlement. - **Ces objectifs du SCoT sont donc pleinement traduits dans le PLU de manière très concrète lorsque des outils sont disponibles ou en ne s'opposant pas à leur mise en œuvre dans le cas contraire, en totale compatibilité avec le DOO.**
Les besoins en eau potable : • Mener une étude globale à l'échelle de la CAVEM/ECAA pour un schéma directeur de la protection et de la gestion en eau potable ; • Les ouvertures de zone à l'urbanisation seront conditionnées par l'assurance de la disponibilité de la ressource ; • Les projets de développement urbain doivent être raccordés à un réseau d'alimentation en eau potable de capacité adaptée, en veillant	**Le PADD du PLU révisé est totalement cohérent avec cet objectif**, notamment à travers l'axe 4 « Prendre en compte les données du changement climatique », l'objectif 3 de l'orientation 1 « Améliorer le grand cycle de l'eau » et plus particulièrement l'action « Maîtriser le développement urbain en cohérence avec les capacités de la ressource en eau ». Cela est traduit dans tout le document de la manière suivante :

strictement au respect de la salubrité publique, et essentiellement sous forme de réseau public.	• La ressource en eau et l'alimentation en eau potable **est analysée dans l'état initial de l'environnement y compris sous l'angle du changement climatique ;** • **Le schéma directeur le plus récent est annexé au PLU, et sera mis à jour** lorsqu'une nouvelle version aura été approuvée ; • **Aucune ouverture à l'urbanisation n'est prévue dans le cadre du PLU révisé.** Plus généralement, **l'évaluation environnementale démontre la suffisance de la ressource** pour le projet porté par la collectivité, y compris pour les secteurs les plus structurants ; • **Aucune zone 2AU, ni même 1AU n'est prévue**, ce qui montre que les réseaux sont suffisants sur toutes les zones de projet a minima en limite de zone ; • En dernier lieu, l'analyse doit se faire au niveau de l'instruction, ce qui est un garde-fou supplémentaire ; • **Le règlement de PLU prévoit un cadre réglementaire étayé sur ces questions liées à l'eau potable, notamment dans la disposition générale 2.7**. Plus généralement **l'entretien des réseaux, et le renforcement éventuel est possible dans toutes les zones**, y compris en zone naturelle et agricole ; • De manière spécifique le PLU prévoit dans plusieurs zones **l'obligation de dispositifs de stockage des eaux pluviales permettant des économies d'eau** et vise **l'emploi d'essences méditerranéenne et des conceptions de jardins qui limitent les besoins en eau** et en corolaire l'arrosage ; • **L'OAP sectorielle « secteur centre »** vient compléter certains éléments de manière marginale pour **une rationalisation des réseaux dans les projets.** - **Ces objectifs du SCoT sont donc pleinement traduits dans le PLU de manière très concrète lorsque des outils sont disponibles ou en ne s'opposant pas à leur mise en œuvre dans le cas contraire ; et intégrant ces éléments dans l'EIE et l'évaluation environnementale, en totale compatibilité avec le DOO.**
<u>La gestion des eaux usées :</u> • Organiser le raccordement à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées dans les secteurs urbains et à urbaniser, et dimensionner les capacités de traitement des eaux usées suffisantes ;	**Le PADD du PLU révisé est totalement cohérent avec cet objectif**, notamment à travers l'axe 4 « Prendre en compte les données du changement climatique », l'objectif 3 de l'orientation 1 « Améliorer le grand cycle de l'eau » et plus particulièrement l'action « Assurer un traitement de qualité des eaux usées », mais aussi « Etudier la possibilité de développer la

• Poursuivre la mise en œuvre du programme d'élimination des eaux parasites du réseau d'adduction des eaux usées ; • Conditionner la réalisation des projets urbains (de renouvellement ou d'extensions de l'urbanisation) à la présence ou la création de réseaux et d'infrastructures suffisants ; • L'utilisation de l'assainissement autonome des eaux usées doit être limitée et être conforme aux exigences du SPANC de la CAVEM ; • Permettre la valorisation énergétique des eaux usées (récupération de chaleur) et des boues (méthanisation) en cohérence avec le PCAET.	méthanisation en lien avec la station d'épuration d'Agay » (orientation 3, objectif 3 sur les énergies renouvelables). Cela est traduit dans tout le document de la manière suivante : • Le réseau d'assainissement **est analysé dans l'état initial de l'environnement ;** • **Le schéma directeur le plus récent est annexé au PLU, et sera mis à jour** lorsqu'une nouvelle version aura été approuvée (en cours) ; • La STEP principale n'est pas sur la commune mais **la STEP d'Agay est zonée en zone Uep, facilitant d'éventuels travaux mais aussi la valorisation énergétique (méthanisation) ;** • **Le règlement de PLU prévoit un cadre réglementaire étayé sur ces questions liées à l'assainissement (collectif et non collectif), notamment dans la disposition générale 2.7**. Plus généralement **l'entretien des réseaux, et le renforcement éventuel est possible dans toutes les zones**, y compris en zone naturelle et agricole ; • **Aucune ouverture à l'urbanisation n'est prévue dans le cadre du PLU révisé.** Plus généralement, **l'évaluation environnementale démontre la suffisance de la ressource** pour le projet porté par la collectivité, y compris pour les secteurs les plus structurants ; • **Les zones urbanisées sont toutes en zone d'assainissement collectif ;** • En dernier lieu, l'analyse doit se faire au niveau de l'instruction, ce qui est un garde-fou supplémentaire ; • **L'OAP sectorielle « secteur centre »** vient compléter certains éléments de manière marginale pour **une rationalisation des réseaux dans les projets.** - **Ces objectifs du SCoT sont donc pleinement traduits dans le PLU de manière très concrète lorsque des outils sont disponibles ou en ne s'opposant pas à leur mise en œuvre dans le cas contraire ; et intégrant ces éléments dans l'EIE et l'évaluation environnementale, en totale compatibilité avec le DOO.**
<u>La gestion des eaux pluviales :</u> • Maitriser les pollutions et préserver ou restaurer la qualité des milieux récepteurs par la maitrise des flux ; • Limiter les phénomènes d'érosion ; • Favoriser l'infiltration et la désimperméabilisation ;	**Le PADD du PLU révisé est totalement cohérent avec cet objectif**, notamment à travers l'axe 4 « Prendre en compte les données du changement climatique », l'objectif 3 de l'orientation 1 « Améliorer le grand cycle de l'eau » et plus particulièrement l'action « Développer des solutions alternatives à la gestion des eaux pluviales en favorisant, entre autres, l'infiltration y compris par la déminéralisation des espaces ». Cette ambition

• Assurer la continuité de l'assainissement en limitant la dégradation du fonctionnement des stations de traitement des eaux usées par temps de pluies et les risques de non-conformité ; • Prévenir les dysfonctionnements par les travaux afférant et l'entretien des réseaux ; • Prendre en compte dans les aménagements les limites du réseau récepteur ; • Favoriser les mesures de compensation et de rétention à la parcelle ; • Limiter et diagnostiquer les inondations liées au ruissellement urbain ou au débordement des réseaux ; • En matière de ruissellement urbain : o Limiter au niveau des bâtis l'imperméabilisation des sols, favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement ; o Prendre en compte un niveau de rétention à la parcelle correspondant à la typologie d'urbanisation du secteur concé, et notamment avec une rétention à la parcelle en milieu urbain conforme aux préconisations de la MISEN ; o Mettre en place pour l'existant des mesures de compensation, à défaut de pouvoir rendre à nouveau perméable. Favoriser les aménagements paysagers perméables ; o Réaliser un diagnostic sur le maillage des réseaux des eaux pluviales et leur intégration dans la gestion du risque inondation ; o Elaborer et mettre en œuvre les schémas directeurs ainsi que le Contrat d'agglomération « petit et grand cycle de l'eau » à intervenir avec l'Agence de l'Eau Rhône Alpes Méditerranée.	est d'ailleurs beaucoup plus transversale avec de nombreux aspects du projet sur le reverdissement des espaces publics, la création de parcs urbains, la protection de la ville jardin et des parcs patrimoniaux, la réouverture des cours d'eaux … qui participent de capacités d'infiltration préservées ou améliorées. Cela est traduit dans tout le document de la manière suivante : • Tout d'abord, **ECAA s'est doté d'un schéma directeur spécifique et récent qui traite de l'ensemble des sujets évoqués ici**, y compris les risques liés au ruissellement et aux inondations (alors qu'un PPRi existe sur la commune). **Ces éléments sont intégrés à l'état initial de l'environnement ;** • **Le PLU s'appuie donc sur ce document** pour gérer les eaux pluviales, mais aussi les risques associés (le schéma directeur est annexé) ; • Le règlement prévoit notamment pour la gestion des eaux pluviales, dans la disposition générale 2.7, **un renvoi vers l'application de ce document, qui doit être respecté**, en plus de **règles connexes** mais qui n'ont pas vocation à empiéter sur le schéma directeur. A défaut ou en complément le règlement MISEN s'applique ; • Pour les risques associés, les données établies par le schéma directeur sont intégrées dans **des plans de zonage risque en tant que prescription, le règlement renvoyant dans ces zones à une réglementation spécifique**, qui ne s'oppose pas au PPRi quand les couches se recoupent (disposition générale 3.5) ; • Des **zones non aedificadi sont en plus instaurées le long des berges** des cours d'eau en principe de précaution (disposition générale 3.5 également) ; • Les **choix d'urbanisation ont été réalisés en cohérence** avec l'ensemble de ces données ; • Le règlement écrit permet par **ailleurs l'entretien des réseaux**, et le **renforcement éventuel** est possible dans toutes les zones, y compris en zone naturelle et agricole ; • Un **emplacement réservé est prévu pour un bassin écrêteur** (2 ont été réalisés récemment) ; • De manière très spécifique le règlement de PLU prévoit que les parkings collectifs enterrés ou semi-enterrés, doivent être munis d'un déshuileur et, d'une pompe de refoulement d'une capacité suffisante pour faire face aux débits de ruissellement de la parcelle, ce qui **prend en compte les questions de qualité de l'eau** ;

	• Tous ces éléments prennent en compte **les enjeux d'une gestion à la parcelle**, en particulier **en l'absence de réseaux** ; • Le PLU travaille sur une grande partie de son territoire sur des **coefficients d'espaces verts extrêmement importants** (entre 50 et 60 % dans les zones Uvj, entre 40 et 50 % dans les zones Ut et Ub, 40 % en Uc, 20 % dans les zones Ue) qui vont permettre d'infiltrer les eaux pluviales, la commune ayant été très attentive aux définitions de ces espaces pour éviter les détournements les plus courants et obtenir des surfaces réellement drainantes. **De même, les emprises au sol sont réduites** (sur ces deux sujets, le PLU va plus loin que le PLU de 2018) ; • **L'ensemble des règles visant par ailleurs la protection des espaces verts** (différents types de prescriptions qui vont être détaillées dans les parties suivantes), **permet de maintenir les capacités d'infiltration. La restitution de certains parcs est même visée** ce qui pourrait améliorer les conditions ; • **L'OAP sectorielle « secteur centre »** renforce encore cette démarche pour les secteurs de projet en renouvellement urbain en **imposant notamment une gestion des eaux pluviales à l'échelle de la zone ou de chaque opération, et en traitant de la renaturation des cours d'eau.** - **Ces objectifs du SCoT sont donc pleinement traduits dans le PLU de manière très concrète ; et intégrant ces éléments dans l'EIE et l'évaluation environnementale, en totale compatibilité avec le DOO.**
Modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou la remise en état des continuités écologiques	
<u>Trame verte et réservoirs de biodiversité : des espaces à protéger strictement :</u>	**Le PADD du PLU révisé est totalement cohérent avec cet objectif**, notamment à travers l'axe 4 « Prendre en compte les données du changement climatique », dont la carte ci-dessous est particulière révélatrice de la prise en compte des ambitions du SCoT :



- Préciser les limites des « réservoirs de biodiversité à protéger » à une échelle communale, et renforcer le statut réglementaire de ces espaces au sein des PLU, afin de conserver leur surface et leur intégrité, et de maintenir le bon état des milieux naturels et de la biodiversité ;
- Ces réservoirs pourront éventuellement accueillir :
    - Des aménagements nécessaires au maintien des activités agricoles et pastorales ;
    - Des installations et aménagements nécessaires à la gestion des risques et des espaces naturels ;
    - Des projets légers d'équipements ou d'aménagements à vocation touristique, de loisir, éducatif ou pédagogique, dans la mesure où ils ne compromettent pas la qualité ou la fonctionnalité des réservoirs.
- Tout nouveau projet d'infrastructures de transport impactant un réservoir de biodiversité devra être aménagé afin d'intégrer les besoins en déplacement des espèces (avec selon les cas, des espaces relais et/ou de passage sous ces infrastructures...) ;
- Les nouveaux projets d'urbanisation hors enveloppe agglomérée et en interface avec les réservoirs de biodiversité devront veiller à leur intégration écologique et paysagère ;
- Les périmètres connus ou inventoriés comme station d'accueil de la Canne de Pline sont classés en zone naturelle protégée par les documents d'urbanisme ;



Cela concerne notamment l'orientation 1 « Préserver et remettre en état la trame verte et bleue » et les objectifs 1 « Protéger les différents réservoirs de biodiversité de la commune » et 2 « Améliorer la trame verte et bleue en travaillant sur la place de la nature en ville ».

L'OAP TVB-N traduit à elle seule quasiment tout cet axe et de fait les objectifs du DOO du SCoT, bien que de **nombreux outils réglementaires et choix d'urbanisation, ou encore l'OAP sectorielle « secteur centre » participent également fortement de la compatibilité du document**. Les justifications de l'OAP TVB-N et le l'OAP sectorielle « secteur centre » (Partie 4, Chapitre 12 : Justifications des choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)), sont en ce sens révélatrices du travail réalisé et de **l'intégration de tous ces enjeux écologiques, à travers les OAP et dans la relation entre les OAP et le règlement (complémentarité des outils).**

Le PLU révisé met en place des outils dédiés comme le permet notamment l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Cela permet d'avoir des **règles beaucoup plus fines et adaptées**, notamment **sur les éléments de trame verte** ; et même de manière sensible à travers l'OAP dédiée. La trame

• Les PLU doivent prendre en compte les périmètres projetés d'Arrêté de Protection Biotope ; • En règle générale, les installations dédiées aux énergies renouvelables dans les réservoirs sont à proscrire, excepté sur les zones artificielles (carrières) en cohérence avec le SRCAE ; • Les documents d'urbanisme témoignent dans leurs études de la mise en œuvre de la démarche trame verte et bleue à partie de représentations graphiques (voire d'orientations d'aménagement et de programmation thématique) en concertation avec les acteurs du suivi du SCoT.	paysagère, les EBC et la végétalisation plus générale permettront bien sûr néanmoins de participer de ces enjeux. Ces trames sont par ailleurs de manière globale **beaucoup plus étendues que dans le PLU de 2018.** **En complément et point par point :** • **L'état initial de l'environnement qualifie ces réservoirs de biodiversité** à l'échelle communale, qui sont ensuite traduits dans le PADD, puis réglementairement par des zones extrêmement préservées, uniquement en zone agricole ou naturelle, avec une palette de sous-zones et de protections supplémentaires extrêmement coercitive et pleinement en accord avec leur préservation. L'OAP TVB-N reprend ces éléments et propose en sus une approche plus pédagogique et sensible de certains sujets ; • **Les droits évoqués par le DOO sont pleinement respectés dans les différentes sous-zones et protections, en accord avec le code de l'urbanisme**. Le règlement du PLU révisé est d'ailleurs bien souvent **plus restrictifs** ; • **Aucun projet d'infrastructure de transport nouvelle n'est prévu dans ces réservoirs de biodiversité**, aucun emplacement réservé dédié n'y étant inscrit. Les droits accordés visent par contre clairement l'entretien voire le renforcement de ces infrastructures pour les modes doux en particulier ; • La seule extension pour l'habitat est celle **des Veyssières** (Avenue des Golfs au sens du SCoT) **qui est l'objet d'autorisations d'urbanisme en cours de validé et n'est pas en interface avec un réservoir de biodiversité**, et qui en sus a été l'objet de nombreuses mesures d'évitement réduisant le projet inscrit au PLU de 2018 de 9 à 2,5 ha environ. Une **étude écologique** a notamment été menée ; Le PLU projette également **l'extension de 2,3 ha du cimetière de l'Aspé** en limite d'un réservoir de biodiversité (comme le PLU de 2018), où aucun enjeu paysager ou écologique n'a été relevé. Le calibrage définitif des besoins pour la commune, a priori pas nécessairement sur l'ensemble du foncier, pourra permettre d'étudier l'éventuelle transition avec le réservoir de biodiversité, **une frange naturelle pouvant a priori être maintenue sans difficulté** ; • Les périmètres connus sont **intégrés dans des zones naturelles** ;

	• **Aucun projet d'Arrêté de Protection de Biotope** n'est connu sur la commune ; • La Trame verte et Bleue (et la trame Noire, non prise en compte par le SCoT), sont l'objet d'un **diagnostic précis à l'échelle communale**, traduites dans le **PADD,** et objets entre autres d'une **OAP dédiée** (Trame verte et bleue et trame noire (TVB-N)). **Sur nombre de ces points, le PLU révisé est plus précis et plus restrictif que le PLU de 2018**. L'OAP TVB-N n'existait pas dans ce document. - **Ces objectifs du SCoT sont donc pleinement traduits dans le PLU de manière très concrète ; et intégrant ces éléments dans l'EIE et l'évaluation environnementale, en totale compatibilité avec le DOO et avec une nette amélioration par rapport au PLU de 2018.**
<u>Trame verte / Les espaces agricoles de perméabilité écologique : un double enjeu économique et écologique :</u> • Dans ces espaces, la vocation agricole doit être maintenue par les PLU afin de favoriser les milieux ouverts et entretenus ; • Protéger ou recomposer dans les PLU les éléments liés à l'eau (cours d'eau, canaux) qui sont le principal vecteur de diffusion de la biodiversité en zone agricole ; • Les PLU pourront repérer et protéger les haies dans les zones agricoles afin de maintenir la biodiversité ; • Les communes pourront favoriser la pérennité des prairies en interface entre les espaces naturels et les espaces agricoles.	**Le PADD du PLU révisé est totalement cohérent avec cet objectif**, notamment à travers l'axe 4 « Prendre en compte les données du changement climatique », et notamment l'orientation 1 « Préserver et remettre en état la trame verte et bleue », les objectifs 1 « Protéger les différents réservoirs de biodiversité de la commune » et 2 « Améliorer la trame verte et bleue en travaillant sur la place de la nature en ville », et notamment les actions suivantes ; • Protéger le massif de l'Estérel et réglementer sa fréquentation pour éviter sa perte de valeur écologique ; • Améliorer les continuités écologiques entre les différents réservoirs de biodiversité et notamment : ○ Améliorer la perméabilité écologique du vallon d'Agay en compatibilité avec le SCoT ; ○ Connecter la mer et l'arrière-pays (massif de l'Estérel…) ; **L'OAP TVB-N** traduit à elle seule quasiment toutes ces actions et de fait les objectifs du DOO du SCoT, bien que de **nombreux outils réglementaires et choix d'urbanisation participent également fortement de la compatibilité du document**. Les justifications de l'OAP TVB-N (Partie 4, Chapitre 12 : Justifications des choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)), est en ce sens révélatrice du travail réalisé et de **l'intégration de tous ces enjeux écologiques, à travers l'OAP et dans la relation entre l'OAP et le règlement (complémentarité des outils).**

	En complément et point par point, ces éléments ayant déjà largement été justifiés à travers la justification concernant l'agriculture : • Le PLU traduit **l'ensemble des zones agricoles et espaces de reconquête agricole en zone A** où le développement de l'activité agricole est permis dans le respect de loi. Les projets connus ont été accompagnés au maximum ; • **L'OAP TVB-N traduit cette protection à l'échelle communale**, la continuité étant ensuite également **accompagnée en milieu urbain par des protections spécifiques** des ripisylves (trame verte, protégeant de fait les cours d'eau, zones non aedificandi le long des cours d'eau, renaturation des cours d'eau notamment à travers l'OAP sectorielle « secteur centre » …) ; • Le repérage des haies n'a pas été réalisé car **celles-ci sont largement protégées par la réglementation nationale**, qui s'appliquera sur la commune. Un surplus de protection n'était pas souhaité dans un contexte déjà extrêmement contraint sur le territoire ; • L'action de la commune sur ce sujet passe par une **agriculture dynamique, qui a été favorisée au PLU, et une approche très fine des boisements protégés en tant qu'EBC les plus significatifs**. Le PLU ne peut par contre aucunement lutter directement contre l'enfrichement par exemple. - **Ces objectifs du SCoT sont donc pleinement traduits dans le PLU de manière très concrète lorsque des outils sont disponibles ou en ne s'opposant pas à leur mise en œuvre dans le cas contraire ; et intégrant ces éléments dans l'EIE et l'évaluation environnementale, en totale compatibilité avec le DOO.**
<u>Les corridors écologiques terrestres : des fonctionnalités à maintenir ou à remettre en état</u> *(voir cartes précédentes)* : • Préciser les limites des « corridors écologiques à protéger » à une échelle communale, et renforcer le statut réglementaire de ces espaces au sein des PLU afin d'assurer leur bon fonctionnement écologique. D'autres corridors non référencés peuvent être identifiés localement ; • Quand les secteurs d'urbanisation risquent d'impacter un corridor écologique, il est nécessaire de veiller à :	**Le PADD du PLU révisé est totalement cohérent avec cet objectif**, notamment à travers l'axe 4 « Prendre en compte les données du changement climatique », et notamment l'orientation 1 « Préserver et remettre en état la trame verte et bleue », les objectifs 1 « Protéger les différents réservoirs de biodiversité de la commune » et 2 « Améliorer la trame verte et bleue en travaillant sur la place de la nature en ville », et notamment les actions suivantes ; • Protéger le massif de l'Estérel et réglementer sa fréquentation pour éviter sa perte de valeur écologique ;

○ Définir les limites à l'urbanisation au regard de la fonctionnalité du corridor ; ○ Définir des conditions d'occupation ou d'utilisation des sols visant à préserver la fonctionnalité du corridor ; ○ Favoriser la nature en ville ; ○ Maintenir des espaces naturels ou agricoles et d'une largeur suffisante pour le déplacement des espèces. • Recenser les éléments remarquables du paysage, à savoir les alignements d'arbres, les haies et mobiliser les outils pour protéger ces éléments dans les documents d'urbanisme ; • Valoriser les corridors en tant que lieux pédagogiques pour la découverte de la nature ; • […]	• Maintenir le couvert forestier en intégrant l'aléa feu de forêt et le changement climatique, et en cohérence avec les principes de la loi littoral ; • Améliorer les continuités écologiques entre les différents réservoirs de biodiversité et notamment : ○ Améliorer la perméabilité écologique du vallon d'Agay en compatibilité avec le SCoT ; ○ Connecter la mer et l'arrière-pays (massif de l'Estérel…) ; • Protéger les espaces verts existants et jouant un rôle de maillage au sein des espaces urbains ; • Renforcer la place de la végétation dans l'espace public pour limiter les ilots de chaleur et travailler sur des continuités vertes urbaines ; • Préserver les parcs (privés et publics) servant de « poumon vert » et de réservoir de biodiversité. **L'OAP TVB-N** traduit à elle seule quasiment toutes ces actions et de fait les objectifs du DOO du SCoT, bien que de **nombreux outils réglementaires et choix d'urbanisation, ou encore l'OAP sectorielle « secteur centre » participent également fortement de la compatibilité du document**. Les justifications de l'OAP TVB-N et le l'OAP sectorielle « secteur centre » (Partie 4, Chapitre 12 : Justifications des choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)), sont en ce sens révélatrices du travail réalisé et de **l'intégration de tous ces enjeux écologiques, à travers les OAP et dans la relation entre les OAP et le règlement (complémentarité des outils).** **En complément et point par point :** • **L'état initial de l'environnement qualifie ces corridors écologiques** à l'échelle communale en les précisant. Ceux-ci sont ensuite **traduits dans le PADD**, puis **réglementairement** par des **zones extrêmement préservées en zone agricole ou naturelle**, avec une palette de sous-zones et de **protections supplémentaires extrêmement coercitives** et pleinement en accord avec leur préservation (**EBC notamment**), **puis éventuellement aux marges des zones urbanisées ou en zone urbanisée par des prescriptions de protection de la trame verte**, ces trames étant **inconstructibles et protégeant la végétation associée** (et la qualifiant). **L'OAP TVB-N reprend ces éléments et propose en sus une approche plus pédagogique et sensible** de certains sujets,

notamment pour les **trames les plus fines** qui peuvent difficilement être systématiquement l'objet d'un tracé au zonage, et pour lesquelles une approche de principe est plus réaliste. L'OAP TVB-N permet aussi de **prendre en compte les effets de l'éclairage sur ces corridors**. Une logique de **restauration des corridors dégradés est aussi mise en place**. L'ensemble de ce travail **traduit pleinement les corridors identifiés par le SCoT** ce que l'OAP TVB-N met bien en avant ;

- La démarche mise en avant ci-dessus traduit l'approche mise en place en limite et au sein des zones urbanisées, même si **les projets les plus impactants** ont surtout été **évités, notamment le retrait ou la réduction de plusieurs zones constructibles du PLU de 2018 dans ces corridors** (1AUv, 1AUd, UE, Np du cimetière de l'Aspé, réduction du projet des Veyssières, Uda à Aiguebonne …). **Les trames écologiques dans la ville ont largement été étoffées. La place de la nature en ville, notamment traduite par des outils paysagers, est extrêmement protégée** également (y compris par des coefficients d'espaces verts extrêmement élevés, et ce là-aussi **de manière bien plus large que dans le PLU de 2018.** Les **projets urbains du secteur centre intègrent eux aussi fortement cette démarche en faveur de la nature en ville**, avec un reverdissement et une **renaturation importante. Ce travail est encore une fois complété par l'OAP TVB-N ;**
- **Le PLU effectue ce travail de repérage**, soit par des prescriptions ponctuelles pour les **arbres isolés**, soit par des protections linéaires pour les **linéaires d'arbres**, soit par la **protection des différents parcs, jardins patrimoniaux, espaces verts**, qui sont l'objet de diverses trames selon les enjeux, et **où les arbres de grand développement sont clairement protégés,** enfin par une prescription **visant spécifiquement la préservation des arbres de grand développement**. Les règles générales de végétalisation visent aussi à **maintenir la place de l'arbre dans les espaces verts**, avec une priorité à la **préservation des sujets en place** ;
- **Cette possibilité est offerte dans la plupart des corridors en prenant en compte les enjeux connexes** (écologiques ou de nature réglementaire). La prescription spécifique pour les éléments de trame verte protégés permet notamment « les équipements liés à la mise en valeur du milieu (pour des fins éducatives, pédagogiques,

