

**MAIRIE DE SAINT-RAPHAËL  
(VAR)**

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers : 39

En exercice : 39

Séance du :

23 décembre 2024

Date de publication :

2 8 JAN. 2025

Date envoi à la Sous-Préfecture :

2 8 JAN. 2025

Le 23 décembre, à 09h00, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué le 17 décembre 2024 s'est réuni dans le lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Frédéric MASQUELIER, Maire.

**PRESENTS :**

Mesdames, Messieurs, Frédéric MASQUELIER, Josiane CHIODI, Guillaume DECARD, Stéphane ISEPPI, Maxime GRILLET, Frédéric HEUDIARD (de la question n° 1 à la question n° 16), Bernard SABY, Sylvie BLANC (de la question n° 1 à la question n° 6 – de la question n° 8 à la question n° 56), Yolande LOPEZ, Hervé CHIRON, Yvonne ZUCCO, Pierre CORDINA, Ginette CIFRE, Chantal ARNAUD, Max BOYER (de la question n° 1 à la question n° 6 – de la question n° 8 à la question n° 56), Jacques GENOUX, Michel KAIDOMAR, Jean-Philippe GIRARDIN, Annie BEZIN, Frédéric TIBERI (de la question n° 1 à la question n° 6 – de la question n° 8 à la question n° 56), Fabrice MORENVAL, Elodie MARCANDELLA, Joëlle DUBOIS MOUGIN, Olivier SPINNHIRNY, Pierre TOMASI, Jimmy JEANPIERRE, Claudette VERMESCH, Franck ROZIÉ (de la question n° 1 à la question n° 17 – de la question n° 19 à la question n° 56), Emmanuelle COCUSSE.

**ABSENTS AVEC POUVOIR :**

Conformément à l'Article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales ont donné pouvoir de voter en leur nom : Mme Françoise DELAUNAY KAIDOMAR à M. Michel KAIDOMAR, Mme Hafida RAMI à M. Frédéric TIBERI, M. Frédéric HEUDIARD à M. Frédéric MASQUELIER (à partir de la question n° 17), Mme Danièle LOMBARD à Mme Chantal ARNAUD, M. Gérard BONNAL à Mme Yolande LOPEZ, Mme Françoise MEYER à Mme Sylvie BLANC, Mme Elena JACQUOT à M. Stéphane ISEPPI, M. Jacques BLANVILLAIN à M. Hervé CHIRON.

**ABSENTS :**

Mme Sylvie BLANC (question n° 7), M. Max BOYER (question n° 7), M. Jean-François DEBAISIEUX, M. Frédéric TIBERI (question n° 7), M. Nicolas MARTY, Mme Brigitte VUILLEMIN, M. ROZIÉ (question n° 18).

**OBJET DE LA DELIBERATION****AUTRES DOMAINES DE COMPÉTENCES DES COMMUNES**

\*

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

\*

- n° 7

M. Stéphane ISEPPI, Adjoint au Maire, rappelle que par Délibération du Conseil Municipal en date du 22 avril 2021, la Commune de Saint-Raphaël a prescrit la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme le plan local d'urbanisme comprend un projet d'aménagement et de développement durables qui « définit :

*« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 [...], le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. ».*

Conformément à l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme, « un débat a lieu au sein [...] du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. »

Un premier débat du PADD s'est tenu le 26 mars 2024 en conseil municipal, débat retranscrit dans la délibération n°2.

Postérieurement à ce débat, le travail sur la révision du PLU a suivi son cours, notamment avec la traduction du PADD au sein des pièces opposables, le règlement écrit et graphique et les orientations d'aménagement et de programmation.

Le projet a été présenté aux personnes publiques associées (PPA) ainsi qu'en réunion publique le 8 juillet 2024. Les évolutions en matière de zonage, de règlement et d'orientations d'aménagement et de programmation, ont été exposées par rapport au précédent document opposable.

A la suite des échanges intervenus avec les services de l'Etat et les personnes publiques associées au projet lots de diverses réunions concernant les servitudes d'utilité publique applicables, et notamment l'impossibilité d'une évolution du Plan de Prévention des Risques Incendie Feu de Forêt sur le secteur de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Parcs de Valescure, le projet a dû être révisé en conséquence.

Par ailleurs, certaines orientations et objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ont été affinés suite aux évolutions relatives à la mise en œuvre de la loi Climat et Résilience. Enfin, quelques ajustements mineurs ont été réalisés, afin d'assurer une meilleure cohérence avec les choix réglementaires effectués et les échanges menés dans le cadre de la concertation.

Ces évolutions ne remettent aucunement en cause les grands axes du PADD débattu en mars 2024 et donc le projet politique mené par la municipalité.

Il est ainsi proposé de redébattre sur les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) afin d'expliquer et détailler les diverses évolutions apportées au document.

Il est proposé au conseil municipal de débattre des orientations suivantes :

**AXE 1 : PROTEGER ET CONSERVER LE PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER RAPHAELOIS**

Orientation 1 : Protéger le patrimoine bâti

Orientation 2 : Renforcer la protection des espaces paysagers, parcs et jardins

**AXE 2 : ENCADRER L'EVOLUTION 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'ECONOMIE RAPHAELOISE**

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 DONNEES 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

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme ;

VU la délibération du 22 avril 2021 prescrivant la révision générale du PLU ;

VU la délibération du 26 mars 2024, actant du débat du PADD ;

VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;

VU la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

VU la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;

**CONSIDERANT** qu'en application de l'article L153-12 du code de l'urbanisme les orientations générales du PADD doivent faire l'objet d'un débat au sein du Conseil municipal, deux mois au moins avant l'examen du projet de PLU ;

**CONSIDERANT** que le Conseil Municipal a débattu des orientations générales du PADD du projet de PLU de la Commune de Saint-Raphaël lors de la séance du 26 mars 2024 pendant une durée de 1h30 minutes ;

**CONSIDERANT** qu'un 2<sup>ème</sup> débat du Conseil Municipal sur les orientations générales du PADD du projet de PLU de la Commune de Saint-Raphaël a eu lieu lors de la présente séance pendant une durée de 33 minutes ;

**CONSIDERANT** que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est annexé à la présente délibération ;

**CONSIDERANT** que le procès-verbal du débat sur le PADD est annexé à la présente délibération.

**AR Prefecture**

083-218301182-20241223-7-DE

Reçu le 28/01/2025

**LE CONSEIL MUNICIPAL,**

**APRES** avoir entendu l'exposé de M. ISEPPI, Adjoint au Maire,  
**A LA DEMANDE de M. LE MAIRE,**  
**APRES** en avoir délibéré,  
**A L'UNANIMITE des MEMBRES PRESENTS et REPRESENTES,**

**PREND ACTE** du 2<sup>ème</sup> débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

---

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

**POUR COPIE CONFORME**

**Le Secrétaire de Séance,**



**Hervé CHIRON**

**POUR COPIE CONFORME**

**Le Maire,**



**Frédéric MASQUELIER**



# REVISION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## Pièce n°2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Prescrit par délibération du 22 avril 2021

**PADD débattu le 26/03/2024 (1<sup>er</sup> débat)**

PLU arrêté le

PLU approuvé le



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

# SOMMAIRE

PREAMBULE.....	3
<b>AXE 1 : PROTEGER ET CONSERVER LE PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER RAPHAËLOIS .....</b>	<b>6</b>
<b>Orientation 1 : Protéger le patrimoine bâti .....</b>	<b>6</b>
<b>Orientation 2 : Renforcer la protection des espaces paysagers, parcs et jardins .....</b>	<b>7</b>
<b>AXE 2 : ENCADRER L'EVOLUTION DE LA POPULATION, RATIONNALISER LES FONCTIONS DE VILLE-CENTRE ET L'ARMATURE URBAINE.....</b>	<b>9</b>
<b>Orientation 1 : Limiter la croissance démographique .....</b>	<b>9</b>
<b>Orientation 2 : Diversifier le parc de logement pour permettre un parcours résidentiel .....</b>	<b>10</b>
<b>Orientation 3 : Consolider les services, équipements publics et infrastructures de la ville et de l'agglomération.....</b>	<b>12</b>
<b>AXE 3 : ACCOMPAGNER, SOUTENIR LA CROISSANCE ET LA MUTATION DE L'ECONOMIE RAPHAËLOISE .....</b>	<b>14</b>
<b>Orientation 1 : Pérenniser l'économie touristique.....</b>	<b>14</b>
<b>Orientation 2 : Consolider l'armature commerciale et tertiaire .....</b>	<b>15</b>
<b>Orientation 3 : Maintenir le poids de l'économie primaire et secondaire.....</b>	<b>16</b>
<b>Orientation 4 : Soutenir l'activité agricole .....</b>	<b>16</b>
<b>AXE 4 : PRENDRE EN COMPTE LES DONNEES DU CHANGEMENT CLIMATIQUE .....</b>	<b>18</b>
<b>Orientation 1 : Préserver et remettre en état la trame verte et bleue .....</b>	<b>18</b>
<b>Orientation 2 : Intégrer les aléas naturels et climatiques dans le développement urbain.....</b>	<b>19</b>
<b>Orientation 3 : Inscrire saint-raphaël dans une transition énergétique respectueuse de son patrimoine .....</b>	<b>20</b>
<b>Orientation 4 : Limiter l'artificialisation des sols.....</b>	<b>21</b>
<b>Orientation 5 : Améliorer la qualité de l'air et réduire les nuisances sonores .....</b>	<b>22</b>

# PREAMBULE

La ville de Saint-Raphaël est dotée d'une histoire et d'un patrimoine paysager, environnemental, historique, architectural et culturel de premier plan. Ainsi, si jusqu'au milieu du XIXème siècle Saint Raphaël était une ville très modeste limitée à son petit castrum et au quartier de la Marine, le développement opéré à la fin de ce siècle s'est fait selon deux modalités complémentaires :

- u Le dessin d'une ville nouvelle sur une trame orthogonale, « la ville quadrillée » qui est devenue le cœur de Saint Raphaël ;
- u Un développement de villas de villégiature, d'abord sur les collines de Notre Dame et des Cazeaux et le plateau de Valescure puis sur différentes stations 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.