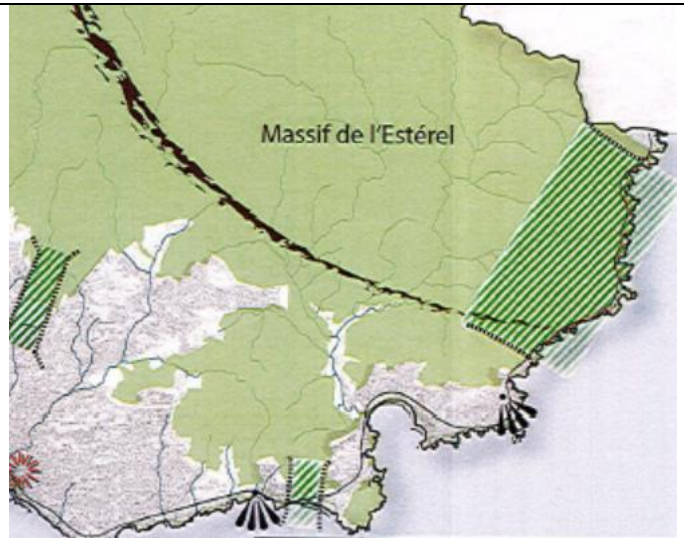
	scientifiques, si et seulement si ces projets ne compromettent pas la qualité ou le rôle fonctionnel de ces espaces) ». - **Ces objectifs du SCoT sont donc pleinement traduits dans le PLU de manière très concrète ; et intégrant ces éléments dans l'EIE et l'évaluation environnementale, en totale compatibilité avec le DOO et avec une nette amélioration par rapport au PLU de 2018.**
<u>La trame bleue et les corridors écologiques aquatiques : des fonctionnalités à maintenir ou à remettre en état :</u> • En s'appuyant sur les inventaires existants et en cours, affirmer la préservation des zones humides dans les PLU ; • En cohérence avec le PAPI et la GEMAPI, organiser la minimisation des impacts écologiques des travaux et infrastructures liées à la gestion du risque inondation ; • Identifier de façon précise dans les documents d'urbanisme locaux, l'ensemble des cours d'eau pérennes et temporaires, ainsi que leurs berges et ripisylves, afin de les protéger, de les mettre en valeur et de les remettre en bon état, pour des motifs d'ordre écologique. Les documents d'urbanisme veilleront à traduire la préservation des berges et des ripisylves par : o Un classement adapté au moyen des outils disponibles dans le code de l'urbanisme o Des prescriptions dans le règlement de nature à assurer leur protection et leur gestion (marge de recul, zone tampon autour des canaux) ; o Une prise en compte de ces éléments dans les orientations d'aménagement des zones d'urbanisation future. • La couverture des cours d'eau pérennes et temporaires par des constructions ou aménagements autres que les ouvrages d'art voués aux déplacements (ponts, passerelles...) est à proscrire ; • Dans les zones urbaines traversées par des cours d'eau : o Assurer des principes de préservation des berges et des ripisylves ; o Limiter toute activité polluante en bordure des cours d'eau ; o Mettre en valeur/révéler, voire requalifier les cours d'eau pour favoriser la nature en ville ; • Dans les zones d'urbanisation future :	**Le PADD du PLU révisé est totalement cohérent avec cet objectif**, notamment à travers l'axe 4 « Prendre en compte les données du changement climatique », et notamment l'orientation 1 « Préserver et remettre en état la trame verte et bleue », les objectifs 1 « Protéger les différents réservoirs de biodiversité de la commune » et 2 « Améliorer la trame verte et bleue en travaillant sur la place de la nature en ville », et notamment les actions suivantes ; • Protéger le massif de l'Estérel et réglementer sa fréquentation pour éviter sa perte de valeur écologique ; • Protéger les zones humides ; • Assurer la pérennité des milieux marins et du littoral dans leur fonctionnement écologique ; • Améliorer les continuités écologiques entre les différents réservoirs de biodiversité et notamment : o Améliorer la perméabilité écologique du vallon d'Agay en compatibilité avec le SCoT ; o Connecter la mer et l'arrière-pays (massif de l'Estérel…) ; • Renaturer les cours d'eau urbains en les intégrant aux projets urbains et plus particulièrement : o Déminéraliser le Pédégal et le faire vivre comme un fleuve et un lieu d'unité ; o Rouvrir et déminéraliser La Garonne pour structurer une trame bleue urbaine. **L'OAP TVB-N** traduit à elle seule quasiment toutes ces actions et de fait les objectifs du DOO du SCoT, bien que de **nombreux outils réglementaires et choix d'urbanisation, ou encore l'OAP sectorielle « secteur centre » participent également fortement de la compatibilité du document**. Les justifications de l'OAP TVB-N et le l'OAP sectorielle « secteur centre » (Partie 4, Chapitre 12 : Justifications des choix retenus pour établir les orientations

o Maintenir des couloirs non bâtis (et végétalisés) le long des cours d'eau) ; o Garantir le caractère naturel des berges dans les opérations d'aménagement qui affectent un cours d'eau, les rives, ou les ripisylves.	d'aménagement et de programmation (OAP)), sont en ce sens révélatrices du travail réalisé et de **l'intégration de tous ces enjeux écologiques, à travers les OAP et dans la relation entre les OAP et le règlement (complémentarité des outils).** **En complément et point par point :** • **L'état initial de l'environnement réalise un diagnostic des zones humides du territoire**. Celle-ci sont ensuite **traduites dans le PADD**, puis **protégées à travers l'OAP TVB-N** par un repérage spécifique et des prescriptions associées, aucune protection n'étant en place dans le PLU de 2018 ; • Le PLU n'a que **peu vocation à minimiser les impacts de ce type d'ouvrage** qu'il risquerait tout simplement de bloquer. **L'OAP TVB-N propose néanmoins globalement une approche sensible de ces questions** de manière plus large que sur les seuls ouvrages liés à la gestion des risques ; • L'état initial de l'environnement réalise un **diagnostic des cours d'eau** (sous l'angle de l'hydrogéologie et l'écologie notamment), et **des ripisylves. Tous les outils sont mobilisés pour préserver ces cours d'eau** et **participer d'une restauration des milieux et des continuités écologiques associées**, d'abord en travaillant très majoritairement dans **l'enveloppe urbaine** (ce qui limite de nouvelles pressions sur les milieux), en **évitant le risque inondation** ce qui limite le développement proche des cours d'eau, en mettant en place des **éléments de trame verte protégés par une prescription spécifique qui intègre notamment de nombreuses ripisylves**, par la mise en place d'une **zone non aedificandi** (essentiellement par précaution au regard des risques) mais qui participe d'une **protection des berges des cours d'eau sur une profondeur de 3 m**, par un travail fin au niveau de l'OAP sectorielle « secteur centre » visant notamment une **renaturation de la Garonne et du Pédégal**, cette ambition politique devant également se traduire de manière plus large ce qui est permis par le PLU. Là encore **l'OAP TVB-N vient largement compléter la démarche** (corridors à préserver, à restaurer et ce par niveau d'importance, prescriptions associées, protection des zones humides …). De manière moins spécifique, les cours d'eau traversent de **nombreuses zones agricoles et naturelles**, souvent complétées **par des EBC**, ce qui globalement permet un **très haut niveau de protection y compris des ripisylves** ;

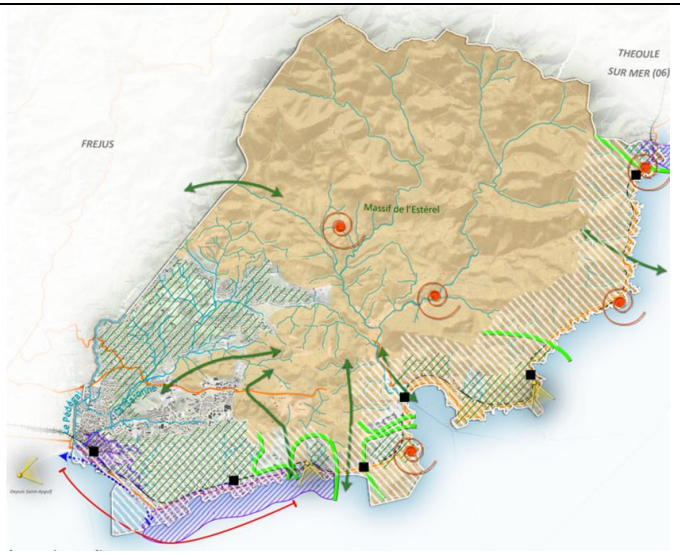
	• Il n'y a **pas d'approche spécifique de cette question au PLU**, l'ensemble des autres protections, des obligations liées aux risques, au PAPI, à la GEMAPI etc. **rendant ceci très peu probable** ; • L'intégration de ces objectifs par le PLU est déjà totalement explicitée ci-dessus ; • L'intégration de ces objectifs par le PLU est déjà totalement explicitée ci-dessus (il n'y a aucune zone d'urbanisation future au sens de zone AU dans le PLU qui a mené à ce sujet une **logique d'évitement**). - **Ces objectifs du SCoT sont donc pleinement traduits dans le PLU de manière très concrète ; et intégrant ces éléments dans l'EIE et l'évaluation environnementale, en totale compatibilité avec le DOO et avec une nette amélioration par rapport au PLU de 2018 en particulier pour les zones humides.**
<u>Mettre en valeur la nature en ville pour ses différentes fonctions :</u> • Les PLU pourront identifier et protéger les jardins, alignements, espace en friches qui participent à la nature en ville (pour leur rôle écologique, paysager, patrimonial, sociétal…) et qu'il convient de pérenniser ; • Pour limiter les effets de coupure, le PLU pourra fixer des règles visant à assurer la perméabilité des barrières (clôtures, murs) dans les espaces urbains et à favoriser la plantation de haies ; • Le SCoT préconise de préserver la ville jardin dans les secteurs résidentiel en transition avec les espaces naturels ; • Dans les espaces des projets urbains du SCoT, une réflexion sur la nature en ville et la valorisation des continuités écologiques devra être menée pour l'aménagement des zones • Les PLU devront intégrer dans les OAP une composante trame verte et bleue soit dans une OAP thématique soit au sein des OAP de projets urbains ; • Les communes pourront réaliser en ville un traitement végétal des espaces publics en favorisant la diversité des essences et des structures : o Multiplier les strates végétales (herbacées, buissonnantes et arborées) ; o Privilégier des essences autochtones favorables aux différentes espèces animales ;	**Le PADD du PLU révisé est totalement cohérent avec cet objectif**, notamment à travers l'axe 4 « Prendre en compte les données du changement climatique », et notamment l'orientation 1 « Préserver et remettre en état la trame verte et bleue », l'objectif 2 « Améliorer la trame verte et bleue en travaillant sur la place de la nature en ville », et notamment les actions suivantes ; • Protéger les espaces verts existants et jouant un rôle de maillage au sein des espaces urbains ; • Renforcer la place de la végétation dans l'espace public pour limiter les ilots de chaleur et travailler sur des continuités vertes urbaines ; • Préserver les parcs (privés et publics) servant de « poumon vert » et de réservoir de biodiversité ; • Renaturer les cours d'eau urbains en les intégrant aux projets urbains et plus particulièrement : o Déminéraliser le Pédégal et le faire vivre comme un fleuve et un lieu d'unité ; o Rouvrir et déminéraliser La Garonne pour structurer une trame bleue urbaine. **L'OAP TVB-N** traduit à elle seule quasiment toutes ces actions et de fait les objectifs du DOO du SCoT, bien que de **nombreux outils réglementaires et**

o Prévenir les concurrences néfastes entre végétaux en limitant l'introduction d'espèces invasives ; o Utiliser une palette végétale urbaine inféodée aux espaces agricoles et naturels limitrophes afin de favoriser les échanges biologiques.	**choix d'urbanisation, ou encore l'OAP sectorielle « secteur centre » participent également fortement de la compatibilité du document**. Les justifications de l'OAP TVB-N et le l'OAP sectorielle « secteur centre » (Partie 4, Chapitre 12 : Justifications des choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)), sont en ce sens révélatrices du travail réalisé et de **l'intégration de tous ces enjeux écologiques, à travers les OAP et dans la relation entre les OAP et le règlement (complémentarité des outils).** **En complément et point par point :** • Le PLU réalise un **très large travail de protection des espaces végétalisés** dans la ville sous un **angle paysager premièrement en lien très fort avec le patrimoine bâti** (traduction du PVAP, parc patrimoniaux), d'espaces verts notamment au sein des lotissements (espaces verts protégés), par la protection d'arbres ou d'alignements d'arbres plus spécifiques que dans parcs et espaces verts protégés, par la protection des arbres de grand développement ; **sous un angle écologique** avec les éléments de trame verte ou des EBC ; **par des choix d'urbanisation** en lien avec les risques par exemple, ou tout simplement les besoins communaux (classement NI du Petit Défends au lieu d'une zone 1AUv) ; en prenant aussi en compte la **volonté publique de maintenir les parcs existants** (ce qui est aussi traduit réglementairement). Ces trames et les règles associées sont largement étendues par rapport au PLU de 2018 et affinées. Enfin, **la logique même de zonage montre cette ambition avec de très larges zones dédiées à la ville jardin** (Uvj et ses sous-zones, mais aussi Ut et sous-zones), qui intègrent des **coefficients d'espaces verts très élevés** et une approche poussée de la végétation à maintenir ou créer dans ces espaces ; • **Un travail fin sur les clôtures** a été réalisé dans le PLU pour trouver le juste équilibre. **La végétalisation est largement souhaitée** même si cela peut être en doublement d'un autre type de clôture (en particulier dans le cas de clôtures patrimoniales avec un rapport à l'espace public à préserver). L'OAP TVB-N **sollicite aussi des clôtures perméables pour la petite faune** ; • Ce point est déjà évoqué ci-dessus. **La protection de la ville jardin est centrale dans le PLU, le diagnostic ayant proposé une lecture bien plus large que le SCoT** (voir partie sur le paysage dans le SCoT

	ci-après). **La place de la nature en ville y est cruciale** et pleinement prise en compte ; • **L'OAP sectorielle « secteur centre » intègre totalement l'idée de nature en ville**, dans une logique d'ailleurs de **laboratoire de la ville jardin.** Les outils sont nombreux, entre créations d'espaces verts, création de continuité écologiques, renaturation des cours d'eau, végétalisation des axes de circulation et des cheminements doux … ; • **Une OAP TVB-N existe, et l'OAP sectorielle « secteur centre » intègre ces sujets ;** • **L'OAP TVB-N intègre ces sujets, et le règlement de PLU vise PLU généralement à favoriser les espèces méditerranéennes et les espaces verts peu gourmands en eau**. Le règlement impose aussi **des fosses de Stockholm** afin d'optimiser et gérer au mieux les eaux pluviales en lien avec la végétalisation des espaces publics, parkings … La maitrise publique des projets permettra par ailleurs d'intégrer **ces sujets, auxquels la municipalité est extrêmement sensible.** - **Ces objectifs du SCoT sont donc pleinement traduits dans le PLU de manière très concrète ; et intégrant ces éléments dans l'EIE et l'évaluation environnementale, en totale compatibilité avec le DOO et avec une nette amélioration par rapport au PLU de 2018 notamment sur les superficies protégées.**
Orientations et objectifs relatifs à la valorisation des paysages et la mise en valeur des entrées de ville	
<u>Protéger les sites naturels et agricoles d'Intérêt paysager :</u>	**Le PADD du PLU révisé est totalement cohérent avec cet objectif**, notamment à travers l'axe 1 « Protéger et conserver le patrimoine bâti Raphaëlois », dont la carte ci-dessous est particulière révélatrice de la prise en compte des ambitions du SCoT :



- Les grands massifs naturels protégés sont reconnus comme des espaces naturels remarquables par les documents d'urbanisme n'admettant que des aménagements légers ;
- Le statut d'Espaces Boisés Classés n'est pas généralisé. Le SCoT permet ainsi la reconquête agricole au sein des massifs forestiers (vignes, oléiculture, entre autres) sur les secteurs auparavant agricoles et enfrichés depuis, contribuant de ce fait à la réouverture des paysages ;
- Les PLU pourront identifier par un sous zonage A des zones agricoles inconstructibles pour des raisons paysagères ;
- Les coupures paysagères devront être protégées dans le cadre du PLU.



Cela concerne notamment l'orientation 2 « Renforcer la protection des espaces paysagers, parcs et jardins », les objectifs 1 « Améliorer la qualité paysagère », 2 « Préserver les coupures urbaines et paysagères entre les différentes entités bâties », et 3 « Protéger les grandes perspectives paysagères » et notamment les actions suivantes ;

- Protéger les espaces boisés les plus significatifs, […] ;
- Maintenir les coupures d'urbanisation entre les différentes entités bâties du littoral (Boulouris/ Aiguebonne ; Aiguebonne / Le Dramont ; Le Dramont /Agay ; Agay / Anthéor ; Anthéor / Le Trayas), en traduction de la loi littoral ;
- Conserver les caractéristiques paysagères du massif de l'Estérel en lien avec l'Opération Grand Site de France (OGS).

Par ailleurs, plusieurs actions plus transversales se retrouvent dans autres axes du PADD. On notera en lien avec ces objectifs du DOO l'action « Maintenir les différentes exploitations agricoles du territoire […], voire soutenir une reconquête de certains espaces agricoles historiques ».

La commune assure la traduction de ces actions du PADD ce qui est notamment démontré dans les justifications du PADD (Partie 4, Chapitre 9 : Justifications des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de développement Durables (PADD)), et dans le chapitre 20 « Choix retenus et

	leur justification au regard de la protection de l'environnement », « 5. Effets notables probables de la mise en œuvre du PLU sur la prise en compte des paysages »). De manière spécifique et point par point : • **Pour le Massif de l'Estérel** la majorité du site et en particulier le site classé sont protégés par **une zone Nerc** dédiée prenant en compte le caractère d'espace remarquable et caractéristique du massif au sens de la loi littoral, **cette zone n'autorisant que des aménagements légers** (« sont uniquement autorisés les aménagements légers ci-après […] ». **Sur la frange littorale du massif**, cela est doublonné avec la bande littorale (N100-erc) **encore plus restrictive**. La zone est en sus largement protégée par des EBC. Ces classements sont **bien plus restrictifs que le PLU de 2018** qui appliquait une vaste zone N où l'obligation des aménagements légers n'était pas indiquée ; • **Le travail sur les EBC les plus significatifs a été mené dans cet optique** ce qui a déjà été expliqué dans les parties précédentes des justifications du SCoT notamment sur la partie concernant l'agriculture ; • **Ce choix n'a pas été retenu dans le PLU au regard des nombreuses contraintes déjà applicables.** Le peu de terres agricoles doit pouvoir être valorisé, le développement massif de bâti agricole étant extrêmement peu probable (ces bâtiments doivent être nécessaire à l'activité … elle-même contrainte par le potentiel foncier) ; • **Cette question est pleinement intégrée au PLU**, de manière bien plus claire que dans le PLU de 2018. Les **coupures d'urbanisation** qui étaient objet d'un trait de principe sur les zonages du PLU de 2018, sans rappel à la loi dans le règlement ou règles associées, font aujourd'hui, l'objet **d'une couche surfacique qui renvoie vers un rappel à la loi dans les dispositions générales**, en compatibilité avec le SCoT ECAA et les coupures d'urbanisation relevées (voir justification loi littoral). **Les pénétrantes vertes sont l'objet majoritairement de zones naturelles**, parfois de **zones agricoles**, souvent **complétées par diverses protections** (coupures d'urbanisation, espaces proches du rivage, EBC, sous zone Nerc …). Les droits dans ces secteurs sont souvent mieux encadrés que dans le PLU de 2018. **Plusieurs zones U sont aussi réajustées pour être reclassées dans des zones naturelles** (par exemple 5 ha au nord d'Aiguebonne), en plus du reclassement de zones AU et UE déjà

	évoqué précédemment (25 ha de zone AU, 4 ha de zone UE), sur des secteurs qui pouvaient encore aggraver le sentiment de continuum (en particulier sur le Petit Défends (20 ha)). A l'intérieur de la ville, **les nombreuses protections paysagères, et le principe général de ville jardin, mais aussi les protections de la trame verte** permettent de maintenir de **nombreuses coupures paysagères** à l'échelle des quartiers. - **Ces objectifs du SCoT sont donc pleinement traduits dans le PLU de manière très concrète ; et intégrant ces éléments dans l'EIE et l'évaluation environnementale, en totale compatibilité avec le DOO et avec une nette amélioration par rapport au PLU de 2018.**
<u>Maintenir les cônes de vue :</u> • Protéger les cônes de vue emblématiques. Des aménagements d'accueil et d'information peuvent être mis en place ; • Outre les cônes de vue répertoriés sur la cartographie du SCoT, les communes préserveront les échappées visuelles propres à chaque commune, valorisation le patrimoine bâti et la silhouette des villes ou villages.	**Le PADD du PLU révisé est totalement cohérent avec cet objectif**, notamment à travers l'axe 1 « Protéger et conserver le patrimoine bâti Raphaëlois », et notamment l'orientation 2 « Renforcer la protection des espaces paysagers, parcs et jardins », les objectifs 1 « Améliorer la qualité paysagère », 2 « Préserver les coupures urbaines et paysagères entre les différentes entités bâties », et 3 « Protéger les grandes perspectives paysagères » et notamment les actions suivantes ; • Protéger les cônes de vue emblématique ; • Réserver des échappées visuelles valorisant le patrimoine bâti et la silhouette des tissus urbains « traditionnels » ; • Préserver la silhouette urbaine visible depuis la mer ; • Mettre en valeur les espaces littoraux et en particulier la Corniche d'Or. La protection du paysage est aussi largement articulée avec celle du patrimoine bâti, que l'on retrouve dans l'orientation 1 de cet axe 1 « Protéger le patrimoine bâti », et les objectifs 1 « Maintenir les spécificités urbaines, architecturales et paysagères des différents quartiers de la commune » et 2 « Préserver le caractère patrimonial de la commune, notamment les villas remarquables et leurs parcs ». **La commune assure la traduction de ces actions du PADD** ce qui est notamment démontré dans les justifications du PADD (Partie 4, Chapitre 9 : Justifications des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de développement Durables (PADD)), et dans le chapitre 20 « Choix retenus et leur justification au regard de la protection de l'environnement », « 5. Effets

	notables probables de la mise en œuvre du PLU sur la prise en compte des paysages ») ou « 4. Effets notables probables de la mise en œuvre du PLU sur la prise en compte du patrimoine bâti »). De manière spécifique sur ces sujets, **l'ensemble de la démarche poursuivie par le PLU s'inscrit dans cet objectif** que ce soit en préservant la **cohérence du tissu bâti ou les espaces naturels alentours**. La **protection fine de la bande littorale** et des secteurs bâtis (zones Uvj1) à la constructibilité extrêmement limitée traduit aussi ces ambitions pour préserver les perceptions sur la ville et depuis la ville (**préservation tout le long de la Corniche d'Or y compris en zone naturelle**). Cela s'appuie aussi sur la **protection du bâti patrimonial, plus généralement sur le travail des PVAP** (silhouette du centre-ville …). - **Ces objectifs du SCoT sont donc pleinement traduits dans le PLU de manière très concrète et transversale, en totale compatibilité avec le DOO et avec une nette amélioration par rapport au PLU de 2018.**
<u>Mettre en valeur les paysages urbains passé, actuel et futur :</u> • Valoriser les silhouettes des centres anciens, ainsi que les tissus urbains « traditionnels » des villes et villages encore compacts et veiller aussi à la qualité de leur transition avec les espaces attenants ; • Les PLU assureront la protection et la mise en valeur de l'architecture et du petit patrimoine vernaculaire non protégé présentant un intérêt. Le patrimoine agricole pourra être identifié ; • Dans les secteurs d'urbanisation, il convient d'assurer les conditions pour que soient pris en compte et valorisées les structures paysagères existantes ainsi que le patrimoine bâti d'intérêt, voire les restaurer lorsqu'elles sont altérées. Il convient également de garantir une bonne insertion des constructions à la trame urbaine historique (en termes de continuité, d'implantation, d'aspect extérieur, de hauteur et de volumes...), et au contexte topographique et paysager ; • Dans les zones de projet, la qualité paysagère et architecturale devra être recherchée pour les aménagements nouveaux ; • Le SCOT invite à la création de chartes intercommunales sur les zones d'activités concernant la qualité paysagère, la gestion de la publicité et le mobilier urbain…	**Le PADD du PLU révisé est totalement cohérent avec cet objectif**, notamment à travers l'axe 1 « Protéger et conserver le patrimoine bâti Raphaëlois », et notamment l'orientation 2 « Renforcer la protection des espaces paysagers, parcs et jardins », les objectifs 1 « Améliorer la qualité paysagère », 2 « Préserver les coupures urbaines et paysagères entre les différentes entités bâties », et 3 « Protéger les grandes perspectives paysagères » et notamment les actions suivantes ; • Protéger les espaces proches du rivage […] en traduction de la loi littoral ; • Prendre en compte les […] inscrits ; • Préserver les arbres remarquables en lien avec leur intérêt paysager et écologique, notamment dans les parcs et jardins des villas ou dans l'espace public (alignements …) ; • Viser également le maintien des espaces verts au sein des quartiers / lotissements, y compris au sein d'espaces bâtis de moindre enjeu patrimonial ; • Assurer l'intégration et l'adaptation des constructions à leur environnement (pente, végétation existante …) ;

	• Améliorer la qualité des espaces publics en travaillant sur la végétalisation, en particulier dans le centre-ville, les nouveaux projets urbains et les abords des principales voies de circulation ; • Requalifier le front de mer du Port de Santa Lucia à Fréjus en travaillant sur la place des mobilités douces, le rapport à la mer, la qualité des espaces publics, la végétalisation des espaces, etc. ; • Valoriser paysagèrement les berges des fleuves et des cours d'eau, notamment en zone urbanisée ; • Maintenir les pénétrantes vertes du massif de l'Estérel dans l'agglomération (Petit Défends – Aspé – Massif de l'Estérel) ; • Préserver la silhouette urbaine visible depuis la mer ; Ces objectifs sont par ailleurs essentiellement orientés vers le patrimoine bâti, que l'on retrouve dans l'orientation 1 de cet axe 1 « Protéger le patrimoine bâti », et les objectifs 1 « Maintenir les spécificités urbaines, architecturales et paysagères des différents quartiers de la commune » et 2 « Préserver le caractère patrimonial de la commune, notamment les villas remarquables et leurs parcs », en particulier les actions suivantes : • Encadrer le gabarit des constructions dans les quartiers dans le respect des caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères propres à chaque entité de la commune : centre-ville, centralités historiques, habitat pavillonnaire, espaces en mutation, etc. ; • Traiter les franges publiques/privées, (murs bahut, clôtures, portails, etc.) dans une recherche de qualité et de mise en valeurs des différents espaces ; • Maintenir les spécificités urbaines méditerranéennes en travaillant notamment sur une végétation appropriée ; • Préserver les quartiers de ville jardin (Valescure, Les Plaines, Boulouris, Anthéor, hauteurs d'Agay, Dramont, Le Trayas …) notamment par la protection des espaces paysagers et en limitant l'artificialisation des sols ; • Intégrer les sites patrimoniaux remarquables (SPR) et les Plans de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) ; • Etendre la protection des villas remarquables et de leurs parcs en dehors des sites patrimoniaux remarquables en y interdisant toute nouvelle construction et densification sauf celles liées à la mise en valeur et l'entretien de ces villas (annexes, piscines…) ; • Adapter le règlement aux spécificités architecturales et paysagères des édifices identifiés ;

- Protéger également d'autres éléments de patrimoine identitaire (édifices religieux, équipements liés à la villégiature, ouvrages militaires et maritimes, patrimoine vernaculaire …) ;
- Définir un équilibre entre protection et transition énergétique notamment pour permettre la réhabilitation du bâti.

Par ailleurs, plusieurs actions plus transversales se retrouvent dans autres axes du PADD.

La commune assure la traduction de ces actions du PADD ce qui est notamment démontré dans les justifications du PADD (Partie 4, Chapitre 9 : Justifications des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de développement Durables (PADD)), et dans le chapitre 20 « Choix retenus et leur justification au regard de la protection de l'environnement », « 5. Effets notables probables de la mise en œuvre du PLU sur la prise en compte des paysages » ou « 4. Effets notables probables de la mise en œuvre du PLU sur la prise en compte du patrimoine bâti »).

De manière spécifique et point par point :

- Comme précisé dans l'encart ci-dessus, **la silhouette du centre-ville de Saint-Raphaël s'inscrit dans un SPR puis un PVAP**, annexé au PLU et traduit réglementairement. Plus généralement **la perception de la ville est extrêmement valorisée par le PLU**, notamment l'ensemble de cette **ville jardin. Les projets urbains du centre-ville** sont travaillés pour **assurer une bonne accroche entre ces quartiers ;**
- Le PLU révisé **protège le patrimoine bâti avec plus de 275 occurrences repérées individuellement**, essentiellement des villas Belle Epoque, mais aussi d'autres types de patrimoine répondant aux objectifs du SCoT et qui avaient été en partie laissés de côté par le PLU de 2018 : édifices religieux, ouvrages militaires, ouvrages d'art, éléments d'architecture vernaculaire, autres éléments correspondant à des gares, maisons forestières, ou immeubles de la reconstruction **(une centaine d'éléments supplémentaires par rapport au PLU de 2018). Le PLU travaille aussi à la protection de leur écrin** (parcs patrimoniaux notamment, clôtures, et plus généralement perception de la ville) ;
- Le règlement de **PLU inscrit l'ensemble de ces sujets par des sous-zonages adaptés** aux **densités**, aux **volumétries**, aux **implantations**, aux **potentiels de mutation**, à la **structure patrimoniale et paysagère** de chaque quartier, à la présence aussi de **sites inscrits** … ceci

	s'articule avec toutes les **protections paysagères déjà citées**, des règles de **végétalisation importante**, des règles assurant **une intégration des constructions à la pente**, en **travail affiné sur les clôtures** y compris les clôtures patrimoniales. Le choix **d'étendre la protection de la ville jardin** est ainsi extrêmement cohérent avec cette approche. L'approche patrimoniale vise la **restauration** lorsque des éléments ont été dégradés, et l'option prise par le PLU de travailler essentiellement en renouvellement urbain va permettre de faire appliquer le nouveau règlement et donc de réintégrer certains principes dans des secteurs parfois dégradés ; • **L'OAP sectorielle « secteur centre »** traduit cet objectif de manière très claire. Plus généralement, **le règlement de PLU permet cet accompagnement en particulier sur la question paysagère**, la commune s'appuyant ensuite sur les **SPR/PVAP, les périmètres des Monuments Historiques, les sites inscrits** … pour **assurer la qualité architecturale** dans les secteurs qui le nécessite. • Le PLU n'a **pas vocation à établir des chartes**. La commune possède **un RLP annexé au PLU et dont l'application est rappelée dans le règlement écrit.** - **Ces objectifs du SCoT sont donc pleinement traduits dans le PLU de manière très concrète, en totale compatibilité avec le DOO et avec une nette amélioration par rapport au PLU de 2018.**
<u>Garantir la qualité des entrées de ville et valoriser les séquences paysagères le long des voies principales :</u> • Valoriser et requalifier des entrées de villes et villages sensibles d'un point de vue paysager ; • Porter une attention particulière aux secteurs où sont implantées des activités économiques et commerciales, afin d'assurer une bonne insertion architecturale, paysagère et urbaine des futurs bâtiments (forme, volume, orientation, stationnement...) : effet vitrine ; • […] • Les documents d'urbanisme doivent identifier dès le diagnostic les alignements végétaux de bord de voie les plus remarquables ; • Les communes doivent maitriser la publicité le long des voies.	**Le PADD du PLU révisé est totalement cohérent avec cet objectif**, notamment à travers l'axe 1 « Protéger et conserver le patrimoine bâti Raphaëlois », et notamment l'orientation 2 « Renforcer la protection des espaces paysagers, parcs et jardins », les objectifs 1 « Améliorer la qualité paysagère », 2 « Préserver les coupures urbaines et paysagères entre les différentes entités bâties », et 3 « Protéger les grandes perspectives paysagères » et notamment les actions suivantes ; • Préserver les arbres remarquables en lien avec leur intérêt paysager et écologique, notamment dans les parcs et jardins des villas ou dans l'espace public (alignements …) ; • Améliorer la qualité des espaces publics en travaillant sur la végétalisation, en particulier dans le centre-ville, les nouveaux projets urbains et les abords des principales voies de circulation ;

- Requalifier le front de mer du Port de Santa Lucia à Fréjus en travaillant sur la place des mobilités douces, le rapport à la mer, la qualité des espaces publics, la végétalisation des espaces, etc. ;
- Valoriser paysagèrement les berges des fleuves et des cours d'eau, notamment en zone urbanisée ;
- Valoriser et organiser les portes d'entrées du massif de l'Estérel ;
- Maintenir les coupures d'urbanisation entre les différentes entités bâties du littoral (Boulouris/ Aiguebonne ; Aiguebonne / Le Dramont ; Le Dramont /Agay ; Agay / Anthéor ; Anthéor / Le Trayas), en traduction de la loi littoral.

La protection du paysage est aussi largement articulée avec celle du patrimoine bâti, que l'on retrouve dans l'orientation 1 de cet axe 1 « Protéger le patrimoine bâti », et les objectifs 1 « Maintenir les spécificités urbaines, architecturales et paysagères des différents quartiers de la commune » et 2 « Préserver le caractère patrimonial de la commune, notamment les villas remarquables et leurs parcs », en particulier l'action « Traiter les franges publiques/privées, (murs bahut, clôtures, portails, etc.) dans une recherche de qualité et de mise en valeurs des différents espaces ».

La commune assure la traduction de ces actions du PADD ce qui est notamment démontré dans les justifications du PADD (Partie 4, Chapitre 9 : Justifications des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de développement Durables (PADD)), et dans le chapitre 20 « Choix retenus et leur justification au regard de la protection de l'environnement », « 5. Effets notables probables de la mise en œuvre du PLU sur la prise en compte des paysages » ou « 4. Effets notables probables de la mise en œuvre du PLU sur la prise en compte du patrimoine bâti »).

De manière spécifique et point par point :

- **Le travail réalisé sur l'OAP sectorielle « secteur centre » inclut cette logique pour la transition entre Fréjus et Saint-Raphaël**, à la fois par la future **qualité des projets urbains**, le réaménagement des voies et **verdissement**, la **création d'espaces publics**, la **renaturation des cours d'eau** … Cela concerne notamment l'Avenue du Général Leclerc et l'Avenue Aunélienne. Sur la **RD100**, une **zone Uep** est inscrite en limite avec Fréjus, **qui donne toute latitude pour des projets publics de qualité** en interface entre les deux communes. Sur cette même voie, **l'entrée sur Epsilon est largement marquée par**

	des aménagements publics autour de la voie (espaces verts, rond-point traité paysagèrement, cheminements doux …). Cette entrée de ville ne pose **pas de problème particulier ;** • **Ce point est traité ci-dessus et dans la partie concernant le développement économique**. Aucunement extension à vocation économique n'est prévue, qui pourrait inclure un projet paysager d'ensemble en entrée de ville ; • **Ces éléments sont identifiés au diagnostic, inscrit au PADD, puis traduits par des protections spécifiques**, ce qui a largement été rappelé précédemment (prescriptions pour les arbres isolés et alignements d'arbres à protéger) ; • La commune possède un **RLP annexé au PLU et dont l'application est rappelée dans le règlement écrit**. - **Ces objectifs du SCoT sont donc pleinement traduits dans le PLU de manière très concrète ; et intégrant ces éléments dans l'EIE et l'évaluation environnementale, en totale compatibilité avec le DOO et avec une nette amélioration par rapport au PLU de 2018.**
Exiger une qualité architecturale et paysagère pour l'insertion des aménagements de plages : Etablir des chartes architecturales communales pour l'insertion des bâtiments de plage.	Le PLU n'a pas vocation à établir des chartes. **Ces questions sont traitées sur les plages comme dans tout le PLU. La charte des plages est en cours de réalisation.**
Orientations et objectifs en matière de prévention des risques et des nuisances et de promotion de la performance environnementale	
Intégrer le risque inondation dans les projets : • La gestion et la prise en compte du risque inondation ne doit pas se cantonner aux limites administratives, cette gestion doit intégrer une vision globale et par bassin versant ; • Respecter les zones de risques instaurés par les PPRI, ou en l'absence de PPRi des zones signalées comme étant soumises au risque ; • Préserver et favoriser les espaces de liberté des cours d'eau afin de leur assurer un écoulement hydrologique naturel ; • Veiller à la préservation des éléments aménagés que sont les canaux d'irrigation et fossés agricoles sans contrevenir aux objectifs de réduction des risques ; • Mettre en œuvre les PAPI ;	**Le PADD du PLU révisé est totalement cohérent avec cet objectif**, notamment à travers l'axe 4 « Prendre en compte les données du changement climatique », et notamment l'orientation 2 « Intégrer les aléas naturels et climatiques dans le développement urbain », l'objectifs 1 « Prendre en compte les aléas et risques naturels dans l'aménagement du territoire » qui inclut l'action suivante : • Prendre en compte les plans de prévention des risques (inondations, […]), et les autres risques et aléas connus […] données complémentaires sur le risque inondation, ruissellement, etc.) dans les projets d'aménagement urbain ; • Intégrer l'érosion marine et les risques de submersion, en particulier dans le projet de requalification du front de mer.

• Anticiper et connaître le risque de ruissellement urbain pour mieux le gérer ; • Permettre la réalisation d'équipements hydrauliques et d'ouvrages de lutte contre les inondations sur l'ensemble du territoire, y compris les zones agricoles et naturelles du SCoT ; • Veiller à la préservation et au maintien des Zones d'Expansion de Crues (ZEC) ; • En matière de ruissellement urbain : ○ Engager un diagnostic sur les zones à risques non couvertes par un PPRI, notamment sur les secteurs à enjeux ou dédiés à l'activité humaine ; ○ Engager un diagnostic sur les zones d'expansion de crues ; ○ […] • Dès lors que le risque inondation par submersion marine est connu, il doit être pris en compte. Il convient donc de compléter la connaissance du territoire dans ce domaine.	L'intégration spécifique du risque inondation est donc très claire dans le PLU, et entièrement traduite puisque : • **Le PPRi est annexé au PLU** en tant que servitude d'utilité publique et la **carte d'aléa définie en fonction des hauteurs d'eau atteinte lors des crues centennales est annexée au PLU** en tant qu'annexe du SDAEPI ; • Le règlement écrit (en lien avec un zonage spécifique pour les risques) : ○ **Présente et rappelle l'existence du PPRi** dans les dispositions générales ; ○ **Règlemente les secteurs soumis aux prescriptions graphiques en lien avec le risque d'inondation** à savoir les zones soumises à un risque d'inondation hors PPRi (correspondant à l'enveloppe des secteurs impactés par une crue centennale, extraite de la cartographie réalisée dans le cadre du SDAEPI) ; ○ **Etablit un principe de précaution**, par une **zone non aedificandi le long des cours d'eau** ; ○ Met en place un **emplacement réservé pour la création d'un bassin de rétention**. • Les **secteurs de développement ont été pensés de façon à éviter les zones « R » (zones de risque très fort à fort)** rendues inconstructibles par le PPRi, **sauf rares exceptions totalement justifiées** (voir chapitre 20 « Choix retenus et leur justification au regard de la protection de l'environnement », « 2. Effets notables probables de la mise en œuvre du PLU sur la prise en compte des risques naturels et technologiques ») ; • **Les OAP prennent également en compte le risque d'inondation**. Les OAP relatives au secteur centre (OAP n°1) comportent notamment une orientation relative à la trame d'espaces publics végétalisés qui intègre la gestion des eaux pluviales et la gestion du risque d'inondation ; • **Plus généralement le projet de territoire va dans le sens d'un maintien de la végétation, de la création d'espaces verts, de la renaturation des cours d'eau, de la désimperméabilisation**, ces éléments ont un effet positif sur la gestion des ruissellements et en fin de compte sur le risque d'inondation.

	Pour le risque de submersion marine, **le règlement écrit présente et rappelle l'existence d'une carte d'aléa de submersion marine** et demande de **respecter le Porter à Connaissance pour la prévention du risque submersion marine de la Préfecture du Var** (et sa cartographie associée) **annexés** au PLU. Plus généralement la constructibilité est limitée sur le littoral. Ce n'est pas au PLU d'améliorer la connaissance sur ce type de sujet. **Le PAPI pourra être pleinement appliqué dans le cadre de ce PLU**, l'état initial de l'environnement en faisant bien mention. - **Ces objectifs du SCoT sont donc pleinement traduits dans le PLU de manière très concrète lorsque des outils sont disponibles ou en ne s'opposant pas à leur mise en œuvre dans le cas contraire, en totale compatibilité avec le DOO.**
Prendre en considération les autres risques et adapter le territoire aux conséquences du changement climatique : • Ne pas aggraver l'exposition au risque incendie en proscrivant la création de nouveaux secteurs mités par l'urbanisation ; • Prévoir et autoriser les constructions, installations, ouvrages et travaux nécessaires à la gestion des massifs et à la défense contre les incendies (aires de retournement, citernes, vigies...) ; • Préserver au mieux les conditions nécessaires au maintien des activités agricoles et sylvopastorales dans les espaces naturels et plus particulièrement dans les secteurs d'interface habitat/forêt (favoriser les coupures agricoles plantées, les espaces de pâtures) ; • Adapter le territoire aux conséquences de l'élévation du niveau de la mer et au risque submersion ; • Favoriser les opérations d'aménagement comportant des exigences importantes en matière de confort climatique (confort d'été) et adaptées aux conséquences des épisodes pluvieux-orageux intenses ; • Adapter les espaces et ouvrages publics aux conséquences du changement climatique (rétention, sécurité…).	**Le PADD du PLU révisé est totalement cohérent avec cet objectif**, notamment à travers l'axe 4 « Prendre en compte les données du changement climatique », et notamment l'orientation 2 « Intégrer les aléas naturels et climatiques dans le développement urbain », l'objectifs 1 « Prendre en compte les aléas et risques naturels dans l'aménagement du territoire » qui inclut les actions suivantes : « Prendre en compte les plans de prévention des risques ([…], feu de forêts), et les autres risques et aléas connus, retrait-gonflement des argiles, […], etc.) dans les projets d'aménagement urbain ». Au regard de l'approche du SCoT, cela recoupe aussi d'autres actions plus diffuses et notamment la volonté de travailler sur une architecture méditerranéenne. L'intégration de l'ensemble des risques connus est donc très claire dans le PLU, et entièrement traduite (voir chapitre 20 « Choix retenus et leur justification au regard de la protection de l'environnement », « 2. Effets notables probables de la mise en œuvre du PLU sur la prise en compte des risques naturels et technologiques »). Concernant les objectifs spécifiques du SCoT : • **Le PPRif est annexé, cité dans le règlement écrit en disposition générale, cartographié** sur des plans de zonage spécifiques avec les autres risques. **Le PLU ne propose aucun secteur d'urbanisation**

	en extension dans les zones rouges de risques et retire d'ailleurs deux zones d'extension urbaine en zones 1AUd, 1AUv et UE pour un total de l'ordre de 29 ha dont 27 ha en zone rouge du PPRif par rapport au PLU de 2018. L'ensemble du PLU **lutte totalement contre le mitage de l'urbanisation**. L'application des **OLD** est rappelée. Le **règlement est adapté** dans les espaces verts **pour ne pas s'opposer à ces principes** ; • L'ensemble des zones N et A, et bien sûr les zones urbanisées permet **la réalisation des infrastructures permettant de lutter contre les risques**. Le projet de PLU prévoit **un emplacement réservé permettant de réaliser une piste de liaison pour la gestion du risque incendie au Rastel d'Agay** ; • Cette question est déjà explicitée dans les justifications liées au maintien de l'activité agricole ; • Le **risque de submersion marine est déjà pris en compte dans l'encart ci-dessus**. **Les projets littoraux intègrent ces questions**. Le **développement sur le littoral est extrêmement contraint** par le PLU y compris en zone urbanisée (zones Uvj1, diverses protections …). Les **boisements littoraux sont aussi maintenus par des EBC** ce qui permet de lutter contre cette érosion ; • La commune vise globalement une **architecture bioclimatique, et une architecture méditerranéenne qui prennent en compte ce types d'enjeux.** Cet accompagnement est notamment **formalisé dans l'OAP sectorielle « secteur centre ».** L'ensemble du processus de végétalisation participe de cette bonne gestion ; • Le PLU n'est **jamais bloquant** pour ce type d'adaptation. - **Ces objectifs du SCoT sont donc pleinement traduits dans le PLU de manière très concrète lorsque des outils sont disponibles ou en ne s'opposant pas à leur mise en œuvre dans le cas contraire, en totale compatibilité avec le DOO, et avec une forte plus-value par rapport au PLU de 2018 avec le retrait de 27 ha en zone rouge du PPRif, mais aussi une mise à jour de l'ensemble des données.**
Prendre en compte les risques technologiques	Le PADD ne cible pas directement d'action à ce sujet en l'absence de choix directement associés à cette question, mais l'ensemble du projet développé est cohérent avec l'intégration de ces risques.

	Concernant le <u>transport de matière dangereuse</u>, le long des grandes voies de circulation, y compris ferroviaires, et ce même si le PAC de l'Etat n'avait pas identifié de mesures spécifiques à intégrer, **la commune a souvent majoré les reculs à la voie, et les choix d'urbanisation ont évité les axes saturés.** <u>Pour le risque minier</u> le PAC évoque la nécessité **d'éviter les implantations dans la zone exposée**. Les secteurs concernés sont classés en zone naturelle (N), espaces remarquables et caractéristiques (ERC) et concernés par des espaces boisés classés significatifs au titre de la loi Littoral, **ce qui globalement n'offre aucune possibilité de construction.** Concernant <u>le risque de rupture de barrage</u>, le PAC de l'Etat précise un risque de **survenance très faible**, qu'aucune mesure d'urbanisme en aval des barrages n'est prévue. **Le PLU n'avait donc aucune piste de travail à ce sujet.** - **Cet objectif du SCoT est donc traduit dans le PLU en totale compatibilité avec le DOO au regard des enjeux.**
<u>Maitriser l'exposition de la population au pollutions et nuisances :</u> • Limiter les déplacements motorisés individuels en recentrant l'urbanisation sur les secteurs desservis par les transports en commun afin de limiter les pollutions liées à la voiture (Opération de renouvellement urbain du SCoT) ; • Prévoir la desserte en TC des nouvelles zones d'urbanisation pour réduire la dépendance des habitants à la voiture ; • Inciter les touristes à favoriser les transports en commun et les modes doux dans le but de maitriser le pic de pollution saisonnier ; • Les aménagements urbains pourront prévoir des masques (végétaux) le long de voies pour limiter la dispersion du bruit.	**Le PADD du PLU révisé est totalement cohérent avec cet objectif**, notamment à travers l'axe 4 « Prendre en compte les données du changement climatique », et notamment l'orientation 5 « Améliorer la qualité de l'air et réduire les nuisances sonores », l'ensemble du projet de PLU et donc plusieurs axes du PADD ayant par ailleurs un impact sur ces sujets, notamment par une urbanisation maitrisée, une protection des espaces naturels, la place de la végétation, l'approche environnementale de la construction … L'ensemble de ces éléments ont déjà été justifiés en lien avec le SCoT, notamment en lien avec les politiques de déplacement, elles même reprises en lien avec le logement, le développement économique, le déploiement des équipements publics. **L'ambition de la commune et la traduction dans le PLU est limpide, l'OAP mobilités venant synthétiser la plupart des actions.** **La place du végétal dans l'espace public, et la végétalisation le long des grands axes et/ou dans les grands projets de mobilité, est aussi clairement édictée,** la traduction la plus visible étant l'OAP sectorielle « secteur centre ».

	En complément, **le PLU intègre bien l'ensemble des arrêtés de classement sonore des infrastructures de transport terrestre (ITT), rappel leur application** et intègre plus généralement le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE). L'OAP secteur centre établit **des orientations spécifiques sur ces sujets.** Les **choix d'urbanisation ont aussi visé à limiter l'urbanisation le long de certains grands axes, ou à intégrer justement cette proximité**. Les **prospects** sont ainsi parfois **majorés.** Le règlement écrit prévoit une disposition permettant de **créer des murs anti-bruit.** - **Ces objectifs du SCoT sont donc pleinement traduits dans le PLU de manière très concrète, et en totale compatibilité avec le DOO.**
<u>Limiter les besoins en énergie et promouvoir les énergies renouvelables :</u> • Garantir l'exemplarité des opérations de construction ou de rénovation de maitrise d'ouvrage publique ; • Encourager la présence du végétal en ville pour agir contre les ilots de chaleur urbain ; • Diversifier la production d'énergie sur le territoire ; • Inciter à l'installation de panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) sur les espaces artificialisés (Parking, zones économiques...), et les constructions (toitures, façades...) ; • Promouvoir la création et le développement de réseaux de chaleur alimentés par les énergies renouvelables (Thalassothermie) ; • Faciliter le développement de la filière de production d'énergie bois et la filière de valorisation énergétique des déchets issus de l'agriculture ; • Rendre possible ou favoriser la valorisation des déchets d'entretien des haies pour la production énergétique ; • Mettre en œuvre le PCAET.	**Le PADD du PLU révisé est totalement cohérent avec cet objectif**, notamment à travers l'axe 4 « Prendre en compte les données du changement climatique », et notamment l'orientation 3 « Inscrire Saint-Raphaël dans une transition énergétique respectueuse de son patrimoine », l'ensemble du projet de PLU et donc plusieurs axes du PADD ayant un impact sur ces sujets, notamment par une urbanisation maitrisée, l'approche environnementale de la construction, ou la mobilisation des énergies renouvelables dans un contexte patrimonial … Ces éléments sont totalement traduits dans l'ensemble du PLU : • La commune souhaite **appliquer la RE2020** qui semble totalement répondre à ces enjeux, dans tous les domaines, **la municipalité portant une attention toute particulière sur ses propres projets publics**, avec une latitude importante permise par le règlement de PLU pour pouvoir **adapter les équipements publics et donc proposer une approche éventuellement très poussée voire innovante**. Le PLU sollicite dans les **projets de renouvellement urbain du secteur centre une approche particulièrement poussée au niveau énergétique et plus généralement bioclimatique et de qualité environnementale de la construction**, ces opérations incluant quelques équipements publics existants ou à créer ; • Cette démarche est **clairement affichée par le PADD**, et **l'ambition de maintenir et redonner de la place au végétal dans la ville**

	(espaces publics et privés) est au cœur du projet de territoire. L'approche paysagère et patrimoniale, l'approche sur les espaces publics, les mobilités douces, … qui est largement développée dans les justifications de la compatibilité avec le SCoT répondent totalement à cet objectif ; • **Les capacités de développement d'énergies renouvelables sur le territoire communal sont assez limitées** par le contexte patrimonial, paysager, les espaces naturels sensibles, ou par la ressource (voir état initial de l'environnement) … En dehors de ces secteurs **le PLU permet la méthanisation sur la STEP d'Agay**. Plus généralement **le PLU n'est pas bloquant pour le développement du photovoltaïque sur les projets publics ou privés notamment en toiture**, renvoyant ensuite les éventuelles contraintes aux servitudes d'utilités publiques (SPR/PVAP, Monuments historiques, sites inscrits, site classé …) qui pourront proposer une approche très fine, projet par projet. Le PLU n'étant que peu bloquant pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, tout particulièrement en zone U, **les filières de production d'énergie pourront tout à fait voir le jour si des projets émergent**. **Pour l'agricole**, dans la continuité de l'acte de production, **la valorisation énergétique n'est pas non plus interdite**. Enfin, **le PLU n'est absolument pas bloquant pour les entreprises qui pourraient mettre en œuvre des dispositifs de récupération de la chaleur fatale par exemple ;** • La justification spécifique de la compatibilité avec le PCAET est justifiée ci-dessous. - **Ces objectifs du SCoT sont donc pleinement traduits dans le PLU de manière très concrète lorsque des outils sont disponibles ou en ne s'opposant pas à leur mise en œuvre dans le cas contraire, dans un contexte globalement peu favorable à de grands projets d'énergies renouvelables.**
Modalités d'application de la loi littoral	
Voir justification spécifique de la loi » littoral » ci-dessous, qui intègre les éléments du SCoT.	
Les orientations spécifiques à la basse vallée de l'Argens (la commune n'est pas concernée par cette orientation du SCoT)	

2. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) CAVEM/ECAA 2018/2023 (prorogé jusqu'en 2026)

2.1. Les objectifs du PLH

2.1.1. ORIENTATIONS DU PLH

- Orientation 1 : Mettre en œuvre une stratégie innovante au service d'un habitat durable :
  - La Stratégie Foncière :
    - Mettre en perspective les potentiels fonciers identifiés dans le cadre du PLH avec les objectifs de croissance urbaine et de développement du territoire définis dans le SCOT ;
    - Mobiliser le foncier qualifié, pour mettre en œuvre le PLH et préparer le PLH suivant ;
    - Articuler stratégie foncière et palette d'outils pour assurer la maîtrise du foncier ;
    - Optimiser l'approche du foncier ;
  - Un habitat innovant :
    - Concevoir des opérations d'aménagement développant des formes urbaines durables ;
    - Promouvoir un habitat plus attractif, économe et adapté au climat méditerranéen ;
    - Soutenir l'innovation sociale et technique permettant le maintien à domicile.

- Orientation 2 : Produire une gamme d'offre nouvelle de logements de qualité et mieux adaptée aux besoins :
  - Une offre accessible et diversifiée :
    - Développer l'offre locative sociale ;
    - Rééquilibrer la production neuve à l'accession pour qu'elle réponde davantage aux besoins des actifs et inciter à la production d'une offre destinée aux familles ;
  - Une offre mieux adaptée aux besoins :

- Renforcer, compléter et diversifier l'offre très sociale, en hébergement, en logement accompagné et en habitat adapté pour permettre l'accueil des personnes défavorisées, nécessitant un accompagnement social renforcé, ou ayant des besoins spécifiques ;
- Renforcer l'offre adaptée pour les personnes âgées, notamment les plus modestes, dans un souci de diversité.