Saint-Raphaël est donc une ville dont l'essentiel du développement est façonné par la villégiature sans réelle trame urbaine préexistante à la différence de la plupart des villes du littoral méditerranéen (Fréjus, Antibes, Nice...), qui étaient des villes constituées cumulant des fonctions d'habitations, d'activité, de pouvoir, de défense.

**Ainsi, à Saint Raphaël, sans trame urbaine préexistante**, la naissance de la ville, son socle et son origine sont largement basés sur la villégiature qui place le paysage et sa déclinaison en jardin au centre du développement.

Les fonctions urbaines se sont ensuite greffées à ce noyau en plaquant malheureusement des principes communs à la plupart des villes françaises mais ne tenant pas compte de la singularité originelle de Saint Raphaël générant des contresens urbains assez importants. A ce titre, le fort développement du littoral méditerranéen à partir des années 1960 n'a pas épargné la commune, cette dynamique participant d'un effacement progressif de certains éléments de son patrimoine. L'enjeu, à travers le présent PLU, est donc d'inventer une ville qui prolonge son histoire singulière construite autour de la contemplation du paysage : « **la ville jardin** ».

Depuis plusieurs années, la ville affirme une **ambition forte de préserver la richesse de son patrimoine et de son cadre de vie**. Plusieurs dynamiques convergent avec la mise en place de sites patrimoniaux remarquables (SPR) et de Plans de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP), le repérage de nombreuses villas notamment les villas « Belle Epoque » et plus généralement d'éléments patrimoniaux bâtis et non bâtis, un vaste projet de requalification des espaces publics, les protections du massif de l'Estérel, etc.

Ainsi, la ville est aujourd'hui sur une bascule. Soumise à une forte pression immobilière, la lecture urbaine de la « ville jardin » se perd avec une urbanisation de plus en plus dense sur certains ilots menaçant le cadre de vie des raphaëlois. Le PLU de 2018, malgré les ambitions affichées, ne répond pas pleinement aux objectifs de protections qui lui incombent.

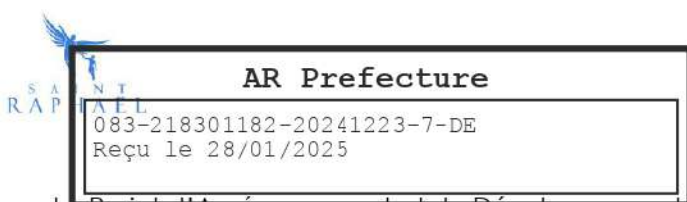
**Ce constat conduit aujourd'hui à une refonte de ce document à travers une révision générale, dans laquelle la préservation de la « ville jardin » est au cœur du projet de territoire, servant de fil conducteur à l'ensemble de la démarche.**

**La qualité du cadre de vie, l'évolution nécessaire de la ville, les besoins en logements notamment pour les actifs, en équipements et de créations d'emplois, ainsi que l'approche environnementale seront notamment traités à travers ce prisme.**

Cette approche permettra de définir un meilleur équilibre entre le maintien d'une dynamique socio-économique et la préservation de ce qui fait la qualité et la singularité de la commune. Le PLU devra également veiller à proposer des solutions pour améliorer le fonctionnement d'une ville devenue morcelée, **ceci incluant une réflexion sur les mobilités**.

Elle s'inscrira dans un **cadre réglementaire complexe**, incluant les enjeux de la loi littoral applicable de longue date sur la commune, mais par ailleurs en profonde évolution notamment dans le cadre de la refonte du SCoT Estérel Côte d'Azur et la trajectoire de réduction de la consommation d'espaces et de l'artificialisation des sols.





AR Prefecture

083-218301182-20241223-7-DE  
Reçu le 28/01/2025

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables présente le projet communal pour **la dizaine d'années à venir**. Il est le document cadre du PLU. Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. **Il doit respecter les principes généraux énoncés par le Code de l'Urbanisme à l'article L101-2 (Modifié par LOL n°2023-1196 du 18 décembre 2023 - art. 17 (V)) :**

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
  - b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
  - c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
  - d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
  - e) Les besoins en matière de mobilité ;
- 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de

Révision générale n°2 du PLU de Saint-Raphaël

répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

Conformément à l'article **L151-5 du Code de l'Urbanisme**, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi

en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul. »

# AXE 1 : PROTÉGER ET CONSERVER LE PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER RAPHAËLOIS

## ORIENTATION 1 : PROTÉGER LE PATRIMOINE BATI

### Objectif 1 : Maintenir les spécificités urbaines, architecturales et paysagères des différents quartiers de la commune

- ❖ 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.

### Objectif 2 : Préserver le caractère patrimonial de la commune, notamment les villas remarquables et leurs parcs

- ❖ Intégrer les sites patrimoniaux remarquables (SPR) et les Plans de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) ;
- ❖ Étendre 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.



## ORIENTATION 2 : RENFORCER LA PROTECTION DES ESPACES PAYSAGERS, PARCS ET JARDINS

### Objectif 1 : Améliorer la qualité paysagère

- u Protéger les espaces boisés les plus significatifs, les espaces proches du rivage, et les espaces remarquables et caractéristiques en traduction de la loi littoral ;
- u Prendre en compte les sites classés et inscrits ;
- 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 ...) ;
- u Viser également le maintien des espaces verts au sein des quartiers / lotissements, y compris au sein d'espaces bâtis de moindre enjeu patrimonial ;
- u Assurer l'intégration et l'adaptation des constructions à leur environnement (pente, végétation existante ...) ;
- 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 ;
- 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. ;
- u Valoriser paysagèrement les berges des fleuves et des cours d'eau, notamment en zone urbanisée ;
- u Valoriser et organiser les portes d'entrées du massif de l'Estérel.

### Objectif 2 : Préserver les coupures urbaines et paysagères entre les différentes entités bâties

- 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 ;
- u Maintenir les pénétrantes vertes du massif de l'Estérel dans l'agglomération (Petit Défends – Aspé – Massif de l'Estérel).

### Objectif 3 : Protéger les grandes perspectives paysagères

- u Protéger les cônes de vue emblématique ;
- u Réserver des échappées visuelles valorisant le patrimoine bâti et la silhouette des tissus urbains « traditionnels » ;
- u Préserver la silhouette urbaine visible depuis la mer ;
- u Mettre en valeur les espaces littoraux et en particulier la Corniche d'Or ;
- u Conserver les caractéristiques paysagères du massif de l'Estérel en lien avec l'Opération Grand Site de France (OGS).

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

PLU de Saint-Raphaël – Pièce N°2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables



## PLAN LOCAL D'URBANISME – SAINT-RAPHAËL

## PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



## Révision générale n°2 du PLU de Saint-Raphaël

AXE 1 : PROTÉGER ET CONSERVER LE PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER  
RAPHAËLOIS

## ORIENTATION 1 : PROTÉGER LE PATRIMOINE BATI

MAINTENIR LES SPÉCIFICITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES  
DES DIFFÉRENTS QUARTIERS DE LA COMMUNE

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

PRÉSERVER LE CARACTÈRE PATRIMONIAL DE LA COMMUNE NOTAMMENT LES  
VILLAS REMARQUABLE ET LEURS PARCS

Intégrer les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) et les Plans de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP)

ORIENTATION 2 : RENFORCER LA PROTECTION DES ESPACES PAYSAGERS, PARCS  
ET JARDINS

## AMÉLIORER LA QUALITÉ PAYSAGÈRE

- Protéger les espaces proches du rivage
- Prendre en compte les sites classés et inscrits
- Requalifier le front de mer 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.

PRÉSERVER LES COUPURES URBAINES ET PAYSAGÈRES ENTRE LES DIFFÉRENTES  
ENTITÉS BÂTIES

- 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
- Maintenir les pénétrantes vertes du massif de l'Estérel dans l'agglomération (Petit Défens – Aspé – Massif de l'Estérel).

## PROTÉGER LES GRANDES PERSPECTIVES PAYSAGÈRES

- Protéger les cônes de vue emblématiques
- Préserver la silhouette urbaine visible depuis la mer
- Mettre en valeur les espaces littoraux et en particulier la Corniche d'Or



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

## ORIENTATION 1 : LIMITER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

### Objectif 1 : Privilégier la ville jardin à une croissance démographique soutenue

- 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.