- Orientation 3 : Améliorer et mobiliser le parc de logements existant pour répondre aux besoins et valoriser les quartiers :
  - La prévention de la dégradation du parc de logements privés : Limiter et prévenir la fragilisation du parc en copropriétés ;
  - L'amélioration du parc privé et du parc social :
    - Lutter contre l'habitat indigne et indécent dans le parc privé ;
    - Poursuivre l'amélioration du parc ancien sur l'ensemble du territoire, en particulier sur le plan énergétique ;
    - Poursuivre l'adaptation du parc de logements existant à la perte d'autonomie ;
    - Intégrer les enjeux liés au risque inondation ;
  - La mobilisation du parc existant dans le développement de l'offre locative sociale : Permettre la création d'une offre locative sociale dans le parc privé existant en facilitant l'accompagnement des ménages fragiles et précaires.
- Orientation 4 : Renforcer le rôle de la Cavem, dans le pilotage, la coordination et l'animation en matière d'aménagement du territoire et dans la réussite de la politique de l'habitat

  […]

2.1.1. PRODUCTION DE LOGEMENTS

La production de logements suivante est prévue par le PLH pour la période 2018/2023 (prorogée jusqu'en 2026), de manière synthétisée :

Pour Saint-Raphaël le PLH prévoit la réalisation de **300 logements neufs par** an dont **50 %** de logements locatifs sociaux (LLS), soit **150 logements LLS neufs par an.**

Par ailleurs, en intégrant les possibilités en acquisition / amélioration et le conventionnement, la production annuelle sur la commune est de 25 lgts/an supplémentaires soit **175 logements / an.**

Ces éléments sont récapitulés dans les tableaux ci-dessous :

	Nombre de logements neufs / an	Nombre LLS / an dans le neuf	% production en LLS
Les Adrets de l'Estérel	20	0	0 %
Fréjus	610	295	48 %
Puget-sur-Argens	115	47	41 %
Roquebrune-sur-Argens	175	100	57 %
Saint-Raphaël	300	150	50 %
CAVEM	**1 220**	**592**	**48 %**

Projection du nombre de logements sur les communes de ECAA
Source : PLH 2018-2023 ECAA

	Objectifs annuels SRU estimés	Objectifs LLS annuels négociés avec les communes			
		Objectifs en Acquisition-Amélioration	Objectifs en Conventionnement ANAH	Objectifs dans le neuf	Total LLS négociés par an
Les Adrets de l'Estérel*	-	0	1	0	1
Fréjus	335	30	10	295	335
Puget sur Argens	57	5	5	47	57
Roquebrune-sur-Argens*	169	20	10	100	130
Saint-Raphaël	342	15	10	150	175
CAVEM	**903**	**70**	**36**	**592**	**698**

Objectifs LLS annuels négociés avec les communes de ECAA
Source : PLH 2018-2023 ECAA

Afin de prendre en compte l'ensemble des besoins identifiés et de redonner de la fluidité au parcours résidentiel des ménages, la répartition de la production neuve à l'échelle de la CAVEM/ECAA tendra à privilégier :

REPARTITION DE LA PRODUCTION NEUVE – OBJECTIF PAR AN		
LOCATIF SOCIAL	**48%**	**PLA-I :** au moins 30% pour les ménages ayant des revenus ≤ à 60% du plafond d'accès au logement social **PLUS :** pour les ménages ayant des revenus ≤ à 100% du plafond d'accès au logement social **PLS :** maxi 10% pour les ménages ayant des revenus compris entre 100 et 130% des plafonds d'accès au logement social
ACCESSION SOCIALE	**5%**	**Gamme 1 –** ménages sous plafond PLUS **Gamme 2 –** ménages sous plafond PSLA
ACCESSION LIBRE	**47%**	**Accession en résidences secondaires :** 15% de l'accession libre **Accession « investisseurs » :** 30 à 40% de l'accession libre **Accession en résidence principale :** 45 à 55% de l'accession libre
TOTAL	**100%**	

Cette répartition de la production neuve s'entend en objectif annuel moyen à atteindre sur l'ensemble du territoire de la CAVEM/ECAA.

Concernant les gisements fonciers, la répartition suivante est envisagée :

		GISEMENT FONCIER		GISEMENT FONCIER PAR AN
		FONCIERS STRATEGIQUES MOBILISABLES SUR LA DUREE DU PLH	FONCIERS DIFFUS	
Saint-Raphaël	Centre-ville Renouvellement Urbain	555	920	310
	1ère couronne Renouvellement Urbain	386		
	Total	941		

Ces gisements sont insuffisants pour répondre à l'ensemble des besoins (déficit de 160 lgts/an à l'échelle CAVEM/ECAA), et ont vocation à évoluer.

2.1.1. POTENTIEL FONCIER ET PROGRAMMATION DE LA PRODUCTION NEUVE DE LOGEMENTS

La potentiel foncier et la programmation territorialisée de la production neuve de logements sont ainsi répartis :

POTENTIEL FONCIER ET PROGRAMMATION TERRITORIALISEE POUR SAINT-RAPHAËL

Le gisement foncier repéré sur la commune de Saint-Raphaël s'élève à 1 861 logements répartis comme suit :

- 941 logements sur le foncier stratégique mobilisable sur les 6 ans du PLH
- 920 logements en diffus correspondant à des opérations identifiées

>> Répartition de la programmation prévisionnelle en logements sur le gisement foncier identifié

Programmation prévisionnelle - fonciers stratégiques SAINT-RAPHAEL

N° site	Nom	Potentiel retenu pour le PLH				Logement social			Accession sociale		Accession libre
		Eq. lgt	CT	MT	LT	PLUS	PLAI	PLS	PSLA	Autre	AL
SR 0	Rue Jules Ferry	50			50	35	15				
SR 8	Traverse la savoisienne	43		43		12	5				26
SR 15	Bd Ampère	320		320		90	38		15	15	162
SR 22	Av Aurélienne	34			34	7	3				24
SR 24	Rue du XVème corps	15	15			5	2				8
SR 25	Bd d'Alsace	20		20		7	3				10
SR 26	Traverse St Sébastien	40		40		8	4				28
SR 28	Commandant Charcot	19	19			13	6				
SR 29	Av Valescure	14	14			3	1				10
SR 36	Chemin Bois Notre Dame	13			13	4	2				7
SR 38	Chemin de la Lauve	73			73	15	7		20		31
SR 43	Bd Jean Moulin	87	87			18	8		15		46
SR 47	Bd Jean Moulin	64			64	22	10				32
SR 48	Bd des Myrtes	149			149	104	45				
TOTAL		941	135	423	383	343	149	0	50	15	384

Programmation prévisionnelle - fonciers identifiés en diffus SAINT-RAPHAEL

N° site	Nom	Potentiel retenu pour le PLH				Logement social			Accession sociale		Accession libre
		Eq. lgt	CT	MT	LT	PLUS	PLAI	PLS	PSLA	Autre	AL
1	Chemin des sangliers	17			17	12	5				
2	Avenue Théodore Rivière	224	224			78	34		25		87
3	Avenue Théodore Rivière	53	53			11	5				37
4	Boulevard Baudino	104	104			22	9				73
5	Petit Défend	55	55			21	9				25
6	Avenue de Valescure	87			87	30	13				44
7	Petite Défend	380		380		133	57				190
TOTAL		920	436	380	104	307	132	0	25	0	456

	Total objectif PLH	GISEMENT FONCIER				
		TOTAL	Sur sites stratégiques		Sur sites identifiés en diffus	
LLS	900	**931**	492	52%	439	48%
AS	90	**90**	65	7%	25	3%
AL	810	**840**	384	41%	456	49%
TOTAL	**1 800**	**1 861**	**941**	**100%**	**920**	**100**

La répartition de la programmation en logements sur le gisement foncier identifié sur Saint-Raphaël est la suivante :

- 50 % de logements locatifs sociaux
- 4,9 % de logements en accession sociale (de type PSLA ou autre)
- 45,1 % de logements libres

Malgré une temporalité jusqu'à 2035, le PLU révisé s'appuiera sur ces éléments pour ses projections, celles-ci étant les plus précises en l'état, et respectent la compatibilité avec le SCoT.

2.1. Eléments justifiant de la compatibilité du PLU révisé avec le PLH

2.1.1. RAPPEL DE L'ENSEMBLE DE LA POLITIQUE COMMUNALE EN MATIERE DE LOGEMENT TRADUITE DANS LE PADD

L'essentiel de la politique en faveur du logement est traduit dans **l'Axe 2 du PADD « Encadrer l'évolution de la population, rationnaliser les fonctions de ville-centre et l'armature urbaine ».**

L'orientation 1 « Limiter la croissance démographique » inclut notamment **l'objectif 2 « Accompagner une production de logements raisonnée »** qui prévoit les actions suivantes : « Développer une offre de logements équilibrée de l'ordre de **2500 logements pour la décennie à venir** permettant de répondre :

- Au desserrement de la population en raison de son vieillissement ;
- Au nécessaire renouvellement urbain des logements existants selon un rythme modéré au regard de la relative ancienneté du parc de logements ;
- A une amélioration de la fluidité du parc de logements en raison de la tension constatée sur le marché immobilier ;
- A une faible augmentation du parc de résidences secondaires ;
- A l'augmentation de la population. »

L'orientation 2 « Diversifier le parc de logement pour permette un parcours résidentiel » inclut :

- **« Objectif 1 : Diversifier les formes urbaines en travaillant sur des densités adaptées aux quartiers »**, et les actions suivantes :
  - « Définir des formes d'urbanisation (habitat individuel, mitoyen, intermédiaire, petit collectif, collectif, etc.) en cohérence avec les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères des lieux tout en tenant compte de la présence de transports en commun autour des axes stratégiques de la commune ;

- Adapter les capacités de densification en conséquence :
  - Densification très maitrisée et adaptée à la desserte dans le cadre de la ville jardin, permettant de maintenir majoritairement des formes urbaines de type villas ;
  - Densification modérée et organisée dans la première couronne d'urbanisation du centre-ville en transition avec les quartiers et les espaces existants, ainsi qu'autour des gares et des petites polarités existantes au sein de certains quartiers (Boulouris, Dramont, Agay …).
- Renforcer les fonctions de centre-ville par un urbanisme raisonné en cohérence avec la qualité des espaces publics, les gabarits de construction existant et les mobilités alternatives ;
- Améliorer l'organisation urbaine du secteur Jean Moulin en travaillant à la définition d'un véritable boulevard comprenant une mixité des formes urbaines et des fonctions. »

- **« Objectif 2 : Développer une politique de logement raphaëloise permettant de proposer une offre diversifiée, inclusive, et facilitant les parcours résidentiels »**, et les actions suivantes :
  - Favoriser la création d'une offre de logement à destination des actifs et des ménages de petites tailles (familles monoparentales, célibataires, etc.) afin de dynamiser la démographie communale et de rapprocher ces populations de leur lieu d'emploi ;
  - Répondre aux besoins de logements à destination des séniors avec des niveaux de dépendance différents en lien avec le vieillissement attendu de la population ;
  - Faciliter l'accès des personnes en situation de handicap à des logements adaptés ;
  - Proposer une offre de logements à destination des étudiants ;
  - Développer une offre de logements pour les travailleurs saisonniers ;
  - Imposer pour toute opération d'hébergement touristique nouvelle la réalisation d'hébergements pour les travailleurs saisonniers en leur sein.

- **« Objectif 3 : Inscrire la politique du logement raphaëloise dans les objectifs du Programme Local de l'Habitat »**, et les actions suivantes :
  - Limiter l'inflation immobilière en proposant une offre de logement à prix maîtrisé ;
  - Répondre aux besoins en logements aidés en cohérence avec la politique du logement raphaëloise et le cadre réglementaire ;
  - Développer des opérations innovantes s'inscrivant dans la transition écologique et la mixité sociale sur les sites stratégiques de :
    - Les Arènes / Verdun / Roblot / Salle Roche ;
    - Ampère / Printemps ;
    - Les Iscles ;
    - Les Veyssières ;
    - Boulevard Jean Moulin.
  - Diversifier la production de logements aidés entre les logements ordinaires (logements à destination des familles) et les logements spécifiques (résidences sociales, EHPAD, autres structures pour personnes âgées, etc.) ;
  - **Permettre la réalisation de 150 logements aidés par an** répondant aux différentes typologies de besoins et en **compatibilité avec le PLH ;**
  - Diversifier les dispositifs d'accession à la propriété (Prêt Social Location Accession et Bail Réel Solidaire par exemple).

On pourra également noter dans l'axe 4, orientation 4, l'« objectif 1 : Privilégier l'urbanisation en renouvellement urbain en respectant le caractère paysager, environnemental et architectural de chaque lieu ».

-

Ces orientations du PADD sont clairement compatibles avec l'ensemble des objectifs présentés précédemment, sur les volets quantitatifs (la comptabilité est pour rappel souvent estimée à 20 % de l'objectif fixé), et qualitatif.

La commune assure la traduction de ces actions du PADD ce qui est notamment démontré dans les justifications du PADD (Partie 4, Chapitre 9 : Justifications des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de développement Durables (PADD)), **en particulier les éléments chiffrés**, ce qui **garantit ce rapport de compatibilité dans les pièces opposables.**

Les principaux éléments démontrant cette compatibilité au regard des différents items du PLH **sont repris ci-dessous et explicités.**

2.1.2. ORIENTATIONS DU PLH

Ces orientations sont assez générales et liées essentiellement à des **politiques publiques**, ou à des actions à l'échelle intercommunale. **Le PLU les traduit de la manière suivante quand cela est possible dans les pièces opposables :**

- Le PLU intègre parfaitement les logiques mises en avant quant au choix des fonciers en matière de mobilités, de mixité fonctionnelle et sociale, de préservation des paysages, de renforcement des fonctions urbaines, ces questions ayant été largement développées dans les justifications du SCoT ;
- Le PLU a mis en œuvre des choix clairs quant au foncier mobilisé (voir explication dans les parties suivantes sur les fonciers non retenus) ;
- De nombreuses servitudes de mixité sociale sont mises en place sur les fonciers pouvant être mobilisés ainsi que des OAP lorsque cela est nécessaires (OAP sectorielle « secteur » centre, mais aussi une OAP thématique mobilités qui répond à de vrais enjeux sur des secteurs en mutation) ;
- L'approche durable du bâti (approche bioclimatique, l'architecture méditerranéenne et la place du végétal, des formes urbaines économes en énergie …) sont autant de thématiques traitées et traduites dans le PLU, ces questions ayant été largement développées dans les justifications du SCoT ;
- Le PLU a clairement orienté la création de logements pour les personnes âgées au sein des opérations de renouvellement urbain, mais a par contre fait le choix de laisser plus de souplesses sur les autres items de diversification (que ce soit la taille des logements, les formes innovantes, le type de logement social …) pour garder un maximum de capacité d'adaptation à l'évolution des besoins sur le territoire mais aussi aux éventuelles évolutions réglementaires (notamment sur la prise en compte de l'accession à la propriété dans la loi SRU ou toute loi future). La commune, en cohérence avec son PADD souhaite par contre avoir un accompagnement très marqué sur ces questions au stade projet pour effectivement répondre aux ambitions du PLH qui sont totalement cohérentes avec les besoins communaux traduits dans le PADD *(partenariat avec l'EPF PACA pour l'acquisition du foncier par préemption ou à l'amiable. Ex : Sur le secteur « Printemps », 50% d'acquisition réalisé depuis 2018)*.
- Le PLU souhaite globalement faciliter la rénovation énergétique dans le parc existant ainsi que la mobilisation des énergies renouvelables, en ne posant pas de carcan supplémentaire aux nombreuses strates patrimoniales applicables à travers les SPR/PVAP, les périmètres monuments historiques, les sites inscrits … mais en étant totalement attaché au respect de son patrimoine et donc de ces documents ;
- Le risque inondation est parfaitement intégré au document, comme le démontre notamment la justification du SCoT sur ce sujet.

Les autres points concernent essentiellement des logiques de politiques publiques, sur lesquelles le PLU ne présente pas de point de blocage particulier, voire joue un rôle d'accompagnement.

Le PLU révisé est ainsi totalement compatible avec l'ensemble de ces orientations.

2.1.3. PRODUCTION DE LOGEMENTS

Le PLH prévoit donc une production de **300 logements neufs / an sur la commune afin d'atteindre une production de 150 LLS / an soit 50 %. Le PLH ajoute 25 LLS/an par d'autres mécanismes.**

Le parti pris du PLU, notamment au regard du développement démographique attendu (données INSEE récente, SRADDET, volonté politique …) soit 0,3 % pour les 10 prochaines années, mais aussi de la production de logements depuis 2016 (2532, soit 310 / an), ou encore de la volonté de prévoir des projets intégrés à la ville (mixité fonctionnelle, place de la nature en ville, place des mobilités, densité et volumétries adaptées …) **a été un peu plus mesuré pour la prochaine décennie** concernant le volume annuel de logement à produire, avec **250 logements / an,** tout en maintenant l'objectif de production de **logements aidés à 150 lgts / an**, et en améliorant de fait la proportion de logements aidés, avec **60 % du total.**

Ce choix de croissance, et en corolaire de production de logements, est largement développé dans les justifications du PADD, ou dans les justifications de la compatibilité avec le SCoT.

On notera qu'au-delà de la justification de fond, ces chiffres pris de manière brute sont totalement compatibles avec les données du PLH.

Cette production de 2500 logements sur 10 ans est réalisée de la manière suivante :

- **850 logements créés** sur les secteurs stratégiques de l'OAP « secteur centre » objet d'un zonage Uoap, et objet d'un chacun d'une opération d'aménagement d'ensemble en renouvellement urbain, de la manière suivante :

	Potentiel de logements / hébergements
Secteur Ampère	220
Secteur Printemps	250
Secteur Arènes	155
Secteur Roblot / Salle Roche	15
Secteur de Verdun	100
Secteur des Iscles	110
Total	**850**

On considère que ces terrains ne génèreront aucune rétention et seront donc bâtis à 100 % à l'horizon PLU.

- **727 logements créés** sur la base des autorisations d'urbanisme en cours de validité, dont l'occupation effective du logement interviendra dans les premières années d'application du PLU :

Zonage	**Ua**	**Ub (Toutes les sous-zones**	**Uvj (Toutes les sous-zones)**
Surface (ha)	0,08	5,61	10,34
Potentiel de logement	**8**	**425**	**294**

Potentiel de logements total	727

On considérera là-aussi une absence de rétention.

- **476 logements créés** grâce au potentiel en dent creuse (hors autorisations d'urbanisme en cours de validité) :

Zonage	Ua (toutes les sous-zones)	Ub (toutes les sous-zones)	Uc	Uvj (toutes les sous-zones)
Surface (ha)	0,055	1,85	0,117	16,46
Densité appliquée (référence SCoT – lgts/ha) ou SMS	70	70	50	30
Potentiel de logement brut	**4**	**130**	**6**	**495**
Total (brut)	635			
Total avec rétention foncière – 25 %)	**476**			

La rétention y est estimée à environ 25 % du potentiel total (voir tableau).

- **424 à 434 logements** créés grâce au potentiel en renouvellement urbain, réhabilitation, vente à la découpe, changement de destination etc. (hors secteurs d'OAP) :

	Secteurs concernés par une SMS											Potentiel diffus
Zonage	**Ua**		**Ub**			**Uc**		**Uvj**				**Toutes les zones *(dont Jean Moulin hors SMS)***
Surface (ha)	0,07	0,34	0,14	0,19	0,25	0,56	0,32	1,24	0,13	1,08	0,43	
SMS (n°)	9	10	17	8	7	11	12	13	14	15	16	/
Potentiel de logement brut	**40**	**50**	**18**	**24**	**30**	**60**	**40**	**44**	**16**	**30**	**54**	**12 à 130**
Potentiel de logements brut	**90**		**72**			**100**		**154**				
Total (brut)	**406**											
Total avec rétention foncière – 25 %)	**304**											
Total	**424 à 434**											

La rétention sur les secteurs ciblés est estimée à environ 25 % du potentiel total (voir tableau).

Le PLU permet donc de produire **2477 à 2487 logements**, totalement en phase avec les éléments présentés ci-dessus et **donc compatible avec le PLH.**

Sur ce total d'environ 2480 logements, la production de 1500 logements aidés sur 10 ans est projetée de la manière suivante :

Origine	OAP	Autorisation d'urbanisme en cours		SMS (hors OAP)											Diffus
				7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
Typologie	LLS	LLS	Résidence étudiante / saisonniers	LLS / …											LLS / …
% LLS	Mixé	/	/	50	50	50	100	50	50	50	100	50	50	50	50 % (12 logements ou 800 m² de SdP)
Nb de logements aidés produits	**386**	**229**	**210**	**15**	**12**	**20**	**50**	**30**	**20**	**22**	**16**	**15**	**27**	**9**	**48 / an**
Total PLU	**386**	**439**		**236**											**480**
Total avec rétention foncière – 25 %)	/	/		**177**											/
Total LLS sur 10 ans	**1482 (soit 148 / an)**														

Cette démarche s'appuie donc

- Sur **des autorisations d'urbanisme en cours de validité** qui apportent des garanties de production solides ;
- Sur **17 servitudes de mixités sociales (SMS) réglementairement opposables** (100 % en renouvellement urbain) :

N°SMS	Localisation	Superficie (ha)	% de logement minimum
01	Les Iscles	0,97	50
02	Roblot / Salle Roche	0,16	100
03	Les Arènes	0,53	50
04	Verdun	0,89	50
05	Boulevard Ampère	2,24	40
06	Printemps	1,57	40
07	Avenue Jacques Artufel	0,25	50
08	Avenue Aurélienne	0,19	50

09	Traverse Saint-Sébastien	0,07	50
10	Rue Jules Ferry	0,34	100
11	Boulevard Jean Moulin	0,56	50
12	Traverse Jean Moulin	0,32	50
13	Rue du Stade et Avenue de Valescure	1,23	50
14	Avenue de la Pinède	0,13	100
15	Chemin de la Lauve - Chemin du Défends	1,08	50
16	Avenue Théodore Rivière	0,43	50
17	Chemin des Sangliers	0,14	50

- Sur une règle de mixité sociale s'appuyant sur les obligations de l'article L.302-9-1-2 du CCH, qui prévoit que sur l'ensemble des zones pouvant recevoir de nouveaux logements, et en dehors des servitudes de mixité sociale, **que pour toute opération de construction d'immeubles collectifs, dès 12 logements ou comprenant plus de 800 m² de surface de plancher, au moins 50% des logements familiaux devront correspondre aux typologies de logements définies au sens de l'article L.302-5 du CCH permettant de répondre aux objectifs de la loi SRU ou toute obligation légale ultérieure**.

Cette dernière règle multiplie clairement les capacités de production sur la commune **et permet de traduire la projection de logements aidés dans la production de logements diffus en cohérence par ailleurs avec les choix de zonage et plus généralement la raréfaction du foncier qui va naturellement générer du logement collectif même de petite taille**. En zone Uc par exemple, avec l'obligation de réaliser des RDC économique, cette règle risque d'être applicable à 100 % des projets de logements.

Le PLU produit donc bien de l'ordre de 150 logements aidés / an sur environ 250 logements neufs par an (148 sur 248), en total compatibilité avec le PLH et en améliorant le ratio logements créés / logements aidés.

-

Concernant la répartition de la production neuve à l'échelle de la CAVEM/ECAA, le PLH affiche une simple recommandation, et ce à l'échelle intercommunale (pas de projection par commune).

Comme expliqué précédemment, le PADD traduit pleinement cette volonté de diversification de l'offre, mais le choix réglementaire a été de laisser de la souplesse pour accompagner les besoins projet par projet, et notamment pouvoir ainsi s'adapter dans le temps.

Cette option est compatible avec le PLH, qui de toute façon ne proposait aucune obligation.

-

Concernant les gisements fonciers, le PLH prévoyait pour 6 ans sur Saint-Raphaël **941 logements produits sur les fonciers stratégiques et 920 sur le foncier diffus** (1861 au total), soit une proportion **d'un peu plus de 50 % de la production communale sur les fonciers stratégiques en centre-ville et première couronne, en renouvellement urbain.**

Comme les limites de ces secteurs ne sont pas cartographiées par le PLH, elles sont difficiles à établir, mais le PLU respecte totalement l'objectif du document pour les 10 prochaines années en produisant :

- Environ 1500 logements en renouvellement urbain sur 2480 au total soit environ 60 % ;
- 2040 logements sur l'axe structurant du SCoT, que l'on peut prendre comme référence pour cette notion de centre-ville et première couronne, soit 82 %.

Le PLU est donc totalement compatible avec le PLH sur ce point, voire nettement plus vertueux.

2.1.4. POTENTIEL FONCIER ET PROGRAMMATION DE LA PRODUCTION NEUVE DE LOGEMENTS

La répartition de ce potentiel s'appuie sur les conclusions des études foncières de l'époque qui ont permis de « sélectionner » les fonciers mobilisables pour la période. Comme cela était précisé dans la partie précédente, **cette disponibilité foncière peu avoir tendance à évoluer**. Cela a été le cas sur Saint-Raphaël.

Il n'y a donc pas d'incompatibilité dans le PLU à ne pas mobiliser exactement les mêmes fonciers (qui plus est alors que la période d'application du PLH se termine), **alors qu'il a été démontré ci-dessus que les objectifs de production de logement du PLH sont respectés à la fois d'un point de vue quantitatif et qualitatif.**

Néanmoins la commune souhaite expliquer ces choix :

- Les SMS qui ne sont pas citées ci-dessous ont vu **des opérations être finalisées depuis 2018 ;**
- **Par ailleurs, la commune a mis en œuvre une règle générale** qui permet d'assurer la production de **50 % de logements aidés pour toute opération** de logements collectifs de plus de 12 logements ou 800 m² de SdP. Cette règle permet de ne pas systématiquement afficher une SMS « graphiquement » tout en étant **perçue comme beaucoup plus équitable**, notamment sur les fonciers les moins structurants (difficile d'étudier réellement 100 % des potentiels fonciers de la commune). **Elle a l'avantage de concerner des fonciers qui n'auraient pas été repérés** ;
- Plusieurs fonciers identifiés en 2018 présentent aujourd'hui des difficultés importantes voire une impossibilité à être mobilisés pour des raisons liées au patrimoine et à la protection des paysages :

    - Les fonciers (anciennes SMS du PLU de 2018) situés dans un site patrimonial remarquable où le bâti est protégé :

Localisation	Justification
MS-09 Boulevard d'Alsace	SPR/PVAP - Une partie du bâti est protégée
MS-28 Boulevard Clémenceau OAP 6	SPR/PVAP - Une partie du bâti est protégé + PA accordé sur une partie
MS-15 Chemin du Bois Notre Dame Avenue du Clocher de Fréjus	SPR/PVAP - Bâti protégé

- Les fonciers (anciennes SMS du PLU de 2018) à proximité d'une villa remarquable ou d'un quartier pavillonnaire ville Jardin :

Localisation	Justification
MS-01 Boulevard de L'Aspé	Quartier pavillonnaire - ville jardin
MS-13 Avenue de Valescure	Bâti protégé et Espace Boisé Classé
MS-27 Av de Valescure/Bd Baudino	Bâti protégé
MS-25 Petit Défend OAP 5	Zone de loisirs
MS-31 Impasse Général de Gaulle	Quartier pavillonnaire - ville jardin

- Les fonciers (anciennes SMS du PLU de 2018) sur des terrains de campings, et participant de la ville jardin (volonté de préservation de potentiel touristique) :

Localisation	Justification
MS-12 Boulevard des Myrtes	Camping + ville jardin
MS-34 Avenue des Magnolias/Avenue des Myrtes	Camping + ville jardin

- Les fonciers (anciennes SMS du PLU de 2018) où les projets ont été étudiés et abandonnés :

Localisation	Justification
MS-07 Boulevard Jean-Moulin	Abandon du projet - rachat par la Commune de la villa acquise par l'EPF PACA – Potentiel de renouvellement urbain maintenu + règles des 50 %

MS-38 Avenue de la Marne	Complexité foncière importante (refus de préemption de l'EPF du fait d'un déséquilibre économique important)
MS-37 Avenue Aurélienne	Complexité foncière importante

D'autres choix de fonciers ont donc été réalisés, tout en respectant la compatibilité avec le PLH, souvent en mobilisant d'ailleurs des fonciers repérés par le PLH mais non mobilisés pour la période 2018-2023.

3. Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) CAVEM/ECAA 2016/2025

Le PLU de 2018 avait déjà démontré sa compatibilité avec le PDU de la CAVEM (ECAA), uniquement en rappelant les orientations du PLU en faveur des déplacements, et sans préciser le lien avec les axes stratégiques du PDU. Cette approche est donc complétée.

Axes stratégiques et objectifs du PDU	Eléments justifiant de la compatibilité du PLU révisé

Pour l'ensemble de la thématique transports et déplacements (et stationnements), le PADD du PLU révisé intègre une démarche très transversale et fonctionnelle de ce sujet, en le rapportant à la structuration des quartiers, à la desserte des zones économiques ; **mais aussi aux questions environnementales** comme la qualité de l'air et le changement climatique. **Cette approche est compatible avec les objectifs du PDU** avec notamment les actions suivantes réparties dans les différents axes *(l'axe 2, orientation 3, objectif 2 « Inscrire le développement urbain en cohérence avec le déploiement des infrastructures numériques et de transports » et l'axe 4, orientation 5, objectif 1 « Faciliter l'utilisation des mobilités douces » et objectif 2 « Poursuivre les actions déjà engagées en faveur des transports en commun » regroupent néanmoins le plus d'actions)* :

- Requalifier le front de mer du Port de Santa Lucia à Fréjus en travaillant sur la place des mobilités douces, le rapport à la mer, la qualité des espaces publics, la végétalisation des espaces, etc. ;
- Valoriser et organiser les portes d'entrées du massif de l'Estérel ;
- Assurer une croissance démographique soutenable en cohérence avec […] la saturation des voies d'accès à la commune ;
- Définir des formes d'urbanisation (habitat individuel, mitoyen, intermédiaire, petit collectif, collectif, etc.) en cohérence avec les caractéristiques urbaines, […] tout en tenant compte de la présence de transports en commun autour des axes stratégiques de la commune ;
- Densification modérée et organisée dans la première couronne d'urbanisation du centre-ville […] autour des gares […] ;
- Renforcer les fonctions de centre-ville par un urbanisme raisonné en cohérence avec […] les mobilités alternatives ;
- Améliorer l'organisation urbaine du secteur Jean Moulin en travaillant à la définition d'un véritable boulevard […] ;
- Pacifier le centre-ville en travaillant sur la place des transports en commun et des modes doux en cohérence avec le développement de la végétalisation des espaces publics et d'un urbanisme durable ;
- Améliorer l'intermodalité à proximité des différentes gares tout en travaillant sur une urbanisation raisonnée ;
- Permettre une urbanisation maîtrisée en cohérence avec le déploiement des transports collectifs en particulier autour des opérations stratégiques ;
- Renforcer les liens interquartiers en travaillant sur les mobilités en transports en commun et en mode doux/actifs ;
- Renforcer la place du vélo et des piétons dans le schéma de circulation de la commune et plus particulièrement dans les nouvelles opérations d'aménagement ;
- Préserver la qualité des sites touristiques majeurs (plages, massif de l'Estérel, Corniche d'Or, etc.) en travaillant sur leurs accessibilité (mobilités alternatives à la voiture) […] ;
- Renforcer les linéaires commerciaux et de services dans le centre-ville en cohérence avec le réaménagement des espaces publics et la place du piéton ;
- Articuler urbanisme et mobilité afin de promouvoir l'usage des transports en commun et des modes doux ;
- Développer les cheminements piétons sécurisés en particulier dans le centre-ville ;
- Développer le réseau cyclable en particulier dans une logique de liaison interquartier ;
- Requalifier le front de mer et le centre-ville en donnant davantage de places aux mobilités alternatives à la voiture.
- Poursuivre l'aménagement du Pôle d'Echange Multimodal en améliorant son intégration dans le tissu urbain ;

<table>
<tr><td colspan="2">

S'appuyer sur la présence de gares ferroviaires de proximité pour développer à termes une mobilité alternative interne au territoire ;
Adapter l'aménagement des espaces publics aux transports en commun en particulier sur le front de mer.

La commune assure la traduction de ces actions du PADD ce qui est notamment démontré dans les justifications du PADD (Partie 4, Chapitre 9 : Justifications des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de développement Durables (PADD)), et dans les justifications des OAP mobilités et sectorielle « secteur centre » (Partie 4, Chapitre 12 : Justifications des choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)).

L'ensemble des objectifs est notamment traduit par l'OAP mobilités, et plus généralement l'ensemble de la politique communale traduite dans le PLU (choix d'urbanisation, polarisation autour des gares, possibilité de réaliser des équipements publics dans toutes les zones urbanisées, projets en cours …). Ils restent extrêmement dépendant des politiques publiques, que le PLU accompagne par des règles a minima non bloquantes.
</td></tr>
<tr><th colspan="2">Axe stratégique 1 : Un territoire ouvert sur l'extérieur et qui rayonne</th></tr>
<tr><td><u>Compléter le réseau de voirie structurante</u></td><td>La commune de Saint-Raphaël n'est concernée directement par aucun de ces projets, même si ceux-ci peuvent être profitables à l'ensemble du territoire.

Aucun outil ne peut néanmoins être mis en place dans le PLU.</td></tr>
<tr><td><u>Conforter l'accroche en TC de l'agglomération aux territoires voisins :</u>

[…] ;
Améliorer l'accès aux gares ;
Conforter les lignes Varlib ;
[…]

</td><td>Les outils mis en par le PLU concernant les deux points sur lesquels il peut agir :

Les gares de la commune sont prises en compte par le projet de territoire dans le schéma de mobilité, avec une logique de polarisation autour de celles-ci et une volonté d'y développer l'intermodalité. Le PLU ne pose aucun blocage à l'aménagement de ces espaces (équipements d'intérêt collectif et services publics), qui vont par ailleurs être intégrés au développement plus général des mobilités douces notamment. L'OAP mobilités traduit en particulier ce positionnement ;
Ce développement dépend largement de politiques publiques que la commune soutient pleinement. Le PLU ne propose aucun blocage au développement des équipements connexes éventuellement nécessaires (arrêts de bus …), et le réaménagement de certains grands axes de la commune pourra plus généralement y être favorable.

-

Ces objectifs du PDU sont donc pleinement traduits dans le PLU de manière très concrète lorsque des outils sont disponibles ou en ne s'opposant pas à
</td></tr>
</table>

	leur mise en œuvre dans le cas contraire, en totale compatibilité avec le PDU.
<u>Planifier la logistique urbaine :</u> • Règlementer les emplacements de livraison dans les PLU ; • Préserver et réserver le foncier nécessaire	• Le règlement du PLU dans l'ensemble des zones urbanisées prévoit que : « ***Les besoins de stationnement des véhicules de livraison et de service d'une part, et des véhicules du personnel d'autre part, devra être pris en compte***. *Des places supplémentaires pourront ainsi être imposées pour répondre à ces besoins spécifiques.* » ; • Cette action concerne essentiellement Fréjus et Puget. **Saint-Raphaël a déjà correctement accompagné ces besoins** et plus généralement **le PLU n'est pas bloquant pour développer la logistique** notamment dans les zones économiques. - **Ces objectifs du PDU sont donc pleinement traduits dans le PLU de manière très concrète lorsque des outils sont disponibles ou en ne s'opposant pas à leur mise en œuvre dans le cas contraire, en totale compatibilité avec le PDU.**
Axe stratégique 2 : Un territoire innovant disposant d'un large bouquet de mobilité	
<u>Améliorer l'attractivité des transports collectifs :</u> • Augmenter et redéployer l'offre du réseau Agglobus ; • Réaliser des aménagements de voirie en faveur des transports collectifs • Améliorer le rabattement en voiture sur les lignes de bus • […] • Prendre en compte les transports collectifs dans les projets d'urbanisation	Les outils mis en par le PLU sont les suivants : • Ce développement dépend largement de **politiques publiques** que la commune soutient pleinement. **Le PLU ne propose aucun blocage au développement des équipements connexes éventuellement nécessaires** (arrêts de bus …), et le réaménagement de certains grands axe de la commune pourra plus généralement y être favorable ; • La commune met en place ou maintien de nombreux **emplacements réservés liés au réaménagement de la voirie, cette démarche ayant pour but de prendre en compte les besoins liés aux TC et aux mobilités douces** notamment. **L'OAP mobilités, et l'OAP sectorielle « secteur centre » précisent notamment certains de ces projets** ; • **Les transports collectifs sont clairement intégrés à la réflexion dans les projets d'urbanisation**, d'abord **dans leur localisation** (le choix de le pas favoriser une densification le long de certains axes aujourd'hui saturés et/ou mal desservis par les transports en commun ; ou justement d'offrir un potentiel plus important sur

	certains axes ou près des gares, étant notamment des points forts du PADD), **puis dans leur conception**, le renforcement des transports collectifs étant notamment intégré à l'ensemble de l'OAP sectorielle « secteur centre ». Le renouvellement urbain sur Jean Moulin par exemple devra aussi être très fortement accompagné dans cette voie (emplacement réservé, OAP mobilités …). - **Ces objectifs du PDU sont donc pleinement traduits dans le PLU de manière très concrète lorsque des outils sont disponibles ou en ne s'opposant pas à leur mise en œuvre dans le cas contraire, en totale compatibilité avec le PDU.**
<u>Favoriser l'usage du vélo :</u> • Aménager des itinéraires structurants ; • Aménager des itinéraires d'accès aux grands générateurs ; • Implanter des garde-cycles et créer des parkings à vélos ; • Renforcer les normes des PLU en matière de stationnement des vélos.	Les outils mis en par le PLU sont les suivants : • Concernant les **deux premiers points**, **l'OAP mobilités traduit le schéma directeur vélo 2022-2036,** ce qui est la traduction concrète du PDU sur le territoire. Cette OAP peut s'appuyer sur certains **emplacements réservés**, le travail mené dans le cadre de **l'OAP sectorielle « secteur centre », des projets publics et notamment la Promenade des Bains,** et plus généralement un PLU dont le **règlement n'est pas bloquant pour réaliser ces projets**, et permet de mener les politiques publiques à bien ; • Le PLU intègre au sein de l'OAP sectorielle « secteur centre » des **nouveaux espaces de stationnement qui pourront intégrer ces équipements spécifiques pour les vélos**. Plus généralement le PLU n'est jamais bloquant pour conforter cette offre sur l'espace public ou privé ; • **Le règlement écrit prévoit les obligations de réalisation de place de stationnement vélos**, le CCH s'appliquant à défaut. - **Ces objectifs du PDU sont donc pleinement traduits dans le PLU de manière très concrète lorsque des outils sont disponibles ou en ne s'opposant pas à leur mise en œuvre dans le cas contraire, en totale compatibilité avec le PDU.**
<u>Utiliser les voitures « autrement » :</u> • Développer le covoiturage ;	Les outils mis en par le PLU sont les suivants :

• Favoriser les véhicules électriques.	• Pour le covoiturage, en l'absence de projet concret, capacité à les réaliser dans l'ensemble des zones urbanisées ; • **La commune continue le déploiement des bornes électriques sur le territoire ce que le PLU ne bloque jamais**. Les projets de stationnement futur intégreront systématiquement une réflexion sur les besoins. Dans le parc privé **le CCH gère ces questions**. - **Ces objectifs du PDU sont donc accompagnés par le PLU, en totale compatibilité avec le PDU.**
Axe stratégique 3 : Un territoire accueillant au cadre de vie préservé	
<u>Réaménager l'espace public en faveur des modes actifs :</u> • L'aménagement de secteurs de partage renforcé de l'espace public, sous différentes formes en fonction de leur localisation ; • La mise aux normes PMR de la voirie et des espaces publics ; • L'accroissement de la perméabilité du tissu urbain aux modes actifs à travers la réglementation de l'urbanisme ; • La promotion des modes actifs.	Les outils mis en par le PLU sont les suivants : • Au sein même du centre urbain, la commune a mis en place une zone de rencontre à vitesse réduite. Cela s'inscrit dans un désir de pacifier le réseau de voiries du centre-ville et des centralités de quartiers tout en mettant en avant l'efficience des déplacements actifs que sont la marche et les éco-mobilités, ces ambitions n'étant réglementairement pas bloquées par le PLU ; • Sur les 3 autres points, **l'OAP sectorielle « secteur centre » traduit de manière très concrète l'action communale** à l'échelle du quartier (23 ha), en **cohérence avec le centre-ville** (plusieurs projets en cours dont la promenade des Bains), et **les axes structurants** qui bordent l'OAP. **L'OAP mobilités élargit la réflexion**, avec à cette échelle **la place du vélo** au cœur des réflexions. Les nombreux **emplacements réservés** pour des élargissement de voirie viendront appuyer la capacité à répondre à ce maillage. **Le projet de PLU met clairement en avant la place que doivent prendre ces mobilités**, pour limiter l'usage de la voiture, avec un projet de PLU pensé pour cela (localisation du développement notamment). - **Ces objectifs du PDU sont donc pleinement traduits dans le PLU de manière très concrète lorsque des outils sont disponibles ou en ne s'opposant pas à leur mise en œuvre dans le cas contraire, en totale compatibilité avec le PDU.**
<u>Agir sur le stationnement pour gérer les déplacements :</u>	Les outils mis en par le PLU concernant le point sur lequel il peut agir :

• La réduction de l'offre de stationnement sur voirie au bénéfice de l'offre en ouvrage ; • […] • […] • […]	• Cette action est notamment traduite dans les **projets communaux en cours autour du centre-ville** et détaillés **dans l'OAP mobilités** (report des besoins dans les parkings en superstructure existants), **l'OAP « secteur centre » traitant du positionnement d'un stationnement en superstructure** pour justement compenser certains besoins issus du réaménagement de l'Avenue du Général Leclerc. - **Ces objectifs du PDU sont donc pleinement traduits dans le PLU de manière très concrète lorsque des outils sont disponibles ou en ne s'opposant pas à leur mise en œuvre dans le cas contraire, en totale compatibilité avec le PDU.**
<u>Améliorer l'organisation des livraisons en ville :</u> • Règlementer les emplacements de livraison dans les PLU ; • Préserver et réserver le foncier nécessaire.	Ce point a déjà été évoqué précédemment.
Axe stratégique 4 : Un territoire touristique qui reste agréable l'été	
<u>Concevoir une offre de TC spécifique à la période estivale :</u> • Renforcer la desserte des lieux d'hébergement et des sites touristiques • Améliorer l'intermodalité vélo-TC.	**L'ensemble des projets susmentionnés** vont participer d'une meilleure desserte en période touristique, notamment l'intermodalité à partir des gares. **Le maillage Fréjus / Santa-Lucia par la promenade des Bains** sera une immense plus-value lors de cette période répondant à de nombreux enjeux, comme les réaménagements prévus dans le centre-ville. La commune a **déjà mis en place** une offre de **TC spécifique** en **période estivale.** - **Ces objectifs du PDU sont donc pleinement traduits dans le PLU de manière très concrète lorsque des outils sont disponibles ou en ne s'opposant pas à leur mise en œuvre dans le cas contraire, en totale compatibilité avec le PDU.**
<u>Expérimenter des solutions originales</u>	Le PLU **ne présente aucun blocage** pour ces éléments qui relèvent essentiellement de choix politiques. Sur la Promenade des Bains, un TCSP sera mis en œuvre.

4. Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée (2022-2027)

4.1. Les objectifs du SDAGE

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) 2022-2027 du bassin Rhône-Méditerranée a été approuvé le 21 mars 2022. Ce document doit être intégré au SCoT révisé (SCoT actuellement opposable antérieur). Dans l'attente de cette intégration, le PLU de Saint-Raphaël anticipe une compatibilité avec ce document de rang supérieur.

Il convient ainsi d'être compatible avec les orientations fondamentales suivantes :

0. S'adapter aux effets du changement climatique ;
1. Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;
2. Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradations des milieux aquatiques ;
3. Prendre en compte les enjeux sociaux et économiques des politiques de l'eau ;
4. Renforcer la gouvernance locale de l'eau pour assurer une gestion intégrée des enjeux ;
5. Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé ;
6. Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides ;
7. Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir ;
8. Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

4.2. Eléments justifiant de la compatibilité du PLU révisé avec le SDAGE

Le PLU ne s'oppose pas à ces orientations fondamentales.

Son PADD prévoit notamment **une approche assez systémique** sur la question de la protection de la ressource en eau, à travers l'axe 4 du PADD et **l'objectif 3 « Améliorer le grand cycle de l'eau ».**

Le PLU participe par ailleurs à la **non dégradation des milieux aquatiques** recherchée par le SDAGE (orientation n°2) avec **la mise en place d'une OAP thématique relatives à la trame verte, bleue et noire, et de nombreux outils réglementaires permettant la préservation de ces milieux**, notamment **des éléments de trame verte protégés et protégeant plusieurs ripisylves, ou encore une zone non aedificandi de 3 m de large le long des berges des cours d'eau** pour les plus spécifiques**,** et de **vaste zone agricoles et naturelles très préservées** sur une majeure partie du territoire**.** L'intégration du **risque inondation** est aussi un **facteur de préservation des cours d'eau en limitant le développement aux abords.** Enfin, dans le cadre de la loi littoral notamment, **la protection des milieux marins** est aussi extrêmement poussée.

Il participe également à la **lutte contre les pollutions** (orientation n°5), notamment par **la règlementation de l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales**. Concernant les eaux usées, le PLU rappelle que l'évacuation des eaux usées industrielles, artisanales, voire commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement.

La préservation et la restauration du fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides (orientation n°6) est assurée par la mise en place d'OAP thématiques relatives à la trame verte, bleue et noire, qui précise notamment **les secteurs dans lesquels des zones humides ont été identifiées** et les **prescriptions associées pour assurer la préservation** de ces dernières. Cette OAP **identifie également les corridors écologiques à restaurer**. Enfin la politique communale vise à une **renaturation des cours d'eau qui est tout particulièrement traduite dans l'OAP sectorielle « secteur centre » pour la Garonne et le Pédégal**.

Le PLU prend en compte les capacités de la ressource en eau potable (orientation n°7) – ce point est détaillé dans le chapitre 21, paragraphe 3 notamment.

Enfin, **le PLU prend en compte le risque d'inondation** (orientation n°8) – la manière dont ce risque est pris en compte est détaillé dans le chapitre 21, paragraphe 2.1.3 notamment.

Le SDAGE indique que les documents d'urbanisme doivent permettre de maîtriser :

- La satisfaction des différents usages de l'eau avec une priorité à l'eau potable (disponibilité de la ressource en eau superficielle ou souterraine, préservation des aquifères stratégiques identifiés par le SDAGE, existence ou non des réseaux d'adduction d'eau, rendements) ;
- Les rejets ponctuels ou diffus et leurs impacts sur la qualité du milieu récepteur ;
- Le risque inondation et la gestion des eaux pluviales (tant vis-à-vis de son impact du point de vue du risque inondation que du risque de pollution) ;
- L'artificialisation des milieux et la préservation des milieux aquatiques et des zones humides.

Comme indiqué ci-dessus, ces différents objectifs sont pris en compte par le PLU de Saint-Raphaël :

- L'analyse de l'adéquation entre les ressources et les besoins en eau potable est démontrée dans le chapitre 21, paragraphe 3 ;
- La gestion des eaux usées et des eaux pluviales est règlementée par le règlement écrit, dans les dispositions générales ;
- Le PLU prend en compte le risque inondation (ce point est détaillé dans le chapitre 21, paragraphe 2.1.3.) et règlemente la gestion des eaux pluviales ;
- La justification de la maitrise de l'artificialisation des milieux est apportée dans le chapitre 16 et la préservation des milieux aquatiques et des zones humides est notamment assurée par la mise en place d'OAP thématiques relatives à la trame verte, bleue et noire, qui précise notamment les secteurs dans lesquels des zones humides ont été identifiées et les orientations associées pour assurer la préservation de ces dernières.

Saint-Raphaël appartient au bassin versant du littoral de Fréjus du SDAGE (code : LP_15_08).

La rivière la Garonne et la rivière l'Agay sont repérées dans le SDAGE 2022-2027 comme des rivières qui subissent 2 pressions significatives, une mesure est identifiée pour chaque pression significative afin d'en réduire l'impact.

- Altération de la morphologie ;
- Altération de la continuité écologique.

Les mesures à mettre en place sont :

- Réaliser une opération de restauration de grande ampleur de l'ensemble des fonctionnalités d'un cours d'eau et de ses annexes ;
- Gérer les usages et la fréquentation sur un site naturel.

Si le PLU n'est pas le document adapté pour gérer les usages et la fréquentation d'un site naturel, les **OAP thématiques relatives à la trame verte, bleue et noire différencient les corridors écologiques terrestres et/ou aquatiques fonctionnels de ceux à restaurer, et des orientations sont rédigées afin de permettre la restauration des corridors dégradés. L'action de renaturation de la Garonne est aussi particulièrement ciblée dans l'OAP sectorielle « secteur centre », quand le développement est totalement empêché sur le secteur de la rivière Agay (PPRi, zone Nr …).**

Par ailleurs, le PLU ne s'oppose pas aux mesures territorialisées établies pour le bassin versant du littoral de Fréjus, permettant le respect des objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE.

Le PLU est donc compatible avec le SDAGE 2022-2027 du bassin Rhône-Méditerranée.

5. Le plan de gestion des risques d'inondation (PRGI) Rhône-Méditerranée (2022-2027)

5.1. Les objectifs du PGRI

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Rhône-Méditerranée a été approuvé le 21 mars 2022. Ce document doit être intégré au SCoT révisé (SCoT actuellement opposable antérieur). Dans l'attente de cette intégration, le PLU de Saint-Raphaël anticipe une compatibilité avec ce document de rang supérieur.

Les cinq grands objectifs de ce document sont les suivants :

1. Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation.
2. Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.
3. Améliorer la résilience des territoires exposés.

4. Organiser les acteurs et les compétences.
5. Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation.

5.1. Eléments justifiant de la compatibilité du PLU révisé avec le PGRI

Le PLU ne s'oppose pas à ces grands objectifs.

Il intègre pleinement le risque inondation (cf. chapitre 21, paragraphe 2.1.3. « Prise en compte du risque inondation »).

Le PLU ne s'oppose pas non plus aux orientations fondamentales du plan de gestion des risques d'inondation.

Pour rappel, Saint-Raphaël fait partie des territoires à risque (TRI) : de ce fait, la commune est concernée par des objectifs et dispositions pour le TRI Est Var (partie opposable aux stratégies locales). Les grands objectifs établis pour le TRI Est Var sont les suivants :

1. Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation

L'intégralité des études relatives au risque inondation est intégré par le PLU. Pour rappel, le PPRi est annexé au PLU en tant que servitude d'utilité publique (annexe 5.1.), et le règlement graphique comporte des plans spécifiques relatifs à la localisation des différents risques naturels. Ceux-ci intègrent :

- Le zonage du PPRi – le plan détaille les secteurs soumis aux règlementations du PPRif B1, R1, R2 ;
- La prescription graphique « les zones soumises à un risque d'inondation hors PPRi » établie au titre des articles R151-31 et/ou 34 du code de l'urbanisme, correspondant à l'enveloppe des secteurs impactés par une crue centennale, extraite de la cartographie réalisée dans le cadre du SDGEP ;
- La prescription graphique également établie au titre des articles R151-31 et/ou 34 du code de l'urbanisme établissant des zones non aedificandi le long des cours d'eau.

Le règlement écrit règlemente les prescriptions graphiques liées au risque d'inondation de façon à ne pas augmenter la vulnérabilité des secteurs concernés.

Pour plus de détails sur la prise en compte des risques d'inondation par le PLU, se référer au chapitre 21, paragraphe 2.1.3. « Prise en compte du risque inondation ».

2. Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

Le fonctionnement naturel des milieux aquatiques est pris en compte par les études en lien avec le risque d'inondation, ces dernières étant elles-mêmes prises en compte par le PLU. **Le PLU est donc compatible avec cet objectif.**

3. Améliorer la résilience des territoires exposés

Le PLU n'est pas en contradiction avec cet objectif, dont la traduction est sans lien avec le PLU. **Le PLU est donc compatible avec l'atteinte de l'objectif de l'amélioration de la résilience des territoires exposés.**

4. Organiser les acteurs et les compétences

Le PLU n'est pas en contradiction avec cet objectif, dont la traduction est sans lien avec le PLU. **Le PLU est donc compatible avec l'organisation des acteurs et des compétences.**

5. Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation

Le PLU n'est pas en contradiction avec cet objectif, dont la traduction est sans lien avec le PLU (le PLU n'a pas vocation à venir développer la connaissance sur ces phénomènes, mais prend toutefois en compte la connaissance de ces phénomènes au moment de la révision générale). **Le PLU est donc compatible avec le développement de la connaissance des phénomènes et des risques d'inondation.**

Le PLU de Saint-Raphaël est donc compatible avec le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Rhône-Méditerranée.

6. Le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de la CAVEM / ECAA (2020-2025)

Le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de la CAVEM / ECAA a été adopté le 30 septembre 2019. Ce document doit être intégré au SCoT révisé (SCoT actuellement opposable antérieur). Dans l'attente de cette intégration, le PLU de Saint-Raphaël anticipe une compatibilité avec ce document de rang supérieur.

On précisera que les « éléments justifiant de la prise en compte des objectifs du PCAET par le PLU révisé » (deuxième colonne ci-après) correspondent principalement aux objectifs fixés par le PADD. Il a été fait le choix de ne pas détailler les outils mis en place dans les pièces opposables du PLU afin de ne pas surcharger le document, les outils étant notamment déjà présentés dans la partie « justification des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ». Le lecteur est donc invité à se reporter à cette partie pour plus de précisions. La partie « effets notables probables de la mise en œuvre du PLU sur le climat » peut par ailleurs utilement être consultée, puisqu'elle détaille notamment les outils mis en place au PLU pour limiter les incidences sur cette thématique « climatique », qui est centrale dans le PCAET.