### Objectif 2 : Accompagner une production de logements raisonnée

- u Développer une offre de logements équilibrée de l'ordre de 2500 logements pour la décennie à venir permettant de répondre :
  - o Au desserrement de la population en raison de son vieillissement ;
  - o Au nécessaire renouvellement urbain des logements existants selon un rythme modéré au regard de la relative ancienneté du parc de logements ;
  - o A une amélioration de la fluidité du parc de logements en raison de la tension constatée sur le marché immobilier ;
  - o A une faible augmentation du parc de résidences secondaires ;
  - o A l'augmentation de la population.

## ORIENTATION 2 : DIVERSIFIER LE PARC DE LOGEMENT POUR PERMETTRE UN PARCOURS RESIDENTIEL

### Objectif 1 : Diversifier les formes urbaines en travaillant sur des densités adaptées aux quartiers

- 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 ;
- u Adapter les capacités de densification en conséquence :
  - o Densification très maîtrisée et adaptée à la desserte dans le cadre de la ville jardin, permettant de maintenir majoritairement des formes urbaines de type villas ;
  - o 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 ...).
- 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 ;
- 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.

### Objectif 2 : Développer une politique de logement raphaëloise permettant de proposer une offre diversifiée, inclusive, et facilitant les parcours résidentiels

- u 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 ;
- u Répondre aux besoins de logements à destination des seniors avec des niveaux de dépendance différents en lien avec le vieillissement attendu de la population ;
- u Faciliter l'accès des personnes en situation de handicap à des logements adaptés ;
- u Proposer une offre de logements à destination des étudiants ;
- u Développer une offre de logements pour les travailleurs saisonniers ;
- u 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

- u Limiter l'inflation immobilière en proposant une offre de logement à prix maîtrisé ;
- u Répondre aux besoins en logements aidés en cohérence avec la politique du logement raphaëloise et le cadre réglementaire ;
- u Développer des opérations innovantes s'inscrivant dans la transition écologique et la mixité sociale sur les sites stratégiques de :
  - o Les Arènes / Verdun / Roblot / Salle Roche ;
  - o Ampère / Printemps ;
  - o Les Iscles ;
  - o Les Veyssières ;
  - o Boulevard Jean Moulin.
- 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.) ;
- u Permettre la réalisation de 150 logements aidés par an répondant aux différentes typologies de besoins et en compatibilité avec le PLH ;
- u Diversifier les dispositifs d'accès à la propriété (Prêt Social Location Accession et Bail Réel Solidaire par exemple).



## ORIENTATION 3 : CONSOLIDER LES SERVICES, EQUIPEMENTS PUBLICS ET INFRASTRUCTURES DE LA VILLE ET DE L'AGGLOMERATION

### Objectif 1 : Consolider l'offre en équipements

- u Renforcer l'offre médicale de proximité et de spécialistes en lien avec le vieillissement de la population ;
- u Adapter les équipements scolaires aux nouveaux besoins ;
- u Développer les formations en enseignements supérieurs en lien avec les spécificités du territoire ;
- u Envisager le déplacement du campus connecté ;
- u Intégrer l'extension du cimetière de l'Aspé ;
- u Créer un nouveau siège pour l'Agglomération Estérel Côte d'Azur ;
- u Réaménager progressivement les espaces publics dans une logique de végétalisation (front de mer, place Saint-Jean à Boulouris, place Giannetti à Agay, etc.) ;
- u Renforcer l'offre en parcs publics végétalisés et en jeux d'enfants en lien avec les opérations stratégiques (Ampère / Printemps, Petit Défends etc.).



### Objectif 2 : Inscrire le développement urbain en cohérence avec le déploiement des infrastructures numériques et de transports

- 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 ;
- u Améliorer l'intermodalité à proximité des différentes gares tout en travaillant sur une urbanisation raisonnée ;
- u Permettre une urbanisation maîtrisée en cohérence avec le déploiement des transports collectifs en particulier autour des opérations stratégiques ;
- u Renforcer les liens interquartiers en travaillant sur les mobilités en transports en commun et en mode doux/actifs ;
- u 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 ;
- u Poursuivre le déploiement des infrastructures numériques en cohérence avec le développement urbain.

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

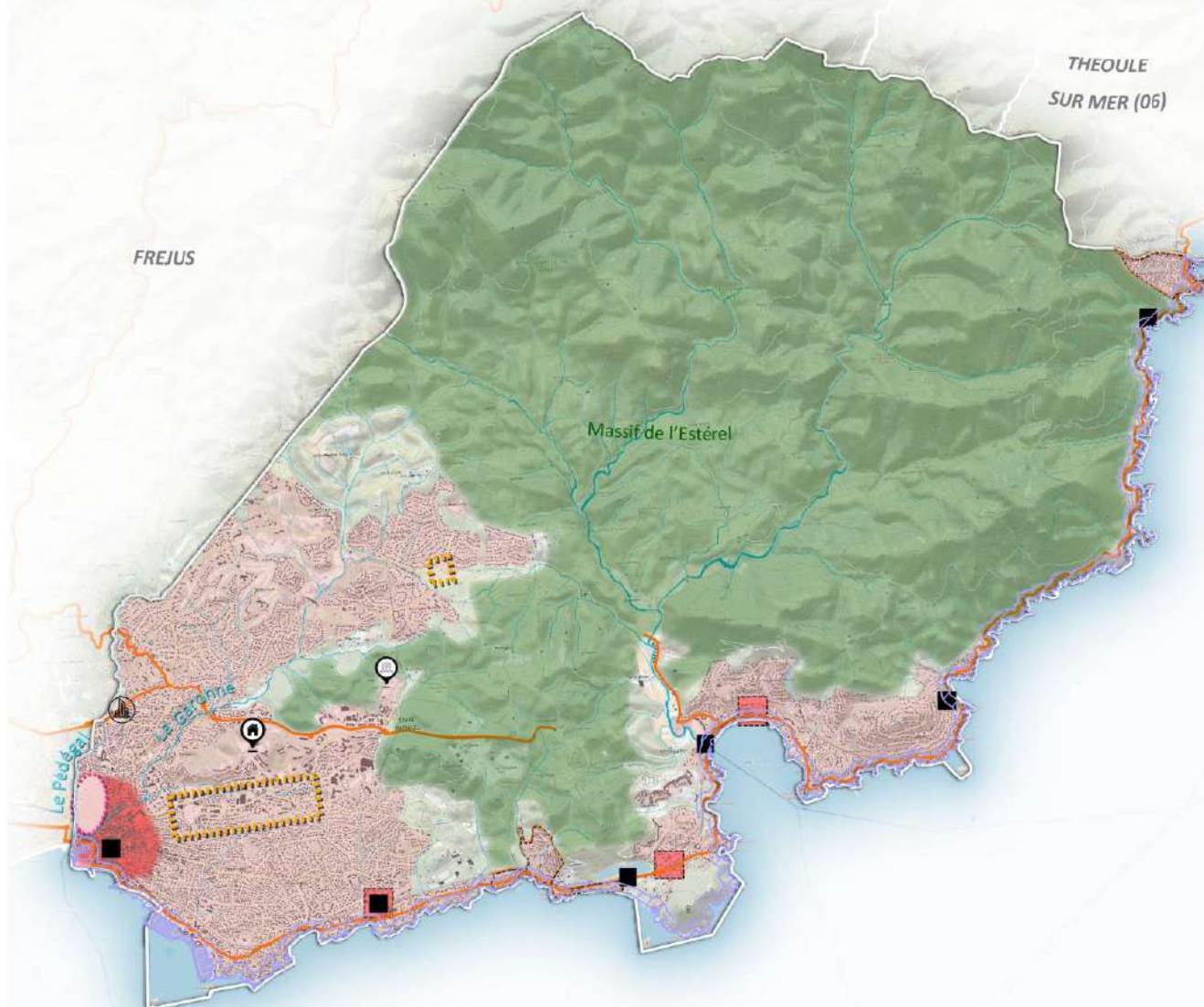
PLU de Saint-Raphaël – Pièce N°2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables





## PLAN LOCAL D'URBANISME - SAINT-RAPHAËL

### PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



#### AXE 2 : ENCADRER L'ÉVOLUTION DE LA POPULATION / RATIONNAUSER LES FONCTIONS DE VILLE-CENTRE ET L'ARMATURE URBAINE

##### ORIENTATION 2 : DIVERSIFIER LE PARC DE LOGEMENT POUR PERMETTRE UN PARCOURS RESIDENTIEL

##### DIVERSIFIER LES FORMES URBAINES EN TRAVAILLANT SUR DES DENSITÉS ADAPTÉES AUX QUARTIERS

Adapter les capacités de densification en conséquence :

- Densification très maîtrisée 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 ...)

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

##### DÉVELOPPER UNE POLITIQUE DE LOGEMENT RAPHAËLOISE PERMETTANT DE PROPOSER UNE OFFRE DIVERSIFIÉE, INCLUSIVE, ET FACILITANT LES PARCOURS RESIDENTIELS



Proposer une offre de logements à destination des étudiants ;

Développer une offre de logements pour les travailleurs saisonniers ;

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



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 Isclès.