Objectifs du PCAET de la CAVEM / ECAA	Eléments justifiant de la prise en compte des objectifs du PCAET par le PLU révisé
La CAVEM, un territoire qui se développe tout en préservant son foncier et en limitant ses besoins énergétiques	
A.1 Aménager et construire un territoire sobre en énergie, résilient et intégré à son environnement	Le PLU révisé répond à cet objectif, notamment puisque : υ Il favorise la densification et le renouvellement des zones déjà urbanisées en n'autorisant aucune extension de l'urbanisation (en dehors des opérations étudiées de longue date ou en cours avant approbation du PADD), tout en prenant en compte les enjeux, notamment patrimoniaux, paysagers et écologiques au sein du tissu urbain, de manière à assurer un développement intégré à son environnement *(cf. divers objectifs du PADD) ;*

Objectifs du PCAET de la CAVEM / ECAA	Eléments justifiant de la prise en compte des objectifs du PCAET par le PLU révisé
	∪ Il permet la réhabilitation énergétique du parc existant (résidentiel et tertiaire en particulier pour lesquels les enjeux sont les importants) ; ∪ Il prévoit de *« limiter les consommations énergétiques »* à travers diverses actions : o *« Promouvoir l'éco-construction, et l'intégration de performances énergétiques dans les constructions neuves et dans la réhabilitation ;* o *Articuler urbanisme et mobilité afin e promouvoir l'usage des transports en commun et des modes doux ;* o *Renforcer les dispositifs pour le tri sélectif, la valorisation des déchets. »* ∪ Il permet le développement *« de projets urbains qui s'inscrivent dans une dimension bioclimatique »* à travers les actions suivantes : o *« Aménager des espaces extérieurs confortables particulièrement en été avec une priorité en centre-ville ;* o *Créer un écoquartier sur le site Printemps / Ampère en lien avec le Pédégal ;* o *Favoriser le développement de projets bioclimatiques en lien avec une architecture méditerranéenne. »* ∪ Il encourage le *« développement des énergies renouvelables »,* en cohérence là aussi avec les enjeux, patrimoniaux notamment ; ∪ Il vise à limiter l'imperméabilisation des sols, outre par la limitation de l'étalement urbain, par le maintien de la végétation, la création d'espaces verts, la renaturation des cours d'eau, la désimperméabilisation…, ce qui permet d'agir contre les ilots de chaleur urbains et les ruissellements, et de préserver les capacités de stock carbone.
A.2 Créer les conditions favorables à une mobilité diversifiée, sobre en énergie et décarbonée	Le PLU révisé répond à cet objectif, notamment puisque : ∪ Il inscrit le développement urbain en cohérence avec le déploiement des infrastructures de transports, notamment à travers les actions de *« Pacifier le centre-ville en travaillant sur la place des transports en commun (…) »,* de *« Améliorer l'intermodalité à proximité des différentes gares tout en travaillant sur une urbanisation raisonnée »,* de *« Permettre une urbanisation maîtrisée en cohérence avec le déploiement des transports collectifs en particulier autour des opérations stratégiques »* ou de *« Renforcer les liens interquartiers en travaillant sur les mobilités en transports en commun (…) » ;* ∪ Il favorise également le développement des transports en commun et de la multimodalité. Le PCAET rappelle autrement, pour cet objectif, les actions du PDU. Il a antérieurement été démontré la compatibilité du PLU révisé avec le PDU. Les justifications ne sont pas ici reportées pour éviter de surcharger le document, mais le lecteur est invité à se reporter à la justification de la compatibilité du PLU révisé avec le PDU.

Objectifs du PCAET de la CAVEM / ECAA	Eléments justifiant de la prise en compte des objectifs du PCAET par le PLU révisé
La CAVEM, un territoire qui maintient son attractivité économique	
B.1 Engager la CAVEM vers la transition énergétique de son économie	Le PLU révisé répond à cet objectif, notamment puisque : υ Il prévoit de *« renforcer le commerce de centre-ville et plus généralement les polarités commerciales de proximité » ;* υ Il vise à stopper *« le développement des zones commerciales périphériques » ;* υ Il assure la densification, l'optimisation et le renouvellement des zones d'activités économiques *(cf. objectif du PADD « de maintenir la complémentarité des zones économiques »)* ; υ Il permet plus généralement la diversification des activités économiques (activités tertiaires, activité agricole…) dans une logique de mixité fonctionnelle.
B.2 Conforter l'attractivité touristique de la CAVEM tout en limitant ses impacts	Le PLU révisé répond à cet objectif, notamment à travers son objectif de *« Préserver les sites touristiques et de loisirs »,* et notamment à travers les actions suivantes : υ *Maintenir le potentiel d'hébergement des campings tout en permettant leur adaptation au changement climatique et aux attentes de la clientèle ;* υ *Préserver la qualité des sites touristiques majeurs (plages, massif de l'Estérel, Corniche d'Or, etc.) en travaillant sur leur accessibilité (mobilités alternatives à la voiture) et un traitement paysager de qualité ;* υ *Assurer l'adaptation et la modernisation des ports en lien avec la sensibilité écologique et paysagère des sites ;* υ *Développer une offre d'activités sportives et de loisirs de proximité sur le site du Petit Défends en cohérence avec les risques naturels associés (feu de forêt notamment). »*
B.3 Favoriser une agriculture de proximité	Le PLU révisé répond à cet objectif, notamment à travers son orientation « soutenir l'activité agricole », et notamment à travers les actions suivantes : υ *« Favoriser le développement d'une agriculture de proximité et productive en permettant de valoriser leurs produits et de proposer une vente sur site ;* υ *« Assurer une adaptation du modèle agricole au changement climatique en lien avec la gestion de la ressource en eau ;* υ *Développer de nouveaux projets agricoles dans une logique de valorisation des paysages et de lutte contre le changement climatique. »*

Objectifs du PCAET de la CAVEM / ECAA	Eléments justifiant de la prise en compte des objectifs du PCAET par le PLU révisé
La CAVEM, un territoire qui préserve et valorise ses ressources locales	
C.1 Préserver la ressource en eau et la biodiversité locale face au développement urbain	Le PLU révisé répond à cet objectif, notamment à travers son orientation *« préserver et remettre en état la trame verte et bleue »,* déclinée en 3 objectifs : υ *« Protéger les différents réservoirs de biodiversité de la commune ;* υ *Améliorer la trame verte et bleue en travaillant sur la place de la nature en ville ;* υ *Améliorer le grand cycle de l'eau ».* Par ailleurs, 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 ».*
C.2 Réduire la production de déchets à la source et encourager la valorisation énergétique et de matière	Le PLU révisé répond à cet objectif, notamment à travers les actions suivantes : υ *« Renforcer les dispositifs pour le tri sélectif, la valorisation (réemplois, ressourceries, énergie) des déchets ;* υ *Etudier la possibilité de développer la méthanisation en lien avec la station d'épuration d'Agay ».*
C.3 Déconcentrer, décentraliser et diversifier les sources d'approvisionnement énergétique	Le PLU révisé répond à cet objectif, notamment à travers l'objectif de *« accompagner la production d'énergies renouvelables »,* décliné en 3 actions : υ *« Encourager au développement des énergies renouvelables en cohérence avec les qualités patrimoniales des sites, quartiers ou constructions ;* υ *Développer l'énergie photovoltaïque notamment sur les parkings extérieurs supérieurs à 1 500 m² quand le contexte patrimonial le permet ;* υ *Etudier la possibilité de développer la méthanisation en lien avec la station d'épuration d'Agay. »* Le PCAET identifie le parking Santa Lucia sur Saint-Raphaël comme un site sur lequel pourraient être installés des panneaux / rombières photovoltaïques. On précisera que la loi APER (relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables) de 2023 impose l'intégration d'ombrières comportant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la moitié de la superficie des parcs de stationnement extérieurs, neufs comme existants, de plus de 1.500 m², ce qui concerne le parking Santa Lucia. Celui-ci devra être équipé, dans le respect de la loi et du calendrier qu'elle fixe.
La CAVEM, un territoire qui mobilise ses acteurs autour de la question énergétique et climatique	
D.1 Informer, sensibiliser et mobiliser chacun aux enjeux climatiques et énergétiques	**Le PLU n'a pas vocation à cela**, même si le discours politique tenu par le PADD, et les choix réalisés par la commune ont pu être exposé en réunion publique, sur des panneaux d'information … ce qui participe de cette information et sensibilisation.

Objectifs du PCAET de la CAVEM / ECAA	Eléments justifiant de la prise en compte des objectifs du PCAET par le PLU révisé
D.2 S'organiser pour mettre en œuvre et évaluer le PCAET	**Le PLU n'a pas vocation à cela**, mais il met en place des mesures de suivi du PLU cohérentes avec cette évaluation.
D.3 Poursuivre l'exemplarité de l'action publique locale	**La collectivité à travers ses politiques publiques s'engage pleinement dans cette démarche**, par exemple avec le projet de **désimperméabiliser toutes les cours d'école**, le PLU laissant notamment une souplesse importante aux équipements publics en termes de règles. Le contexte paysager et patrimonial sera néanmoins à prendre en compte (servitudes d'utilité publique qui s'imposent au PLU).

Le PLU révisé est donc compatible avec le PCAET de la CAVEM / ECAA.

On précisera que plusieurs objectifs ou actions du PCAET ne relèvent pas du PLU ou ne peuvent être traduits dans un PLU. La palette d'outils d'un document d'urbanisme reste limitée pour répondre aux enjeux du PCAET. De nombreux leviers (législatifs comme la loi APER notamment, économiques, technologiques...) restent à mobiliser, hors PLU et à différentes échelles.

7. Le schéma régional des carrières (SRC) à horizon 2032

Le SRC a été approuvé le 13 mai 2024. Ce document doit être intégré au SCoT révisé (SCoT actuellement opposable antérieur). Dans l'attente de cette intégration, le PLU de Saint-Raphaël anticipe une compatibilité avec ce document de rang supérieur.

7.1. Les orientations du SRC

Le SRC de la région PACA, approuvé le 13 mai 2024, comporte 6 orientations (dont une orientation transversale) :

- **Orientation transversale** : Mettre en place un observatoire des ressources minérales et développer la formation ;
- **Orientation A** : Intégrer l'approvisionnement en matériaux dans la planification du territoire ;
- **Orientation B** : Économiser la ressource et développer le recyclage ;
- **Orientation C** : Optimiser les transports et limiter les émissions de GES ;
- **Orientation D** : Préserver les enjeux du territoire ;
- **Orientation E** : Prendre en compte l'environnement dans l'exploitation des carrières, réhabiliter et valoriser les sites.

Les orientations sont déclinées en 15 objectifs puis en 59 mesures. Les mesures suivantes concernent particulièrement les documents d'urbanisme :

- **Mesure n°4** – Tendre, à l'échelle des SCoT et à défaut des PLUi, vers l'autonomie en granulats communs : *« Les SCOT, à défaut PLU(i) : envisagent prioritairement le renouvellement et l'extension, des sites de production existants et proches des sites de consommation, en lien avec les exploitants de ces sites ; et, sous réserve de la justification du besoin (…), ils envisagent la création de nouveaux sites de production au plus proche des bassins de consommation. (…) » ;*
- **Mesure n°5** – Analyser l'équilibre production/besoin du territoire en granulats communs à l'échelle du SCOT et défaut du PLU(i), et définir les actions permettant d'atteindre l'autonomie territoriale en granulats communs ;
- **Mesure n°6** – Définir, à l'échelle des SCOT et à défaut des PLU(i), les modalités d'approvisionnement en ressource minérales, autres que les granulats communs, afin de contribuer au maintien de l'autonomie régionale, voire nationale ;
- **Mesure n°9** – Préserver, dans les documents d'urbanisme, l'accès aux gisements d'intérêt national ou régional : *« (…) les documents d'urbanisme (…) intègrent les GIN/GIR identifiés sur leur territoire, sur la base de la liste établie dans le SRC (…) ; préservent ces gisements de l'urbanisation (…). Concernant la préservation des accès à ces gisements (maintien d'accès routiers, réduction des situations de poche de gisement au sein de l'urbanisation), les documents d'urbanisme veillent à maintenir la possibilité d'accès, en particulier pour les gisements de petites superficies, pour lesquels les possibilités sont limitées. ».*

7.2. Eléments justifiant de la compatibilité du PLU révisé avec le SRC

Le PLU révisé est compatible avec :

- **La mesure n°4 du SRC :**
  - La carrière en cours d'exploitation sur la commune (carrière des Grands Caous) est classée en zone Nc (est classé en zone Nc le périmètre défini par arrêté préfectoral), permettant de garantir son exploitation.
- **La mesure n°9 du SRC :**
  - Les gisements d'intérêt régional (GIR) sont bien identifiés dans le diagnostic territorial (la commune n'est en revanche pas concernée par des gisements d'intérêt national identifiés par le SRC) ;
  - Les GIR font l'objet d'un classement en zones naturelles ou agricoles (ils sont par ailleurs en partie concernés par des prescriptions telles que les espaces boisés classés, les espaces proches du rivage ou les coupures d'urbanisation), permettant d'assurer leur préservation de l'urbanisation ainsi de leur accès.



Extrait du zonage au niveau de la carrière, classée en zone Nc au PLU révisé

Sources : Photographie aérienne de 2020, IGN

Il n'a pas été fait le choix d'étendre la carrière ou d'en créer de nouvelles (**permis par les mesures n°4 et n°6 du SRC sous conditions**) au regard des plusieurs éléments :

- À ce jour, aucun besoin de développement des carrières n'a été identifié sur la commune. Les besoins devront être déterminés à l'échelle du SCoT (**mesures n°5 et n°6 du SRC**), notamment dans le cadre de sa révision, une analyse à échelle intercommunale *a minima* étant plus pertinente (c'est d'ailleurs ce que prévoit le SRC lorsqu'une commune est couverte par un SCoT) ;
- De nombreux espaces, y compris identifiés comme des gisements par le SRC, sont contraints règlementairement et/ou font l'objet d'enjeux « rédhibitoires » ou d'enjeux forts identifiés par le SRC (**mesures n°4, n°6 et n°9 du SRC**) : site classé, terrains du conservatoire du littoral, espaces naturels remarquables (loi littoral), zones Natura 2000, ZNIEFF…

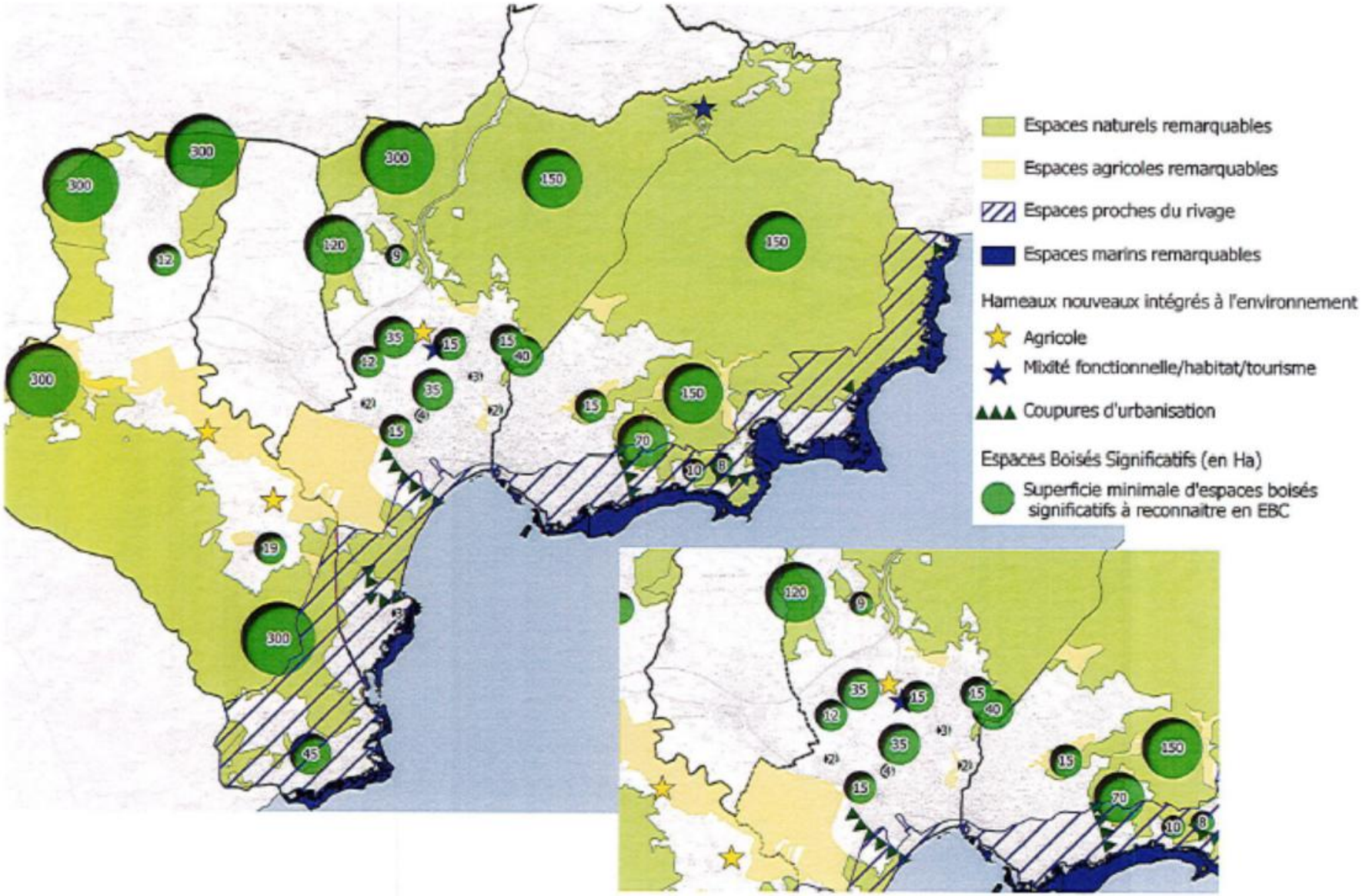
Plus généralement, le PLU révisé ne remet pas en cause les objectifs du SRC.

8. La loi « Littoral »

8.1. Interprétation de la loi « littoral » dans le SCoT CAVEM / ECAA

Une interprétation de la loi « Littoral » a été réalisée par le SCoT CAVEM / ECAA et peut être synthétisée à travers l'extrait des cartes du DOO ci-après. Y sont notamment précisées les modalités d'application pour les notions suivantes :

- Les espaces remarquables et caractéristiques du littoral (l'acronyme ERC peut être utilisé par la suite) ;
- Les espaces proches du rivage ;
- Les coupures d'urbanisation ;
- Les espaces boisés significatifs des territoires littoraux ;
- Les Hameaux Nouveaux intégrés à l'environnement (HNIE) **(Saint-Raphaël n'est pas concernée et ne prévoit pas d'HNIE, la loi ELAN ayant qui plus est supprimé cet outil).**



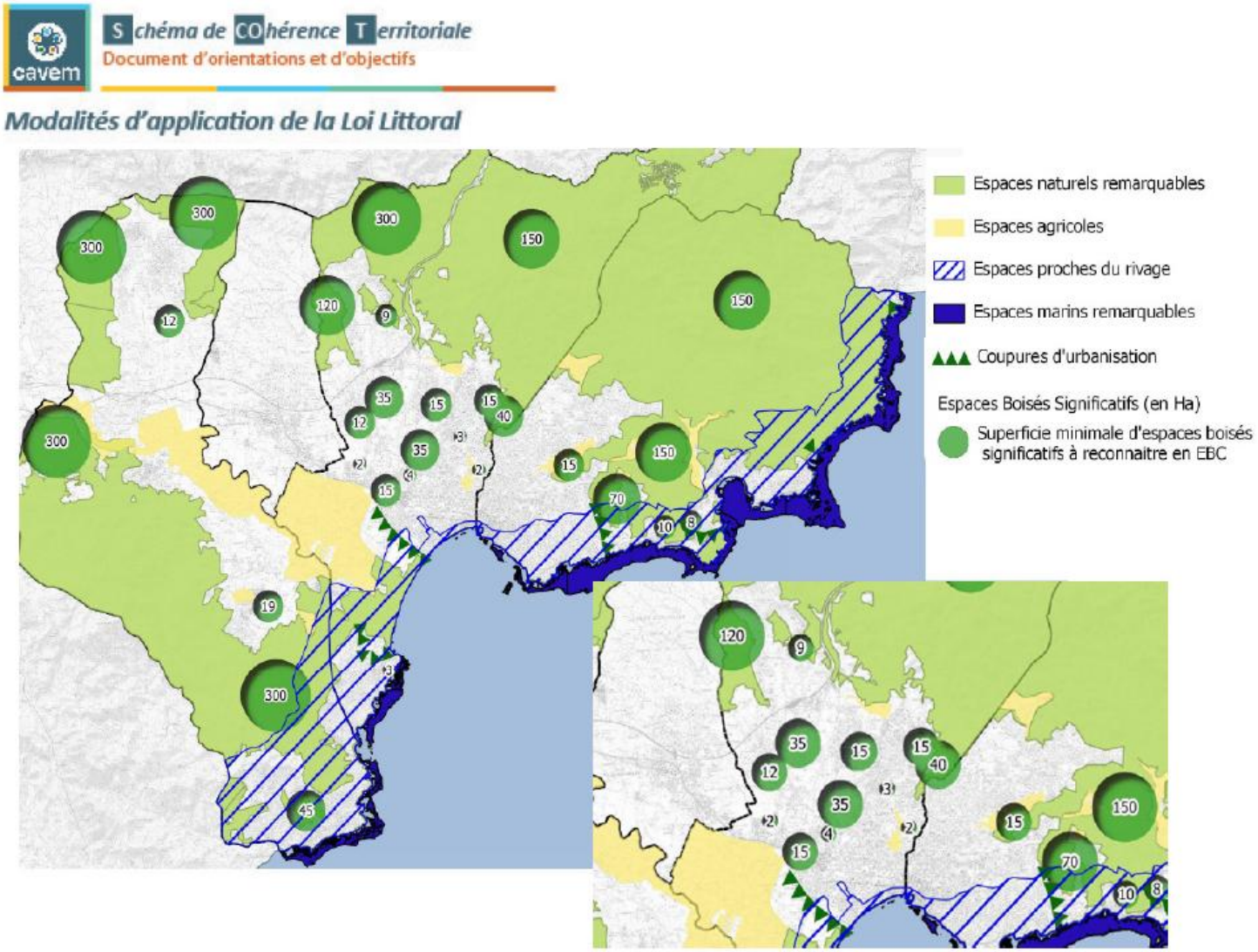
Mises en œuvre de la loi « Littoral »

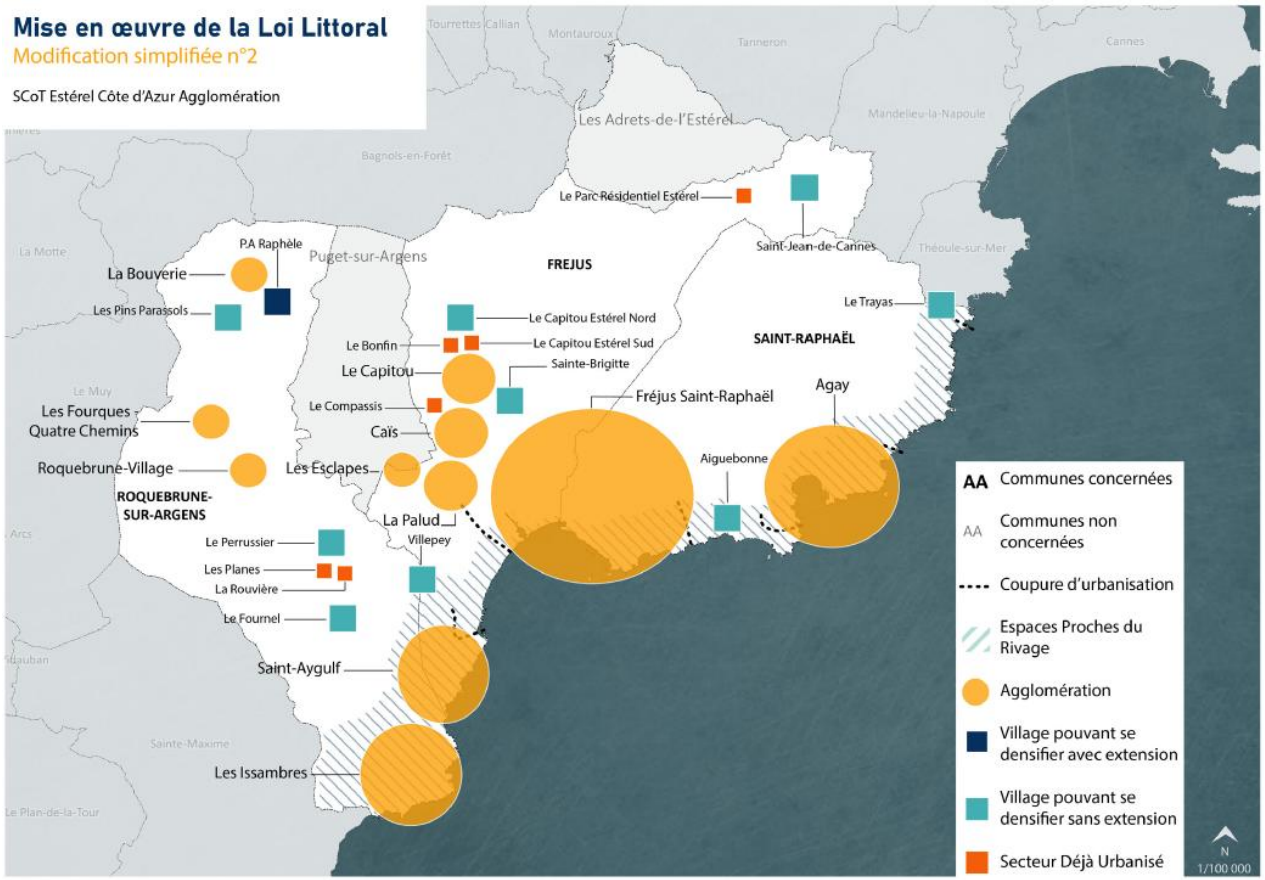
Source : Document d'orientations et d'objectifs, SCoT ECAA

Par ailleurs, la modification simplifiée n°2 du SCoT ECAA est en cours (ainsi que sa révision), et doit intégrer entre autres les dispositions **de la loi ELAN pour la loi « Littoral ».**

Cela concerne notamment la définition des agglomérations, villages, et SDU, ce qui n'était pas le cas précédemment.

Ces éléments, non opposables en l'absence d'approbation au moment de l'arrêt du PLU, sont notamment cartographiés ci-dessous :





Mises en œuvre de la loi « Littoral » dans la modification simplifiée n°2 du SCoT en cours (base de travail pour la révision du SCoT)

Les paragraphes suivants ont pour objectifs d'apporter les justifications de la compatibilité du projet de révision générale du PLU avec **l'interprétation de la loi « littoral » par le SCoT opposable**, tout en **s'appuyant sur les analyses de la modification n°2 dans une logique de compatibilité future, cette analyse servant de base à la révision du SCoT en cours** (ces éléments devant de toute façon être analysés dans le cadre de la démonstration du respect de la loi Littoral).