Boulevard Jean Moulin / Les Veyssières

##### ORIENTATION 3 : CONSOLIDER LES SERVICES, ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET INFRASTRUCTURES DE LA VILLE ET DE L'AGGLOMÉRATION

##### CONSOLIDER L'OFFRE EN ÉQUIPEMENTS



Intégrer extension du cimetière de l'Aspé



Créer un nouveau siège pour l'agglomération Estérel Côte d'Azur

##### INSCRIRE LE DÉVELOPPEMENT URBAIN EN COHÉRENCE AVEC LE DÉPLOIEMENT DES INFRASTRUCTURES NUMÉRIQUES ET DE TRANSPORTS



Améliorer l'intermodalité à proximité des différentes gares tout en travaillant sur une urbanisation raisonnée

#### AXE 4 : PRENDRE EN COMPTE LES DONNÉES DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

##### ORIENTATION 2 : INTÉGRER LES ALÉAS NATURELS ET CLIMATIQUES DANS LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

##### DÉVELOPPER DES PROJETS URBAINS VERTUEUX QUI S'INSCRIVENT DANS UNE DIMENSION BIOCLIMATIQUE



Créer un écoquartier sur le site Printemps / Ampère en lien avec le Pédégat

##### ORIENTATION 4 : LIMITER L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

##### PRIVILÉGIER L'URBANISATION EN RENOUVELLEMENT URBAIN EN RESPECTANT LE CARACTÈRE PAYSAGER, ENVIRONNEMENTAL ET ARCHITECTURAL DE CHAQUE LIEU



Développer des opérations de renouvellement urbain sur les sites stratégiques de : Les Arènes/ Verdun/ Roblot/ Salle Roche ; Ampère/ Printemps ; Les Isclès ;



Boulevard Jean Moulin / Les Veyssières



Maîtriser fortement l'étalement urbain et limiter l'artificialisation des sols (Agglomération)



Maîtriser fortement l'étalement urbain et limiter l'artificialisation des sols (Village)



Intégrer plus généralement la protection du littoral prévue par la loi (bande littorale de 100 m notamment) ;



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

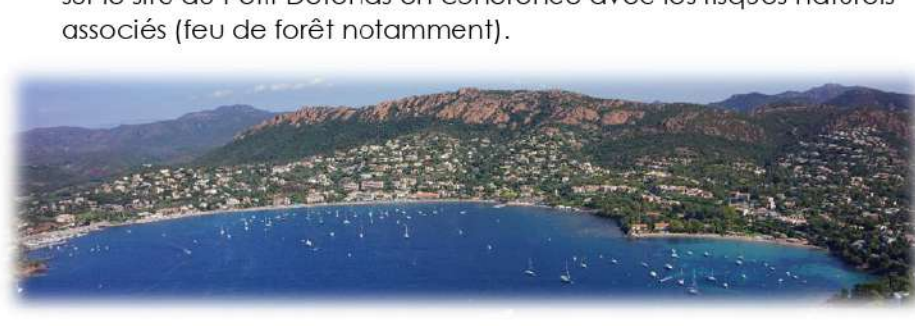
## ORIENTATION 1 : PERENNISER L'ECONOMIE TOURISTIQUE

### Objectif 1 : Maintenir et renforcer le potentiel en hébergements touristiques

- u Maintenir le potentiel d'hébergement des campings tout en permettant leur adaptation au changement climatique et aux attentes de la clientèle ;
- u Interdire le changement de destination des hébergements touristiques marchands, y compris de la para-hôtellerie ;
- 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.).

### Objectif 2 : Préserver les sites touristiques et de loisirs

- u Maintenir les sites de loisirs existants ;
- u Assurer la pérennité des golfs ;
- 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 ;
- u Assurer l'adaptation et la modernisation des ports en lien avec la sensibilité écologique et paysagère des sites ;
- 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).



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

PLU de Saint-Raphaël – Pièce N°2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables



## ORIENTATION 2 : CONSOLIDER L'ARMATURE COMMERCIALE ET TERTIAIRE

### Objectif 1 : Renforcer le commerce de centre-ville et plus généralement les polarités commerciales de proximité

- u Pérenniser et diversifier l'offre commerciale de centre-ville ;
- u Renforcer les linéaires commerciaux et de services dans le centre-ville en cohérence avec le réaménagement des espaces publics et la place du piéton ;
- u Maintenir des polarités commerciales de proximité (Valescure, Boulouris, Agay, etc.).

### Objectif 2 : Stopper le développement des zones commerciales périphériques

- u Bloquer l'extension des zones commerciales tout en permettant leur restructuration et leur optimisation ;
- u Limiter l'implantation de commerces de proximité dans les zones commerciales périphériques.

### Objectif 3 : Renforcer le poids de l'économie tertiaire dans l'armature du territoire

- u Préserver les secteurs tertiaires du territoire de toute mutation (EPSILON, etc.) ;
- 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.) ;
- u Assurer sur le boulevard Jean Moulin une diversification des activités économiques (commerces et tertiaire) en lien avec des programmes de logements.



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

PLU de Saint-Raphaël – Pièce N°2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables



## ORIENTATION 3 : MAINTENIR LE POIDS DE L'ECONOMIE PRIMAIRE ET SECONDAIRE

### Objectif 1 : Maintenir la complémentarité des zones économiques

- u Maintenir les fonctions et spécificités existantes des différentes zones économiques en travaillant à leur spécialisation ;
- 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 ;
- 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.

### Objectif 2 : Maintenir en exploitation la carrière des Caous

- 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).

## ORIENTATION 4 : SOUTENIR L'ACTIVITE AGRICOLE

### Objectif 1 : Préserver les exploitations et activités agricoles existantes

- u Protéger les rares terres agricoles de la commune de toute forme d'urbanisation, en particulier les terres irriguées ;
- u 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 ;

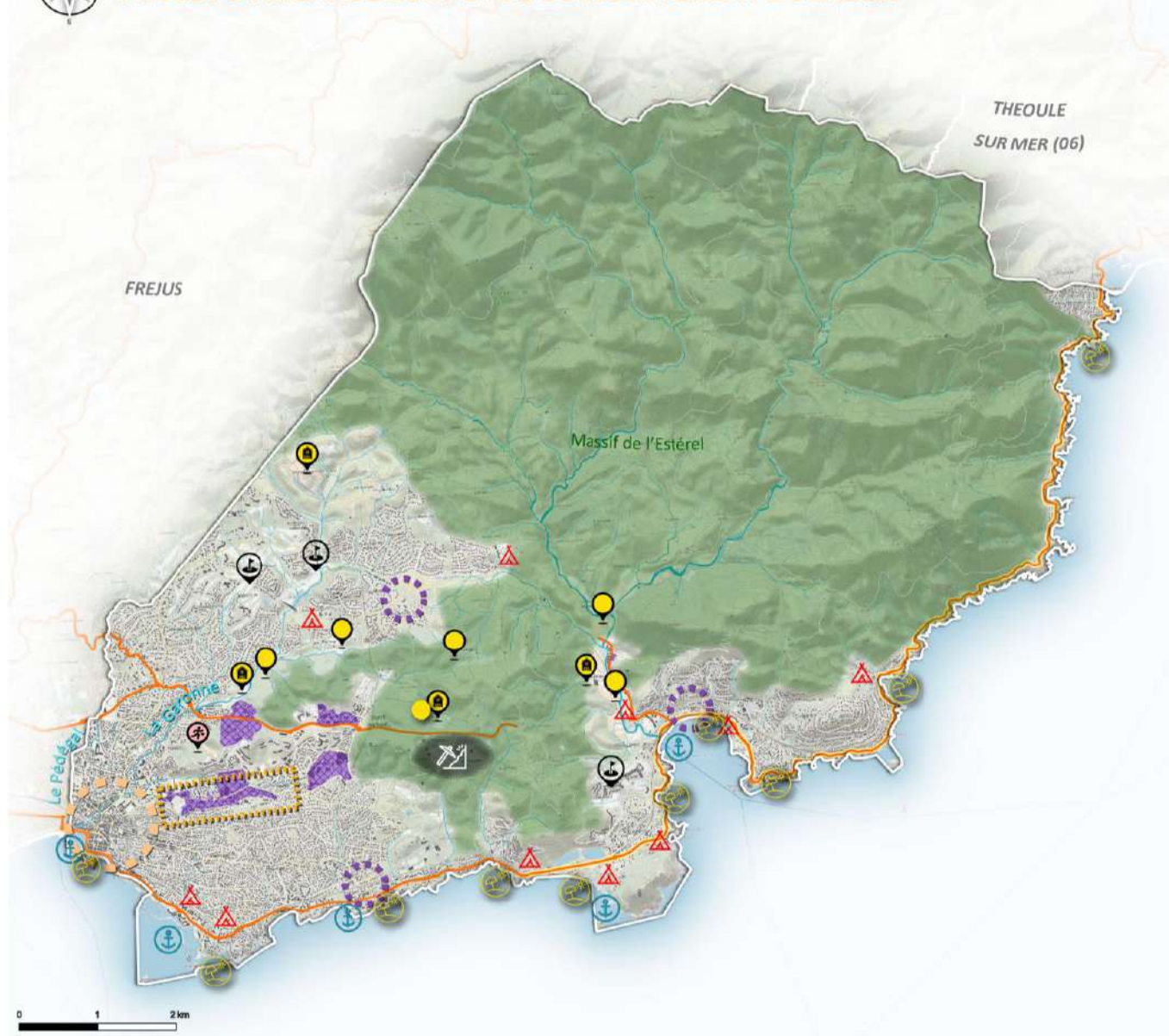
- u Favoriser le développement d'une agriculture de proximité et productive en permettant de valoriser leurs produits et de proposer une vente sur site ;
- u Assurer une adaptation du modèle agricole au changement climatique en lien avec la gestion de la ressource en eau.