Cette partie vaut justification pour la compatibilité avec le SCoT concernant les modalités d'application de la loi « littoral » (chapitre 11 du DOO).

8.2. L'agglomération et les villages de Saint-Raphaël, et secteurs d'extension dans le PLU révisé

8.2.1. DEFINITION DES AGGLOMERATIONS ET VILLAGES

L'enveloppe urbaine est définie par l'ensemble des espaces urbanisés (espaces bâtis, friches, espaces artificialisés tels que les voies, équipements…), en s'appuyant sur le modèle d'occupation des sols (MOS) qui caractérise les espaces artificialisés et aide donc à cette définition et une analyse urbanistique notamment à travers les orthophotos, les caractéristiques du sol, l'occupation « réelle » du sol. Elle peut comprendre des enclaves non bâties.

Ces éléments sont ensuite recroisés avec les principes de la loi littoral, s'appuyant notamment sur la modification n°2 du SCoT CAVEM / ECAA qui doit intégrer la loi ELAN et qui sera elle-même à la base du travail de révision du SCoT en cours. Cette modification décrit notamment les agglomérations et villages sans extension sur la commune (pas de SDU, pas de village avec extension). Le travail sur les coupures d'urbanisation, déjà intégré au SCoT opposable, permet aussi de positionner certaines limites, comme d'autres principes de la loi littoral au regard notamment de la qualité des espaces (espaces remarquables et caractéristiques …). Les limites du site classé et des sites inscrits donnent aussi plusieurs indices sur les contours de cette enveloppe urbaine.

Un cas particulier s'est posé pour poser la limite entre l'agglomération de Saint-Raphaël et le village d'Aiguebonne, un continuum urbain existant à ce niveau.

Dans ce cas précis, l'analyse du SCoT concernant les coupures d'urbanisation a ainsi servi à poser la limite. Dans les faits, cela présente peu d'enjeux sur ce secteur en l'absence d'extension prévue.

Ces éléments correspondent pleinement à l'analyse réalisée par le SCoT dans le cadre de la modification n°2 du SCoT en cours, puis traduite dans le Tome 1, chapitre 7, paragraphe 3.2 concernant la loi « littoral », avec :

- Les agglomérations de Saint-Raphaël (Fréjus Saint-Raphaël), dont le SCoT précise bien la limite **jusqu'à la coupure d'urbanisation de Boulouris** ; et Agay dont le SCoT précise bien la limite jusqu'à la coupure d'urbanisation **du Dramont** (incluant donc le Dramont), **jusqu'à la coupure d'urbanisation dites d'Agay, mais qui se termine on ne peut plus clairement après Anthéor (vers la Calanque de l'Estérel) ;**
- **Les villages d'Aiguebonne et du Trayas**, dont le SCoT ne précise pas les limites. **Le village d'Aiguebonne intègre totalement le continuum urbain le long de la RD559 entre les deux coupures d'urbanisation de Boulouris et du Dramont**, dans la continuité du PLU de 2018 et pour les mêmes raisons qui font **qu'une coupure d'urbanisation ne peut être définie que sur des espaces naturelles ou agricoles**, ce qui n'est clairement pas le cas de cette urbanisation continue (voir justification des coupures d'urbanisation si après).

8.2.2. COHERENCE DES EXTENSIONS D'URBANISATION AVEC CETTE APPROCHE

Le PLU révisé ne prévoit pas stratégiquement d'extension de l'urbanisation, à l'exception de l'extension du cimetière de l'Aspé. L'autre extension de l'urbanisation prévue par le document, est concernée par deux permis d'aménagés en cours de validité.

Ces extensions de l'urbanisation sont situées :

- Aux Veyssières (Avenue des Golfs au sens du SCoT), en continuité de l'agglomération (PA accordés) ;
- Au niveau du cimetière de l'Aspé, en continuité de l'agglomération.

Ces secteurs d'extension, situés en dehors des espaces proche du rivage, des espaces remarquables et caractéristiques et des coupures d'urbanisation, et en continuité d'une agglomération, elle-même définie en compatibilité avec le SCoT, respectent les principes de la loi littoral.

8.3. Les espaces proches du rivage dans le PLU révisé

Pour ces espaces proches du rivage, le SCoT précise l'orientation suivante et l'objectif suivant :

- Les documents d'urbanisme procèdent dès la phase diagnostic du territoire à l'inventaire des formes urbaines présentes dans les espaces proches du rivage et intègrent dans les résultats de leur étude de densification les conclusions de leurs analyses typo-morphologiques ;
- Les secteurs soumis aux principes de l'urbanisation limitée des espaces proches du rivage sont les quartiers du Boulouris jusqu'au Trayas pour un potentiel de densification de 6,45 ha dont 2,61 ha pourraient générer de la consommation d'espace.

Le SCoT intègre par ailleurs les encarts ci-contre et suivants :

Secteur Centre Urbain

- la délimitation des Espaces Proches Rivages prend en compte les spécificités du Centre Urbain que sont la présence de grandes infrastructures de transport en parallèle du littoral et le caractère très constitué (épannelage moyen autour de 5 niveaux de construction avec 80 à 100% d'emprise au sol).

- La délimitation des espaces proches du rivage est plus haute à l'Ouest du Centre Urbain de la CAVEM qu'au centre de l'agglomération, avec la prise en compte de poches résidentielles autour de Port Fréjus dans les espaces proches du rivage. La partie urbanisée de la BAN, qui doit s'inscrire dans un projet urbain ambitieux et volontariste de reconquête, est reconnue par le SCoT comme un secteur à forte intensité de constructions existantes (l'espace Caquot, la dalle de stationnement). Le renouvellement urbain de ce site pourra se faire en référence avec cette forte densité bâtie, en restant dans le volume des capacités d'acceuil existantes. Le PLU met en œuvre une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur ce site.

- le front de mer de Fréjus jusqu'à Santa Lucia est lui aussi densément constitué et le processus de renouvellement urbain programmé pourra se faire en référence avec cette forte densité bâtie.

- passé le port de Santa Lucia et notamment sur le secteur de Boulouris, l'ambiance de littoralité et le patrimoine villégiature (grandes villas remarquables, prévalence du végétal) conduisent à reconnaître cet espace proche du rivage comme sensible au niveau paysager. L'extension limitée de l'urbanisation devra être démontrée à partir d'une identification.

  a) des composantes paysagères structurantes de cette agglomération sur la mer, notamment la matérialisation de corridors écologiques entre l'Estérel et le bord de mer.

  b) les masques paysagers de petite taille avec un principe de protection renforcée à mesure de la proximité avec le trait de côte.

Pour la partie urbanisée entre la RD 559 et le trait de côte, l'objectif du SCoT est une protection renforcée de la trame végétale présente, une limitation de l'extension de l'urbanisation et le maintien des accès existants au littoral et notamment des plages.



Secteur Dramont – Agay- Antheor

- la délimitation des Espaces Proches Rivages couvre l'intégralité des pentes du massif de l'Estérel donnant sur la mer, y compris les espaces naturels la surplombant.

L'extension limitée de l'urbanisation conduit les documents d'urbanisme à inventorier dans le détail à la fois :

a) les composantes paysagères structurantes de cette agglomération sur la mer.

b) les masques paysagers de petite taille avec un principe de protection renforcée à mesure de la proximité avec le trait de côte.

Les centralités repérées par les documents d'urbanisme (le Dramont et Agay) mériteront toutefois de faire l'objet d'un renforcement de leur capacité d'accueil (habitat, équipements, commerces..) ainsi que les équipements touristiques (sites portuaires notamment) qui représentent des fonctions économiques essentielles que le SCoT soutient.

Secteur Corniche d'Or – le Trayas

- la délimitation des Espaces Proches Rivages couvre l'intégralité des pentes du massif de l'Estérel donnant sur la mer, y compris les espaces naturels la surplombant.

L'extension limitée de l'urbanisation doit y être très limitée

a) les composantes paysagères structurantes de cette agglomération sur la mer.

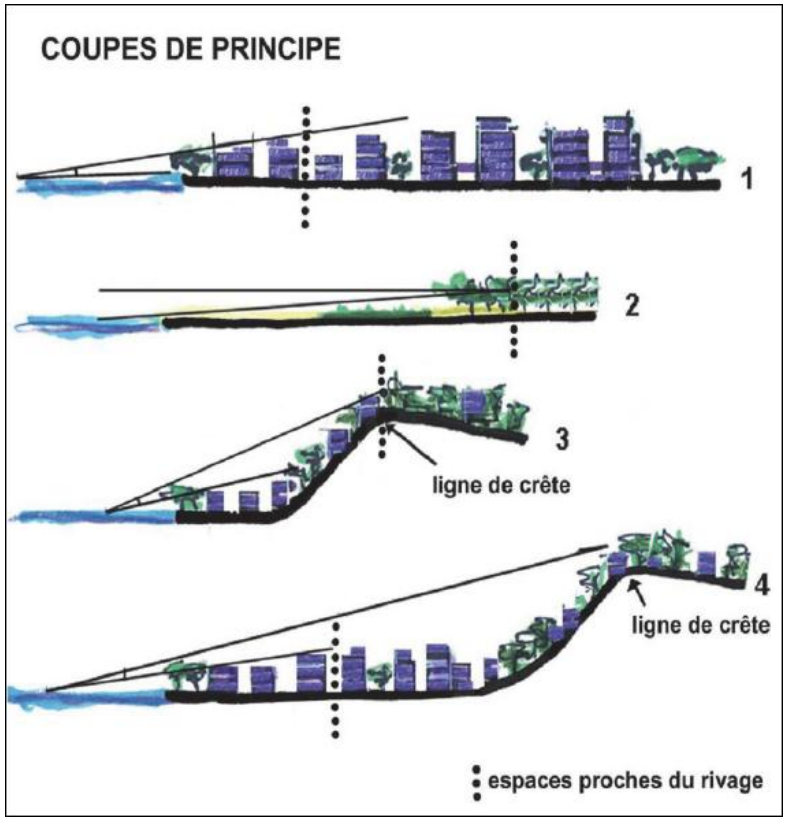
b) les masques paysagers de petite taille avec un principe de protection renforcée à mesure de la proximité avec le trait de côte.

Il n'est prévu de renforcement de centralité sur le Trayas que sur sa partie centrale la plus urbanisée.

Le SCoT présente donc une **analyse graphique des espaces proches du rivages** avec quelques compléments écrits sur **les critères de prise en compte.**

Cette analyse graphique est précisée à l'échelle du PLU sur la base des 3 critères fondamentaux qui doivent être pris en compte conformément aux différentes jurisprudences (voir schéma ci-contre) :

1. La distance par rapport au rivage : le caractère non urbanisé des terrains les séparant de la mer allonge la distance. Alors que le caractère urbanisé va avoir tendance à la réduire en fonction de la covisibilité ;
2. La covisibilité avec le rivage ;
3. Caractéristiques des terrains séparant les terrains du rivage de la mer.



Celle-ci est présentée dans le Tome 1, chapitre 7, paragraphe 3.2 concernant la loi littoral, puis le tracé est repris en couche information dans le zonage du PLU, cette information **renvoyant vers un rappel à la loi dans les dispositions générales du règlement écrit,** ce qui permet d'avoir une **prise en compte des principes relatifs aux EPR quel que soit le zonage situé en dessous.**

L'étude de densification intègre aussi les contraintes des EPR en matière de capacité de densification.

La loi « littoral » est ainsi obligatoirement respectée sur ce point sur l'ensemble du territoire.

Néanmoins et **afin d'éviter des incohérences réglementaires et/ou un besoin d'analyse systématique au cas par cas**, le PLU révisé a intégré les restrictions relatives aux espaces proches du rivage dans la conception de son zonage et de son règlement.

Ainsi :

- L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage doit être justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ;
- Par ailleurs, la jurisprudence considère que doivent être regardées comme une extension de l'urbanisation au sens de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme l'ouverture à la construction de zones non urbanisées mais également la densification significative de zones déjà urbanisées.

Le PLU révisé :

- **Ne propose aucune ouverture à la construction de zones non urbanisées dans les EPR**, ;
- **Dans les zones déjà urbanisées, ne propose aucune densification significative**, cette approche étant d'ailleurs corrélée à l'interprétation qui a pu être faites de la ville jardin. Ainsi, et en totale compatibilité avec le SCoT :
  - **Le centre-ancien de la commune est traitée dans la continuité des principes des SPR/PVAP**, ce qui assure un maintien de la structure traditionnelle et héritée de ces secteurs, et donc **assure une absence de densification significative**. Le PLU traduit ces éléments notamment par le choix de

hauteurs maximales médianes dans les zones concernées, quand le PLU de 2018 prenait quasi systématiquement la hauteur la plus importante du quartier. Les quartiers ciblés spécifiquement pour du renouvellement urbain, plus au nord et à l'ouest ne sont pas considérés comme faisant partie des EPR ;

- **Boulouris est entièrement traité dans des principes relatifs à la ville jardin** (différentes sous-zones Uvj), **dont le principe même est de tenir la structure existante dans chaque type de zone** (villas individuelles, zones d'habitat collectif, …), avec une **prise en compte spécifique des secteurs littoraux en compatibilité avec le SCoT**, avec des règles encore plus restrictives, notamment en hauteur (Uvj1). **Ces zones Uvj combinent faible coefficient d'emprise au sol, fort coefficient d'espaces verts, hauteur maitrisée, prospect importants** … offrant un **potentiel de mutation faible et dont la densité sera forcément respectueuse du quartier**. On y retrouve néanmoins **quelques zones dédiées au tourisme (Ut et sous-zones qui reprennent les mêmes principes), des zones de densification maitrisée autour de polarités existantes (Ub4) dont la densité est déjà plus élevée**, avec là encore un choix de **hauteur médiane et toujours un pourcentage d'espaces verts important**, des ports (Up1/Up2) ou une zone spécifique à Santa-Lucia (Ugp) dont **le règlement vise justement un maintien de l'existant** … On notera d'ailleurs que sur l'agglomération raphaëloise, **le choix du PLU révisé est plus strict que le SCoT** qui analysait la continuité centre-ville / Santa Lucia comme une zone dense pouvant encore se densifier, quand le PLU en totale cohérence avec les SPR/PVAP et le patrimoine bâti et paysager encore repéré aux Plaines ou entre la voie ferrée et la RD559, **a choisi d'y maintenir une densité très maitrisée dans l'esprit de la ville jardin** (cela incluant l'absence de projet de mutation de deux campings en habitat). **Plus proche du centre-ville** effectivement, **la densité est plus élevée et le règlement est encore totalement cohérent avec l'état existant (Ub2, Ua1)**. Cette **approche est la même sur tout le littoral jusqu'au Trayas** (toujours avec cette articulation Uvj, Ut, Ub4, Up2 ...).

  Au sein de ces zones, le PLU prévoit **également la protection des corridors écologiques** (prescription protégeant la trame verte), et de nombreux **éléments paysagers** notamment liés au caractère patrimonial (éléments issus des PVAP, parcs patrimoniaux …), ou des EBC. Cette trame, sollicitée par le SCoT mais intégrée par le PLU dans une vision bien plus large de la préservation de son territoire, complète la démarche de préservation et de respect des densités existantes, **conduisant à l'absence d'extension de l'urbanisation au sens de la loi ;**

- **Les zones Ub4 précédemment cités renvoient vers les objectifs de renforcement des capacités d'accueil évoquées par le SCoT (Dramont, Agay, et donc polarité de Boulouris). Les ports peuvent toujours être renforcés (zone Up1 ou Up2).**

Par ailleurs, l'ensemble des zones agricoles et naturelles est cohérent avec ces principes, le SCoT insistant notamment sur les **pentes du Massif de l'Estérel, très largement classés en zone Nerc et espaces boisés classés (EBC)**, ce qui assure une protection forte et aucune capacité d'extension au sens de la loi. **Il en va de même pour les sous-zones permettant de renforcer le CREPS, un golf, des campings, ou encore les activités en lien avec la mer** … qui sont systématiquement cohérentes avec une absence d'extension au sens de la loi.

8.4. La bande littorale de 100 mètres dans le PLU révisé

Conformément à l'article L121-16 du code de l'urbanisme, les constructions (sauf rares exceptions) sont interdites en dehors des espaces urbanisés sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage. Si la limite haute du rivage correspond généralement au domaine public maritime (DPM), parfois les deux limites diffèrent, notamment en présence de « lais et relais de la mer », qui sont inclus dans le DPM mais ne sont pas recouverts par les hautes eaux.

Par ailleurs, la consistance du DPM naturel est fondamentalement liée à des phénomènes naturels tenant aux mouvements de la mer. Elle est contingente, dépendante d'un critère physique objectif indépendant de la volonté de la puissance publique et peut être remise en cause par des changements ultérieurs. La délimitation du DPM est donc susceptible de varier au gré des phénomènes naturels qui ont pour effet de modifier le niveau des plus hautes mers.

La méthodologie retenue pour la définition de la bande littorale dans le cadre de la révision générale du PLU ne s'appuie donc pas exclusivement sur la prise en compte du DPM mais s'appuie sur l'analyse de la photographie aérienne (BD ORTHO) pour la définition de la limite haute du rivage (qui coïncide cependant parfois avec le DPM).

A noter que la bande littorale n'a pas été analysée ni qualifiée par le SCoT.

Le PLU a donc qualifié cette bande de 100 mètres à partir des limites évoquées précédemment et de l'analyse des limites des espaces urbanisés. Celle-ci est présentée dans le Tome 1, **chapitre 7, paragraphe 3.2** concernant la loi littoral. Elle correspond donc uniquement à des espaces situés en dehors des espaces urbanisés identifiés dans le TOME1 du rapport de présentation.

Cette bande de 100 mètres est systématiquement cumulative des espaces proches du rivage, mais aussi très régulièrement d'espaces remarquables et caractéristiques (ERC), en lien avec le site classé du massif de l'Estérel notamment ou les milieux marins ciblés par le SCoT. Cela peut aussi être le cas sur certaines plages.

Cette bande de 100 mètres n'inclut **aucune zone agricole.**

Sont ainsi définies 2 types de zones naturelles, N100 et N100-erc dont le règlement spécifique permet de respecter les principes de la loi, notamment les principes du L121-16 du CU en zone N100 (« constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau », ces principes étant cumulés aux diverses restrictions relatives aux espaces proches du rivage (aménagements légers …), et les principes relatifs aux EPR qui s'appliquent de manière systématique.

8.5. Les coupures d'urbanisation

L'article L121-22 du code de l'urbanisme indique que les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des **espaces naturels** présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.

Le SCoT identifie deux coupures d'urbanisation :

- Entre Boulouris et le Dramont (Aiguebonne étant au cœur de cette coupure) ;
- Entre Anthéor et le sud du Trayas (sud plage Abel Baliff).

Ces deux coupures sont assez différentes, avec **un espace difficile à délimiter entre Boulouris et le Dramont**, notamment avec un continuum urbain séparant quasi totalement le Massif de l'Estérel de la mer, et plusieurs zones aménagées (campings, CREPS …) ; et **une zone naturelle plus continue** (malgré quelques petites poches urbanisées ou des infrastructures ferroviaires et routières, **entre Anthéor et le Trayas.**

Le PLU a identifié une troisième coupure entre le Dramont et Agay, plus précisément entre la Plage du Pourousset et Cap Estérel, espace notamment caractérisé par la présence d'un Golf.

Ces coupures d'urbanisation sont présentées dans le Tome 1, **chapitre 7, paragraphe 3.2** concernant la loi littoral.

Alors que le SCoT identifie ces coupures par des traits de principes, ce qu'avait repris le PLU de 2018, tout en positionnant des zones U entre les traits ce qui est plutôt contre-intuitif, la justification démontrant néanmoins que malgré les traits de principes édictés, ces zones U ne faisaient pas partie de la coupure d'urbanisation, **le PLU révisé fait le choix d'un aplat, caractérisant de manière très claire la limite de ces coupures d'urbanisation. L'emprise s'appuie sur les limites de l'urbanisation (zones U), et vers les espaces naturels et agricoles sur les limites des EPR, l'intérêt de mettre l'ensemble du massif en coupure d'urbanisation n'ayant que peu d'intérêt.**

Un renvoi est fait entre cet aplat au zonage, et les dispositions générales du règlement écrit, qui rappellent les principes réglementaires applicables dans ces coupures, ceux-ci s'appliquant en sus des zonages situés en dessous. Cela assure quoiqu'il arrive le respect de la notion de coupure d'urbanisation (le PLU de 2018 ne renvoyait ces traits vers aucune règle ou rappel à la loi) et **donc le respect de la loi littoral sur ce point.**

On rappellera notamment quant aux limites de ces coupures que :

- La jurisprudence n'interdit pas **les campings et leur confortement limité, ni les espaces sportifs et de loisirs sous conditions, ceci incluant les golfs. Les zones Ncamp, Ncreps, ou Ng inscrites dans ces périmètres sont donc totalement respectueuses de la loi, les aménagements étant ensuite qualifiés au sens de la règlementation applicable aux coupures d'urbanisation ;**
- Les coupures d'urbanisation peuvent être délimitées sur l'intégralité du territoire de la commune littorale **nonobstant tout critère de proximité du rivage ;**
- Les coupures d'urbanisation peuvent être identifiées non seulement **en largeur le long du rivage mais également en profondeur vers l'intérieur des terres ;**
- **Le caractère naturel de l'espace doit être caractérisé.**

Ces 3 derniers points expliquent l'interprétation qui a pu être faite entre Boulouris et le Dramont, la coupure étant effectivement présente, mais faisant rarement la jonction entre le massif de l'Estérel et la mer, ce qui n'est pas un prérequis. La coupure a donc été interprétée en 2 bandes : une littorale sur de petits interstices, et une coupure beaucoup plus importante au nord de la voie ferrée prenant en compte l'excroissance d'Aiguebonne. La jonction est réalisée uniquement au niveau d'une zone Ncamp.

8.6. Les espaces boisés les plus significatifs

Se reporter au dossier CDNPS annexé au rapport de présentation pour connaître le détail de la compatibilité du PLU avec les espaces boisés les plus significatifs.

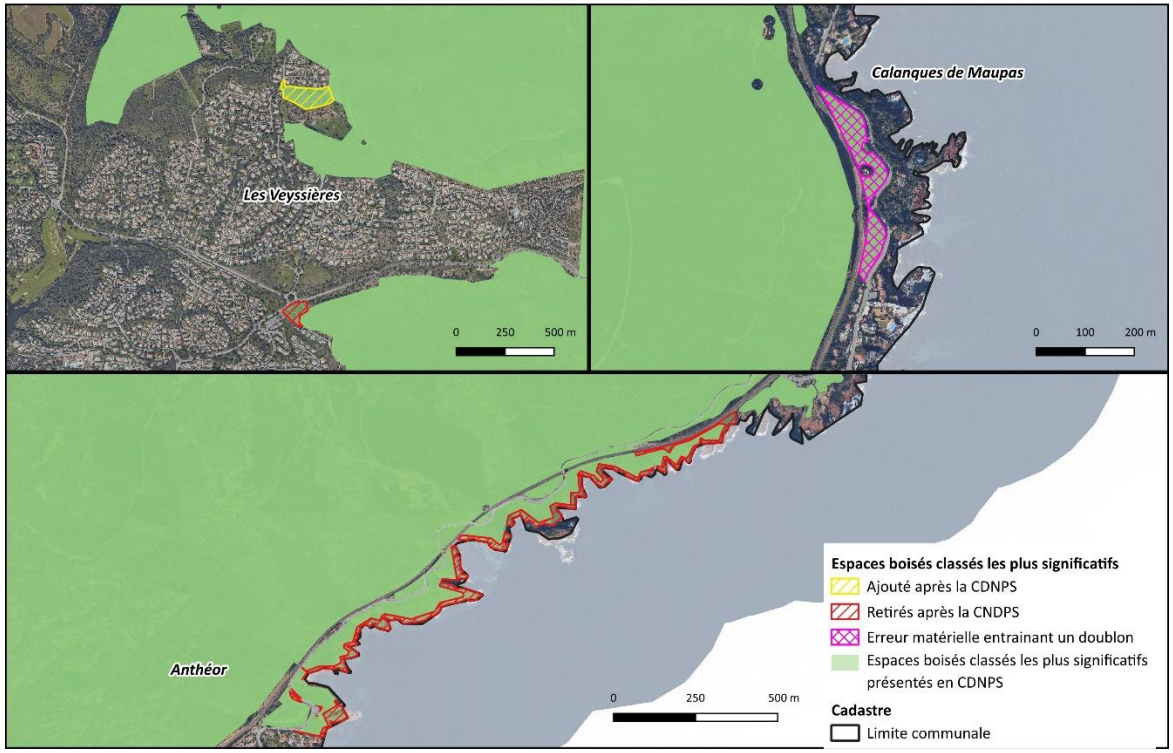
Des ajustements mineurs ont eu lieu après la commission afin de corriger certaines interprétations, dont certaines concernent des ajustements demandés en commission.

Ces corrections sont les suivantes :

- Suppression des espaces boisés classés présents sur les roches en bord de mer entre Anthéor et Le Trayas ;
- Suppression des espaces boisés classés présents le long de l'avenue des golfs à Valescure dans le cadre d'un projet de parcours inclusif, sur des boisements qui au final ne présentaient pas d'enjeu particulier (densité, qualité du boisement) ;
- Des espaces boisés classés ne suivaient pas les parcelles cadastrales ayant entrainée des reclassements mineurs (suppression ou ajout) afin de correspondre au cadastre ;
- Ajout d'espaces boisés classés au nord du Mas des Veyssières.

Sources : Cadastre Crige, Ortho IGN 2024
Réalisation : Alpicité, 2025

Comparaison des espaces boisés les plus significatifs ajoutés et retirés après la CDNPS



Ces éléments ne remettent pas en cause la présentation réalisée en CDNPS la méthode restant identique.

Ces modifications aboutissent à un ajout de **3,67 ha et un retrait de 4,30 ha soit 0,63 ha en moins d'espaces boisés classés les plus significatifs**, le retrait le plus important concernant le **parcours inclusif**, qui était acté (pas de vocation à détruire l'espace forestier, mais volonté de la collectivité de ne pas générer un risque de blocage avec l'EBC).

Par ailleurs, une **erreur matérielle a été constatée.** Celle-ci générerait un **double compte** de **1,19 ha.**

Ainsi, suite aux ajustements effectués, et à cette erreur matérielle, le total d'EBC les plus significatif affiché est de **6166,62 ha** sur l'ensemble de la commune contre 6168,44 ha dans le dossier présenté à la CDNPS, soit une **diminution de 1,82 ha, dont 1,19 ha d'erreur matérielle.**

Ce chiffre reste très supérieur à celui du PLU de 2018 qui classait 5 775,19 ha en espace boisé les plus significatif.