### Objectif 2 : Soutenir les projets agricoles

- u Développer de nouveaux projets agricoles dans une logique de valorisation des paysages et de lutte contre le changement climatique.

## PLAN LOCAL D'URBANISME - SAINT-RAPHAËL

## PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



## AXE 3 : ACCOMPAGNER, SOUTENIR LA CROISSANCE ET LA MUTATION DE L'ÉCONOMIE RAPHAËLOISE

## ORIENTATION 1 : PERENNISER L'ÉCONOMIE TOURISTIQUE

## MAINTENIR ET RENFORCER LE POTENTIEL EN HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES



Maintenir le potentiel d'hébergement des campings tout en permettant leur adaptation au changement climatique et aux attentes de la clientèle

## PRÉSERVER LES SITES TOURISTIQUES ET DE LOISIRS



Assurer la pérennité des golfs

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 :



Plages ;



Corniche d'Or ;



Massif de l'Estérel.



Assurer l'adaptation et la modernisation des ports en lien avec la sensibilité écologique et paysagère des sites



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)

## ORIENTATION 2 : CONSOLIDER L'ARMATURE COMMERCIALE ET TERTIAIRE



Renforcer le commerce de centre-ville et plus généralement les polarités commerciales de proximité



Maintenir des polarités commerciales de proximité (Valescure, Boulouris, Agay, etc.)



Stopper le développement des zones commerciales périphériques

## RENFORCER LE POIDS DE L'ÉCONOMIE TERTIAIRE DANS L'ARMATURE DU TERRITOIRE



Assurer sur le boulevard Jan Moulin une diversification des activités économiques (commerce et tertiaire) en lien avec des programmes de logements

## ORIENTATION 3 : MAINTENIR LE POIDS DE L'ÉCONOMIE PRIMAIRE ET SECONDAIRE



Maintenir la complémentarité des zones économiques



Maintenir en exploitation la carrière des Caoux

## ORIENTATION 4 : SOUTENIR L'ACTIVITÉ AGRICOLE

## PRÉSERVER LES EXPLOITATIONS ET ACTIVITÉS AGRICOLES EXISTANTES



Protéger les rares terres agricoles de la commune de toute forme d'urbanisation, en particulier les terres irriguées



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 ;

## SOUTENIR LES PROJETS AGRICOLES



Développer de nouveaux projets agricoles dans une logique de valorisation des paysages et de lutte contre le changement climatique (notamment le site des Grands Caoux)



# AXE 4 : PRENDRE EN COMPTE LES DONNEES DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

## ORIENTATION 1 : PRESERVER ET REMETTRE EN ETAT LA TRAME VERTE ET BLEUE

### Objectif 1 : Protéger les différents réservoirs de biodiversité de la commune

- u Protéger le massif de l'Estérel et réglementer sa fréquentation pour éviter sa perte de valeur écologique ;
- u Protéger les zones humides ;
- 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 ;
- u Assurer la pérennité des milieux marins et du littoral dans leur fonctionnement écologique.



### Objectif 2 : Améliorer la trame verte et bleue en travaillant sur la place de la nature en ville

- u 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...) ;
- u Protéger les espaces verts existants et jouant un rôle de maillage au sein des espaces urbains ;
- u Renforcer la place de la végétation dans l'espace public pour limiter les îlots de chaleur et travailler sur des continuités vertes urbaines ;
- u Préserver les parcs (privés et publics) servant de « poumon vert » et de réservoir de biodiversité ;
- u 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 ;

### Objectif 3 : Améliorer le grand cycle de l'eau

- u Développer des solutions alternatives à la gestion des eaux pluviales en favorisant, entre autres, l'infiltration y compris par la déminéralisation des espaces ;
- u Assurer un traitement de qualité des eaux usées ;
- u Maîtriser le développement urbain en cohérence avec les capacités de la ressource en eau ;
- u Renaturer les espaces urbains pour réintroduire la présence de l'eau dans la ville (vallons, cours d'eau, fleuves, etc.).



## ORIENTATION 2 : INTEGRER LES ALEAS NATURELS ET CLIMATIQUES DANS LE DEVELOPPEMENT URBAIN

### Objectif 1 : Prendre en compte les aléas et risques naturels dans l'aménagement du territoire

- u 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 ;
- u Intégrer l'érosion marine et les risques de submersion, en particulier dans le projet de requalification du front de mer.

### Objectif 2 : Développer des projets urbains qui s'inscrivent dans une dimension bioclimatique

- u Aménager des espaces extérieurs confortables particulièrement en été avec une priorité en centre-ville ;
- u Créer un écoquartier sur le site Printemps / Ampère en lien avec le Pédégal ;
- u Favoriser le développement de projets bioclimatiques en lien avec une architecture méditerranéenne.

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

PLU de Saint-Raphaël – Pièce N°2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables



## ORIENTATION 3 : INSCRIRE SAINT-RAPHAËL DANS UNE TRANSITION ENERGETIQUE RESPECTUEUSE DE SON PATRIMOINE

### Objectif 1 : Limiter les consommations énergétiques

- u Promouvoir l'éco-construction et l'intégration de performances énergétiques dans les constructions neuves et dans la réhabilitation ;
- u Articuler urbanisme et mobilité afin de promouvoir l'usage des transports en commun et des modes doux ;
- u Renforcer les dispositifs pour le tri sélectif, la valorisation (réemplois, ressourceries, énergie) des déchets.

### Objectif 2 : Accompagner la mise aux normes des constructions existantes dans le respect du patrimoine bâti

- u Réhabiliter le parc résidentiel et tertiaire existant notamment pour lutter contre la précarité énergétique ;

- u Prendre en compte les particularités du bâti patrimonial dans la mise aux normes thermiques de ces constructions ;

### Objectif 3 : Accompagner la production d'énergies renouvelables

- u Encourager au développement des énergies renouvelables en cohérence avec les qualités patrimoniales des sites, quartiers ou constructions ;
- u Développer l'énergie photovoltaïque notamment sur les parkings extérieurs supérieurs à 1 500 m<sup>2</sup> quand le contexte patrimonial le permet ;
- u Etudier la possibilité de développer la méthanisation en lien avec la station d'épuration d'Agay.

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

PLU de Saint-Raphaël – Pièce N°2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables

## 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

- u Développer des opérations de renouvellement urbain notamment sur les sites stratégiques de :
  - o Les Arènes / Verdun / Roblot / Salle Roche ;
  - o Ampère / Printemps ;
  - o Les Iscles ;
  - o Boulevard Jean Moulin ;
- 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.

### Objectif 2 : Maîtriser fortement l'étalement urbain et limiter l'artificialisation des sols

- u 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 ;
- u 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.

- u Limiter la consommation d'espaces à environ 24 ha sur la prochaine décennie.



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

PLU de Saint-Raphaël – Pièce N°2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables



## ORIENTATION 5 : AMELIORER LA QUALITE DE L'AIR ET REDUIRE LES NUISANCES SONORES

### Objectif 1 : Faciliter l'utilisation des mobilités douces

- u Développer les cheminements piétons sécurisés en particulier dans le centre-ville ;
- u Développer le réseau cyclable en particulier dans une logique de liaison interquartier ;
- u 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

- u Poursuivre l'aménagement du Pôle d'Echange Multimodal en améliorant son intégration dans le tissu urbain ;
- u S'appuyer sur la présence de gares ferroviaires de proximité pour développer à termes une mobilité alternative interne au territoire ;
- u Adapter l'aménagement des espaces publics aux transports en commun en particulier sur le front de mer.

### Objectif 3 : Prendre en compte les nuisances sonores dans les aménagements urbains

- 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 ;
- 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).



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

PLU de Saint-Raphaël – Pièce N°2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables



**AXE 4 : PRENDRE EN COMPTE LES DONNEES DU CHANGEMENT CLIMATIQUE****ORIENTATION 1 : PRESERVER ET REMETTRE EN ETAT LA TRAME VERTE ET BLEUE****PROTEGER LES DIFFERENTS RESERVOIRS DE BIODIVERSITE DE LA COMMUNE**

Protéger les différents réservoirs de biodiversité de la commune

Protéger les zones humides

Assurer la pérennité des milieux marins et du littoral dans leur fonctionnement écologique.

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

Améliorer les continuités écologiques entre les différents réservoirs de biodiversité :

- Améliorer la perméabilité écologique du vallon d'Agay en compatibilité avec le SCoT ;
- 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 :

- Démonéraliser le Pédégal et le faire vivre comme un fleuve et un lieu d'unité ;
- Rouvrir et démonéraliser La Garonne pour structurer une trame bleue urbaine ;

**ORIENTATION 5 : AMELIORER LA QUALITE DE L'AIR ET REDUIRE LES NUISANCES SONORES****FACILITER L'UTILISATION DES MOBILITES DOUCES**

Requalifier le front de mer et le centre-ville en donnant davantage de places aux mobilités alternatives à la voiture.