Nb : Suite à l'enquête publique, des EBC « urbains » ont été ajoutés, en cohérence avec le PLU de 2018. Ceux-ci ne sont pas repris comme EBC les plus significatifs au sens de la loi littoral, en cohérence avec le dossier présenté en commission.

8.7. Les espaces remarquables et caractéristiques du littoral

La loi Littoral prévoit la préservation des espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Ainsi, un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 79/409 CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages.

Seuls certains aménagements légers, dont la liste limitative et les caractéristiques sont définies par décret en Conseil d'Etat, peuvent être implantés dans ces espaces et milieux.A

Le SCoT en plus de la cartographie, précise que les grands espaces naturels qui couronnent la CAVEM / ECAA forment des Espaces Remarquables et Caractéristiques au sens de la loi Littoral :

- Le Massif de l'Estérel (Fréjus et Saint-Raphaël) ;
- Les terres agricoles du Grenouillet (Saint-Raphaël) ;
- Les terres agricoles situées dans le site classé de l'Estérel (Fréjus, Saint-Raphaël) ;
- Plusieurs entités dites d'Espaces remarquables et caractéristiques maritimes : De la pointe de Santa-Lucia jusqu'à la limite départementale des Alpes-Maritimes, incluant l'ensemble des petites plages, les calanques de la Corniche d'Or, les ensembles rocheux du Lion de Mer, de l'ile d'Or, les Iles vieilles, le cantonnement de pêche du Cap Roux et ce sur une distance maximale de 1,5 km à compter du rivage.

Le PLU de 2018, dans le son rapport de présentation, exposait l'approche suivante concernant la protection de ces espaces remarquables et caractéristiques :

« Un travail d'identification des espaces remarquables a par la suite été entrepris.

Les espaces naturels de la commune disposant d'une sensibilité écologique reconnue et définis au titre des espaces remarquables ont été identifiés. Sont ainsi répertoriés 2 sites Natura 2000 et 5 ZNIEFF. Sont exclus les espaces les plus anthropisés (zone d'habitat diffus avec plusieurs bâtiments autres que participant au fonctionnement naturel du site…).

Ils ont été protégés par un classement soit en zone A et N dans le PLU et le code de l'Urbanisme dénomme 3 espaces géographiques illustrés sur la carte précédente (les espaces naturels (en vert) agricoles (en jaune) et les espaces marins (en bleue).

Sont reconnus comme Espace Naturel (ou agricole) Remarquable et Caractéristique les sites suivants :

- *Les parties naturelles du vallon de Boulouris au Dramont et du plateau d'Anthéor au Trayas ;*
- *Les parties naturelles proches du rivage ainsi que les parties boisées rétro-littorales ;*
- *Les parties naturelles du massif de l'Estérel.*

S'ajoutent à ces ensembles les deux grandes zones agricoles reconnues comme remarquables et caractéristiques :

- *Le secteur de l'Aspé ;*
- *Le secteur de l'Agay. »*

Le PLU de 2018 ne proposait cependant aucun repérage des limites de ces espaces (représentation graphique), ni aucune traduction réglementaire, sauf comme expliqué précédemment des zones N et A indiscriminées, et qui ne respectent pas les principes limitatifs de la loi pour ces espaces remarquables et caractéristiques (peut-être quelques principes repris dans les zones Nma mais de manière très partielle).

Ils sont par contre analysés par le PLU révisé dans le Tome 1**, chapitre 7, paragraphe 3.2** concernant la loi littoral, qui **prend ensuite le parti d'une traduction plus nette de ces espaces**, afin d'en assurer la prise en compte, et faciliter le travail des services et la compréhension par le public. Cela se traduit par un indice des zones en « erc ».

En compatibilité avec le SCoT :

- **L'ensemble des parties naturelles du massif de l'Estérel est ainsi classé en zone Nerc, ou N100-erc quand cumulées à la bande littorale de 100 m**, cette approche se basant essentiellement sur les limites du site classé (souvent cumulées à des indicateurs écologiques, ZNIEFF, site N2000 …), avec quelques ajustements sur les marges, souvent pour classer en ERC des espaces naturels en frange urbaine qui ne font pas partie du site classé, beaucoup plus rarement pour ne pas classer en ERC des espaces inclus dans le site classés (secteurs urbanisés ponctuels le long de la Corniche d'Or, partie du CREPS, golf, vaste nappe de stationnements, camping, activité économique …) Ces zones Nerc sont souvent cumulées à des espaces boisées classées ;
- **Sur la frange littorale et les parties maritimes**, comme cela a été évoqué ci-dessus, les espaces remarquables et caractéristiques se **cumulent aux règles liées à la bande littorale**, **avec un classement en N100-erc**. Les parties du massif de l'Estérel descendant dans la mer ont donc ainsi été classées comme expliquées ci-dessus. Par ailleurs, toutes les parties maritimes et côtes rocheuses situées dans le site classé ont été classées en N100-erc également. **Cela inclut de fait les calanques**. Au regard de la délimitation du site classé, qui est tout de même un indice fort selon la jurisprudence, mais aussi dans un souci de cohérence avec les concessions de plage délivrées ou qui ont pu être délivrées par le passé**, les parties de plages non situées dans le site classé ou objet d'une convention existante ou passée** (et donc qui n'avaient pas été interprétées comme des ERC) **ont été exclues des ERC** y compris entre Santa-Lucia et le Trayas (classement N100). **Les plages en site classé et sans convention, ont été classée en zone N100-erc**. Les ports, qui n'ont pas de caractère naturel, sont exclus.
- **On retrouve de manière interstitielle quelques zones Nerc n'appartenant pas directement à l'un ou à l'autre**, souvent des espaces boisés situés entre la bande des 100 m et le massif à proprement parlé ;
- **Pour les zones agricoles identifiées par le SCoT, le choix a été fait de maintenir une seule zone A** sans remettre en cause la qualification de ces espaces comme remarquables et caractéristiques. Cela permet de favoriser une analyse au cas par cas des projets agricoles éventuels par rapport à cette qualification des ERC, afin de ne pas générer de blocage excessif alors que l'ambition de développement de l'agriculture est clairement établie dans le PADD notamment. Cela pourra aussi permettre de faire évoluer plus facilement la lecture de ces zones en cohérence avec le futur SCoT ECAA, qui pourrait faire le choix de ne pas considérer ces zones comme des ERC.

Le règlement écrit intègre directement les contraintes relatives à la construction dans ces espaces, notamment dans l'article 1. Ces dispositions respectent les principes de la loi et les jurisprudences. En N100-erc, les dispositions sont cumulées avec les contraintes dans la bande littorale.

8.8. Détermination des capacités d'accueil

La « capacité d'accueil » au sens de la loi Littoral se réfère à la capacité des espaces littoraux à accueillir des constructions et des activités humaines sans compromettre les équilibres environnementaux et les ressources naturelles.

L'article L121-21 du code de l'urbanisme indique :

« Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ;

1° bis De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine, et de la projection du recul du trait de côte ;

2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;

3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes. »

Le PLU révisé a été réalisé dans un contexte SCoT, qui oriente déjà fortement les choix d'urbanisation sur le territoire.

Cette révision intervient, au moment de son lancement, **moins de 5 ans après le début d'application du PLU précédent**, lui-même **compatible avec le SCoT**.

Ce PLU révisé était donc placé dans un contexte relativement contraint, la vision de la municipalité étant surtout d'améliorer le PLU existant notamment dans l'objectif de mieux maitriser l'urbanisation sur le territoire, dans un contexte patrimonial et paysager à encore mieux affirmer, mais aussi de manière réaliste par rapport au développement enregistré depuis 2018 (et l'application du précédent PLU).

La capacité d'accueil a donc été déterminée sur l'ensemble de ces facteurs, et a abouti à des choix très forts notamment en **matière de maitrise de la croissance démographique**, s'appuyant plus généralement sur un territoire mieux préservé, et s'inscrivant de manière plus fine dans la transition écologique, la prise en compte du changement climatique. **Ces choix s'appuient sur le diagnostic territorial, et l'Etat Initial de l'Environnement (EIE). Plusieurs chapitres justifient de ce dimensionnement.**

Le chapitre 21, justifie les choix de moindre impacts réalisés par la commune au regard des enjeux environnementaux du territoire, qui participent à la détermination de la capacité d'accueil.

Le chapitre 21 justifie que la capacité d'accueil prend en compte l'objectif de préservation de la ressource en eau, tant au regard de l'alimentation en eau que de la gestion de l'assainissement.

L'ensemble de ces critères énumérés par l'article L121-21 du code de l'urbanisme ont été retenus dans la définition de la capacité d'accueil retenue pour la révision générale du PLU, qui tient également compte des autorisations des droits des sols en cours de validité :

La capacité d'accueil a été déterminée en tenant compte des forts enjeux environnementaux du territoire, détaillés notamment dans le chapitre 21 et dans une logique de compatibilité avec le SCoT, le PLH, le PDU, et en anticipant autant que faire se peut dans ce contexte l'intégration du SRADDET au futur SCoT (voir précédemment dans ce chapitre), et les enjeux de la loi climat et résilience, éventuellement de la future loi TRACE.

CHAPITRE 25 : PRESENTATION DES METHODES UTILISEES POUR ETABLIR LE RAPPORT SUR LES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

1. Résumé non-technique

Du fait des nombreuses connexions entre chaque thématique abordée, et notamment celles issues du diagnostic territorial (et non de l'état initial de l'environnement), dans un souci d'exhaustivité, cette partie comporte un résumé du rapport de présentation dans son ensemble, ce qui inclut à la fois l'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale.

2. Présentation générale de l'évaluation environnementale

La présentation générale de l'évaluation environnementale comporte :

- Une définition de l'évaluation environnementale ;
- Un rappel de la règlementation concernant le contenu de l'évaluation environnementale (R.151-3 du Code de l'urbanisme et R.122-20 du Code de l'environnement) ;
- Un rappel des axes et des orientations du PADD ;
- Une présentation synthétique sous forme de tableau de l'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programmes, où il est précisé pour chaque plan, sa date d'entrée en vigueur, et s'ils ont fait l'objet d'une évaluation environnementale. Les documents, plans ou programmes traités sont ceux avec lesquels le PLU doit être compatible.

3. Analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement

Description de l'état initial de l'environnement

Le PLU comporte un état initial de l'environnement, qu'il s'agisse d'un PLU soumis à évaluation environnementale ou non. Ainsi, l'état initial de l'environnement a été élaboré en amont de l'évaluation environnementale. Un renvoi vers l'état initial de l'environnement ainsi défini est donc mis en place.

L'état initial de l'environnement permet :

- De décrire les milieux et leur géographie ;
- D'identifier les enjeux environnementaux selon une approche thématique, transversale et territoriale à travers le prisme de la biodiversité et des milieux naturels ;

- De définir les pressions subies par l'environnement au sens large, le milieu naturel, la faune et la flore, dues aux activités humaines ;
- De hiérarchiser les enjeux environnementaux et de réaliser une synthèse globale.

Plus spécifiquement, concernant le volet écologie et biodiversité, la méthodologie développée ici se base sur une approche par habitats naturels : le diagnostic et l'évaluation portent donc sur les habitats naturels en tant que tels mais également en tant qu'habitats d'espèces, pour la flore et pour la faune, et notamment par rapport à l'ensemble des espèces patrimoniales (réglementées ou non) connues pour le territoire. Cette approche méthodologique permet également d'intégrer les enjeux de fonctionnalité écologique.

L'état initial écologique permet :

- De décrire les habitats naturels, préciser les données connues pour le territoire (faune, flore, habitats) ;
- D'évaluer les enjeux écologiques ;
- De définir les pressions liées aux activités humaines et leur localisation ;
- De hiérarchiser les enjeux.

Dans un premier temps, les données connues sont recherchées, analysées et synthétisées.

Ainsi, les données bibliographiques exploitées en particulier ont été :

- Réseau Natura 2000 et données disponibles pour le site Natura 2000 de l'Estérel (dont DOCOB et cartographies disponibles) ;
- Base de données SINP PACA : SILENE expert ;
- Faune PACA ;
- Données de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) ;
- Inventaire régional des zones humides (DREAL PACA) ;
- Données du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) ;
- Données ZNIEFF et autres espaces remarquables identifiés ;
- Données SCoT Estérel Côte d'Azur Agglomération et précédent plan local d'urbanisme 2018.

Un travail de photo-interprétation d'images aériennes permet une approche paysagère (fonctionnalités écologiques) et de localiser les secteurs prioritairement visés pour le passage de terrain (suspicion habitats sensibles ; repérage de continuité écologique ou de ruptures de fonctionnalité : trame verte, bleue, noire ; …).

Pour l'enrichir, l'état initial de l'environnement a fait l'objet d'une visite de terrain réalisée par une ingénieure écologue, spécialisée en botanique le 14/04/2023. Cette visite, en phase diagnostic / Etat initial, permet de :

- Décrire les grands types d'habitats naturels de la commune par une identification à vue des compositions végétales ;
- De rechercher et localiser les habitats naturels et les habitats d'espèces les plus sensibles et/ou valider les types d'habitats connus d'après la bibliographie (zones humides, habitats d'intérêt communautaire pour un site Natura 2000) à proximité des zones urbanisées ;
- De rechercher, identifier, localiser les trames caractérisant les principales fonctionnalités écologiques du territoire ainsi que les principaux points de conflits (par exemple, seuil sur un cours d'eau, route à fort trafic, éclairage nocturne surdimensionné) par une approche à la fois écologique et paysagère.

Les secteurs dans et à proximité des zones bâties sont ciblés en particulier.

Le but de cet état initial n'est pas d'être exhaustif mais d'identifier et de hiérarchiser les secteurs en fonction de leurs enjeux écologiques, des pressions et des menaces (approche cartographique).

Une étude spécifique de la Trame Verte et Bleue a été réalisée suivant une méthodologie spécifique présentée ci-après.

Les fonctionnalités écologiques se définissent comme l'aptitude d'un paysage à assurer le maintien d'un tissu vivant favorisant la reproduction, le repos, la capacité à trouver de la nourriture, le déplacement des populations animales et végétales. Elles peuvent se traduire en termes de continuités écologiques qui correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales (corridors écologiques). La Trame verte et bleue est ainsi constituée des réservoirs de biodiversité et des corridors qui les relient.

Leur caractérisation et leur prise en compte s'avèrent incontournables dans la définition d'un projet de territoire et visent à la préservation des milieux naturels, de la biodiversité et du paysage.

Cette démarche se traduit par la définition d'une Trame Verte et Bleue. Ces trames permettent de traduire les fonctionnalités écologiques d'un territoire pour les milieux et les espèces terrestres et aquatiques (dont espèces nocturnes). Leur définition passe ainsi par la caractérisation de réservoirs et de corridors.

La méthodologie de définition, d'identification et de cartographie de ces trames et de leurs fonctionnalités se base sur le croisement et la mise en relation entre différents compartiments :

- L'occupation du sol : la nature, l'importance patrimoniale, l'organisation dans l'espace et la qualité globale des milieux naturels et des habitats d'espèces ;
- Les espèces patrimoniales pour le territoire concerné et leurs exigences écologiques ;
- Les zonages d'enjeux écologiques existants (ZNIEFF, Natura 2000, inventaires des zones humides, espaces gérés par le conservatoire du littoral, …) ;
- Les fragmentations déjà existantes dues à l'utilisation du territoire (urbanisme, réseaux routiers et ferroviaires en particulier, obstacles à l'écoulement des eaux, …) ;
- L'ensemble de ces données est traité suivant une méthode de *scoring* afin de définir les enjeux écologiques majeurs et les enjeux de biodiversité pour le territoire.

Les ressources bibliographiques principalement utilisées sont :

- Bases de données SINP PACA : SILENE expert ;

- Éléments issus de zonages réglementaires ou écologiques (Natura 2000, Inventaire régional des zones humides, ZNIEFF, …) ;
- Autres trames écologiques existantes pour le territoire et les territoires limitrophes ;
- Prise en compte des analyses issues du SRCE et du SCoT ;
- Données urbanismes et aménagement du territoire (bâti, réseaux routiers et ferroviaires, inventaire des haies bocagères, des obstacles à l'écoulement des eaux…).

Le recourt à l'analyse du paysage par photo-interprétation est également utilisé.

Par ailleurs, cette approche territoriale a été nourrie d'échanges avec des personnes ressources du territoire (commune, service Biodiversité de la communauté de communes Estérel Côte d'Azur Agglomération (gestionnaire Natura 2000), …).

L'ensemble de ces éléments permet ainsi de dresser un diagnostic du territoire en identifiant d'une part les zones dites de réservoirs de biodiversité et les zones de corridors (d'après une logique d'intérêt écologique notable et de connectivité) ainsi que les principales ruptures de fonctionnalités existantes et les secteurs sous influence anthropique (zone tampon autour des zones urbaines).

Différentes sous-trames sont utilisées : milieux ouverts et semi-ouverts/ espaces agricoles cultivés, bocages/ trame forestière / zones humides / milieux aquatiques et milieux associés / trame grise (milieux urbanisés).

Cette démarche est complétée par une approche de terrain réalisée par un écologue spécialisé, permettant notamment d'affiner l'analyse au niveau des coupures vertes et de l'identification des ruptures ou fragilités dans la fonctionnalité.

Ce diagnostic permet ainsi de réaliser des préconisations par rapport à l'urbanisation ou autres projets d'aménagements et de proposer des objectifs de maintien et de restauration de fonctionnalité.

Perspectives de l'évolution probable du territoire, ou scénarios « au fil de l'eau »

L'état initial de l'environnement, tel que présenté ci-dessus, sert de point de départ à l'analyse des tendances de développement du territoire en situation de statu quo : autrement dit, que risquerait-il d'advenir si le PLU révisé ne voyait pas le jour, et que le territoire continuait son développement en l'état actuel de la règlementation, de son propre cadre juridique (PLU en vigueur), de ses caractéristiques environnementales, de ses tendances d'évolution passées, en croisant l'ensemble de ces variables afin d'avoir l'approche la plus réaliste possible.

Principaux enjeux environnementaux du territoire

Cette partie vise à définir les principaux enjeux environnementaux du territoire. Ceux-ci ont été établis à partir des constats tirés de l'état initial de l'environnement. Les thématiques analysées dans l'état initial de l'environnement suscitant des enjeux sont ainsi abordées.

Le résultat de la réflexion est amené sous la forme du tableau liant les enjeux à une certaine thématique environnementale.

Caractéristiques environnementales des sites qui sont susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du PLU

Cette partie vise à définir les enjeux sur les sites susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du PLU.

Sont comparés les sites retenus entre le PLU de 2018 et le PLU révisé.

Pour le site retenu dans le cadre de la révision du PLU, les enjeux définis par thématique environnementale sont comparés entre le PLU de 2018 et le PLU révisé, sous forme d'un tableau :

Thématique environnementale	Enjeux définis au PLU de 2018	Enjeux définis au PLU révisé	Evolution de l'enjeu entre le PLU de 2018 et le PLU révisé
…	…	…	…

L'évolution de l'enjeu entre le PLU de 2018 et le PLU révisé est schématisée de la manière suivante :

↘	Diminution du niveau d'enjeu entre le PLU de 2018 et le PLU révisé
=	Niveau d'enjeu similaire entre le PLU de 2018 et le PLU révisé

4. Choix retenus et leur justification au regard de la protection de l'environnement

Dans ce chapitre, sont présentés les choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan.

Les analyses sont notamment présentées sous forme de tableau, organisé de la manière suivante :

Objectif de protection de l'environnement	Solution raisonnable tenant compte des objectifs environnementaux, du champ d'application géographique du plan et des contraintes règlementaires	Principaux avantages	Principaux inconvénients	Choix retenu au PLU révisé au regard des avantages et des inconvénients exposés
…	…	…	…	…

5. Effets notables que peut avoir la mise en œuvre du PLU sur l'environnement

L'article R.122-20 du Code de l'environnement précise que l'évaluation environnementale doit comprendre un exposé :

« […] II. […] 5) a) Des incidences notables probables de la mise en œuvre du plan, schéma, programme ou autre document de planification sur l'environnement, et notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages.

Les incidences notables probables sur l'environnement sont regardées en fonction de leur caractère positif ou négatif, direct ou indirect, temporaire ou permanent, à court, moyen ou long terme ou encore en fonction de l'incidence née du cumul de ces incidences. Elles prennent en compte les incidences cumulées du plan ou programme avec d'autres plans ou programmes connus ;

b) De l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 […] ».

Les thématiques cités ont été reprises, à l'exception de celle de la santé humaine, sur laquelle le PLU ne peut qu'avoir des effets indirects, difficiles à mesurer, et la population, thème déjà largement traité en dehors de l'évaluation environnementale. D'autres thématiques ont été plus détaillées, comme par exemple celle afférente aux « sols et sous-sole », car plus centrales pour un document d'urbanisme.

Au final, les thématiques suivantes ont été retenues :

- L'écologie ;
- Les risques naturels et technologiques ;
- La ressource en eau (eau potable, défense incendie, assainissement, eaux pluviales) ;
- Le patrimoine bâti ;
- Les paysages ;
- La production des déchets ;
- La pollution de l'air ;
- La pollution du sol et du sous-sol ;
- La pollution sonore ;
- Le climat.

Pour chaque thématique, les effets notables probables de la mise en œuvre du PLU ont été analysés. Les effets notables probables sur l'environnement ont été regardés en fonction de leur caractère positif ou négatif, direct ou indirect. Ils prennent en compte les effets cumulés du plan, schéma, programme avec d'autres plans, schémas, programmes ou documents de planification ou projets de plans, schémas, programmes ou documents de planification connus.

Concernant spécifiquement la thématique écologique, l'évaluation des effets du PLU sur les espèces, les habitats et les fonctionnalités écologiques passent par plusieurs étapes, notamment une seconde visite de terrain réalisée par un écologue les 19/09/2024 et 27/03/2025.

Cette visite, intervenant en début de la phase d'évaluation des effets du PLU se porte sur le projet de zonage et vise en particulier les secteurs en milieux naturels susceptibles d'être impactés par le projet (dents creuses en zones U, zone en OAP, emplacements réservés, secteurs de loisirs et d'accueil touristique, …), que ce soit pour les effets directs de l'urbanisation mais aussi les effets indirects, par exemple sur l'alimentation en eau de zones humides …). Cette approche est là aussi basée sur l'observation des milieux en tant qu'habitats naturels et/ou habitats d'espèces sensibles pour la faune et la flore.

Les observations permettent de confirmer l'état initial et d'évaluer les effets du projet en appliquant les critères suivants :

- Présence / absence / potentialité d'espèces patrimoniales à enjeu ;
- Présence / absence / potentialité d'habitats d'espèces patrimoniales à enjeu ;
- Présence / absence / potentialité d'habitats naturels d'intérêt (zones humides, pelouses sèches, habitats d'intérêt communautaire, …) ;
- Localisation par rapport aux enjeux identifiés pour les fonctionnalités écologiques.

Les effets du projet sont évalués en fonction de la nature de l'effet (destruction directe, dégradation indirecte (par ex : augmentation des nuisances à proximité), rupture de fonctionnalité, …) sur les zonages d'inventaire, réglementaires et contractuels, sur les habitats naturels d'intérêts et habitats d'espèces patrimoniales, par secteurs aménageables et sur les fonctionnalités écologiques.

Pour le site des Veyssières Sud, l'expertise écologique existante réalisée par le bureau d'études EcoMed *Projet d'aménagement d'un lotissement dans le quartier des Veyssières - Saint-Raphaël (83) - Note d'expert* – février 2024)

Concernant l'évaluation des incidences Natura 2000, la commune est concernée par un zonage Natura 2000. Une évaluation des incidences sur le site Natura 2000 « L'Estérel » a permis de vérifier la compatibilité du PLU avec les objectifs de conservation du site Natura 2000, c'est-à-dire de déterminer si le projet peut avoir un effet significatif sur les habitats et les espèces végétales et animales justifiant la désignation du site Natura 2000. Le DOCOB du site concerné ainsi que tous les éléments disponibles associés ont été pris en compte. Le contenu de l'évaluation des incidences est indiqué à l'art. R.414-23 du code de l'environnement.

Enfin, ce chapitre comprend une analyse des effets notables sur le site susceptible d'être touché par la mise en œuvre du PLU (site pour lequel les enjeux environnementaux avaient antérieurement été évalués). Cette partie est organisée sous une même forme de tableau que pour l'évaluation des enjeux environnementaux du site, mais s'attache cette fois-ci à évaluer les incidences du PLU sur ce site au regard des outils mis en place. Le même code couleur est repris :

↘	Diminution du niveau d'incidence entre le PLU de 2018 et le PLU révisé
=	Niveau d'incidence similaire entre le PLU de 2018 et le PLU révisé

6. Mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement

Cette partie s'attèle à retracer la genèse des choix et ce qui a conduit, dans la réalisation du PLU révisé, à éviter voire réduire certains effets déjà anticipables pour arriver au niveau d'impact tel qu'étudié dans le chapitre 21 « les effets notables de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement ». Si des effets importants venaient à persister, alors il convient de mettre en place des mesures compensatoires.

Deux tableaux ont initialement été prévus :

- Un premier tableau permettant de présenter les mesures d'évitement et de réduction des incidences, et les effets demeurants prévisibles après l'application de ces mesures ;

Thématique	Enjeux	Evaluation des incidences prévisibles avant mesures particulières	Mesure d'évitement	Mesures de réduction	Evaluation des effets prévisibles après application des mesures
⋮	…	…	…	…	…

- Un deuxième tableau permettant de présenter les mesures de compensation mises en place après évitement et réduction.

Thématique	Evaluation des incidences prévisibles avant mesures particulières	Mesure de compensation	Incidences résiduelles après compensation
⋮	…	…	…

Toutefois, aucune mesure de compensation n'a été mise en place dans le PLU révisé. Chaque mesure présentée correspond à une mesure mise en place dans les pièces opposables du PLU (orientations d'aménagement et de programmation, règlement écrit, règlement graphique). Ainsi, seul le premier tableau a été complété.

7. Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan

Après un rappel de la règlementation, sont présentés les critères, indicateurs et modalités fixés au PLU de 2018.

Sont ensuite présentés ceux retenus dans le cadre de la révision générale du PLU, complétés sur des thématiques n'ayant pas été traitées par le PLU de 2018, sous la forme suivante :

Thématique	Indicateur	Définition	Source	Etat zéro	Valeur(s) cible(s)	Echéance(s) visée(s)
…	…	…	…	…	…	…

Les indicateurs associés au PLU ont été sélectionnés de sorte à retenir :

- Les plus pertinents pour la commune ;
- Les plus simples à renseigner / utiliser ;
- Les plus représentatifs des enjeux et problématiques du territoire communal.

8. Articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programmes

Le plan local d'urbanisme doit être compatible différents documents. Ces documents sont présentés sous la forme d'un tableau, puis pour chaque document, la compatibilité a été vérifiée. Chaque document fait l'objet d'un paragraphe distinct. La loi Littoral a été traité dans un paragraphe spécifique,

Document	Date d'entrée en vigueur	Articulation du PLU avec le document	Document ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale ou d'une déclaration environnementale
…	…	…	…