**POURUIVRE LES ACTIONS DEJA ENGAGEES EN FAVEUR DES TRANSPORTS EN COMMUN**

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

**PROCÈS VERBAL DU 2<sup>ème</sup> DEBAT SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

**M. ISPEPPI :** Merci M. le Maire. Chers collègues, on va dans cette délibération n° 7, redébattre, du PADD.

Je vous rappelle que le 26 mars dernier, en Conseil Municipal, devant cette Assemblée, nous avons présenté le PADD de la révision du PLU actuel qui a été lancée il y a plus d'un an et demi.

Ce PADD a été longuement débattu. Il y a eu une présentation qui a été faite par le Bureau ALPICITE qui nous accompagne dans la révision. La révision continue. Nous avons eu quelques échanges avec l'État. Pour résumer rapidement, à la suite de l'avis formulé par les services de l'État et les échanges intervenus lors de diverses réunions, concernant les servitudes d'utilité publique applicables et notamment l'impossibilité d'une évolution du plan de prévention des risques incendies feux de forêt (PRIFF) sur le secteur d'OAP des parcs de Valescure, le projet a dû être révisé en conséquence. Donc, un changement de zonage est nécessaire sur ce secteur.

Un deuxième point, certaines orientations et objectifs de modération de la consommation de l'espace et de la lutte contre l'étalement urbain ont été affinés suite aux évolutions relatives à la loi climat et résilience. Il y a une souplesse si vous voulez, il y a eu des échanges avec l'État sur la méthodologie mise en place. Comme il y a cette souplesse et, qu'en même temps, l'agglomération a lancé la révision du SCOT, nous nous sommes calés sur le travail que nous faisons avec le SCOT afin de calculer la consommation foncière à partir du MOS (c'est l'outil qui est utilisé par le Scot), c'est très technique mais c'est des choses qui demandent à être revues.

C'est pour cela que nous redébattons du PADD ce matin, sans remise en cause des grands axes du PADD que nous avons débattu lors du mois de mars dernier.

M. le Maire, il va y avoir avec nous, en visio, Nicolas BREUILLOT, le directeur du bureau d'études ALPICITE. Je vous propose une présentation de la part de Nicolas BREUILLOT du PADD revu avec les quelques remarques de l'État, suivie d'un débat.

**M. LE MAIRE :** On va voir s'il y a des questions.

**M. ISEPPI :** C'est vous qui décidez M. le Maire.

**M. LE MAIRE :** Y a-t-il des demandes d'intervention ?

**Mme COCUSSE :** Merci M. le Maire. Le PADD contient les objectifs et les orientations générales relatives au développement économique, social, urbanistique et environnemental d'une commune pour une période de 10 à 20 ans.

Je cite dans le PADD : « renforcement de la prise en compte de l'environnement, de la préservation du paysage, protection du patrimoine paysager et architectural communal, pondération de la croissance démographique, agir contre l'imperméabilisation des sols. » Quels beaux objectifs. Nous sommes absolument d'accord. Nous les approuvons, bien sûr.

Mais, il s'agit du PADD de 2018. Or, que dit le nouveau PADD de 2024 ? Page 3, je lis le document que vous nous avez envoyé.

Le PADD 2024 : « Soumise à une forte pression immobilière, la lecture urbaine de la ville jardin se perd avec une urbanisation de plus en plus dense sur certains îlots menaçant le cadre de vie des raphaëlois.



Le PLU de 2018, malgré ses ambitions affichées, ne répond pas pleinement aux objectifs de protection qui lui incombent ».

C'est pour nous un constat d'échec de la politique actuelle de la mandature de M. Masquelier et de sa vision de Saint-Raphaël. Ce constat d'échec, nous l'avons tous les jours quand nous ouvrons les yeux dans la Ville, boulevard Clemenceau, Valescure. Vous ouvrez les yeux, vous voyez le nombre de grues présentes. Ce constat d'échec confirme ce que nous avons démontré dans notre enquête sur l'urbanisme de 2013 à 2023.

**M. ISEPPI :** On parle du PADD 2024 Mme COCUSSE. Vous lisez. Oui, je vois que vous lisez parce que vous ne connaissez pas très bien votre sujet.

**M. LE MAIRE :** Mme COCUSSE n'habite pas toute l'année ici. Ce qu'elle voit tous les jours, c'est quand elle revient le week-end.

**Mme COCUSSE :** Que constatons-nous encore et toujours dans notre Ville ? Du béton, des constructions, des grues et camions bennes ? Casa Della Serra, allez voir le poumon vert de Boulouris, 15 000 hectares détruits, des arbres abattus pour des cubes de béton à la place. Agay, une résidence immobilière qui...

**M. ISEPPI :** ... attendez Madame. Arrêtez de dire n'importe quoi. Vous parlez de 15 000 hectares ?

**Mme COCUSSE :** 15 000 m<sup>2</sup>... et le pompon, si on peut dire, qui date de décembre dernier, 2,5 hectares de nature aux Veyssières, vendus à un promoteur local, alors que nous avions déjà dépassé notre droit à artificialiser pour la période 2021/2031.

Enfin, dans le PADD que votre Assemblée a validé au printemps, page 21, on pouvait lire comme objectifs : consommer, artificialiser pour la prochaine décennie moins de 12 hectares.

**M. ISEPPI :** Je viens de vous dire qu'on est en train de recalculer toutes ces choses-là avec l'État Madame...

**Mme COCUSSE :** ... et, tour de passe-passe, dans le PADD que vous nous demandez d'autoriser aujourd'hui, nous pouvons lire : « limiter la consommation d'espace à environ 24 hectares sur la prochaine décennie. » Nous sommes passés de 12 à 24 hectares en quelques mois.

Pour paraphraser Albert Einstein, *on ne résout pas un problème avec les personnes qui l'ont engendré*. Les Raphaëlois se retrouvent avec des immeubles collés à leurs fenêtres au lieu d'espaces de verdure.

Nous demandons à cette Assemblée de certifier que les 24 hectares supplémentaires prévus, artificialisés, au PADD sur la prochaine décennie, sont conformes à la loi ZAN.

**M. ISEPPI :** On va tout d'abord écouter le bureau d'étude ALPICITE. Vous aurez des explications. Comme je vous l'ai dit, on a des échanges avec l'État sur ce sujet, avec la DDTM. Nous sommes suivis de près, ne vous inquiétez pas.

Tout va avec la loi ZAN. On est déjà à la ZAN 3. Il y a une ZAN 1, une ZAN 2, une ZAN 3 qui évolue constamment. C'est pour cela, qu'on a une « méthodo » qui s'appelle le MOS et en même temps, on la révisé au travers du SCOT.

Je vais vous rappeler deux ou trois choses. 2021, 350 logements autorisés sur la Commune ; 2022, 764 logements autorisés, pour la plupart des logements sociaux ; 2023, 113 logements autorisés ; du 1<sup>er</sup> janvier 2024 à aujourd'hui, 89 logements autorisés Madame. Vous savez ce que cela représente pour une ville de 35 000 habitants ?

~~Je ne sais pas où vous les voyez les grues.~~ Dans tous les cas, moi j'ai lu votre petite analyse parce qu'elle est sympa, elle est très peu likée sur votre page mais, je l'ai lue quand même parce que vous en avez fait une analyse, votre analyse propre de notre PLU, en tout cas du PLU 2018/2024. Nous sommes en pleine révision. Beaucoup de choses vont changer.

Ce que vous oubliez de dire, c'est qu'en 2020, quand vous avez présenté votre programme, je vais juste relire ce qui était marqué dans votre programme : « développer le parc de logements sociaux pour respecter les 25% de la loi SRU, instaurer de la transparence dans l'attribution de ces logements ». Je vais rester juste sur les 25%. Vous vouliez, dès 2020, développer le parc de logements sociaux pour respecter les 25% de la loi SRU. Alors moi, j'ai calculé. On était à 500 logements sociaux par an. Donc, jusqu'à aujourd'hui, vous auriez construit 3 000 logements sociaux. Mais pour faire 3 000 logements sociaux, ce qui représente 50% d'un collectif, il faut faire 6 000 logements. Et ça, vous oubliez de le dire à chaque fois.

**M. LE MAIRE :** Il n'y a jamais de proposition. Je ne comprends pas votre engagement.

**M. ISEPPI :** Heureusement que nous étions là.

**M. LE MAIRE :** Je ne comprends pas cet engagement à toujours critiquer, dénigrer cette Ville comme si c'était un enfer. Vous avez une liste où vous avez des gens qui n'habitent pas ici. Vous en avez en Thaïlande, vous en avez qui sont partis, etc, etc...

Vous êtes en Espagne. D'ailleurs, vous avez succédé à une personne qui n'habitait même plus ici, vous faites des pétitions avec des gens de l'étranger. Vous êtes systématiquement contre tout.

Là, j'ai énuméré un petit peu. Vous êtes contre les golfeurs bien entendu, contre les chasseurs, contre les propriétaires, contre les professionnels de l'immobilier. Ne parlons pas de l'agglomération et de la ville de Fréjus, contre les touristes, contre les animations de la Ville, contre les feux d'artifice, contre les manifestations patriotiques. Bref, vous êtes à peu près contre tout ce qui se fait à Saint-Raphaël.

Vous devriez lire le bel agenda, ici, qui permet de relater les manifestations et les événements auxquels vous ne venez jamais d'ailleurs. Personne ne vous voit nulle part. Vous n'habitez pas ici la plupart du temps et vous critiquez tout. C'est quoi le but ? C'est venir mettre votre idéologie ? Les 4 000 logements, c'est vrai que vous évoquez le fait qu'on construit trop et combien Monsieur ISEPPI, 4000 logements ?

**M. TOMASI :** Mettez-vous d'accord sur les chiffres...

**M. LE MAIRE :** C'est simple, c'est dans votre programme.

**M ISEPPI :** 500 logements par an, c'était ce que vous aviez prévu. Puisque c'est 50% d'un collectif, il faut 1 000 logements sociaux par an. C'est ce que vous aviez prévu. 1 000 logements par an soit 6 000 logements qui ne sont pas nécessaires.

J'étais en train d'en discuter avec ma collègue. Elle a une liste de 800 demandes de logements. Elle était à 1400 au début de mandat. Elle en est à 800. Cela veut dire qu'on répond à la demande.

C'est cela qu'il faut que vous disiez aux raphaëlois. Dîtes-le aux raphaëlois que vous voulez 6 000 logements collectifs à Saint Raphaël. Ce qui ne représente en rien ce qu'on a fait jusqu'à aujourd'hui, puisque nous ne sommes même pas à 1 600 ou 1 700 logements. Il faut dire la vérité à un moment.

**M. TOMASI :** On a parlé effectivement de logement, on n'a pas parlé de construire des logements.

**M. ISEPPI :** 25%, c'est marqué.



**AR Prefecture**

083-218301182-20241223-7-DE  
Reçu le 28/01/2025

**M. TOMASI :** Il n'y a pas marqué de construction, on parle de logement.

**M. ISEPPI :** Je reprends « développer le parc de logements sociaux pour respecter les 25% de la loi SRU ».

**M. TOMASI :** on est bien d'accord. Il n'est pas marqué construction.

**M. ISEPPI :** Vous jouez avec les mots.

**M. TOMASI :** Il y a combien de « lits froids » à Saint-Raphaël ?

**M. ISEPPI :** Ce n'est pas la question.

**M. LE MAIRE :** Si, c'est intéressant puisque ce sont des logements privés.

**M. TOMASI :** Il y a à Saint Raphaël, 17 000 lits froids. Si on prend 10 % de ces lits froids c'est-à-dire des lits qui ne sont pas occupés sur la majorité de l'année, qui ne sont pas loués sur la majorité de l'année. Si on incite, comme dans certaines villes (par exemple Biarritz ou Saint-Malo) qui ont la même problématique de résidence secondaire, si on incite les propriétaires à agir autrement, c'est-à-dire agir autrement qu'en location saisonnière, on peut effectivement trouver un gisement de location possible pour les gens qui travaillent à Saint-Raphaël. C'est cela notre objectif. Ce n'est pas de critiquer, ce n'est pas de dire que ce que vous faites, c'est systématiquement mal, ça veut dire simplement qu'on souhaiterait savoir pourquoi on construit.

**M. LE MAIRE :** Juste pour savoir. Dans votre raisonnement, les gens qui ont des résidences secondaires doivent les transformer en logement social puisque vous voulez le rattrapage de la loi SRU. C'est ce qui est écrit dans votre programme. Donc, vous allez proposer aux Raphaëlois de transformer leur logement en logements sociaux ? C'est ça votre programme puisque c'est écrit ?

**M. TOMASI :** Alors non, ça n'est pas ça, ça n'est pas aux raphaëlois, c'est 10 % des 30 000 résidences secondaires qu'on a Saint-Raphaël.

**M. LE MAIRE :** Vous allez les désigner comment ? Vous allez faire des listes ?

**M. TOMASI :** Des incitations.

**M. LE MAIRE :** Des incitations, d'accord.

**M. ISEPPI :** Ce sont des logements conventionnés, il ne faut pas dire n'importe quoi.

**M. TOMASI :** D'autre part, on ne parle pas de logements sociaux, on parle de gens qui travaillent à Saint-Raphaël.

**M. LE MAIRE :** Vous parlez de rattraper la loi SRU. M. ISEPPI vous l'a bien expliqué, votre promesse, parce que c'est dans votre programme électoral... Nous, nos promesses, on les aura toutes respectées dans notre programme électoral. Votre programme consiste à rattraper la loi SRU, c'est à dire à rattraper les 25% de logements sociaux par rapport aux habitations principales. Comment allez-vous faire ? On parle de logements sociaux.

**M. TOMASI :** Ce qu'on essaie de poser dans ce débat, ça n'est pas de dire arrêtons de construire, c'est de dire pourquoi est-ce qu'on construit ? Les logements qui ont été déclarés pour cette année, à quoi vont-ils servir ? Est-ce qu'ils vont servir à loger des gens qui sont, par exemple, fonctionnaires à la Ville et qui doivent habiter actuellement sur Bagnols, Roquebrune ou ailleurs ?

~~On est-ce qu'on a la capacité, et on va en parler~~ dans une prochaine délibération, de faire des programmes comme celui qu'avait instigué Monsieur BERTORA en 2009, des programmes de logements pour actifs ?

**M. LE MAIRE :** En fait M. TOMASI, nous regardons quelles sont vos propositions. Nous avons dit que parmi vos propositions, vous avez plusieurs milliers de logements sociaux. C'est votre proposition. Alors n'allez pas distinguer des logements et des constructions de logements. Si vous voulez arriver aux 25 %, cela implique de la construction de logements. On entend que vous voulez transformer des propriétés privées, des logements privés en logements sociaux. C'est une de vos propositions, je l'entends. Les propriétaires évidemment apprécieront...

Vous avez des logements pour actifs qui sont construits. Vous avez tout le programme ICADE qui n'est pas le programme de M. BERTORA, c'est le programme d'ICADE mené par M. GINESTA. Nous avons exactement le même type de programme qui est en cours de réalisation à l'Aspé.

Dans le futur PADD, dans les constructions qui seront réalisées et dans le cadre des OAP, M. ISEPPI est en discussion pour que nous ayons également des logements pour actifs, donc où est le sujet ?

**M. TOMASI :** Vous avez noté que pour l'Aspé, on a voté pour ce programme, on n'a pas été contre.

**M. LE MAIRE :** Pourtant vous critiquez qu'on construit.

**M. TOMASI :** On vient de s'expliquer, on vient de vous donner nos arguments. On a échangé, on n'est pas d'accord, mais respectez notre proposition et on respecte également vos positions. On n'est pas d'accord non plus, mais on les respecte.

**M. LE MAIRE :** Cela fait 4 ans M. TOMASI que je vous ai fait une proposition, c'est-à-dire de prendre une carte de Saint-Raphaël et de m'indiquer où vous comptez construire ces logements.

**M. TOMASI :** Mais vous ne m'avez pas entendu. Je vous ai dit qu'on ne construisait pas, on transformait.

**M. LE MAIRE :** Vous ne construisez pas mais vous allez faire 4 000 logements.

**M. TOMASI :** Vous avez fait avec Mme LOMBARD une journée remarquable sur l'architecture. Un architecte connu internationalement est venu vous dire qu'il fallait construire autrement pour le futur, c'est-à-dire construire la ville sur la ville. C'était extrêmement intéressant. Qu'est-ce qu'on peut faire au centre de nos cités actuellement ? C'est un débat qui est international.

**M. ISEPPI :** Il faut avoir un discours rationnel et un vrai discours. Transformer des résidences secondaires en logements sociaux, en logements pour actifs, ce n'est pas possible. Il n'y a pas de sens. Ce n'est pas vrai aujourd'hui. C'est du totalitarisme vert.

Aujourd'hui, c'est une propriété privée. Il y a des choses qui sont conventionnées pour la construction. On le fait sur ICADE avec du PSLA (Prêt Social Location-Accession). Demain, on a de nouvelles idées qu'on va chercher avec des boîtes françaises qui sont très fortes pour cela. On sait qu'il faut loger des gens, vous le dites constamment. Pour loger, il faut construire. On ne va pas faire des cabanes dans les arbres. Il faut être logique. À un moment, il faut dire les choses, il faut arrêter la démagogie.

Tout à l'heure, tu as dit 30 000 résidences secondaires, mais non, 30 000 résidences, c'est notre habitat. On a 11 000 résidences secondaires.

Quand je lis « il coupe des arbres » mais depuis Napoléon, 200 ans en arrière, 25 % du Var était boisé. 75% du département du Var est boisé aujourd'hui. C'est les chiffres.



**M. TOMASI :** ~~Juste sur cette problématique~~ du logement. Je passe les caricatures. Regardez autour de nous : Venise, Barcelone, Madrid, Saint-Malo...

**M. ISEPPI :** Quelle comparaison ? Une ville qui a commencé au début du siècle dernier, 4 000 habitants, qui n'a évolué qu'avec le secondaire, avec les Anglais, les Belges, les Suisses et qui a fait venir des gens de partout. Mais en fin de compte, c'est ça l'économie de Saint Raphaël, c'est aussi son secondaire M. TOMASI.

**M. LE MAIRE :** Mais vous imaginez les comparaisons que vous donnez ?

**M. TOMASI :** Absolument.

**M. ISEPPI :** On a un débat derrière sur le PADD. On va laisser Nicolas BREUILLOT, si vous le permettez, vous remettre les éléments du PADD revus, avec le travail que l'on a fait avec l'État et vous verrez, dedans, que les 24 hectares sont issus d'une méthodologie validée par l'Etat.

**M. LE MAIRE :** Il faut qu'on suspende la séance. Quelqu'un est contre l'intervention du bureau d'étude ? Personne ? parfait. Il faut suspendre la séance pour permettre l'intervention du Bureau d'études.

La séance est suspendue.

#### INTERVENTION DE M. NICOLAS BREUILLOT.

Reprise de la séance.

**M. LE MAIRE :** Je remercie pour le travail que vous réalisez maintenant depuis de très nombreux mois, même plusieurs années. Y a-t-il des observations sur ce document ?

**M. TOMASI :** Juste une question sur ce que vous avez dit sur la tendance démographique. Est-ce qu'on pourrait avoir des précisions sur ces prévisions s'il vous plaît ?

**M. BREUILLOT :** On n'est pas parti sur un taux de croissance démographique dans le cas du PLU de Saint Raphaël, on est parti en fait sur une capacité d'accueil. D'ailleurs, c'est ce que demande la réglementation du territoire au regard du projet politique.

Donc, on est parti sur un volume maximum de l'ordre de 2 500 logements pour une dizaine d'années. Comme je disais tout à l'heure, c'est à peu près 2 fois moins qu'avant. Quand on met en face de ça les besoins inhérents au vieillissement de la population, à des cohabitations, etc, on estime qu'on aura, à peu près, 80% des logements qui vont être dédiés à ce qu'on appelle « le point mort démographique », c'est à dire au besoin pour maintenir la population actuelle.

Il n'y aurait que 20% pour la croissance démographique et on pense qu'on va être autour de 0,2 / 0,3% de croissance. Ce qui est du reste ce qui est demandé par la Région dans le cadre de son schéma régional pour le secteur qui vous concerne. On est parti plutôt à l'envers si vous voulez, enfin, on est parti à rebours en produisant des logements pour voir ce que le territoire pouvait accueillir. On en déduit une croissance démographique et non l'inverse, qui aurait conduit en fait à produire davantage de logements très probablement.

**M. LE MAIRE :** On est parti de ce qu'on est capable de produire, qui conduira au nombre de personnes que l'on peut accueillir. C'est la démarche qui a été mise en place. Il y a également un passage de l'individuel au collectif lorsque vous parlez des personnes âgées. Il y a de plus en plus de demandes en collectif.

~~Ensuite, en ce qui concerne le ZAN, Je n'ai pas le même émerveillement que vous pouvez avoir vis-à-vis de cette loi, avec toutes les conséquences qui en sont tirées. D'ailleurs, l'ensemble des Maires sont extrêmement critiques contre cette loi.~~

Alors, on peut comprendre que l'on doit limiter l'extension de certaines villes et que des grands hangars dans les Landes, etc, cela n'a pas de sens, il y a toutes les conséquences qui sont attachées. A partir du moment où vous avez moins d'artificialisation, donc moins de possibilité de construire avec moins de terrain, vous avez, sur une ville comme la nôtre, et c'est la conséquence que vous dénoncez, un renchérissement de l'immobilier. Il y a aussi de l'économie et ce qui est rare est plus cher. C'est un des effets induits par cette loi.

Il n'y a pas de posture à avoir. On voit bien l'impasse qu'il peut y avoir à avoir des postures et c'est le débat précédent. Ce qu'il faut, c'est trouver des équilibres. C'est ce que nous tentons de faire à travers ce projet d'aménagement et de développement durables, c'est de trouver un équilibre à travers aussi des intérêts qui sont contradictoires.

On peut vendre, on peut vouloir acheter, parce que ce qui se construit se vend. Je tiens à vous le rappeler. Les gens qui achètent sont des Raphaëlois ou ils deviennent Raphaëlois. Ce ne sont pas des logements qui demeurent vides tout au long de l'année, ça c'est la réalité. Puis, vous pouvez également louer votre maison une période de l'année, je crois que ça existe aussi, non ?

**M. TOMASI :** Sur l'artificialisation, on partage ce que vous dites, mais l'artificialisation, cette loi, elle a été faite par rapport à l'urgence climatique.

**M. LE MAIRE :** A certains endroits M. TOMASI, c'est certainement justifié. Ce que j'ai eu l'occasion de dénoncer, on a délibéré sur ce sujet, c'est l'application uniforme partout, c'est ça le sujet. Evidemment qu'il y a des endroits où cela est justifié. L'exemple que je vous ai pris, les hangars dans les Landes, pas besoin d'artificialiser davantage. Il y a des endroits où il faut arrêter d'artificialiser, nous sommes bien d'accord. Et puis, dans certains endroits, l'uniformisation telle qu'elle est dénoncée, cette espèce de centralisation de l'urbanisme telle que je la dénonce, on constate que cela est plus inopportun qu'opportun.

C'est la recherche et l'analyse qui permet de trouver des solutions qui sont équilibrées. Pour une ville comme la nôtre, c'est une contrainte. Une ville comme la nôtre n'aurait jamais existé si cette loi avait été votée il y a une cinquantaine d'années. Le quartier de Boulouris n'existerait pas. Le quartier de Valescure n'existerait pas. Agay n'existerait pas non plus sous sa forme. Tout ça n'existerait pas s'il y avait cette loi. Vous auriez uniquement le cœur historique, le village des pêcheurs, c'est tout ce que vous auriez si cette loi existait. Donc, à un moment donné, vous avez de l'étalement urbain. C'est aussi permettre à des personnes d'acheter leur résidence secondaire, de devenir propriétaires dans des maisons. C'est également ça, et c'est ce que cette loi interdit également. Et si la ville est aujourd'hui ce qu'elle est, c'est parce que vous avez une ville qui a pu s'étendre. Est-ce qu'il y a d'autres observations ?

**M. ISEPPI :** M. le Maire, vous êtes aussi Président de l'agglomération. Il n'y avait aucune obligation de réviser ce PLU, vous l'avez fait. Mais, il n'y avait aucune obligation non plus, en tant que Président, de réviser le SCOT. En fin de compte, c'est le SCOT qu'il faut regarder. Parce que dans ce que vous voulez et modestement, vous ne le dites jamais. Vous avez senti la difficulté de la démographie sur notre territoire. Vous avez voulu que l'on retravaille la démographie à la baisse sur notre territoire. Et c'est ce qui fait qu'aujourd'hui, dans notre révision du PLU que l'on peut inclure à la baisse la démographie aussi de notre Ville. Ça c'est un sujet. Il y a aussi un sujet. Quand on parlait tout à l'heure d'aller mettre du social dans du secondaire, c'est complexe. Par contre demain, aller sur des friches commerciales comme il peut y avoir et faire de la reconstruction pour notre économie locale, oui, parce que la ZAN ne nous permettra plus de développer notre économie locale qui est en pleine évolution. Il faut voir ça à l'échelle d'un territoire, c'est ça qui est important.



**AR Prefecture**

083-218301182-20241223-7-DE  
Reçu le 28/01/2025

~~Et là où j'aimerais vous voir vous opposer,~~ c'est face à toutes ces constructions de grands centres de logistique que l'on voit dans nos secteurs, dont un qui faisait la Une du Var Matin hier où tout le monde était content de dire qu'il traitait jusqu'à 200 000 colis par jour en ce moment. C'est un impact déjà sur le commerce local et sur le commerce de proximité. Par ailleurs, c'est des camions toute la journée que l'on a sur nos routes et tous les fourgons qui livrent toute la journée. Ce sont des choses contre lesquelles on doit tous s'opposer. C'est une opposition prise dans notre SCOT. Pas de logistique sur notre territoire.

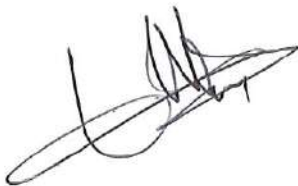
Concernant le train, on ne peut pas nous l'enlever demain. Le train a fait évoluer Saint-Raphaël. Il a fait grandir Saint-Raphaël. Il y a 30 ans, quand la gare TGV est arrivée à Saint-Raphaël, elle a fait évoluer la Ville dans le bon sens.

**M. TOMASI :** Juste sur les hangars, je voulais parler des Arcs. Nos positions nationales sont claires là-dessus. Ensuite sur ce qui concerne le train, je crois que lors des élections, lors de la campagne des élections 2020, j'étais le seul à en parler ; à l'Arena, j'étais le seul à parler de la gare TGV du Muy, donc on ne peut pas nous faire ce reproche.

**M. ISEPPI :** Je pense que nous devons être deux parce que cela fait déjà quelques années que nous sommes sur le sujet.

**M. LE MAIRE :** Tout à fait. Votre position n'était pas très claire lors du dernier Conseil Municipal sur ce sujet. Donc. Y a-t-il d'autres observations ? C'est une prise d'acte. Le débat a eu lieu sur le PADD.

**POUR COPIE CONFORME**  
**Le Secrétaire de Séance,**



**Hervé CHIRON**

**POUR COPIE CONFORME**  
**Le Maire,**



**Frédéric MASQUELIER**